DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2017/413
Opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique - ZAC Garonne Eiffel - Accord de la Ville de Bordeaux sur le principe de réalisation des équipements publics de compétence communale.

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

Mesdames, Messieurs,

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne-Eiffel a été créée par arrêté préfectoral du 14 mars 2016. Elle s'étend sur un périmètre de 128 hectares, rive droite de la Garonne, dont 81 ha sur Bordeaux et 47 ha sur Floirac. Elle est un des projets majeurs de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique et sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique.

Conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC, que l'EPA souhaite approuver lors de son Conseil d'administration du 27 octobre 2017, comprendra notamment un projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone. Pour les équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à la Ville de Bordeaux, le dossier de réalisation doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de la Ville sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et, le cas échéant, sur sa participation au financement.

En conséquence, par courrier du 13 juillet 2017, le directeur général de l'EPA sollicite le Maire de Bordeaux pour que le Conseil municipal donne son accord sur le principe de réalisation des espaces et équipements publics livrés dans le cadre de la ZAC Garonne-Eiffel et relevant de la compétence de la Ville. Les équipements publics concernés sont à la fois des équipements d'infrastructure et de superstructure et sont précisés dans les tableaux et cartes ci-annexés.

Le directeur général de l'EPA précise en outre : *« chaque équipement inscrit dans le programme des équipements publics fera l'objet d'une programmation détaillée qui sera établie avec les services [de la Ville] en collaboration étroite avec ceux de l'EPA Bordeaux Euratlantique. Leurs calendriers de réalisation devront également être consolidés au regard du rythme de développement des programmes de logements. »*

Projet de programme global des constructions à réaliser

Le programme global des constructions à réaliser est de 966 000 m² de surfaces de plancher, très majoritairement dédiées à la création de logements.

Le dossier de création prévoit ainsi 700 000 m² de logements sur l'ensemble de la ZAC, chiffre revu par l'EPA à hauteur de 723 321 m² dans le projet de dossier de réalisation. Compte tenu des destructions de logement (estimées par l'EPA à environ 55 000 m²) et des mutations spontanées sur des fonciers non maîtrisés par l'EPA (estimées à 50 000 m² de surfaces de logements supplémentaires), l'EPA prévoit à terme sur la ZAC la réalisation de 5 200 logements sur Bordeaux, (5 050 sur Floirac), soit une population totale de 10 400 nouveaux habitants sur Bordeaux (10 300 sur Floirac).

En dehors des 700 000 m² de logements, sont également prévus au dossier de création :
- ✓ 148 000 m² de bureaux ;
- ✓ 27 000 m² de locaux d'activité ;
- ✓ 20 000 m² de commerces ;
- ✓ 15 000 m² d'hôtels ;
- ✓ 56 000 m² d'équipements publics et collectifs.

Equipements publics d'infrastructure : éclairage public

L'éclairage des espaces publics aménagés dans le cadre de la ZAC sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA et entièrement financé par l'opération d'aménagement. L'EPA s'est engagé à ce que ces équipements fassent l'objet d'études de conception établies en accord avec les services communs compétents de la Métropole.

Equipements publics d'infrastructure : parcs, jardins et équipements sportifs

Le projet prévoit notamment l'aménagement de deux parcs d'envergure :

- ✓ le Jardin sportif Promis (3,2 ha), situé dans le secteur Deschamps à Bordeaux, qui permettra notamment de reconstituer les équipements existants sur l'actuel Stade Promis, qui n'est pas conservé ;
- ✓ le Parc Eiffel (10 ha), situé dans le secteur Souys, à cheval sur les deux communes de Bordeaux et Floirac, qui constituera un poumon vert entre la voie ferrée et les zones d'habitation.

Ces parcs et jardins, ainsi que les équipements sportifs correspondants, seront entièrement financés par l'opération d'aménagement. Dans le jardin sportif Promis seront implantés des terrains en plein air qui viennent en remplacement des installations actuelles du stade Promis. Le terrain de football sera aménagé avec un revêtement synthétique et répondra à une homologation niveau 5 de la fédération française de football. Les deux courts de multisports et de tennis répondront également aux normes fédérales des différentes fédérations sportives respectives pour favoriser l'accueil de compétitions. Les autres terrains dont le « multisports », hockey sur gazon synthétique et basket 3*3 répondent au programme transmis par la Direction des sports de la Ville de Bordeaux.

L'EPA s'est engagé à ce que ces équipements publics d'infrastructure prévus au titre du programme des équipements publics de la ZAC, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPA et qui sont destinés à revenir à la Ville, fassent l'objet d'études de conception établies en accord avec les services concernés de la Ville et, le cas échéant, les services communs de la Métropole intéressés.

Equipements publics de superstructure : gymnases et salles de sport

En complément des équipements sportifs reconstitués dans le cadre du Jardin sportif promis, sont également prévus, intégrés à des pieds d'immeubles :

- ✓ un ensemble comprenant notamment vestiaires (environ 205 m² de surface de plancher) et terrain sportif couvert (environ 554 m²) directement accessibles depuis le Jardin sportif Promis ; les vestiaires permettront notamment l'utilisation du terrain de football du Jardin sportif dans le cadre de compétitions officielles (homologation niveau 5 de la fédération française de football)
- ✓ une salle multisports ;
- ✓ deux salles spécialisées.

Ces équipements seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA. Le financement de l'ensemble comprenant vestiaires et terrain sportif couvert sera entièrement assuré par l'EPA, au titre de la reconstitution des installations de l'actuel Stade Promis. La salle multisports et les deux salles spécialisées seront entièrement financées par la Ville. L'opération d'aménagement contribuera au financement de ces équipements au travers d'un prix d'acquisition par la Ville du volume considéré, net de toute charge foncière. Une convention ad hoc entre la Ville et l'EPA précisera, pour chacun de ces équipements, les modalités de leur réalisation par l'EPA, en collaboration avec les services de la Ville, ainsi que les modalités de leur acquisition par la Ville auprès de l'EPA.

Equipements publics de superstructure : groupes scolaires

Compte tenu des projections démographiques effectuées par l'EPA, un besoin de deux groupes scolaires de 18 classes a été identifié sur Bordeaux :

- ✓ un secteur Deschamps (mise en service prévisionnelle à la rentrée 2021) ;
- ✓ un secteur Souys (2027).

Pour information, un groupe scolaire de 18 classes est également prévu sur Floirac, pour une mise en service prévisionnelle en 2024.

Ces groupes scolaires seront financés conformément aux principes arrêtés par la délibération n°2015/746 du Conseil métropolitain du 27 novembre 2015, à savoir un plafond de financement de 500 k € HT par classe, soit 9 M € HT par groupe scolaire, financé à hauteur de 80% par la Métropole et de 20% par la Ville de Bordeaux. L'opération d'aménagement contribue au financement des groupes scolaires par la rétrocession gracieuse de l'emprise foncière considérée, ou, dans le cas de groupes scolaires imbriqués dans des ensembles immobiliers relevant d'une domanialité privée, au travers d'un prix d'acquisition par la Métropole du volume considéré, net de toute charge foncière. La Métropole intègrera ces équipements dans son patrimoine pour une période de dix ans, et en confiera la gestion à la Ville. A l'issue d'une période de dix ans, les groupes scolaires seront rétrocédés à la Ville.

Bordeaux Métropole fera son affaire de la contractualisation avec l'EPA pour la réalisation de ces groupes scolaires et signera avec la Ville de Bordeaux une convention ad hoc spécifiant, pour chacun de ces groupes scolaires, le programme de l'équipement, ainsi que les modalités de versement de la participation de 20% du coût par la Ville à la Métropole.

Au delà de 2025, en fonction de l'avancement de l'opération, une nouvelle estimation en matière de besoin scolaire pourra être réalisée de manière à programmer si nécessaire dans la dernière phase de développement de l'opération d'aménagement Garonne-Eiffel, un quatrième groupe scolaire. Dans l'attente, l'EPA s'engage à préserver l'emprise foncière nécessaire à cet éventuel groupe scolaire supplémentaire.

Equipements publics de superstructure : pôle d'animation et culturel

Pour répondre aux besoins des futurs habitants, un pôle culturel sera réalisé qui recouvrirait une programmation mixte avec, à titre indicatif, une structure d'animation, une bibliothèque et des activités culturelles de type théâtre. La programmation de ce pôle culturel sera précisée ultérieurement par la Ville de Bordeaux. L'implantation de ce pôle culturel est prévue à l'entrée du Parc Eiffel. Tout ou partie de ces activités pourraient être aménagées dans des bâtiments existants qui seront acquis par l'EPA Bordeaux Euratlantique en vue d'être conservés et réhabilités compte tenu de leur qualité patrimoniale et de la volonté du projet Garonne-Eiffel de mettre en valeur l'histoire du site. La date prévisionnelle de livraison de cet équipement est fixée à 2023. La Ville de Bordeaux en assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement.

Equipements d'accueil de la petite enfance

A l'échelle de la ZAC Garonne-Eiffel, le besoin en accueil petite enfance a été estimé à environ 112 berceaux sur la commune de Bordeaux. Le développement de l'offre de structures de petite enfance (crèche, centre multi-accueil) sur la partie bordelaise de la ZAC Garonne-Eiffel reposera exclusivement sur des structures privées (associatives ou non) de petite taille (de 10 à 30 berceaux).

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le principe de réalisation des équipements de compétence communale figurant dans les tableaux et cartes ci-annexés, au titre de la ZAC Garonne-Eiffel.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Non Participation au Vote de Madame Virginie CALMELS

M. LE MAIRE

Alors nous passons à la délégation de Madame TOUTON qui a plusieurs dossiers importants. On va essayer de les traiter malgré l'heure tardive.

Madame l'Adjointe.

MME TOUTON

Merci. Je vais commencer par la délibération 413 qui concerne l'opération Bordeaux Euratlantique, la ZAC de Garonne Eiffel. C'est un dossier de réalisation qui doit être approuvé fin octobre lors du Conseil d'Administration de l'EPA et qui comprend un projet de programme des équipements publics à réaliser dans le quartier.

La Ville doit donner un accord de principe sur la réalisation de ces équipements, ainsi que sur les modalités, et le cas échéant, sur sa participation financière.

Pour rappel, l'EPA prévoit à terme la régularisation d'environ 5 200 logements, soit environ 10 400 nouveaux habitants. Il est bien évident qu'il faut accompagner ces logements d'équipements publics dont certains sont de compétence métropolitaine et Ville.

Le projet prévoit notamment l'aménagement de deux parcs d'envergure : le Jardin sportif Promis qui fait 3,2 ha et qui permettra notamment de reconstituer les équipements existants sur l'actuel stade Promis, et le parc Eiffel, 10 ha, qui constituera un poumon vert entre la voie ferrée et les habitations. Ces parcs seront entièrement financés par l'aménageur. En complément des équipements sportifs reconstitués dans le cadre du Jardin Promis, un ensemble comprenant vestiaires, une salle multisports et deux salles spécialisées, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA.

Pour ce qui est des groupes scolaires, compte tenu des projections démographiques, il y aura besoin de deux groupes de 18 classes. Le premier, on l'a évoqué, c'est celui du secteur Deschamps, livré donc à la rentrée 2021, et un second est prévu, quai de la Souys, pour la rentrée 2027. Il y en aura aussi un sur Floirac. Ces groupes scolaires seront financés à hauteur de 500 000 euros par classe entre la Métropole et la Ville.

À l'entrée du Parc Eiffel, est prévue la réalisation d'un pôle culturel avec un programme mixte qui reste à affiner, mais qui pourrait regrouper structures d'animation, bibliothèque, activités culturelles de type théâtre, Fabien ROBERT l'a évoqué tout à l'heure. C'est la Ville qui en assumera la maîtrise d'ouvrage et le financement.

Enfin, pour l'accueil de la Petite Enfance, les besoins ont été estimés à 112 berceaux, répartis en petites structures.

M. LE MAIRE

Voilà. L'établissement public Bordeaux Euratlantique a fait un très gros travail de programmation des équipements sur l'ensemble de son territoire et notamment pour Bordeaux sur Saint-Jean Belcier et sur Garonne Eiffel et c'est ce qui vous est présenté aujourd'hui.

Madame JAMET.

MME JAMET

Monsieur le Maire, Chers Collègues, je voulais intervenir sur le dossier Petite Enfance de cette projection de l'OIN dans ce quartier, étant donné que nous estimons que 112 berceaux nous semblent un peu sous-estimés, car si je peux me permettre, je vais faire deux comparaisons. Par exemple, à titre indicatif, dans le quartier de GINKO, la capacité d'accueil est de 72 berceaux. Il est aujourd'hui atteint et pour une population de 6 000 habitants où là, par contre, on n'a pas encore les 6 000 habitants. Autre exemple, le nouveau quartier va représenter plus de 10 000 habitants, ce qui est comparable à la Commune du Haillan. Sur la Commune du Haillan, de ce que j'ai pu comptabiliser à travers les éléments que j'ai pu récupérer, nous avons plus de 150 berceaux. J'estime qu'avec 112 berceaux, ça va être un peu sous-dimensionné par rapport à la projection du futur quartier. Et par ailleurs, je déplore tout de même que, dans un nouveau quartier comme ça où on va avoir plus de 10 000 habitants, on enlève tout de suite la possibilité d'avoir une crèche municipale. C'est-à-dire que c'est comme si on avait une commune, on crée une petite commune et, hop, tout est privé ou associatif, OK, mais pas de crèche municipale. Et ça, je suis assez étonnée puisqu'on nous dit qu'il faut diversifier l'offre et bien, en l'occurrence, là sur le nouveau quartier, la diversification de l'offre, elle n'aura pas lieu. Je tenais à alerter sur ces questions-là puisque ça me semble complètement sous-dimensionné. Je vous remercie.

M. LE MAIRE

Madame COLLET.

MME COLLET

Oui, Monsieur le Maire, on s'est déjà rencontrés avec Euratlantique à deux ou trois reprises et il y a environ 30 projets de crèches sur l'ensemble de la zone Euratlantique. Ça va des crèches associatives aux crèches privées aux Maisons d'assistantes maternelles et aux micro-crèches. Ne vous inquiétez pas, on a prévu beaucoup plus que 112 berceaux, mais ça viendra avec le temps. Il faut que les partenaires se saisissent de chaque parcelle qu'on leur a attribuée. C'est vrai que pour 10 000 habitants, vous avez raison 112 berceaux c'est sous-estimé, mais il y aura beaucoup plus que ça.

M. LE MAIRE

Bien. Pas d'autres remarques sur ce programme d'équipements ? Donc, il est approuvé. Je vous en remercie.

Alors ensuite.

MME MIGLIORE

Je précise la non-participation au vote de Madame CALMELS à la 413, et pour la suivante non-participation au vote de Madame CAZALET, KUZIEW, TOUTON, COUCAUD-CHAZAL, BERNARD et de Monsieur LOTHAIRE.

ZAC Garonne-Eiffel – Synthèse des équipements publics prévus

1 - Les équipements d'infrastructures

		Financement des travaux	Maître d'Ouvrage	Futur propriétaire, ayant vocation à incorporer l'équipement dans son patrimoine : (1)	Lors de son incorporation au patrimoine du futur propriétaire, l'équipement sera géré par : (1)
Voirie et espaces publics dédiés à tout mode de déplacement urbain et leurs ouvrages accessoires : plantations et mobilier urbain (hors éclairage public)	**Voies structurantes d'agglomération** *Tête de pont Saint Jean* *Boulevard Joliot-Curie* *Quai Deschamp* *Quai de la Souys*	EPA 50% et BxM 50%	EPA	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole
	Passage sous voie ferrée Trégey (hors pont rail)				
	Voies de liaison de quartiers	EPA	EPA	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole
	Voies de liaison internes				
	Réseaux de cheminements doux interquartiers				
	Places et placettes publiques à dominante minérale				
Eclairage public		EPA	EPA	Villes de Bordeaux et Floirac	Sur Bordeaux : BxM Sur Floirac : Ville de Floirac
Parcs et jardins, dont aires de jeux pour enfants	Jardin sportif promis (espaces verts)	EPA (2)	EPA	Ville de Bordeaux	Bordeaux Métropole
	Parc Eiffel (hors équipements sportifs)	EPA	EPA	Villes de Bx et Floirac	
	Autres espaces verts (Squares, jardins, ….)	EPA	EPA	Villes de Bx et de Floirac	
	Aires de jeux pour enfants	EPA	EPA	Villes de Bordeaux et Floirac	
Equipements sportifs (hors ceux inclus dans des établissements d'enseignement secondaire)	Reconsitution et modernisation du stade Promis au sein du Jardin sportif Promis	EPA (2)	EPA	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux
	Au sein du Parc Eiffel (partie Floiracaise) Modules sportifs récréatifs	EPA	EPA	Ville de Floirac	Ville de Floirac
Ouvrages hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations, dont noues	aménagés dans les parcs et jardins	EPA	EPA	Bordeaux Métropole (convention de superposition d'affectation)	Bordeaux Métropole
	associés au maillage des cheminements doux	EPA	EPA	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole
Réseaux et ouvrages d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)		EPA	EPA	Bordeaux Métropole	SGAC (société de gestion de l'assainissement de BxM)
Réseau adduction eau potable		EPA	EPA	Bordeaux Métropole	Concessionnaire
Réseau de distribution d'électricité (excepté poste source) (3) et de gaz		EPA et concessionnaires	EPA et concessionnaires	Bordeaux Métropole	Concessionnaires
Réseaux de télécommunications		EPA et concessionnaires	EPA et concessionnaires	Bordeaux Métropole ou Concessionnaires	Concessionnaires
Réseau de chaleur		La société Plaine de Garonne Energies (délégataireBxM)	La société Plaine de Garonne Energies (délégataireBxM)	BxM et la société Plaine de Garonne Energies (délégataire)	la société Plaine de Garonne Energies (délégataire)

(1) Au vu des compétences de Bordeaux Métropole à la date d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et sauf accord ultérieur entre Bordeaux Métropole et les Villes de Bordeaux et Floirac conduisant à modifier les modalités de gestion de ces compétences.

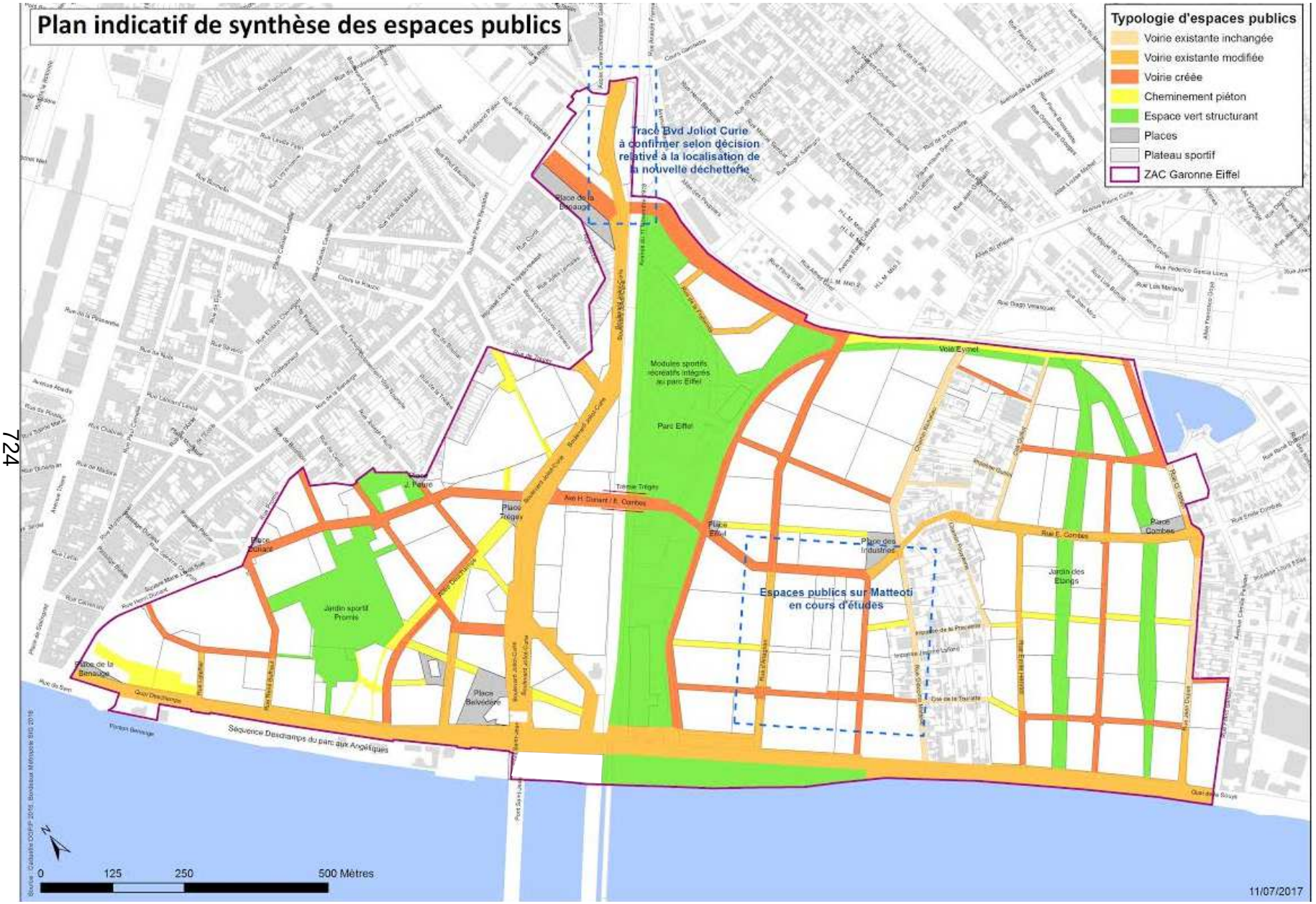
(2) En échange du nouveau stade équipé, l'EPA se verra remettre à titre gratuit les terrains d'assiette de l'ancien stade promis.

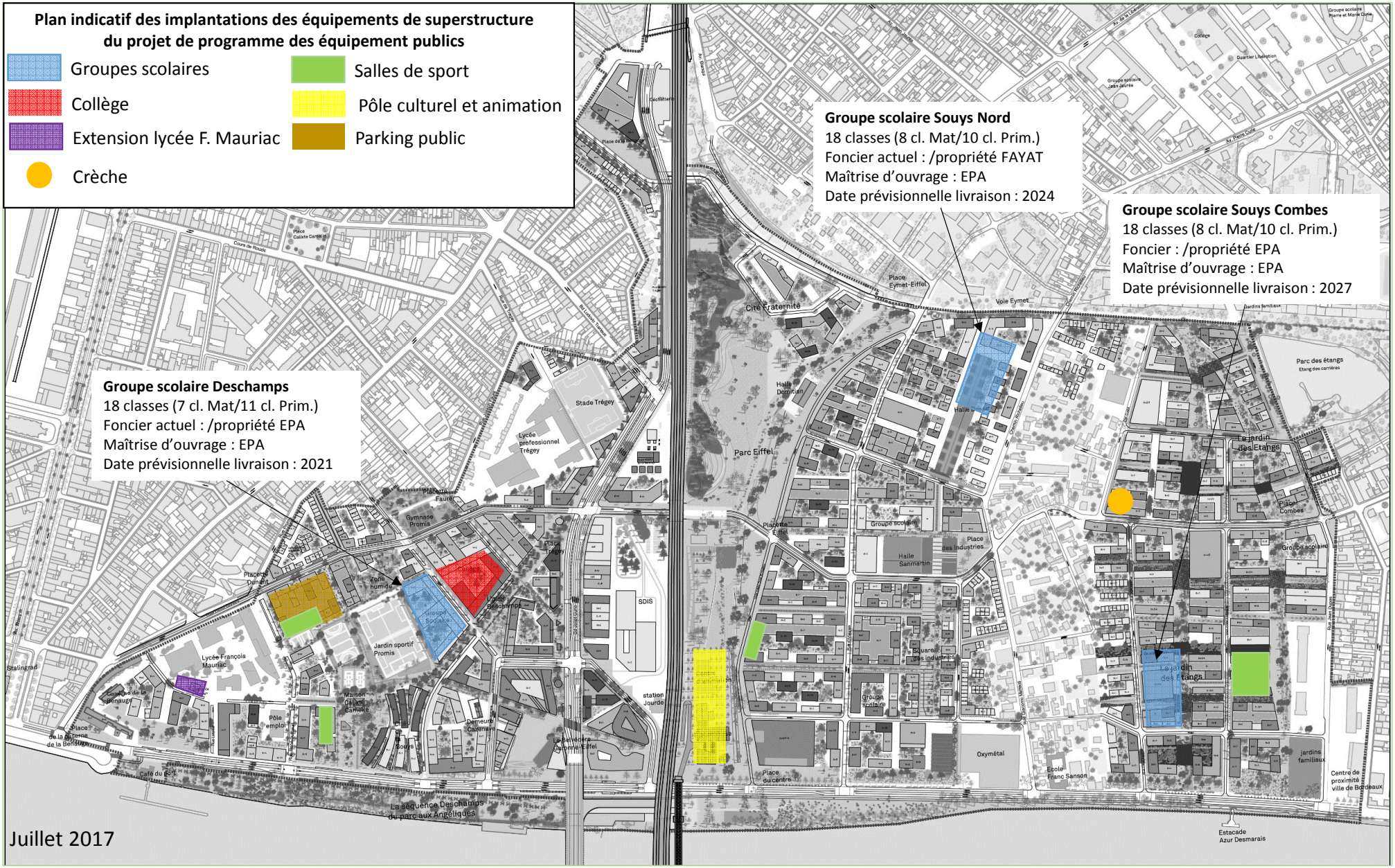
(3) Poste source du réseau de distribution d'électricité sera propriété d'ENEDIS

2 - Les équipements de superstructure

		Financement des travaux	Maître d'Ouvrage	Futur propriétaire, ayant vocation à incorporer l'équipement dans son patrimoine : (1)	Lors de son incorporation au patrimoine du futur propriétaire, l'équipement sera géré par : (1)
Groupes scolaires (écoles maternelles et élémentaires)	Bordeaux - Deschamps (18 classes)	BxM : 80% Villes : 20% suivant dispositions de la délibération n°2015-746 de BxM	EPA	Bordeaux Métropole pour une durée de 10 ans avant transfert aux Villes de Bordeaux et Floirac	Ville de Bordeaux
	Floirac - Souys Nord (18 classes)				Ville de Floirac
	Bordeaux - E. Combes (18 classes)				Ville de Bordeaux
Etablissements d'enseignement secondaire	Collège sur Deschamps	CD Gironde	EPA	CD Gironde	CD Gironde
	Extension du lycée François Mauriac	Région Nouvelle-Aquitaine	Région Nouvelle-Aquitaine	Région Nouvelle-Aquitaine	Région Nouvelle-Aquitaine
Crèche sur Floirac (30 berceaux)		Ville de Floirac	Ville de Floirac	Ville de Floirac	Ville de Floirac
Pôle d'animation et culturel		Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux
Ensemble : vestiaires et terrain de sports couvert dans le cadre de la reconstitution et modernisation du stade promis		EPA	EPA	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux
Salle multisport		Ville de Bordeaux	EPA	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux
Salle de sport spécialisé 1		Ville de Bordeaux	EPA	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux
Salle de sport spécialisé 2		Ville de Bordeaux	EPA	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux
Parking public Deschamps		PARCUB	EPA	PARCUB	PARCUB
Bornes à verre enterrées (1 borne pour 800 pers.)		BxM	BxM	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole

(1) Au vu des compétences de Bordeaux Métropole à la date d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et sauf accord ultérieur entre Bordeaux Métropole et les Villes de Bordeaux et Floirac conduisant à modifier les modalités de gestion de ces compétences


Plan indicatif de synthèse des espaces publics
Typologie d'espaces publics
Voirie existante inchangée
Voirie existante modifiée
Voirie créée
Cheminement piéton
Espace vert structurant
Places
Plateau sportif
ZAC Garonne Eiffel
Trace Bvd Joliot Curie à confirmer selon décision relative à la localisation de la nouvelle déchetterie
Espaces publics sur Matteoti en cours d'études
Modules sportifs récréatifs intégrés au parc Eiffel
Parc Eiffel
Place de la Benauge
Place J. Peure
Place Trégey
Place Eiffel
Place des Industries
Place Combes
Jardin des Etangs
Jardin sportif Promis
Place Belvédère
Place Duriant
Voie Eymet
Rue E. Combes
Séquence Deschamps du parc aux Angélique
0
125
250
500 Mètres
11/07/2017


Plan indicatif des implantations des équipements de superstructure du projet de programme des équipement publics
Groupes scolaires
Collège
Extension lycée F. Mauriac
Crèche
Salles de sport
Pôle culturel et animation
Parking public
Groupe scolaire Souys Nord
18 classes (8 cl. Mat/10 cl. Prim.)
Foncier actuel : /propriété FAYAT
Maîtrise d'ouvrage : EPA
Date prévisionnelle livraison : 2024
Groupe scolaire Souys Combes
18 classes (8 cl. Mat/10 cl. Prim.)
Foncier : /propriété EPA
Maîtrise d'ouvrage : EPA
Date prévisionnelle livraison : 2027
Groupe scolaire Deschamps
18 classes (7 cl. Mat/11 cl. Prim.)
Foncier actuel : /propriété EPA
Maîtrise d'ouvrage : EPA
Date prévisionnelle livraison : 2021
Juillet 2017

D-2017/414
Renouvellement du centre historique d'agglomération. Concession d'aménagement. Compte rendu d'activité à la collectivité. Approbation

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

Mesdames, Messieurs,

I – Contexte et historique de la concession d'aménagement

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

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

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

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

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

Par le biais de cette Convention Publique d'Aménagement, dont le périmètre était de 234 hectares pour 24 000 logements, les actions volontaristes sur l'habitat ont permis, depuis 2002, de réhabiliter environ 10% du parc de logements du centre-ville, soit environ 2.400 logements.
Etant donné l'importance stratégique de ce périmètre, qui constitue une part essentielle de l'ensemble classé au patrimoine mondial de l'Organisation des nations unies pour l'éducation la science et la culture (UNESCO) en 2007, il a été jugé nécessaire de poursuivre l'action initiée en affirmant les valeurs patrimoniale, sociale et économique du centre ville de façon globale.

C'est dans cet objectif que, par délibération en date du 28 avril 2014, la Ville de Bordeaux a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme, de concéder l'opération d'aménagement dénommée « Requalification du centre historique » à la Société d'Economie Mixte In Cité.

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

Il a été notamment étendu :

· Au sud coté Gare Saint Jean (où il se superpose avec le périmètre Euratlantique)

· A l'ouest coté Saint Nicolas

· A l'est sur une partie de la Benauge.

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

- Favoriser la mutation des secteurs stratégiques nécessitant des actions de requalification et résorber l'habitat dégradé et/ou indigne

· Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée

· Développer le confort urbain.

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

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

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

· l'acquisition de nouveaux biens à recycler.

Conformément à l'article 26 de la concession aménagement, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale (cf. document en annexe) sur l'avancement de l'opération au 31 décembre 2016. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur, comprenant un bilan de l'activité de cette dernière période, doit être examiné par le Conseil Municipal qui doit se prononcer par un vote.

II - Résultats de la Concession Aménagement à fin 2016

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

	Objectifs	**Avancement global**	
Total Logements	1 830	1 143	62%
Dont Logements Locatifs	**1 660**	**1 101**	**66%**
Logements locatifs sociaux publics	**230**	**66**	**29%**
Logements locatifs privés	**1 430**	**1 027**	**72%**
Dont logements locatifs privés conventionnés	**500**	**76**	**15%**
dont logements occupés par leur propriétaire	170	42	25%
Accession à la propriété		**18**	
Propriétaires occupants		**24**	
Activités Economiques et Equipements	**69 u**	**15 u**	**22%**
	4 380 m2	**1596m2**	**36%**
Bicycletteries	2	0	0%

Activités sur la période

- La veille foncière

La veille foncière permet de répondre aux objectifs de la concession, d'une part en orientant les acquéreurs vers le conseil programmatique et les outils d'intervention sur le parc privé comme l' Opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) ou le Programme d'intérêt général (PIG), d'autre part en détectant des situations d'habitat indigne.
2075 Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont été déposées sur le périmètre de la concession en 2016, représentant un accroissement de 15% par rapport à 2015. Compte tenu de l'élargissement du périmètre, des arbitrages ont été effectués sur les visites, pour une intervention ciblée sur les secteurs prioritaires du PNRQAD, sur les ventes d'immeubles entiers à l'échelle de l'ensemble du périmètre, sur la suspicion d'habitat indigne, ou autre cible spécifique (hôtel meublé par exemple).
La collaboration engagée avec Euratlantique sur le quartier Saint Jean, a permis de déléguer le Droit de préemption urbain au profit d'In Cité sur la portion du périmètre d'Opération d'intérêt national (OIN) couverte par la concession.

- Un marché immobilier en extrême tension

L'inflation des valeurs de transaction immobilière se poursuit, maintenant les prix à un niveau élevé qui conduit à un abaissement des taux de rendement locatif attendus ; les acquéreurs économisent sur les travaux d'amélioration et cherchant le loyer rentable en divisant les logements en petits voire micro-logements.
Un phénomène nouveau est perceptible, consistant à acquérir des biens en vue de développer des projets à vocation d'hébergement touristique, au détriment des logements à vocation de résidence principale et avec pour conséquence un accroissement du phénomène inflationniste.

- La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique

Cette instance partenariale Ville/Bordeaux Métropole/Architecte des Bâtiments de France/ InCité est un élément essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de la concession aménagement, à travers un rôle de conseil et d'encadrement permettant d'accroître la qualité des logements produits dans le périmètre de la concession aménagement. 402 avis ont été rendus en 2016, en majorité sur les secteurs Saint Michel et Marne Yser, les quartiers Saint Eloi et Saint Pierre restant actifs.

Les préconisations principales portent sur les problèmes d'habitabilité des logements, la diversification de la typologie des logements, la production d'une offre conventionnée et l'amélioration de la qualité des logements et du traitement des façades, ainsi que la recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos). On constate que le nombre de T1 proposé dans les projets augmente, traduisant un phénomène pour partie lié au développement de l'hébergement touristique.

- La lutte contre l'habitat indigne

Les situations d'habitat indigne sont récurrentes : habitat en combles et sous-sol, pièces noires, problèmes de ventilation et d'éclairement naturel ; par ailleurs, des phénomènes nouveaux apparaissent avec le développement de produits dénommés chambres pour étudiants, mais qui constituent des lieux d'habitat minuscules et inconfortables, voire en infraction aux règles minimales d'habitabilité.
Les mesures de police devraient ainsi s'intensifier, mais le contexte contentieux s'intensifie et les décisions des tribunaux sont parfois contradictoires, contribuant à l'instabilité du dispositif juridique.

· La poursuite des opérations de restauration immobilière

Les programmes d'Opération de Restauration Immobilière consistent à rendre obligatoires des programmes de travaux sur les immeubles concernés par des situations d'habitat indigne ; ce dispositif coercitif vise à initier et encadrer des programmes de travaux de mise aux normes et d'amélioration des conditions d'habitat.
Concernant le Programme de restauration immobilière (PRI) Saint-Eloi/Salinières, les Déclarations d'utilité publique (DUP) qui couvraient les 5 ilots situés côté nord du cours Victor Hugo sont arrivées à échéance en 2014 et 2015. Néanmoins, certaines opérations de restauration n'étaient pas achevées ou pas commencées au terme des DUP, et In Cité continue à assurer le suivi et l'encadrement des programmes de travaux sur ces immeubles.
Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan (Saint-Michel), les DUP ont été notifiées fin 2013 et le délai de réalisation des travaux échoira fin 2017. Au 31/12/2016, 50% des obligations de travaux, qui concernent 106 immeubles au total (représentant 427 logements), ont été menées à bien, étaient en cours de réalisation ou avaient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ; en revanche, 23 immeubles restaient dans une situation de blocage ; une procédure d'acquisition a été enclenchée sur un immeuble en état d'abandon, 4 autres devraient l'être en 2017.
La DUP comportait également un programme d'acquisition nécessaire à l'aménagement d'espaces publics : Jardin des Faures et transformation de l'impasse Mauriac en rue. Le jardin des Faures a été livré à la Ville de Bordeaux au second semestre 2016 et fait l'objet d'un processus de concertation avec les habitants et les acteurs associatifs, scolaires du quartier, pour définir les activités qui y seront menées, leurs modalités d'animation et de gestion, et débouchera sur la constitution d'une association.
L'immeuble du 75 rue des Faures a fait l'objet d'une procédure d'expropriation qui sera finalisée en 2017.

Afin de répondre à des situations d'immeubles vacants et particulièrement dégradés, un premier travail de repérage sur les quartiers Saint-Michel/Sainte-Croix et Marne-Yser a abouti à la notification de travaux obligatoires sur 8 immeubles. Les notifications de travaux sont intervenues mi-2015, pour un délai de réalisation des travaux de 36 mois ; 4 immeubles étaient acquis ou en cours d'acquisition au lancement de la procédure de travaux obligatoires, 2 autres vont l'être compte tenu de la situation de blocage persistant.

Enfin, lors des études pré-opérationnelles menées sur Saint Michel/Sainte Croix et sur le secteur Marne Yser en 2015, 46 immeubles regroupant environ 240 logements ont été repérés comme pouvant relever d'une Opération de Restauration Immobilière ; 27 immeubles ont fait l'objet de visites préalables, en vue d'états des lieux diagnostics conduisant à des arbitrages sur la nécessité ou pas, d'engager une procédure de travaux obligatoires ; un dossier sera déposé en Préfecture dans l'objectif que soit organisée une enquête publique préalable à l'automne 2017.
Les visites se poursuivront sur les années 2017 et 2018.

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

L'OPAH-RU et Hôtels Meublés a été lancée en octobre 2011 sur le périmètre du PNRQAD et s'est achevée en octobre 2016. Ce dispositif, adapté aux problématiques du territoire notamment pour les immeubles en DUP de restauration immobilière, a permis d'apporter une aide à l'amélioration de l'habitat, pour 18 propriétaires occupants modestes et très modestes.
Sur le périmètre de la concession aménagement non couvert par l'OPAH-RU, le dispositif du Programme d'Intérêt Général (PIG) prend le relai pour l'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat ; en 2016, ce sont 4 logements locatifs (1 loyer intermédiaire et 3 loyers sociaux) qui ont pu être subventionnés sur ce périmètre.

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

Conformément aux objectifs de la concession aménagement, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en Périmètre de restauration immobilière (PRI)), et sur les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété. En 2016, 11 immeubles ont été acquis, et permettront la production de 19 logements et 1 immeuble de bureau destiné à accueillir des activités de service général. Si le stock constitué permet de répondre aux objectifs, il s'avère difficile à renouveler du fait de l'accroissement des prix immobiliers.

In Cité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges et dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage ; ces opérations permettent à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété. 9 logements en accession à la propriété ont ainsi été réhabilités, 3 logements sont destinés à du locatif privé, et 7 logements à une acquisition amélioration en Prêt locatif à usage social / Prêt locatif aidé d'intégration (PLUS/PLAi) par un bailleur social.
Par ailleurs, l'action de recyclage foncier a permis de produire 2 logements destinés à accueillir une activité d'accompagnement social des familles gérés par la Fondation des apprentis d'Auteuil.

· La production de logement social public

Entre mi-2014 et 2016, ce sont 88 logements qui ont été produits par recyclage foncier, dont 24 logements locatifs sociaux.

· La mise en œuvre du programme de relogement

Au 31 décembre 2016, 53 ménages ont été relogés définitivement, dont 20 sur l'année 2016, et pour 87% d'entre eux, dans le centre historique (les ¾ sur les quartiers Saint Michel et Saint Eloi).
La mise en œuvre de la charte de relogement du PNRQAD, permettant de réserver 50% des livraisons de logements sociaux produits aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique, a démarré grâce aux premières livraisons de logements. Ainsi, 11 ménages ont pu être accueillis au sein des opérations de logement social public du PNRQAD, 7 ménages ont été relogés au sein d'opérations ayant bénéficié du dispositif de l'OPAH, 2 ménages ont été relogés sur-place.

Résultat financier sur l'année 2016
- un montant de recettes s'élevant à 7 163 510 euros,
- un montant de dépenses s'élevant à 5 634 799 euros,
soit un résultat positif de 1 528 711 euros sur l'année 2016.

III - Perspectives 2017
A l'issue de l'étude pré-opérationnelle Marne Yser et des visites préalables à la définition des programmes de travaux obligatoires, une demande de DUP sera déposée avec pour objectif une enquête publique sur le second semestre.
L'année 2017 devrait permettre d'aboutir sur la programmation et le recyclage d'immeubles dans le PNRQAD, et l'enjeu sera de pouvoir continuer à acquérir pour renouveler ce stock.
Un local destiné à l'implantation d'une grande bicycletterie sera acquis en 2017.
L'OPAH-RU arrivée à son terme à l'automne 2016, une nouvelle OPAH démarrera en 2017 pour 5 ans.

L'objectif reste également d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec les engagements du PNRQAD.

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

- APPROUVER le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité locale 2016 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique, figurant en annexe de la présente délibération.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

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

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Requalification du centre historique de Bordeaux

Compte rendu d'activité à la Collectivité

Période du
01 01 2016
au 31 12 2016

BORDEAUX MÉTROPOLE

BORDEAUX

Le jardin des Faures

Note de conjoncture et bilan

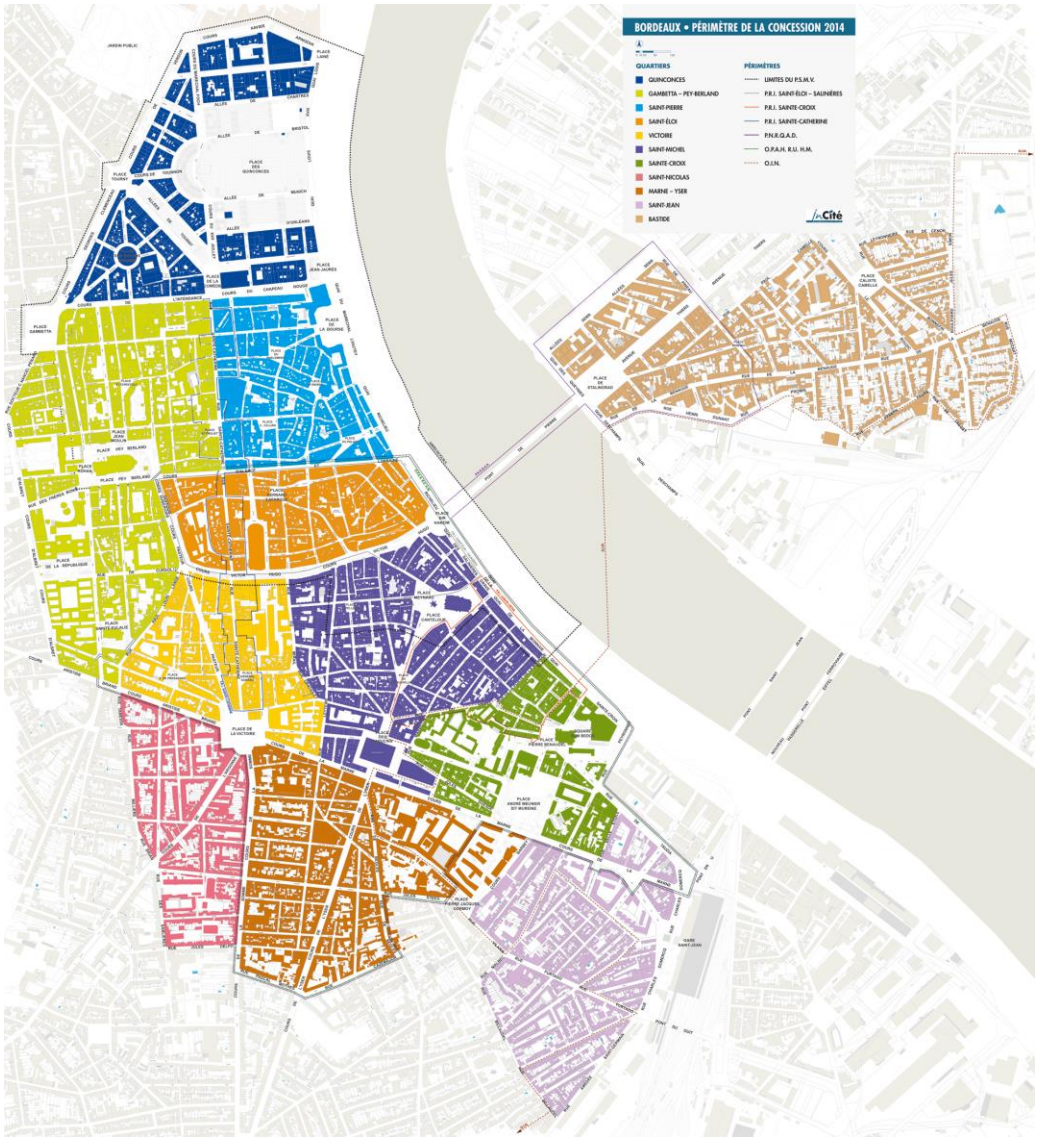
inCité Bordeaux La Cub

I. Le contexte

A. Périmètre du contrat de concession

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

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



.

B. Objectifs et priorités

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

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

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

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

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

II. Gouvernance et animation

A. Instances de gouvernance

Le Traité de concession a été initialement confié à InCité par la Ville de Bordeaux et transférée de droit au 1er janvier 2015 à Bordeaux Métropole conformément à l'Article 5217-2 I du CGCT.

1. Comité de suivi

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

Il a pour objet de :

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

Il s'est réuni le 5 avril et le 21 juin 2016.

2. Comité de pilotage

Le Comité de pilotage se réunit a minima une fois par an.
Il s'est réuni le 8 septembre 2016.

B. Instances d'animation opérationnelle

Les instances d'animation opérationnelle se sont mises en cohérence avec l'organisation issue de la mutualisation des services de la Ville de Bordeaux avec les services de la Métropole.

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

Le **Conseil programmatique** réunit InCité, DRAC (Architecte des bâtiments de France, et si nécessaire, Conservateur régional des monuments historiques), Service du droit des sols et Service Habitat : il se réunit toutes les 2 semaines, avec pour objectif d'examiner les projets concourant à la création ou à l'aménagement de locaux d'habitation, en amont de leur réalisation. Cet examen permet d'échanger, conseiller les porteurs de projet et si nécessaire de négocier la prise en compte des objectifs de la concession en ce qui concerne la typologie des logements, la qualité de l'organisation et des prestations, la mixité sociale dans l'occupation.

Il a intégré depuis mi 2016 un architecte conseil de Bordeaux Métropole afin d'assurer une cohérence et une optimisation dans le suivi de la qualité architecturale des projets.

Dans le même esprit, mi 2016, des modalités de travail ont été définies avec la Commission des avants projets (CAP) afin d'améliorer le niveau et l'intensité d'échange et de coopération et permettre, notamment, que les objectifs assignés à InCité en matière de politique de l'habitat soient pleinement pris en compte dans l'analyse de projets menée par la CAP.

Une instance de **suivi InCité/Service Santé Environnement (SSE)** continue à avoir lieu chaque 2 mois, afin d'organiser un suivi des dossiers relatifs à l'habitat indigne.
Depuis 2016, le service habitat de Bordeaux Métropole y participe.

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

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

III. Les résultats de l'opération au 31 12 2016

A. Résultats quantitatifs

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

	OBJECTIFS	REALISE	%	EN COURS	%	AVANCEMENT GLOBAL	
TOTAL LOGEMENTS	**1 830**	**1 118**	**61%**	**25**	**1%**	**1 143**	**62%**
Logements locatifs	**1 660**	**1 079**	**65%**	**22**	**1%**	**1 101**	**66%**
Logements sociaux publics	230	54	23%	12	5%	66	29%
Logements locatifs privés	1 430	1 017	71%	10	1%	1 027	72%
Logements locatifs privés conventionnés	500	74	15%	2	0%	76	15%
Logements sociaux privés	430	63	15%	1	0%	64	15%
sociaux		45		1		46	
très sociaux		22		0		22	
Loyers intermédiaires	70	11		1		12	
Logements locatifs privés libres	930	943	101%	8	1%	951	102%
Logements occupés par leur propriétaire	**170**	**39**	**23%**	**3**	**2%**	**42**	**25%**
Accession à la propriété	170	15		3		18	
Propriétaires occupants		24				24	
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS	**69 u**	**10 u**	**14%**	**5 u**	**7%**	**15 u**	**22%**
	4 380 m2	**979 m2**	**22%**	**617 m2**	**14%**	**1 596 m2**	**36%**
BICYCLETTERIES	**2**		**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**

L'avancement global est très satisfaisant au regard de 2.5 années d'activité.

Il est fortement soutenu par l'activité de conseil et encadrement des projets (veille foncière et conseil programmatique) ainsi que par les programmes de travaux obligatoires en ORI.

L'activité de recyclage foncier reste quant à elle à un rythme beaucoup plus en retrait, dans la mesure où elle est nourrie par les acquisitions foncières qui s'exercent dans un contexte tendu et les reventes qui nécessitent parfois des délais importants du fait notamment des relogements et des diagnostics/études de programmation préalables.

B. Résultats financiers

1. Avancement des dépenses et recettes

	Avancement cumulé	% du prévisionnel de la période
	Au 31 12 2016	
TOTAL PRODUITS HT	**19 340 413**	**87%**
TOTAL CHARGES HT	**30 525 259**	**88%**
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	**-11 184 846**	**91%**

REALISE AU 31/12/2016	REALISE 2014	REALISE 2015	REALISE 2016	Avancement cumulé
	6 mois	12 mois	12 mois	
Ventes immeubles logements	1 590 475	2 385 797	2 932 727	6 908 999
Logement social	747 100	677 500	330 600	1 755 200
Accession à la propriété		1 308 297	2 124 866	3 433 163
Locatif privé à réhabiliter	843 375	400 000	477 261	1 720 636
Locatif privé sans travaux VIR			0	
Ventes activités écos & autres	42 000	1 497 055	173 451	1 712 506
Commerces & activités écos			0	0
Autres locaux		1 047 285	0	1 047 285
Locaux résidentiels			0	0
Stationnements	42 000	449 770	173 451	665 221
Gestion temporaire	128 822	211 625	235 789	576 236
Logements	73 043	115 344	120 074	308 461
Commerces	47 327	76 374	99 987	223 687
Autres Produits	8 452	19 908	15 728	44 088
Subventions	0	912 352	1 117 042	2 029 394
ANRU PNRQAD		858 998	945 578	1 804 576
METROPOLE PNRQAD		53 354	171 464	224 818
Autres subventions			0	
Participation au bilan Ville de Bordeaux	4 200 000	1 200 000	1 200 000	6 600 000
Participation au bilan Bordeaux Métropole			1 500 000	
Produits financiers	5 884	2 893	4 501	13 278
TOTAL PRODUITS HT	**5 967 181**	**6 209 722**	**7 163 510**	**19 340 413**

REALISE AU 31/12/2016	Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Avancement cumulé
	6 mois	12 mois	12 mois	
Etudes pré opérationnelles	16 464	22 403	49 640	88 507
AMO programmations/DUP/travaux	16		9 341	9 358
Assistance foncière & procédures	10 198	17 403	1 899	29 500
Assistance juridique	6 250	5 000	38 400	49 650
Diagnostics techniques			0	0
Acquisitions foncières	15 005 813	1 745 982	3 266 320	20 018 116
Logement social	7 805 852	40 000	937 801	8 783 653
Accession à la propriété	1 670 922	0	200 000	1 870 922
Locatif privé à réhabiliter	3 627 712	1 547 800	1 067 900	6 243 412
Activités écos & autres	1 357 207	0	911 351	2 268 558
Locaux résidentiels (bicyclette rie, cœur ilot…)	49 225	40 000	0	89 225
Frais d'acquisition	494 895	118 182	149 268	762 346
Relogement, accompagnement social	88 760	45 546	46 326	180 632
Déménagements, équipements, frais directs	88 760	45 546	46 326	180 632
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)			0	0
Gestion intercalaire	1 690 358	326 241	280 142	2 296 742
Protection patrimoine, surveillance	273 989	79 907	62 912	416 807
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	1 374 022	237 962	211 756	1 823 741
Charges de copropriété	42 347	8 372	5 474	56 193
Travaux	1 997 845	2 045 960	757 133	4 800 938
Travaux démolition,mise en état & aménagement	354 805	199 580	86 630	641 014
Travaux réhabilitation logements	1 191 457	1 610 085	460 637	3 262 179
Travaux réhabilitation commerces			0	0
Honoraires techniques	451 584	236 295	209 241	897 120
Frais de commercialisation	0	0	625	625
Communication	34 325	11 591	0	45 917
Divers		6 292	2 641	8 933
Rémunération concessionnaire	462 500	952 750	981 333	2 396 583
Part forfaitaire	0	0	769 153	
Part variable	0	0	212 181	
Forfait clôture opération				
Frais financiers	166 465	271 163	251 264	688 892
TOTAL CHARGES HT	**19 462 530**	**5 427 929**	**5 634 799**	**30 525 259**

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

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

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

Le plan d'amortissement de l'emprunt a été établi en tenant compte du rythme prévisionnel d'acquisition envisagé au traité de concession, soit un arrêt des acquisitions fin 2018, qui parait aujourd'hui peu compatible avec la réalité du rythme d'achat.

Profil d'amortissement de l'emprunt CEAPC

	02/06/2014	02/06/2015	02/06/2016	02/06/2017	02/06/2018	02/06/2019	02/06/2020
Déblocage	15 000 000 €						
Amortissement du capital		833 333 €	1 166 666 €	1 500 000 €	2 000 000 €	5 500 000 €	4 000 001 €
Capital restant dû	15 000 000 €	14 166 667 €	13 000 001 €	11 500 001 €	9 500 001 €	4 000 001 €	0 €

IV. Analyse des résultats et perspectives

A. Veille, conseil et encadrement

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

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

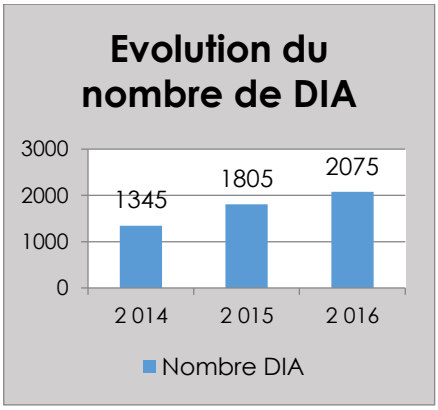
Elle contribue directement, à répondre aux objectifs de la concession, en orientant les acquéreurs vers

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

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

a) Volume de l'activité du marché

Le nombre de transactions sur le périmètre a connu une nouvelle hausse de 15% entre 2015 et 2016, passant de 1 805 à 2075.



Répartition des transactions par quartier :

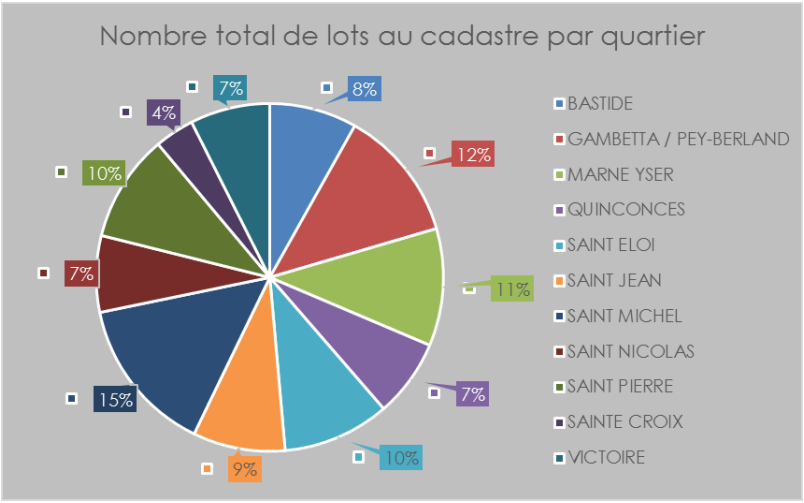
Le nombre de transactions sur le périmètre a connu

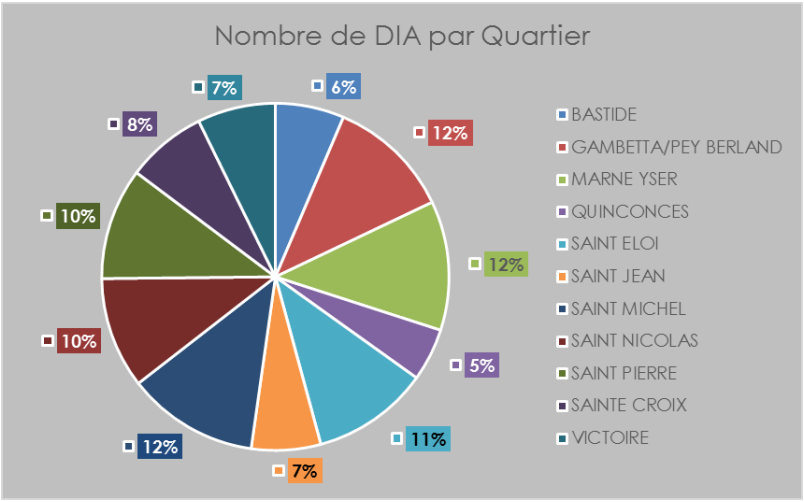
une nouvelle hausse de 15%

entre 2015 et 2016,

passant de

1 805 à 2075.





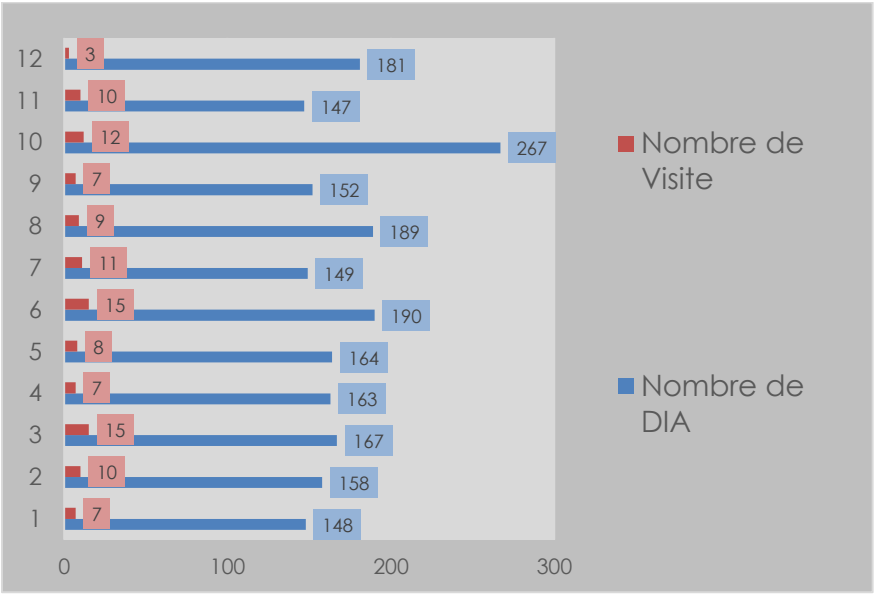
Compte tenu de l'élargissement du périmètre, nous avons dû effectuer des arbitrages sur les visites, en concentrant notre intervention sur les secteurs prioritaires au titre du PRQAD (Programme de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés), et sur les ventes d'immeubles entiers à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

La collaboration engagée avec Euratlantique sur le quartier Saint Jean, a débouché sur la mise en place mi 2016 d'une délégation du DPU au bénéfice d'InCité sur la portion du périmètre OIN couverte par la concession.

Volume mensuel des DIA et visites :

Elles concernent en priorité :

- Les ventes d'immeubles en bloc
- Les transactions de biens potentiellement impropres à l'habitation



b) Un marché immobilier en extrême tension

L'inflation des valeurs de transaction immobilière se poursuit et les acteurs immobiliers témoignent de la rapidité à laquelle se réalisent les ventes, avec, cette année encore, des prix « anormalement élevés » sur certaines transactions. Ce maintien des prix à un niveau très élevé conduit à un abaissement des taux de rendement locatifs attendus : de ce fait, les acquéreurs économisent sur les travaux d'amélioration et poussent la recherche de loyer au maximum, en faisant pression notamment sur la division en petits voire micro-logements.

Phénomène nouveau mais perceptible : les acquisitions en vue de développer des projets à vocation d'hébergement touristique sont nombreuses et pèsent sur le marché, à la fois du fait des biens soustraits à leur vocation de résidence principale et au niveau de rendement espéré qui accentue le phénomène inflationniste.

L'analyse engagée en 2015 sur les prix a été poursuivie, avec un zoom sur les quartiers d'intervention prioritaire de la concession.

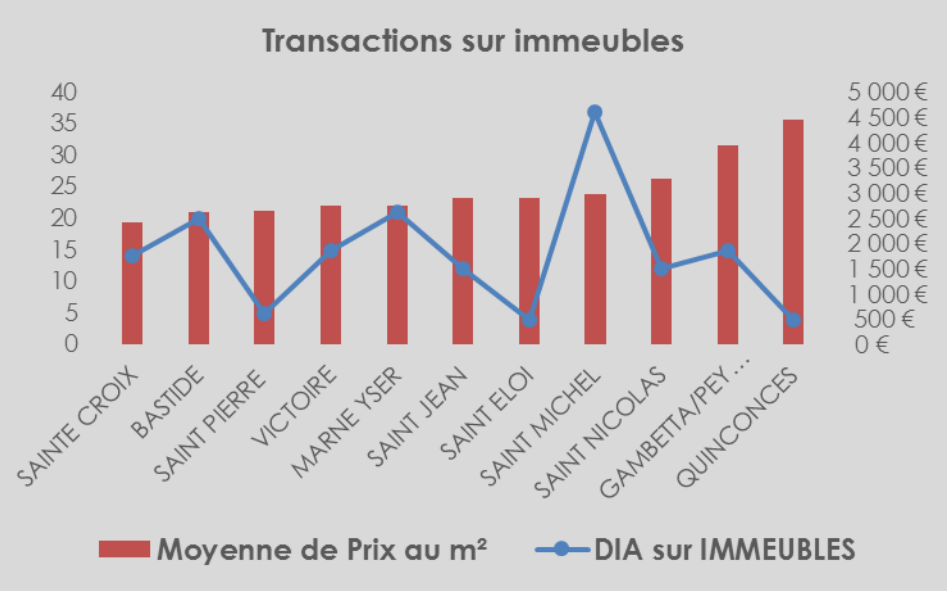
Transactions par quartier en nombre et en valeurs moyennes au m2 :

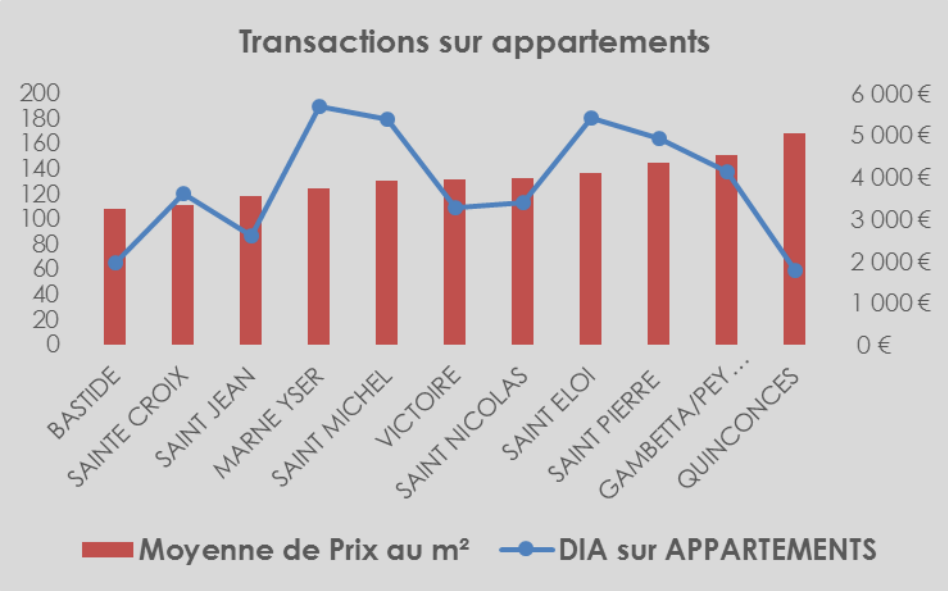
Ces données sont issues de l'exploitation de l'ensemble des DIA enregistrées sur le périmètre de la concession durant l'année 2016.

Elles sont destinées à mettre en regard, pour chacun des quartiers, pour les ventes d'immeubles d'une part, pour les ventes d'appartements d'autre part :

- Le volume des transactions en nombre
- Les prix moyens au m2 de ces transactions

Le niveau d'information disponible dans les DIA ne nous permet pas de distinguer, à cette échelle, les immeubles ou appartement vendus à rénover ou rénovés.





Zoom sur les quartiers Saint Eloi, Saint Michel et Marne Yser :

Nous avons fait le choix de nous pencher de plus près sur ces 3 quartiers, dans lesquels notre activité est la plus intense.

Si les données sont partielles à l'échelle géographique, elles permettent d'identifier et d'illustrer la forte tension sur les prix de l'immobilier qui entraine elle-même une forte pression sur les loyers attendus et les typologies de logements proposées.

Saint Eloi

Nombre DIA par type de bien	2015	2016	Evolution nombre DIA
Immeubles habitation/mixte	11	4	-64%
Lots habitation/mixte	157	183	17%

Prix au m2 médians	2015	2016	Evolution prix médian au m²
Immeubles habitation/mixte	2 433 €	4 161 €	71%
Appartements	3 469 €	4 126 €	19%

Dans ce quartier, une part significative du parc a été rénovée depuis 10 ans et de gros investissements ont été réalisés sur la qualité des espaces publics : il a connu une forte embellie commerciale grâce notamment à l'activité touristique.

Le nombre de transactions sur les appartements augmente mais la vente d'immeubles dans leur entier diminue.

Les prix médians connaissent une forte inflation, passant le seuil des 4 000 €/m² tous bien confondus, qu'ils soient réhabilités ou pas.

Saint Michel

Nombre DIA par type de bien	2015	2016	Evolution nombre DIA
Immeubles habitation/mixte	17	37	118%
Lots	228	180	-21%

Prix au m2 médians	2015	2016	Evolution prix médian au m²
Immeubles habitation/mixte	2 237 €	2 765 €	24%
Appartements	3 285 €	3 979 €	21%

Saint Michel continue à connaitre une forte activité immobilière, avec là aussi une inflation marquée des prix des transactions annoncées supérieure à 20%.

Le prix des appartements, tous états confondus, frôle les 4 000 € le m² et celui des immeubles, relevant pour beaucoup d'un programme de réhabilitation, se rapproche des 2 800 € /m².

Marne Yser

Nombre DIA par type de bien	2015	2016	Evolution nombre DIA
Immeubles habitation/mixte	19	21	11%
Lots	146	189	29%

Prix au m2 médians	2015	2016	Evolution prix médian au m²
Immeubles habitation/mixte	2 391 €	2 714 €	14%
Appartements	3 130 €	3 603 €	15%

Le nombre de transactions continue à croitre, avec une forte progression des ventes d'appartements et des prix qui augmentent de l'ordre de 15%.

2. Le conseil programmatique

Conseil et encadrement des projets

L'activité

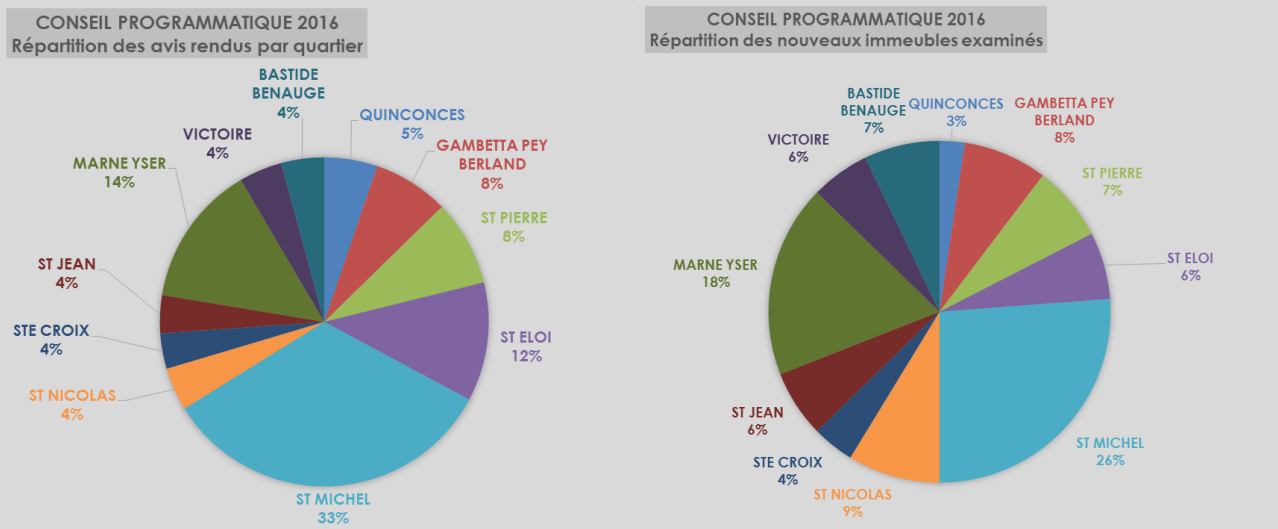
Le Conseil programmatique, réuni 19 fois dans l'année, a rendu 402 avis: ils concernaient 265 immeubles dont 126 examinés pour la première fois.

Le nombre d'immeubles examiné est en hausse de 23 % par rapport à 2016.

69 d'entre eux ont donné lieu à une visite contre 42 en 2015.

Le nombre de logements projetés était de 560 logements, soit un accroissement de 22% au regard du cadastre.
La commission a souhaité que ce nombre de logements soit contenu à 483 (+ 7% au regard du cadastre)

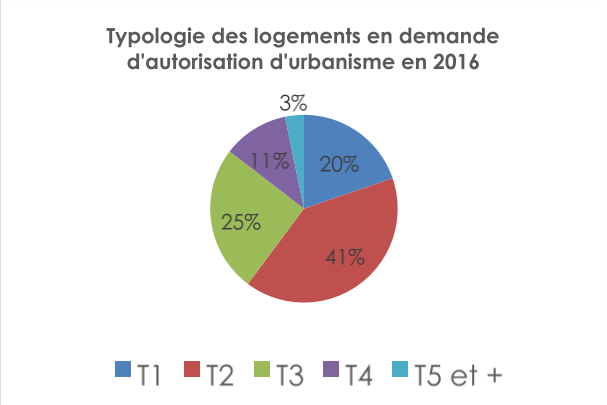
Les tendances



Si les projets sont toujours très fortement localisés à Saint Michel : 1/3 des projets examinés, le nombre de projets examinés sur Marne Yser est en hausse constante et les quartiers intégrés à la concession depuis 2014 sont également plus fortement concernés, en particulier Saint Nicolas.

La typologie de logements proposée par les opérateurs reste à forte dominante de petits logements : 29% de T1 et 43% de T2. On constate même que le nombre de T1 programmé repart à la hausse depuis 2 ans.

Ce phénomène est pour partie lié au développement de l'hébergement touristique : pas toujours énoncée comme telle dans les projets présentés, cette destination est pourtant de plus en plus présente.



Typologie des logements sur les opérations qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en 2016, après avis du Conseil programmatique

Le nombre de conventionnements en loyers sociaux préconisés est de 57, quand la production de 21 logements sociaux publics a été validée.

Les préconisations portent dans 2/3 des cas sur l'amélioration de l'habitabilité des locaux et la qualité patrimoniale/architecturale.

Près d'1 projet sur 5 continue à ne pas intégrer ou pas correctement les services résidentiels : locaux ordures ménagères, vélo/poussettes…

B. Action sur le parc privé

1. Lutte contre l'habitat indigne

Les dossiers en suivi

189 dossiers sont en suivi fin 2016 dont 31 ont été initiés en 2016 : 6 pour impropriété à l'habitation et les autres pour infractions au RSD (voire insalubrité ?).

Une commission de travail réunissant SSE et InCité se réunit toutes les 6 semaines pour faire le point des dossiers. La direction de l'habitat de Bordeaux Métropole participe désormais à cette instance.

Les points de difficultés

Des différences dans l'appréciation des situations et des mesures à prendre entre InCité et le SSE.

Les infractions au RSD

L'objectif qu'elles donnent lieu à des arrêtés au titre de la Police du Maire demeure d'actualité.

Les délais laissés aux propriétaires sont parfois trop longs pour favoriser une dynamique opérationnelle de sortie d'habitat indigne.
En l'absence d'une mesure coercitive, certains propriétaires n'hésitent pas à donner congé (sans motif légitime et sérieux) à leurs locataires puis à mettre l'immeuble en vente au prix fort.

L'insalubrité

Elle est sous autorité du Préfet via la saisine opérée par le SSE.

Dans les situations d'un cumul important d'infractions au RSD, l'ARS (Agence Régionale de Santé) pourrait être sollicitée par le SSE pour étudier la possibilité d'initier une procédure d'insalubrité.

Défaillance des équipements communs mettant en cause les conditions d'habitabilité

Ce dispositif permet d'intervenir à l'échelle globale de l'immeuble quand est constatée une défaillance des équipements communs, réseaux en particulier.

Sa mise en œuvre pourrait être très utile.

Impropriété à l'habitation

Extrême prudence de l'ARS (sur recommandation du Ministère de la santé) et du SSE qui pré-instruit les situations : il est désormais impossible d'obtenir que soit prise une mesure d'impropriété si un seul critère n'est pas respecté, même si les conditions d'habitat sont inadmissibles. Exemples : logement inférieur à 9m2, logement de moins de 2 m de large …

2. Travaux obligatoires : opérations de restauration immobilière

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

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

a) PRI « Saint Eloi Salinières »

♦ Saint Eloi

Les DUP qui couvraient les 5 ilots situés côté nord du Cours Victor Hugo sont arrivées à échéance en 2014 et 2015.

Néanmoins, certaines opérations de restauration n'étaient pas achevées ou pas commencées au terme des DUP et nous continuons à assurer le suivi et l'encadrement des programmes de travaux sur ces immeubles.

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

Pour mémoire :

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

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

Il est cependant important de distinguer 2 catégories de travaux prescrits :

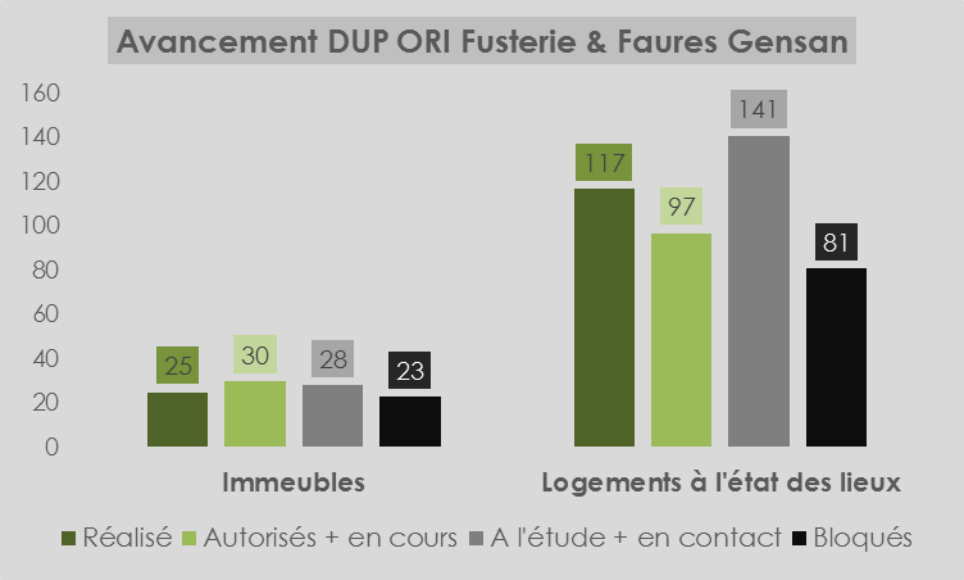
- *Les travaux de réhabilitation affectant les logements en parties communes et/ou privatives : 89 immeubles pour 326 logements*

- *Les travaux limités à des arasements et ravalements de murs mitoyens, qui concernent 17 immeubles*

Les DUP sur les ilots Fusterie et Faures Gensan ont été notifiées fin 2013 et le délai de réalisation des travaux échoira fin 2017.

- Au 31/12/2016, 50% des obligations de travaux, qui concernent 106 immeubles au total ont été menées à bien, étaient en cours de réalisation ou avaient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

- En revanche, 23 immeubles, soit 1 sur 5, restaient dans une situation de blocage. Une procédure d'acquisition a d'ores et déjà été enclenchée sur un immeuble en état d'abandon, 4 autres devraient l'être en 2017.



La DUP comportait également un programme d'acquisition nécessaire à l'aménagement d'espaces publics : Jardin des Faures et transformation de l'impasse Mauriac en rue.

Le Jardin des Faures a été livré à la Ville de Bordeaux au 2d semestre 2016 et fait l'objet d'un processus de concertation avec habitants et acteurs associatifs, scolaires… du quartier pour définir les activités qui y seront menées, leurs modalités d'animation et de gestion, et débouchera sur la constitution d'une association.

L'immeuble du 75 rue des Faures a fait l'objet d'une procédure d'expropriation qui sera finalisée en 2017.

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

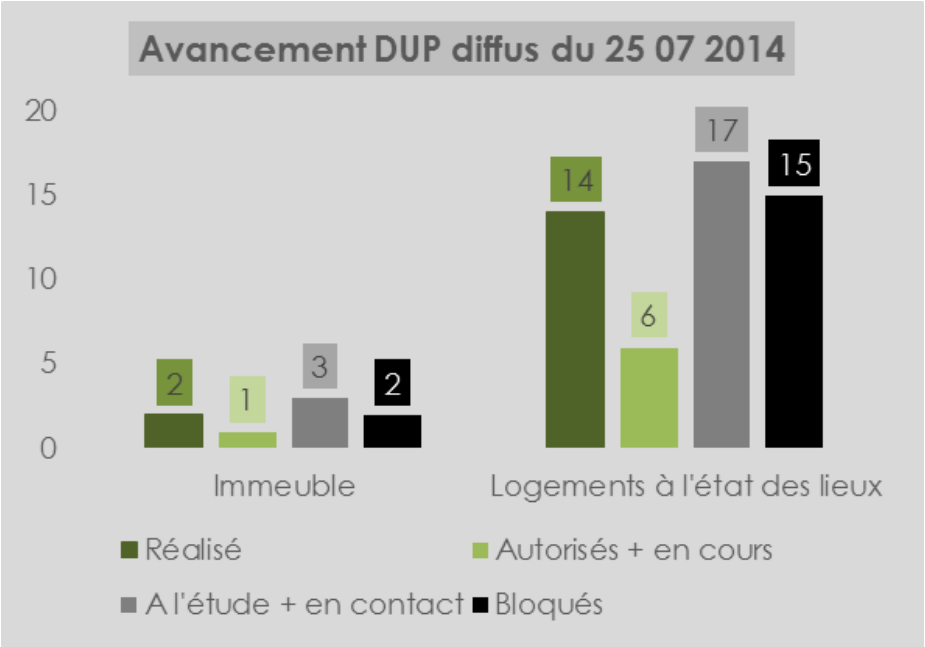
Pour mémoire :

8 immeubles, 7 dans le périmètre Saint Michel/Sainte Croix et 1 dans le quartier Marne Yser, regroupant 52 logements au cadastre dont 1 occupé par son propriétaire, font l'objet d'une DUP de travaux obligatoires en date du 25 juillet 2014.

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

Les notifications de travaux sont intervenues mi 2015, mais les propriétaires avaient été informés du programme de travaux largement en amont de la procédure et certains avaient engagé les travaux.

4 immeubles étaient acquis ou en cours d'acquisition au lancement de la procédure de travaux obligatoires, 2 autres vont l'être compte tenu de la situation de blocage persistant.



c) Etudes pré opérationnelles d'ORI

Un programme de visites préalables a été organisé sur l'année 2016, sur le secteur Marne Yser et sur des immeubles repérés dans le quartier Saint Michel.

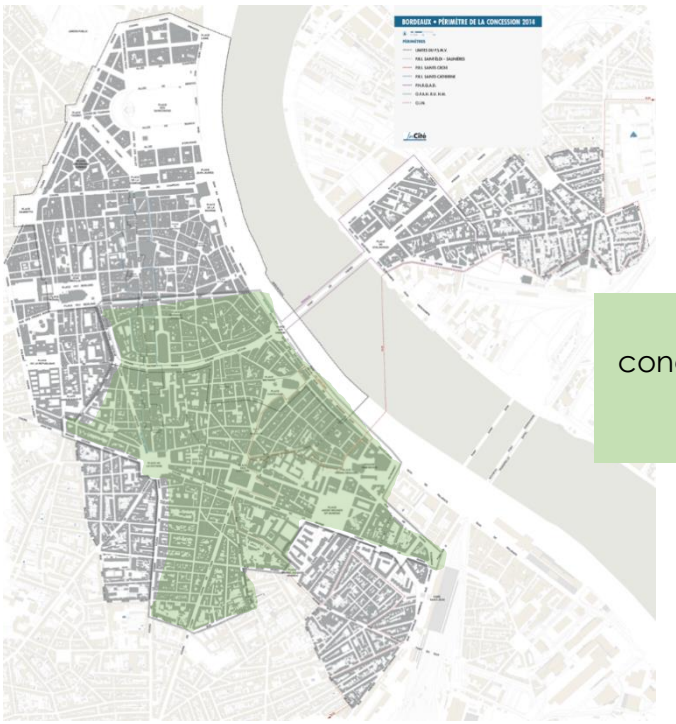
Il a concerné 27 immeubles au total : les états des lieux diagnostics seront finalisés dans le courant du 1er semestre 2017 afin d'arbitrer sur la nécessité, ou pas, d'engager une procédure de travaux obligatoires. Un dossier sera déposé en Préfecture dans l'objectif que soit organisée une enquête publique préalable à l'automne 2017.

3. Aides à l'amélioration

Pour mémoire, le périmètre était couvert en 2016 :

- pour partie par l'OPAH RU HM, dispositif adapté aux problématiques du territoire, notamment pour les immeubles en DUP de restauration immobilière, qui est arrivée à son terme en octobre 2016
- pour le reste du territoire par le dispositif du PIG métropolitain

Bordeaux Métropole a engagé à l'été 2016 une évaluation de l'OPH RU HM et l'élaboration d'un cahier des charges pour une nouvelle OPAH sur 2017/2022.



Périmètre de la concession couvert par l'OPAH RU HM 2011/2016

a) Activité 2016 :

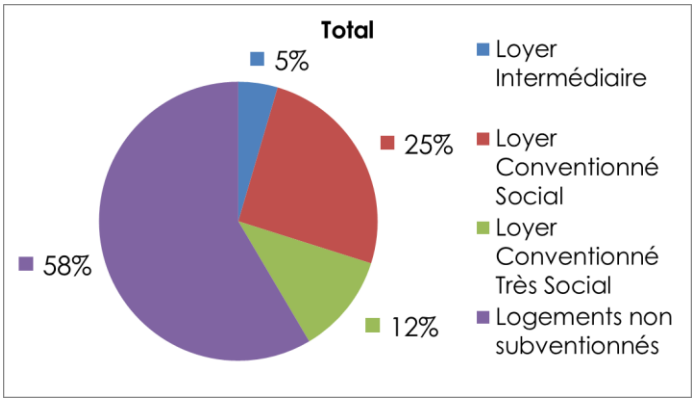
♦ Locatif (dossiers déposés et agréés):

2 logements à loyer intermédiaire

22 logements à loyer social

12 logements à loyer très social

46 logements à loyer libre



Le constat est identique à celui de 2015 :

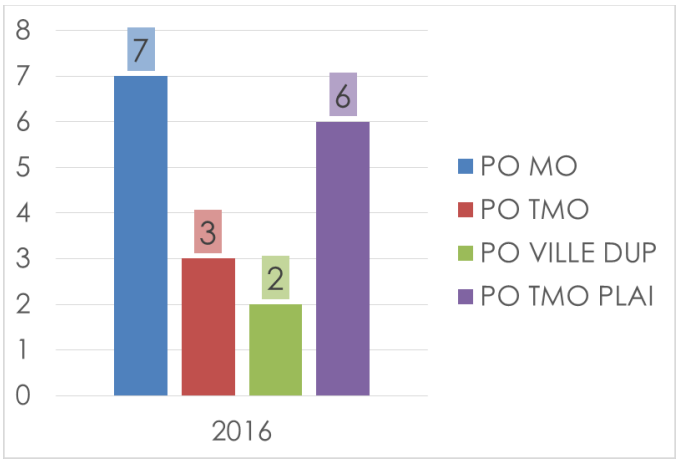
- Les dossiers engagés sont de plus en plus longs à monter, notamment avec les investisseurs professionnels
- Le prospect est difficile du fait de l'écart croissant entre loyer marché et loyer social ou très social conventionné

Pour exemple, comparatif de loyers de logements réhabilités mis en location en 2016, à typologie identique :

	Loyer libre	**Loyer conventionné social**
T1 20 m2	420€	150 €
T3 65 m2	910 €	357 €

Ce ralentissement est également à mettre en perspective avec la chute des conventionnements de loyers au niveau national, qui est particulièrement forte : ainsi, on est passé de 38 682 logements locatifs conventionnés en 2006 à 5 275 en 2016, avec une chute libre entre 2009 et 2011, de 37 700 à 10 000 environ.
Cette baisse est notamment due à la priorité donnée par l'ANAH à l'aide aux propriétaires occupants.

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



Grâce à la réouverture des aides aux propriétaires occupants modestes, le nombre de propriétaires occupants aidés a augmenté en 2016

Légende :

Modeste & Très modeste = barème de ressources ANAH
DUP avec aide Ville = Propriétaire occupant sous DUP ORI relevant des plafonds définis par la Ville de Bordeaux pour bénéficier d'une aide au titre de la DUP

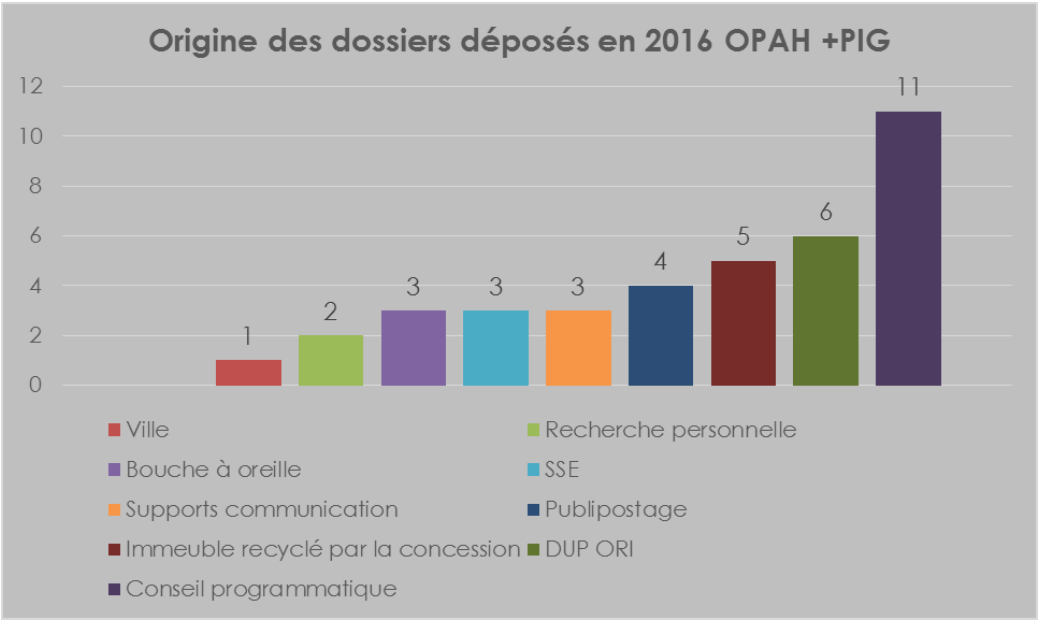
b) Le PIG :

4 logements locatifs (1 loyer intermédiaire et 3 loyers sociaux) ont pu être subventionnés sur le territoire de la concession non couvert par l'OPAH RU ORI.

c) Origine des dossiers (bailleurs et occupants confondus)

Les activités opérationnelles de la concession sont les sources principales de prospection :

1. Le conseil programmatique, via les demandes de mixité sociale à l'immeuble, et la veille foncière
2. Les dossiers issus des opérations de restauration immobilière
3. Les conventionnements contractualisés dans le cadre du recyclage d'immeubles



C. Recyclage foncier

		31/12/2016		Avancement			
RECYCLAGE FONCIER	OBJECTIFS	REALISE	%	PROMESSE DE VENTE	%	AVANCEMENT GLOBAL	%
Logements locatifs	**317**	**74**	**23%**	**14**	**4%**	**88**	**28%**
Logements sociaux publics	195	54	28%	12	6%	66	34%
Logements locatifs privés	122	20	16%	2	2%	22	18%
Logements locatifs privés conventionnés	44	8	18%	1	2%	9	20%
Logements sociaux privés	37	8	22%	1	3%	9	24%
sociaux	0	4				4	
très sociaux	0	4		1		5	
Loyers intermédiaires	7				0	0	0%
Logements locatifs privés libres	78	12	15%	1	1%	13	17%
Accession à la propriété	**50**	**15**	**30%**	**3**	**6%**	**18**	**36%**
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS	**44 u**	**10 u**	**23%**	**5 u**	**11%**	**15 u**	**34%**
Activité économique remise sur le marché	36 u	8 u	22%	3 u	8%	11 u	31%
	2 146 m2	541 m2	25%	354 m2	16%	895 m2	42%
Activité économique locaux loués	8 u	2 u	25%	2 u	25%	4 u	50%
	986 m2	438 m2	44%	263 m2	27%	701 m2	71%
BICYCLETTERIES	**2**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**

1. Action foncière

Les conditions d'acquisition sur le marché continuent de peser sur la réalisation des opérations de recyclage. *(cf. Veille foncière en supra)*

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

Compte tenu du stock constitué, le choix a été fait pour le moment de privilégier l'acquisition à des prix compatibles avec le budget prévisionnel initial, quitte à acheter moins d'immeubles que prévu.

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

2. Droit de préemption urbain

Sur 2 075 DIA déposées dans l'année 2016, **7** ont fait l'objet d'une décision de préemption, soit un **taux de préemption 0.34%** dans le périmètre de la concession.

Plus de la moitié des décisions de préemption de 2016 l'ont été **au prix de la DIA**.

4 de ces préemptions ont été suivies d'une acquisition dans l'année.

ANNEE	TOTAL DIA	DECISIONS DE PREEMPTIO	% des DIA	PREMPTION AU PRIX	% des PREEMPTION
2d semestre 2014	*672*	*5*	*0,74%*	*0*	*0%*
CUMUL 31/12/2014	**672**	**5**	**0,74%**	**0**	**0%**
2015	*1 805*	*16*	*0,89%*	*3*	*19%*
CUMUL 31/12/2015	**2 477**	**21**	**0,85%**	**3**	**14%**
2016	*2 075*	*7*	*0,34%*	*4*	*57%*
CUMUL 31/12/2016	**4 552**	**28**	**0,62%**	**7**	**25%**

3. Acquisitions foncières

Acquisitions en 2016

11 immeubles ont été acquis dans l'année, pour un montant global de 2 909 251 €.

Ils permettront la production de 19 logements et 1 immeuble de bureau destiné à accueillir des activités de service d'intérêt général.

Les immeubles d'habitation acquis comprennent 4 commerces ou locaux d'activité dont 3 sont occupés.

Sur les 11 immeubles acquis :

- 6 l'ont été par préemption au prix demandé par le vendeur
- 3 par préemption et recours à fixation du prix par le juge
- 2 par expropriation suite à Déclaration d'utilité publique sur projet : jardin des Faures et percement de voirie entre rue des Faures et impasse Mauriac.

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

LES ACQUISITIONS FONCIERES	REALISE 2016	
Acquisitions immeubles logements	19	En nombre de logements
Logement social	7	
Accession à la propriété	3	
Locatif privé à réhabiliter	9	
Locatif privé sans travaux VIR		
Acquisitions activités écos & autres	1 133	En m2
Commerces & activités écos	967	
Locaux résidentiels	166,5	

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

LES ACQUISITIONS FONCIERES	Avancement cumulé	% du prévisionnel
Acquisitions immeubles logements	**213**	**92%**
Logement social	125	118%
Accession à la propriété	21	59%
Locatif privé à réhabiliter	67	75%
Locatif privé sans travaux VIR		
Acquisitions activités écos & autres	3826	220%
Commerces & activités écos	3 604	221%
Locaux résidentiels	222,5	44%

Les locaux à destination d'activités économiques sont constitués de 4 locaux en pied d'immeuble et d'un immeuble de bureaux.

4. Cessions

En 2016, les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 3 106 178 €, correspondant à la production suivante :

a) Logements

- 9 logements en accession à la propriété (résidence principale des acquéreurs) : 8 réhabilités au préalable par InCité et 1 maison à réhabiliter.
- 3 logements destinés à du locatif privé
- 7 logements destinés à une acquisition amélioration en PLUS/PLAi par un bailleur social

ADRESSE			RECYCLAGE		
N° voie	Voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipt produits
25	rue	Beaufleury	Accession	1	
49	rue	Carpenteyre	Accession	4	
107&109	rue	Kleber	Accession	2	0
15	rue	Lalande	Accession	2	
23	rue	Monadey	Locatif privé	3	
9	rue	Hamel	Locatif social	2	0
98	cours	Victor Hugo	Locatif social	5	1
94	cours	Victor Hugo	Locatif social		

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

- 2 logements destinés à accueillir une activité d'accompagnement social des familles gérés par la Fondation des apprentis d'Auteuil
- 7 places de stationnement dans le parking Saint Christoly

N° voie	Voie	Nom de voie	Destination
107&109	rue	Kleber Saint Christoly	Equipement public Parking

c) Cumul des biens recyclés depuis 2014 :

Cumulé	2014 à 2016	
Destination	logements produits	Nombre de Nombre activités éco /équipt produits
Accession	15	1
Equipement public	2	2
Locatif privé	17	4
Locatif social	54	10
Total général	**88**	**17**

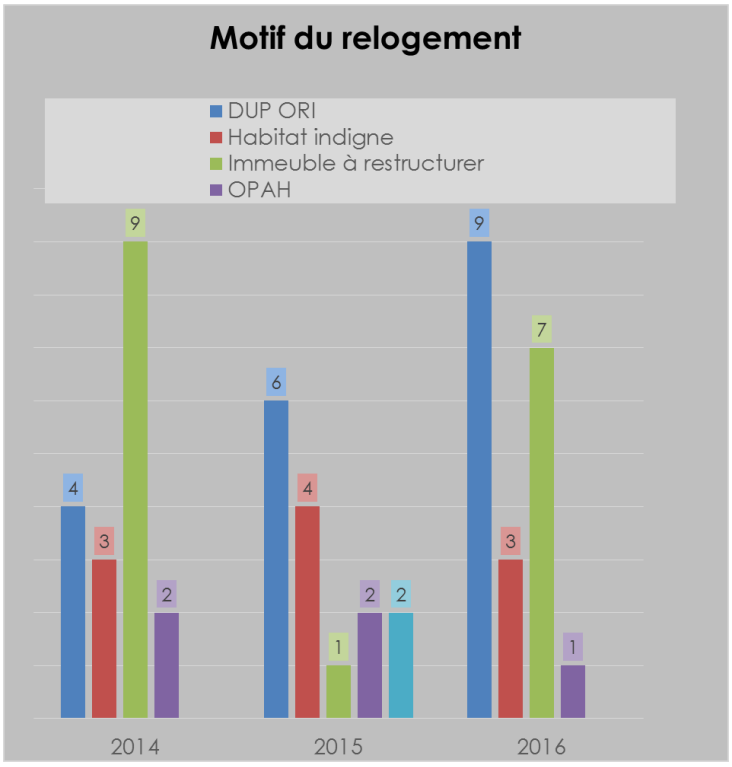
d) Stock de biens à recycler constitué à fin 2016

Stock à recycler	31 12 2016	
Destination	logements produits	m2 activités écos/éqpt produite
Accession	6	
Activité économique		291
Equipement public	0	1314
Locatif privé	41	500
Locatif social	64	660
Total général	**111**	**2765**

D. Relogement et accompagnement social

Au 31 12 2016, 53 ménages ont été relogés définitivement, dont 20 sur l'année 2016.

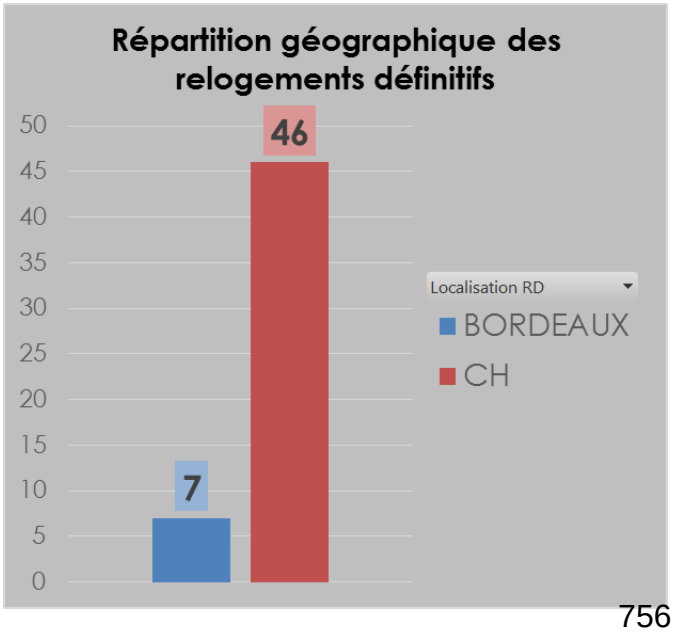
1. Motif du relogement :



L'avancement des opérations de travaux obligatoires sur Saint Michel explique l'augmentation de la part des relogements qui leur sont liés : sur ces immeubles, plusieurs situations de sur-occupation ont motivé un relogement définitif plutôt qu'un retour sur place.

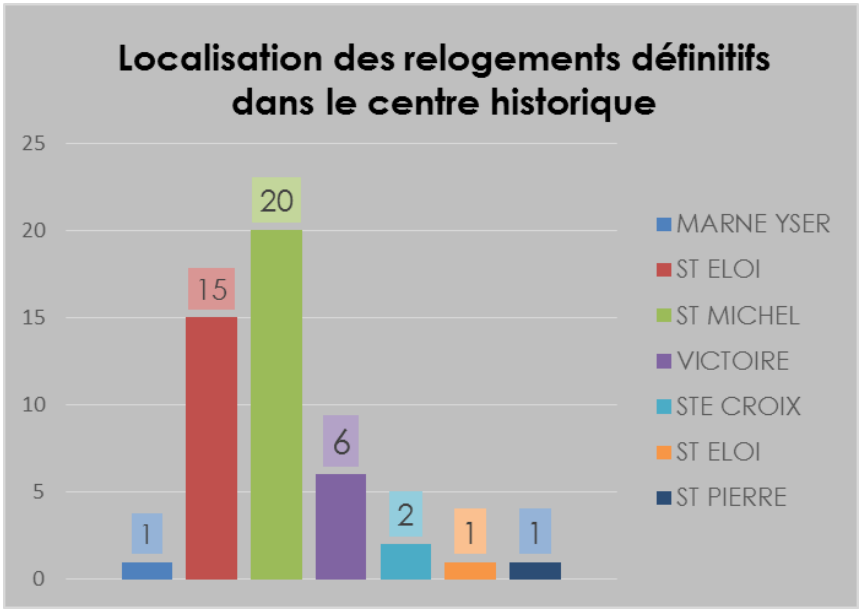
2. Lieu et parc de relogement :

a) Localisation géographique des relogements définitifs

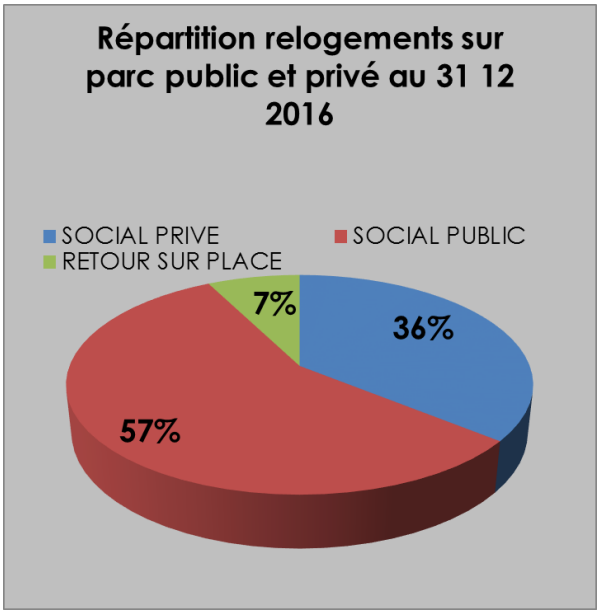


87 % des relogements définitifs sont réalisés dans le centre historique

13 % sur d'autres quartiers de Bordeaux



b) Parc d'accueil du relogement définitif



En 2016

Les livraisons d'opérations de **logement social public** du PNRQAD ont permis d'accueillir **11** ménages

La livraison d'opérations de taille significative sur **l'OPAH** a permis d'en accueillir **7**

V. Perspectives pour 2017

Sur le secteur Marne Yser, au terme des visites d'immeubles préalables à une demande de DUP ORI, une demande de DUP sera déposée avec pour objectif une enquête publique sur le 2d semestre.

L'année 2017 devrait permettre d'aboutir sur la programmation et le recyclage d'immeubles dans le PRQAD, et l'enjeu sera de pouvoir continuer à acquérir pour renouveler ce stock.

Un local destiné à l'implantation d'une grande bicycletterie sera acquis dans le 1er semestre.

L'OPAH RU arrivée à son terme à l'automne 2016, une nouvelle OPAH démarrera en 2017 pour 5 ans.

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

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

Au vu de ces éléments de calendrier opérationnel et des délais nécessaires à constituer le stock d'immeubles à recycler, il sera nécessaire de réexaminer le planning opérationnel mais également celui des dépenses et encaissements, ainsi que les conditions de financement de ces engagements.

VI. Annexes

A. Tableau des acquisitions 2016

N° voie	Nom de voie	Montant acquisition
43	Pelleport	200 000 €
6	Mauriac	2 776 €
6	Marne	900 000 €
68	Faures	8 575 €
76	Kleber	382 900 €
2	Sanche de Pomiers	170 000 €
67	Rousselle	140 000 €
30	Meynard	375 000 €
6	Tiffonet	225 000 €
1	Bergeon	170 000 €
114	Marne	335 000 €
	Compléments de prix suite à procédures sur 3 immeubles acquis antérieurement	196 992 €

B. Tableau des cessions 2016

N° voie	Voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipt produits	Prix de vente HT
25	rue	Beaufleury	Accession	1		161 667 €
15	rue	Lalande	Accession	2		384 389 €
107&109	rue	Kleber	Accession	2	0	359 520 €
49	rue	Carpenteyre	Accession	4		1 038 218 €
107&109	rue	Kleber	Equipement public	2	1	308 333 €
23	rue	Monadey	Locatif privé	3		350 000 €
94	cours	Victor Hugo	Locatif social			- €
98	cours	Victor Hugo	Locatif social	5	1	225 000 €
9	rue	Hamel	Locatif social	2	0	105 600 €
		Saint Christoly	Parking			173 451 €
				21	**2**	**3 106 178 €**

C. Subventions

1. Subventions perçues

Subventions perçues sur exercice 2016	ANRU	BORDEAUX METROPOLE
	1 637 717 €	201 952 €
12 à 16 et 59 Nérigean-Sauvageau	612 326 €	
43 et 45 Carpenteyre	313 662 €	
50/52/54 rue des Faures	127 489 €	
18/20 rue Jules Guesde	95 280 €	53 354 €
25 rue Camille Sauvageau	64 000 €	30 488 €
98 Cours Victor Hugo	89 892 €	38 110 €
17 Renière	42 000 €	
26 rue Buhan	60 000 €	
26 rue des Menuts	88 068 €	
49 rue Carpenteyre	100 000 €	
Jardin des Faures	45 000 €	80 000 €

2. Subventions appelées au 31 12 2016 mais restant à percevoir

Néant

D. Compte prévisionnel de résultats de l'opération & réalisations au 31 12 2016

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

En conséquence, le niveau global de participation des collectivités ne fera pas l'objet d'une évolution au 31 12 2016.

1. RECETTES

			PREVISIONNEL initial	REALISE	PREVISIONNEL	REALISE	PREVISIONNEL	REALISE
Compte prévisionnel des recettes et dépenses approuvé	**2014/2020**		**2014**	**2014**	**2015**	**2015**	**2016**	**2016**
			6 mois	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Ventes immeubles logements	**31 957 841**	**60%**	698 000	1 590 475	7 728 109	2 385 797	4 287 199	2 932 727
Logement social	5 936 251		68 000	747 100	1 308 980	677 500	1 111 475	330 600
Accession à la propriété	8 520 255		630 000		4 428 295	1 308 297	827 502	2 124 866
Locatif privé à réhabiliter	9 039 606		0	843 375	1 990 834	400 000	2 348 222	477 261
Locatif privé sans travaux VIR	8 461 729		0		0		0	0
Ventes activités écos & autres	**3 966 109**	**7%**	0	42 000	1 121 223	1 497 055	182 740	173 451
Commerces & activités écos	2 459 886		0		0		182 740	0
Autres locaux	1 121 223		0		1 121 223	1 047 285	0	0
Locaux résidentiels	385 000		0		0		0	0
Stationnements	0		0	42 000	0	449 770	0	173 451
Gestion temporaire	**890 145**	**2%**	48 000	128 822	96 961	211 625	133 546	235 789
Logements	486 238		48 000	73 043	84 211	115 344	85 895	120 074
Commerces	403 907		0	47 327	12 750	76 374	47 650	99 987
Autres Produits	0		0	8 452	0	19 908	0	15 728
Subventions	**3 083 918**	**6%**	281 708	0	523 672	912 352	522 928	1 117 042
ANRU PNRQAD	2 226 443		175 000		420 775	858 998	340 000	945 578
METROPOLE PNRQAD	857 475		106 708		102 897	53 354	182 928	171 464
Autres subventions	0		0		0		0	0
Participation au bilan Ville de Bordeaux	**10 200 000**	**19%**	4 200 000	4 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Participation au bilan Bordeaux Métropole	**3 000 000**				1 000 000		500 000	1 500 000
Produits financiers	**66 920**	**0,1%**	5 537	5 884	14 005	2 893	9 628	4 501
TOTAL PRODUITS HT	**53 164 933**		**5 233 245**	**5 967 181**	**10 683 969**	**6 209 722**	**6 336 040**	**7 163 510**

Les participations des collectivités se répartissent en :

		Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Total
Montant actualisé des participations	Ville de Bordeaux	4 200 K€	1 200 K€	1 200 K€	1 200 K€	1 200 K€	1 200 K€		10 200 K€
	Bordeaux Métropole			1 500 K€	500 K€	500 K€	500 K€		3 000 K€
	Total	**4 200 K€**	**1 200 K€**	**2 700 K€**	**1 700 K€**	**1 700 K€**	**1 700 K€**		**13 200 K€**
Montant des participations inscrit en recettes	Ville de Bordeaux	4 200 K€	1 200 K€	1 200 K€					6 600 K€
	Bordeaux Métropole			1 500 K€					1 500 K€
	Total	**4 200 K€**	**1 200 K€**	**2 700 K€**					**8 100 K€**
Montant des participations perçu	Ville de Bordeaux	3 977 K€	1 200 K€	1 200 K€					6 377 K€
	Bordeaux Métropole			1 500 K€					1 500 K€
	Total	**3 977 K€**	**1 200 K€**	**2 700 K€**					**7 877 K€**
Montant des participations restant à percevoir	Ville de Bordeaux	223 K€	K€	K€	1 200 K€	1 200 K€	1 200 K€	K€	3 823 K€
	Bordeaux Métropole	K€	K€	K€	500 K€	500 K€	500 K€	K€	1 500 K€
	Total	**223 K€**			**1 700 K€**	**1 700 K€**	**1 700 K€**		**5 323 K€**

2. DEPENSES

REALISE AU 31/12/2016	TOTAL Concession		2014	Réalisé 2014	2015	Réalisé 2015	2016	Réalisé 2016
			6 mois	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Etudes pré opérationnelles	**429 726**	1%	36 000	16 464	74 160	22 403	76 385	49 640
AMO programmations/DUP/travaux	149 210		12 500	16	25 750		26 523	9 341
Assistance foncière & procédures	119 368		10 000	10 198	20 600	17 403	21 218	1 899
Assistance juridique	59 684		5 000	6 250	10 300	5 000	10 609	38 400
Diagnostics techniques	101 463		8 500		17 510		18 035	0
Acquisitions foncières	**30 935 295**	58%	13 876 000	15 005 813	5 764 338	1 745 982	4 713 674	3 266 320
Logement social	11 813 531		5 085 327	7 805 852	2 047 708	40 000	1 934 901	937 801
Accession à la propriété	5 914 916		4 616 730	1 670 922	373 100	0	382 428	200 000
Locatif privé à réhabiliter	10 472 172		3 740 878	3 627 712	2 290 880	1 547 800	1 835 652	1 067 900
Activités écos & autres	1 429 754		241 990	1 357 207	341 325	0	349 858	911 351
Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot…)	748 949		142 855	49 225	532 550	40 000	73 544	0
Frais d'acquisition	555 974		48 220	494 895	178 775	118 182	137 291	149 268
Relogement, accompagnement social	**341 732**	1%	37 500	88 760	69 525	45 546	71 147	46 326
Déménagements, équipements, frais directs	264 482		37 500	88 760	54 075	45 546	55 697	46 326
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	77 250		0		15 450		15 450	0
Gestion intercalaire	**1 134 445**	2%	136 660	1 690 358	228 520	326 241	183 875	280 142
Protection patrimoine, surveillance	149 210		12 500	273 989	25 750	79 907	26 523	62 912
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	819 253		110 255	1 374 022	174 125	237 962	127 849	211 756
Charges de copropriété	165 981		13 905	42 347	28 644	8 372	29 504	5 474
Travaux	**9 845 759**	18%	1 438 511	1 997 845	2 349 862	2 045 960	1 981 191	757 133
Travaux démolition,mise en état & aménagement	1 179 806		0	354 805	334 273	199 580	338 908	86 630
Travaux réhabilitation logements	6 429 981		1 286 264	1 191 457	1 648 978	1 610 085	1 130 654	460 637
Travaux réhabilitation commerces	682 806		0		64 375		176 640	0
Honoraires techniques	1 314 692		152 248	451 584	302 237	236 295	263 957	209 241
Frais de commercialisation	238 474		0	0	0	0	71 032	625
Communication	**295 445**	1%	22 500	34 325	46 350	11 591	47 741	0
Divers	**214 874**	0,4%	15 000		30 900	6 292	31 827	2 641
Rémunération concessionnaire	**6 208 611**	12%	462 500	462 500	952 750	952 750	1 002 551	981 333
Part forfaitaire	4 859 941		462 500	0	746 750	0	769 153	769 153
Part variable	1 278 670		0	0	206 000	0	233 398	212 181
Forfait clôture opération	70 000		0		0		0	
Frais financiers	**1 484 452**	3%	144 605	166 465	288 637	271 163	294 736	251 264
TOTAL CHARGES HT	**53 617 506**		**16 169 276**	**19 462 530**	**9 805 043**	**5 427 929**	**8 608 601**	**5 634 799**

E. Comparatif réalisé /prévisionnel

Compte prévisionnel des recettes et dépenses approuvé	Avancement cumulé Au 31 12 2016	% du prévisionnel de la période
Ventes immeubles logements	6 908 999	54%
Logement social	1 755 200	71%
Accession à la propriété	3 433 163	58%
Locatif privé à réhabiliter	1 720 636	40%
Locatif privé sans travaux VIR		
Ventes activités écos & autres	1 712 506	131%
Commerces & activités écos	0	0%
Autres locaux	1 047 285	93%
Locaux résidentiels	0	
Stationnements	665 221	
Gestion temporaire	576 236	207%
Logements	308 461	141%
Commerces	223 687	370%
Autres Produits	44 088	
Subventions	2 029 394	153%
ANRU PNRQAD	1 804 576	193%
METROPOLE PNRQAD	224 818	57%
Autres subventions		
Participation au bilan Ville de Bordeaux	6 600 000	100%
Participation au bilan Bordeaux Métropole		0%
Produits financiers	13 278	46%
TOTAL PRODUITS HT	**19 340 413**	**87%**

REALISE AU 31/12/2016	Avancement cumulé	% du prévisionnel
Etudes pré opérationnelles	88 507	47%
AMO programmations/DUP/travaux	9 358	14%
Assistance foncière & procédures	29 500	57%
Assistance juridique	49 650	192%
Diagnostics techniques	0	0%
Acquisitions foncières	20 018 116	82%
Logement social	8 783 653	97%
Accession à la propriété	1 870 922	35%
Locatif privé à réhabiliter	6 243 412	79%
Activités écos & autres	2 268 558	243%
Locaux résidentiels (bicyclette rie, cœur ilot...)	89 225	12%
Frais d'acquisition	762 346	209%
Relogement, accompagnement social	180 632	101%
Déménagements, équipements, frais directs	180 632	123%
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	0	0%
Gestion intercalaire	2 296 742	418%
Protection patrimoine, surveillance	416 807	643%
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	1 823 741	442%
Charges de copropriété	56 193	78%
Travaux	4 800 938	83%
Travaux démolition,mise en état & aménagement	641 014	95%
Travaux réhabilitation logements	3 262 179	80%
Travaux réhabilitation commerces	0	0%
Honoraires techniques	897 120	125%
Frais de commercialisation	625	1%
Communication	45 917	39%
Divers	8 933	11%
Rémunération concessionnaire	2 396 583	99%
Part forfaitaire		
Part variable		
Forfait clôture opération		
Frais financiers	688 892	95%
TOTAL CHARGES HT	**30 525 259**	**88%**
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	**-11 184 846**	**91%**

D-2017/415
InCité. Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1 et L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales. Rapport 2017. Exercice 2016. Information

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

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est celui des représentants de Bordeaux Métropole désignés comme administrateurs au sein de la société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) InCité. Il se propose de faire un point synthétique sur la société.

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 SAEML InCité est annexée au présent rapport.

Résumé :

InCité exerce à la fois des activités d'aménageur et de bailleur social (1 871 logements, des locaux commerciaux et d'autres locaux).
Le chiffre d'affaires hors concession a continué en 2016 sa progression essentiellement par les rémunérations perçues dans le cadre de prestations de services ainsi que par sa gestion locative. L'exercice 2016 est la deuxième année pleine d'activité de la concession 2014/2020 de requalification du centre historique de Bordeaux. Les opérations animées d'amélioration de l'habitat privé, OPAH RU HM (Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain et hôtels meublés) de Bordeaux, OPAH RU ORI (Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain, opération de restauration immobilière) de Lormont et PIG (projet d'intérêt général) 2 de la Métropole, sont poursuivies.
L'exercice 2016 s'est traduit par un résultat d'exploitation en baisse (- 205 K€) et contrasté au vu de la dégradation de cet indicateur sur l'activité bailleur (- 228 K€) et sur la structure (- 11 K€) et de l'atténuation de son déficit sur l'activité aménagement (+ 33 K€). Le résultat net fléchit de 69 K€, en baisse de 17 % par rapport à 2016. Un changement de méthode comptable au niveau de la provision pour gros entretien a impacté à la baisse les capitaux propres à hauteur de plus 1 M€. La situation financière de la SAEML demeure correcte à fin 2016. Durant l'exercice 2017, le développement patrimonial et les opérations d'aménagement se poursuivront. Une nouvelle OPAH RU HM 2017-2022 de Bordeaux est à l'étude. Par ailleurs, la SEM a élaboré la phase 1 d'un plan stratégique d'activité et poursuivra la réflexion en 2017.

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	2016	2017 (1)
Nombre de réunions du Conseil d'Administration (CA) Nombre de réunions de l'Assemblée Générale (AG) dont A.G. Extraordinaire	3 1 0	1 1 0
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	**2016**	**2017** (1)
Publics Privés	Non Non	Oui (2) Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	**2016**	**2017** (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

(2) Remplacement de Mme Solène Chazal comme représentante de Bordeaux Métropole par Mme Maribel Bernard (délibération métropolitaine n°2017-250 du 14 avril 2017)

PRINCIPALES DECISIONS		
Réunion en date du		**Nature de la décision prise**
CA (135ème séance)	**26/04/2016**	→ 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**	→ 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).

CA (136ème séance)	**20/10/2016**	→ Approbation du procès-verbal du CA du 26 avril 2016 ; → Validation des plans de financement et programmations des opérations sis 14 place Fernand Lafargue et 43 cours Victor Hugo ; → Approbation du Plan stratégique présenté dans sa phase 1 « Etat des lieux » ; → Autorisation au Directeur général d'exercer le droit de préemption urbain d'InCité (droit lui-même délégué par Bordeaux Métropole à la SAEML) ; → Nomination de deux nouveaux administrateurs : M. Arnaud Beyssen comme représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations et M. Rémi Heurlin en remplacement de Mme Sophie Tiano.
CA (137ème séance)	**13/12/2016**	→ Approbation du procès-verbal du CA du 20 octobre 2016 ; → Présentation de l'atterrissage financier 2016 ; → Approbation du budget 2017.
CA (138ème séance)	**27/04/2017**	→ Approbation du procès-verbal du CA du 13 décembre 2016 ; → Désignation de Mme Maribel Bernard comme représentante permanente de Bordeaux Métropole en remplacement de Mme Solène Chazal, démissionnaire ; → Nomination de Mme Maribel Bernard comme vice-présidente ; → Validation de la nouvelle commission d'attribution de logement ; → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; → 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 2016 ; → Délibération sur les orientations de la politique de vente de logement ; → Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale ; → Validation de la demande d'agrément d'Action Logement Immobilier pour le transfert des 73 actions détenues par Action Logement (C.I.L.) ; → Autorisation au Directeur général à engager la procédure de demande de déclaration d'utilité publique (DUP) pour les secteurs : Marne Yser, 31 rue Moulinier à Bordeaux, 49 cours de l'Argonne à Bordeaux ; → Autorisation au Directeur général à engager la société dans l'élaboration de la Convention d'utilité sociale (CUS) ; → Approbation de la « déclassification » de 9 conventions réglementées ; → Validation de la présentation de l'impact du changement de méthode comptable sur le calcul des provisions « Gros entretiens » ; → Approbation en faveur du Directeur général de l'attribution d'une prime exceptionnelle au titre des résultats 2016 et du bénéfice à compter de l'exercice 2017 des mesures retenues au projet d'accord d'intéressement 2017-2019.
AGO	**23/05/2017**	→ Approbation des comptes et du rapport de gestion 2016, 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'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes (CEAPC) (Mme Christine Cassin Delmas est nommée représentante par la CEAPC).

Le rapport d'activité d'InCité, présenté en Conseil d'administration du 27 avril 2017, présente les travaux réalisés en 2016 par la SEM en matière de gestion locative, construction et réhabilitation, aménagement.

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 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2016

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 SAEML InCité est retenue pour la deuxième concession de requalification du centre historique de Bordeaux portant sur les années 2014 à 2020.

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.

2.2 Les relations contractuelles

En 2016, plusieurs conventions lient la Sem et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la Sem et la ville de Bordeaux d'autre part.

13 conventions règlementées figuraient au rapport spécial du commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2015. 4 d'entres elles se poursuivent et figurent à ce titre dans le rapport spécial du commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2016. Les 9 autres conventions règlementées concernaient des souscriptions d'emprunt auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes, la Caisse d'Epargne et la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces 9 dernières conventions ont été « déclassifiées » (c'est-à-dire qu'elles ne sont plus considérées comme des conventions réglementées) suite à l'approbation du CA du 27 avril 2017 et après l'application de l'ordonnance 2014-863 du 31 juillet 2014.

2.2.1 Concession d'aménagement avec la ville de Bordeaux

Le Conseil municipal de la ville de Bordeaux du 28 avril 2014 (délibération 2014/213) a confié à la Sem InCité la réalisation de la requalification du centre historique de Bordeaux pour une durée de 6 ans. Cette concession 2014/2020 a été signée le 22 mai 2014.

L'évolution législative et réglementaire *(Loi MAPTAM (modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles) du 27 janvier 2014, loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article L5217-2 du code général des collectivités territoriales*) a conduit Bordeaux Métropole à délibérer le 10 avril 2015 (délibération n° 2015/0207) pour valider le transfert de compétences communales au profit de la Métropole. De fait, le concédant de la concession 2014/2020 est devenu Bordeaux Métropole.

La délibération initiale fixe la participation municipale maximale à 13,35 M€ HT et prévoit une clause d'imputation des charges de l'aménageur au titre de sa rémunération. Depuis que Bordeaux Métropole est devenu le concédant, la participation est du ressort de la ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole (cf. 3.2).

Sur l'exercice 2016, deuxième année pleine d'activité, la rémunération de l'aménageur s'élève à 981 K€ (cf. § 3.1) contre 953 K€ en 2015.

2.2.2 Programme d'intérêt général (PIG) avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 26 avril 2013 (délibération 2013/0239) a lancé un marché à bons de commande de suivi-animation pour la mise en œuvre et l'animation d'un programme d'intérêt général : « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté urbaine de Bordeaux ». La SEM InCité a été déclarée attributaire en novembre 2013 (délibération métropolitaine 2013/0837) et ce pour une durée de 5 ans (avec une tranche ferme de 3 ans et une tranche conditionnelle de 2 ans affermie en fonction de la qualité de la prestation fournie par l'opérateur).

Sur l'exercice 2016, la rémunération de l'aménageur s'élève à 364 K€ contre 231 K€ en 2015 (soit + 133 K€, cf. § 2.3.3 et 3.1)

2.2.3 Convention de servitude avec Bordeaux Métropole et avec la ville de Bordeaux

Il s'agit d'une convention autorisant le passage en propriété privée sur la parcelle cadastrée PX n°63 sise avenue Emile Counord ayant pour objet le passage par Bordeaux Métropole de canalisations sur cette parcelle et déterminant une servitude définitive.

2.2.4 Garanties d'emprunts accordées 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 emprunts ont été contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Caisse d'Epargne, de Dexia, du Crédit Coopératif, du LCL (Crédit Lyonnais), et de la Banque Postale. Ces engagements figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2016, l'encours de dette garanti par la Métropole s'élevait à 19,8 M€ et celui de la ville de Bordeaux à 21,2 M€ (cf. § 3.2.2).

2.3 L'activité de la SEM en 2016

L'objet de la Sem InCité est défini par l'article 3 des statuts en vigueur (datant du 5 juillet 2006). En résumé, les activités de la Sem relèvent de la gestion locative, la construction et la réhabilitation, l'aménagement.

2.3.1 En matière de gestion locative

Gestion de logements

Au 31 décembre 2016, InCité gère 1 871 logements, décomposés en 618 logements conventionnés et 1 253 logements non conventionnés, soit au global une croissance patrimoniale de 34 logements comparé à l'exercice précédent. Aucune vente de logements aux locataires n'a eu lieu en 2016 et aucune n'est envisagée pour 2017 (CA du 27/04/2017).

Le patrimoine locatif est situé sur les communes de Bordeaux à 87,3 % (1 633 logements), Lormont à 5,2 % (98 logements) et Cenon à 7,5 % (140 logements).

Sur les 1 871 logements gérés, 649 logements appartiennent à InCité et 1 222 ont été construits sur des terrains donnés à bail emphytéotique par la commune de Bordeaux, avec des échéances intervenant de 2025 à 2062.

InCité possède également à fin 2016 une résidence sociale de 32 chambres gérés par le foyer « Habitats jeunes le Levain ».

Au 1er janvier 2016, **les loyers des logements ont augmenté** suivant l'indice de révision des Loyers (IRL) de 0,08 %. Il n'y a plus de distinction entre les logements conventionnés et non conventionnés. Pour rappel, en 2015, le taux d'augmentation des loyers était de 0,39 % pour les logements conventionnés et 0,57 % pour les logements non conventionnés.

Le taux de rotation des loyers se dégrade : 8,33 % contre 6,53 % en 2015 mais il demeure néanmoins inférieur à la moyenne nationale 2015 (9,3 %).

Le taux de vacance se détériore : 1,75 % contre 1,56 % en 2015 mais il demeure néanmoins meilleur que la moyenne nationale 2015 (3,1 %) et régionale (3,6 %).

Le taux d'impayés pour la part logement s'améliore : 3,35 % contre 3,54 % en 2015 et continue d'être inférieur à la moyenne nationale 2015 (3,8 %) et régionale (3,4 %). Le taux d'impayés pour l'ensemble de l'activité s'améliore : 5,71 % contre 5,81 % en 2015.

L'âge moyen du patrimoine d'InCité est de 40,8 ans, beaucoup plus ancien que la moyenne nationale 2015 (26,3 ans) et régionale (28,8 ans).

Gestion de locaux d'activité

Au 31 décembre 2016, InCité gère 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 43 commerces (dont 34 au centre commercial Europe, 6 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 2016, InCité gère 1 station service ; la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux ; une maison louée à l'association « la maison des familles » pour la maison d'Auteuil située au 107 rue Kléber à Bordeaux.

2.3.2 En matière de construction et de réhabilitation

L'évolution nette en 2016 du patrimoine de logements (+ 34) résulte de :

→ 34 logements mis en service en 2016 (contre 4 en 2015 et 64 en 2014) rue Henri Expert à Bordeaux, à l'arrière du Grand-Parc ;

→ aucune vente de logements aux locataires.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mise en service	47	3	32	0	64	4	34
Demande de financement	32	53	14	101	0	0	5
En travaux	7	35	54	64	68	103	69
En études et en programmation	71	107	154	105	103	122	119

A fin 2016, 69 logements situés îlot Counord sont en cours de réalisation pour une livraison prévue en 2017 (35) et 2018 (34). Par ailleurs, 10 commerces sont en cours de réalisation pour une livraison prévue en 2017 (6) et 2018 (4).

Enfin, 119 logements sont actuellement en études et programmation dont 100 situés sur la résidence Labarde à Bordeaux.

2.3.3 En matière d'aménagement

L'aménagement concerne quatre grands domaines :

Requalification du centre historique de Bordeaux

La concession 2014/2020 (cf. § 2.2.1) nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi-année 2014. L'année 2016 est la deuxième année pleine d'activité. Le périmètre est de 344 hectares comprenant 44 500 logements (contre 234 hectares lors de la précédente concession 2002/2014).

Pour information, il y a une différence de périmètre entre celui annoncé dans l'article 1 du traité de concession (périmètre de 346 hectares comprenant 38 000 logements) et celui annoncé dans le rapport de gestion 2015 page 25 (périmètre de 344 hectares comprenant 44 500 logements). Le premier périmètre émane de la Ville de Bordeaux lors de la rédaction du traité de concession tandis que le second émane d'InCité sur exploitation du cadastre.

Un tiers des projets examinés est localisé sur le quartier Saint Michel ; le nombre de projets du secteur Marne Yser augmente, le quartier Saint Nicolas également

En 2016, le montant total des acquisitions foncières est de 2,909 M€ pour 11 biens acquis (immeubles). 2 075 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont été déposées en 2016 contre 1 805 en 2015. Par ailleurs, InCité a utilisé le droit de préemption urbain à 7 reprises, soit sur 0,34 % des transactions de l'année. Enfin, les cessions signées au cours de l'exercice concernent 3 logements privés, 9 logements en accession, 7 logements destinés à une acquisition amélioration en PLUS/PLAI par un bailleur social, 2 logements destinés à accueillir une activité d'accompagnement social des familles gérés par la Fondation des apprentis d'Auteuil.

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 avait 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. En 2016, 8 propriétaires occupants ont bénéficié d'une décision de financement, 3 restaient en attente de décision au 31 décembre. Une campagne de prospection a été relancée fin 2016 pour relancer l'activité de l'OPAH.

L'OPAH RU HM de Bordeaux Métropole, signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016. Le conventionnement de 18 logements locatifs a été agréé courant 2016 et 22 demandes de conventionnement restaient à agréer à fin 2016. Une évaluation de l'OPAH RU HM 2011-2016 a été effectuée fin 2016 par le bureau d'études Espacité. Il en ressort notamment que les objectifs quantitatifs ont été réalisés à 30 % pour les propriétaires occupants, 44 % pour les propriétaires bailleurs. Une nouvelle OPAH 2017/2022 est à l'étude pour être contractualisée en mars 2017.

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.

En 2016, la rémunération perçue par la SEM au titre de la mission d'animation s'élève à 364 K € (cf. § 2.2.2).

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 bordelaise.

Au 31/12/2016 et depuis le début du contrat, 556 dossiers ont été déposés et agréés dont 498 propriétaires occupants et 58 logements locatifs. L'objectif cumulé global est réalisé à 93 %. 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 3 ans	Réalisé en 2014 (déposés et agréés)	Réalisé en 2015 (déposés et agréés)	Réalisé en 2016 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2016 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel
Propriétaires occupants	500	300	178	173	147	498	198	166%
Logements locatifs	500	300	12	20	26	58	-242	19%
Total	**1000**	**600**	**190**	**193**	**173**	**556**	**-44**	93%

Les études

Diverses études sont en cours, notamment sur la copropriété Palmer à Cenon, Cœur de Bastide à Libourne, revitalisation du centre bourg à Castillon-la-Bataille, Centre-médoc.

3. SITUATION FINANCIERE D'InCité

3.1 Le compte de résultat 2016 (hors concession d'aménagement)

L'activité concession est par nature de longue durée et induit des mouvements d'acquisition et de stockage (achats de fonciers), d'encours de production (travaux d'aménagement), de cessions de charges foncières et de terrains aménagés (chiffre d'affaires). Cette activité porte sur des montants significatifs dont l'effet dans les comptes de la société est annulé (la neutralisation du résultat s'effectue par la constatation d'une écriture de variation de stock dans les comptes analytiques de l'opération).

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

Les produits hors concession s'élèvent à **15,156 M€** en 2016 (contre 14,853 M€ en 2015) et à 12,453 M€ hors appels de provisions des charges locatives récupérables communes (contre 12,134 M€ en 2015).

Les charges hors concession s'élèvent à **14,820 M€** (contre 14,448 M€ en 2015) et à 12,117 M € hors appels de provisions des charges locatives récupérables communes (contre 11,729 M€ en 2015).

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	2015	2016	Evol 16/15 en montant	Evol 16/15 en %
CA hors concession d'aménagement	**12 299**	**12 603**	303	2,5%
Produit des activités de vente	0	0		
Loyers	9 035	9 141	106	1,2%
Récupération des charges locatives	2 719	2 703	-17	-0,6%
Prestations de services	545	759	214	39,2%
CA hors provisions pour charges locatives récupérables	**9 580**	**9 900**	320	3,3%
CA issu de l'activité location	***11 754***	***11 844***	*89*	*0,8%*
CA location / CA hors concession	*96%*	*94%*	*0*	*-1,7%*
CA issu des activités diverses	**545**	**759**	214	39,2%
Production stockée et immobilisée	**0**	**61**	*61*	
Subventions d'exploitation	**17**	**14**	-3	-16,6%
Reprises sur provisions et transfert de charges	**2 136**	**1 981**	-156	-7,3%
Autres produits	**40**	**39**	-1	-3,3%
Total Produits d'exploitation	**14 492**	**14 697**	204	1,4%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 503	2 838	335	13,4%
Impôts et taxes	2 046	2 119	74	3,6%
Charges de personnel hors CICE	3 340	3 274	-66	-2,0%
Dotations aux amort et provisions	2 787	2 817	30	1,1%
Autres charges	108	160	53	49,0%
Charges récupérables	2 719	2 703	-17	-0,6%
Total Charges d'exploitation	**13 501**	**13 910**	409	3,0%
dont charges d'exploitation non récupérables	*10 782*	*11 208*	*426*	*3,9%*
dont charges d'exploitation récupérables	*2 719*	*2 703*	*-17*	*-0,6%*
Résultat exploitation	**991**	**786**	-205	-20,7%
Produits financiers	70	93	23	32,7%
Charges financières	837	852	15	1,8%
Résultat financier	**-767**	**-759**	8	-1,1%
Produits exceptionnels	291	367	76	26,0%
Charges exceptionnelles	77	22	-56	-71,9%
Résultat exceptionnel	**214**	**345**	131	61,4%
Total Produits	14 853	15 156	303	2,0%
Total Charges hors IS	14 415	14 784	369	2,6%
IS et CICE	33	36	3	9,9%
Total Charges yc IS	14 448	14 820	372	2,6%
Résultat net	**405**	**336**	-69	-17,0%

Un chiffre d'affaires hors concession d'aménagement en hausse

Le chiffre d'affaires global de la Sem s'élève à 18,642 M€ en 2016 dont 6,04 M€ relève de la concession d'aménagement.

	2015	2016	15/16 en montant	15/16 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	**20 121**	**18 642**	-1 479	-7,4%
CA concession 2014-2020	6 684	6 040	-644	-9,6%
CA concession Ste Eulalie	1 138	0	-1 138	-100,0%
CA hors concession d'aménagement	12 299	12 603	303	2,5%
CA hors concession d'aménagement / CA global	*61%*	*68%*		

En 2016, le chiffre d'affaires hors aménagement s'élève à 12,603 M€ dont 11,844 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,759 M€ au titre des activités diverses (prestations de service, livraison de chauffage, location de panneaux d'affichage ou d'emplacement d'antenne relais,…). Globalement, ce chiffre d'affaires augmente de 2,5 % par rapport à 2015, soit + 303 K€.

Hors provisions pour charges locatives récupérables, le chiffre d'affaires s'élève à 9,9 M€ et augmente de 3,34 % entre 2015 et 2016, soit + 320 K€.

Cette évolution positive résulte essentiellement des rémunérations perçues dans le cadre de prestations de services (+ 173 K€) dont le PIG (+ 133 K€, cf. § 2.2.2) et dont des nouveaux marchés (+ 40 K€). Par ailleurs, l'évolution précitée provient des produits locatifs issus de logements conventionnés (+ 82 K€), de logements libres (+ 41 K€), de surfaces commerciales (+ 25 K€).

Les rémunérations perçues en 2016 par la SEM au titre de la concession 2014-2020, d'un montant de 981 K€ contre 953 K€ en 2015 (cf. § 2.2.1), sont assimilées à des transferts de charges d'exploitation (relevant des produits d'exploitation de l'activité hors aménagement).

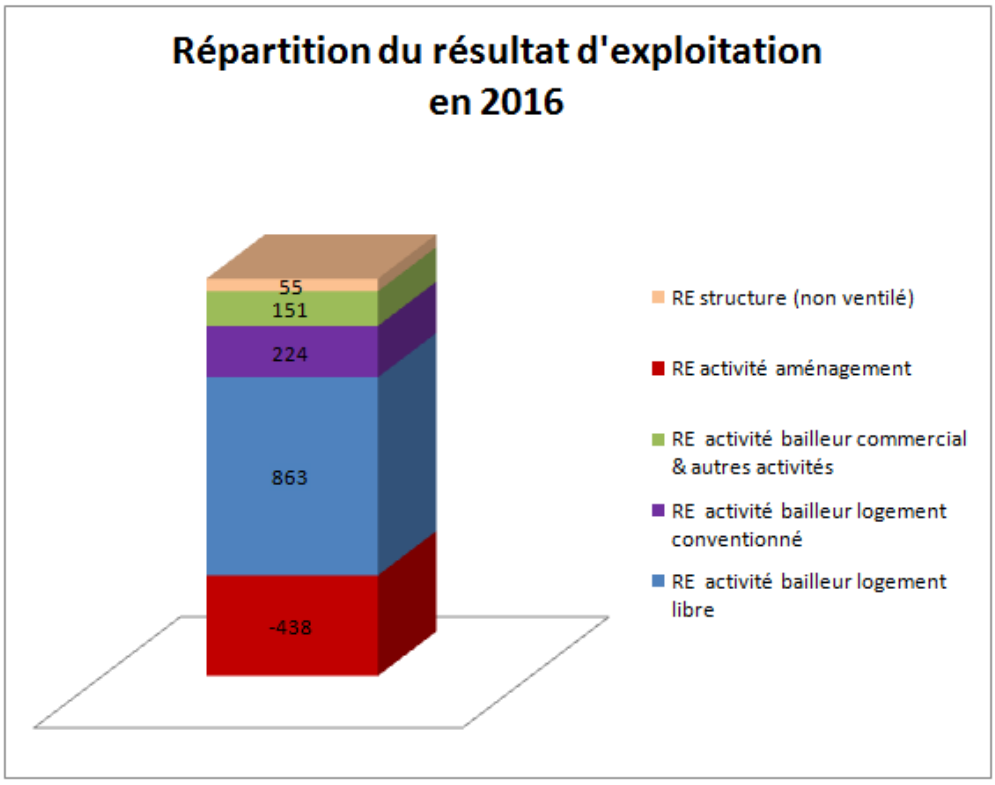
Un résultat d'exploitation en baisse et contrastée selon les activités

En 2016, le résultat d'exploitation hors impact du CICE (crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) s'élève à 786 K€, ce qui représente à périmètre constant une baisse de 20,7 % par rapport à 2015, soit – 205 K€. Avec impact du CICE, le résultat d'exploitation est + 854 K€ en 2016, en baisse de 206 K€.

Pour information, il faut noter un écart de 68 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels de InCité (854 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (786 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 68 K€, dans les charges de personnel.

Répartition du résultat d'exploitation (K€)	2015	2016	Evolution 15/16 en montant	Evolution 15/16 en %
Résultat d'exploitation (hors impact CICE)	991	786	-205	-20,7%
CICE	69	68	-1	-1,5%
Résultat d'exploitation (avec impact CICE)	**1 061**	**854**	**-206**	**-19,4%**
RE activité bailleur	**1 464**	**1 237**	**-228**	**-15,5%**
RE activité bailleur logement libre	975	863	-113	-11,6%
RE activité bailleur logement conventionné	383	224	-159	-41,6%
RE activité bailleur commercial & autres activités	106	151	44	41,7%
RE activité aménagement	**-470**	**-438**	**33**	**-6,9%**
RE structure (non ventilé)	**66**	**55**	**-11**	**-16,9%**

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 + 1 237 K€ (dont + 863 K€ pour l'activité libre, + 224 K€ pour l'activité conventionnée et + 151 K€ pour l'activité commerciale et divers) quand celui de l'activité aménagement est de – 438 K€ et celui de la structure est de + 55 K€.



Globalement, les charges d'exploitation ont augmenté plus rapidement (+ 3,0 %, soit + 409 K€) que les produits d'exploitation (+ 1,4 %, soit + 204 K€).

La variation des charges d'exploitation d'un montant de + 409 K€ résulte principalement de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (+ 335 K€), des impôts et taxes (+ 74 K€),

des autres charges (+ 53 K€), des dotations aux amortissements et provisions (+ 30 K€), des charges de personnel hors CICE (- 66 K€) et des charges récupérables (- 17 K€).

Les consommations de l'exercice en provenance des tiers atteignent 2,838 M€, en augmentation de 13,4 % soit + 335 K€. Le rapport de gestion précise que cette hausse résulte principalement de l'accroissement des dépenses de maintenance (+ 113 K€) relatives aux travaux de relocation, des diverses cotisations (+ 80 K€), de l'impact de la manifestation culturelle « Classique aux balcons » sur le quartier du Grand-Parc (+ 50 K€), du coût de remplacement de gardiens (+ 28 K€).

La direction de la Sem constate que les dépenses de maintenance en 2016 ont été de 1 339 K€ pour les logements (soit 716 € par logement) et de 39 K€ pour les commerces.

Les charges inhérentes aux impôts et taxes, qui s'élèvent à 2,119 M€ en 2016, concernent à 81 % les taxes foncières sur les propriétés bâties attachées aux parcs libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération.

Les dotations aux amortissements et provisions sont en hausse (+ 30 K€) sous l'impulsion des différentes mises en service d'immobilisations sur l'exercice (+ 138 K€), de la baisse de la dotation de la provision pour gros entretien (PGE) (- 15 K€), de la baisse de la dotation pour dépréciations de créances (- 80 K€) et abondement au Plan d'épargne (- 14 K€).

Les charges de personnel (salaires et charges sociales) non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent à 3 274 K€, en baisse de 2 %, soit - 66 K€ par rapport à 2015. Cette évolution en 2016 est essentiellement le fruit de la baisse de l'ETP (équivalent temps plein) moyen (- 0,4 ETP soit – 0,8 %) et d'impacts inverses comme une augmentation de la masse salariale (+ 26 K€), la non récurrence d'une indemnité de licenciement, la baisse de cotisations sociales…

Les charges de personnel non récupérables et hors impact du CICE sont en moyenne de 67 K € par ETP.

L'effectif moyen de la société s'élève à 48,8 ETP contre 49,2 fin 2015.

InCité - effectif	2013	2014	2015	2016	2016/2015	
ETP au 31/12	48,6	47,8	49	49,7	0,7	1,4%
ETP moyen	47,2	47	49,2	48,8	-0,4	-0,8%

Le poste « autres charges » augmente de 53 K€ pour atteindre 160 K€ en 2016 en raison des pertes sur créances irrécouvrables qui passent de 40 K€ en 2015 à 90 K€ en 2016. Cette évolution résulte de la comptabilisation en 2016 d'importantes créances irrécouvrables. Néanmoins, le taux d'impayés pour la part logements, constaté à la fin de l'exercice, est en baisse : 3,35 % comparé à 3,54 % en 2015 tout comme celui de l'ensemble de l'activité gestion (logement et commerce) : 5,71 % contre 5,81 % en 2015.

Le déficit financier s'atténue légèrement et le résultat exceptionnel s'améliore

Le déficit financier s'atténue un peu et s'inscrit à – 759 K€, contre – 767 K€ en 2015.

Les charges financières n'ont augmenté que de 15 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) qui atténue l'accroissement de 2,1 M€ de l'encours de dette propre (cf. infra) et la prime de remboursement anticipé payée sur l'exercice dans le cadre de la renégociation du prêt PLS de la Résidence Arc en Ciel.

Concomitamment, les produits financiers restent à des niveaux relativement faibles pour s'établir à 93 K€. Ils ont augmenté de 23 K€ ; cette évolution est le fruit de la baisse des revenus de placement (- 9 K€) et de la hausse des autres produits financiers (+ 32 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 2016 est de 345 K€, en hausse de 131 K€. Les produits, évalués à 367 K€, émanent traditionnellement d'une fraction des subventions antérieurement perçues (230 K€), des produits de cessions (3 K€) et des produits divers (132 K€) dont une indemnité perçue (101 K€) de la société Gaz de Bordeaux sur une malfaçon.

Enfin, l'impôt sur les sociétés y compris CICE est stable avec 36 K€.

Le résultat net fléchit

En 2016, le résultat net fléchit de 69 K€ (- 17 %) pour s'afficher à + 336 K€, contre 405 K€ en 2015. Le niveau du bénéfice réalisé (+ 336 K€) et sa baisse (- 69 K€) s'expliquent par l'évolution défavorable du résultat d'exploitation (- 205 K€), de la légère augmentation de l'impôt sur les sociétés (- 3 K€), de l'amélioration du résultat financier (+ 8 K€) et du résultat d'exceptionnel (+ 131 K€).

3.2 Le bilan

La concession 2014/2020, dont Bordeaux Métropole est le concédant (cf. § 2.2.1), prévoit une participation de 13,3 M€ (dont 10,3 M€ de la ville de Bordeaux et 3 M€ de Bordeaux Métropole) sur un bilan prévisionnel de plus de 53 M€. Au 31/12/2016, la participation des collectivités est de 8,1 M€, le montant cumulé des acquisitions et dépenses est de 30,5 M€ et le stock s'élève à 15,4 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").

Le bilan consolidé par activité se présente comme suit :

Analyse du bilan en K€	2015			2016			en montant	16/15 en %
	global	concession	concession	global	concession	concession	global	global
ACTIF	**78 010**	**19 570**	**58 440**	**78 535**	**18 984**	**59 551**	**525**	**0,67%**
Actif immobilisé	**51 016**	**0**	**51 016**	**54 369**	**0**	**54 369**	**3 353**	**6,57%**
Immo en cours	4 462	0	4 462	5 202	0	5 202	740	16,60%
Actif incorporel	140	0	140	105	0	105	-35	-25,24%
Actif corporel	44 713	0	44 713	47 365	0	47 365	2 652	5,93%
Actif financier	1 701	0	1 701	1 697	0	1 697	-4	-0,23%
Actif circulant	**26 994**	**19 570**	**7 424**	**24 166**	**18 984**	**5 182**	**-2 828**	**-10,48%**
stocks et en cours	15 695	15 695	0	15 454	15 454	0	-242	-1,54%
fournisseurs avances et acomptes	47	23	24	15	14	1	-32	-67,60%
Créances clients & cptes rattachés	654	8	645	1 174	23	1 151	520	79,60%
créances diverses	6 140	3 357	2 783	2 509	1 909	600	-3 631	-59,14%
trésorerie	4 124	437	3 687	4 628	1 583	3 045	504	12,23%
Charges constatées d'avance	282	50	232	387	1	386	104	36,96%
Charges à répartir	53	0	53	0	0	0	-53	-100,00%
PASSIF	**78 010**	**19 570**	**58 440**	**78 535**	**18 984**	**59 551**	**525**	**0,67%**
Fonds propres	**19 864**	**0**	**19 864**	**18 534**	**0**	**18 534**	**-1 330**	**-6,70%**
Fonds propres / passif	25,5%		34,0%	23,6%	0,0%	31,1%		
dont Capital	234	0	234	234	0	234	0	0,00%
dont résultat de l'exercice	405	0	405	336	0	336	-69	-17,03%
dont Subventions d'investissement	7 279	0	7 279	7 079	0	7 079	-200	-2,74%
Provisions pour risques et charges	**1 036**	**0**	**1 036**	**2 432**	**0**	**2 432**	**1 397**	**134,88%**
Provision RC / passif	1,3%		1,8%	3,1%	0,0%	4,1%		
dont provisions gros entretien	852	0	852	2 260	0	2 260	1 408	165,36%
dont provisions pour pensions	184	0	184	173	0	173	-11	-6,15%
dont provisions pour litiges	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
Dettes financières	**49 900**	**15 128**	**34 772**	**50 666**	**13 153**	**37 513**	**766**	**1,54%**
Dettes financières / passif	64,0%		59,5%	64,5%	69,3%	63,0%		
dont dépôts de garantie	682	13	669	707	17	689	24	3,54%
dont intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	451	147	304	362	135	226	-90	-19,88%
dont Concours bancaires	3 246	801	2 445	0	0	0	-3 246	-100,00%
Dettes d'exploitation	**3 175**	**1 296**	**1 879**	**2 365**	**1 564**	**801**	**-810**	**-25,52%**
Dettes d'exploitation / passif	4,1%		3,2%	3,0%	8,2%	1,3%		
dont dettes fournisseurs	1 294	407	886	902	232	671	-391	-30,26%
dont dettes fiscales et sociales	1 559	887	672	1 115	1 330	-215	-443	-28,44%
dont dettes autres	323	2	321	347	2	345	24	7,51%
Dettes diverses	**900**	**0**	**900**	**278**	**0**	**278**	**-622**	**-69,12%**
Dettes diverses / passif	1,2%		1,5%	0,4%	0,0%	0,5%		
dont dettes immobilisations	900	0	900	278	0	278	-622	-69,12%
Produits constatés d'avance	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Compte de liaison	**0**	**11**	**-11**	**0**	**8**	**-8**	**0**	
Neutralisation résultat opération d'aménagem	**3 135**	**3 135**	**0**	**4 260**	**4 260**	**0**	**1 125**	**35,88%**

3.2.1 L'actif

Au 31 décembre 2016, l'actif du bilan s'élève au global à 78,535 M€, se composant de 69 % d'actif immobilisé et 31 % d'actif circulant. Hors concession, l'actif est de 59,551 M€, soit 91 % d'actif immobilisé et 9 % d'actif circulant.

L'actif immobilisé progresse

La part de l'actif immobilisé dans le global de l'actif poursuit sa progression pour atteindre 54,369 M € dont 93 % est affecté à l'activité des opérations locatives (50,790 M€) et 7 % à la direction administrative (3,579 M€).

L'actif immobilisé net s'accroît de 6,6 % par rapport à 2015, soit + 3,353 M€ (+ 3,5 M€ pour l'activité locative et – 0,147 M€ pour la direction administrative).

Immobilisations nettes hors concession	2015	2016	2016/2015
Immobilisations incorporelles	140	105	-35
dont activité Opérations locatives	56	40	-16
dont direction administrative	85	65	-20
Immobilisations corporelles	49 174	52 567	3 393
dont activité Opérations locatives	47 234	50 750	3 516
dont direction administrative	1 940	1 817	-123
Immobilisations financières	1 701	1 697	-4
dont activité Opérations locatives			0
dont direction administrative	1 701	1 697	-4
Total des immobilisations	**51 016**	**54 369**	**3 353**
Activité Opérations locatives	47 290	50 790	3 500
Direction administrative	3 726	3 579	-147
Total des immobilisations	**51 016**	**54 369**	**3 353**

Cette hausse de 3,3 M€ de l'actif résulte pour : + 1,9 M€ de production de nouvelles résidences de logements livrées en 2016 (Le Limancet (1,4 M€) et 107 rue Kléber (0,4 M€)) ; + 3,2 M€ de production en cours de résidences nouvelles à livrer sur les exercices futurs (îlot Counord) ; + 0,4 M€ de réhabilitation (mises aux normes électriques, étanchéités…) ; - 2,2 M€ d'impact des dotations aux amortissements.

Les stocks relatifs à l'encours de la concession, en légère baisse

A fin 2016, les stocks et encours s'élèvent à 15,4 M€ contre 15,7 M€ à fin 2015. Il s'agit exclusivement des stocks relatifs à la concession Bordeaux 2. 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 2016 pour un montant équivalent à la valeur du bien, 143 K€.

La trésorerie : une variation à la baisse influencée par le cycle d'investissement

Trésorerie hors concession	2015	2016	2016/2015
Trésorerie nette	1 237	3 040	1 803
Retraitements des concours bancaires courants en emprunts	3 246	0	-3 246
Retraitements de titres financiers en bons à moyen à terme	1 628	1 628	0
total trésorerie hors concession	**6 110**	**4 668**	**-1 443**
flux d'exploitation			2 180
flux d'investissement			-5 574
flux de financement			1 951
total flux hors concession			**-1 442**

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement passe de 6,1 M€ fin 2015 à 4,7 M€ fin 2016. Cette diminution de 1,4 M€ masque en fait une hausse du flux d'exploitation (+ 2,2 M€) et du flux de financement (+ 2 M€) et une baisse du flux d'investissement (- 5,6 M€).

Pour mémoire, la direction a opéré des retraitements sur les postes de trésorerie figurant au bilan afin d'évaluer la 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 négociables arrivant à échéance courant 2016. De même, des concours bancaires courants figurant au passif du bilan en 2015 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.

Le flux de trésorerie généré par l'investissement (- 5,6 M€) est partiellement compensé par le flux de financement (+ 2 M€). Le flux d'exploitation est lui positif, ce qui permet à la Sem de financer ses activités futures.

3.2.2 Le passif

Le passif du bilan est composé de 27 % (ou 35 % hors concession) de fonds propres et assimilés (y compris provisions pour risques et charges) et de 73 % (ou 65 % hors concession) de dettes. A fin 2016, la direction de la Sem estime le poids des annuités d'emprunts affectés à l'activité locative rapporté au montant des loyers quittancés à 29,1 % contre 27,4 % en 2015. Elle reconnait que ce ratio est en augmentation mais que le niveau d'endettement est contenu et inférieur au ratio moyen national de 2015 (44,2 %).

Des capitaux propres en diminution

Les fonds propres, en progression depuis de nombreuses années, diminuent en 2016 de 6,7 % représentant - 1,330 M€. Cette tendance baissière est la conséquence :

→ des changements de méthode comptable (cf. ci-après) de la provision pour gros entretien (PGE) (- 1,318 M€) et de la provision pour clients douteux (- 148 K€),

→ de la baisse des subventions d'investissement (- 200 K€),

→ du résultat net dégagé en 2016 (+ 336 K€).

Sans l'impact des changements de méthode, les fonds propres auraient progressé à concurrence du résultat.

Des provisions pour risques et charges en forte hausse

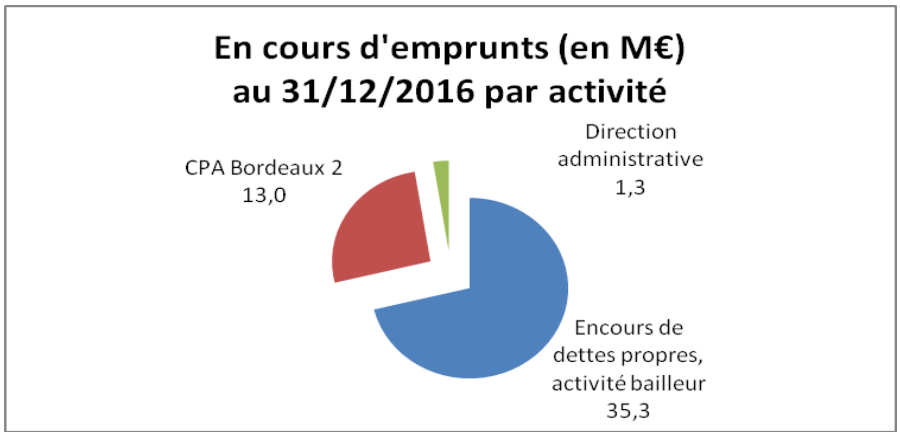
Les provisions pour risques et charges s'élèvent à fin 2016 à 2,432 M€ et couvrent la PGE (2,260 M €) et la provision pour abondement au plan d'épargne et aux médailles du travail (0,173 M€). Elles augmentent significativement en 2016 (+ 1,397 M€) essentiellement en raison de la PGE (+ 1,408 M€). En effet, le calcul de la PGE a été modifié en 2016 pour être en conformité avec les préconisations de l'Autorité des normes comptables (Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015). La provision ne se base plus sur un prévisionnel de travaux pluriannuel bâti par la société en fonction de ses besoins réels mais est fondée sur une programmation a priori de travaux déterminés selon une vétusté des éléments du bâti, identique à l'ensemble des résidences et donc de l'ensemble du patrimoine.

L'impact du changement de méthode comptable à l'ouverture de l'exercice 2016 représente une diminution des fonds propres à hauteur de 1,318 M€.

Un endettement en faible hausse

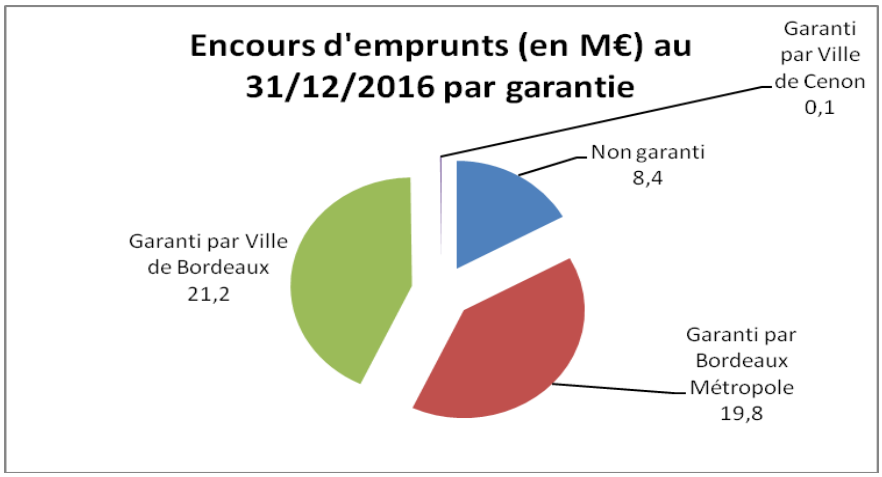
Les dettes financières globales s'élèvent à 50,7 M€ à fin 2016. Hors dépôts de garantie et intérêts courus, les emprunts à moyen et long terme s'élèvent à 49,6 M€ contre 48,8 M€ à fin 2015, en augmentation de 0,8 M€ (+ 1,7 %).

Dettes financières	CRD au 31/12/2015	Réalisations 2016	Remboursements 2016	CRD au 31/12/2016	variation nette
Logements conventionnés	21 723 K€	7 386 K€	4 649 K€	24 460 K€	2 737 K€
Logements libres	3 502 K€	350 K€	704 K€	3 148 K€	-355 K€
Activités commerciales	7 950 K€		235 K€	7 715 K€	-235 K€
Encours de dettes propres, activité bailleur	**33 176 K€**	**7 736 K€**	**5 588 K€**	**35 323 K€**	**2 147 K€**
CPA Bordeaux 2	14 167 K€		1 167 K€	13 000 K€	-1 167 K€
Direction administrative	1 423 K€		149 K€	1 274 K€	-149 K€
Total	**48 766 K€**	**7 736 K€**	**6 904 K€**	**49 598 K€**	**832 K€**



L'endettement lié à l'activité de bailleur social est de 35,3 M€ (71 %), il a progressé de 2,1 M€. L'endettement lié à la concession est de 13 M€ (26 %), il s'est réduit de 1,2 M€. L'endettement lié au fonctionnement de la SEM est de 1,3 M€ (3 %), il a baissé de 0,1 M€.

Une partie significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales. Ainsi, les dettes destinées à financer du logement conventionné, des opérations d'aménagement en zone tendue sont garanties à 100 %. A fin 2016, le niveau d'endettement non garanti représente 17 % du capital restant dû de l'encours de dettes totales. Les capitaux propres hors subventions d'investissement (11,454 M€) couvrent à 136 % l'endettement non garanti (8,425 M€).



Le fonds de roulement se contracte

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.

Le FR, hors concession, dégagé en 2016 est de 5,513 M€. Il est constitué du FR de l'activité des opérations locatives de – 5,393 M€ et du FR de la direction administrative de + 10,906 M€.

Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)	2 015	2 016	2016/2015
FR opérations locatives	-5 265	-5 393	-128
FR direction administrative	12 046	10 906	-1 140
FR	**6 781**	**5 513**	**-1 268**

En 2016, les capitaux permanents (+ 2,085 M€) ont augmenté moins vite que les immobilisations (+ 3,353 M€). Ainsi, le FR passe de 6,781 M€ à fin 2015 à 5,513 M€ à fin 2016, en baisse de 1,268 M€. Cette baisse concerne principalement (1,140 M€) la direction administrative, celle-ci résulte de l'impact du changement de méthode de la PGE (cf. supra).

Le fonds de roulement à terminaison suit la même tendance

La prise en compte des dépenses à assumer sur les opérations engagées
(+ 6,123 M€) et des recettes à recevoir (+ 3,779 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 4,245 M€ à 3,170 M€, soit en diminution de 1,075 M€ par rapport à 2015. La direction d'InCité juge le FR à terminaison à fin 2016 *« tout à fait satisfaisant et en adéquation avec les besoins de la société pour le financement de son activité future ».*

Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)	2 015	2 016	2016/2015
FR	**6 781**	**5 513**	**-1 268**
Dépenses à engager sur les opérations en construction ou nouvellement livrées	10 741	6 123	-4 618
Financements à recevoir	8 205	3 779	-4 426
FR à terminaison	**4 245**	**3 170**	**-1 075**

3.3 Résumé de l'exercice 2016 et perspectives 2017

Au terme de l'analyse des comptes à fin 2016, il ressort que la situation financière d'InCité demeure correcte.

Le résultat d'exploitation avec impact du CICE diminue de 206 K€ mais demeure excédentaire (+ 854 K€ contre + 1 061 K€ en 2015). Dans le détail, le résultat de l'activité bailleur décroît (-228 K€) mais s'avère toujours excédentaire (+ 1 237 K€) constitué à près de 70 % par l'activité locative libre, 18% par l'activité conventionnée et 12 % par l'activité commerciale et diverse. Le résultat de la structure est positif (+ 55 K€). En revanche, le résultat d'exploitation des activités d'aménagement s'améliore un peu en 2016 (+ 33 K€) mais reste déficitaire (- 438 K€).

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 (+ 303 K€) ;
- L'endettement, nécessaire au développement patrimonial, s'accroît faiblement (+ 1,7 %) ;

Des points faibles :

- Des dépenses de maintenance en hausse du fait de la structuration du patrimoine, de son ancienneté (près de 41 ans), de la rotation dans le parc et de l'évolution des règlementations ;
- Le résultat d'exploitation fléchit (- 205 K€) et est contrasté (activité bailleur – 228 K€ et activité aménagement + 33 K€).
- Le résultat net de l'exercice fléchit (- 69 K€) ;
- Les capitaux propres s'amenuisent (- 1,330 M€), uniquement en raison de changements de méthode comptable (notamment PGE) ;
- Le fonds de roulement brut et le fonds de roulement à terminaison se contractent (respectivement – 1,3 M€ et – 1,1 M€) mais demeurent selon la direction à un niveau « satisfaisant ».

Concernant les perspectives, le CA du 13 décembre 2016 présente le budget de l'exercice 2017.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	Réel 2016	Budget 2017	Evol 17/16 en montant	Evol 17/16 en %
Loyers	9 141	9 490	349	4%
Prestations de services	759	1 773	1 014	134%
Production stockée et immobilisée	61		*-61*	*-100%*
Subventions d'exploitation	14	253	239	1738%
Reprises sur provisions et transf de charges	1 981	345	-1 636	-83%
Autres produits	39		-39	-100%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 838	4 097	1 259	44%
Impôts et taxes	2 119	1 736	-383	-18%
Charges de personnel hors CICE	3 274	2 355	-919	-28%
Dotations aux amort et provisions	2 817	2 841	24	1%
Autres charges	160	38	-122	-76%
Produits financiers	93	20	-73	-78%
Charges financières	852	635	-217	-25%
Produits exceptionnels	367	250	-117	-32%
Charges exceptionnelles	22		-22	-100%
Total Produits (hors refacturation)	**15 156**	**12 130**	-3 026	-20%
Total Charges hors IS (hors refacturation)	**14 784**	**11 701**	-3 083	-21%
Résultat net hors IS et avant intéressement	**473**	**429**	-44	-9%

dont 1 451 K€ de coûts nets de structure (frais de siège, fonctions support...)

Le résultat courant avant impôt sur les sociétés et intéressement serait de 429 K€ en 2017, en baisse de 44 K€.

Les produits locatifs augmentent de 4 % suite au développement patrimonial et sans augmentation de loyers (conformément à l'évolution nulle de l'IRL).

Concernant le patrimoine en construction, divers points sont retenus. Une étude sera engagée en 2017 afin de définir la commercialité du centre commercial Europe du Grand-Parc. L'ouverture des premiers locaux du centre commercial Counord est effective au 1er janvier 2017. Le programme de l'îlot Counord voit sa première phase livrée en février 2017, l'achèvement complet est prévu fin 2018. Les travaux du 43 Cours Victor Hugo à Bordeaux devraient débuter en septembre 2017 pour une livraison fin 2018.

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. L'OPAH RU HM de Bordeaux Métropole, signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016, aussi, une nouvelle OPAH 2017/2022 est à l'étude pour être contractualisée en mars 2017.

Différentes études de programmation sont engagées et vont se poursuivre ou vont démarrer en 2017 : Centre Médoc, devenu « Cœur de presqu'île », Copropriété Palmer à Cenon, Cœur de Bastide à Libourne, revitalisation du Centre bourg à Castillon-la-Bataille.

Par ailleurs, 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 CA du 8/10/2015, InCité a commencé en 2016 l'élaboration d'un plan stratégique d'activités pour les cinq années suivantes. La phase 1 de ce plan a été présentée au

CA du 20/10/2016 et des ateliers de travail seront mis en place courant 2017. Les conclusions de l'étude stratégique seront présentées aux administrateurs au cours du CA d'octobre 2017.

Enfin, courant 2017, la direction de la Sem travaille à l'élaboration d'une Convention d'utilité sociale (CUS) qui réponde à la réforme prévue par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 21 janvier 2017.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, Monsieur le Maire, il s'agit de vous présenter le compte-rendu d'activité à la Collectivité de la concession d'aménagement qui est confiée à InCité sur le centre historique et vous avez demandé que Benoît GANDIN vienne nous faire un point sur cette opération. Après, on pourra détailler ou répondre aux questions.

M. LE MAIRE

Ça couvrira la 414 et la 415, c'est-à-dire le renouvellement de la concession et le rapport d'InCité.

MME TOUTON

La 415 prend aussi en compte l'activité d'ailleurs.

M. LE MAIRE

Monsieur le Directeur Général, merci d'avoir eu la patience de rester jusqu'à cette heure tardive.

M. GANDIN

Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les élus, bonsoir. Effectivement j'ai la lourde tâche, dans quelques minutes, de vous présenter 15 ans d'action d'InCité et d'une manière générale de la Ville sur le centre ancien.

Un petit regard en arrière rapidement pour dire, effectivement, que cette convention d'aménagement a démarré dans les années 2000 ; une période où la ville centre perdait de la population, étouffée par une circulation automobile, désertée par les artisans, les entreprises, les forces vives effectivement de cette ville avec un bâti patrimonial vétuste, un nombre de logements vacants important, on l'a déjà signalé, de nombreux petits logements déjà présents sur la ville centre, et puis bien évidemment une présence forte d'habitats indignes en plein centre-ville d'où une présence forte de populations fragilisées.

Le cadre d'intervention d'InCité, depuis 15 ans, a porté sur un certain nombre d'objectifs :

- D'abord retrouver une mixité des fonctions entre l'habitat permanent, le commerce, les activités diverses, culturelles, de loisirs, etc.
- Développer bien évidemment le confort urbain et vous avez une image qui illustre tout à fait ce propos avec la nécessité d'aérer les cœurs d'îlot, de retrouver de la lumière, de retrouver de l'aération, de retrouver éventuellement d'autres fonctions. Je pense notamment à des jardins en cœur d'îlot.
- Améliorer la qualité résidentielle et patrimoniale, ça participe aussi de cette ambition.
- Préserver le patrimoine tout en retrouvant les qualités d'usage.
- Développer une offre de logement de qualité pour tous avec un soin particulier porté effectivement sur la mixité et à travers la production de logements locatifs sociaux publics, mais également privés par des mesures d'accompagnement, des mesures incitatives et j'y reviendrai.

- Enfin, résorber l'habitat indigne. Je dirais que c'est un combat permanent qu'on a déjà engagé en 2000, mais qu'on continue de poursuivre aujourd'hui sur un certain nombre de quartiers du centre-ville.

Les résultats au bout de 15 ans et je parle d'un temps qui est long, 15 ans d'actions, on parle effectivement d'opérations invisibles qui s'étalent dans le temps. Depuis 15 ans, c'est 3 370 logements locatifs qui ont été réhabilités.

Ce travail de réhabilitation s'est fait effectivement principalement par

- La mobilisation des aides de la Ville, de la Métropole, des services de l'État,
- Mais également par un travail important d'accompagnement, de programmation sur le découpage, la division de logements, sur le souhait effectivement de retrouver des logements plus grands, plus accueillants pour des familles notamment,
- Par des prescriptions de travaux : souvent on a parlé effectivement des obligations de travaux qui sont faites aux propriétaires. Cela participe effectivement notamment du conseil programmatique.
- Et puis par des acquisitions, des acquisitions qui se sont faites à l'amiable, des acquisitions qui se sont faites par préemption et des acquisitions qui se sont faites aussi par expropriation, j'allais dire l'ensemble des interventions qui sont nécessaires pour pouvoir agir aujourd'hui sur des centres anciens qui, à l'époque, étaient dégradés.

Depuis 15 ans, c'est 520 logements locatifs, le terme est un peu barbare, conventionnés privés, c'est-à-dire des logements locatifs privés à loyer maîtrisé qui ont été mis sur le marché, notamment par des aides de la Ville, de Bordeaux Métropole et de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. C'est vraiment la conjonction de ces dispositifs qui nous a permis effectivement de travailler sur cette production de logements conventionnés.

Un élément également qui a participé à la production des logements, c'est les clauses de servitude de mixité sociale. Effectivement, aujourd'hui, un programme de plus de 3 logements doit avoir un logement locatif social privé réalisé. C'est une obligation qui s'impose aujourd'hui aux opérateurs et qui fait qu'on peut travailler sur de la mixité avec des dispositifs d'incitation, mais également des dispositifs un peu coercitifs.

Depuis 15 ans, c'est également 360 logements locatifs sociaux publics. Je dirais l'intégralité des bailleurs sociaux participe à cet effort de construction. Je parle d'effort parce qu'effectivement construire du logement social public en périphérie est beaucoup moins coûteux que de venir construire en plein centre-ville. Le taux d'effort des bailleurs, la mise de fonds propres - et c'est un sujet d'actualité - la mise de fonds propres des bailleurs publics aujourd'hui sur le centre-ville avoisine très régulièrement les 20-25 %, là où communément ils peuvent mettre 10 à 15 % en périphérie. Il y a un effort réel fourni par les bailleurs sociaux pour venir construire en centre-ville, et vous avez là 3 exemples à gauche :

- AQUITANIS qui vient de réaliser une opération sur Carpenteyre,
- GIRONDE HABITAT qui vient de réaliser une opération sur Camille Sauvageau,
- une opération d'InCité sur la rue Saint-James.

Depuis 15 ans, c'est également 260 logements en accession à la propriété sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement, c'est-à-dire les 340 ha qui sont aujourd'hui sous concession d'aménagement, donc une accession à la propriété pour des ménages à revenus modestes. C'est un exercice difficile. Le contexte et le marché immobilier bordelais, aujourd'hui, rendent la tâche effectivement compliquée puisque l'écart entre l'acquisition et la remise sur le marché pour des accédants est de plus en plus complexe. Ça génère effectivement des déficits d'opération et les collectivités, Ville de Bordeaux et Métropole, participent de manière importante sur les déficits de ces opérations.

Enfin, c'est 100 logements occupés par leur propriétaire notamment dans les dispositifs de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat pour venir améliorer le confort des propriétaires occupants.

Un thème important qui, j'allais dire, traverse toutes les opérations de requalification des centres anciens, que ce soit sur Bordeaux, mais on le retrouve également à Paris, à Lille, à Marseille, etc., c'est la lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement. On mobilise pour cela les différentes polices : Police du Maire, Police du Préfet. On mobilise également les différents signalements qui peuvent être faits, notamment par les centres sociaux, mais également par des locataires en place qui viennent nous signaler des situations d'indécence. Et, puis, un élément important, c'est que nous travaillons sur ces sujets de manière aussi coercitive à travers des dispositifs d'obligation de travaux pour contraindre ces propriétaires, ces marchands de sommeil, à réaliser les travaux nécessaires pour sortir de ces situations déplorables et désastreuses.

Alors, avec un travail bien évidemment de relogement : relogement des occupants, relogement de manière temporaire puisque l'objectif, c'est de refaire venir les occupants dans leurs logements après travaux et ça représente à peu près 80 %, un peu plus de 80 % aujourd'hui des relogements sur le centre ancien.

Quelques clichés qui illustrent malheureusement les situations qu'on retrouve quotidiennement sur le centre-ville de Bordeaux sur ces situations d'habitats indignes.

Enfin, un objectif lié à l'attractivité économique, c'est la production de locaux d'activités commerciaux, mais pas uniquement pour des associations, pour des entreprises artisanales avec une réalisation de plus de 7 300 m^2 de locaux d'activités et de commerces en privilégiant si possible le commerce de proximité et les activités artisanales. Vous avez différents exemples sous les yeux : fromagerie, on accueille un luthier, on accueille un fleuriste, on accueille des associations, on accueille des bureaux d'études, etc. Un libraire récemment qui s'est déplacé Rue de la Merci, etc. Une activité complémentaire qui nous permet de dire aujourd'hui que l'objectif qui nous est donné, c'est de travailler sur l'intégralité de l'immeuble, du rez-de-chaussée, c'est-à-dire du pied d'immeuble sur l'activité commerciale jusqu'aux étages pour l'ensemble de la problématique du logement.

Enfin, l'activité d'InCité depuis 15 ans ne se limite pas bien évidemment à la production de logements. Elle porte également sur le travail en cœur d'îlot avec une action importante sur venir ré-aérer les cœurs d'îlots. Vous avez quelques exemples sur la rue Kléber, récemment sur la rue des Faures avec le jardin partagé ; l'objectif étant de trouver des espaces de respiration pour les occupants, les locataires, les propriétaires et leur permettre effectivement d'avoir un centre-ville un petit peu plus aéré et sans doute plus convivial également.

Enfin, un travail sur des équipements de proximité. Les objectifs qui nous avaient été donnés par la Municipalité étaient de travailler notamment sur un équipement qui devient un véritable équipement de nécessité, c'est-à-dire les bicycletteries. On a travaillé sur une première bicycletterie, rue Bouquière - à peu près 80 vélos - et nous travaillons actuellement sur 2 nouvelles bicycletteries sur le centre-ville de Bordeaux d'une capacité globale d'à peu près 350 vélos. Un équipement un peu emblématique également que nous avons réalisé, il y a 2 ans, c'est le Théâtre de la Lucarne, petit théâtre de poche, rue Carpenteyre, qui remplit son office comme équipement de proximité sur le secteur.

J'en terminerai avec quelques clichés d'avant/après des situations qu'on a trouvées, qu'on trouve encore aujourd'hui, qu'on rencontre sur les différentes interventions sur le bâti bordelais, la rue Saint-James, bien évidemment, quelques opérations. Celle-ci, c'est un accédant à la propriété. Un travail sur les cœurs d'îlots. Là aussi, une remise en état d'une cage d'escalier, la rue des Faures, je crois, de mémoire. Oui, c'est la rue des Faures. On a oublié effectivement à quoi elle pouvait ressembler il y a quelques années. Le jardin partagé derrière la rue des Faures, une opération rue Leyteire. Voilà. J'en ai terminé Monsieur le Maire.

Applaudissements

M. LE MAIRE

Merci Monsieur le Directeur Général et bravo pour ce travail au cours de ces 15 années. Je ne vais pas paraphraser ce que vous avez dit. Je veux simplement souligner la complexité de ces opérations. On travaille non pas sur des hectares disponibles comme on peut le faire à Brazza ou à Bastide-Niel, mais dans du bâti très compliqué. Il faut remembrer des immeubles, ré-agrandir des immeubles qui avaient été découpés en tout petits logements, cureter des îlots pour y faire entrer la lumière et l'oxygène, travailler avec les propriétaires, occupants. Brefs, c'est de la dentelle. C'est cher. Ça prend du temps. Je crois que le travail accompli mérite d'être salué aujourd'hui.

Madame TOUTON, vous aviez terminé avec la présentation du rapport d'activité ?

MME TOUTON

Oui j'en ai terminé. Le rapport d'activité évidemment est plus détaillé pour l'année 2016. Je pourrais répondre aux questions si vous le souhaitez.

M. LE MAIRE

Monsieur ROUVEYRE.

M. ROUVEYRE

Monsieur le Maire, mes Chers Collègues, ce bilan est particulièrement à l'avantage de la société InCité. Il y a tellement d'autosatisfaction que vous n'avez pas besoin de moi pour ajouter des commentaires positifs à ce bilan. Permettez-moi simplement de souligner ce qui, selon nous, a manqué pour que ce bilan soit totalement exhaustif.

D'abord, rappeler que de très nombreux foyers ont été amenés à quitter le centre-ville parce que les réhabilitations de la grande majorité des logements se sont accompagnées par le départ des locataires et à leur impossible, impossible retour dans les lieux, car la remise sur le marché locatif, lorsque ça avait été le cas, après travaux, s'est accompagnée évidemment d'une revalorisation substantielle des loyers.

Il faut bien voir qu'un des succès d'InCité, nous le reconnaissons, est la résorption de l'habitat indigne. De ce point de vue là, c'est plutôt une très bonne chose, mais le problème je le disais, c'est que ce travail a chassé un certain nombre d'habitants du centre-ville. Sur les plus de 3 000 logements réhabilités, on est très loin, contrairement à ce qui vient d'être dit, des 80 % de relogements. D'ailleurs, nous avons demandé à plusieurs reprises des informations très exactes sur ces relogements et, sur les dernières années, il a toujours été très, très compliqué de les obtenir. On ne les a, d'ailleurs, à ce jour, toujours pas.

Vous indiquez que 360 logements sociaux publics ont été réalisés sur plus de 3 000 opérations. On voit bien que la question du logement social n'était pas la priorité, je regarde les chiffres simplement, n'était pas la priorité d'InCité. Il y a de belles opérations, vous en avez parlé, vous les avez citées, vous nous les avez montrées. Il y a aussi, je le disais, de très nombreuses familles, ayant été contraintes au départ et une incapacité d'InCité à maîtriser notamment le prix du foncier.

À la décharge de la société, je suis, pour ma part, convaincu qu'à l'impossible, nul n'est tenu et que le manque d'ambition Politique de la Ville - je ne mets pas en cause Madame TOUTON - le manque d'ambition politique de maintenir les familles modestes dans le centre-ville a produit les résultats que nous connaissons.

Je termine simplement parce que je trouve que c'est assez révélateur, sur cette délibération 414 - qu'évidemment dans le prolongement de nos votes précédents, nous ne voterons pas, nous nous abstiendrons - si on regarde les objectifs 2014-2020, on a réalisé 72 % de nos objectifs en matière de logements privés. Seulement 29 % en termes de logements sociaux et c'est pire quand on regarde à l'intérieur de ces logements sociaux la répartition PLAI et autres logements sociaux. Quand on regarde ensuite les activités économiques et équipements, on n'est qu'à 22 % de réalisation ; là encore, en comparaison des 72 % de réalisation des objectifs en matière de logements privés. On entend évidemment de la part du Directeur et de la part de la Mairie beaucoup de satisfaction. Nous, nous considérons que le bilan est plus que mitigé.

M. LE MAIRE

Madame JAMET.

MME JAMET

Oui, Monsieur le Maire, Chers Collègues, Monsieur le Directeur, effectivement j'ai posé pas mal de questions en Commission auxquelles je n'ai pas eu de réponses. Je me suis interrogée aussi sur les objectifs et le réalisé aujourd'hui. Monsieur Matthieu ROUVEYRE a dit que 71 % du logement locatif privé étaient atteints en termes d'objectif, mais quand on regarde à l'intérieur, pour le coup, c'est encore plus compliqué que ça. C'est-à-dire que c'est le logement locatif privé libre, on est à plus de 100 % d'objectif réalisé en 2016 pour un objectif qui va à 2020, alors que par contre, les logements sociaux privés, eux, en logements locatifs, on est à 15 % de réalisés. Je m'inquiète effectivement de la tenue de ces objectifs en 2020 : comment on va atteindre ces objectifs si déjà aujourd'hui à mi-mandat, on a un tel retard ? Effectivement, nous nous abstiendrons aussi sur cette délibération parce que nous estimons qu'aujourd'hui, ça va être très compliqué pour InCité d'aller atteindre ces objectifs-là et j'espère qu'ils vont y arriver de tout cœur parce que c'est quelque chose qui est très important pour notre ville et fondamental, mais aujourd'hui c'est vrai qu'il faudrait peut-être revoir un petit peu les priorités et aller vraiment vers le logement social. Je vous remercie.

M. LE MAIRE

Monsieur COLOMBIER.

M. COLOMBIER

Oui, Monsieur le Maire, mon intervention concerne les délibérations 414 et 415 avec le rapport des administrateurs. Quelques réflexions et interrogations.

Sur le maintien sur place des occupants qu'ils souhaitent, les témoignages d'habitants du centre historique font souvent plutôt état d'un remplacement social de la population et l'imposition de travaux de rénovation très lourds a obligé souvent des locataires à partir ou des propriétaires à vendre.

Sur la lutte contre la vacance, l'insalubrité et l'habitat indigne, les propriétaires modestes sont particulièrement visés. Les dispositifs d'aide mis en place ne profitent en fin de compte qu'à une faible minorité d'entre eux. Résultat : des DIA qui se multiplient et même si un petit nombre de ces DIA vont jusqu'à leur terme, cela ne fait que compliquer la vie de ces propriétaires. InCité a déjà perdu des procès du reste sur ce sujet, en particulier sur des valeurs de rachat d'appartements ou d'immeubles à des tarifs très en deçà de la valeur du marché des biens.

15 ans après les débuts de cette convention publique d'aménagement, quel est le bilan global ? Sur 24 000 logements concernés, seulement, nous venons de l'entendre, 3 370 ont été réhabilités, soit quelque 14 %. Je ne sais comment vous allez pouvoir arriver à vos objectifs dans les quelques années qu'il vous reste. Quelles sont les raisons de ce bilan ? Les méthodes employées par InCité pour inciter les propriétaires occupants ou bailleurs à rénover leurs logements sont-elles les plus incitatives ? Les différents dispositifs d'aide sont-ils adaptés aux publics visés ? Enfin, les moyens financiers et fiscaux proposés aux propriétaires sont-ils suffisants ?

À ces trois questions, nous sommes tentés de répondre plutôt non, vos statistiques sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan sont assez révélatrices de ce qui se passe. Sur 106 immeubles, je prends les chiffres, 106 immeubles concernés par les DUP, 23 restaient en situation de blocage au bout de 3 ans, c'est-à-dire près d'un quart. Ce constat est à l'image du témoignage que nous avons souvent recueilli. Le niveau d'avancement sur le logement locatif privé conventionné, 15 %, montre également que les dispositifs ou la méthode pour les promouvoir sont peu efficaces.

Concernant les infractions au RSD, Règlement Sanitaire Départemental, InCité précise qu'en l'absence d'une mesure coercitive, certains propriétaires n'hésitent pas à donner congé sans motif légitime et sérieux à leurs locataires, puis à mettre l'immeuble en vente au prix fort. Un élément qui nous conforte donc dans notre perplexité, les méthodes employées par InCité sont-elles plutôt dans la concertation ou la contrainte pure, j'allais dire ? Les moyens financiers des propriétaires sont-ils suffisants pour payer les travaux notifiés ?

Sur les dispositifs d'aide, que constatons-nous ? L'écart croissant entre le montant du loyer marché et le montant du loyer social rend le dispositif de moins en moins attractif pour le bailleur : 150 euros de loyer pour un T1 de 20 m^2 alors que loyer marché est de 420. Même à Guéret, je connais la ville, ce loyer marché est supérieur de 230 euros pour ce type de bien dans cette catégorie. Grâce à la réouverture des aides aux propriétaires occupants modestes, ce nombre de propriétaires occupants aidés en 2016 a augmenté, certes 18. Nous estimons que ce nombre est particulièrement faible. Ça fait un propriétaire et demi par mois Quant aux propriétaires occupants non modestes, ils n'ont droit à rien, car ils dépassent le plafond de ressources. Curieuse façon de faire de la mixité sociale si l'on persiste à ne pas aider les classes moyennes encore propriétaires. Les chiffres indiqués sur le rapport des administrateurs sont éloquents. Sur l'OPAH, Métropole entre 2011 et 2016, il en ressort notamment que les objectifs quantitatifs ont été réalisés à 30 % pour les propriétaires occupants et 44 % pour les propriétaires bailleurs. Certes, nous le nous voyons tout à fait et nous sommes, comme vous, persuadés de la complexité de ces opérations, mais les chiffres ne sont pas à la hauteur.

Ceci étant précisé, nous approuvons, malgré tout, le compte rendu d'activité et le rapport des administrateurs. Nous voterons donc pour ces deux délibérations.

M. LE MAIRE

Deux ou trois commentaires rapides. D'abord, je trouve que dans une opération d'une telle complexité, avoir traité, c'est le chiffre qui a été donné, je ne l'ai pas vérifié, 3 370 logements, celui-là vous l'avez donné, sur 24 000 c'est-à-dire 15 %, c'est tout à fait remarquable dans une opération d'une telle complexité, sur la totalité du patrimoine bâti qui vous incombait.

Deuxièmement, je vous félicite d'avoir mis la pression sur les propriétaires bailleurs de logements insalubres pour qu'ils n'empochent pas la plus-value liée à l'intervention de la collectivité publique. Ceux-là, je ne vais pas les défendre. Il y en a beaucoup sur le secteur. Vous avez eu raison de peser sur les prix.

Enfin, moi j'aimerais bien savoir si on dispose réellement de chiffres sur les personnes qui habitaient là avant et qui y habitent aujourd'hui. Est-ce qu'il y a des statistiques précises sur les départs parce que j'entends dire beaucoup que la population a été transfusée, que tout le monde est parti et qu'une population nouvelle est arrivée, est-ce qu'on a des données objectives dans ce domaine, Monsieur le Directeur ?

M. GANDIN

Oui, Monsieur le Maire. On a fait une étude, il y a deux ans, sur la question du relogement et lorsque j'énonce, effectivement le chiffre de 80 %, c'est même au-delà, c'est bien le chiffre qui, aujourd'hui, fait foi. On peut contester bien évidemment les éléments de l'étude et on est disposé à ce qu'éventuellement un cabinet extérieur vienne faire une analyse sur ces questions.

Je voudrais peut-être dire deux choses sur l'intervention d'InCité qui relève un peu de la complexité des échanges et des débats que vous avez. Bien évidemment, on a perdu des procès. Alors quand je dis « On a perdu des procès », c'est qu'effectivement il nous est arrivé assez régulièrement de contester des prix, c'est-à-dire de considérer que les prix de vente sur lesquels nous nous positionnions en faisant agir une prérogative de puissance publique, c'est-à-dire le droit de préemption urbain, on considérait que les prix de vente étaient supérieurs aux prix du marché pour permettre une réhabilitation correcte et permettre de produire du logement locatif, conventionné, privé et social.

Devant cette situation, le juge de l'expropriation, comme le Commissaire du Gouvernement de France Domaines est venu nous donner tort en disant : « Non, non, le prix que vous proposez est manifestement en-dessous du prix du marché ». Il est complexe de nous reprocher de perdre devant ces juridictions, et en même temps nous dire qu'on fait le jeu des opérateurs privés. C'est un combat permanent et aujourd'hui, on échange avec Euratlantique sur cette question essentielle de maîtrise des prix.

M. LE MAIRE

Ne soyez pas étonné d'entendre des choses totalement contradictoires. On nous dit que les prix flambent et qu'il faut peser dessus et quand on pèse dessus, on nous reproche d'être en-dessous des prix du marché. Moi, je vous félicite d'avoir essayé. Même si vous n'avez pas réussi, il faut continuer à essayer à peser sur les prix de cette manière.

Quant aux chiffres, moi, j'ai plutôt tendance à faire confiance à ceux qui sont au boulot sur le terrain. Vous nous dites que 80 % de la population dont les logements ont été réhabilités a été relogé sur place. C'est pour moi le chiffre officiel.

Monsieur FELTESSE ?

M. FELTESSE

Oui, Monsieur le Maire, Chers Collègues, permettez-moi déjà d'exprimer un regret. Il est 19 heures 30…

M. LE MAIRE

Il ne fallait pas être si bavard. Je regrette. Il faut se libérer, on a tout le temps.

M. FELTESSE

On pouvait aussi s'abstenir du film sur le Conseil du développement durable et ainsi de suite.

M. LE MAIRE

On a tout le temps.

M. FELTESSE

InCité, ça fait 15 ans que cette société agit ou plus avec d'autres noms, c'est un débat récurrent.

MME TOUTON

On l'a tous les ans.

M. LE MAIRE

On l'a tous les ans. Ça fait 25 fois qu'on en a parlé et je regrette, indéfiniment, les débats sont ce qui sont. Si vous voulez aller plus vite, allez plus vite. Si on peut y passer la nuit, moi, je vais y passer la nuit pour écouter InCité jusqu'à minuit.

M. FELTESSE

Si vous considérez qu'il n'y a pas de problème à Saint-Michel, qu'il n'y a pas de problème de flambée des prix et que chacun …

M. LE MAIRE

C'est une observation tout à fait déplacée, ça.

M. FELTESSE

D'accord parce qu'une des missions d'InCité, ce n'est pas de réguler le prix de l'immobilier sur Saint-Pierre, Saint-Michel et ainsi de suite ?

M. LE MAIRE

Écoutez, ne faites pas semblant de ne pas comprendre ce que je vous dis. Critiquer parce que ce débat vient à 19 heures, si vous êtes pressé, j'en suis désolé. Il vient à 19 heures parce que nous avons le temps de consacrer du temps à ce débat. Donc, continuons.

M. FELTESSE

Il est 19 heures 30 et je trouve que par rapport à d'autres délibérations et par rapport à d'autres présentations, on aurait pu commencer un peu plus tôt ce débat qui est fondamental.

M. LE MAIRE

Je voudrais remercier Monsieur GANDIN d'être encore là à 19 heures 30. C'est très bien de sa part. Bravo.

M. FELTESSE

Premier point.

Deuxième point, ce débat intervient, c'est le hasard, mais la une de SUD-OUEST de ce matin est quand même un peu particulière sur la question de collectif anti-bobo à Saint-Michel. On peut dire que c'est la presse qui s'amuse à attiser les choses. En même temps, on sait toutes et tous que la question de la gentrification, de l'arrivée des populations extérieures sur Bordeaux est au coin de toutes les discussions aujourd'hui. On s'amuse les uns et les autres à regarder sur Twitter le Front de Libération des Bordeluches, mais que, malgré tout, ça représente aussi une interrogation.

Moi, la question que je me pose ce soir, par rapport aux autres quartiers ou territoires… parce que je vous invite à regarder la carte d'intervention d'InCité et en-dessous, il y a des blancs immenses, notamment sur tout le secteur Argonne, Marne, Boulevard Wilson et tout. On sait que ce secteur c'est aussi le secteur où il y a du mal-logement, de l'insalubrité ou des maisons qui sont censées contenir deux appartements contiennent 20 appartements et c'est un secteur où il y aura une spéculation extrêmement importante.

Le débat qui m'intéresse ce soir, c'est par rapport aux enjeux qu'on a devant nous. Ça, ce n'est pas un petit enjeu. Par rapport, éventuellement, à ce qu'on veut faire aussi sur l'aménagement des boulevards, par rapport à la flambée des prix, par rapport à la diversification de commerces hors restaurant et commerces d'habits, quels sont les outils qu'on a concrètement pour agir ? Parce que moi, ce qui me marque dans la présentation qui nous est faite ce soir, c'est plutôt la modestie des choses. Je sais bien que c'est de la dentelle, mais si on ne se pose pas la question de « Qu'est-ce qu'on fait là ? » parce qu'on peut le dire, ça va vous énerver, Monsieur le Maire : honnêtement, on a quand même collectivement raté quelque chose sur la flambée des prix sur la Métropole bordelaise.

Quand j'évoque le logement social, je sais bien que le logement social ne fait pas baisser les prix des loyers, au contraire, il peut parfois induire un effet inverse. Mais en même temps, les gens qui sont dans le logement social sont relativement protégés. C'est pour ça qu'on dit toujours : « Paris était capable de passer de 10 à 20 %, en une quinzaine d'années, nous ne l'avons pas fait ». C'est ça le sujet que l'on a devant nous. Et je reviens sur la question budgétaire, je reviens sur la question foncière, je pense que dans les efforts que les collectivités, Municipalité et Métropole, puisque comme vous le savez, j'ai une approche mêlée des choses, auront besoin d'investir beaucoup plus sur cette problématique-là. C'est ça qui m'intéresse, ce soir. Je pense que c'est un débat absolument fondamental au-delà des discussions que l'on peut avoir entre nous sur « Qu'est-ce qui a été provoqué ou pas ? » parce qu'il y a encore des domaines en friche dans notre commune.

M. LE MAIRE

J'avoue que je n'ai rien compris à cette intervention. Vous nous avez dit tout à l'heure que la bonne réponse ce n'était pas la politique de l'offre et vous venez de nous dire qu'il faut investir plus massivement pour augmenter l'offre. Il faudrait, de temps en temps, se mettre en cohérence avec soi-même.

Deuxièmement, je vous informe que je trouve absolument scandaleux ce qu'on entend dire à Saint-Michel aujourd'hui contre les nouveaux arrivants et j'ai demandé à nos services juridiques de porter plainte pour dégradation de l'espace public et pour appel à la haine entre les citoyens. On ne va pas quand même poser en principe qu'on n'a plus le droit de venir s'installer dans Bordeaux. C'est absolument incroyable de voir les campagnes qui se développent, à l'heure actuelle, dans certains quartiers. C'est une espèce d'enfermement de Bordeaux au motif que ceux qui arrivent, aujourd'hui, ne nous plaisent pas. C'est vraiment quelque chose, je le répète, de tout à fait scandaleux.

Troisièmement, nous faisons des efforts considérables. La Ville n'a pas la capacité d'investir plus dans le logement. C'est la responsabilité de la Métropole. Elle le fait. Elle le fait de manière importante. On construit 7 000 logements par an à l'heure actuelle sur la Métropole, sur l'ensemble des opérations que vous connaissez plus dans le diffus. C'est très facile de dire : « Yakafokon faire plus ». Je suis très sceptique sur la capacité d'aller au-delà de ce que nous faisons.

Tout ce discours est un discours purement déclamatoire et je ne vois pas du tout sur quoi il aboutit concrètement.

Monsieur ROUVEYRE ?

M. ROUVEYRE

Juste un élément sur ce point-là. Moi, je n'entendais pas leur faire davantage de publicité, mais pour que les choses soient bien claires, nous n'acceptons pas que les nouvelles populations soient prises pour cible. Nous sommes particulièrement choqués qu'on puisse en plus taguer la pierre bordelaise. Alors, moi, ça me met hors de moi quand je vois des graffitis sur Bordeaux et en particulier sur la vieille pierre bordelaise.

Pour autant, Monsieur le Maire, entendez l'exaspération qui …

M. LE MAIRE

Je n'entends pas l'exaspération de quelques extrémistes qui sont en train d'exploiter politiquement les choses. Je n'entends pas cette exaspération-là.

M. ROUVEYRE

Mais, Monsieur le Maire, c'est parce que vous faites du « Alain JUPPÉ », droit dans vos bottes, etc.

M. LE MAIRE

Oui, oui bien sûr, alors vous faites du ROUVEYRE alors et ce n'est pas pareil, c'est vrai !

M. ROUVEYRE

C'est toujours la même chose. Essayez juste de faire preuve d'empathie juste un petit peu. Comprenez quand même que pour un certain nombre de personnes…

M. LE MAIRE

Je n'ai pas d'empathie pour ceux qui graffitent en ce moment.

M. ROUVEYRE

Non, je ne parle pas de ça.

M. LE MAIRE

Je parle de cela, moi, exclusivement. Je parle de cela.

M. ROUVEYRE

Mais cela révèle quelque chose. Nous sommes désolidarisés, entendez-le, avec ces actions.

M. LE MAIRE

Bien, alors, restons-en là alors, si on est d'accord !

M. ROUVEYRE

Mais entendez, ce que vient de vous dire Vincent FELTESSE est important, entendez tout de même qu'il y a un véritable problème dans le centre historique. Un certain nombre de personnes ne peuvent plus se loger, sont plutôt obligées de partir. Pour moi, je regrette, Monsieur le Directeur, mais les 80 % de relogements est un chiffre totalement fantaisiste. Il serait quand même incroyable que toutes les villes reconnaissent qu'il y a un phénomène de gentrification sauf à Bordeaux alors qu'on voit bien que Bordeaux est devenue en quelques années la 2e Ville la plus chère de France et pour vous, ça n'a aucun impact sur la population et sur sa sociologie. Je retiens l'invitation, même si j'ai entendu qu'elle se faisait à l'endroit d'un cabinet extérieur. Moi, je suis tout à fait disponible et mes collègues également pour venir discuter de ces chiffres et pour regarder ensemble ce qu'on peut faire, mais s'il vous plaît, Monsieur le Maire, ne vous entêtez pas comme vous le faites présentement. Essayez d'entendre qu'il y a une vraie exaspération dans le centre historique, que des gens qui habitent là, dont les impôts ont servi aussi à construire et à rénover et à embellir cette ville, aimeraient bien peut-être y rester encore quelques années.

M. LE MAIRE

Je n'ai toujours pas de réponse à ma question : « Quelles sont les statistiques claires qui permettent de dire que des milliers de personnes, 3 000, d'après ce que j'ai entendu, ont quitté le centre-ville ? ». J'aimerais bien le savoir. Pour l'instant, ce sont des affirmations sans aucune base statistique réelle. Produisez-moi vos chiffres. Donnez-nous vos indications. Qui vous a donné ces chiffres ? Quel est l'audit que vous avez fait réaliser qui permet de dire que sur le quartier Saint-Michel, des milliers de personnes sont parties habiter ailleurs ? C'est en 1995 que les gens partaient habiter ailleurs. C'est là que la population partait et quittait Bordeaux. Bordeaux avait 300 000 habitants au début du XXe siècle, à peine 200 000 de plus en 1990. Aujourd'hui, je me flatte qu'elle en est 250 000. C'est ça qui faisait partir les gens, c'était l'insalubrité, c'était la pauvreté, c'était les conditions de vie inacceptables avec des taux de vacances qu'on n'a jamais plus revus depuis. Voilà le vrai scandale que vous devriez développer et je suis fier d'avoir totalement inversé la tendance.

Monsieur FELTESSE.

Applaudissements

M. FELTESSE

On va essayer de reprendre le débat calmement parce que c'est un véritable débat. Un, le fait que les populations du centre-ville soient parties, dans un premier temps, en périphérie pour revenir en centre …

M. LE MAIRE

C'était il y a 20 ans, Monsieur FELTESSE.

M. FELTESSE

Oui, mais c'était le même cas à Nantes, le même cas à Lyon, le même cas à Rennes et ainsi de suite. Nous, on l'a peut-être plus réussi qu'ailleurs.

Ensuite, sur la question de l'habitat du logement et du prix des loyers, ce n'est pas juste une question d'offre. On s'est longtemps heurté sur la question du foncier et de l'établissement public foncier. Je pense que nous avons péché là-dessus et que ça aurait pu empêcher une flambée des prix. Premier point, puisque vous voulez être concret.

Deuxième point, sur les mécanismes de défiscalisation, vous ne pouvez pas dire que selon les zones, la part de logements défiscalisés n'a pas d'impact sur les prix de l'immobilier.

M. LE MAIRE

Où étiez-vous, Monsieur FELTESSE, quand le Gouvernement de Monsieur HOLLANDE a validé le PINEL ? Où étiez-vous ? Vous n'étiez pas sans responsabilités.

M. FELTESSE

Je vous enverrai, Monsieur le Premier Ministre, le livre que j'ai commis et vous verrez que ça faisait partie des points d'affrontement entre le Président de la République et moi.

M. LE MAIRE

Je ne savais pas que vous vous étiez affrontés avec Monsieur HOLLANDE.

M. FELTESSE

Et sur plusieurs choses.

Mais au-delà de ça, au-delà de la politique gouvernementale, on a la preuve à Bordeaux : pourquoi sur Euratlantique on n'a que 30 % de défiscalisés et sur Bassins à Flot, on a bien plus ? Ce n'est pas anecdotique et à périmètre législatif constant, selon les villes et selon les métropoles, on fait plus ou moins de défiscalisations et ça a un impact plus ou moins important sur les prix, pour vous donner des choses concrètes.

Troisièmement, sur le logement social, je considère que c'est un airbag, que c'est dommage qu'on n'ait pas fait le rattrapage plus tôt, d'autant plus que maintenant ça va être compliqué avec les nouveaux dispositifs gouvernementaux.

M. LE MAIRE

Ça, c'est tout à fait exact. Je voudrais quand même rappeler que quand on parle de la flambée des loyers qui n'est pas le monopole de Bordeaux, j'ai du mal d'ailleurs à faire accepter que Bordeaux soit une zone en tension par le nouveau Gouvernement. Si vous pouviez nous y aider, ça serait très bien. Enfin, vous avez moins l'oreille… du cheval, si je puis dire, mais pour l'instant, on n'est pas considéré comme une zone en tension. C'est assez surprenant.

Je voudrais quand même rappeler que sur tout ce que nous construisons, il y a 35 % de logements aujourd'hui qui sont des logements locatifs sociaux. Donc, les loyers là-dessus sont maîtrisés. Dire que tout le monde est victime de la hausse des loyers, ce n'est pas tout à fait exact. Il y a au moins un tiers des accédants à un logement qui sont dans un logement locatif social.

Bien, on va peut-être s'arrêter là. Moi, je suis tout à fait d'accord pour qu'on réorganise un débat à 15 heures lors d'un prochain Conseil municipal. On commencera par là si vous le voulez, mais maintenant, on ne va peut-être pas continuer, il est 19 heures 45.

Monsieur ROUVEYRE, vous vouliez dire quelque chose ?

M. ROUVEYRE

Je serai rapide, Monsieur le Maire. J'ai proposé à vos services, notamment au service des élections, de travailler avec eux puisqu'à titre personnel, moi, j'adresse nominativement aux électeurs du canton mon information électorale. À ce titre-là, nous avons découvert avec mes équipes que 38 % des gens inscrits sur la liste électorale n'habitaient plus l'adresse indiquée. C'est déjà une base. Moi, je suis prêt à voir…

MME TOUTON

On a 85 % de locatif, Monsieur, évidemment que les gens bougent.

M. LE MAIRE

Dans un quartier où vous avez des étudiants en pagaille, ce n'est pas étonnant qu'ils changent chaque année. Si c'est ça votre méthode statistique, on va s'amuser.

M. ROUVEYRE

Vous devriez prendre avec un peu plus de sérieux ce que je vous dis parce que si vous mettez cet élément-là avec l'augmentation des loyers, vous pouvez vous douter quand même que les gens qui partent ne peuvent plus, en tout cas, leur catégorie sociologique ne peut pas revenir puisqu'entre temps, les loyers ont considérablement augmenté. Je suis quand même stupéfait que le Maire de Bordeaux ne se rende pas compte qu'il y a un phénomène de gentrification dans son centre-ville. C'est la première fois qu'on voit ça. Tous les Maires, qu'ils soient de Droite et de Gauche, reconnaissent ce phénomène. Vous êtes le seul en France…

M. LE MAIRE

Tout ceci est un procès d'intention. Je suis très heureux que la population de Bordeaux se renouvelle. Je ne sais pas si c'est des gentrifiés, je ne sais pas comment il faut dire, ou si ce sont de nouveaux arrivants. Il y a des nouveaux arrivants, il y a 50 000 personnes dans Bordeaux qui n'étaient pas là, il y a 5 ans, et je m'en réjouis profondément. Est-ce que ça veut dire que c'est un changement sociologique de la population ? C'est certainement une évolution vers la Gauche. On le constate, élection après élection.

M. ROUVEYRE

Non, mais ce n'est pas le problème.

M. LE MAIRE

Vous voyez que c'est beaucoup plus compliqué que vous ne voulez le dire. Ce n'est pas forcément des riches bourgeois qui viennent s'installer dans Bordeaux. Si, c'est le problème ! Quand vous parlez de gentrification, vous avez l'air de considérer qu'il n'y a que de riches bourgeois qui viennent s'installer dans Bordeaux. Ceci est une vision qui ne repose sur aucune analyse objective. Votre méthode de recensement qui consiste à passer par les listes électorales, laissez-moi vous dire que c'est de la farce. Et que ça n'a aucune valeur statistique. On va prendre le pari. On va créer un groupe de travail avec une société extérieure. On va demander à l'INSEE peut-être de venir nous aider pour voir exactement si la population est partie en masse. Je ne parle pas des années 2000, je ne parle pas des années 90, là, effectivement, la population de Bordeaux est partie en masse. Mais on va voir si la population, depuis l'an 2000, est partie en masse ou pas et là, on aura une donnée objective.

Bien. Monsieur le Directeur, on va quand même vous libérer de cette séance fort tardive. Le deuxième compte-rendu était une information, le premier qui était le renouvellement de la concession d'aménagement du centre historique est soumis à approbation. Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Je vous remercie.

Nous continuons.

Dernière mise à jour : mai 2017

InCité

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

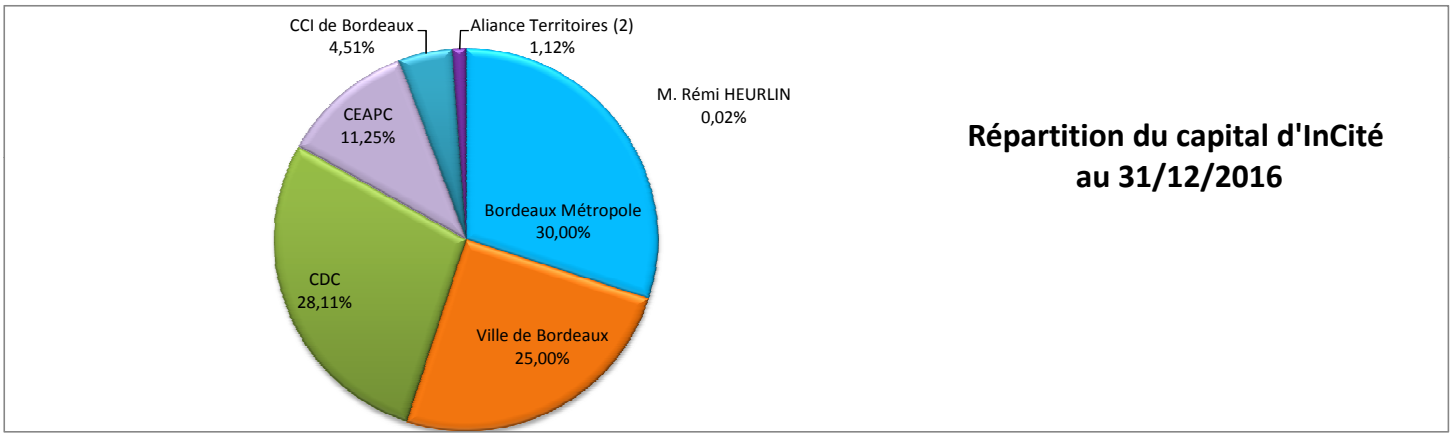
Capital social et composition en € — En 2016

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 (vice-présidente) jusqu'en avril 2017, remplacée par Mme Maribel Bernard (vice-présidente) (1) 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 KUZIEW
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES ET EPCI	**128 700**	**55,00%**	**3 575**	**7**	
CDC	65 772	28,11%	1 827	1	M. Arnaud BEYSSEN
Caisse d'Epargne 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)	2 628	1,12%	73	1	
M. Rémi HEURLIN	36	0,02%	1	1	M. Rémi HEURLIN
TOTAL PRIVES	**105 300**	**45,00%**	**2 925**	**5**	
TOTAL GENERAL	**234 000**	**100,00%**	**6 500**	**12**	

(1) délibération de Bordeaux Métropole du 14 avril 2017 (2017-250)

(2) Aliance Territoires devient Action logement (CIL) au 1er janvier 2017



Capital restant dû au 31/12/2016 *(en milliers d'euros)*

Capital restant dû au 31/12/2016 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité	**19 831**
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM	0,8%
Capital restant dû au 31/12/2016 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité	**21 241**
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux	28,0%

Principaux indicateurs *(en milliers d'euros)*

	2015	2016
Fonds propres	19 864	18 534
Dettes financières	49 900	50 666
Actif immobilisé	51 016	54 369
Trésorerie	4 124	4 628
Chiffre d'affaires global	20 121	18 642
Chiffre d'affaires hors impact aménagement	12 299	12 603
Résultat d'exploitation	991	786
Résultat financier	- 767	- 759
Résultat exceptionnel	214	345
Résultat net	**405**	**336**
Charges de personnel	3 340	3 274
Effectif moyen en équivalent temps plein (ETP)	49,2	48,8

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

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

SAEML INCITE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016
SAEML INCITE
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Ce rapport contient 44 pages

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

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

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417

KPMG 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

SAEML 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 2016

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SAEML 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 votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

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

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417

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 la dépréciation des créances clients locataires et la provision pour gros entretien en application du règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 à compter du présent exercice.

2 Justification des appréciations

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

Changements de méthode comptable

La société a appliqué pour la première fois le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des sociétés d'économie mixte de gestion de logements sociaux applicable aux comptes annuels afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016. Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note « Changements de méthode comptable » de l'annexe expose les changements de méthode comptable en résultant, concernant les modalités de dépréciation des créances douteuses et de constitution de la provision gros entretien.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

Règles et méthodes comptables

La note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose notamment les règles de comptabilisation et d'évaluation des immobilisations corporelles, ainsi que leurs modalités d'amortissement.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné les modalités de l'inscription à l'actif des immobilisations corporelles ainsi que celles retenues pour leur amortissement et nous nous sommes assurés que la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe fournit une information appropriée.

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 9 mai 2017

KPMG S.A.

Franck Cournut
Associé

BILAN ACTIF

Durée N : 12
Durée N-1 : 12

Rubriques				31/12/2016	31/12/2015
Capital souscrit non appelé	I				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement		4 740	4 740		
Frais de développement					
Concessions,brevets,droits similaires		405 730	354 332	51 397	68 935
Fonds commercial (1)					
Autres immobilisations incorporelles		93 350	53 197	40 153	55 712
Avances,acomptes immob. Incorporelles		13 406		13 406	15 738
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains		2 822 234		2 822 234	2 654 646
Constructions		78 036 248	33 563 344	44 472 904	41 970 875
Installations techniq., matériel, outillage		13 007	12 504	502	821
Autres immobilisations corporelles		273 058	203 852	69 207	86 264
Immobilisations en cours		4 925 783		4 925 783	4 388 691
Avances et acomptes		276 285		276 285	72 917
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations		68 286		68 286	72 253
Créances rattachées à participations					
Autres titres immobilisés		1 628 000		1 628 000	1 628 000
Prêts					
Autres immobilisations financières		650		650	650
TOTAL II		**88 560 776**	**34 191 969**	**54 368 807**	**51 015 503**
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnemts		142 774	142 774		
En-cours de production de biens		15 453 519		15 453 519	15 695 266
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances,acomptes versés/commandes		15 190		15 190	46 883
CREANCES					
Créances clients & cptes rattachés (3)		1 723 687	549 684	1 174 004	653 688
Autres créances (3)		2 508 954		2 508 954	6 139 926
Capital souscrit et appelé, non versé					
DIVERS					
Valeurs mobilières de placement		99 964		99 964	99 964
(dt actions propres)					
Disponibilités		4 528 077		4 528 077	4 023 871
COMPTES DE REGULARISATION					
Charges constatées d'avance (3)		386 534		386 534	282 228
TOTAL III		**24 858 698**	**692 458**	**24 166 240**	**26 941 826**
Frais émission d'emprunts à étaler	IV				52 610
Primes rembourst des obligations	V				
Ecarts de conversion actif	VI				
TOTAL GENERAL (I à VI)		**113 419 474**	**34 884 426**	**78 535 048**	**78 009 939**

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		31/12/2016	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (1) (dont versé :	234 000)	234 000	234 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 803	1 803
Ecarts de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence :	)		
Réserve légale (3)		23 400	23 400
Réserves statutaires ou contractuelles		6 773 605	6 773 605
Réserves réglementées (3) (dont rés. prov. cours	)		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig.	)	4 085 257	5 146 517
dont réserves activités agréées	109 469		
Report à nouveau			
dont report à nouveau des activités agréées			
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		336 402	405 462
dont résultat de l'exercice des activités agréées	59 295		
Subventions d'investissements		7 079 415	7 279 128
Provisions réglementées			
	TOTAL I	**18 533 881**	**19 863 915**
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
	TOTAL II		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		2 432 497	1 035 621
	TOTAL III	**2 432 497**	**1 035 621**
DETTES (4)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		49 017 031	48 368 105
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs	)	1 648 937	1 531 833
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		902 281	1 293 707
Dettes fiscales et sociales		1 115 315	1 558 576
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		277 899	899 991
Autres dettes		347 354	323 087
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance (4)		4 259 852	3 135 104
	TOTAL IV	**57 568 669**	**57 110 404**
Ecarts de conversion passif	V		
	TOTAL GENERAL (I à V)	**78 535 048**	**78 009 939**

Renvois		
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital		
(2) Dont - Réserve spéciale de réévaluation (1959)		
(2) Dont - Ecart de réévaluation libre		
(2) Dont - 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	11 702 226	15 405 009
(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 31/12/2016	Toutes activités 31/12/2015	dont activité agréée 31/12/2016	dont activité agréée 31/12/2015
Ventes de marchandises						
Production - biens	6 039 546		6 039 546	7 821 848	3 764 481	
vendue - services	12 602 616		12 602 616	12 299 353		3 674 326
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**18 642 161**		**18 642 161**	**20 121 201**		**3 674 326**
Production stockée			(241 747)	(1 706 011)		
Production immobilisée			**60 659**			
Subventions d'exploitation			13 767	16 500	2 506	3 063
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			1 994 785	2 144 659	399 847	317 122
Autres produits (1) (11)			39 021	40 342	17 531	26 635
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)		**I**	**20 508 647**	**20 616 692**	**4 184 365**	**4 021 146**
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)			10 558 793	10 576 935	1 336 760	992 659
Impôts, taxes et versements assimilés			2 467 735	2 377 957	596 913	596 139
Salaires et traitements			2 448 620	2 485 413	432 930	502 839
Charges sociales (10)			1 187 720	1 213 191	219 074	258 441
DOTATIONS D'EXPLOITATION						
Sur immobilisations :			2 250 927	2 112 702	1 125 875	1 046 315
Sur actif circulant : dotations aux provisions			115 437	197 676	15 994	46 407
Pour risques et charges : dotations aux provisions			455 704	482 801	176 628	175 516
Autres charges (12)			169 237	109 375	56 628	20 005
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4)		**II**	**19 654 172**	**19 556 050**	**3 960 801**	**3 638 320**
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			**854 476**	**1 060 642**	**223 564**	**382 826**
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)			419	798		
Autres interêts et produits assimilés (5)			16 999	25 574	5 895	8 798
Reprises sur provisions et transferts de charges			75 386	43 561	75 386	38 272
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				25		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		**V**	**92 804**	**69 958**	**81 281**	**47 069**
Dotations financières aux amortissements et provisions			52 610	83 229	52 610	83 229
Interêts et charges assimilées (6)			799 020	753 615	509 898	432 807
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		**VI**	**851 630**	**836 844**	**562 508**	**516 037**
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)			**(758 826)**	**(766 886)**	**(481 227)**	**(468 968)**
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			**95 649**	**293 755**	**(257 664)**	**(86 141)**

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques		Toutes activités 31/12/2016	Toutes activités 31/12/2015	dont activité agréée 31/12/2016	dont activité agréée 31/12/2015
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		133 700	68 041	115 665	21 965
Produits exceptionnels sur opérations en capital		233 085	223 122	204 018	187 159
Reprises sur provisions et transferts de charges					
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (7)	VII	**366 785**	**291 163**	**319 684**	**209 124**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		17 970	73 434	2 725	11 659
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3 792	3 913		1 854
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions					
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (7)	VIII	**21 762**	**77 347**	**2 725**	**13 513**
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		**345 023**	**213 816**	**316 958**	**195 611**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	IX				
Impôts sur les bénéfices	X	104 270	102 109		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		**20 968 236**	**20 977 813**	**4 585 330**	**4 277 340**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		**20 631 834**	**20 572 351**	**4 526 035**	**4 167 870**
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		**336 402**	**405 462**	**59 295**	**109 469**

Renvois

(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)					
(6ter) Dont amortisst des souscriptions dans des PME innovantes (art.217 octies)					
(6ter) Dont amortisst exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art.39 quinquies D)					
(9) Dont transferts de charges		1 582 910	1 646 324	228 131	160 390
(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	A6				
obligatoires	A9				

ANNEXE

=-=-=-=-=

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont le total est de 78 535 048 €uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 336 402 €uros.
L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016.

=-=-=-=-=

FAITS SIGNIFICATIFS, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Requalification du centre historique de Bordeaux

Durant l'année 2016, 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.

L'activité foncière s'est déroulée dans un contexte difficile, du fait de la hausse des valeurs immobilières.
11 immeubles ont été acquis dans l'année, pour un montant global de 2 909 251 €.
Ils permettront la production de 19 logements et 1 immeuble de bureau destiné à accueillir des activités de service d'intérêt général.
Les immeubles d'habitation acquis comprennent 4 commerces ou locaux d'activité dont 3 sont occupés.

Elle a poursuivi le recyclage d'immeubles : 21 logements ont été commercialisés, avec, en particulier, la livraison de l'opération d'accession à la propriété du 107/109 rue Kleber et de celle du 15 rue Lalande, dont la réhabilitation a été menée par InCité. Ces 2 opérations étaient commercialisées avant leur livraison.

Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

L'activité opérationnelle s'est poursuivie de manière intense sur l'année 2016 ; les résultats ont été excellents en ce qui concerne les propriétaires occupants, mais restent faibles pour les propriétaires bailleurs.
147 ont pu être financés dans l'année, dont 44% pour des travaux d'amélioration énergétique et 36% pour des travaux d'adaptation au vieillissement et/ou au handicap.
Au 31/12/2016, ce sont 498 propriétaires occupants qui ont pu être financés sur les 3 ans d'activité.
30 bailleurs ont conventionné en 2016, portant à 58 le nombre de logements conventionnés depuis le début du dispositif.

OPAH Renouvellement urbain et hôtels meublés de Bordeaux

La convention d'OPAH RU HM 2011/2016 est arrivée à son terme en octobre 2016.
Bordeaux Métropole a initié à l'été 2016 une mission d'évaluation de ce dispositif, complétée d'une préfiguration d'une nouvelle OPAH pour la période 2017/2022.
En termes de production :
Le conventionnement de 18 logements locatifs a été agréé durant l'année 2016 : 1 LI, 11 LCS, 6 LCTS et 22 demandes de conventionnement ont été déposées mais restaient à agréer au 31/12/2016 : 3 LI, 11 LCS et 8 LCTS, soit **au total 40 logements locatifs.**
18 propriétaires occupants ont bénéficié d'un agrément tandis que 4 autres étaient déposés mais restaient en attente d'agrément au 31/12/2016, soit **22 propriétaires occupants** au total.

OPAH Renouvellement urbain et restauration immobilière de Lormont

En 2016 8 propriétaires occupants ont bénéficié d'une décision de financement, 3 restaient en attente de décision au 31/12, soit 11 au total.

Une campagne de prospection a été enclenchée fin 2016 pour relancer l'activité de l'OPAH.
Après obtention de la Déclaration d'utilité publique sur les programmes de travaux obligatoires concernant 13 immeubles le 22/02/2016, l'enquête parcellaire a été organisée par M. le Préfet en octobre 2016, permettant de notifier officiellement leur programme de travaux à chacun des propriétaires concerné, assorti d'un délai de 24 mois pour réaliser les travaux.

Les études

Centre Médoc devenu « cœur de presqu'île »

Début 2016, InCité a remporté, dans le cadre d'un groupement dont elle est mandataire, réunissant O+ Urbanistes et PLACE, un appel d'offres lancé par la Communauté de communes du Centre Médoc, portant sur l'étude pré opérationnelle à une OPAH RU ORI sur les 8 communes de la CdC et un programme de revitalisation urbaine sur 4 d'entre elles, dont Pauillac.
Le second semestre 2016 a été consacré à un travail de diagnostic prospectif, qui a été présenté à la collectivité en décembre 2016.
L'étude se poursuivra sur l'année 2017, par une phase de programmation puis de définition des moyens à mettre en place.

Copropriété Palmer à Cenon

En décembre 2016, InCité, associée à Frédérique Charlemagne, architecte, a remporté un appel d'offres portant sur l'étude pré opérationnelle d'une OPAH copropriété, sur la copropriété « Cenon Palmer ».
Le comité de pilotage de lancement s'est déroulé le 20/12/2016, lançant une étude de 6 mois, au cours desquels l'objectif est d'établir un diagnostic technique, social et juridique, appuyé notamment sur une centaine d'entretiens à domicile avec des propriétaires puis de définir avec la copropriété les scenarii de programmes de travaux nécessaires et envisageables, ainsi que les dispositifs d'aide à y adosser.

Cœur de Bastide à Libourne

La Ville de Libourne a lancé à l'été 2016, en association avec la CALI, une consultation portant sur une mission d'accompagnement dans la définition d'un projet de revitalisation de la bastide, son cœur de ville.
InCité fait partie du groupement qui a remporté cette étude et qui réunit : O+ mandataire, PLACE, AID, SCET, InCité.
L'étude démarre en janvier 2017 pour une durée de 12 mois.

Revitalisation du centre bourg à Castillon la bataille

La Ville de Castillon la Bataille a également engagé une mission d'AMO sur la revitalisation de son centre bourg. InCité a été désigné lauréat, dans un groupement l'associant à O+ Urbanistes.
La mission démarre en février 2017 pour une durée de 18 mois.

Gestion locative et construction patrimoniale

Politique Patrimoniale

Dans le cadre de la gestion du patrimoine, nous avons eu cette année la livraison des opérations du :

- 34 logements de la résidence du Limancet
- 2 maisons au 107 rue Kléber
- Les phases préparatoires de réceptions de la première tranche de Counord.

Une opération 43 cours Victor Hugo a été déposée et obtenue un financement.

Le personnel affecté à la construction a été mutualisé avec le service aménagement du fait de l'activité limitée.

Politique de Gestion Sociale et RSE

InCité a organisé une grande manifestation à l'attention de ses locataires « Classique aux Balcons », qui a été un franc succès et mobilisé l'ensemble des équipes.

Politique de Qualité de Service

InCité poursuit sa politique d'amélioration de la qualité, néanmoins le contexte de l'amiante génère des difficultés croissantes dans le traitement des réclamations, des chantiers de relocations et interventions en gros entretien ou l'entretien courant.

Performance de Gestion

L'équipe a retrouvé progressivement une configuration normale courant 2016 avec l'arrivée du responsable technique et le remplacement de la chargée d'attribution. Ces contingences couplées à un fort taux de rotation ont induit des choix de gestion en vue de maintenir au mieux notre politique sociale et technique et peut s'en ressentir sur les ratios (vacance technique notamment)

CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLE

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.

A l'exception de la comptabilisation du résultat de l'activité agréée des sociétés d'économie mixte, qui a fait l'objet de mesures spécifiques dès l'année 2015, INCITE a choisi d'appliquer le Règlement de l'ANC n° 2015-04 à compter de l'exercice 2016. Cet exercice est donc impacté par deux changements de méthode comptable relatifs à :

- L'évaluation des créances clients à la clôture de l'exercice
- La provision pour gros entretien

Ces deux changements de méthode ont des impacts à l'ouverture sur les soldes des provisions pour dépréciation des créances clients et les soldes de la provision pour gros entretien. Les soldes A-nouveaux présentés dans le tableau de variation des provisions présenté dans la présente annexe, tiennent compte de ces impacts.

1. Evaluation des créances clients :

Le règlement ANC n° 2015-04 a apporté des précisions sur les critères déclenchant la dépréciation des créances locataires, compte tenu du risque de non-recouvrement.

Les critères de dépréciation sont les suivants :

- Pour les locataires partis :
  La dépréciation de la créance à 100% est systématique (article R. 423-1-5 du CCH). Il n'y a pas de test de dépréciation à effectuer.

- Pour les locataires présents :
  - Existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires : La notion de créance irrécouvrable est corrélée au volume et non à l'ancienneté des créances. Dès lors que l'encours de loyers, charges et accessoires représente plus d'un an, toute la créance est dépréciée à 100%. À noter que l'encours ne comprend pas les dépôts de garantie.
  - Existence de créances inférieures à 12 termes de quittancement : Le test de dépréciation est appliqué.

Le règlement ANC n° 2015-04 précise que pour apprécier la perte de valeur des créances, l'entité peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation.

Au titre de l'exercice 2016 et de manière transitoire, Incité a appliqué les taux issus des statistiques nationales, établies en 2015 par les 3 fédérations HLM (FNSCHLM, OPH, ESH), exploitables par tous les organismes de logement social.

Les statistiques de dépréciation retenues sont les suivantes :

Créances locataires en termes de quittancement représentant entre

0 et 3mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
5%	23%	44%

Par ailleurs, Incité a décidé d'appliquer cette méthode d'évaluation à l'ensemble de ses locataires, tant du secteur des activités agréées que du secteur des activités non agréées, la nature et les caractéristiques de ces créances étant considérées comme similaires.

L'impact du changement de méthode à l'ouverture représente une diminution des réserves d'un montant de 148 523 €. L'impact à l'ouverture a été intégralement impacté sur le poste « autres réserves ».

	Montant au 01/01/2016			Mouvements de l'exercice 2016		
	Ancienne méthode	Recalculée selon la nouvelle méthode	Impact capitaux propres	Dotations	Reprises	Solde au 31/12/2016
491110 DEPRECIATIONS LOCATAIRES DOUTEUX	374 320	522 843	148 523	110 187	92 168	540 862
			0			0
Total	374 320	522 843	148 523	110 187	92 168	540 862

2. Provisions pour gros entretien :

L'article 214-9 du Plan comptable général dispose que les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue peuvent être comptabilisées :

- soit selon l'approche par composants (comptabilisation en tant que composant du coût initial et amortissement de manière spécifique de ces dépenses) ;
- soit sous forme de provisions pour gros entretien ou grandes révisions

Pour les organismes ayant opté pour la provision pour gros entretien, celle-ci est déterminée sur la base des coûts des programmes pluriannuels.

Le règlement 2015-04 définit les modalités de constitution de la provision conformément aux dispositions comptables :

- **Provision constituée immeuble par immeuble**
- **Le programme pluriannuel comporte trois éléments** :
  - Identification de l'immeuble objet des travaux ;
  - Positionnement dans le temps des travaux ;
  - Estimation du montant
- **Dotations échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien** (et non sur la durée des plan pluriannuels glissants)
- **Reprise en totalité de la provision en cas de déprogrammation des travaux** (pas de recyclage)

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée (rattrapage).

Incité a décidé d'appliquer cette méthode d'évaluation à l'ensemble de son patrimoine, tant du secteur des activités agréées que du secteur des activités non agréées, la nature et les caractéristiques de ce patrimoine étant considérées comme similaires.

L'impact du changement de méthode comptable à l'ouverture représente une diminution des réserves à hauteur de 1 318 199€. L'impact sur les réserves à l'ouverture a été intégralement impacté sur le poste « autres réserves ».

	Montant au 01/01/2016			Mouvements de l'exercice 2016		
	Ancienne méthode	Recalculée selon la nouvelle méthode	Impact capitaux propres	Dotations	Reprises	Solde au 31/12/2016
157200 PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	523 078	1 841 277	1 318 199	312 003	5 365	2 147 915
157210 PROVISION POUR GROS ENTRETIEN NON RECURRENT	328 497	328 497	0	10 331	226 964	111 864
Total	851 576	2 169 775	1 318 199	322 334	232 330	2 259 780

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.

- pour l'activité bailleur, le règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts depuis le 1er janvier 2015 en ce qui concerne la présentation distincte ente les opérations agréées et non agréées.

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

1) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Immobilisations incorporelles **104 956€**

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31/12/2016 sont constituées principalement par:

a) des logiciels acquis	51 398 €
b) des études "Chaufferie"	40 153 €
c) des acomptes SGS	13 405 €

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 1er 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	
Intérieurs divers	15 ans
Portes intérieures palières blindées	30 ans
Ventilation	50 ans
Colonnes montantes	25 ans
Dépenses logements Handicapés	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie-Sanitaire	20 ans
Ascenseurs	15 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

Depuis le 1er janvier 2016, une rémunération interne est intégrée au coût de production des opérations de construction immobilisée en cours sur la base des temps passés des opérationnels. Au titre de l'exercice 2016, cette production immobilisée, constatée en contre-partie du compte 720000 représente 60 659€.

d) Intérêts compensateurs

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites à l'actif du bilan correspondant aux intérêts compensateurs sur prêts locatifs aidés afférents aux prêts locatifs aidés, sont comptabilisés au compte : 481 330 « intérêts compensateurs à partir du 01.01.1994 ».

Au titre de l'exercice 2016, InCité a procédé à l'étalement des dernières charges différées. A la clôture de l'exercice, le solde du compte 481 330 est soldé.

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 52 610 €, 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 **5 202 068 €**

Les immobilisations en cours à fin 2016 sont les suivantes :

- « Ilot Counord » :	4 892 833 €
- « 95 Cours Victor Hugo » :	26 232 €
- « Place fernand Lafargue » :	6 718 €
- Autres avances et acomptes sur immobilisations corporelles	276 285 €

3) IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**1 696 936 €**
PLACEMENTS	***1 696 286 €***

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de	68 286 €
2) Des titres immobilisés	
* Bons à Moyen Terme	1 628 000 €
	1 696 286 €

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)

Les charges de l'année 2016 de l'opération spécifique 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 à 5 797 799 € 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 2016 de l'opération d'aménagement sont également comptabilisés dans des comptes spécifiques dont le radical est "705-5".

Elles s'élèvent pour à 6 039 546 €.

		Bordeaux Centre Historique 2
Concédant	1	Ville de Bordeaux
Date de signature convention	2	01/06/2014
Date expiration convention	3	31/05/2020
Prise en charge résultat	4	concessionnaire
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-13 652 573
Participation concédant à terminaison	6	13 652 573
Cumul dépenses	7	30 534 864
Cumul recettes	8	11 241 197
Participation concédant	9	8 100 000
Stock 31-12	10	15 453 519
Provision charges	11	0
Neutralisation résultat	12	-4 259 852
Participation à recevoir	13	5 552 573

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 (concédant ,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 la convention de concessions.

Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2016 :
- Rémunération centre historique Bordeaux 2 : 981 333 €

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		24 737 065	5 797 799		30 534 864
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)		9 041 799	6 039 546		15 081 345
	TOTAL 2a	15 695 266	-241 747	0	15 453 519
* Autres opérations					
- Dépenses		142 774			142 774
- Dépréciation (à déduire)		142 774			142 774
	TOTAL 2b	0	0	0	0
	TOTAL 2 (2a + 2b)	15 695 266	-241 747	0	15 453 519
En cours de production de service	TOTAL 3			0	0
Stocks produits finis	TOTAL 4			0	
Autres stocks	TOTAL 5				
TOTAL GENERAL	1+2+3+4+5	15 695 266	-241 747	0	15 453 519

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 2016.

CRÉANCES

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Conformément à l'article 423-1-5 du Code de construction et de l'Habitat (CCH) et au règlement ANC 2015-04, elles font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

- Des provisions pour créances douteuses à hauteur de 100% du montant de la créance ont été systématiquement pratiquées pour les locataires sortis ou présentant une créance supérieure à 12 mois d'encours de loyers.

- Pour les locataires présents, en fonction de l'encours de loyers, les taux statistiques de dépréciation ont été appliqués :

0 et 3mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
5%	23%	44%

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 4 628 040 € figurent au 31/12/2016 des fonds déposés sur des livrets "B" de la Caisse d'Epargne pour un montant de 2 005 263 €.

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

Les dépenses justifiant des conditions relevant des gros entretien font l'objet d'une provision. Notamment ces dépenses sont identifiées dans un plan pluriannuel d'entretien défini à 10 ans et déterminé en concertation avec le service technique.

Ce plan pluriannuel comporte trois éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- l'estimation de leur montant

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Les dotations de l'exercice correspondent aux dotations échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien ainsi que, le cas échéant, lors de l'inscription dans le programme pluriannuel, aux rattrapages liés à l'usage passé.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses réalisées et sur les dépenses « déprogrammées ».

Les dépenses de mises en sécurité des locataires, qui ne sont pas récurrentes, mais programmables de façon pluriannuelle, font l'objet d'une provision distincte.

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	96 287 €
la provision du forfait social sur abondement à	19 257 €
la provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement à	9 147 €
	124 691 €

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 31/12/2016, elle s'élève à 48 027 €.

DETTES FINANCIÈRES

Emprunts

La situation des emprunts au 31/12/2016 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/15	Réalisations 2016	Remboursements 2016	Restant dû au 31/12/2016
Siège Victor Hugo	1 423 359 €		148 583 €	1 274 776 €
Activité bailleur	29 930 507 €	10 981 670 €	5 589 239 €	35 322 939 €
CPA Bordeaux 2	14 166 667 €		1 166 666 €	13 000 001 €
	45 520 533 €	**10 981 670 €**	**6 904 488 €**	**49 597 716 €**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

- Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaitre 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.

- 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 agrée ou non agrée 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 échant 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 ventilées à chacun des programmes selon la clé de répartition « chiffre d'affaires du secteur locatif »

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent :

	Résultat N-1		Dont résultat des activités agréées	
ORIGINES:				
Report à nouveau avant affectation du résultat				
Résultat de l'exercice		405 462		109 469
- Prélèvement sur les réserves				
AFFECTATIONS:				
- Affectation aux réserves :				
Réserve légale				
Autres Réserves	405 462		109 469	
Dividendes				
Report à nouveau après affectation du résultat				
TOTAL	405 462	405 462	109 469	109 469

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 2016, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/16	**Dont part du CRD garantie**	**Dont part du CRD non garantie**
Siège Victor Hugo	1 274 776 €	637 388 €	637 388 €
Activité bailleur	35 322 939 €	27 535 167 €	7 787 772 €
CPA Bordeaux 2	13 000 001 €	13 000 001 €	
	49 597 716 €	41 172 556 €	8 425 160 €

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 31/12/16	2 715 509€
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 376 659 € au 31/12/16. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 114 994 €.

La méthode de calcul utilisée par l'organisme est la méthode dite prospective avec des départs de mise en retraite à 62 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 2016 à 68 267 €. 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 2016 qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC multiplié par un taux de 6 %.

Ce crédit d'impôt a contribué à l'embauche de deux personnes en contrat à durée déterminée au sein du service aménagement pour surcroît d'activité. Il a également permis de poursuivre la politique d'investissements.

IMMOBILISATIONS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Réévaluation*	*Acquisit., apports*
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	4 740		
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**501 673**		**13 145**
Terrains	2 654 646		167 588
Dont composants			
Constructions sur sol propre	37 623 420		4 529 061
Constructions sur sol d'autrui	35 628 838		151 956
Const. Install. générales, agencements, aménagements	102 973		3 125 266
Install. techniques, matériel et outillage industriels	13 007		
Installations générales, agencements, aménagements	8 162		
Matériel de transport	12 607		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	258 926		8 321
Emballages récupérables et divers	15 584		
Immobilisations corporelles en cours	4 388 691		4 734 412
Avances et acomptes	72 917		528 848
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**80 779 772**		**13 245 452**
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	72 253		730
Autres titres immobilisés	1 628 000		
Prêts et autres immobilisations financières	650		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**1 700 903**		**730**
TOTAL GENERAL	**82 987 087**		**13 259 327**

Rubriques	*Virement*	*Cession*	*Fin d'exercice*	*Valeur d'origine*
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT			**4 740**	
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES		**2 333**	**512 485**	
Terrains			2 822 234	
Constructions sur sol propre	3 125 266		39 027 214	
Constructions sur sol d'autrui			35 780 794	
Constructions, installations générales, agencements			3 228 240	
Installations techn.,matériel et outillages industriels			13 007	
Installations générales, agencements divers			8 162	
Matériel de transport		11 804	803	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		18 738	248 509	
Emballages récupérables et divers			15 584	
Immobilisations corporelles en cours	4 169 614	27 706	4 925 783	
Avances et acomptes	325 480		276 285	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**7 620 360**	**58 249**	**86 346 615**	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		4 697	68 286	
Autres titres immobilisés			1 628 000	
Prêts et autres immobilisations financières			650	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		**4 697**	**1 696 936**	
TOTAL GENERAL	**7 620 360**	**65 278**	**88 560 776**	

AMORTISSEMENTS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Dotations*	*Reprises*	*Fin d'exercice*
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	4 740			4 740
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	361 288	46 241		407 529
Terrains				
Constructions sur sol propre	12 700 970	994 872	1 198 233	12 497 609
Constructions sur sol d'autrui	18 582 329	1 067 975		19 650 305
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts	101 056	1 314 373		1 415 430
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 186	318		12 504
Installations générales, agencements et aménagements divers	8 162			8 162
Matériel de transport	12 607		11 804	803
Matériel de bureau et informatique, mobilier	188 246	25 379	18 738	194 887
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**31 605 557**	**3 402 919**	**1 228 776**	**33 779 700**
TOTAL GENERAL	**31 971 584**	**3 449 160**	**1 228 776**	**34 191 969**

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	52 610		52 610	
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Dotations*	*Reprises*	*Fin d'exercice*
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/92				
Implantations étrangères après 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires	184 045	133 370	144 697	172 718
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.	2 169 775	322 334	232 330	2 259 780
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	**2 353 820**	**455 704**	**377 027**	**2 432 497**
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours	142 774			142 774
Dépréciations comptes clients	535 448	115 437	101 201	549 684
Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS	**678 223**	**115 437**	**101 201**	**692 458**
TOTAL GENERAL	**3 032 043**	**571 141**	**478 228**	**3 124 955**
Dotations et reprises d'exploitation		571 141	478 228	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

CREANCES ET DETTES

ETAT DES CREANCES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'un an*
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux	650	650	
Autres créances clients	736 072	736 072	
Créance représentative de titres prêtés	987 615	987 615	
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	32	32	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	60 608	60 608	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	80 413	80 413	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	90 506	90 506	
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	1 546 879	1 546 879	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	730 516	730 516	
	386 534	386 534	
TOTAL GENERAL	**4 619 825**	**4 619 825**	

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	
Prêts et avances consentis aux associés	

ETAT DES DETTES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'1 an,-5 ans*	*plus de 5 ans*
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	5 289	5 289		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	49 011 742	4 065 895	20 588 882	24 356 964
Emprunts et dettes financières divers	1 648 937	728 430	107 000	813 507
Fournisseurs et comptes rattachés	902 281	902 281		
Personnel et comptes rattachés	278 411	278 411		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	345 599	345 599		
Etat : impôt sur les bénéfices	1 094	1 094		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	439 885	439 885		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	50 326	50 326		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	277 899	277 899		
Groupe et associés				
Autres dettes	347 354	347 354		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	4 259 852	4 259 852		
TOTAL GENERAL	**57 568 669**	**11 702 316**	**20 695 882**	**25 170 471**

Emprunts souscrits en cours d'exercice	10 981 670
Emprunts remboursés en cours d'exercice	6 904 488
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	

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

Stocks (hors valeur ajoutée)	*Valeur bilan*	*Prix marché*	*Provision*
TOTAL			

Valeurs mobilières de placement	*Valeur bilan*	*Prix marché*	*Provision*
CDN, FCP et SICAV INCITE	99 964	393 335	
TOTAL	**99 964**	**393 335**	

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

	31/12/2016
PRODUITS A RECEVOIR	291 717
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	**45 301**
418100 CLIENT FACT A ETABLIR	27 411
418500 LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	17 890
AUTRES CREANCES	**245 072**
409800 AVOIRS NON RECUS	5 292
438700 ORG SOC PDTS A RECEVOIR	10 514
448700 ETAT PTS A RECEVOIR	259
468700 DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	229 007
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS	**1 344**
518700 INT COURUS A RECEVOIR	1 344

TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	291 717

DETAIL DES CHARGES A PAYER

	31/12/2016
CHARGES A PAYER	1 324 070
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	356 327
168815 INT COUR ET N EC. ARKEA	11 839
168841 INT COUR ET N EC. BANQUE POSTALE	7 971
168842 INT COUR ET N EC. CDC	110 941
168845 INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	205 485
168847 INT COUR ET N EC DEXIA	2 831
168848 INT COUR ET N EC. C COOP	11 017
168849 INT COUR ET N EC. LCL	2 177
168881 INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 884
168885 INT COUR ET N EC. CILSO	2 182
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	321 689
408000 FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	321 689
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	165 264
408400 FRS IMMOB FACT N PARVENUES	165 264
DETTES FISCALES ET SOCIALES	472 012
428200 DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	176 313
428600 PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	101 794
438200 CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	83 669
438600 ORG SOC CH A PAYER	76 480
448200 CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	22 920
448600 ETAT CH A PAYER +AUTR COLLEC	10 836
AUTRES DETTES	3 489
468600 CREDITEURS CH. A PAYER	3 489
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	5 289
518600 INTERETS COURUS A PAYER	5 289

TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 324 070

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	31/12/2016
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	386 534
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	386 534
486000 CHARGES CONST D'AVANCE	386 534
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	386 534

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des charges	*Montant*	*Imputation au compte*
Redressement URSSAF	12 830	671200
Amendes fiscales	134	671200
Autres charges sur op. de gestion	2 013	671800
Pertes sur régularisations de charges	2 993	671800
Regul coef TVA 2015	1 331	678800
Abandon opé. étanchéité terrasse de Nereides	2 461	678800
TOTAL	**21 762**	

Nature des produits	*Montant*	*Imputation au compte*
Rentrées sur créances amorties	1 270	771400
Aures produits sur op. de gestion	12 113	771800
Régularisation de charges 2014	3 032	771800
Arc en Ciel / Gaz de Bordeaux Dom. et Int. et art. 700	101 303	771800
Indemnités art. 700	1 120	771800
Annulation de travaux	1 316	771800
Annulation retenues de garanties	10 684	771800
Régularisation de charges 2015	2 861	771800
Produits de cession Ford fiesta	3 000	775000
TOTAL	**136 700**	

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

Rubriques	*Chiffre d'affaires France*	*Chiffre d'affaires Export*	*Total 31/12/2016*	*Total 31/12/2015*	*%*
ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL	**11 900,00**		**11 900,00**	**11 771,00**	**1,1%**
Loyers	9 132,00		9 132,00	8 985,00	
Récupération charges locatives	**2 703,00**		**2 703,00**	**2 760,00**	
Refacturations	43,00		43,00	4,00	
Livraison chauffage	22,00		22,00	22,00	
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2	**6 039,00**		**6 039,00**	**6 685,00**	**-9,7%**
Ventes et récupérations de charges	3 262,00		3 262,00	793,00	
Ventes AST et locaux	52,00		52,00	3 282,00	
Subventions-Participations	2 692,00		2 692,00	2 587,00	
Divers	33,00		33,00	23,00	
CPA SAINTE EULALIE				**1 137,00**	
Ventes et récupérations de charges				1 633,00	
Ventes AST et locaux					
Subventions-Participations				(498,00)	
Divers				2,00	
ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE	**703,00**		**703,00**	**528,00**	**33,1%**
Mandats					
Prestations de services	693,00		693,00	519,00	
Divers	10,00		10,00	9,00	
TOTAL	**18 642,00**		**18 642,00**	**20 121,00**	**-7,4%**

SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

Rubriques	*Montant*
IMPOT DU SUR : Provisions réglementaires : Provisions pour hausse de prix Subventions d'investissement	191 977
TOTAL ACCROISSEMENTS	**191 977**
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR : Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : Autres A déduire ultérieurement :	132 350
TOTAL ALLEGEMENTS	**132 350**
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	**59 627**

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

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

Répartition	*Résultat avant impôt*	*Impôt dû*	*Résultat net après impôt*
Résultat courant	95 649	94 915	734
Résultat exceptionnel à court terme	345 023	9 355	335 668
RESULTAT COMPTABLE	**440 672**	**104 270**	**336 402**

EFFECTIF MOYEN

Effectifs	*Personnel salarié*	*Personnel à disposition de l'entreprise*
CADRES	19	
AGENTS DE MAITRISE	12	
EMPLOYES	17	
TOTAL	**49**	

D-2017/416
Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la Ville aux acquéreurs. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux a mis en place depuis 2011 un dispositif de soutien à l'accession à la propriété comprenant deux volets :

- d'un côté : la mise en œuvre de quotas obligatoires de production de logements abordables dans les projets immobiliers, avec l'objectif d'atteindre 20% de la production neuve,

- de l'autre : l'octroi d'aides directes aux acquéreurs souhaitant acheter leur résidence principale à Bordeaux (Passeport 1er Logement).

Cette aide, initialement destinée aux primo-accédants, a été ouverte en 2017 aux secundo-accédants pour l'acquisition de logements non finis. Cette modification du dispositif permet de prendre en compte les évolutions sociétales. L'agrandissement des cellules familiales, le souhait de revivre en ville, les séparations, le vieillissement de la population sont autant de phénomènes qui peuvent amener des personnes déjà propriétaires à vendre leur bien actuel pour en acquérir un autre plus adapté à leurs besoins. Le concept de logement non fini pourra apporter une réponse à ces besoins compte tenu de son prix encadré et de l'évolutivité qu'il propose.

Les modalités d'octroi des aides sont précisées dans le règlement d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété de la Ville de Bordeaux, présenté en Conseil Municipal du 09 mai 2017 sous la référence D-2017/191.

Les aides de la ville sont accordées, sous conditions de ressources du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) aux ménages sus cités, sur la base d'un montant de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition familiale.

L'aide est accordée pour l'acquisition :

- d'un logement neuf commercialisé aux conditions de prix de vente fixées dans le règlement d'intervention de la Ville de Bordeaux,

- d'un logement ancien sur le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,

- d'un logement mis en vente par un organisme de logement social selon les conditions des articles L.443-7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation,

- d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme, sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,

- d'un logement acquis en vu de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à sa remise à neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts,

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.
Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.
En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 18 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 60 000 euros.

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

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, qu'ils soient finis ou non finis, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition.

Pour les logements anciens ou les logements issus d'un changement de destination, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires qu'il devra justifier par la fourniture de factures au plus tard dans un délai d'un an. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

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

ADOPTE A L'UNANIMITE
Non Participation au Vote de Madame Solène COUCAUD-CHAZAL

D-2017/417
Programme d'Intérêt Général métropolitain. « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole ». Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

En complément de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain – Copropriétés dégradées (OPAH RU CD), qui permet d'apporter des aides aux propriétaires pour la rénovation de logements du parc privé sur le centre ancien, la Ville de Bordeaux s'inscrit dans le Programme d'Intérêt Général mis en place par Bordeaux Métropole afin d'accompagner l'amélioration des logements sur le reste de la commune.

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

Ce Programme d'Intérêt Général a pour objectif :

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

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

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour le projet listé dans le tableau annexé, pour un montant total de 1081 euros.

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

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

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

- accorder au bénéficiaire la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux.

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

D-2017/418
Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville pour les 3 projets présentés dans le tableau en annexe et qui représente un montant total de subvention de 5 308 euros.

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

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

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

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

D-2017/419
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés. Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

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

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour le projet listé dans le tableau annexé, pour un montant total de 9 199 euros.

Pour les travaux d'amélioration des logements, le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de

l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation d'In Cité certifiant l'achèvement des travaux pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

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

- accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, si vous le voulez bien, on va regrouper les quatre délibérations suivantes…

M. LE MAIRE

Ça me paraît de bon sens.

MME TOUTON

… qui sont toutes des aides apportées par la Ville, soit à l'accession à la propriété, soit justement à l'amélioration du parc privé et du parc ancien, plus le programme d'intérêt général de la Métropole. Ce sont des délibérations habituelles.

M. LE MAIRE

Voilà. Y a-t-il des questions là-dessus ? C'est l'aide que la Ville apporte à ces opérations. Pas d'oppositions non plus ? Merci.

MME MIGLIORE

Je précise la non-participation au vote de Madame COUCAUD-CHAZAL à la 416 et puis pour la 420, non-participation au vote de Monsieur SOLARI.

D-2017/420
SOLIHA Gironde. Demande de subvention de fonctionnement 2017. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

SOLIHA Gironde (anciennement PACT HD 33) est une association créée en 1955 qui intervient dans le domaine du développement local et de l'habitat sur le département de la Gironde.

L'association oeuvre dans ce domaine, conformément à son objet social, en vue de garantir un logement décent et adapté aux conditions de vie de ses occupants avec une priorité d'action en direction des populations les plus fragiles.

SOLIHA Gironde intervient, dans le cadre de son projet associatif, sur la totalité de la chaîne immobilière ; de l'appui à l'émergence de projets territoriaux jusqu'à la gestion immobilière ; assurant des actions diverses et complémentaires en matière d'information des ménages et de conseils sur l'amélioration de l'habitat, de promotion de la réhabilitation des immeubles, d'accompagnement social lié au logement ou encore d'appui à l'accès au logement.

La reconnaissance de ses compétences et de ses actions lui a conféré le statut de Service Social d'Intérêt Général (SSIG), qualité confirmée par les agréments préfectoraux qu'il a obtenu par arrêtés du 24 décembre 2010 en matière d'ingénierie sociale, financière et technique et en matière d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Certaines des actions réalisées par SOLIHA Gironde dans le cadre de son projet associatif rentrent en cohérence avec la politique menée par la Ville de Bordeaux en matière d'habitat, et présentent ainsi un caractère d'intérêt général local pour ce qui concerne ses missions d'accueil physique, d'information et de conseil aux ménages sur l'amélioration du parc privé, et ses missions d'accompagnement à l'accès au logement des publics vulnérables notamment les jeunes, les personnes à mobilité réduite et les personnes en insertion.

Ces actions de SOLIHA Gironde permettent également d'alimenter la réflexion sur l'évaluation et l'évolution des politiques publiques en matière d'habitat menée par les différents échelons de collectivités, en lien avec leurs compétences respectives dans ce domaine.

Ainsi, la Commune souhaite accompagner financièrement la mise en oeuvre de ces actions d'intérêt général de SOLIHA Gironde au titre de l'exercice budgétaire 2017 par l'octroi d'une subvention de fonctionnement de 70 000 euros.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville au financement des actions d'intérêt général menées par SOLIHA Gironde dans le cadre de son projet associatif, à hauteur de 70 000 euros, pour l'exercice budgétaire 2017,
- autoriser le Maire à signer la convention financière annuelle avec cette association,
- Les dépenses correspondantes seront imputées au budget de l'exercice en cours,

ADOPTE A L'UNANIMITE

Non Participation au Vote de Monsieur Joël SOLARI

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, la 420, il s'agit de la subvention accordée par la Ville à l'association SOLIHA qui conseille les ménages sur l'amélioration du parc de logement privé et qui accompagne dans l'accès au logement. C'est une subvention que nous versons chaque année à SOLIHA.

M. LE MAIRE

Pas de problèmes ? Merci.

Ensuite.

MME MIGLIORE

Délibération 421 : « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA). Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre des articles l.2313-1, l.2313-1-1 et l.1524-5 du code général des collectivités territoriales. Rapport 2017. Exercice 2016. Information »

Subvention communale

Convention financière annuelle

Entre :

La Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur Alain Juppé, son Maire, agissant en vertu de la délibération 2017/ du Conseil Municipal du 9 octobre 2017,

ci-après dénommée « Ville de Bordeaux »,

Et

L'association SOLIHA Gironde, représentée par Monsieur Alain BROUSSE, Président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « SOLIHA Gironde »,

EXPOSE

La politique générale d'aide aux associations de la Ville de Bordeaux, fait l'objet de conventions de partenariat qui définissent les objectifs et les moyens de l'association, les conditions matérielles et financières de l'aide apportée par la Ville ainsi que les engagements des deux parties.

CONSIDERANT

Que certaines des actions réalisées par SOLIHA Gironde dans le cadre de son projet associatif rentrent en cohérence avec la politique menée par la Ville de Bordeaux en matière d'habitat, et présentent ainsi un caractère d'intérêt général local pour ce qui concerne ses missions d'accueil physique, d'information et de conseil aux ménages sur l'amélioration du parc privé, et ses missions d'accompagnement à l'accès au logement des publics vulnérables notamment les jeunes, les personnes à mobilité réduite et les personnes en insertion.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de versement de la subvention de fonctionnement, octroyée par la Ville de Bordeaux à SOLIHA Gironde pour l'année 2017 pour la réalisation des actions de l'association présentant un intérêt général local. Il s'agit de ses missions d'accueil physique, d'information et de conseil aux ménages sur l'amélioration du parc privé, et de ses missions d'accompagnement à l'accès au logement des publics vulnérables notamment les jeunes, les personnes à mobilité réduite et les personnes en insertion.

ARTICLE 2 – Montant de la subvention

La participation de la Ville de Bordeaux accordée à SOLIHA Gironde au titre de la réalisation de ces actions est de 70 000 euros pour l'année 2017.

Cette subvention sera créditée sur le compte de l'association dont les références bancaires ou postales sont stipulées ci-dessous :

RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE /OU POSTAL

Domiciliation : CREDITCOOP MERIADECK
Titulaire du compte : SOLIHA Gironde - FONCTIONNEMENT
Adresse : 211 cours de la Somme 33800 Bordeaux

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB ou RIP
42559	00041	21025671307	63

ARTICLE 3 – Modalités de versement

L'aide de la Ville sera versée en deux fois selon les modalités ci-dessous :

- dès la signature de la présente convention, un acompte de 80 % du montant de la subvention sera mandaté à SOLIHA Gironde.
- le solde interviendra après réception du compte rendu d'activité et un bilan financier annuel au plus tard à la fin du premier trimestre n+1.

ARTICLE 4 – Obligations du bénéficiaire

SOLIHA Gironde s'engage à informer tout bénéficiaire des actions financées au titre de la présente convention, du soutien financier de la Ville de Bordeaux.

Publicité : la mention « réalisé avec le concours de la Ville de Bordeaux » devra figurer sur toute publication réalisée par SOLIHA Gironde.

Toute contribution inutilisée ou non utilisée conformément à son objet devra être remboursée. L'association s'interdit en outre, de reverser tout ou partie de la subvention considérée à d'autres associations, sociétés ou collectivités.

Dans le cadre des outils opérationnels, SOLIHA Gironde s'engage à veiller attentivement à une prise en compte rigoureuse des objectifs et réglementations nationaux et locaux.

ARTICLE 5 – Communication

SOLIHA Gironde s'engage à diffuser et à faire connaître le partenariat par tous moyens, avec l'utilisation de la charte graphique du logotype fournie par la Ville de Bordeaux.

ARTICLE 6 – Certification des comptes

En application de l'article 10 de la loi N°2000-312 du 12 Avril 2000 et du décret N°2001-495 du 6 Juin 2001 relatifs à la transparence financière des aides octroyées par des personnes publiques, la présente convention revêt un caractère obligatoire en raison du montant des subventions versées qui excède le seuil de 23 000 euros.

Dans le cadre des dispositions des articles L3313-1 et L3313-6 du Code Général des Collectivités Territoriales (loi d'orientation N°92-125 du 6 Février 1992, relative à l'Administration Territoriale de la République, du décret d'application N°93-570 du 27 Mars 1993 et de l'article 81 de la loi N°93-122 du 29 Janvier 1993), les modalités de certification des comptes de l'association s'établissent comme suit :
en application de l'article R2313 du Code Général des Collectivités Territoriales, si les subventions sont supérieures ou égales à 150 000 euros, les comptes devront être certifiés par un commissaire aux comptes choisi sur la liste des commissaires aux comptes inscrits auprès de la cour d'appel de Bordeaux. Par ailleurs, en application de la réglementation précitée, l'Association doit déposer à la Préfecture de la Gironde son budget, ses comptes, la présente convention et, le cas échéant, les comptes-rendus financiers des subventions reçues pour y être consultés.

ARTICLE 7 – Contrôle

L'association fournira chaque année :

- le compte de résultat et le bilan du dernier exercice clôturé,
- un rapport d'évaluation, sur les actions, rentrant dans le cadre de ce financement, entreprises au cours de l'année, accompagné du bilan budgétaire faisant ressortir l'utilisation des subventions,
- tout élément ou document susceptible de montrer la valorisation de l'image de la Ville de Bordeaux (photos, revue de presse, un exemplaire de chaque document de communication réalisé, etc.).

Un contrôle sur place et sur pièces pourra être effectué par des agents dûment habilités en application de l'article L1611-4 du CGCT qui prévoit que « toute association, œuvre ou entreprise ayant reçu une subvention peut être soumise au contrôle des délégués de la collectivité qui a accordé la subvention ».

ARTICLE 8 – Résiliation

a) En cas de non respect par l'association de ses engagements, ainsi qu'en cas de défaillance de sa part, la collectivité pourra résilier de plein droit la présente convention, à l'expiration d'un délai d'un mois, suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.
b) En cas de résiliation anticipée en cours d'année, SOLIHA Gironde devra reverser à la collectivité le montant des subventions perçues, au prorata.

ARTICLE 9 – Contentieux

Les litiges qui pourront naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 10 – Période de validité

La présente convention est conclue pour la durée de l'année civile 2017.

ARTICLE 11 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, à savoir :

- pour la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville
- pour l’association SOLIHA Gironde, 211 cours de la Somme 33800 Bordeaux

Fait à Bordeaux, en deux exemplaires, le

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire	L’association SOLIHA Gironde représentée par son Président
Alain JUPPÉ	Alain BROUSSE

D-2017/421
BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT (BMA). Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1 et L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.Rapport 2017. Exercice 2016. Information.

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

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est celui des représentants de la ville de Bordeaux désignés comme administrateurs au sein de la société d'économie mixte (SEM) Bordeaux Métropole Aménagement (BMA). Il se propose de faire un point synthétique sur la SEM.

La ville de Bordeaux en est le premier actionnaire avec 45,11 % du capital et Bordeaux Métropole le deuxième actionnaire public avec 13,31 % du capital.

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 la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.
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 Bordeaux Métropole Aménagement est annexée au présent rapport.

En résumé au titre de l'exercice 2016 :

BMA est une SEM d'aménagement chargée d'opérations en concession et en mandat. Elle intervient pour le compte de ses cocontractants : principalement la Région et Bordeaux Métropole, mais aussi le Département de la Gironde et plusieurs communes de l'agglomération et du Département.

L'activité traditionnelle des mandats se maintient au niveau de l'exercice 2015. Les opérations propres contribuent significativement au résultat 2016. Les grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture à l'exception de la ZAC de centre-ville de Mérignac. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet.

La valeur des opérations traitées par la société BMA en 2016, qu'il s'agisse de mandats, d'opérations propres et d'opérations d'aménagement urbain, est en légère hausse de 1,8 % par rapport à l'exercice 2015, avec 87,65 M€.

L'exercice 2016 de la SEM Bordeaux Métropole Aménagement s'est traduit par un résultat net positif de 886 K€, en baisse de 39 % par rapport à 2015.

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 suivant :

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2016	2017 (1)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA) Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO) dont Assemblée générale extraordinaire (AGE)	1 1 0	1 2 (2) 0
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	**2016**	**2017**
Publics Privés	Non Non	Non Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	**2016**	**2017**
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 : avril 2017.

(2) L'AGO du 30 mars 2017 n'a pu se tenir faute de quorum suffisant. Une seconde AGO s'est tenue le 18 avril 2017.

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	**en date du**	**nature de la décision prise**
CA (94ème séance)	**18/03/2016**	- approbation du procès-verbal de la séance du 04/03/2015. - information sur le rachat des 8 000 actions du Conseil Départemental de la Gironde et sur la désignation, qui en découle, de 3 représentants permanents de la ville de Bordeaux, 1 de la CDC et 1 de la FFB. - proposition à l'AGO du renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCP Lassus pour les exercices 2016 à 2021. - information sur la démarche de certification « ISO 14001 ». - information sur les actions liées à l'anniversaire des 20 ans de BMA. - approbation de l'actualisation des procédures de consultation mises en œuvre par la société pour ses marchés sur le fondement des décrets du 30/12/2005 et 30/12/2015. - information sur l'évolution du cadre réglementaire de passation des marchés avec l'ordonnance 2015-899 applicable au 1er avril 2016 et approbation de l'actualisation des fiches de procédure qui en découlent. - décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - présentation de l'activité de la société en 2015 et approbation des orientations et des décisions prises en 2015, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées : les opérations d'aménagement urbain : ZAC du « Coeur de Jalle » à Saint Médard en Jalles, ZAC « Coeur de Bastide » à Bordeaux, ZAC du « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont, ZAC du centre-ville de Mérignac ; les mandats de construction publique et les mandats privés ; les opérations propres : Îlot de Santé Navale, le Foyer des jeunes travailleurs (FJT), Îlot de la « Fourrière » des Bassins à flot, Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide, l'îlot D3 de la ZAC «Coeur de Bastide », réalisation d'un îlot tertiaire dans l'îlot 1 et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont. - approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2015. - approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2015 à présenter à l'AGO. - arrêté définitif des comptes 2015, tels que présentés dans le rapport de gestion et le rapport annuel du commissaire aux comptes. Décision de donner quitus de leur gestion au Président et au Directeur général et de proposer à l'AG d'affecter le résultat bénéficiaire en report à nouveau. Approbation du rapport de gestion. - approbation des conventions réglementées entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2015, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € soit 53 900 € de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA, hors dotation du pas-de-porte, pour 167 459,66 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-CURSOL pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - approbation des conventions réglementées entre BMA et la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL (dont BMA détient 51 % du capital). La facturation en 2015 est de 768 307 € au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, l'acquisition et la gestion des fonciers Métropole, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération. - information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 108 K€ en 2015. - information sur le premier arrêté des comptes de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat déficitaire de - 166 K€ en 2015. - présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2015.

		- approbation du budget pour 2016.
A.G.O.	**30/03/2016**	- lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2015. - lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2015. - approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2015. - affectation du résultat de l'exercice 2015. - lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce. - approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2015. - quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. - désignation du commissaire aux comptes.
CA (95ème séance)	**09/03/2017**	- approbation du procès-verbal de la séance du 18/03/2016. - proposition à l'AGO du renouvellement du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine pour une durée de 6 ans. - information de la désignation de M. François de Waroquier, directeur général de Domofrance, en remplacement de M. François Cornuz révoqué. - approbation de l'actualisation des procédures de consultation mises en œuvre par la société pour ses marchés sur le fondement de l'ordonnance 2015-899 du 23/07/2015 et du décret 2016-3602 du 25/03/2016. - sur la base des bons résultats de la société en 2016, décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - approbation des opérations de mécénat réalisées en 2016. - présentation de l'activité de la société en 2016 et approbation des orientations et des décisions prises en 2016, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées : les opérations d'aménagement urbain : ZAC du « Coeur de Jalle » à Saint Médard en Jalles, ZAC « Coeur de Bastide » à Bordeaux, ZAC du centre-ville de Mérignac ; les mandats de construction publique et les mandats privés ; les opérations propres : Îlot de Santé Navale, Résidence sociale pour jeunes « Santé Navale » : Foyer des jeunes travailleurs (FJT) et logements locatifs sociaux pour étudiants, Îlot de la « Fourrière » des Bassins à flot, Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide, Îlot D3 de la ZAC «Coeur de Bastide », réalisation d'un îlot tertiaire dans l'îlot 1 et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont, Îlot 2 de la ZAC de Centre-ville de Mérignac, Opération ESUS de l'îlot B034 de la ZAC Bastide Niel, réalisation d'un CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile) de 80 places sur l'îlot B107 de la ZAC Bastide Niel, réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et restructuration-réhabilitation du Mess des officiers sur l'îlot B072 de la ZAC Bastide Niel. - approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2016. - approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2016 à présenter à l'AGO. - arrêté définitif des comptes 2016, tels que présentés dans le rapport de gestion et le rapport annuel du commissaire aux comptes. Décision de donner quitus de leur gestion au Président et au Directeur général et de proposer à l'AG d'affecter le résultat bénéficiaire en report à nouveau. Approbation du rapport de gestion. - approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2016 entre BMA et la SAS d'aménagement Bastide Niel (dont BMA détient 51 % du capital). Au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, l'acquisition et la gestion des fonciers Métropole, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération, la facturation cumulée au 31/12/2016 est de 1 033 136 € dont 264 829 € pour le seul exercice 2016. - approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2016 entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2016, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € soit 53 900 € de produits

		financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA, hors dotation du pas-de-porte, pour 170 912,61 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-CURSOL pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - information sur le deuxième arrêté des comptes de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 41,5 K€ en 2016, contre un résultat déficitaire de - 166,2 K€ en 2015. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2017 est de + 49,5 K€. - information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 102 K€ en 2016, contre 107,5 K€ en 2015. - présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2016. - approbation du budget pour 2017.
A.G.O.	**30/03/2017**	*faute de quorum suffisant, l'AG est reportée au 18/04/2017.*
A.G.O.	**18/04/2017**	- lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2016. - lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2016. - approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016. - quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. - lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce. - approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2016. - affectation du résultat de l'exercice 2016. - information sur l'expiration du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine-Poitou-Charentes et décision de renouvellement jusqu'au 31/12/2022.

Le rapport d'activité de BMA, présenté en Conseil d'administration du 9 mars 2017, présente les travaux réalisés en 2016 par la SEM :

- Opérations d'aménagement urbain : concession de ZAC publiques ; mandats de construction publique avec notamment la Région Aquitaine, la ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole ; mandats privés.
- Opérations propres.

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

La communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) est devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015.

2.1. Conventions d'aménagement avec Bordeaux Métropole

2.1.1. ZAC du centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles

Il s'agit d'une ZAC publique terminée en phase de clôture.

Les objectifs du projet sont la densification du centre afin d'éviter un développement autour d'un seul axe structurant (l'avenue de Montesquieu), le renforcement de la structure commerciale pour donner un rôle de pôle urbain secondaire au centre, l'accroissement de l'offre de logements en centre-ville, l'amélioration du cheminement des piétons et des deux-roues ainsi que du stationnement et également de la qualité des espaces publics.

La Cub a confié à BMA la réalisation de cette ZAC par convention de concession signée le 17 juillet 1997 et par ses avenants du 16 mars 1998 et du 25 mai 1999. Les avenants 4 et 5 ont prolongé le contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2010.

Le compte rendu d'activité comptable (CRAC) de l'exercice 2010 et le dossier de clôture définitif ont été adressés à La Cub le 4 juillet 2011. Un excédent de 43 305 € a été constaté lors de la clôture des comptes. Il sera reversé à Bordeaux Métropole après approbation du CRAC et du

bilan de clôture. Le dossier de clôture transmis en 2013 à La Cub, est en attente d'approbation à fin 2016.

2.1.2. ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

Il s'agit d'une ZAC publique terminée en phase de clôture.
Cette opération s'inscrit dans le cadre des grandes orientations du développement urbain de l'agglomération à savoir la redynamisation des tissus existants, le rééquilibrage du développement urbain sur la rive droite, la mise en valeur des territoires riverains du fleuve et la structuration des déplacements autour des transports collectifs et du tramway. Elle s'inscrit sur environ 29 hectares, dont 10 hectares dédiés à la réalisation d'un parc urbain.
La Cub a confié à BMA la réalisation de la ZAC "Cœur de Bastide" dans le cadre d'un avenant à la convention études-réalisations signée le 5 juillet 1999.

Après achèvement des études, la convention a fait l'objet de six avenants. L'avenant n°3 notifié à BMA le 29 janvier 2007, prolonge la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'en juin 2009. L'avenant n°4 établit le montant de la participation de La Cub à 13,9 M€, notifié à BMA le 23 novembre 2007. L'avenant n°5, qui prolonge le contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2011, a été signé le 27 novembre 2008 et notifié à BMA le 5 janvier 2009. L'avenant n °6, du 27 décembre 2010, prolonge la convention jusqu'au 31 décembre 2014.

La concession s'est achevée le 31 décembre 2014. Des mouvements financiers ont été constatés en 2015 et 2016 suite à une dernière acquisition foncière auprès de SNCF et quelques travaux en vue du traitement de parcelles et de l'aménagement d'une liaison piétonne vers la rue Rotonde.

Au 31 décembre 2015, le bilan de la ZAC s'établit à 50,24 M€ TTC (soit 42,81 M€ HT) (dont bilan aménageur 41,67 M€ TTC, soit 35,61 M€ HT), en légère hausse de 118 K€ par rapport au CRAC 2014, suite à l'intégration de recettes de régularisations foncière. La participation communautaire passe de 21,33 M€ TTC à 21,09 M€ TTC dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par Bordeaux Métropole. Le CRAC 2014, intégrant le bilan de clôture définitif de la ZAC, sera communiqué à Bordeaux Métropole en mars 2017.

2.1.3. ZAC « Quai Chaigneau-Bichon » à Lormont

Il s'agit d'une ZAC publique terminée en phase de clôture.
Les objectifs de l'opération sont de reconstituer une porte du vieux Lormont et une entrée de ville, de créer un véritable quartier en bord de Garonne où seront développés des programmes de logements, services et commerces, et d'affirmer la vocation de détente et de loisirs par la réalisation d'équipements publics et d'un pôle d'animation sur les berges.

Le Conseil communautaire du 18 octobre 2002 a confié à BMA la réalisation de la ZAC « Quai Chaigneau-Bichon » à Lormont, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée le 27 novembre 2002. La Convention de concession a été prolongée au 31 décembre 2013 par un avenant n°4 signé le 21 janvier 2010. Une délibération du 23 septembre 2011 donne quitus à BMA pour sa mission de mandataire et valide de régler à BMA la rémunération prévue pour l'accomplissement de la mission. La délibération communautaire n°2013/0138 du 22 mars 2013 a autorisé la cession des îlots 1 et 6 à BMA. La SEM a engagé la dernière phase opérationnelle de la transformation du bourg doyen avec le lancement en opérations propres de l'îlot 1 et de l'îlot 6 pour la réalisation d'un programme de 16 logements de qualité proposés en accession modérée visant à accueillir de nouvelles familles.

L'opération s'est achevée le 31 décembre 2013. L'excédent de bilan de 19 725 € HT fera l'objet d'une restitution auprès de Bordeaux Métropole. Le dossier de clôture transmis en juin 2014 à La Cub, est en attente d'approbation à fin 2016.

2.1.4. ZAC du « centre-ville » de Mérignac

Il s'agit d'une ZAC publique en phase de réalisation.
Les objectifs de l'opération sont de renforcer le centre-ville, en créant une nouvelle offre culturelle et de services, et en présentant une offre diversifiée de logements.

Le Conseil communautaire du 23 novembre 2007 a confié à BMA la concession d'aménagement de la ZAC « centre-ville » de Mérignac. Le traité de concession a été signé le 21 janvier 2008 pour 7 ans. Un avenant n°1, signé le 3 septembre 2008, a permis un versement partiel de la participation en anticipation du premier CRAC et de faire face aux premières dépenses notamment d'acquisitions. L'avenant n°2 du 28 août 2013 prolongeant la concession au 31 décembre 2016 a été approuvé par le Conseil communautaire du 12 juillet 2013 (délibération n°2013/0511). L'avenant n°3 du 30 décembre 2016, prolongeant la concession au 31 décembre 2020, a été approuvé par le Conseil métropolitain du 16 décembre 2016 (délibération n°2016-807).

L'année 2016 permet :

- L'organisation d'acquisitions foncières à Bordeaux Métropole sur l'îlot 2 (parcelles BV 3, BV 7, BV 598, BV 780, BV 881 et partie de BV 886 ; l'acte de vente doit intervenir au plus tard le 30 juin 2017.
- Concernant l'îlot 2 et son programme mixte (5220 m^2 de commerces, 110 logements), le recours contentieux déposé en août 2015 sur le permis de construire, a été rejeté en novembre 2016. Une procédure de consultation d'opérateurs a été lancée en 2016. L'arrêté de transfert du permis de construire a été signé en février 2017 et affiché sur le site par le Groupe Pichet.
- Sur le plan du foncier, la procédure d'expropriation des propriétaires privés sur l'îlot 2 s'est poursuivie.
- La procédure d'indemnités d'éviction des locataires des biens dont BMA est propriétaire s'est également poursuivie. A fin 2016, le total des indemnités d'éviction estimées est de 1,675 M€ mais les appels demandés et éventuels s'élèvent à 3,106 M€ (dont l'agence bancaire « BNP » : 2,582 M€) ; ce qui, dans une vision des plus pessimistes, porterait le coût total maximal d'indemnisation d'occupants à 4,781 M€.

La ZAC du centre-ville de Mérignac est la seule opération réalisée aux risques du concessionnaire. Le résultat prévisionnel de la ZAC est couvert par l'engagement de la collectivité dont la participation totale est fixée à 6 161 K€. Une provision de 400 K€ est constatée dans les comptes de BMA afin de couvrir le risque latent lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC au risque du concessionnaire.

Le CRAC 2014 a été approuvé par délibération n°2016-369 du Conseil de Bordeaux Métropole du 24 juin 2016. En augmentation de 9 % (+ 1,5 M€), le bilan au 31 décembre 2014 est arrêté à 18,22 M€ TTC (soit 16,67 M€ HT), dont bilan aménageur : 17,02 M€ TTC (soit 15,47 M€ HT).
Le CRAC 2015 a été approuvé par délibération n°2016-807 du Conseil de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016. En augmentation de 3 % (+ 0,6 M€), le bilan au 31 décembre 2015 est arrêté à 18,79 M€ TTC (soit 17,17 M€ HT), dont bilan aménageur : 17,59 M€ TTC (soit 15,97 M€ HT). La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation soit 7,36 M€ dont 1,2 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par la commune de Mérignac et 6,16 M€ au titre de la participation métropolitaine.

2.2. Les opérations propres

2.2.1. Îlot de Santé Navale

BMA a acquis en 2012 auprès de la ville de Bordeaux le site de Santé Navale pour 14 M€ HT, correspondant à une superficie de 19 943 m^2. Les modalités de paiement prévoient l'étalement des règlements en quatre phases, de la signature de l'acte au solde en 2017.

Le programme est réparti sur une surface de plancher totale de 32 041 m^2 dont 24 769 m^2 de logements et 7 272 m^2 de bureaux et services. La proportion des logements sociaux est de 25 % des surfaces affectées.

Pour rappel, un acte de vente a été signé le 11 septembre 2015 entre le groupe Pichet et BMA pour la réalisation du projet de 19 682 m^2 pour un montant de 12,230 M€ HT. La SCCV URBAN'ART (Groupe Pichet) réalisera environ 320 logements, une résidence hôtelière, une résidence services pour étudiants, une crèche privée, un gymnase (cédé en vente en l'état futur d'achèvement au Conseil régional d'Aquitaine), des locaux commerciaux, la conservation de la chapelle et le parking souterrain. Le paiement est intervenu à la signature pour 8,1 M€ HT, le solde, soit 4,130 M€, HT sera versé à terme au plus tard le 28 février 2017. Le produit de la vente a permis de rembourser le découvert individualisé à la CDC fin décembre 2015 et d'anticiper le versement du deuxième

pacte de 1,4 M€ dû à la ville de Bordeaux au 31 décembre 2016. Le solde du paiement (9,1 M€ HT) est payable par BMA à la Ville au plus tard le 31 décembre 2017.
Par ailleurs, la réhabilitation du bâtiment Ferbos pour y implanter un foyer de jeunes travailleurs et des logements sociaux pour étudiants fait l'objet d'une opération propre spécifique à compter de 2015.

Un acte de vente a été signé le 16 décembre 2016 pour un montant de 2,750 M€ HT. avec la société Pichet Promotion concernant le bâtiment Marne en vue de la réhabilitation des logements.

Une allée piétonne à vocation publique de 2 700 m^2 permettant la liaison entre les places Dormoy et André Meunier pour rejoindre les Quais a fait l'objet d'études et de travaux de raccordement en 2016. Les travaux seront réalisés à partir de 2017 pour une finalisation au 1er semestre 2019.

La direction de BMA estime que l'équilibre global de l'opération de Santé Navale « devrait se boucler favorablement pour BMA » ; mais aussi que l'opération de Santé Navale et celle de la réhabilitation de l'immeuble Ferbos nécessitent un investissement de près de 3 M€ de fonds propres que l'opération ne dégage pas.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 20,18 M€ (Foncier : 14 M€, Travaux, honoraires et frais : 5 M€ et maîtrise d'ouvrage : 1,18 M€).

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux s'élève à 14 M€ :
- 4,9 M€ ont été réglés à fin 2015 (1,4 M€ en 2012 ; 2,1 M€ en 2014 ; 1,4 M€ en 2015)
- 9,1 M€ seront payés au plus tard fin 2017.

2.2.2. Résidence sociale pour jeunes « Santé Navale » : Foyer des jeunes travailleurs (FJT) et logements locatifs sociaux pour étudiants

L'objectif est de proposer des logements à une population de jeunes travailleurs et étudiants.
Le programme intégré au permis de construire valant division porte sur 64 logements jeunes travailleurs et 115 logements étudiants. Le gestionnaire unique, Jeunesse habitat solidaire, versera un loyer à BMA qui réalise l'investissement.
Les conventions de gestion ont été signées le 29 novembre 2016 et le 14 décembre 2016. Les travaux de restructuration et réhabilitation ont été lancés en mars 2016 pour une livraison en juillet 2017.

Le budget prévisionnel d'investissement s'élève à 11,815 M€ TTC, à financer par 6,369 M€ d'emprunts (54 %), 2,832 M€ de fonds propres (24 %), 2,347 M€ de subventions (20 %) et 0,267 M € de surcharge foncière (2 %).
Les subventions émanent de Bordeaux Métropole (736 K€), le Conseil régional (645 K€), l'Etat (416 K€), la ville de Bordeaux (300 K€), le Conseil départemental (150 K€) et la Caisse d'allocations familiales (100 K€).

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 11,82 M€ (foncier : 4,5 M€, travaux, honoraires, frais : 6,16 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,54 M€ et TVA à la livraison : 0,62 M€).

2.2.3. Îlot de la « Fourrière » - Bassins à flot, Bordeaux

Il s'agit d'une opération propre terminée pour BMA. Le rôle de BMA a consisté en le portage foncier et le portage d'études.

L'opération visait à concevoir une opération économique globale intégrant les équipements indispensables au fonctionnement de la Cité des Civilisations du Vin (hôtel de luxe et services associés, galerie commerciale, marché des produits et des productions locales, bureaux, stationnement).

En 2014, BMA a acquis à la ville de Bordeaux (la ville l'ayant acheté à La Cub le même jour) des parcelles de 18 947 m^2 pour 7,8 M€ TTC.

Le permis de construire valant division a été obtenu le 14 avril 2015 pour 24 650 m^2 de surface de plancher (SDP) auxquels s'ajoutent environ 10 000 m^2 de surface développée par le parc de stationnement de 416 places.

En 2015, une étude de faisabilité a été présentée au Maire pour l'utilisation des silos en hôtel 3 étoiles ; des démarches de commercialisation ont été menées auprès de professionnels avec des projets aboutis ou abandonnés. Concernant le parking, BMA a vendu en novembre 2015 à Interparking le lot d'une emprise de 2 007 m^2 pour 3 M€ TTC. La date prévisionnelle de livraison du parking est fin 2016.

Un achat complémentaire d'une parcelle de 147 m^2 au Grand port maritime de Bordeaux (GPMB) a été signé le 7 mars 2016.
Le 26 avril 2016, BMA a cédé au groupe Legendre Immobilier les quatre autres lots (hall commercial, hôtel, bureaux et sente) pour 10,320 M€ TTC soit 8,6 M€ HT.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 11,10 M€ (foncier : 6,57 M€, travaux, honoraires, frais : 2,52 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 2,01 M€).

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux était de 7,8 M€ au début de l'opération ; il est désormais soldé (ont été réglés : 2,7 M€ en 2014, 2,5 M€ en 2015, 2,6 M€ en 2016).

2.2.4. Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide

L'îlot Queyries est situé à l'interface des deux ZAC « Coeur de Bastide » et « Bastide Niel ». La ville de Bordeaux a cédé le 18 décembre 2012 du foncier (13 231 m^2) pour 3,8 M€. Ces parcelles, situées à l'angle de la rue Reignier et du quai de Queyries, avec celle de « Tout Electric » et celle de Bordeaux Métropole constituent l'ensemble foncier de l'îlot Queyries pour une surface totale de 23 000 m^2.

BMA a retenu l'équipe « MRDV » pour l'élaboration d'un schéma directeur architectural et urbain. Le permis d'aménager a été délivré le 19 août 2013 mais un recours gracieux a été adressé en octobre 2013 au Maire de Bordeaux demandant l'annulation du permis d'aménager. Un permis d'aménager modificatif a été établi en 2015. Compte tenu des délais de recours, le permis d'aménager est désormais validé. L'arrêté du permis d'aménager a été prorogé le 7 juin 2016.

Le lot A est du foncier de BMA. L'acte d'acquisition du terrain appartenant à BMA pour 18 819 m^2 de surface plancher a été signé le 27 janvier 2017 pour 8,930 M€ (dont 1,121 M€ payables au comptant et 7,442 M€ payables au plus tard le 31 juillet 2017). L'acte d'acquisition du terrain appartenant à BMA pour 18 819 m^2 de surface plancher a été signé le 27 janvier 2017 pour 8,930 M€ (dont 1,121 M€ payables au comptant et 7,442 M€ payables au plus tard le 31 juillet 2017).
Le lot B est du foncier privé. Une convention d'adhésion aux principes d'aménagement de l'ensemble foncier du quai de Queyries a été signée entre BMA et Kaufman & Broad. Des contributions financières sont versées à BMA au titre notamment des études préalables que la SEM a réalisées.
Le lot C est du foncier de Bordeaux Métropole. Aucun engagement n'a été formalisé en 2016 entre Kaufman & Broad et la Métropole pour la constructibilité de ce lot de 1 234 m^2.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 8,24 M€ (foncier : 3,80 M€, travaux, honoraires, frais : 3,48 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,96 M€).

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux s'élève à 3,8 M€ dont l'intégralité a été acquittée en 2012.

Le compte d'opération individualisé contracté à la CDC pour 5 M€ à fin 2014 a été intégralement remboursé en 2015 par BMA qui porte actuellement le foncier. Les études sont financées par un découvert de trésorerie au Crédit Agricole.

2.2.5. Îlot D3 de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

BMA est propriétaire du foncier de l'îlot D3 représentant environ 2 175 m^2 et 6 500 m^2 de surface plancher constructible.
Sont en cours d'étude depuis 2015, un projet de déplacement de l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de la Croix Rouge Henri Dunant, la réalisation d'un

Foyer d'accueil médicalisé, la construction de logements pour étudiants ainsi que des espaces de vie.

En 2017 sont prévues, les premières études de faisabilité et de programmation et la confirmation de l'obtention d'une aide à l'investissement de la part de l'Agence régionale de santé (ARS).
BMA reste propriétaire du terrain et assure le portage des études et murs que l'EHPAD de la Croix Rouge louera.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 9,88 M€ (foncier : 0,54 M€, travaux, honoraires, frais : 8,38 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,45 M€ et TVA à la livraison : 0,51 M€).

2.2.6. Réalisation d'un îlot tertiaire dans l'îlot 1 et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont

La convention d'aménagement de la ZAC du quai Chaigneau-Bichon est arrivée à échéance fin 2013 sans possibilité de prolongation. Après le non-aboutissement de la démarche de commercialisation de BMA auprès d'opérateurs locaux pour les îlots 1, à vocation commerciale et pour l'îlot 6, à vocation de logements, BMA s'est porté acquéreur des droits à construire et réalisera ces opérations en propre.

Concernant l'îlot 1, la ville de Lormont a exprimé fin 2013 son souhait de se porter acquéreur de cet îlot et des études déjà réalisées. Cette cession n'a pas abouti. Une promesse de vente a été signée le 23 mai 2016 avec un promoteur privé mais son échéance le 31 janvier 2017 a été dépassée sans que son permis de construire ne soit validé.

L'îlot 6 a permis la construction d'un programme de 16 logements et stationnements associés. Les travaux de réalisation ont été achevés fin 2015 mais certaines réserves doivent encore être levées en 2017 pour constater la livraison définitive. BMA a donné un mandat de vente non exclusif à l'agence Square Habitat de Cenon mais aucune vente n'est intervenue en 2015 et 2016.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 2,50 M€ (foncier : 0,23 M€, travaux, honoraires, frais : 2,21 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,06 M€).

2.2.7. Îlot 2 de la ZAC de Centre ville de Mérignac

Cet îlot fait partie d'une ZAC concédée à BMA en 2007, le traité de concession étant signé le 21 janvier 2008. L'échéance initialement prévue au 31 décembre 2014 a été prolongée au 31 décembre 2016 puis au 31 décembre 2020.

BMA a procédé aux acquisitions foncières des parcelles formant l'îlot 2 et a lancé fin 2012 à son compte propre des études de programme. La ZAC prévoit pour cet îlot la réalisation d'un ensemble immobilier de 13 700 m^2 de SHON dont 8 480 m^2 affectés à du logement libre et à du locatif social et 5 220 m^2 situés au rez-de-chaussée affectés aux commerces, services et un parking d'environ 160 places.

Le permis de construire de l'îlot a été obtenu en avril 2015 pour 11 475 m^2 de SDP. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme commercial a été obtenu en mai 2015. Les travaux de désamiantage et de déconstruction ont été réceptionnés en janvier 2016 permettant la finalisation des fouilles archéologiques en février 2016.
Un recours gracieux a été adressé par M. Gonzales à la ville de Mérignac en juin 2015 et un recours contentieux déposé devant le tribunal administratif en août 2015. Cette procédure suspend le délai de validité du permis. BMA en collaboration avec le cabinet Rivière Morlon a déposé un mémoire en réplique en janvier 2016 demandant l'irrecevabilité du recours pour excès de pouvoir. Par un jugement du 3 novembre 2016, le Tribunal administratif de Bordeaux a débouté M. Gonzales de sa demande. Le permis de construire de l'îlot 2 est devenu définitif.

Une promesse de vente a été signée le 16 décembre 2016 en faveur du Groupe Pichet pour un montant de 10,202 M€ TTC.

BMA a remboursé en 2015 le financement spécifique qu'elle avait souscrit auprès de la CDC. Les dépenses de frais d'études réalisées (466 K€) sont portées par ses fonds propres.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 0,80 M€ ((le foncier est rattaché à la ZAC pour 8,50 M€), travaux, honoraires et frais : 0,42 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,38 M€).

2.2.8. Opération « ESUS », îlot B034 de la ZAC Bastide Niel

Cet îlot multifonctionnel intègre notamment un parc silo en superstructure d'au moins 200 places, des fonctions de logistique urbaine et un pôle de services urbains de proximité (conciergerie…). Les premières études de programmation ont été livrées fin 2016. Le développement effectif est conditionné par la libération du foncier actuellement occupé par des associations qui bénéficiaient de titres d'occupation temporaires non renouvelées.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 10 M€ (foncier : 0,4 M€, études, honoraires, frais : 9 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,6 M€).

2.2.9. Réalisation d'un Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) de 80 places sur l'îlot B107 (partiel) de la ZAC Bastide Niel

A la demande du Centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville de Bordeaux, BMA a engagé en 2016 les études de programmation et de faisabilité d'un CADA de 80 places sur la ZAC Bastide Niel.
La maîtrise d'ouvrage et le portage de l'investissement seront assurés par BMA. La gestion de l'équipement et l'exploitation seront du ressort du CCAS moyennant le paiement d'une redevance à BMA.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 4,7 M€ (foncier : 0,38 M€, études, honoraires, frais : 3,82 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,25 M€ et TVA à la livraison : 0,25 M€).

2.2.10. Réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants, restructuration et réhabilitation du « Mess des officiers », îlot B072 de la ZAC Bastide Niel

L'opération a pour objectif de répondre aux besoins spécifiques d'hébergement liés à la proximité de l'Université, des projets de campus privé d'enseignement supérieur et de la programmation à terme de la relocalisation de l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux (ENSAP). Elle devrait permettre la création de 170 logements.

BMA assurera la maîtrise d'ouvrage de cette opération et le portage de l'investissement.
En 2016, un diagnostic a été réalisé. Les études de programmation seront menées en 2017.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 8,9 M€ (foncier : 0,87 M€, études, honoraires, frais : 7,09 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,48 M€ et TVA à la livraison : 0,46 M€).

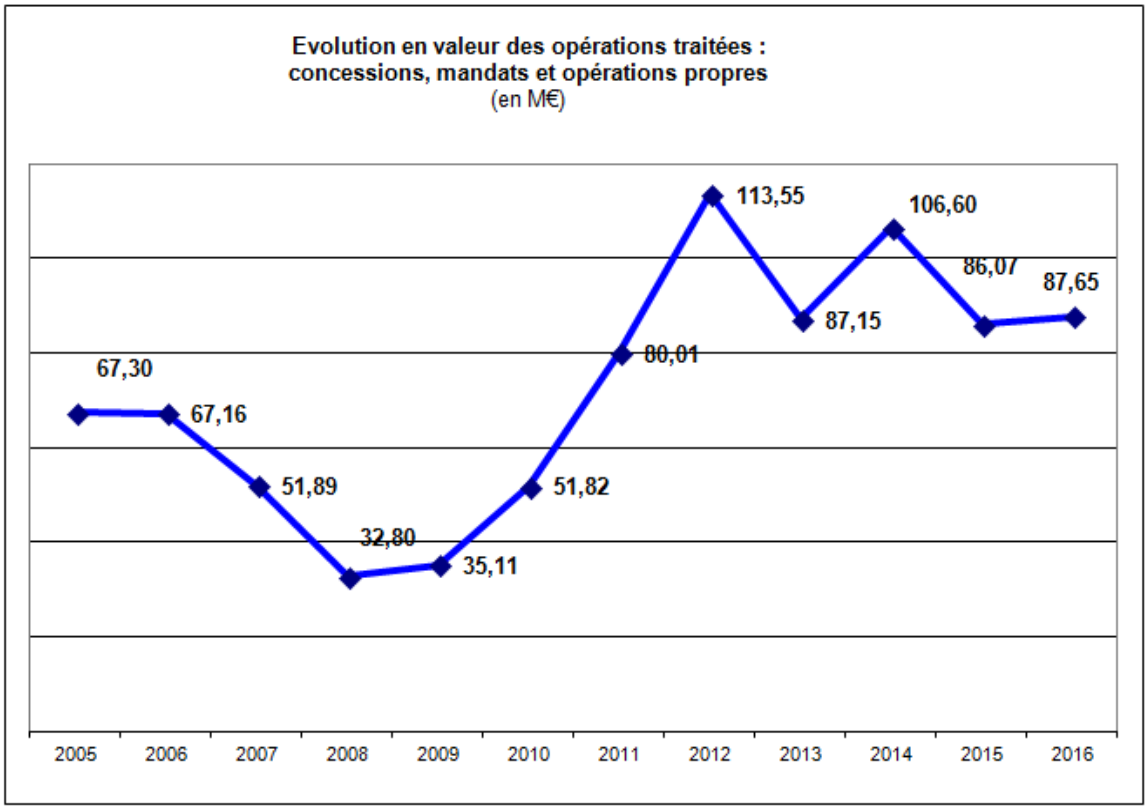
3. SITUATION FINANCIERE DE BMA

BMA est une SEM d'aménagement intervenant comme mandataire ou assistant à maître d'ouvrage d'opérations de constructions publiques ou privées. La SEM peut être concessionnaire d'opérations publiques d'aménagement, également conduire directement pour son propre compte des opérations privées d'intérêt général et enfin réaliser des études d'urbanisme et de programmation.

3.1. L'activité de la société

La valeur des opérations traitées par la société représente le montant TTC des dépenses réalisées toutes opérations confondues (mandats, opérations propres et opérations d'aménagement urbain).

En 2016, la valeur des opérations traitées est de 87,65 M€, en hausse de 1,8 % par rapport à l'exercice 2015.



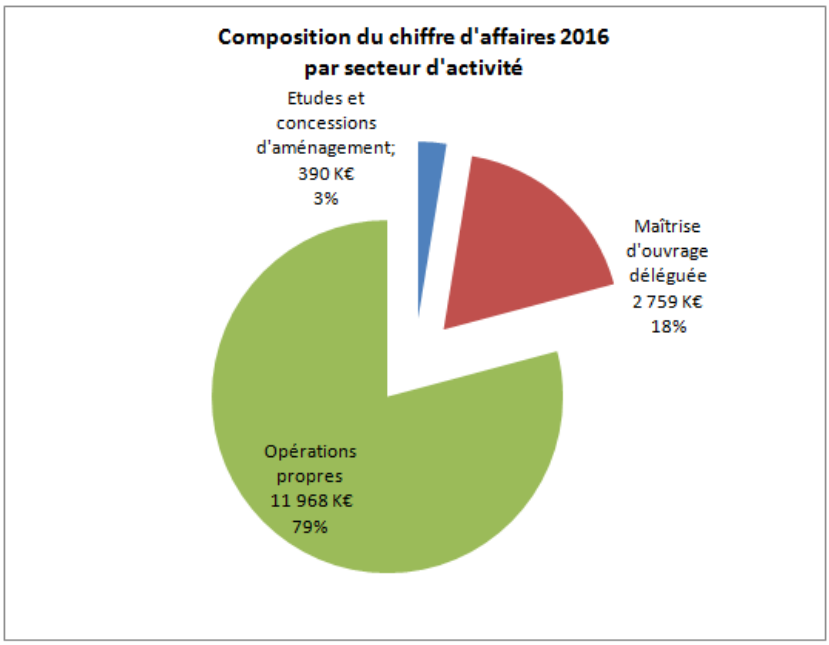
L'exercice 2016 se caractérise par une quasi-stabilité du volume des opérations traitées en valeur résultant du maintien du bon niveau d'activité des opérations en mandat. Par ailleurs, les opérations propres, en phase de commercialisation, contribuent significativement à la formation du résultat net de l'exercice 2016. Trois grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture et une, la ZAC Mérignac Centre-ville, est en cours de réalisation. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet.

3.2. Les comptes de l'exercice 2016

BMA intervient dans le cadre de mandats ou de marchés d'assistance en maîtrise d'ouvrage : principalement la Région et la Métropole, mais aussi le Département de la Gironde et plusieurs communes de l'agglomération et du département.
L'activité de la société est réalisée au travers de trois cadres juridiques : des opérations en propre, des opérations en tant que mandataire de collectivité et des opérations d'aménagement concédées.

3.2.1. L'analyse du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global s'établit en 2016 à 15,117 M€, en baisse de 3,3 M€ par rapport à l'exercice 2015. Il provient des opérations propres pour 12 M€ (79 %), de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour 2,7 M€ (18 %) et des études et concessions d'aménagement pour 0,4 M€ (3 %).



Ainsi, le chiffre d'affaires dégagé en 2016 est composé de rémunérations sur mandats (2 759 K €), de cessions immobilières (11 402 K€), de locations de logements étudiants (614 K€), de prestations de personnel mis à disposition de la SAS Bastide Niel (265 K€), de participation des collectivités et établissements publics (73 K€), et autres produits (4 K€).

La variation du chiffre d'affaires global entre 2015 et 2016 (- 3 300 K€) s'explique principalement par celle des cessions immobilières (3 403 K€). Le chiffre d'affaires des cessions immobilières de l'exercice 2016 (11 402 K€) est relatif :

- Pour 2 750 K€ HT à l'opération propre Santé Navale et plus particulièrement le bâtiment Marne avec la société Pichet Promotion.
- Pour 8 600 K€ HT à l'opération propre Îlot de la Fourrière avec la société Legendre Immobilier.
- Pour 52,560 K€ en faveur de la SAS Bastide Niel.

Le montant des rémunérations issues des opérations et des études s'établit à 2 759 K€ en 2016 contre 2 586 K€ en 2015, soit une augmentation de 6,7 % hors la rémunération sur opérations concédées. Le montant des rémunérations issues des opérations d'aménagement concédées s'établit à 15 K€ en 2016 contre 49 K€ en 2015. Les rémunérations totales s'élèvent à 2 774 K € en 2016 contre 2 634 K€ en 2015.
Le taux de rémunération moyen est stable avec 3,2 %.

Valeur des opérations traitées et taux de rémunération moyen (en K€)	**2 015**	**2 016**	***évol 2016/2015 %***	***évol 2016/2015 K€***
Rémunérations issues des opérations en mandat et des études (fonctionnement)	2 586	2 759	*6,7%*	*174*
Rémunérations sur concessions	49	15	*-69,2%*	*-34*
Rémunérations totales	**2 634**	**2 774**	***5,3%***	***140***
Valeur des opérations traitées	86 070	87 650	*1,8%*	*1 580*
Taux de rémunération moyen	*3,1%*	*3,2%*		

3.2.2. Le compte de résultat

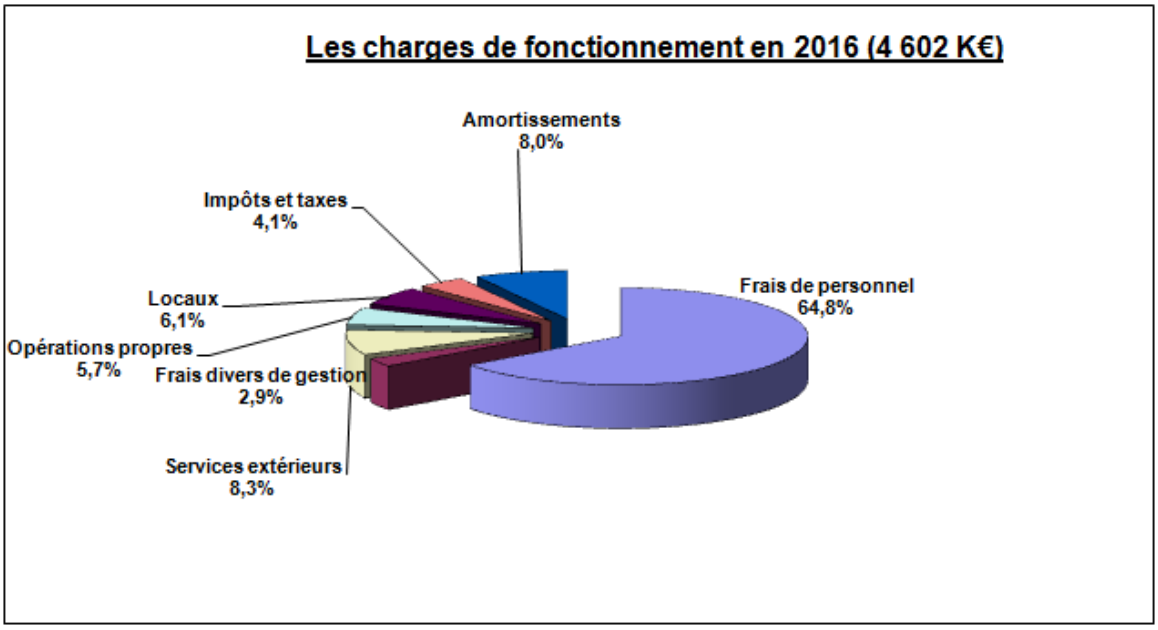
En 2016, le compte de résultat de la SEM se présente comme suit :

BMA - Compte de Résultat - En K€	2 015	2 016	évol 2016/2015 %	évol 2016/2015 K€
Rémunérations sur concessions	49	15	-69,2%	-34
Etudes				0
Rémunérations sur mandats	2 586	2 759	6,7%	174
Conseil régional	2 434	2 659	9,2%	225
Bordeaux Métropole				0
Ville de bordeaux				0
Autres collectivités et privés	152	100	-33,9%	-51
Recettes des études en cours (ZAC BASTIDE NIEL)	396	265	-33,1%	-131
Recettes cessions sur opérations propres	14 730	11 350	-22,9%	-3 380
Recettes sur variation des encours d'études et des stocks fonciers	-9 001	-9 518	5,7%	-517
Loyers logements étudiants	617	618	0,1%	1
Transferts de charges	19	15	-21,5%	-4
Autres produits	1	37	2444,6%	36
dont reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	68	1	-97,9%	-66
Produits d'exploitation hors concessions	**9 397**	**5 541**	-41,0%	-3 856
Activité des concessions	1 260	910	-27,8%	-350
Produits d'exploitation toute activité	**10 657**	**6 451**	-39,5%	-4 206
Frais de personnel	-3 043	-2 984	-1,9%	59
Frais divers de gestion	-117	-132	12,8%	-15
Services extérieurs	-311	-382	22,8%	-71
Dépenses d'opérations propres	-4 559	-264	-94,2%	4 295
Acquisition parking				0
Acquisitions foncières et frais de notaire	-152	-53	-65,5%	100
Sous-traitance sur opérations propres	-4 407	-212	-95,2%	4 195
Locaux (loyers, charges, entretien réparations)	-267	-282	5,8%	-15
Impôts et taxes	-215	-189	-12,0%	26
Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions)	-383	-368	-3,7%	14
dont dotations aux amortissements sur immobilisations	-321	-302	-5,9%	19
dont dotations aux provisions sur actif circulant	0	0		0
dont dotations aux provisions pour risques et charges	-62	-66	7,6%	-5
Charges d'exploitation hors concessions	**-8 894**	**-4 602**	-48,3%	4 293
Activité des concessions	-1 260	-910	-27,8%	350
Charges d'exploitation toute activité	**-10 155**	**-5 511**	-45,7%	4 643
Résultat d'exploitation	**502**	**939**	87,0%	437
Produits financiers	1 454	766	-47,3%	-688
dont reprises aux amortissements et provisions	0	0		
Charges financières	-335	-393	17,3%	-58
dont dotations aux amortissements et provisions	0	0		
Résultat financier	**1 119**	**373**	-66,7%	-746
Résultat courant	**1 622**	**1 312**	-19,1%	-309
Produits exceptionnels	30	36	17,3%	5
dont prod. Except. Sur opération en capital	30	30		
dont reprises sur provisions et transferts de charges	0	0		
Charges exceptionnelles	-200	0	-99,8%	200
dont ch. Except. Sur opération en capital	0	0		
dont dotations aux amortissements et provisions	-200	0		
Résultat exceptionnel	**-170**	**35**	-120,8%	205
Résultat comptable avant IS	**1 452**	**1 347**	-7,2%	-104
Impôt sur les sociétés	-318	-461	45,0%	-143
Résultat net	**1 134**	**886**	**-21,8%**	**-247**

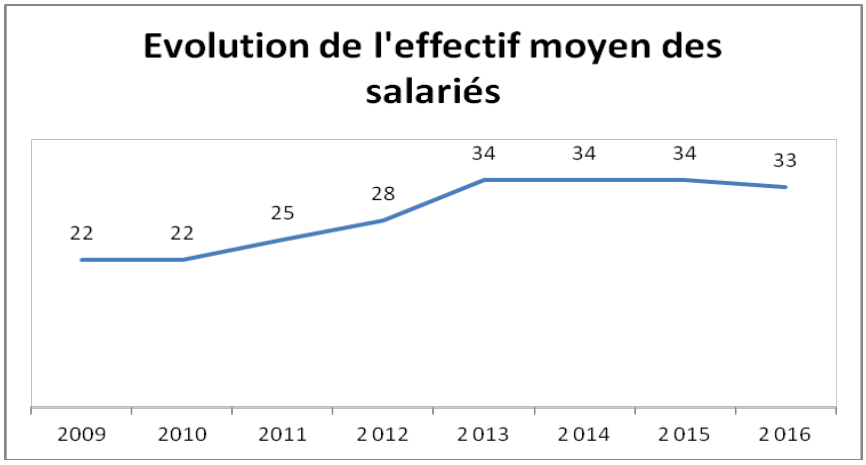
Source 2016 : document CA du 9/3/2017 - rapport de gestion - p.250 + rapport cac

Les **charges de fonctionnement** s'élèvent en 2015 à 4,602 M€ contre 8,894 M€ en 2015, soit une baisse de 4,3 M€ imputable à la sous-traitance des opérations propres (travaux de réalisation de la Sente sur le site de Santé Navale).

En 2016, les charges de fonctionnement (charges d'exploitation) concernent à 65 % des dépenses de personnel.

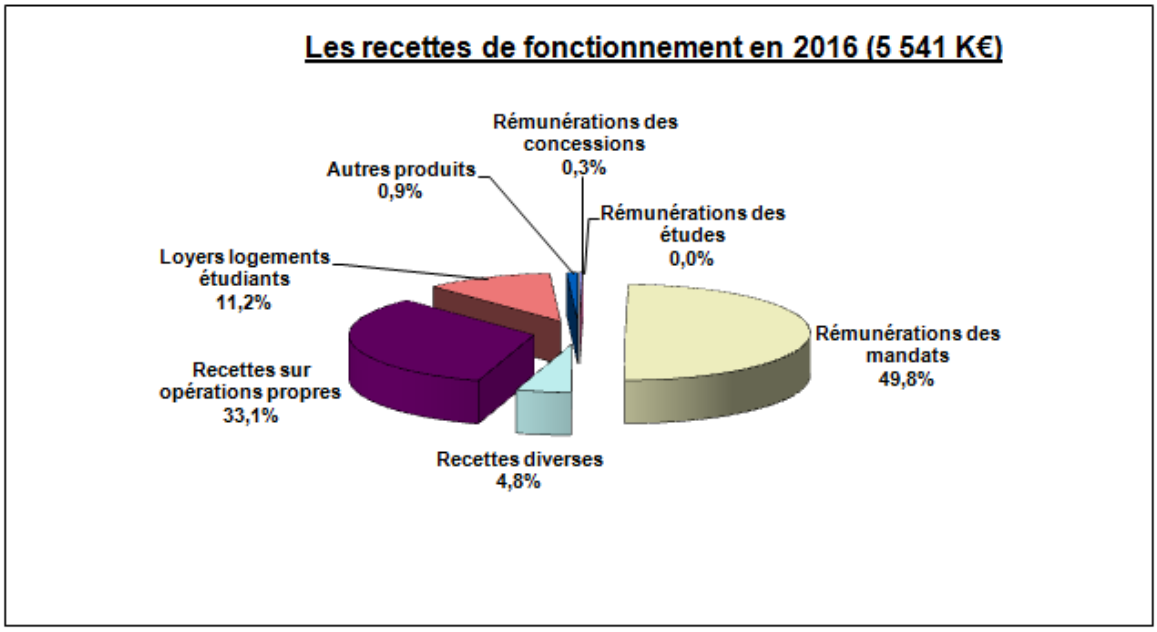


Après une hausse de 18,4 % en 2012, 19,4 % en 2013 et 1,7 % en 2014, les charges de personnel fléchissent de 2,2 % en 2015 et 1,9 % en 2016.
Pour mémoire, avaient été recrutés 3 salariés en 2012 et 6 salariés en 2013. L'effectif moyen, stable depuis 2013, baisse en 2015 d'un salarié pour atteindre 33 salariés.



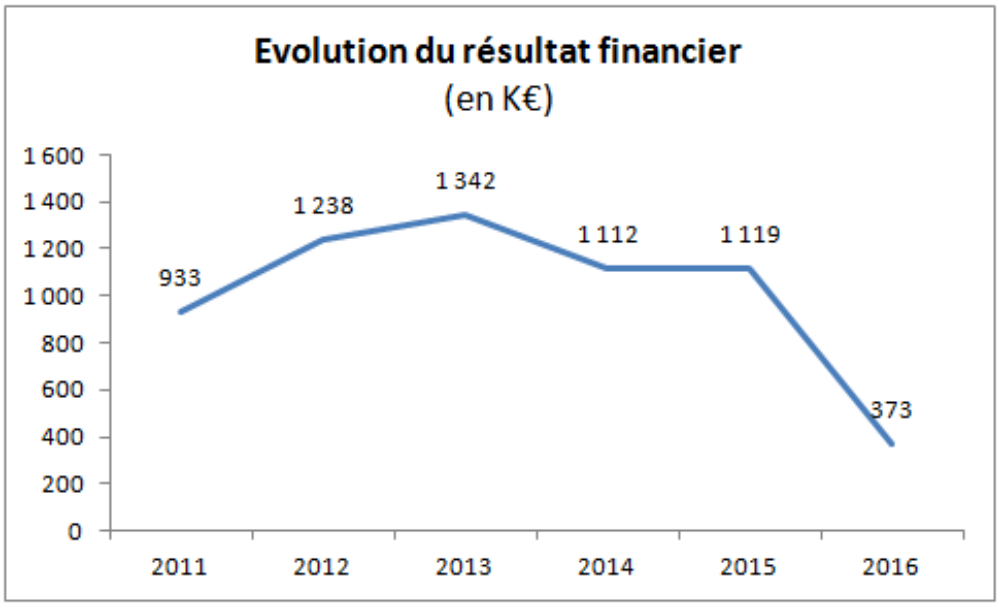
Les **recettes de fonctionnement** s'élèvent en 2016 à 5,541 M€ contre 9,397 M€ en 2015.
Cette diminution de 3,9 M€ (41 %) se décompose comme suit :

→ - 3 380 K€ des cessions sur opérations propres ;
→ - 517 K€ des recettes sur variation des encours d'opérations propres de nature foncière ou d'études ;
→ - 130 K€ des prestations d'assistance à la SAS d'aménagement Bastide Niel ;
→ - 33 K€ des études et concessions ;
→ + 174 K€ de rémunération des mandats de constructions publiques.



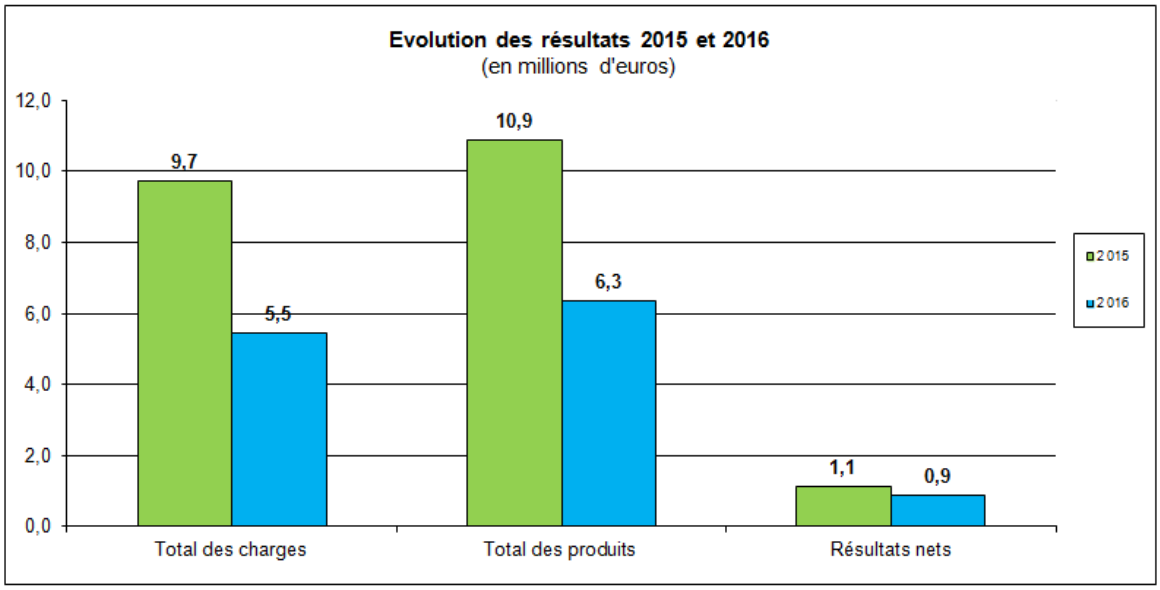
Il découle en 2016 des évolutions précitées (dépenses et recettes de fonctionnement), un renforcement du **résultat d'exploitation** : 939 K€ en 2016 contre 502 K€ en 2015 (+ 437 K€).

Le **résultat financier** se détériore de 746 K€ en 2016 pour ressortir à 373 K€. Cette baisse résulte principalement de l'absence en 2016 de produits financiers de participations (- 506 K€) ; pour rappel, en 2015, BMA a perçu des dividendes de sa filiale Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux (SGGPB)[1]. Par ailleurs, la rémunération des produits financiers s'amoindrit (- 183 K €) en raison de la baisse des taux rémunérateurs et de placements moindres.

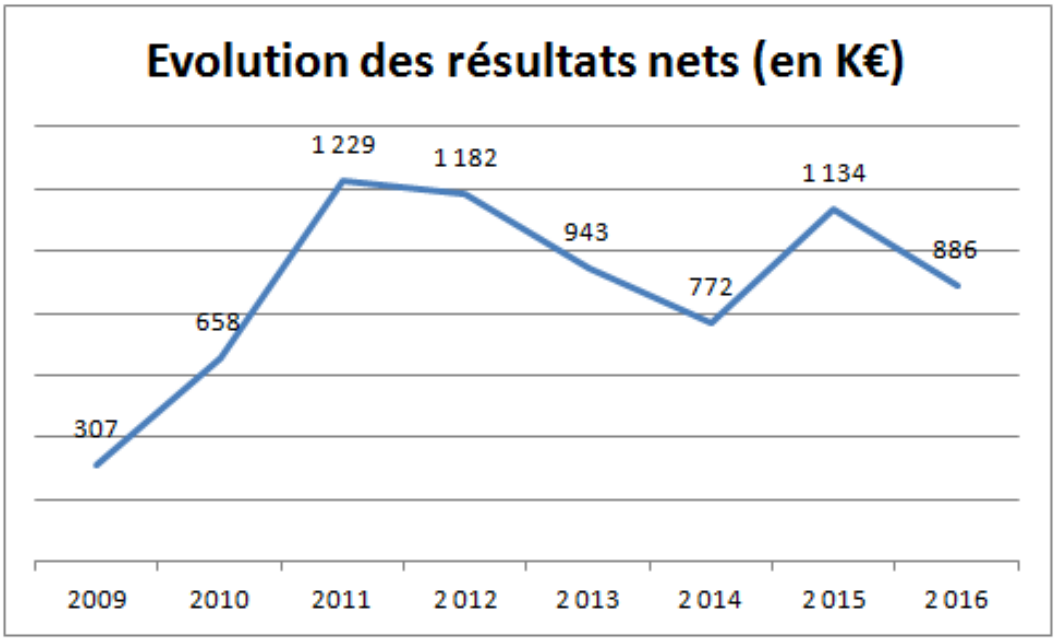


Le **résultat exceptionnel** hors impôt sur les sociétés (IS) passe de – 170 K€ en 2015 à + 35 K €. Cette amélioration tient à l'absence de dotation en 2016 à la provision pour risques (en 2015, celle-ci était de 200 K€).
L'IS est de 461 K€ en 2016 contre 318 K€ en 2015.
Ainsi, le **résultat net comptable** dégagé en 2016 est de + 886 K€, en diminution de 247 K€ soit - 22 % par rapport à 2015.

[1] Les actionnaires principaux de la SGGPB en 2016 sont Bordeaux Métropole (65,14 %), la Sem BMA (27,35 %) et la Chambre de Commerce et d'industrie de Bordeaux (2,1 %).



Après une tendance haussière en 2010 et 2011, le résultat net fléchit en 2013 et 2014 puis repart à la hausse en 2015 et décroit en 2016.



3.2.3. Le bilan

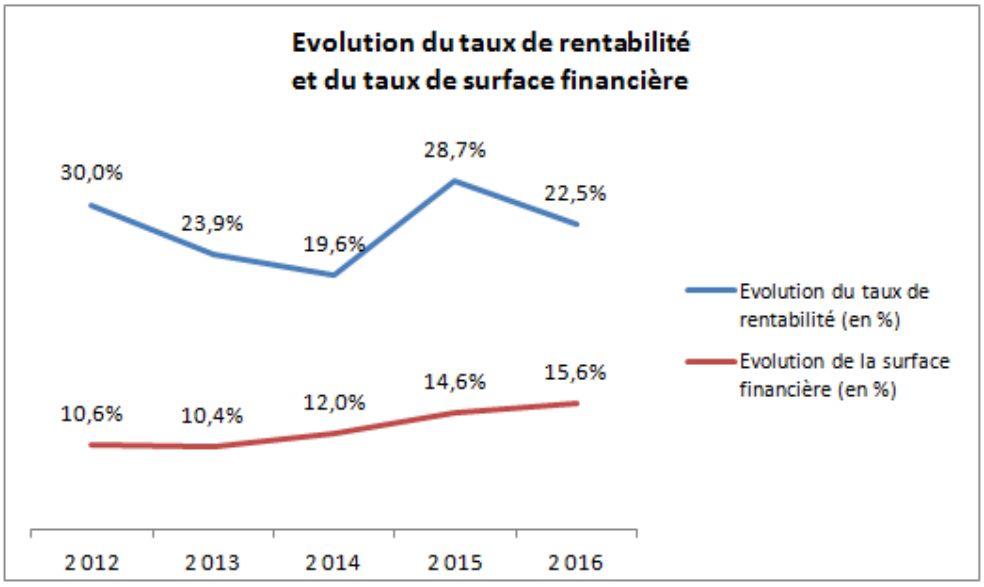
Le bilan de BMA se présente comme suit :

BMA - Bilan - En K€	2 015	2 016	évol 2015/2014 %	évol 2015/2014 K€
ACTIF				
Actif immobilisé	19 678	22 340	13,5%	2 662
Actif circulant	92 295	88 110	-4,5%	-4 186
dont Stock	*24 426*	*15 842*	*-35,1%*	*-8 584*
dont avances et acomptes versés et comptes de régularisation	*9 503*	*8 961*	*-5,7%*	*-542*
dont Créances	*9 662*	*16 106*	*66,7%*	*6 444*
dont Trésorerie (disponibilités et VMP)	*48 704*	*47 201*	*-3,1%*	*-1 504*
PASSIF				
Capitaux propres	16 372	17 261	5,4%	889
dont capital social	*3 946*	*3 946*	*0,0%*	*0*
dont résultat de l'exercice	*1 134*	*886*	*-21,8%*	*-247*
dont subvention d'investissement	*1 946*	*1 949*	*0,1%*	*2*
Provisions pour risques et charges	1 048	1 115	6,3%	66
dont provision engagement retraite	*648*	*714*	*10,2%*	*66*
dont autres	*400*	*400*	*0,0%*	*0*
Dettes financières	20 387	16 612	-18,5%	-3 775
dont dettes financières moyen et long terme	*9 912*	*9 687*	*-2,3%*	*-225*
dont découvert bancaire	*5 224*	*6 191*	*18,5%*	*966*
dont autres dettes financières court terme	*283*	*367*	*29,4%*	*83*
dont avances et acomptes reçus	*4 968*	*368*	*-92,6%*	*-4 600*
Dettes fournisseurs, fiscales et sociales	16 462	13 846	-15,9%	-2 616
Dettes diverses	53 222	57 179	7,4%	3 957
Produits constatés d'avance	4 481	4 438	-1,0%	-44
Total Bilan	**111 974**	**110 450**	**-1,4%**	**-1 524**

En 2016, les **fonds propres** de BMA s'étoffent de 5,4 % pour représenter 17,261 M€.

Le **taux de rentabilité** (résultat net sur capital social) passe de 28,7 % en 2015 à 22,5 % en 2016.

Le **taux de surface financière** (capitaux propres sur total bilan) s'élargit : 15,6 % en 2016 comparé à 14,6 % en 2015.



Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent en fin d'exercice 2016 à 1 115 K€; elles couvrent les indemnités de fin de carrière (714 K€) et la couverture d'un risque latent (400 K€

provisionné à fin 2015) lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC Mérignac centre-ville, au risque du concessionnaire.

Les **dettes financières** passent de 20,387 M€ en 2015 à 16,612 M€ en 2016. Cette baisse massive (- 3,8 M€) s'explique principalement par :

- un montant inférieur d'avances et acomptes (- 4,6 M€) ; pour rappel, à fin 2015, le montant des avances et acomptes reçus s'élevait à 4 968 K€ et concernait l'îlot de la « Fourrière » (4 300 K €), l'ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide (367 K€) et l'îlot de Santé Navale (300 K€).
- un accroissement du découvert bancaire de près de 1 M€, porté à 6,191 M€ (découvert de trésorerie accordé par le Crédit Agricole sur les opérations propres).

Les **dettes globales** inscrites au bilan, regroupant les dettes financières, les dettes fournisseurs, les dettes mandants et les produits constatés d'avance, s'allègent de 2,5 M€, passant de 94,5 M € en 2015 à 92,1 M€ en 2016.

Les **créances**, d'un montant de 16,106 M€, comprennent des créances clients et comptes rattachés pour 14,722 M€ (6,349 M€ d'appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat, 2,233 M€ de créances clients et 6,140 M€ de créances sur opérations propres).

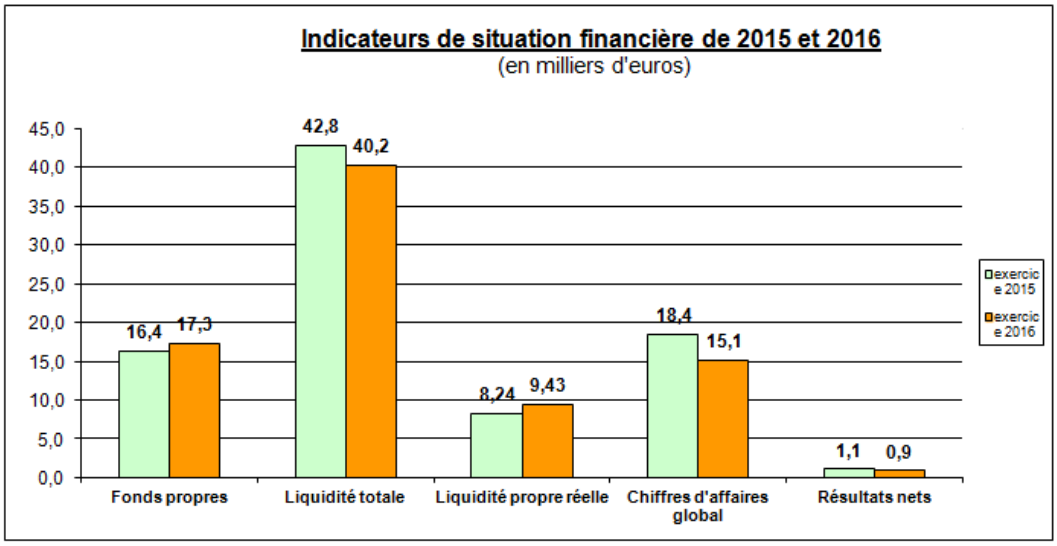
Quant à la trésorerie de la SEM, la direction de BMA précise que l'augmentation du volume des opérations propres l'a conduit à adapter son niveau de liquidité pour garder « une autonomie financière convenable ».

La **trésorerie nette** est de 41 M€ à fin 2016, en baisse de 2,5 M€, mais toujours d'un bon niveau. Elle est constituée de valeurs mobilières de placement pour 26,3 M€ (- 11,7 M€ par rapport à 2015), de disponibilités pour 20,9 M€ (+ 10,2 M€ par rapport à 2015) et d'un découvert de trésorerie de 6,2 M€ (+ 1 M€ par rapport à 2015). La **liquidité totale**, représentant la trésorerie nette après déduction des intérêts à recevoir et des concours bancaires courants, est de 40 M€.

La **liquidité propre réelle** (hors mandat)[2] est de 9,43 M€ à fin 2016 contre 8,24 M€ à fin 2015.

<u>En résumé sur la situation financière de BMA pour l'exercice 2016 :</u>

L'année 2016 est marquée par une baisse du résultat financier (- 0,7 M€), du résultat net (- 0,2 M€) et du taux de rentabilité. Toutefois, le résultat d'exploitation s'améliore (+ 0,4 M€) et les indicateurs demeurent à un bon niveau. La situation financière de BMA est saine.



Les fonds propres s'étoffent (+ 5,4 %) pour atteindre 17,261 M€.
Le taux de surface financière progresse (15,6 %).
La liquidité totale diminue mais demeure à un niveau satisfaisant (40 M€).
La liquidité propre réelle se renforce (9,43 M€).

2 Liquidité propre réelle communiquée par la direction de BMA

Le chiffre d'affaires global s'établit en 2016 à 15,117 M€, en baisse de 17,9 % comparé à l'exercice 2015.
Le taux de rémunération moyen (Rémunérations totales sur valeur des opérations traitées) est stable (3,2 %).
Le résultat d'exploitation s'améliore de 437 K€ (939 K€ comparé à 502 K€ en 2015 et 175 K€ en 2014).
Le résultat financier se détériore de 746 K€ pour atteindre 373 K€.
Le résultat exceptionnel s'accroit de 205 K€ pour devenir excédentaire (+ 35 K€ contre - 170 K € en 2015).
Le résultat net s'abaisse de 247 K€ (886 K€ contre 1 134 K€ en 2015 et 772 K€ en 2014).
Le taux de rentabilité (résultat net sur capital social) diminue (22,5 %) par rapport à l'exercice 2015 (28,7 %) mais demeure supérieur à celui de 2014 (19,6 %).

L'activité traditionnelle des mandats se maintien au niveau de l'exercice 2015. Les opérations propres contribuent significativement au résultat 2016. Les grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture à l'exception de la ZAC de centre-ville de Mérignac. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet. L'exercice 2016 est le deuxième arrêté de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 41,5 K€ en 2016, contre un résultat déficitaire de - 166,2 K€ en 2015. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2017 est bénéficiaire avec 49,5 K€.

3.3. Les perspectives de l'exercice 2017

Le projet de budget pour 2017 présenté au CA du 9 mars 2017 tient compte des recettes d'opérations conduites en propres par la SEM ainsi que des mandats dont l'activité dynamique est fortement mobilisatrice en ressources humaines. La reprise des concessions se confirme avec l'opération Bastide Niel gérée par la filiale « SAS Bastide Niel » détenue à 51 %.
La direction de BMA prévoit que l'exercice 2017 devrait générer des frais d'études de réalisation compensés partiellement par les recettes attendues de la première campagne de commercialisation et de deux opérations pilotes initiées par Bordeaux Métropole (Magasins Généraux Sud et immeuble Bord'ha).

Les perspectives de BMA pour l'exercice 2017 sont en baisse comparées aux résultats des exercices 2016 et même 2015 :

- Le résultat d'exploitation diminue de 0,5 M€ pour atteindre 0,4 M€ en raison principalement d'une dotation à la provision sur l'îlot 6 de la ZAC Quai Chaigneau-Bichon (650 K€) ;
- Le résultat financier baisse de 0,4 M€ pour être quasiment nul ;
- La provision sur l'opération Mérignac est reprise sur le plan comptable, ce qui accroit le résultat exceptionnel de 0,4 M€ pour atteindre + 0,5 M€ ;
- Le résultat net fléchit de 0,3 M€ pour s'afficher à + 0,5 M€ ;
- Le taux de rentabilité se dégrade de 22,5 % à 13,7 %.

Compte de résultat - Indicateurs (en K€)	réalisé 2015	réalisé 2016	budget 2017*	évol 2016/2015 %	évol 2017/2016 %	évol 2017/2016 K€
Résultat d'exploitation	**502**	**939**	***387***	***87,0%***	***-58,8%***	***-551,9***
Résultat financier	1 119	373	*-9*	*-66,7%*	*-102,3%*	*-381,7*
Résultat courant avant impôt	**1 622**	**1 312**	***379***	***-19,1%***	***-71,1%***	***-933,6***
Résultat exceptionnel	-170	35	*455*	*-120,8%*	*1189,1%*	*419,5*
Résultat comptable avant IS	**1 452**	**1 347**	***833***	***-7,2%***	***-38,2%***	***-514,1***
Impôt sur les sociétés	-318	-461	*-293*	*45,0%*	*-36,5%*	*168,4*
Résultat net	**1 134**	**886**	***541***	***-21,8%***	***-39,0%***	***-345,7***
Capital social	3 946	3 946	*3 946*			
Taux de rentabilité	**28,7%**	**22,5%**	**13,7%**			

2017* : prévisions budget présentées au CA du 9/3/2017

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Ensuite, c'est un rapport qui propose de faire un point sur la SEM Bordeaux Métropole Aménagement dont la Ville est actionnaire à 45,11 % du capital. Il porte sur sa vie sociale, son activité, sa situation financière qui est bonne. Je pense qu'on peut répondre aux questions. C'est une information. Si vous le souhaitez, on peut répondre aux questions. Michel DUCHÈNE est là aussi pour y répondre si besoin.

M. LE MAIRE

Alors sur ce rapport d'activités de BMA, y a-t-il des questions ? Pas d'observations non plus ? Pas de vote prévu.

Sur la suivante, la FAB.

MME MIGLIORE

Délibération 422 : « La Fab. Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.2313-1, L.2313-1-1 et L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales. Rapport 2017. Exercice 2016. Information »

Dernière mise à jour : avril 2017

B.M.A.

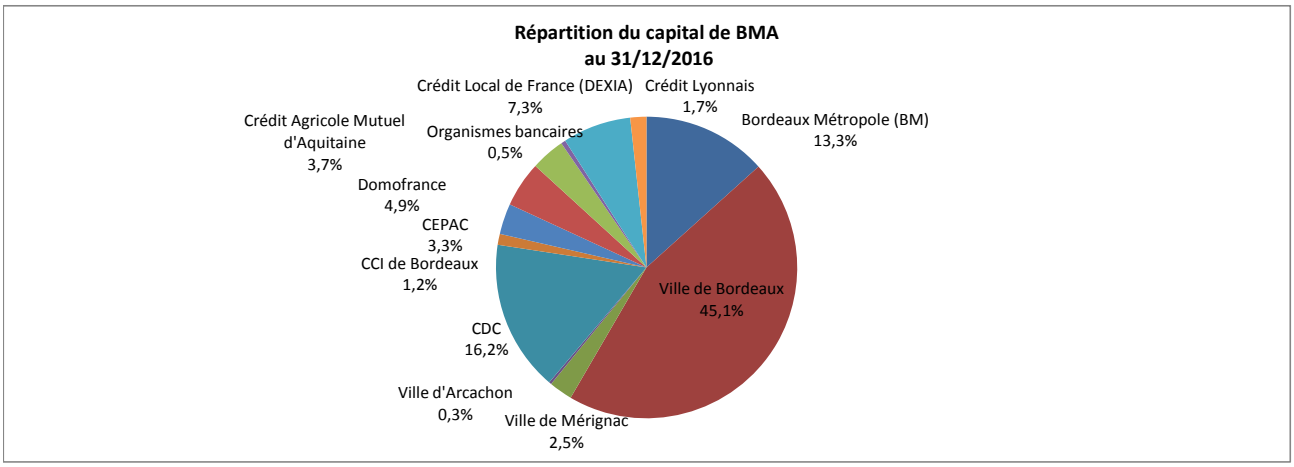
Identité

Dénomination sociale :	BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale
Date de constitution (immatriculation) :	19/03/1966
Durée :	85 ans - Prend fin le 26/06/2050
Objet social :	Aménagement urbain
Siège social :	38 rue de Cursol - CS 80010 - 33001 BORDEAUX
Président du conseil d'administration :	M. Michel DUCHENE
Directeur Général :	M. Pascal GERASIMO

Capital social et composition en € — En 2016

Valeur unitaire de l'action : 15,24 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA et AG*
Bordeaux Métropole (BM)	525 187	13,31%	34 450	2	CA : Mme Emmanuelle AJON (25/04/2014) M. Bernard JUNCA (25/04/2014) AG : M. Jacques MANGON (titulaire) (25/04/2014) M. Jacques BOUTEYRE (25/04/2014)
Ville de Bordeaux	1 779 629	45,11%	116 736	6	M. Michel DUCHENE (président) (30/03/2015) Mme Maribel BERNARD (26/10/2015) Mme Delphine JAMET (26/10/2015) Mme Emilie KUZIEW (28/04/2014) Mme Elisabeth TOUTON (04/04/2014) M. Jérôme SIRI (30/03/2015)
Ville de Mérignac	99 092	2,51%	6 500	1	M. Thierry TRIJOULET (11/04/2014)
Ville d'Arcachon	10 671	0,27%	700	1	M. Jean-Paul CHANSAREL (10/04/2014)
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	**2 414 579**	**61,20%**	**158 386**	**10**	
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	639 310	16,20%	41 936	1	Mme Anne FONTAGNERES (01/09/2015)
AUTRES :	891 629	22,60%	58 487	5	
CCI de Bordeaux	*46 192*	*1,17%*	*3 030*	*1*	*M. Denis MOLLAT (02/08/2001)*
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes	*130 527*	*3,31%*	*8 562*	*1*	*M.Pierre PASQUET (04/02/2009)*
Domofrance	*192 848*	*4,89%*	*12 650*	*1*	*M. François DE WAROQUIER (16/02/2017)*
Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine	*144 567*	*3,66%*	*9 483*	*1*	*M. Jack BOUIN (21/06/2013)*
Organismes bancaires représenté par le Comité Gironde FFB	18 904	0,48%	1 240	*1*	*M. Pierre MACE (12/06/2015)*
Crédit Local de France (DEXIA)	*289 989*	*7,35%*	*19 022*		
Crédit Lyonnais	*68 602*	*1,74%*	*4 500*		
TOTAL PRIVES	**1 530 939**	**38,80%**	**100 423**	**6**	
TOTAL GENERAL	**3 945 518**	**100,00%**	**258 809**	**16**	



Capital restant dû au 31/12/2016 *(en milliers d'euros)*

Capital restant dû au 31/12/2016 des emprunts garantis par BM au profit de BMA	**9 687**
en % du total des garanties d'emprunt accordées par BM aux organismes HLM	0,4%

Principaux indicateurs (en milliers d'euros)	*2015*	*2016*
Fonds propres	**16 372**	**17 261**
Volume d'opérations	**86 070**	**87 650**
Chiffre d'affaires global (CA)	**18 418**	**15 117**
dont CA des études et concessions d'aménagement	*485*	*390*
dont CA des opérations propres	*15 347*	*11 968*
dont CA maîtrise d'ouvrage délégué	*2 586*	*2 759*
Rémunérations totales	**2 634**	**2 774**
Résultat d'exploitation	502	939
Résultat financier	1 119	373
Résultat exceptionnel	- 170	35
Résultat net	**1 134**	**886**
Effectif moyen	**34**	**33**

CABINET
LASSUS & ASSOCIÉS

COMMISSARIAT
AUX COMPTES
AUDIT
CONSEIL

Philippe Lassus
Michel Delbast
Geneviève Labit
Frédéric Gimenez

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

38 rue de Cursol
CS 80010
33001 BORDEAUX CEDEX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, tels qu'ils sont joints au présent rapport,

- la justification de nos appréciations,

- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

Mi-Côte - 82, Avenue de Tivoli - B.P. 20036 - 33491 Le Bouscat Cedex
Tél : 05 56 02 08 18 - Fax : 05 56 08 05 29 - e-mail : glassus@cabinetlassus.fr

Société de Commissariat aux Comptes, membre de la Compagnie Régionale de Bordeaux - Siret : 349 440 644 000 12
APE 6920Z - RCS Bordeaux - TVA intracommunautaire : FR 70 349 440 644 Souscripteur d'une assurance professionnelle
dans les conditions prévues par l'article 17 alinéa 1er de l'ordonnance du 19 septembre 1945 et du décret du 22 janvier 1986

membre du réseau abcoluce

1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 4 en page 11 de l'annexe précisant les effets de la loi du 20 juillet 2005 sur les opérations d'aménagement.

2 – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

membre du réseau absoluce

3 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait au Bouscat, le 10 mars 2017

SCP Cabinet LASSUS et Associés

CABINET LASSUS & ASSOCIES
B.P. 36
82, Avenue de Tivoli
33491
LE BOUSCAT CEDEX
Tél. 05 56 02 08 18
COMMISSAIRES AUX COMPTES

Frédéric GIMENEZ **Philippe LASSUS**

membre du réseau abcsoluce

BORDEAUX MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT

B.M.A.

38 rue de Cursol

33000 BORDEAUX

Comptes au 31/12/2016

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

- SOMMAIRE -

Comptes annuels

Bilan - Actif ——— 2
Bilan - Passif ——— 3
Compte de résultat ——— 4
Annexe ——— 6

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2016	31/12/2015
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	63 101	60 106	2 995	
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	563 535		563 535	563 535
Constructions	11 676 508	1 707 435	9 969 073	10 235 329
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	334 669	246 001	88 667	91 154
Immobilisations en cours	7 773 678		7 773 678	4 845 717
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	1 075 000		1 075 000	1 075 000
Créances rattachées à des participations	2 748 900		2 748 900	2 748 900
Autres titres immobilisés	118 636		118 636	118 636
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**24 354 026**	**2 013 542**	**22 340 484**	**19 678 270**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	15 842 276		15 842 276	24 426 373
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	8 804 644		8 804 644	9 278 318
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	14 721 955		14 721 955	7 955 994
Autres créances	1 383 982		1 383 982	1 706 071
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	26 320 000		26 320 000	37 996 225
(dont actions propres :)				
Disponibilités	20 880 501		20 880 501	10 707 928
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	156 226		156 226	224 430
ACTIF CIRCULANT	**88 109 583**		**88 109 583**	**92 295 338**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**112 463 610**	**2 013 542**	**110 450 067**	**111 973 608**

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Bilan - Passif

Rubriques			31/12/2016	31/12/2015
Capital social ou individuel	(dont versé :	3 945 518)	3 945 518	3 945 518
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Ecarts de réévaluation	(dont écart d'équivalence :	)		
Réserve légale			394 552	394 552
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours		)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes		)		
Report à nouveau			10 086 137	8 952 483
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			886 303	1 133 655
Subventions d'investissement			1 948 565	1 946 233
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES			**17 261 074**	**16 372 440**
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques			1 114 626	1 048 291
Provisions pour charges				
PROVISIONS			**1 114 626**	**1 048 291**
DETTES FINANCIERES				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			16 244 316	15 419 714
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs		)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			367 500	4 967 500
DETTES D'EXPLOITATION				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			12 020 298	15 304 879
Dettes fiscales et sociales			1 825 935	1 157 455
DETTES DIVERSES				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			155 431	37 552
Autres dettes			57 023 269	53 184 553
COMPTES DE REGULARISATION				
Produits constatés d'avance			4 437 618	4 481 225
DETTES			**92 074 367**	**94 552 877**
Ecarts de conversion passif				
TOTAL GENERAL			**110 450 067**	**111 973 608**

BORDEAUX BMA METROPOLE AMENAGEMENT

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2016	31/12/2015
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	11 402 560		11 402 560	14 805 077
Production vendue de services	3 714 913		3 714 913	3 612 608
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	**15 117 473**		**15 117 473**	**18 417 685**
Production stockée			-8 751 788	-12 339 698
Production immobilisée			9 700	4 509 665
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			39 579	67 731
Autres produits			35 651	1 456
PRODUITS D'EXPLOITATION			**6 450 614**	**10 656 839**
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			1 156 997	4 717 999
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			853 685	1 905 704
Impôts, taxes et versements assimilés			185 239	212 128
Salaires et traitements			1 909 099	1 900 129
Charges sociales			1 030 572	1 034 615
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			302 082	321 019
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			66 335	61 675
Autres charges			7 459	1 261
CHARGES D'EXPLOITATION			**5 511 468**	**10 154 529**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**939 146**	**502 310**
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				505 794
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			765 788	948 422
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			**765 788**	**1 454 217**
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			392 775	334 903
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			**392 775**	**334 903**
RESULTAT FINANCIER			**373 012**	**1 119 314**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			**1 312 158**	**1 621 623**

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2016	31/12/2015
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8 169	4 326
Produits exceptionnels sur opérations en capital	27 455	26 038
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**35 624**	**30 364**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	343	256
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		200 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**343**	**200 256**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**35 280**	**-169 892**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	461 136	318 077
TOTAL DES PRODUITS	**7 252 025**	**12 141 420**
TOTAL DES CHARGES	**6 365 722**	**11 007 765**
BENEFICE OU PERTE	**886 303**	**1 133 655**

BILAN - ACTIF PAR ACTIVITE

AU 31 DECEMBRE 2016

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Retraitement comptes réciproques/ Mandats et liaisons financières	Total
Capital souscrit non appelé						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Frais de recherche et de développement						
Concessions, brevets et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	2 995					
Avances et acomptes sur immo. Incorporelles						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains				563 535		563 535
Constructions				9 969 073		9 969 073
Installations techniques, matériel, outillage						
Autres immobilisations corporelles	88 667					88 667
Immobilisations en cours				7 773 678		7 773 678
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Autres participations	1 075 000					1 075 000
Créances rattachées à des participations	2 748 900					2 748 900
Titres de participations	118 636					118 636
Prêts						
Autres immobilisations financières						
ACTIF IMMOBILISE	**4 034 199**			**18 306 285**		**22 340 484**
STOCK ET EN COURS						
En cours de production de biens			7 106 097	8 736 179		15 842 276
Avances et acomptes versés sur commandes	5 873	8 672 881	57 113	68 778		8 804 644
CREANCES						
Créances clients et comptes rattachés	2 232 726	6 348 691		6 140 538		14 721 955
Mandants		24 690				24 690
Autres créances	38 407	122 759	38 752	1 159 375		1 359 292
DIVERS						
Valeurs mobilières de placement	26 320 000					26 320 000
Disponibilités	20 880 501					20 880 501
Charges constatées d'avance	156 226	201 753			-201 753	156 226
ACTIF CIRCULANT	**49 633 732**	**15 370 773**	**7 201 962**	**16 104 869**	**-201 753**	**88 109 583**
Primes de remboursement des obligations						
Comptes de liaison	**24 628 796**	**53 139 287**	**297 681**	**7 570 729**	**-85 636 493**	
TOTAL GENERAL	**78 296 727**	**68 510 060**	**7 499 643**	**41 981 883**	**-85 838 246**	**110 450 067**

BILAN - PASSIF PAR ACTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2016

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Retraitement comptes réciproques/ Mandats et liaisons financières	Total
CAPITAUX PROPRES						
Capital social	3 945 518					3 945 518
Réserve légale	394 552					394 552
Report à nouveau	8 944 357			1 141 780		10 086 137
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**-649 101**			**1 535 403**		**886 303**
Subventions d'investissement				1 948 565		1 948 565
Provisions réglementées						
CAPITAUX PROPRES	**12 635 326**			**4 625 748**		**17 261 074**
Provisions pour risques	1 114 626					1 114 626
Provisions pour charges						
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**1 114 626**					**1 114 626**
DETTES FINANCIERES						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissements de c				16 244 316		16 244 316
Emprunts et dettes financières divers						
Avances et acomptes reçus/commandes en cours				367 500		367 500
DETTES D'EXPLOITATION						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	148 551		242 039	11 629 708		12 020 298
Mandants		49 710 530				49 710 530
Dettes fournisseurs de l'activité en mandats		3 578 269				3 578 269
Dettes sur rémunération (activité en mandats)		2 064 838				2 064 838
Dettes fiscales et sociales	1 825 933		2	0		1 825 935
DETTES DIVERSES						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				155 431		155 431
Autres dettes	1 362 841	67 813	238 978			1 669 632
COMPTES DE REGULARISATION						
Produits constatés d'avance	201 753		4 437 618		-201 753	4 437 618
DETTES	**3 539 078**	**55 421 449,88**	**4 918 637**	**28 396 955**	**-201 753**	**92 074 367**
Comptes de liaison	61 007 696	13 088 610	2 581 006	8 959 179	-85 636 493	
TOTAL GENERAL	**78 296 727**	**68 510 060**	**7 499 643**	**41 981 883**	**-85 838 246**	**110 450 067**

COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2016

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION					
Ventes de terrains			52 560	11 350 000	11 402 560
Prestations de services	3 024 075		72 996	617 842	3 714 913
MONTANT DU CHIFFRE D'AFFAIRES	**3 024 075**		**125 556**	**11 967 842**	**15 117 473**
Production stockée			784 314	-9 536 103	-8 751 788
Production immobilisée	9 700				9 700
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	31 370			8 209	39 579
Autres produits	35 651				35 651
PRODUITS D'EXPLOITATION	**3 100 796**		**909 870**	**2 439 948**	**6 450 614**
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			909 870	247 127	1 156 997
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements.)					
Autres achats et charges externes	823 603			30 082	853 685
Impôts, taxes et versements assimilés	177 240			7 999	185 239
Salaires et traitements	1 909 099				1 909 099
Charges sociales	1 030 572				1 030 572
DOTATIONS D'EXPLOITATION					
Sur immobilisations: dotations aux amortissements	35 826			266 256	302 082
Sur immobilisations: dotations aux provisions					
Sur actif circulant : dotations aux provisions					
Pour risques et charges : dotations aux provisions	66 335				66 335
Autres charges	7 459				7 459
CHARGES D'EXPLOITATION	**4 050 134**		**909 870**	**551 464**	**5 511 468**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-949 338**			**1 888 484**	**939 146**
PRODUITS FINANCIERS					
Autres intérêts et produits assimilés	765 788				765 788
PRODUITS FINANCIERS	**765 788**				**765 788**
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilés	13 657			379 118	392 775
CHARGES FINANCIERES	**13 657**			**379 118**	**392 775**
RESULTAT FINANCIER	**752 131**			**-379 118**	**373 012**
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**-197 207**			**1 509 365**	**1 312 158**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion					
Produits exceptionnels sur opérations en capital	9 586			26 038	35 624
Reprise sur provisions et transfert de charges					
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**9 586**			**26 038**	**35 624**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion					
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	343				343
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions					
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**343**				**343**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**9 242**			**26 038**	**35 280**
Impôts sur les bénéfices	461 136				461 136
TOTAL DES PRODUITS	**3 876 169**		**909 870**	**2 465 986**	**7 252 025**
TOTAL DES CHARGES	**4 525 270**		**909 870**	**930 582**	**6 365 722**
BENEFICE OU PERTE	**-649 101**			**1 535 403**	**886 303**

Règles et méthodes comptables

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

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par l'article 121-1 et 121-2 et suivants du Plan comptable général 2016.

Le bilan de l'exercice clos le 31/12/2016 dont le total est de 110 450 067,35 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat de 886 302,56 € ont été établis selon les dispositions du guide comptable professionnel des Sociétés d'Économie Mixte Locales Immobilières (activités de construction et d'aménagement) conformément à l'avis du Conseil National de la Comptabilité.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. La totalité des pages de ce document est de 22.

1 - PRESENTATION COMPTABLE DES OPERATIONS

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

2 - PRINCIPES GENERAUX

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

a) – Continuité de l'exploitation

b) – Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre

c) – Indépendance des exercices.

d) – Conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

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

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

Les nouvelles règles comptables relatives à la définition, la comptabilisation, et à l'évaluation des actifs (CRC, règlement 04-06), n'ont pas trouvé à s'appliquer dans les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2016.

L'entité a identifié des immobilisations décomposables.

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

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

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

3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

3.2 – Immobilisations

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.4 – Valeurs d'exploitation

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

- 3.5 – Postes Clients

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

Les clients et comptes rattachés soit 14 721 955 euros représentent :

- les appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat : 6 348 690 €
- Clients : 2 232 726 €
- Autres clients sur opérations propres : 6 140 538 €

- 3.6 – Transfert de charges vers les opérations.

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

Au titre de l'exercice 2016, les transferts de charges provenant des concessions s'élèvent à :

* sur les dépenses et les cessions 14 952 Euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

ZAC « Centre-ville de Mérignac »

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

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

Les comptes annuels sont présentés sur la base des CRAC arrêtés au 31 décembre 2015 approuvés par la Collectivité.

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

a) ZAC Cœur de Bastide à Bordeaux

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. CŒUR DE BASTIDE	2016	2015
(a)	Montant des coûts engagés	35 512 804	35 506 853
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions calculées à partir du % d'avancement	35 509 191	35 506 853
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)		
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	25 198 305	25 145 745
(e)	Montant des participations comptabilisées	10 310 887	10 361 108
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	0	0
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-10 310 886	-10 361 108

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

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. CŒUR DE JALLES	2016	2015
(a)	Montant des coûts engagés	9 567 533	9 567 533
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	9 567 534	9 567 534
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)	1	1
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	3 327 342	3 327 342
(e)	Montant des participations comptabilisées	6 283 495	6 283 495
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-43 303	-43 303
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-6 240 191	-6 240 191

c) ZAC « Quai Chaigneau Bichon »

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. QUAI CHAIGNEAU BICHON	2016	2015
(a)	Montant des coûts engagés	1 897 676	1 897 676
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	1 897 676	1 897 676
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)	0	0
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	1 728 937	1 728 937
(e)	Montant des participations comptabilisées	188 626	188 626
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-19 723	-19 723
	Participation à recevoir	0	0
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-168 739	-168 739

d) ZAC « Centre-ville de Mérignac »

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain ZAC Centre-ville de Mérignac	2016	2015
(a)	Montant des coûts engagés	12 614 229	11 397 908
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	5 654 541	5 531 325
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)		
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	3 472 486	3 392 876
(e)	Montant des participations comptabilisées	6 556 483	6 556 483
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat Intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-4 374 428	-4 418 035
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-6 161 984	-6 161 984

Le résultat prévisionnel à terminaison de la ZAC « Centre-ville de Mérignac » est couvert par l'engagement de la collectivité dont la participation totale est fixée à 6 161 K€. Une provision a été constatée dans les comptes sociaux pour un montant de 400 000 € pour risques liés aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC du centre-ville de Mérignac au risque du concessionnaire.

5-COMPLEMENT D'INFORMATION RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

IMMOBILISATIONS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Acquisit., apports*	*Cession*	*Fin d'exercice*
FRAIS D'ETABLISSEMENT, DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**87 419**	**6 108**	**30 425**	**63 101**
Terrains	563 535			563 535
Constructions sur sol propre	11 676 508			11 676 508
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements, aménagements	21 714			21 714
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	311 272	30 571	28 888	312 955
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	4 845 717	2 927 961		7 773 678
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**17 418 745**	**2 958 532**	**28 888**	**20 348 389**
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	3 823 900			3 823 900
Autres titres immobilisés	118 636			118 636
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**3 942 536**			**3 942 536**
TOTAL GENERAL	**21 448 700**	**2 964 640**	**59 313**	**24 354 026**

Dans le cadre de la réhabilitation du batiment Ferbos , un programme d'une résidence de 179 logements locatifs sociaux est en cours de construction. Sur cet exercice, l'entité a comptabilisé les engagements réalisés de cette future résidence pour un montant de 7 773 678 € au poste « immobilisations corporelles en cours » . Cette construction sera amortie à partir de la date d'achèvement des travaux.

A) TITRES DE PARTICIPATION

En l'absence de liquidité réelle, les titres de participation restent comptabilisés selon la méthode du coût historique, excluant la plus-value réalisée (314 089 €) suite à la fusion-absorption du 11 février 2005 de la société Bordeaux Parc Auto par la Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux, cet échange de titres ne correspondant pas à une opération commerciale.

La SCI BMA Cursol a été constituée par acte notarié le 25 février 2010 et a acquis un terrain 38 rue de Cursol à la société BMA le même jour pour un montant 2 449 648 €. La participation de BMA dans la SCI BMA-Cursol est de 55%. L'objet social de cette filiale est la construction et la gestion d'un patrimoine en cours de construction situé 38 rue de Cursol à Bordeaux. L'avance financière accordée par BMA à cette filiale est de 2 695 000 € au 31 décembre 2014 dans le cadre d'un pacte d'associés.

Prise de participation pour un montant de 1 020 000 € dans le capital de la Société Anonyme Simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel en cours de constitution à la date de la clôture des comptes de BMA. Cette participation a été autorisée par le CA de BMA le 18 juin 2014. Par acte notarié, les statuts de la SAS d'aménagement Bastide Niel ont été signés le 6 et le 7 janvier 2015. Le capital social de cette filiale de 2 000 000€ est réparti à hauteur de 51% pour BMA et 24,50% pour chacun des deux associés, la SA d'HLM DOMOFRANCE et l'OP d'Habitat AQUITANIS. L'objet social de cette filiale est la réalisation de la ZAC Bastide Niel, le siège social est domicilié sis 38, rue de Cursol à Bordeaux.

52 - ETAT DES AMORTISSEMENTS.

L'amortissement économique a été pratiqué sous la forme linéaire. Il n'a été pratiqué ni amortissement dérogatoire, ni amortissement exceptionnel.

AMORTISSEMENTS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Dotations*	*Reprises*	*fin d'exercice*
FRAIS ETABLIST, RECHERCHE, DEVELOPMT				
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	**87 419**	**3 112**	**30 425**	**60 106**
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 441 179	266 256		1 707 435
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements				
Installations techniques,matériel et outillage				
Installations générales, agencements	7 210	2 171		9 382
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	234 622	30 542	28 544	236 620
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**1 683 011**	**298 970**	**28 544**	**1 953 436**
TOTAL GENERAL	**1 770 430**	**302 082**	**58 970**	**2 013 542**

53 – ETAT DES PROVISIONS

PROVISIONS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Dotations*	*Reprises*	*Fin d'exercice*
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour grosses réparations Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	1 048 291	66 335		1 114 626
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	**1 048 291**	**66 335**		**1 114 626**
Provisions sur immobilisations incorporelles Provisions sur immobilisations corporelles Provisions sur titres mis en équivalence Provisions sur titres de participation Provisions sur autres immobilis. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	1 399		1 399	
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	**1 399**		**1 399**	
TOTAL GENERAL	**1 049 690**	**66 335**	**1 399**	**1 114 626**
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		66 335	1 399	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Une dotation sur provision de 66 K€ a été constatée sur l'exercice, afin de mettre à niveau le montant des engagements de l'entreprise avec le nouveau régime d'indemnité de fin de carrière mis en place par le Conseil d'Administration du 03 septembre 2007. Le montant total de l'engagement retraite porte la provision à 714 K€.

53 - ETAT DES CREANCES

CREANCES ET DETTES

ETAT DES CREANCES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'un an*
Créances rattachées à des participations	2 748 900	53 900	2 695 000
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	14 721 955	13 821 955	900 000
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	578	578	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	718 081	718 081	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	472 305	472 305	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	193 019	193 019	
Charges constatées d'avance	156 226	156 226	
TOTAL GENERAL	**19 011 062**	**15 416 062**	**3 595 000**

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	
Prêts et avances consentis aux associés	

54- ETAT DES DETTES

ETAT DES DETTES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'1 an,-5 ans*	*plus de 5 ans*
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	6 190 878	6 190 878		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	10 053 438	366 709	1 345 111	8 341 618
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	12 020 298	12 020 298		
Personnel et comptes rattachés	280 663	280 663		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	313 420	313 420		
Etat : impôt sur les bénéfices	80 546	80 546		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	1 098 709	1 098 709		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	52 596	52 596		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	155 431	155 431		
Groupe et associés				
Autres dettes	57 023 269	57 023 269		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	4 437 618	4 437 618		
TOTAL GENERAL	**91 706 867**	**82 020 138**	**1 345 111**	**8 341 618**

Emprunts souscrits en cours d'exercice	5 475 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 601 670
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	

55 - STOCKS ET EN-COURS

Ventilation des stocks par nature d'opération et informations sur charges et produits financiers Stockés

NATURE DE L'OPERATION	VALEUR BRUTE (hors Charges ou produits financiers) au 31/12/2016	Charges financières stockés au 31/12/2016	Produits financiers stockés au 31/12/2016	Provision pour dépréciation	VALEUR BRUTE (Charges ou produits financiers compris) au 31/12/2016
Opérations patrimoniales	8 435 818	300 361		0	8 736 179
Opérations en concession	6 974 045	358 487	226 435	0	7 106 097
TOTAL	15 409 863	658 848	226 435	0	15 842 276

56 - ETATS DES PRODUITS A RECEVOIR

SOCIETE : B.M.A. PRODUIT A RECEVOIR AU 31/12/2016	Montant
Intérêts courus à recevoir sur créances rattachées à des participations	53 900
Clients factures à établir	1 721 313
Intérêts courus à recevoir	618 790
Intérêts courus à recevoir des opérations en mandat	130 940
TOTAL	2 524 943

57- ETAT DES CHARGES A PAYER

SOCIETE : B.M.A. CHARGES A PAYER AU 31/12/2016	Montant
Intérêts courus sur emprunts	49 317
Fournisseurs factures non parvenues	2 707 171
Dettes des opérations sur rémunérations à facturer et divers produits	1 479 595
Dettes sociales et fiscales	440 626
Intérêts courus à payer sur opérations propres COI	20 878
Intérêts courus à payer sur opérations en mandat	130 940
TOTAL	4 828 527

58 - CAPITAL SOCIAL

Le capital s'élève à 3 945 517,77 Euros et est représenté par 258 809 actions de 15,24 Euros.
Il se répartit de la manière suivante :

ACTIONNAIRES		MONTANT	%
COLLECTIVITES			
	Ville de Bordeaux	1 779 628	45,11%
	Bordeaux Métropole	525 187	13,31%
	Autres collectivités	109 763	2,78%
AUTRES			
	CDC	639 310	16,20%
	AUTRES	891 629	22,60%
	TOTAL	3 945 518	100,00%

59 – REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

Répartition	*Résultat avant impôt*	*Impôt dû*	*Résultat net après impôt*
Résultat courant	1 312 158	449 376	862 782
Résultat exceptionnel à court terme	35 280	11 760	23 520
Résultat exceptionnel à long terme			
Participations des salariés aux fruits de l'expansion			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
RESULTAT COMPTABLE	**1 347 439**	**461 136**	**886 302**

60 – VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Rubriques	*Chiffre d'affaires France*	*Chiffre d'affaires Export*	*Total 31/12/2016*	*Total 31/12/2015*
Participation des collectivités	72 996		72 996	-103 397
Cessions immobilières	11 402 560		11 402 560	14 805 077
Produits d'activités annexes	3 833		3 833	121 916
Locations logements étudiants	614 009		614 009	612 724
Prestation A.M.O. et assistance sur opération Bastide Niel	3 024 075		3 024 075	2 981 364
TOTAL	**15 117 472**		**15 117 472**	**18 417 685**

61 – EFFECTIF MOYEN

EFFECTIF MOYEN

Effectifs	*Personnel salarié*
Cadres	25
Employés	8
TOTAL	**33**

62 – SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

Rubriques	*Montant*
IMPOT DU SUR :	
Provisions réglementaires :	
Provisions pour hausse de prix	
Provisions pour fluctuation des cours	Néant
Provisions pour investissements	
Amortissements dérogatoires	
Subventions d'investissement	
TOTAL ACCROISSEMENTS	
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR :	
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) :	
Provision non déductible sur la participation d'effort construction	2 859
Provision non déductible sur contribution sociale additionnelle	
TOTAL ALLEGEMENTS	**2 859**
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	**(2 859)**

IMPOT DU SUR :	
Plus-values différées	
CREDIT A IMPUTER SUR :	
Provision non déductible sur indemnité fin de carriére	238 209
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	**(238 209)**

6 -ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

61 – ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS

Garantie sur prêt à la Banque Postale accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 5 475 000 € (construction logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide).

Garantie sur prêt PHARE accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 4 957 897 € (construction logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide).

Garantie reçue de la Banque Arkea pour un montant de 4 130 000 € sur la période du 27 février au 31 mars 2017 correspondant au solde de la cession immobilière des lots C, E et G du 145-149 cours de la Marne à Bordeaux

Garantie reçue par la société INTERPARKING FRANCE avec une inscription de privilège avec réserve de l'action résolutoire jusqu'au 30 avril 2021 sur le solde de la cession du terrain affecté à la construction d'un parking, quai du Maroc à Bordeaux, pour un montant de 900 000 € à échéance au 30 octobre 2020.

62 – ENGAGEMENTS DONNES

Garantie hypothécaire au bénéfice de Bordeaux Métropole de l'immeuble de logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide.

Garantie donnée par une sureté réelle sur l'opération Santé Navale : inscription en privilège du vendeur pour montant de 12 600 000 € jusqu'au 30 juin 2018.

63 - REMUNERATION DES DIRIGEANTS SOCIAUX

La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela conduirait indirectement à communiquer une rémunération individuelle.

7 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Dénomination sociale	Capital	Q.P Détenue	Val. brute des titres	Prêts, avances et cautions	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux Propres		Val. nette des titres		Résultat
Filiales à + plus de 50%					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2016					
SCI BMA-CURSOL	100 000	55%	55 000	2 695 000	813 529
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux	440 618		55 000		102 036
SAS D'Aménagement Bastide Niel					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2016					
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux	2000 000	51%	1 020 000	Néant	404 449
	1 875 310		1 020 000		41 508
Participations (10% à 50%)					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2015					
Société des Grands Garages Parking de Bordeaux	520 136	27,35%	118 635	Néant	2 650 861
Place de la Ferme de Richemont	1 647 081		118 635		6 500
33075 Bordeaux cedex					

D-2017/422
La Fab. Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.2313-1, L.2313-1-1 et L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales. Rapport 2017. Exercice 2016. Information.

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

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport se propose de faire un point synthétique sur La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), société publique locale (SPL) créée en avril 2012.

Bordeaux Métropole en est le premier actionnaire avec 59,30 % du capital et la ville de Bordeaux en est le deuxième actionnaire avec 8 % du capital. Le capital est intégralement détenu par des actionnaires publics, la métropole bordelaise et 27 de ses communes.

Trois chapitres seront traités successivement :
Le premier chapitre, relatif à la vie sociale, énoncera les principales décisions prises en Conseil d'administration, en Assemblée générale et en Assemblée spéciale 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 SPL avec Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux ainsi que le contrôle analogue.
Enfin, le troisième chapitre fera le point sur la situation financière de la société sur la base des derniers comptes arrêtés.

Résumé :

La fabrique de Bordeaux Métropole dispose désormais d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (12 à fin 2016), d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (30 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées. Les élus métropolitains et sa Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ont participé aux instances de gouvernance et de travail.

En 2016, le résultat d'exploitation, bien qu'en légère baisse, demeure positif (+ 54 K€) au même titre que le résultat financier (+ 64 K€) et le résultat net est excédentaire (+ 87 K€). La SPL est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie. L'objectif de la SPL est de présenter un résultat proche de l'équilibre pour utiliser au mieux les ressources allouées.

En 2017, la SPL continue de mener ses opérations propres et ses 3 concessions. Les discussions avec la ville de Martignas-sur-Jalle pour intégrer le capital se poursuivent.

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 suivant :

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2016	**2017** (2)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA) Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS) Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO) Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	4 4 1 1	2 2 1
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2016	2017 (2)
Publics Privés	Non (1) Sans objet	Non Sans objet
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2016	2017 (2)
Changement du montant du capital Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non Non	Non Non

(1) Pas de changement d'administrateur en 2016. Au niveau des représentants des collectivités : à Carbon-blanc, M. Michel Bergeron a été remplacé par M. Gérard Pinston.

(2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juin 2017.

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	24/03/2016	Approbation du PV de l'AS du 02/12/2015. Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2015 et des conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce. Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2015. Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGE qui statuera sur la modification de l'objet social. Présentation du suivi de l'activité.
CA	24/03/2016	Approbation du PV de CA du 02/12/2015. Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2015. Approbation des comptes de l'exercice 2015. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2015. Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGE qui statuera sur les modifications de l'article 2 des statuts de la société relatif à l'objet social.

		Présentation du suivi de l'activité. Information sur le suivi des marchés de La Fab. Information sur la reprise de l'organisation du Comité d'engagement et de contrôle qui s'est tenu le 15/03/2016.
AS	16/06/2016	Approbation du PV de l'AS du 24/03/2016. Présentation d'un projet d'avenant au marché subséquent relatif au programme « 50 000 logements » pour l'exercice 2016. Présentation du suivi de l'activité.
CA	16/06/2016	Approbation du PV du CA du 24/03/2016. Approbation d'un projet d'avenant au marché subséquent relatif au programme « 50 000 logements » pour l'exercice 2016. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés.
AGO	16/06/2016	Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2015. Présentation des comptes de l'exercice 2015 et du rapport général du commissaire aux comptes et approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 86 330,58 € et décision d'affectation de 4 316,53 € à la réserve légale et du solde du résultat au Report à nouveau. Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.
AGE	16/06/2016	Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social.
AS	11/10/2016	Approbation du PV de l'AS du 16/06/2016. Information sur les futurs marchés subséquents 2017 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020. Information sur la reconduction de la créance de la convention foncière entre Bordeaux Métropole et le SPL. Présentation de la Convention de Recherche et Développement dont les outils seraient développés avec Nobatek en interaction avec les services de la Métropole. Présentation du suivi de l'activité.
CA	11/10/2016	Approbation du PV de CA du 16/06/2016. Information sur les futurs marchés subséquents 2017 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020. Information sur la reconduction de la créance de la convention foncière entre Bordeaux Métropole et le SPL. Présentation de la Convention de Recherche et Développement dont les outils seraient développés avec Nobatek en interaction avec les services de la Métropole. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Information sur la réponse de La Fab à l'appel à manifestation d'intérêt sur le « logement choisi, abordable et durable » lancé par le Ministère du Logement.
AS	08/12/2016	Approbation du PV de l'AS du 11/10/2016. Approbation des 3 marchés subséquents 2017 dans le cadre de la convention d'accord cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 : « 50 000 logements », aménagement économique de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, aménagement économique de secteurs opérationnels. Approbation de la reconduction des modalités de financement de la convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab. Approbation du prévisionnel 2016 et du budget 2017. Présentation du rapport 2016 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole. Présentation du suivi de l'activité.
CA	08/12/2016	Approbation du PV de CA du 11/10/2016. Approbation des 3 marchés subséquents 2017 dans le cadre de la convention d'accord cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 : « 50 000 logements », aménagement

		économique de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, aménagement économique de secteurs opérationnels. Approbation de la reconduction des modalités de financement de la convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab. Approbation du prévisionnel 2016 et du budget 2017. Présentation du rapport 2016 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole. Information sur le rapport des administrateurs auprès de leurs collectivités. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés.
AS	23/03/2017	Approbation du PV de l'AS du 08/12/2016. Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2016 et des conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce. Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016. Présentation du suivi de l'activité. Présentation de l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Bilan un an après la signature de la charte avec Bordeaux Métropole et les promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux sur la mise en œuvre du programme 50 000 logements.
CA	23/03/2017	Approbation du PV de CA du 08/12/2016. Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2016. Approbation des comptes de l'exercice 2016. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016. Modification du règlement intérieur des marchés. Information sur le suivi des marchés de La Fab. Présentation du suivi de l'activité. Organisation d'un séminaire « Fab » à venir. Présentation de l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Bilan un an après la signature de la charte avec Bordeaux Métropole et les promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux sur la mise en œuvre du programme 50 000 logements.
AS	15/06/2017	*PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.*
CA	15/06/2017	*PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.*
AG	15/06/2017	*PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.*

Le rapport de gestion de la SPL La Fab, approuvé par son Conseil d'administration du 23 mars 2017, présente l'activité exercée en 2016 par la SPL.

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

2.1. Faits marquants antérieurs à l'exercice 2016

En 2012, la SPL la fabrique métropolitaine de La Cub, La Fab, est créée à l'initiative de Bordeaux Métropole et avec l'ensemble des communes constituant à l'époque La Cub. Conformément au régime juridique des sociétés publiques locales, c'est une société anonyme régie par le droit privé et dont le capital de 2 M€ est entièrement détenu par des collectivités.

En 2013, la SPL démarre l'animation de la démarche « 50 000 logements », identifie 18 îlots témoins et engage des études pré-opérationnelles d'aménagement sur 6 différents sites.

En 2014, la SPL poursuit les missions engagées en 2013 et, suite aux élections communautaires, renouvelle ses instances (CA, AS, comité d'engagement et de contrôle, commission des marchés, présidence et direction générale).
La première concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat Libération centre-ville » a fait l'objet d'une délibération communautaire le 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) et a été notifiée en décembre 2014.
Les modalités d'intervention de la SPL ont fait l'objet d'une nouvelle délibération en date du 19 décembre 2014 (délibération 2014/0805).

En 2015, la fabrique métropolitaine de La Cub devient la fabrique de Bordeaux Métropole. Le nom commercial de la SPL demeure La Fab. Plusieurs délibérations métropolitaines sont prises en faveur de la SPL. Une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole ; 10 M€ sont versés durant l'exercice (délibération 2015/0035). Par ailleurs, sont définies les conditions d'un marché d'accord-cadre mono-attributaire pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements ».

2.2. Les relations contractuelles

En 2016, plusieurs conventions lient la SPL La Fab et Bordeaux Métropole :

2.2.1 Convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole relative au projet 50 000 logements

Bordeaux Métropole, par le biais d'une convention ayant fait l'objet d'une délibération en Conseil communautaire le 19 décembre 2014 (2014/0806), a confié pour 8 ans à la SPL une mission d'action foncière. Cette mission foncière porte sur la recherche de terrains, les négociations, la réalisation de toutes démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisitions, la mise en place des financements nécessaires, la gestion des biens et leur revente dans des conditions prévues dans la convention. Celle-ci vise exclusivement le foncier inscrit dans une perspective à court terme dans le cadre des projets 50 000 logements. Les termes de la délibération précisent que La Fab doit gérer le flux des achats et des ventes sans pour autant se constituer un stock. Par ailleurs, les moyens de financement des acquisitions seront réunis au moyen soit des fonds propres de la SPL soit d'emprunt qu'elle contractera.

Sur l'exercice 2016, la SPL a réalisé 4 acquisitions foncières pour 1,53 M€ (Villenave d'Ornon, Le Haillan, Bassens, Eysines), ce qui succède à 2 acquisitions en 2015 pour 3,14 M€ (cf. § 3.1).

2.2.2 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole

Par délibération métropolitaine du 23 janvier 2015 (2015/0035), une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole à la Fab. Sa finalité est le financement des acquisitions et du portage financier dans le cadre de la convention d'actions foncières susdite. Ses modalités prévoient une durée de deux ans renouvelable une fois. Conformément à l'échéancier prévu dans la convention, 10 M€ ont été versés en 2015 et 5 M€ en 2016, d'où une dette dans les comptes de la SPL à fin 2016 de 15 M€ (cf. § 3.2). Un Conseil métropolitain du 27 janvier 2017 (2017/3) autorise le renouvellement de la convention pour une durée de deux ans sans modification de la créance.

2.2.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

La convention d'échanges de données numériques est approuvée par le Conseil communautaire du 27 septembre 2013 (délibération 2013/0710). Bordeaux Métropole et La Fab s'engagent pendant le temps du contrat, soit 5 ans, à se mettre mutuellement et gratuitement à disposition certaines données numériques issues de leurs systèmes d'information.

2.2.4 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour une durée de 6 ans (2020). L'opération est aux risques du concessionnaire.
La participation communautaire est fixée à 5,877 M€ HT au titre des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine concédant. Cette participation est versée selon les besoins après approbation

du Conseil de Bordeaux Métropole. Par ailleurs, le traité prévoit une clause d'imputation des charges de l'aménageur au titre de sa rémunération d'un montant annuel forfaitaire de 64 K€.
Sur l'exercice 2016, la participation de Bordeaux Métropole s'est élevée à 405,8 K€ et la rémunération de l'aménageur à 64 K€ (cf. § 3.1).

2.2.5 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession l'opération d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-ville »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-ville », le Conseil métropolitain du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée échelonné sur 2014 et remboursé en 2020. L'avance versée en 2014 s'élève à 299,5 K€, elle n'est pas remboursée à fin 2016 (cf. § 3.2).

2.2.6 Accord cadre relatif à l'opération 50 000 logements entre la Caisse des dépôts et consignations, Bordeaux Métropole et La Fab

Il s'agit d'un accord cadre, conclu le 10 octobre 2014 pour 3 ans, définissant les conditions dans lesquelles la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CDC. L'enveloppe est de l'ordre de 15 M€. Au 31 décembre 2016, aucun prêt n'a encore été mobilisé. Cet accord n'a pas fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain car il s'intègre dans le cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt fera l'objet d'une délibération spécifique.

2.2.7 Accord cadre 2016-2020 et marchés subséquents 2016 pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et du programme d'aménagement économique avec la Fab

Pour rappel, le premier marché de prestations de service avec Bordeaux Métropole pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs» avait été conclu pour la période du 7 janvier au 31 décembre 2014. La délibération métropolitaine du 19 décembre 2014 (2014/0805) définit les conditions d'un second marché, signé le 4 février 2015 pour la période allant de la date de notification jusqu'au 31 décembre 2015.
En cohérence avec le programme pluriannuel d'investissement 2016-2020 de Bordeaux Métropole, le Conseil métropolitain du 18 décembre 2015 (délibération 2015-781) définit pour 5 ans les conditions d'un marché d'accord-cadre mono-attributaire comportant 4 types de missions.
Les coûts estimatifs pour la Métropole sur la durée de l'accord-cadre sont de 17,159 M€ HT au global, soit :
- 0,452 M€ pour la mission d'appui à l'établissement pour l'animation et la coordination des programmes,
- 2,406 M€ pour la mise en œuvre d'actions pré-opérationnelles hors opérations publiques d'aménagement,
- 12,795 M€ pour la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
- 1,506 M€ pour l'action foncière.

Ce budget prévisionnel de 17,159 M€ est affecté à 85 % (14,545 M€) au programme 50 000 logements et à 15 % (2,614 M€) au programme d'aménagement économique.

Sur ces bases, pour l'année 2016, ont été signés trois marchés subséquents autorisés en Conseil d'administration du 2 décembre 2015, d'un montant total prévisionnel de 3,897 M€.
Le marché subséquent 1 porte sur le programme « 50 000 logements… » d'un montant estimé à 3,333 M€. Il couvre la poursuite de la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements… » (0,077 M€), la mise en œuvre et le suivi des îlots témoins (0,569 M€), la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement (2,370 M€), et enfin l'action foncière (0,317 M€).
Le marché subséquent 2 porte sur des missions pré-opérationnelles et opérationnelles dans le cadre de l'OIM Bordeaux Aéroport (BA). Il est estimé à 314 K€.
Le marché subséquent 3 porte sur deux autres secteurs à vocation économique (Eysines – Front de rocade et Blanquefort Ecoparc Sud). Il est estimé à 250 K€.

Sur l'exercice 2016, les prestations facturées au titre de ce marché s'élèvent à 3,702 M€ (soit 3,166 M€ pour le marché 1, 0,298 M€ pour le marché 2 et 0,238 M€ pour le marché 3), soit 95 % du montant global de 3,897 M€ (cf. paragraphe (§) 3.1).

Pour l'année 2017, il est proposé d'assurer la poursuite des actions engagées en reconduisant les quatre missions précitées (délibération 2017-3 du 27 janvier 2017).

2.2.8 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Eysines Carès Cantinolle » pour une durée de 15 ans (2031). L'opération est aux risques du concédant. Elle a été autorisée par le Conseil d'administration du 2 décembre 2015.
La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 9,166 M€ HT au titre de la participation d'équilibre (3,982 M€) et au titre de la remise d'ouvrage (5,184 M€). La participation communale prévisionnelle s'élève à 259,8 K€ HT en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine et notamment l'éclairage public et le mobilier urbain.

Par ailleurs, le traité prévoit une clause d'imputation des charges de l'aménageur au titre de sa rémunération d'un montant annuel prévisionnel de 134 K€ pour la période 2016-2022.
Sur l'exercice 2016, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 96 K€, soit 134 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 8,5/12ème en raison de la notification le 13/04/2016 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.9 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle », le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 2,634 M€ pour une durée de 15 ans. L'avance est versée en deux fois : 1,734 M€ en 2016 et 0,9 M€ en 2017. Elle est remboursable en deux fois : 2,2 M€ en 2019 et 0,434 M€ en 2020 (cf. § 3.2) ou au plus tard au terme de la convention.

2.2.10 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans (2026). L'opération est aux risques du concédant. Elle a été autorisée par le Conseil d'administration du 2 décembre 2015.
La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 19,759 M€ HT au titre de la participation d'équilibre (8,754 M€) et au titre de la remise d'ouvrage (11,005 M€). La participation prévisionnelle communale de Villenave d'Ornon et de Bègles s'élève à 1,226 M€ HT (respectivement 0,305 M€ et 0,921 M€) en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine et notamment l'éclairage public et le mobilier urbain.

Par ailleurs, le traité prévoit une clause d'imputation des charges de l'aménageur au titre de sa rémunération d'un montant annuel prévisionnel de 390 K€ pour la période 2016-2017.
Sur l'exercice 2016, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 241 K€, soit 390 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 7,5/12ème en raison de la notification le 19/05/2016 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.11 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse »

Au regard du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse », le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 15 M€. L'avance est versée en trois fois : 6,1 M€ en 2016, 7,8 M€ en 2017, 1,1 M€ en 2018. Elle est remboursable en deux fois : 10,2 M€ en 2019 et 4,8 M€ en 2020 (cf. § 3.2).

2.2.12 Accord cadre relatif à l'opération 50 000 logements entre la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC), Bordeaux Métropole et La Fab

Il s'agit d'un accord cadre, conclu le 5 février 2016 pour une période allant jusqu'au 31 janvier 2018, définissant les conditions dans lesquelles la CEAPC pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab.

Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CDC. L'enveloppe est de l'ordre de 15 M€. Au 31 décembre 2016, aucun prêt n'a encore été mobilisé. Cet accord n'a pas fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain car il s'intègre dans le cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt fera l'objet d'une délibération spécifique.

2.3. L'activité de la SPL

L'objet de la SPL est défini par l'article 2 des statuts en vigueur (approuvé par l'AG mixte du 16/06/2016). Il consiste en « la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et économique de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique ». Une modification des statuts de La Fab a été autorisée par le Conseil de Bordeaux Métropole en date du 25 mars 2016 (délibération 2016-95) ainsi que par l'ensemble des instances délibérantes de chaque collectivité actionnaire ; l'article 2, concernant l'objet social, est complété du volet de l'aménagement économique.

L'activité opérationnelle de l'exercice 2016 se résume comme suit :

2.3.1 Animation de la démarche « 50 000 logements »

La SPL a poursuivi son accompagnement de Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche 50 000 logements en participant ou organisant des actions (signature de la charte avec les promoteurs, bailleurs et la Métropole ; organisation et participation aux poses de première pierre ; participation à des séminaires organisés par la Métropole…). Le « Copro 50 000 » logements et le comité des Partenaires (promoteurs et bailleurs sociaux) sont à la discrétion de Bordeaux Métropole.

2.3.2 Mise en œuvre des îlots témoins du programme « 50 000 logements »

En 2016, la SPL identifie 22 îlots dans 12 villes de la Métropole bordelaise. 9 permis de construire ont été délivrés, représentant environ 1 200 logements (sur 2 500 pour l'ensemble des îlots). 5 chantiers sont en cours : Bassens, Pessac, Le Bouscat, Bordeaux et Mérignac. Les premières livraisons interviendront en 2017.
Pour chaque îlot, la SPL établit une convention de partenariat entre les différents acteurs permettant de préciser les caractéristiques du projet et ses modalités de mise en œuvre.

2.3.3 Opérations d'aménagement du programme « 50 000 logements »

Des études pré-opérationnelles d'aménagement ont été engagées depuis 2013 et poursuivies en 2016, en lien parfois très étroits avec les îlots témoins. Il s'agit d'études urbaines et architecturales, commerciales, techniques, environnementales, de stationnement, foncières… Leur finalité est de préparer les opérations d'aménagement que la Fab prendra en charge à travers des concessions d'aménagement.
Le compte-rendu au 31/12/2016 de l'activité de la SPL fait état de 13 opérations en cours d'activation dans 9 villes (une quatorzième opération « Villenave d'Ornon – Robert Picqué » est mise en attente). Ces opérations représentent 10 000 logements.

2.3.4 Acquisitions foncières et immobilières

La convention d'action foncière (cf. § 2.2.1) a permis en 2016 la recherche de terrains (une vingtaine de sites) et l'acquisition de 4 biens pour un montant total cumulé de 4,670 M€ et des frais d'acquisition pour 109 K€ (local à usage professionnel à Villenave d'Ornon et 3 maisons à Eysines, Le Haillan et Bassens).

2.3.5 Aménagement économique

L'aménagement économique devient une activité à part entière de la SPL, formalisée dans ses statuts depuis une AGE du 16 juin 2016.
Courant 2016, La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche de l'aménagement économique. Des sites pouvant être confiés à La Fab ont été identifiés en particulier sur Bruges et Le Bouscat. Des études foncières ont été conduites par La Fab sur 5 sites (3 relatifs à l'OIM BA, Eysines – Front de rocade et Blanquefort Ecoparc Sud, cf. § 2.2.7).

2.3.6 Concessions d'aménagement

Trois concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014. L'avancement à fin 2016 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.4) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. Pose de la première pierre le 16/09/2016.
- « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.8), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Préparation de la Déclaration d'utilité publique (DUP) en 2016 pour un dépôt du permis de construire fin 2017.
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.9), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Des négociations foncières sont en cours et l'assistance maîtrise d'ouvrage démarrée.

2.3.7 Communication et recherche-développement

La SPL communique sur ses activités et mène des opérations de concertation.
Une convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée au Laboratoire de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et présentée au CA du 11/10/2016. Son objectif est de développer un outil innovant d'évaluation d'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab. Le coût prévisionnel de cet outil est de 144 K€ dont 112 K€ à financer par La Fab à partir de 2017.

2.4. Contrôle analogue

2.4.1 Cadre juridique

La loi du 28 mai 2010 pose les conditions d'un fonctionnement *in house* en droit français en créant les Sociétés publiques locales (SPL). Leurs modalités d'intervention dispensées de toute publicité et mise en concurrence préalables sont en conformité avec les principes posés par le droit communautaire.
La loi laisse aux collectivités le soin d'organiser les conditions d'exercice d'un contrôle sur la SPL analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, et qui constitue une condition sine qua non du in house. Il revient cependant à chaque collectivité locale de prescrire les formes d'un tel contrôle.
Les modalités d'exercice du contrôle analogue doivent être inscrites dans les statuts de la SPL et peuvent figurer dans un règlement intérieur. Dans la pratique, le contrôle analogue s'exerce au travers de la gouvernance avec une nécessaire et active participation des élus et une indispensable information des actionnaires.

2.4.2 Les statuts et le règlement intérieur de la SPL

L'article 31 des statuts en vigueur de La Fab traite du contrôle exercé par les collectivités sur trois niveaux de fonctionnement de la société : orientations stratégiques, vie sociale, activité opérationnelle. Par ailleurs, il prévoit la mise en place d'un Comité d'engagement.

A l'appui des statuts, le règlement intérieur définit le dispositif de contrôle autour :

'D'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité est élargi au maire d'une commune dès lors qu'un projet sur cette commune fait l'objet d'un examen. Le rôle du CEC est consultatif ; il doit se réunir au moins tous les 3 mois, soit 4 fois.
Conformément à ce qui est prévu, en 2016, se sont tenus 4 CEC (15/03/2016, 09/06/2016, 06/10/2016, 29/11/2016). Depuis 2016, c'est La Fab qui organise les CEC et rédige les PV.
Les CEC ont abordé en 2016 des sujets divers tels que la modification de l'objet social, le suivi de l'avancement des opérations, la prospective foncière, les marchés subséquents, la convention avec Nobatek.
'De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2016 (4 séances).
'De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au CA. Elles se tiennent avant chaque conseil, ce qui est conforme en 2016 (4 séances).
'D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 07/04/2016.

'De suivis d'activité trimestriels communiqués à la Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole, ce qui est conforme en 2016.

En conclusion sur l'année 2016, les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées.

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SPL

L'exercice 2016 constitue le quatrième exercice fiscal *(pour mémoire : premier exercice fiscal : avril 2012 à décembre 2013 (21 mois), 2ème : année 2014 ; 3ème : année 2015 ; 4ème : année 2016)*.

3.1 Le compte de résultat

Le compte de résultat présenté ci-après est ventilé par activité, comme il figure dans les comptes soumis au contrôle des Commissaires aux comptes.
L'activité concession est par nature de longue durée et induit des mouvements d'acquisition et de stockage (achats de fonciers), d'encours de production (travaux d'aménagement), de cessions de charges foncières et de terrains aménagés (chiffre d'affaires). Cette activité porte sur des montants significatifs dont l'effet dans les comptes de la société est annulé par des transferts de charges dans la section « concession ».
Afin de juger de la situation financière de la société, il faut analyser le compte de résultat hors impact des concessions d'aménagement.

Au global en 2016, le total des produits d'exploitation est de 16 235 K€ (contre 7 627 K€ en 2015) et le total des charges d'exploitation est de 16 180 K€ (contre 7 565 K€ en 2015). Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **5 730 K€** (contre 7 180 K€ en 2015) et le total des charges d'exploitation est de **5 676 K€** (contre 7 118 K€ en 2015).

En K€	2016					Rappel 2015			2016/2015 en €	2016/2015 en %
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	hors concession	hors concession
Production vendue	3 744,5	-	3 744,5	-	3 744,5	3 922,1	-	3 922,1	- 177,6	-4,5%
Vente de marchandises	-	-	-	4 418,3	4 418,3	-	644,4	644,4	-	
Chiffre d'affaires	**3 744,5**	-	**3 744,5**	**4 418,3**	**8 162,8**	**3 922,1**	**644,4**	**4 566,5**	**- 177,6**	**-4,5%**
Production stockée	-	1 584,9	1 584,9	1 881,2	3 466,1	3 194,2	- 198,0	2 996,2	- 1 609,3	-50,4%
Transfert de charges	401,2	-	401,2	4 204,6	4 605,7	64,0	-	64,0	337,2	526,8%
Autres produits	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0	18,2%
PRODUITS D'EXPLOITATION	**4 145,6**	**1 584,9**	**5 730,5**	**10 504,1**	**16 234,6**	**7 180,3**	**446,4**	**7 626,7**	**- 1 449,8**	**-20,2%**
Achats de marchandises	-	-	-	6 299,5	6 299,5	-	446,4	446,4	-	
Achats de matières premières et autres	-	1 584,9	1 584,9	-	1 584,9	3 194,2	-	3 194,2	- 1 609,3	-50,4%
Autres achats et charges externes	1 970,7	4,0	1 974,7	-	1 974,7	2 191,1	-	2 191,1	- 216,4	-9,9%
Impôts et taxes	81,4	-	81,4	-	81,4	62,8	-	62,8	18,6	29,6%
Salaires et charges sociales	1 985,1	-	1 985,1	-	1 985,1	1 611,4	-	1 611,4	373,7	23,2%
Dotation aux amortissements et prov.	50,1	-	50,1	4 204,6	4 254,6	58,7	-	58,7	- 8,6	-14,6%
Autres charges	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	- 0,0	-15,8%
CHARGES D'EXPLOITATION	**4 087,2**	**1 588,9**	**5 676,1**	**10 504,1**	**16 180,2**	**7 118,1**	**446,4**	**7 564,5**	**- 1 441,9**	**-20,3%**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**58,4**	**- 4,0**	**54,4**	**-**	**54,4**	**62,2**	**-**	**62,2**	**- 7,8**	**-12,6%**
Produits financiers	21,9	42,5	64,5	-	64,5	58,0	-	58,0	6,4	11,1%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RESULTAT FINANCIER	**21,9**	**42,5**	**64,5**	**-**	**64,5**	**58,0**	**-**	**58,0**	**6,4**	**11,1%**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**80,3**	**38,5**	**118,9**	**-**	**118,9**	**120,2**	**-**	**120,2**	**- 1,4**	**-1,2%**
Produits exceptionnels	1,4	-	1,4	-	1,4	1,5	-	1,5	- 0,1	-4,9%
Charges exceptionnelles	3,1	-	3,1	-	3,1	0,8	-	0,8	2,4	306,7%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**- 1,7**	**-**	**- 1,7**	**-**	**- 1,7**	**0,7**	**-**	**0,7**	**- 2,4**	**-349,5%**
Impôts sur les bénéfices	29,8	-	29,8	-	29,8	34,6	-	34,6	- 4,8	-13,8%
TOTAL DES PRODUITS	**4 169,0**	**1 627,4**	**5 796,4**	**10 504,1**	**16 300,5**	**7 239,8**	**446,4**	**7 686,2**	**- 1 443,4**	**-19,9%**
TOTAL DES CHARGES	**4 120,2**	**1 588,9**	**5 709,1**	**10 504,1**	**16 213,2**	**7 153,5**	**446,4**	**7 599,9**	**- 1 444,3**	**-20,2%**
RESULTAT NET	**48,8**	**38,5**	**87,3**	**-**	**87,3**	**86,3**	**-**	**86,3**	**0,9**	**1,1%**

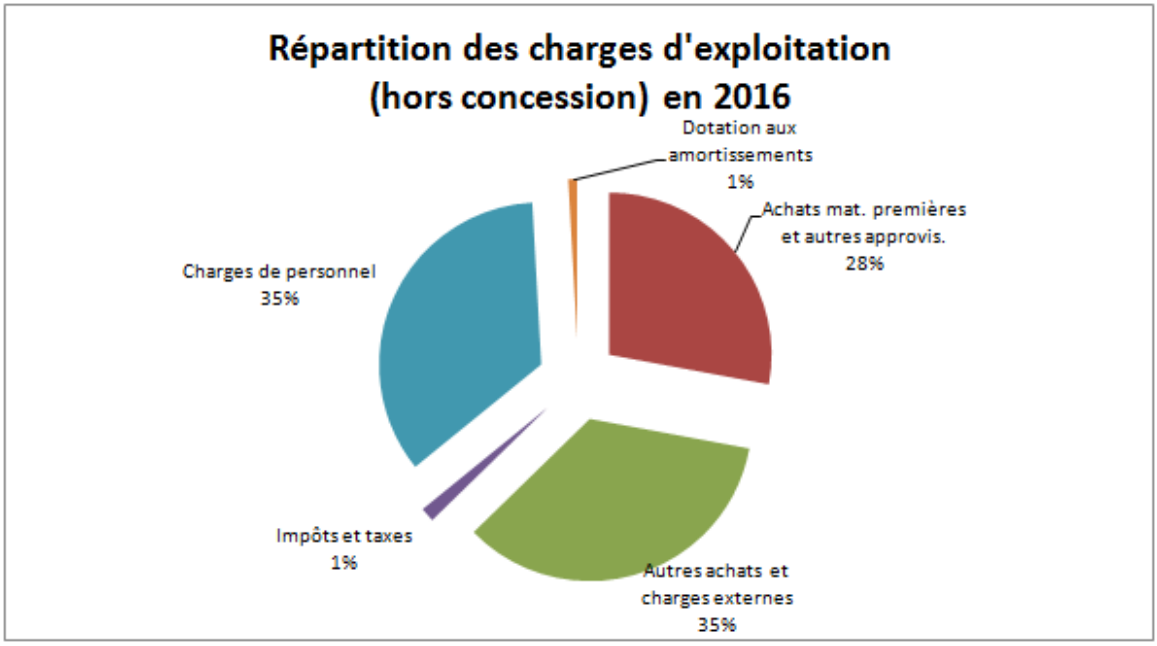
Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en baisse de 1 450 K€ pour atterrir à 5 730 K€ (dont 4 146 K€ pour la seule section de fonctionnement). Ils sont constitués à 65 % du chiffre d'affaires, à 28 % de la production stockée et à 7 % de transfert de charges.
Le chiffre d'affaires hors concession a diminué de 178 K€. Il s'élève à 3 744 K€ pour l'exercice 2016 dont 20 K€ de refacturations diverses et 3 724 K€ au titre du marché de prestation de service pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche 50 000 logements (cf. § 2.2.7).

En effet, au titre du marché 2016, le montant des prestations facturées est de 3 702 K€ (95 % du montant du marché) auquel il est ajouté 22 K€ au titre du solde du marché 2012-2013.

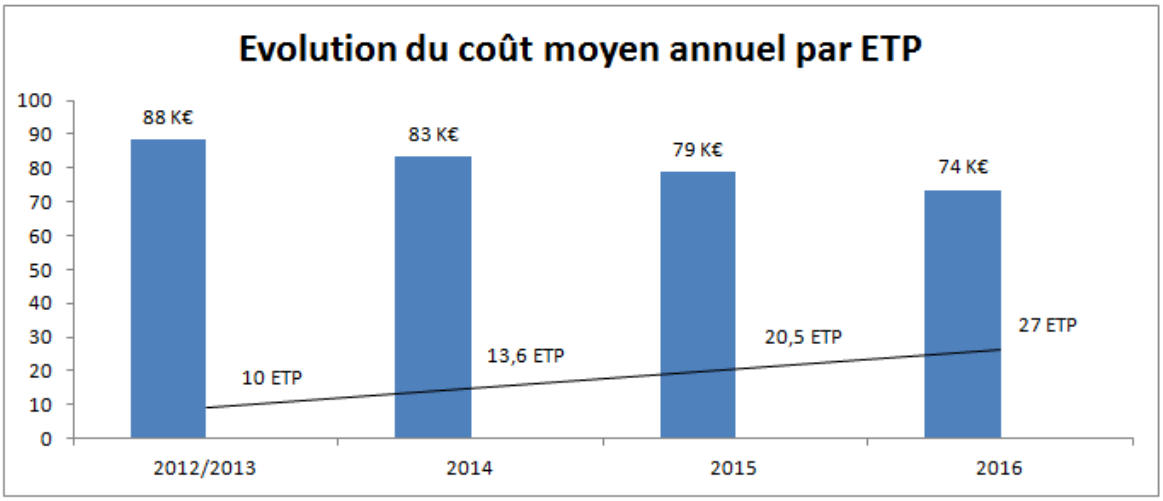
La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à 1 585 K€ au 31/12/2016 (contre à fin 2015 à 3 194 K€). Elle correspond à 4 acquisitions foncières (1 530 K€ d'acquisitions de terrains et 55 K€ de frais d'acquisitions) rentrant dans le cadre de la convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole approuvée par le Conseil métropolitain du 19 décembre 2014 (cf. § 2.2.1). Les stocks inscrits à l'actif du bilan à fin 2016 sont de 4 779 K€ soit 3 194 K€ acquis en 2015 et 1 585 K€ en 2016.

Enfin, les produits d'exploitation comprennent également la rémunération de l'aménageur pour un montant global de 401 K€, provenant des trois concessions en cours :
- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 64 K€ (cf. § 2.2.4),
- « Eysines Carès Cantinolle » avec Bordeaux Métropole pour 96 K€ (cf. § 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 241 K€ (cf. § 2.2.10).

Les charges d'exploitation hors concession d'aménagement sont en baisse de 1 442 K€ pour s'inscrire à 5 676 K€ (dont 4 087 K€ pour la seule section de fonctionnement).



Le premier poste des charges d'exploitation est celui des charges de personnel avec 35 % (soit 1 985 K€). Ces dépenses poursuivent leur croissance : + 479 K€ en 2015 et + 374 K€ en 2016. Ont été recrutées 7 personnes en 2015 et 6 personnes en 2016. En effet, à fin décembre 2016, la SPL emploie 30 personnes contre 24 à fin 2015 et l'effectif moyen annuel a progressé de 6,5 ETP (équivalent temps plein), ce qui, selon la direction, est conforme au plan de développement de la SPL. La SPL a bénéficié du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) pour 28 K€ contre 15 K€ en 2015 et 8 K€ en 2014.



Les autres achats et charges externes (1 975 K€) pèsent également pour 35 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit pour 1 971 K€ des charges de fonctionnement (hors opérations propres) qui se décomposent en 64 % (1 250 K€) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations, 19 % (376 K€) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (106 K€), les assurances (45 K€), l'adhésion à la SCET (Services, conseil, expertises et territoires. Il s'agit d'une société d'ingénierie de projets du groupe Caisse des Dépôts) (29 K€), 15 % (302 K€) des autres services extérieurs, notamment les honoraires (128 K€) et frais de communication (64 K€) ; 2 % (43 K€) des achats de biens et services.

Les achats de matières et approvisionnement (1 585 K€) représentent 28 % des charges. Ils correspondent pour cet exercice à 4 acquisitions foncières (1 530 K€ d'acquisitions de terrains et 55 K€ de frais d'acquisitions) relevant du secteur d'activité des opérations propres et faisant l'objet en fin d'exercice d'une valorisation de stocks d'en cours.

La baisse des produits d'exploitation (- 1 450 K€) étant légèrement supérieure à celle des charges (- 1 442 K€), le **résultat d'exploitation** fléchit de 8 K€ (- 13 %) pour atterrir à + 54 K€ (dont pour la seule section de fonctionnement + 58 K€).

Le résultat financier s'élève à 64 K€ (dont + 22 K€ pour la seule section de fonctionnement), en augmentation de 6 K€. Il est constitué de produits financiers provenant de la rémunération du compte courant de la société et des revenus des placements en compte à terme.

Le résultat exceptionnel d'un montant de près de – 2 K€ (dont l'intégralité concerne la section de fonctionnement) provient de l'amortissement exceptionnel de travaux non totalement amortis au moment du réaménagement des locaux et de pénalités de retard sur un marché.
L'impôt sur les sociétés est de 30 K€, en augmentation de 5 K€ par rapport à l'exercice précédent.
Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes est quasiment stable : + 1 K€ (+ 1 %) pour s'afficher à 87 K€.

3.2 Le bilan

Le bilan présenté ci-après est ventilé par activité, comme il figure dans les comptes soumis au contrôle des Commissaires aux comptes.
L'ensemble des activités est considéré ci-après.

En K€	2016					2015			2016/2015 en €	2016/2015 en %
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	Global	Global
ACTIF IMMOBILISE	**177,1**	-	**177**	-	**177**	**81**	-	**81**	**96**	**118%**
Immobilisations incorporelles	8	-	8	-	8	21	-	21	- 12	-60%
Immobilisations corporelles	164	-	164	-	164	55	-	55	108	197%
Immobilisations financières	5	-	5	-	5	5	-	5	-	0%
ACTIF CIRCULANT	**4 881**	**14 090**	**18 971**	**12 535**	**31 506**	**3 377**	**958**	**14 786**	**16 720**	**113%**
Stock et en-cours, matières premières	-	4 779	4 779	-	4 779	3 194	-	3 194	1 585	50%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	1 686	1 686	-	410	410	1 276	311%
Avances et accomptes versés	11	43	54	-	54	20	-	20	34	171%
Créances clients et accomptes rattachés	2 108	-	2 108	487	2 595	-	-	-	2 595	
Autres créances	292	-	292	133	425	163	40	203	222	110%
Trésorerie	**2 457**	**9 268**	**11 726**	**6 578**	**18 303**	**10 445**	**507**	**10 953**	**7 350**	**67%**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	507	507	- 507	-100%
Disponibilités	2 457	9 268	11 726	6 578	18 303	10 445	-	10 445	7 858	75%
Charges constatées d'avance	**12**	-	**12**	**3 651**	**3 664**	**6**	-	**6**	**3 657**	**58999%**
TOTAL ACTIF	**5 058**	**14 090**	**19 148**	**12 535**	**31 683**	**13 910**	-	**57**	**31 626**	**55335%**
Comptes de liaison	-	**950**	**950**	-	**950**	-	-	-	**950**	
TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON	**5 058**	**15 040**	**20 098**	**12 535**	**32 633**	**13 910**	**958**	**14 867**	**17 766**	**119%**
CAPITAUX PROPRES	**2 285**	**39**	**2 323**	-	**2 323**	**2 236**	-	**2 236**	**87**	**4%**
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserve légale	12	-	12	-	12	7	-	7	4	58%
Report à nouveau	224	-	224	-	224	142	-	142	82	58%
Résultat de l'exercice	49	39	87	-	87	86	-	86	1	1%
PROVISIONS	-	-	-	**4 205**	**4 205**	-	-	-	**4 205**	
DETTES	**1 603**	**15 002**	**16 605**	**8 330**	**24 936**	**11 432**	**352**	**11 784**	**13 152**	**112%**
Emprunts et dettes financières à court terme	4	2	6	4	10	3	1	4	6	148%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	15 000	15 000	8 134	23 134	10 000	300	10 300	12 834	125%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	966	-	966	112	1 078	963	52	1 014	63	6%
Dettes fiscales et sociales	615	-	615	81	697	466	-	466	230	49%
Dettes sur immobilisations	18	-	18	-	18	-	-	-	18	
Produits constatés d'avance	**220**	-	**220**	-	**220**	**242**	**606**	**847**	- **627**	**-74%**
TOTAL PASSIF	**4 108**	**15 040**	**19 148**	**12 535**	**31 683**	**13 910**	**958**	**14 867**	**16 816**	**113%**
Comptes de liaison	**950**	-	**950**	-	**950**	-	-	-	**950**	
TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON	**5 058**	**15 040**	**20 098**	**12 535**	**32 633**	**13 910**	**958**	**14 867**	**17 766**	**119%**

Au 31/12/2016, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 31,683 M€ dont moins de 1 % d'actif immobilisé, 18 % d'actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation, 53 % de trésorerie et 29 % de comptes de régularisation.

L'actif immobilisé net s'élève à 177 K€ soit 350 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 173 K€. L'actif immobilisé brut est composé d'immobilisations incorporelles pour 94 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations corporelles pour 251 K€ (matériel de bureau et informatique, agencements) et d'immobilisations financières pour 5 K€.

L'actif circulant net hors trésorerie et comptes de régularisation s'élève à 9 539 K€ à fin 2016 (dont 4 822 K€ pour les opérations propres, 2 411 K€ pour le fonctionnement et 2 306 K€ pour les concessions). L'évolution en 2016 (+ 5 712 K€) résulte essentiellement de la valorisation des stocks (+ 2 860 K€) et des créances clients (+ 2 595 K€).

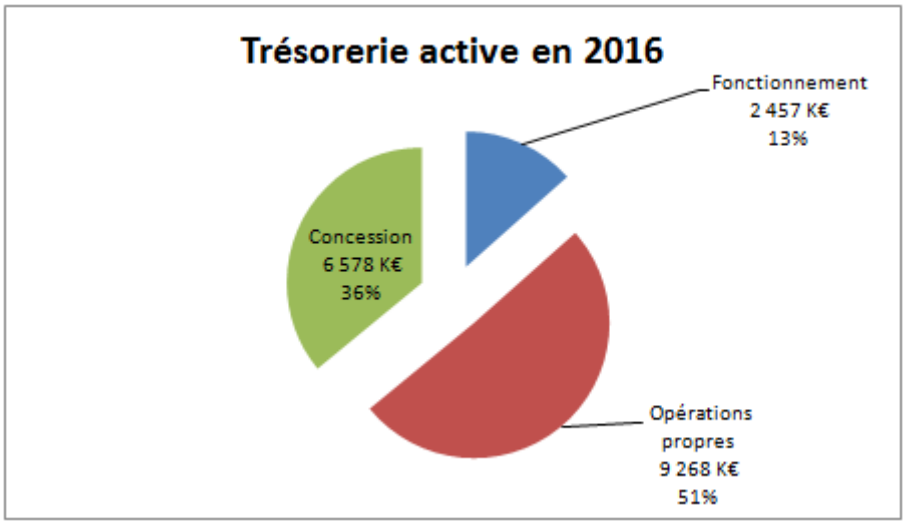
Les stocks comprennent 4 779 K€ de terrains à aménager destinés à supporter des opérations d'aménagement dont la destination n'est pas encore connue. Il s'agit d'acquisitions réalisées dans le cadre de la convention foncière (opération propre pour la SPL). Par ailleurs, figurent 1 686 K€ d'encours de production des concessions d'aménagement (3 en 2016).

Les créances clients et autres créances, d'un montant de 3 021 K€ à fin 2016, concernent essentiellement Bordeaux Métropole (2 104 K€ en fonctionnement et 487 K€ en concession), l'Etat avec les créances de TVA (376 K€).

Des **charges constatées d'avance** figurent au bilan à fin 2016 pour 3,7 M€ dont 3,6 M€ concernent la concession du Bouscat.

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de la SPL mais aussi partiellement dans sa trésorerie en 2016. Aussi, la SPL dispose au 31/12/2016 d'une **trésorerie** conséquente de 18,303 M€ au global :

- 9,268 M€ au titre des opérations propres et plus particulièrement de la convention foncière.
- 6,578 M€ au titre des concessions (pour rappel, deux nouvelles avances ont été versées en 2016 : 1,734 M€ de l'avance « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9) et 6,1 M€ de l'avance « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse (cf. § 2.2.11).
- 2,457 M€ de la section fonctionnement, constitués principalement de 2 M€ placés en compte à terme et de 0,457 M€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes.



Au 31/12/2016, le total du passif du bilan hors compte de liaison s'élève à 31,683 M€ dont 7 % de capitaux propres, 13 % de provisions, 73 % de dettes à moyen et long terme et 6 % de dettes à court terme.

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent se renforcent, pour atteindre 2 323 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 7 %. La SPL est largement dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard des missions que celle-ci lui confie.

En 2016, une **provision** pour charges prévisionnelles de 4,2 M€ a été constituée au titre de l'activité concession. En effet, dans le cadre des écritures d'inventaire de l'Avis CNC 99-05, les concessions sont traitées comme des opérations à long terme dont le résultat est dégagé à l'achèvement. Chaque année les écritures d'inventaire basées sur l'avancement de l'opération, permettent d'équilibrer le résultat soit par des recettes à recevoir soit par des charges prévisionnelles. Le degré d'avancement de l'Opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles supérieur aux dépenses cumulées réelles au 31/12/2016.

Les dettes à moyen et long terme (plus d'un an) sont de 23,134 M€ à fin 2016 :
- 15 M€ au titre des opérations propres et plus particulièrement de la convention foncière (cf. § 2.2.2);
- 8,134 M€ au titre des concessions : 0,3 M€ de l'avance pour la concession «Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.5), 1,734 M€ de l'avance pour la concession « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9), 6,1 M€ de l'avance pour la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11).

Les dettes fournisseurs, d'un montant de 1 078 K€ dont 966 K€ hors concession sont des dettes vis-à-vis des fournisseurs de biens et services payables à moins de 30 jours pour 37 % du montant et payables entre 30 et 60 jours pour 63 %.

Les dettes fiscales et sociales sont de 696 K€ et sont relatives aux charges de personnel pour 61 K€, aux cotisations sociales pour 189 K€, à la TVA pour 433 K€ et aux autres impôts pour 13 K€.

Enfin, les **produits constatés d'avance** sont évalués à 220 K€ et sont issus du non-rattachement de prestations facturées en 2015 au titre de la convention de prestations de service avec Bordeaux Métropole mais rattachables à l'exercice 2017 (cf. § 3.1).

<u>En résumé sur la situation financière de la SPL LA FAB pour l'exercice 2016</u>

La SPL dispose désormais d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (12 à fin 2016, cf. § 2.2), d'instances de gouvernance et de travail (CA, AS, AG, CEC, cf. § 2.4.2) et de moyens humains (30 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectés. Les élus métropolitains et sa Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ont participé aux instances de gouvernance et de travail (cf. § 2.4).

Le résultat d'exploitation hors concession, bien qu'en légère baisse en 2016 (- 8 K€), demeure largement excédentaire (+ 54 K€), au même titre que le résultat financier (+ 64 K€). In fine le résultat net est excédentaire (+ 87 K€).

La SPL est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie.

Les perspectives de l'exercice 2017

Le Conseil d'administration du 8 décembre 2016 présente ses prévisions pour l'exercice 2017, pour la seule partie fonctionnement.

En K€ - Fonctionnement	Budget 2016	Réalisé 2016	*Réalisé 2016 / Budget 2016*		Budget 2017	*Budget 2017 / Réalisé 2016*	
Produits d'exploitation	4 610,0	4 145,6	*-464,4*	*-10%*	5 163,5	*1 017,9*	*25%*
Charges d'exploitation	-4 574,3	-4 087,2	*487,1*	*-11%*	-5 122,6	*-1 035,4*	*25%*
dont charges de personnel	*-2 193,6*	*-1 985,1*	*208,5*	*-10%*	*-2 265,5*	*-280,4*	*14%*
Résultat d'exploitation	35,7	58,4	*22,7*	*64%*	40,9	*-17,5*	*-30%*
Résultat financier	10,0	21,9	*11,9*	*119%*	10,0	*-11,9*	*-54%*
Résultat courant avant impôts	45,7	80,3	*34,6*	*76%*	50,9	*-29,4*	*-37%*
Résultat exceptionnel	0,0	-1,7	*-1,7*		0,0	*1,7*	*-100%*
Impôts sur les bénéfices	-15,2	-29,8	*-14,6*	*96%*	-17,0	*12,8*	*-43%*
Résultat net	30,5	48,8	*18,3*	*60%*	33,9	*-14,9*	*-30%*

Les indicateurs pour l'exercice 2016 s'avèrent en réalité meilleurs que ceux budgétés (+ 23 K€ de résultat d'exploitation, soit + 64 % et + 18 K€ de résultat net soit + 60 %).
Les prévisions 2017 sont un peu plus favorables que celles du budget 2016 mais demeurent inférieures au réalisé 2016 (- 18 K€ de résultat d'exploitation, soit - 30 % et - 15 K€ de résultat net soit - 30 %). Ainsi, les produits d'exploitation augmenteraient de plus de 1 M€ suite notamment à la perception de rémunérations de l'aménageur pour 0,9 M€.
Les charges de personnel passeraient de 2 M€ à 2,3 M€, soit une hausse d'environ 14 %, intégrant pour une année complète les embauches effectuées en 2016 et la prévision de deux embauches suite à la fin de deux contrats de professionnalisation.

Sur le plan capitalistique, la proposition de l'intégration de la ville de Martignas-sur-Jalle dans le capital de la SPL, approuvée par le CA du 28 février 2013, n'est pas effective à fin 2016. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1er juillet 2013, est la seule ne faisant pas partie de la SPL. L'AS du 11 juin 2015 a annoncé la relance du processus, à commencer par les accords à obtenir des Conseils de Bordeaux Métropole et de la ville de Martignas. Au moment de la rédaction du rapport, la commune ne s'est pas prononcée sur son intégration.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Même chose pour la FAB dont la Ville n'est actionnaire qu'à hauteur de 8 %. Elle est maintenant vraiment dans l'opérationnel. Elle a tous les outils et moyens pour remplir ses missions et l'opération de 50 000 logements qu'elle mène sur la Commune de Bordeaux est en cours de chantier et se déroule très bien.

M. LE MAIRE

Des questions ? Non ? Pas de vote non plus.

Merci Madame TOUTON.

Délégation suivante.

MME MIGLIORE

Délégation de Madame Anne WALRYCK, délibération 423 : « Efficacité énergétique. Valorisation des certificats d'économie d'énergie. Vente. Autorisation ».

Dernière mise à jour : mai 2017

LA FAB

Identité

Dénomination sociale :	LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE (LA FAB)
Forme juridique :	Société publique locale (SPL)
Date de constitution (immatriculation) :	24/04/2012
Durée :	99 ans
Objet social :	Conduite et développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et à l'aménagement économique de la métropole bordelaise
Siège social :	Bordeaux Métropole, esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	M. Jacques Mangon (CA du 13/06/2014)
Président Directeur Général :	M. Jacques Mangon (CA du 13/06/2014)
Directeur Général délégué :	M. Jérôme Goze (CA du 13/06/2014, du 1/09/2014 au 31/08/2019)

Capital social et composition en € — En 2016

Valeur unitaire de l'action : 10 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA	représentants à l'AS
Bordeaux Métropole	1 186 000	59,30%	118 600	10	M. Jacques Mangon (président) M. Bernard Junca (vice-président) Mme Christine Bost Mme Isabelle Boudineau M. Alain Cazabonne Mme Sylvie Cassou-Schotte M. Michel Duchène Mme Martine Jardiné M. Michel Labardin Mme Anne-Marie Tournepiche	
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	Mme Elisabeth Touton	
Commune Ambarès et Lagrave	17 160	0,86%	1 716			M. Michel Héritié
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Kevin Subrenat
Commune Artigues-Près-Bordeaux	8 590	0,43%	859			Mme Anne-Lise Jacquet
Commune Bassens	8 720	0,44%	872			M. Jean-Pierre Turon
Commune Bègles	35 240	1,76%	3 524			M. Jean-Etienne Surlève-Bazeille
Commune Blanquefort	20 520	1,03%	2 052			Mme Véronique Ferreira
Commune Bouliac	4 090	0,20%	409			M. Dominique Alcala
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte Terraza
Commune Carbon Blanc	9 160	0,46%	916			M. Gérard Pinston
Commune Cenon	29 890	1,49%	2 989			M. Max Guichard
Commune Eysines	25 470	1,27%	2 547			Mme Evelyne Frénais
Commune Floirac	20 790	1,04%	2 079			M. Vincent Leraut
Commune Gradignan	30 670	1,53%	3 067			M. Gérard Fabia
Commune Le Bouscat	30 790	1,54%	3 079			M. Bernard Junca
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Monique Dardaud
Commune Le Taillan Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Agnès Laurence-Versepuy
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean Touzeau
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	M. Thierry Trijoulet	
Commune Parempuyre	9 610	0,48%	961			M. Jean-Michel Seintignan
Commune Pessac	90 000	4,50%	9 000	1	M. Franck Raynal	
Commune St Aubin de Médoc	7 440	0,37%	744			M. Bernard Barbeau
Commune St Louis de Mont ferrand	2 710	0,14%	271			M. Jacky Bachelier
Commune St Médard en Jalles	36 130	1,81%	3 613			M. Jacques Mangon
Commune St Vincent de Paul	1 430	0,07%	143			M. Gilles Beraud-Sudreau
Commune Talence	54 280	2,71%	5 428			M. Alain Cazabonne
Commune Villenave d'Ornon	38 680	1,93%	3 868			M. Patrick Pujol
				5	* Mme Anne-Lise Jacquet Mme Agnès Laurence-Versepuy M. Patrick Pujol Mme Brigitte Terraza M. Jean-Pierre Turon	
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	**2 000 000**	**100,00%**	**200 000**	**18**	**18**	**24**
TOTAL PRIVES	**0**	**0,00%**	**0**	**0**		
TOTAL GENERAL	**2 000 000**	**100,00%**	**200 000**	**18**		

Principaux indicateurs hors concession *(en milliers d'euros)*	*2014*	*2015*	*2016*
Chiffre d'affaires hors concession	2 619	3 922	3 744
Résultat d'exploitation	74	62	54
Résultat net	80	86	87
Effectif au 31/12	17	24	30
Effectif moyen annuel	14	20	27
Capitaux propres	2 150	2 236	2 323

KPMG AUDIT SUD-OUEST
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège Cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 82 52 52 52
Télécopie : +33 (0)5 82 52 52 51
Site internet : www.kpmg.fr

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016
SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole
Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex
Ce rapport contient 34 pages

KPMG Audit Sud-Ouest,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse

Société par actions simplifiée
inscrite à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Toulouse.

Siège social :
KPMG Audit Sud-Ouest
224 Rue Carmin
31676 Labège Cedex
Capital : 200 000 €
Code APE 6920Z
512 802 588 R.C.S. Toulouse
TVA Union Européenne
FR 95 51 28 02 588

KPMG AUDIT SUD-OUEST
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège Cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 82 52 52 52
Télécopie : +33 (0)5 82 52 52 51
Site internet : www.kpmg.fr

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Siège social : Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex
Capital social : €.2.000.000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, 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.

KPMG Audit Sud-Ouest,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société par actions simplifiée
inscrite à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Toulouse.

Siège social :
KPMG Audit Sud-Ouest
224 Rue Carmin
31676 Labège Cedex
Capital : 200 000 €.
Code APE 6920Z
512 802 588 R.C.S. Toulouse
TVA Union Européenne
FR 95 51 28 02 588

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

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- La note 1.2 « Comptabilisation du chiffre d'affaires lié à la prestation Bordeaux Métropole » de l'annexe des comptes expose les règles et méthodes comptables relatives à la reconnaissance du revenu lié aux marchés de prestations ;
- La note 1.3 « Convention foncière » de l'annexe qui décrit les principaux mouvements de stocks relatifs aux acquisitions foncières et aux avances consenties par Bordeaux Métropole pour leur financement ;
- La note 2 « Valeurs d'exploitation – conventions publiques d'aménagement » de l'annexe précise les règles dérogatoires pour les encours de conventions publiques d'aménagement. Leurs impacts sur les comptes de stocks, de charges constatées d'avance et de provisions pour risques et charges sont présentés dans le tableau figurant page 18 de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Par ailleurs, nous avons également vérifié les justificatifs, les hypothèses et estimations retenues pour l'application de ces principes.

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.

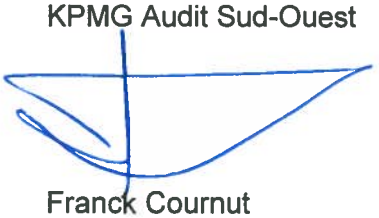
3 Vérifications et informations spécifiques

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.

Le 18 mai 2017

KPMG Audit Sud-Ouest



Franck Cournut
Associé

BILAN ACTIF

Rubriques	*Montant Brut*	*Amort. Prov.*	*31/12/2016 (12)*	*31/12/2015 (12)*
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	94 113	85 751	8 362	20 820
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Autres immobilisations corporelles	250 902	87 350	163 552	55 139
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres immobilisations financières	5 208		5 208	5 208
ACTIF IMMOBILISE	**350 223**	**173 101**	**177 122**	**81 167**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	4 779 105		4 779 105	3 194 195
En-cours de production de biens	1 685 958		1 685 958	410 393
Avances et acomptes versés sur commandes	10 371		10 371	19 851
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	2 595 480		2 595 480	
Autres créances	468 443		468 443	202 753
DIVERS				
Disponibilités	18 303 347		18 303 347	10 952 913
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	3 663 576		3 663 576	6 199
ACTIF CIRCULANT	**31 506 281**		**31 506 281**	**14 786 304**
TOTAL GENERAL	**31 856 504**	**173 101**	**31 683 403**	**14 867 471**

BILAN PASSIF

Rubriques	*31/12/2016 (12)*	*31/12/2015 (12)*
Capital social ou individuel (dont versé : 2 000 000)	2 000 000	2 000 000
Réserve légale	11 793	7 477
Report à nouveau	224 069	142 055
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**87 274**	**86 331**
CAPITAUX PROPRES	**2 323 136**	**2 235 863**
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour charges	4 204 568	
PROVISIONS	**4 204 568**	
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 030	4 052
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	23 133 500	10 299 500
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 077 729	1 014 447
Dettes fiscales et sociales	696 645	466 176
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 795	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	220 000	847 433
DETTES	**25 155 699**	**12 631 609**
TOTAL GENERAL	**31 683 403**	**14 867 471**

Résultat de l'exercice en centimes **87 273,86**

Total du bilan en centimes 31 683 403,49

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	*France*	*Exportation*	*31/12/2016 (12)*	*31/12/2015 (12)*
Production vendue de biens	4 418 323		4 418 323	644 387
Production vendue de services	3 744 454		3 744 454	3 922 099
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	**8 162 777**		**8 162 777**	**4 566 486**
Production stockée			3 466 108	2 996 203
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			4 605 731	64 000
Autres produits			13	11
PRODUITS D'EXPLOITATION			**16 234 628**	**7 626 700**
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			1 584 910	3 194 195
Autres achats et charges externes			8 274 189	2 637 452
Impôts, taxes et versements assimilés			81 369	62 761
Salaires et traitements			1 390 564	1 126 269
Charges sociales			594 551	485 118
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			50 065	58 655
Dotations aux provisions			4 204 568	
Autres charges			16	19
CHARGES D'EXPLOITATION			**16 180 231**	**7 564 468**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**54 398**	**62 232**
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés			64 455	58 016
PRODUITS FINANCIERS			**64 455**	**58 016**
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			**64 455**	**58 016**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			**118 853**	**120 248**

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	*31/12/2016 (12)*	*31/12/2015 (12)*
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 400	1 472
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**1 400**	**1 472**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		773
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	3 144	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**3 144**	**773**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**(1 744)**	**699**
Impôts sur les bénéfices	29 835	34 617
TOTAL DES PRODUITS	**16 300 483**	**7 686 188**
TOTAL DES CHARGES	**16 213 209**	**7 599 858**
BENEFICE OU PERTE	**87 274**	**86 331**

- ANNEXE -

=-=-=-=-=-=

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont le total est de 31 683 403 €uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 87 274 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016

=-=-=-=-=-=

FAITS CARACTÉRISTIQUES, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. FAITS CARACTERISTIQUES

1.1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La société publique locale « La Fabrique de Bordeaux Métropole » dite « La FAB » a été créée le 1er avril 2012.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Les actionnaires publics principaux sont :

- La Communauté Urbaine de Bordeaux 59%
- La ville de Bordeaux 8%
- La ville de Mérignac 5%

Les autres actionnaires représentent tous les autres communes, membres de Bordeaux Métropole..

Le montant du capital social de la société s'élève à 2 000 000 Euros, il est composé de 200 000 actions d'une valeur nominale de 10 Euros.

La société a pour objet :

- La conduite et le développement d'**actions et d'opérations d'aménagement et de construction**, concourant au développement urbain de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique.
- A cet effet, ses actionnaires pourront, dans le cadre de leurs compétences juridiques, lui confier toute opération ou action d'aménagement entrant dans le cadre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, en particulier dans le domaine de l'habitat, notamment dans le cadre de ZAC.
- Elle pourra mener les **études préalables**.
- Elle pourra procéder à toutes les **acquisitions** nécessaires, réaliser les études techniques et les travaux d'aménagement, effectuer les cessions et, dans le cadre de conventions de concession, mener des expropriations ou exercer le droit de préemption.
- Elle pourra aussi mener des actions et opérations immatérielles de **coordination** d'intervenants divers, de suivi et d'animation des actions décidées par ses actionnaires.

- La société pourra également réaliser, pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique, des opérations de construction d'équipements publics de toute nature participant à l'aménagement du territoire, tels que groupes scolaires, équipements sportifs, locaux administratifs…
- Enfin, elle pourra exercer toutes activités d'intérêt général concourant ou facilitant la réalisation de son objet, pour le compte de ses actionnaires.

A cet effet, la société pourra passer toute convention appropriée et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

1.2. COMPTABILISATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES LIE A LA PRESTATION BORDEAUX METROPOLE

1.2.1. Suivi du marché de prestations 2012-2013

A la clôture de l'exercice 2013, la FAB était en charge d'un marché de prestations d'assistance et d'expertise sur l'animation, le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle de la démarche « 50 000 logements ». Ce marché a été confié à la SPL par Bordeaux Métropole.

Dans le cadre du marché précité, les honoraires de la prestation s'élevaient à 3 910 000 € H.T et couvraient des prestations réalisées en interne par la SPL et des prestations sous-traitées.

La part des prestations internes correspondant à ce marché a été réalisée à 100% au 31 décembre 2013. En revanche, une partie des prestations sous-traitées engagées avant le 31 décembre 2013 n'était pas entièrement réalisée à cette date. La part du chiffre d'affaires relative à ces prestations externes décalées sur 2014 a été extournée en produits constatés d'avance au 31 décembre 2013. Les prestations ainsi extournées ont fait l'objet d'un suivi en 2016.

Au 31 décembre 2016, la situation est la suivante :

Chiffre d'affaires marché 2012-2013 total (1)	3 910 000,00 €
Chiffre d'affaires extourné en produits constatés d'avance, au titre des prestations engagées au 31/12/2013 et décalées en 2014 (2)	565 697,12 €
Chiffre d'affaires rattachable à l'exercice 2012-2013 (1)-(2)	3 344 302,88 €
Chiffre d'affaires rattachable à l'exercice 2014 (3)	364 157,38 €
Chiffre d'affaires extourné en produits constatés d'avance, au titre des prestations engagées au 31/12/2013 et décalées en 2015 (4) = (3) - (2)	201 539,74 €

Chiffre d'affaires rattachable à l'exercice 2015 (5)	179 738,74 €
Chiffre d'affaires rattachable à l'exercice 2016 (6)	10 668,50 €
Chiffre d'affaires extourné sur prestations non réalisées (7)	11 132,50 €

solde des produits constatés d'avance relatifs au marché 2012-2013 (4)-(5)-(6)-(7)	0,00 €

1.2.2. Marché de prestations 2015

Au titre de l'exercice 2015, la Fab s'est vue confier par Bordeaux Métropole un nouveau marché de prestations d'assistance et d'expertise sur l'animation, le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle de la démarche « 50 000 logements ».

Les honoraires totaux au titre de ce nouveau marché s'élevaient à 4 400 000 €. La facturation de ce marché a été réalisée au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Compte tenu des missions réalisées et du budget global, la Fab a résilié ce marché sur la base d'une facturation limitée correspondant à une anticipation de l'avancement à 90 % du marché total soit un chiffre d'affaires facturé de 3 960 000 €.

Au 31/12/2015, l'avancement réel est de 85%. Les 5% restant représentent une anticipation de facturation de 220 000€ et font l'objet d'un avenant en 2016 avec Bordeaux Métropole au titre de 4 opérations identifiées non financées à ce jour.

Cette facturation anticipée a été extournée en produits constatés d'avance au 31/12/2015.

Au titre de 2016, la situation est la suivante :

Chiffre d'affaires marché 2015 (8)	3 960 000,00 €
Chiffre d'affaires extourné en produits constatés d'avance - facturation anticipée (9)	**220 000,00 €**

1.2.3. Marché de prestations 2016

Au titre de l'exercice 2016, La Fab s'est vu confiée conformément à l'accord cadre 2016-2020 relatif à la mise en œuvre des programmes « 50 000 logements autour des axes de transport collectifs » et « Aménagement économique », 3 marchés subséquents pour un montant total de 3 897 000 €.

Au 31/12/2016, la facturation réalisée au fur et à mesure de l'avancement réel s'élève à 95% du montant prévu soit un chiffre d'affaires total facturé de 3 702 150 €

1.3 CONVENTION FONCIERE

Le 4 Février 2015, la Fab a signé avec Bordeaux Métropole une convention d'acquisitions foncières et immobilières, sur ses périmètres d'intervention, relatives aux projets 50 000 logements. Dans ce cadre Bordeaux Métropole a confié à la Fab une mission d'acquisition et de portage foncier à court ou moyen terme.

Afin de financer les acquisitions, objets de la convention foncière, Bordeaux Métropole a consenti à la Fab une avance en compte courant, sous la forme d'une convention de créance remboursable, d'un montant de 15 000 000€ d'une durée de 2 ans.

Courant 2016, La Fab a réalisé quatre acquisitions foncières pour un montant de 1 530 000 € correspondant à :

- 110 000 € à Villenave d'Ornon,
- 740 000 € au Haillan
- 190 000 € à Bassens
- 490 000 € à Eysines

1.4 OPERATIONS EN COURS

1.4.1 OPERATION LE BOUSCAT

Le 26 novembre 2014, la Fab a signé une convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat ». Cette opération, réalisée hors procédure de ZAC doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel de construction d'environ 39 940 m2 de surface plancher (logement, résidence services seniors, commerces et activités).

Cette opération d'une durée de 6 exercices est aux risques du concédant.

Au 31 décembre 2016, les soldes étaient les suivants :

- Rémunération de l'aménageur constatée en stock concession (64 000€) (et en transfert de charges en société)
- Comptabilisation d'une avance long terme de 299 500 € perçue de la collectivité, conformément à la convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du

26 novembre 2014 (avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).

1.4.2 OPERATION EYSINES CARES

Le 17 mars 2016, la Fab a signé une convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Eysines Carès ». La réalisation de la ZAC dite « Carés Cantinolle » a été approuvé par délibération le 25 Septembre 2015.

La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de la ZAC est fixée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet.

Au 31 décembre 2016, les soldes étaient les suivants :

- Rémunération de l'aménageur constatée en stock concession (96 033.34 €) (et en transfert de charges en société)
- Comptabilisation d'une avance long terme de 1 734 000 € perçue de la collectivité, conformément à la convention d'avance signée avec la Bordeaux Métropole en date du 17 mars 2016 (avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).

1.4.3 OPERATION BVO ROUTE DE TOULOUSE

Le 19 mai 2016, la Fab a signé une convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « BVO Route de Toulouse ». La réalisation de la ZAC dite « Route de Toulouse » a été approuvé par délibération le 25 Septembre 2015 et le dossier de réalisation approuvé le 25 mars 2016.

La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de la ZAC est fixée à 10 années à compter de sa date de prise d'effet.

Au 31 décembre 2016, les soldes étaient les suivants :

- Rémunération de l'aménageur constatée en stock concession (241 129.03 €) (et en transfert de charges en société)
- Comptabilisation d'une avance long terme de 6 100 000 € perçus au 31/12/2016, conformément à la convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 19 mai 2016 (avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).

2. 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 concernant les Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983 est appliquée à la SPL par extension.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés de l'ANC. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES :

1. IMMOBILISATIONS

1.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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 12 mois ou sur 3 ans.

1.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux pratiqués sont les suivants :

Immobilisations corporelles	Mode d'amortissement	Durée d'amortissement
Installations générales, agencements, aménagements	Linéaire	3 ans maximum
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans

2. VALEURS D'EXPLOITATION

Conventions publiques d'aménagement

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 des Comptes Rendus Annuels aux Collectivités Locales (CRACL) 2015 transmis aux concédants.

NOM de l'opération	Concédant	Date de signature convention	Date expiration convention	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part.concédant	Partication du concédant	Cumul dépenses	Cumul recettes	participation concédant	Stocks 31-déc	Provision charges	Neutralisation résultat	Participation à recevoir
LE BOUSCAT Libération	Bordeaux Métropole	26/11/2014	2020	concédant	-5 876 781	5 876 781	5 489 980	355 163	1 047 518	0	4 204 588	3 638 152	4 829 263
Eysines Carès Canlinolle	Bordeaux Métropole	17/03/2016	2031	concédant	-9 165 819	9 165 819	236 231	3 634	0	226 081	0	-6 576	9 165 819
Bègles Villenave d'Ornon	Bordeaux Métropole	08/04/2016	2026	concédant	-19 759 114	19 759 114	1 471 606	5 079	0	1 458 929	0	-6 650	19 759 114
					-34 801 714	34 801 714	7 197 817	363 876	1 047 518	1 685 010	4 204 588	3 624 986	33 754 196
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

941

1 Nom de la collectivité contractante
2 Date signature de la convention par la semi et le concédant
3 Date d'expiration de la convention
4 Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concédant ,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 debiteur ou créditeur au 31/12
13 Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

3. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour charges à venir sur conventions publiques d'aménagement

Lorsqu'à la fin d'un exercice, le coût de revient calculé des éléments cédés dans le cadre d'une opération concédée aux risque du concédant est supérieur aux coûts comptabilisés, une provision pour charges prévisionnelles est dotée conformément aux prescriptions du règlement du CRC.

4. CREANCES

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

5. UTILISATION DU CREDIT COMPETITIVITE EMPLOI (CICE)

Au titre de 2015, la Fab a bénéficié d'un CICE de 15 400 €. Ce crédit d'impôt a permis :

- De financer des investissements en 2016 qui se sont élevés à 114 314€

On notera qu'au titre de 2016, le CICE s'établit à 27 815 €.

6. INDEMNITES DE DEPARTS A LA RETRAITE

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 45 761 € au 31/12/16.

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.

7. AUTRES INFORMATIONS

Les comptes de la société prennent en compte les honoraires comptabilisés au titre du commissaire aux comptes pour un montant de 14 900 €uros HT.

8. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Le montant du capital social de la société s'élève à 2 000 000 Euros, il est composé de 200 000 actions d'une valeur nominale de 10 Euros.

n° de compte	libellé	Ouverture de l'exercice	Augmentation	Diminution	Situation au 31-déc-16
101100	Capital souscrit non appelé	0,00			0,00
101200	Capital souscrit appelé non versé	0,00			0,00
101300	Capital	2 000 000,00			2 000 000,00
104000	Primes liées au capital social	0,00			0,00
106110	Réserve Légale	7 476,60	4 316,53		11 793,13
106300	Réserve statutaire	0,00			0,00
106480	Réserves Règlementées	0,00			0,00
110000	Report à nouveau	142 055,37	82 014,05		224 069,42
128000	Résultat N-1 société et conv° foncière	86 330,58		86 330,58	0,00
		2 235 862,55	**86 330,58**	**86 330,58**	**2 235 862,55**

IMMOBILISATIONS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Réévaluation*	*Acquisit., apports*
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**89 263**		**4 850**
Dont composants			
Installations générales, agencements, aménagements	25 230		111 376
Matériel de bureau, informatique, mobilier	104 756		32 937
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**129 986**		**144 314**
Prêts et autres immobilisations financières	5 208		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**5 208**		
TOTAL GENERAL	**224 457**		**149 164**

Rubriques	*Virement*	*Cession*	*Fin d'exercice*	*Valeur d'origine*
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			**94 113**	
Installations générales, agencements divers		23 398	113 208	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			137 694	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		**23 398**	**250 902**	
Prêts et autres immobilisations financières			5 208	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			**5 208**	
TOTAL GENERAL		**23 398**	**350 223**	

AMORTISSEMENTS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Dotations*	*Reprises*	*Fin d'exercice*
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**68 443**	**17 308**		**85 751**
Installations générales, agencements et aménagements divers	18 971	21 043	23 398	16 617
Matériel de bureau et informatique, mobilier	55 876	14 857		70 733
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**74 847**	**35 901**	**23 398**	**87 350**
TOTAL GENERAL	**143 290**	**53 209**	**23 398**	**173 101**

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.*	
Construct.							
CORPOREL.							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	*Début d'exercice*	*Augmentations*	*Dotations*	*Fin d'exercice*

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	*Début d'exercice*	*Dotations*	*Reprises*	*Fin d'exercice*
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Autres provisions pour risques et charges		4 204 568		4 204 568
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES		**4 204 568**		**4 204 568**
DEPRECIATIONS				
TOTAL GENERAL		**4 204 568**		**4 204 568**
Dotations et reprises d'exploitation		4 204 568		

CREANCES ET DETTES

ETAT DES CREANCES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'un an*
Autres immobilisations financières	5 208	5 208	
Autres créances clients	2 595 480	2 595 480	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	4 781	4 781	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	371 364	371 364	
Etat, autres collectivités : créances diverses	27 845	27 845	
Débiteurs divers	64 453	64 453	
Charges constatées d'avance	3 663 576	3 663 576	
TOTAL GENERAL	**6 732 707**	**6 732 707**	

ETAT DES DETTES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'1 an.-5 ans*	*plus de 5 ans*
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	10 030	10 030		
Emprunts et dettes financières divers	23 133 500		23 133 500	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 077 729	1 077 729		
Personnel et comptes rattachés	60 893	60 893		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	189 346	189 346		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	432 761	432 761		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	13 646	13 646		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 795	17 795		
Produits constatés d'avance	220 000	220 000		
TOTAL GENERAL	**25 155 699**	**2 022 199**	**23 133 500**	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 834 000			

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

	31/12/2016
PRODUITS A RECEVOIR	**47 817,08**
AUTRES CREANCES	28 005,90
4098000 FOURNISSEURS - RABAIS, REM., RIST.	160,90
448700 ETAT-PRODUITS à RECEVOIR	27 845,00
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS	19 811,18
518700 INTERETS COURUS A RECEVOIR	19 811,18

TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	**47 817,08**

DETAIL DES CHARGES A PAYER

	31/12/2016

CHARGES A PAYER	743 613,37
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	606 564,37
408100 FOURNISSEURS D'EXPLOITATION-FNP	606 564,37
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	17 795,13
4084001 FOURNISSEURS d'IMMOBILISATIONS - FN	17 795,13
DETTES FISCALES ET SOCIALES	109 223,79
428200 PERSONNEL-DETTES PROVISIONS CP	59 969,00
438200 ORG SOC-CHARGES SOCIALES S/CONGES P	25 165,00
438600 ORG SOC-AUTRES CHARGES à PAYER	24 089,79
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	10 030,08
518600 INTERETS COURUS A PAYER	10 030,08

TOTAL DES CHARGES A PAYER	743 613,37

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	31/12/2016
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	3 663 575,87
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	3 663 575,87
486000 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	12 258,04
482700 NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMED	3 651 317,83

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(220 000,00)
	(220 000,00)
487100 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(220 000,00)

TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	3 443 575,87

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des charges	*Montant*	*Imputation au compte*
PENALITES AMENDES FISCALES	3 144	671200
TOTAL	**3 144**	

Nature des produits	*Montant*	*Imputation au compte*
PENALITES PERCUES / ACHATS ET VENTES	1 400	771100
TOTAL	**1 400**	

EFFECTIF MOYEN

Effectifs	*Personnel salarié*	*Personnel à disposition de l'entreprise*
Employés	9	
Cadres	18	
TOTAL	**27**	

INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT

ACTIF	Exercice 2016 - MONTANTS NET					
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
Capital souscrit non appelé						
ACTIF IMMOBILISE						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Frais de recherche et de développement						
Concessions, brevets et droits assimilés	8 362					8 362
Fonds commercial (1)						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorporelles en cours						
Av. & acptes s/immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions						
Inst.techniq, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	163 552					163 552
Immobilisations corporelles en cours						
Av. & acomptes s/immos corporelles						
Immobilisations financières (2)						
Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	5 208					5 208
TOTAL I	177 122	0	0	0	0	177 122
ACTIF CIRCULANT						
Stocks et en cours						
Mat. prem et autres approvisionnements				4 779 105		4 779 105
En cours de production biens		1 685 958				1 685 958
En cours de production services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Av. & acomptes versés s/commande	10 532			43 216		53 748
Créances						
Créances clients et comptes rattachés (3)	2 108 459	487 021				2 595 480
Mandants	0					
Autres créances (3)	292 202	132 864				425 065
Capital souscrit appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	2 457 401	6 577 832		9 268 115		18 303 347
Charges constatées d'avance (3)	12 258	3 651 318				3 663 576
TOTAL II	4 880 851	12 534 992	0	14 090 437	0	31 506 280
Charges à répartir s/plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
TOTAL VI (I+II+III+IV+IV+V)	5 057 974	12 534 992	0	14 090 437	0	31 683 403
Comptes de liaison (VII)				950 000	0	950 000
TOTAL GENERAL - ACTIF	5 057 974	12 534 992	0	15 040 437	0	32 633 403
(1) DONT DROIT AU BAIL						
(2) DONT PART A MOINS D'UN AN (BRUT)						
(3) DONT PART A PLUS D'UN AN (BRUT)						

PASSIF	Exercice 2016 - MONTANTS NET					
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
CAPITAUX PROPRES						
Capital (1) (*)	2 000 000					2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport						
Ecart de réévaluation (2)						
Réserves						
Réserve légale	11 793					11 793
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées (3)						
Autres réserves						
Report à nouveau	224 069					224 069
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	48 765			38 509		87 274
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL I	2 284 628			38 509		2 323 136
AUTRES FONDS PROPRES						
Produits des émissions de titres participatifs						
Avances conditionnées						
Droit du concédant						
TOTAL I BIS						
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour risques						
Provisions pour charges		4 204 568				4 204 568
TOTAL II		4 204 568				4 204 568
DETTES (4)						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	3 895	4 207		1 928		10 030
Emprunts et dettes financières divers (6)		8 133 500		15 000 000		23 133 500
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	966 182	111 547				1 077 729
Dettes fiscales et sociales	615 474	81 170				696 644
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 795					17 795
Mandants						
Autres dettes						
Produits constatés d'avance (4)	220 000					220 000
TOTAL III	1 823 346	8 330 424		15 001 928		25 155 698
Ecarts de conversion passif (IV)						
TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)	4 107 974	12 534 992		15 040 437		31 683 403
Comptes de liaison (VI)	950 000					950 000
TOTAL GENERAL - PASSIF	5 057 974	12 534 992		15 040 437		32 633 403

RENVOIS :
(1) ECART DE REEVAL. INC. AU CAPITAL
(2) DONT ECART DE REEVAL. LIBRE
(3) DONT RESERVES. REGL. PLUS-VALUES A LT.
(4) DONT A PLUS D'UN AN
DONT A MOINS D'UN AN
(5) DONT CONC.BANC.COUR.SOL CRED.BQ/CCP
(6) DONT EMPRUNTS PARTICIPATIFS
(*) DONT VERSE

COMPTE DE RESULTAT Partie 1	Exercice 2016 - MONTANTS NET					
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
Produits d'exploitation (1)						
Vente de marchandises						
Production vendue biens et produits		4 418 323				4 418 323
Production vendue services	3 744 454					3 744 454
Montant net du chiffre d'affaires	3 744 454	4 418 323				8 162 777
Production stockée biens et produits		1 881 198		1 584 910		3 466 108
Production stockée services						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	401 162	4 204 568				4 605 731
Autres produits	12			1		13
TOTAL I Produits d'exploitation	4 145 628	10 504 089	0	1 584 911	0	16 234 628
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises		6 299 521				6 299 521
Variation de stocks de marchandises						
Achats de mat. Prem. et autres approv.				1 584 910		1 584 910
Variat° de stocks mat. prem. & autres approv.						
Autres achats et charges externes (3)	1 970 670			3 998		1 974 668
Impôts, taxes et versements assimilés	81 369					81 369
Salaires et traitements	1 390 564					1 390 564
Charges sociales	594 551					594 551
Dotations aux amortissements & provisions						
Dot. aux amort. sur immobilisations	50 065					50 065
Dot. aux provisions sur Immobilisations						
Dot. aux provisions sur actif circulant						
Dot. aux provisions pour risques et charges		4 204 568				4 204 568
Autres charges	16					16
TOTAL II Charges d'exploitation	4 087 233	10 504 089	0	1 588 909	0	16 180 231
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	58 395	0	0	-3 998	0	54 398
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						0
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)						0
Produits financiers						
Pdts fin. de participations						
Pdts fin. autres val.mob et créances de l'actif immobilisé						
Autres intérêts et produits assimilés	21 949			42 506		64 455
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement						
TOTAL V Produits financiers	21 949	0	0	42 506	0	64 455
Charges financières						
Dot. financières amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées						
Différences négatives de change						
Ch. nettes s/ces. de val. Mobilières placement						
TOTAL VI Charges financières	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	21 949	0	0	42 506	0	64 455
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	80 344	0	0	38 509	0	118 853

COMPTE DE RESULTAT Partie 2	Exercice 2016 - MONTANTS NET					
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
Produits exceptionnels						
Pdts except. sur opérations de gestion	1 400					1 400
Pdts except. sur opérations en capital						
Reprises sur prov. & transferts de charges						
TOTAL VII Produits exceptionnels	1 400	0	0	0	0	1 400
Charges exceptionnelles						
Ch. except. sur opérations de gestion						
Ch. except. sur opérations en capital						
Dot. except. amortissements et provisions	3 144					3 144
TOTAL VIII Charges exceptionnelles	3 144	0	0	0	0	3 144
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-1 744	0	0	0	0	-1 744
Participat° salariés aux résultats (IX)						0
Impôts sur les bénéfices (X)	29 835					29 835
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	4 168 977	10 504 089	0	1 627 417		16 300 483
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 120 212	10 504 089	0	1 588 909		16 213 209
BENEFICE OU PERTE	48 765	0	0	38 509	0	87 274
RENVOIS						
(1) DONT PRODUITS S/EX. ANTERIEURS						
(2) DONT CHARGES S/EX.ANTERIEURS						
(3) DT - CREDIT BAIL MOBILIER						
- CREDIT BAIL IMMOBILIER						