



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/10/18

Reçu en Préfecture le : 16/10/18
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 15 octobre 2018
D - 2018 / 433

Aujourd'hui 15 octobre 2018, à 15h00,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRES, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérard CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur François JAY, *Monsieur Yassine LOUIMI présent jusqu'à 15h30 et Monsieur Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM présent jusqu'à 15h45*

Excusés :

Monsieur Marc LAFOSSE, Madame Catherine BOUILHET

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 2018. Exercice 2017. 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 anonyme d'économie mixte locale (« SEML » dans les statuts) 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 SEML 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 SEML InCité est annexée au présent rapport.

Résumé :

InCité exerce à la fois des activités d'aménageur et de bailleur (1 906 logements, des locaux commerciaux et d'autres locaux).

Le chiffre d'affaires hors concession a continué en 2017 sa progression essentiellement par la gestion locative. L'exercice 2017 est la troisième année pleine d'activité de la concession 2014/2020 de requalification du centre historique de Bordeaux. Les animations d'opérations 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 2 (projet d'intérêt général) de la Métropole, sont poursuivies.

L'exercice 2017 s'est traduit par un résultat d'exploitation toujours positif (+ 580 K€) mais en baisse (- 274 K€) et contrasté au vu de la dégradation de cet indicateur sur l'activité aménagement (- 250 K€), de la légère baisse de l'activité bailleur (- 38 K€) et de l'amélioration du résultat d'exploitation lié à la structure (+ 14 K€).

L'agrégation du résultat d'exploitation (+ 580 K€), du déficit financier (- 665 K€), du résultat exceptionnel (+ 662 K€) et de l'impôt sur les sociétés (charges de 117 K€) aboutit à un résultat net de + 460 K€, en progression de 124 K€, soit + 37 % par rapport à 2016.

La situation financière de la SAEMML demeure correcte à fin 2017.

Durant l'exercice 2018, le développement patrimonial et les opérations d'aménagement se poursuivront. Une nouvelle OPAH RU HM 2017-2022 de Bordeaux, notifiée en 2017, sera développée en 2018. Par ailleurs, la SEML poursuivra la réflexion sur un plan stratégique d'activité.

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 forme synthétique comme suit.

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2017	2018 (3)
Nombre de réunions du Conseil d'Administration (CA)	3	1
Nombre de réunions de l'Assemblée Générale (AG)	1	1
<i>dont A.G. Extraordinaire</i>	0	0
CHANGEMENTS D'ADMINISTRATEURS	2017	2018
Publics	Oui (1)	Non
Privés	Oui (2)	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2017	2018 (2)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
<p>(1) Remplacement de Mme Solène Chazal comme représentante de Bordeaux Métropole par Mme Maribel Bernard (délibération métropolitaine n°2017-250 du 14 avril 2017)</p> <p>(2) Désignation de M. Eric Benayoun comme représentant permanent de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes en remplacement de Mme Christine Cassin Delmas, ayant fait valoir ses droits de départ à la retraite (CA du 16/11/2017).</p> <p>(3) Jusqu'à la date de rédaction du rapport (juin 2018).</p>		

PRINCIPALES DECISIONS		
Réunion en date du	Nature de la décision prise	
CA (138ème séance)	27/04/2017	<ul style="list-style-type: none"> → 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 composition 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.).

		<ul style="list-style-type: none"> → 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	<ul style="list-style-type: none"> → 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).
CA (139ème séance)	16/11/2017	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 27 avril 2017. → Désignation de M. Eric Benayoun comme représentant permanent de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes en remplacement de Mme Christine Cassin Delmas, ayant fait valoir ses droits de départ à la retraite. → Décision de prorogation pour 5 ans de la Déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux d'aménagement des îlots « Faures Gensan » et « Fusterie » inclus dans le périmètre de restauration immobilière « Saint Eloi – Salinières ». → Autorisation du Directeur général à solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP sur 11 immeubles sur le secteur Marne Yser et une enquête parcellaire destinée à permettre la mise en œuvre des programmes de travaux sur ces différents immeubles. → Information sur le plan stratégique de patrimoine. → Adhésion à l'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine, l'a'urba. → Modification du document relatif à la politique d'attribution de la commission.
CA (140ème séance)	14/12/2017	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 16 novembre 2017. → Présentation de l'atterrissage financier 2017. → Approbation du budget 2018.
CA (141ème séance)	26/04/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 14 décembre 2017. → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. → Proposition d'affectation du résultat. → Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code de commerce. → Convocation de l'assemblée générale ordinaire. → Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions. → Information sur les orientations de la politique de vente de logements : aucune vente réalisée en 2017 et aucune programmée en 2018. → Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. → Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2017. → Approbation du règlement intérieur des achats.

		→ Approbation d'une convention de groupements pour le stationnement sur le quartier du Grand-Parc.
AGO	29/05/2018	→ Approbation des comptes et du rapport de gestion 2017, 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).

Le rapport d'activité d'InCité, présenté en Conseil d'administration du 26 avril 2018, présente les travaux réalisés en 2017 par la SEML en matière de gestion locative, construction et réhabilitation, aménagement.

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

InCité poursuit des activités de gestion locative, de construction et de réhabilitation patrimoniale ainsi que des activités d'aménagement.

2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2017

En juillet 1957, le Conseil municipal de Bordeaux crée la Société bordelaise mixte d'urbanisme et de construction (**SBUC**) pour « loger décentement, 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 SEML InCité afin de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites.

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 SEML 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 SEML InCité 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.

2016 permet la poursuite de la concession 2014/2020 et des opérations d'amélioration de l'habitat de Bordeaux et de Lormont ainsi que du PIG 2 de la Métropole. La réflexion sur un plan stratégique d'activités pour les cinq années suivantes est lancée.

2.2 Les relations contractuelles

En 2017, plusieurs conventions lient la SEML InCité et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la SEML et la ville de Bordeaux d'autre part. Elles figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce.

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 SEML InCité la réalisation de la requalification du centre historique de Bordeaux pour une durée de 6 ans. Cette concession 2014/2020 (parfois nommée « CPA Bordeaux 2 ») a été signée le 22 mai 2014.

L'évolution législative (*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*) et réglementaire 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 à 13,35 M€ HT sur la durée de la convention 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 2017, troisième année pleine d'activité, la rémunération de l'aménageur s'élève à 1 011 K€ (cf. paragraphe 3.1) contre 981 K€ en 2016 (soit + 29 K€).

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 SEML 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 affermée en fonction de la qualité de la prestation fournie par l'opérateur). Sur l'exercice 2017, la rémunération de l'opérateur s'élève à 216 K€ contre 364 K€ en 2016 (variation de - 148 K€, cf. paragraphes 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'Épargne, de Dexia, du Crédit Coopératif, de LCL (Crédit Lyonnais), et de la Banque Postale. Ces engagements figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2017, l'encours de dette garanti par la Métropole s'élevait à 22,3 M€ et celui de la ville de Bordeaux à 19,2 M€ (cf. paragraphe 3.2.2, graphique sur la répartition des encours d'emprunts par garantie).

2.3 L'activité de la SEML en 2017

L'objet de la SEML InCité est défini par l'article 3 des statuts en vigueur (datant du 5 juillet 2006). En résumé, les activités de la société 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 2017, InCité gère 1 906 logements, décomposés en 653 logements conventionnés et 1 253 logements non conventionnés, soit au global une croissance patrimoniale de 35 logements conventionnés (îlot Counord) comparé à l'exercice précédent. Aucune vente de logements aux locataires n'a eu lieu en 2016 et en 2017, aucune n'est envisagée en 2018 (décision du CA du 26/04/2018).

Le patrimoine locatif est situé sur les communes de Bordeaux à 87,5 % (1 668 logements), Lormont à 5,1 % (98 logements) et Cenon à 7,3 % (140 logements).

Sur les 1 906 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 2072.

InCité possède également à fin 2017 une résidence sociale de 32 chambres gérées par le foyer associatif « Habitats Jeunes le Levain ».

Pour l'ensemble des résidences de logements, aucune augmentation de loyers n'a été pratiquée car l'indice de révision des Loyers (IRL) était nul. Pour mémoire, l'augmentation en 2016 était de 0,08 %. Depuis 2016 sur ce plan, il n'y a plus de distinction entre les logements conventionnés et non conventionnés.

Le **taux de rotation des loyers** diminue : 5,4 % contre 8,33 % en 2016. La moyenne nationale 2016 (dernière disponible) est de 7 %.

Le **taux de vacance** se détériore depuis 2011 : 1,93 % contre 1,75 % en 2016 mais il demeure néanmoins meilleur que la moyenne nationale 2016 (3,6 %) et régionale (3,6 %). Le coût de la vacance globale est de 244 K€.

Le **taux d'impayés pour la part logement** s'améliore : 3,06 % contre 3,35 % en 2016 et continue d'être inférieur à la moyenne nationale 2016 (3,6 %) et régionale (3,1 %). Le **taux d'impayés pour l'ensemble de l'activité** (logements et commerces) s'améliore : 4,53 % contre 5,71 % en 2016.

L'âge moyen du patrimoine d'InCité est de 40,8 ans, beaucoup plus ancien que la moyenne nationale 2016 (25,2 ans) et régionale (28,8 ans).

Gestion de locaux d'activité

Au 31 décembre 2017, InCité gère 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 40 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) ; 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 2017, InCité gère 1 station service ; la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux ; une maison située au 107 rue Kléber à Bordeaux et louée à l'association « La Maison des Familles » pour la Fondation des Apprentis d'Auteuil.

2.3.2 En matière de construction et de réhabilitation patrimoniale

L'évolution nette en 2017 du patrimoine de logements (+ 35) résulte de :

- 35 logements mis en service, situés sur l'îlot Counord (première tranche) ;
- Aucune vente de logements aux locataires.

La seconde tranche de l'îlot Counord, comprenant 34 logements, sera livrée fin 2018 voire début 2019.

6 commerces et un parking de l'îlot Counord ont été livrés courant 2017.

Les travaux de rénovation de l'immeuble du 43 Cours Victor Hugo à Bordeaux ont commencé en juillet 2017 et seront livrés en juillet 2018.

Par ailleurs, 4 opérations portant sur 174 logements bordelais sont à l'étude :

- 8 logements au 76/78 rue des Faures ;
- 2 logements au 10 rue de la Sau ;
- 64 logements au sein du quartier de Caudéran « Carton-Tassigny » ;
- 100 logements rue Labarde.

2.3.3 En matière d'aménagement

L'aménagement concerne quatre grands domaines :

La requalification du centre historique de Bordeaux

La concession 2014/2020 (cf. paragraphe 2.2.1) nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi-année 2014. L'année 2017 est la troisième 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 (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 2017, l'activité foncière s'est déroulée dans un contexte de plus en plus tendu du fait de l'accélération de la hausse des valeurs immobilières. Le montant total des acquisitions foncières réalisées en 2017 est de 1,581 M€ net pour 7 immeubles acquis. Pour mémoire en 2016, les acquisitions avaient été de 2,909 M€ pour 11 immeubles. En 2017, la SEML a poursuivi le recyclage d'immeubles : 31 logements ont été commercialisés, 1 immeuble de bureaux, 1 commerce. Le montant des cessions est de 2,842 M€ net. Courant 2017, 16 logements ont été livrés par l'Office public de l'habitat (OPH) de Bordeaux Métropole Aquitanis et 7 par la SA Domofrance. En outre, 18 immeubles, permettant la production de 34 logements, ont fait l'objet d'une étude de faisabilité. 2 projets de « bicycletteries » (garages collectifs fermés pour vélos) à implanter sur Bordeaux (rue de la Rousselle et rue Leupold) sont en cours de programmation ; les travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'InCité.

Les animations d'opérations 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. Une campagne de prospection a été menée fin 2016 et début 2017 pour relancer l'activité de l'OPAH.

A fin 2017, 63 logements ont bénéficié du dispositif (31 en 2015, 8 en 2016 et 24 en 2017). Le montant total des travaux engagés est de 1,950 M€ TTC.

L'OPAH RU HM de Bordeaux Métropole, signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016. Après mise en concurrence d'opérateurs sur une nouvelle **OPAH RU HM 2017/2022**, la SEML InCité a été retenue comme animateur. La notification du marché est intervenue le 29/03/2017.

Cette nouvelle OPAH comporte un volet spécifique « Copropriétés dégradées » dont l'objectif est de mettre en place des outils de diagnostic de la situation de 10 copropriétés puis de les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'amélioration. En 2017, ce travail a été initié sur 3 premières copropriétés.

Les objectifs de l'OPAH fixés pour 5 ans s'élèvent à 400 logements dont 150 logements occupés par leurs propriétaires et 250 logements locatifs. A fin 2017, l'activité de l'OPAH a concerné 26 logements au total. L'objectif annuel est réalisé à seulement 33 %.

InCité - OPAH RU HM (2017-2022)	objectif OPAH RU HM sur 5 années	objectif OPAH RU HM lissé sur 1 an (lissage arithmétique)	Réalisé en 2017 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2017 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif annuel (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel
Propriétaires occupants	150	30	4	4	-26	13%
Logements locatifs	250	50	22	22	-28	44%
Total	400	80	26	26	-54	33%

Le Programme d'intérêt général 2. La Cub a attribué fin 2013 à la SEML 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 SEML 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 SEML pour un montant estimatif maximum de 1 475 K€ H.T.

En 2017, la rémunération perçue par la SEML au titre de la mission d'animation s'élève à 216 K€ (cf. paragraphe 2.2.2).

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

L'activité se poursuit de manière intense en ce qui concerne les propriétaires occupants, mais reste insuffisants au regard des objectifs pour les propriétaires bailleurs. 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 31/12/2017 et depuis le début du contrat, 744 dossiers ont été déposés et agréés dont 654 propriétaires occupants et 90 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 4 ans	Réalisé en 2014 (déposés et agréés)	Réalisé en 2015 (déposés et agréés)	Réalisé en 2016 (déposés et agréés)	Réalisé en 2017 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2017 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel
Propriétaires occupants	500	400	178	173	147	156	654	254	164%
Logements locatifs	500	400	12	20	26	32	90	-310	23%
Total	1000	800	190	193	173	188	744	-56	93%

Les études

Diverses études sont en cours, notamment sur :

- Le Centre-médoc : appel d'offres remporté début 2016 pour une étude commencée en 2017 et dont les conclusions seront présentées début 2018 ;
- La copropriété Palmer à Cenon : appel d'offres remporté en décembre 2016 pour une étude pré-opérationnelle d'une OPAH conduite en 2017 ;
- Le « Cœur de Bastide » à Libourne : appel d'offres remporté courant 2016 conjointement avec 4 autres partenaires pour une étude conduite en 2017 et 2018 ;
- La revitalisation du centre bourg à Castillon-la-Bataille : mission démarrée en février 2017 pour un terme prévu à l'été 2018 ;
- Le secteur « Grand Saint Sernin » à Toulouse : la SEML InCité a été retenue en 2017 pour intégrer une équipe pluridisciplinaire dont la mission (d'expertise de l'intervention dans le centre-ville ancien) se déroulera en 2018.

3 SITUATION FINANCIERE D'InCité

3.1 Le compte de résultat 2017 (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 sauf rémunération perçue à ce titre par l'aménageur.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	2016	2017	Evolution 2016/2017 montant	Evolution 2016/2017 en %
CA hors concession d'aménagement	12 603	12 999	396	3,1%
CA activité bailleur	11 900	12 302	402	3,4%
<i>CA location / CA hors concession</i>	<i>94%</i>	<i>95%</i>		
Loyers	9 132	9 431	299	3,3%
Récupération des charges locatives	2 703	2 813	110	4,1%
Refacturations	43	58	15	35,5%
Autres	22	0	-22	-100,0%
CA hors provisions pour charges locatives récupérable	9 197	9 489	292	3,2%
CA activité mandat et prestations de services	703	696	-6	-0,9%
Mandats	0	0		
Prestations de services	693	674	-18	-2,7%
Divers	10	22	12	117,5%
CA activité bailleur et prest. de services hors récupérations de charges locatives	9 900	10 186	286	2,9%
Production stockée et immobilisée	61	71	10	17,3%
Subventions d'exploitation	14	5	-9	-64,3%
Reprises sur provisions et transfert de charges	1 981	2 613	633	31,9%
Autres produits	39	44	5	13,5%
Total Produits d'exploitation	14 697	15 732	1 035	7,0%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 838	3 151	313	11,0%
Impôts et taxes	2 119	2 165	46	2,2%
Charges de personnel hors CICE	3 274	3 511	237	7,2%
Dotations aux amort et provisions	2 817	3 293	476	16,9%
Autres charges	160	304	144	90,0%
Charges récupérables	2 703	2 813	110	4,1%
Total Charges d'exploitation	13 910	15 237	1 326	9,5%
<i>dont charges d'exploitation non récupérables</i>	<i>11 208</i>	<i>12 424</i>	<i>1 216</i>	<i>10,9%</i>
<i>dont charges d'exploitation récupérables</i>	<i>2 703</i>	<i>2 813</i>	<i>110</i>	<i>4,1%</i>
Résultat exploitation	786	495	-291	-37,0%
Produits financiers	93	25	-68	-73,1%
Charges financières	852	690	-162	-19,0%
Résultat financier	-759	-665	94	-12,4%
Produits exceptionnels	367	674	307	83,7%
Charges exceptionnelles	22	11	-11	-48,6%
Résultat exceptionnel	345	662	317	92,0%
Total Produits	15 156	16 431	1 274	8,4%
Total Charges hors IS	14 784	15 938	1 154	7,8%
IS et CICE	36	33	-3	-9,6%
Total Charges yc IS	14 820	15 970	1 150	7,8%
Résultat net	336	460	124	36,9%

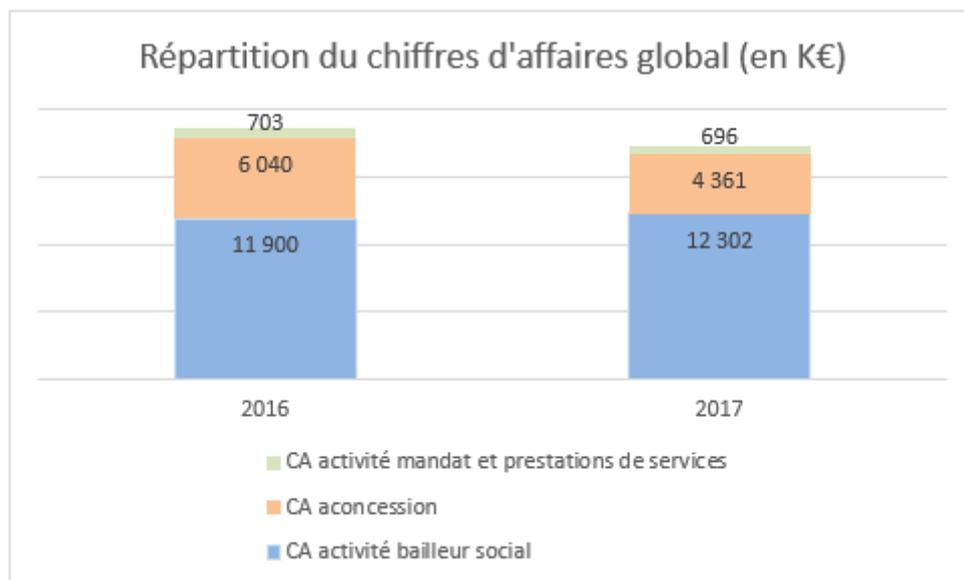
Depuis 2013, charges de personnel hors CICE. CICE reclassé avec IS

Les produits hors concession s'élèvent à **16,431 M€** (contre 15,156 M€ en 2016). Les charges hors concession et y compris l'impôt sur les sociétés s'élèvent à **15,970 M€** (contre 14,820 M€ en 2016). Les produits et charges récupérables intégrés dans les montants ci-dessus représentent 2,813 M€ en 2017 (contre 2,703 M€ en 2016).

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

Le chiffre d'affaires global de la SEML s'élève à 17,359 M€ dont 4,361 M€ relève de la concession d'aménagement.

Chiffre d'affaires (en K€)	2016	2017	2016/2017 montant	2016/2017 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	18 642	17 359	-1 283	-6,9%
CA concession 2014-2020	6 040	4 361	-1 679	-27,8%
CA hors concession d'aménagement	12 603	12 999	396	3,1%
<i>CA hors concession d'aménagement / CA global</i>	<i>68%</i>	<i>75%</i>		



En 2017, le chiffre d'affaires hors concession d'aménagement s'élève à 12,999 M€ dont 12,302 M€ au titre de l'activité de bailleur et, à la marge, 0,696 M€ au titre des prestations de services. Globalement, ce chiffre d'affaires augmente de 3,1 % par rapport à 2016, soit + 396 K€.

Hors provisions pour charges locatives récupérables :

- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur s'élève à 9,5 M€ et augmente de 3,2 % entre 2016 et 2017, soit + 292 K€ ;
- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur et des prestations de services (hors récupération des charges locatives de 2,813 M€, qui sont comprises dans l'histogramme présenté ci-avant) s'élève à 10,186 M€ et augmente de 2,9 % entre 2016 et 2017, soit + 286 K€.

Cette évolution positive du chiffre d'affaires de l'activité bailleur et des prestations de services (286 K€) résulte principalement d'un repli des prestations de services (- 18 K€) et d'une hausse des produits locatifs issus de logements conventionnés (+ 211 K€), de logements libres (+ 48 K€), de surfaces commerciales (+ 12 K€) et d'autres produits locatifs (+ 25 K€).

Les rémunérations globales perçues en 2017 par la SEML s'élèvent à 1 685 K€ dont :

- 1 011 K€ au titre de la concession 2014-2020 (cf. paragraphe 2.2.1),
- 216 K€ au titre du PIG (cf. paragraphe 2.2.2).
- 458 K€ au titre des autres opérations animées.

Ces rémunérations sont assimilées à des transferts de charges d'exploitation (relevant des produits d'exploitation de l'activité hors aménagement) pour la concession et à du chiffre d'affaires s'agissant du PIG 2.

Les reprises sur provisions et transferts de charges hors concession passent de 1 981 K€ à 2 613 K€ au cours de l'exercice 2017, en augmentation de 633 K€. Ils sont composés de reprises sur amortissements et provisions pour 904 K€ d'une part et de transferts de charges d'autres part pour 1 709 K€. Les reprises sur amortissements et provisions augmentent de 435 K€ dont + 300 K€ liés à la provision gros entretien et + 151 K€ liés aux créances douteuses (cf. explications ci-dessous). Les transferts de charges croissent de 198 K€ dont + 16 K€ sont liés aux salaires, + 29 K€ concernent la variation de la rémunération des concessions, + 153 K€ d'indemnités d'assurance.

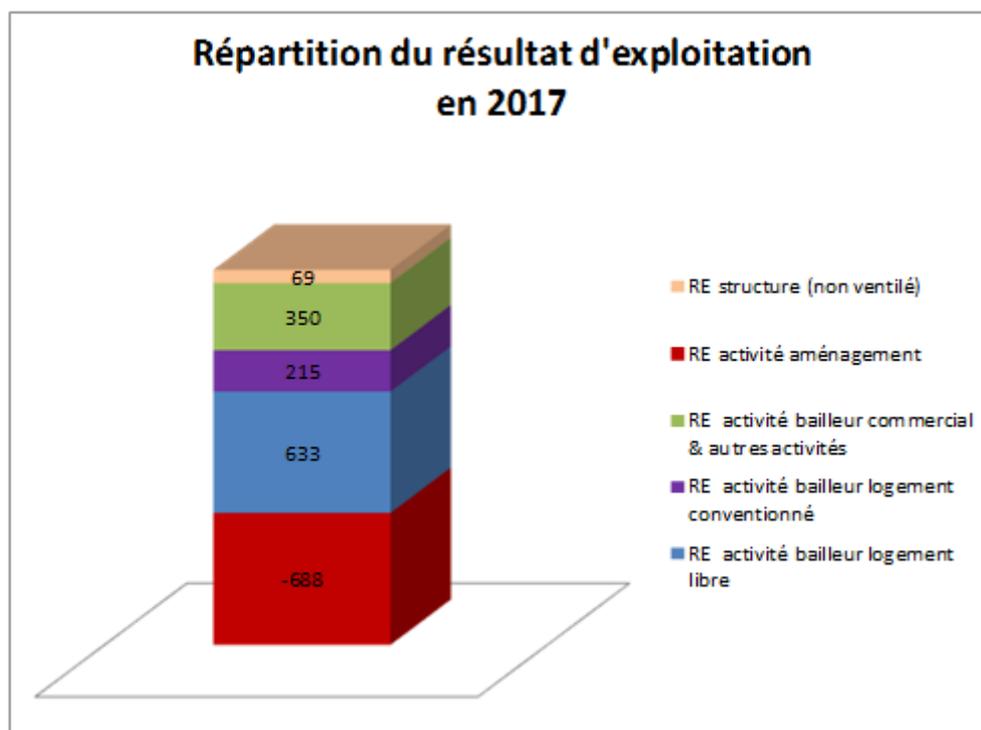
Un résultat d'exploitation en baisse significative et contrastée selon les activités

En 2017, le résultat d'exploitation hors impact du CICE (crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) s'élève à 495 K€, ce qui représente à périmètre constant une baisse de 37 % par rapport à 2016, soit – 291 K€. Avec impact du CICE, comptabilisé par la SEML en diminution des charges de personnel, le résultat d'exploitation est + 580 K€ en 2017, en baisse de 274 K€.

Pour information, il faut noter un écart de 85 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels d'InCité (580 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (495 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 85 K€, dans les charges de personnel.

Répartition du résultat d'exploitation (K€) (hors concession)	2016	2017	Evolution 2016/2017 montant	Evolution 2016/2017 en %
Résultat d'exploitation (hors impact CICE)	786	495	-291	-37,0%
CICE	68	85	17	24,4%
Résultat d'exploitation (avec impact CICE)	854	580	-274	-32,1%
RE activité bailleur	1 237	1 199	-38	-3,1%
RE activité bailleur logement libre	863	633	-229	-26,6%
RE activité bailleur logement conventionné	224	215	-8	-3,7%
RE activité bailleur commercial & autres activités	151	350	200	132,6%
RE activité aménagement	-438	-688	-250	57,2%
RE structure (non ventilé)	55	69	14	25,6%

Cette variation brute négative (- 274 K€) traduit en réalité une forte distorsion entre les différentes activités d'InCité. En effet, le résultat d'exploitation de l'activité bailleur est de + 1 199 K€ (dont + 633 K€ pour l'activité libre, + 215 K€ pour l'activité conventionnée et + 350 K€ pour l'activité commerciale et divers) quand celui de l'activité aménagement est de – 688 K€ et celui de la structure est de + 69 K€.



Globalement, les charges d'exploitation ont augmenté plus rapidement (+ 9,5 %, soit + 1 326 K€) que les produits d'exploitation (+ 7 %, soit + 1 035 K€), d'où une baisse du résultat d'exploitation hors impact du CICE de 291 K€.

La variation des charges d'exploitation d'un montant de + 1 326 K€ résulte de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (+ 313 K€), des impôts et taxes (+ 46 K€), des autres charges (+ 144 K€), des dotations aux amortissements et provisions (+ 476 K€), des charges de personnel hors CICE (+ 237 K€) et des charges récupérables (+ 110 K€).

Les consommations de l'exercice en provenance des tiers atteignent 3,151 M€, en augmentation de 11 % soit + 313 K€. Le rapport de gestion précise que cette hausse résulte principalement de l'accroissement des travaux de réparation après sinistres (+ 159 K€), des honoraires (+ 68 K€), du fonds de gestion externalisée des engagements de retraites du personnel

(+ 50 K€), des dépenses liées au gros entretien (+ 46 K€), des contrats de maintenance (+ 35 K€), du coût de remplacement de gardiens par des prestataires extérieurs (+ 17 K€).

La direction de la SEML constate que les dépenses de maintenance, comprises dans les consommations de l'exercice en provenance des tiers, en 2017 ont été de 1 344 K€ pour les logements (soit 705 € par logement) (contre 1 339 K€ en 2016) et de 12 K€ pour les commerces (contre 39 K€ en 2016).

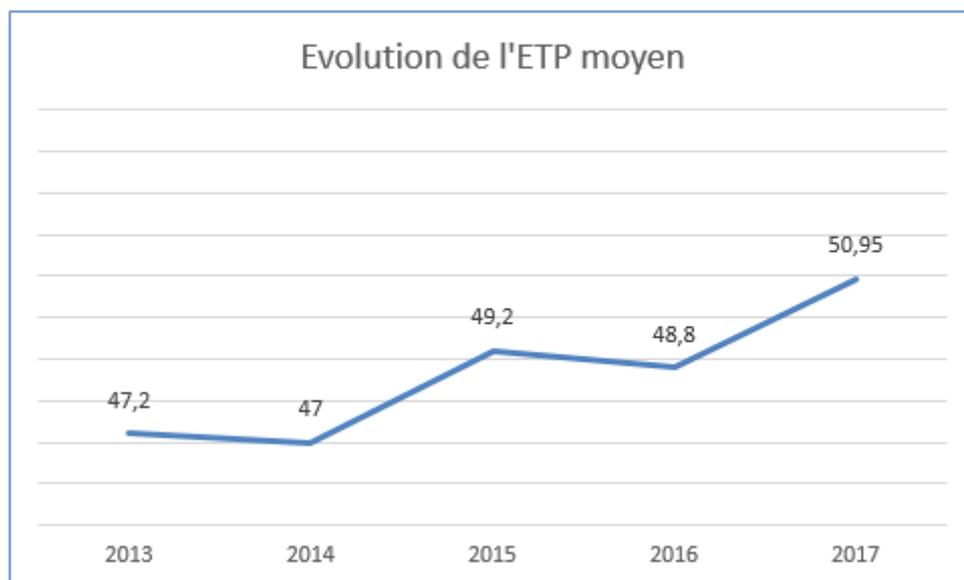
Les charges inhérentes aux impôts et taxes, qui s'élèvent à 2,165 M€ en 2017, concernent à 81 % les taxes foncières sur les propriétés bâties attachées aux parcs commerciaux, libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération. Le montant total des impôts et taxes croît de 2,2 % (46 K€).

Les dotations aux amortissements et provisions sont en hausse (+ 476 K€) sous l'impulsion des différentes mises en service d'immobilisations sur l'exercice (+ 98 K€), de la hausse de la dotation de la provision pour gros entretien (PGE) (+ 427 K€), de la baisse de la dotation pour dépréciations de créances (- 8 K€) et abondement au Plan d'épargne (- 38 K€).

Les charges de personnel (salaires et charges sociales) non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent à 3 511 K€, en hausse de 7,2 % soit + 237 K€ par rapport à 2016. Cette évolution en 2017 est essentiellement le fruit de la hausse des rémunérations, indemnités et primes versées dont une indemnité de rupture conventionnelle, l'augmentation des cotisations sociales et un repli de l'intéressement et de l'abondement.

La hausse des rémunérations se justifie notamment par la hausse de l'ETP (équivalent temps plein) moyen (+ 2,1 ETP soit + 4,4 %)

Les charges de personnel non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent en moyenne à 69 K€ par ETP en 2017.



Le poste « autres charges » augmente de 144 K€ pour atteindre 304 K€ en 2017 en raison des pertes sur créances irrécouvrables qui passent de 90 K€ en 2016 à 222 K€ en 2017 (+ 132 K€). Cette évolution résulte de la comptabilisation en 2017 du passage en pertes de dettes de locataires ayant quitté leur local depuis plusieurs années et dont les montants ont été jugés irrécouvrables. Ces dettes avaient été antérieurement provisionnées d'où une hausse importante de reprises de provisions. (151 K€, cf. paragraphe ci-dessus sur les reprises). Néanmoins, le taux d'impayés pour la part logements, constaté à la fin de l'exercice, est en baisse : 3,06 % comparé à 3,35 % en 2016 tout comme celui de l'ensemble de l'activité gestion (logement et commerce) : 4,53 % contre 5,71 % en 2016.

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

Le déficit financier poursuit son allègement et s'inscrit à – 665 K€, contre – 759 K€ en 2016.

Les charges financières se replient de 162 K€ grâce :

- Pour - 6 K€ 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 faiblement maintenant l'accroissement de 1,4 M€ de l'encours de dette propre (cf. infra),
- Pour - 12 K€ à la renégociation du prêt locatif social (PLS) de la Résidence Arc en Ciel ;
- Pour - 74 K€ de non-récurrence en 2017 d'une indemnité de remboursement anticipé dans le cadre de la renégociation du prêt PLS de la Résidence Arc en Ciel ;
- Pour - 54 K€ d'intérêts sur dettes antérieures ;
- Pour - 50 K€ liés à la fin des intérêts compensateurs (dernière année en 2016) ;
- Pour + 47 K€ d'intérêts sur des nouveaux emprunts ;
- Pour -14 K€ de frais financiers liés à des encours de trésorerie (recours moins importants qu'en 2016 au préfinancement de prêts CDC).

Concomitamment, les produits financiers restent à des niveaux relativement faibles pour s'établir à 25 K€. Ils ont diminué de 68 K€.

Le résultat exceptionnel dégagé en 2017 est de 662 K€, en hausse de 317 K€. Les produits, évalués à 674 K€, émanent principalement et traditionnellement d'une fraction des subventions antérieurement perçues (243 K€), de plus-value de cessions (273 K€) et dégrèvements de taxes foncières relatifs à des exercices antérieurs suite à des travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation des logements aux handicaps (138 K€). La plus-value de cession émane de la cession d'un terrain sur le quartier du Grand-Parc.

Enfin, l'impôt sur les sociétés y compris CICE est stable avec 33 K€ (dont impôt pour 117 K€ et allègement CICE pour 85 K€).

Le résultat net s'étoffe

En 2017, le résultat net s'étoffe de 124 K€ (+ 37 %) pour s'afficher à + 460 K€, contre 336 K€ en 2016. Le niveau du bénéfice réalisé (+ 460 K€) et sa hausse (+ 124 K€) s'expliquent par l'évolution défavorable du résultat d'exploitation (- 291 K€), l'amélioration du résultat financier (+ 94 K€) et du résultat exceptionnel (+ 317 K€), la légère diminution de la charge nette d'impôt sur les sociétés et CICE (- 3 K€).

3.2 Le bilan

La concession 2014/2020, dont Bordeaux Métropole est le concédant (cf. paragraphe 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 31/12/2017, le rapport CAC arrête les informations relatives aux encours de la concession d'aménagement :

- le montant de la participation des collectivités comptabilisée est de 9,8 M€,
- le montant cumulé des charges comptabilisées s'élève à 34,1 M€,
- le montant du stock de concession en cours atteint 14,7 M€
- la neutralisation du résultat est de 4,8 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€	2016			2017			2017/2016	2017/2016
	global	concession	hors concession	global	concession	hors concession	en montant	en %
ACTIF	78 535	18 984	59 551	79 630	18 006	61 623	1 095	1,39%
Actif immobilisé	54 369	0	54 369	55 340	0	55 340	972	1,79%
Immo en cours	5 202	0	5 202	3 258	0	3 258	-1 945	-37,41%
Actif incorporel	105	0	105	77	0	77	-28	-26,65%
Actif corporel	47 385	0	47 385	51 938	0	51 938	4 573	9,66%
Actif financier	1 897	0	1 897	69	0	69	-1 827	-95,91%
Actif circulant	24 166	18 984	5 182	24 289	18 006	6 283	123	0,51%
Stocks et en cours	15 454	15 454	0	14 683	14 683	0	-770	-4,99%
Fournisseurs avances et acomptes	15	14	1	14	5	9	-1	-7,73%
Créances clients & optes rattachés	1 174	23	1 151	888	21	867	-288	-24,35%
Créances diverses	2 509	1 909	600	2 914	2 739	175	405	16,14%
Trésorerie	4 628	1 583	3 045	5 529	558	4 970	901	19,46%
Charges constatées d'avance	387	1	386	262	0	262	-125	-32,34%
Charges à répartir	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
PASSIF	78 535	18 984	59 551	79 630	18 006	61 623	1 095	1,39%
Fonds propres	18 534	0	18 534	18 887	0	18 887	353	1,91%
Fonds propres / passif	23,5%		31,1%	23,7%	0,0%	30,6%		
dont Capital	234	0	234	234	0	234	0	0,00%
dont résultat de l'exercice	336	0	336	460	0	460	124	36,87%
dont Subventions d'investissement	7 079	0	7 079	6 972	0	6 972	-107	-1,52%
Provisions pour risques et charges	2 432	0	2 432	2 614	0	2 614	181	7,44%
Provision RC / passif	1,3%		4,1%	3,3%	0,0%	4,2%		
dont provisions gros entretien	2 280	0	2 280	2 476	0	2 476	217	9,58%
dont provisions pour pensions	173	0	173	137	0	137	-35	-20,54%
dont provisions pour litiges	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
Dettes financières	50 666	13 153	37 513	50 405	11 627	38 778	-261	-0,51%
Dettes financières / passif	64,0%		63,0%	63,3%	64,6%	62,9%		
dont dépôts de garantie	707	17	689	719	7	712	13	1,78%
dont intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	362	135	226	363	120	243	2	0,42%
dont Concours bancaires	0	0	0	325	0	325	325	#DIV/0!
Dettes d'exploitation	2 365	1 564	801	2 638	1 519	1 119	273	11,54%
Dettes d'exploitation / passif	4,1%		1,3%	3,3%	8,4%	1,8%		
dont dettes fournisseurs	902	232	671	840	96	743	-63	-6,96%
dont dettes fiscales et sociales	1 115	1 330	-215	1 284	1 420	-135	149	13,34%
dont dettes autres	347	2	345	534	4	531	187	53,81%
Dettes diverses	278	0	278	236	0	236	-42	-14,94%
Dettes diverses / passif	1,2%		0,5%	0,3%	0,0%	0,4%		
dont dettes immobilisations	278	0	278	236	0	236	-42	-14,94%
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	0	0	0
Compte de liaison	0	8	-8	0	10	-10	0	
Neutralisation résultat opération d'aménagement	4 260	4 260	0	4 850	4 850	0	590	13,84%

3.2.1 L'actif

Au 31 décembre 2017, l'actif du bilan s'élève au global à 79,630 M€, se composant de 69 % d'actif immobilisé et 31 % d'actif circulant. Hors concession, l'actif est de 61,623 M€, soit 90 % d'actif immobilisé et 10 % d'actif circulant.

L'actif immobilisé progresse

La part de l'actif immobilisé dans le global de l'actif poursuit sa progression pour atteindre 55,340 M€ dont 97 % est affecté à l'activité des opérations locatives (53,496 M€) et 3 % à la direction administrative (1,844 M€).

L'actif immobilisé net, hors bon à moyen terme négociable (BMTN), s'accroît de 4,9 % par rapport à 2016, soit + 2,6 M€ (+ 2,706 M€ pour l'activité locative et - 0,107 M€ pour la direction administrative).

Immobilisations nettes hors concession (en K€)	2016	2017	2017/2016
Immobilisations incorporelles	105	77	-28
dont activité Opérations locatives	40	25	-15
dont direction administrative	65	52	-13
Immobilisations corporelles	52 567	55 194	2 627
dont activité Opérations locatives	50 750	53 471	2 721
dont direction administrative	1 817	1 723	-94
Immobilisations financières	69	69	0
dont activité Opérations locatives			0
dont direction administrative	69	69	0
Total des immobilisations	52 741	55 340	2 600
Activité Opérations locatives	50 790	53 496	2 706
Direction administrative	1 951	1 844	-107
Total des immobilisations	52 741	55 340	2 600

Cette hausse de 2,6 M€ de l'actif résulte pour :

- + 5,6 M€ de production de nouvelles résidences de logements livrées en 2017 (1^{ère} tranche de l'opération Counord) ;
- - 1,5 M€ de production en cours de résidences nouvelles à livrer sur les exercices futurs (îlot Counord, 43 cours Victor Hugo et 6 Cours de la Marne) ;
- + 0,8 M€ de réhabilitation (étanchéités, voiries, flocage, aménagement siège, canalisation...) ;
- - 2,3 M€ d'impact des dotations aux amortissements.

Les immobilisations corporelles en cours (hors avances et acomptes) s'élèvent à fin 2017 à 3,196 M€. Elles concernent l'îlot Counord (2^{ème} tranche) pour 1,961 M€, les travaux de rénovation au 43 Cours Victor Hugo pour 0,312 M€, ceux du 6 Cours de la Marne pour 0,916 M€ et ceux de la place Fernand Lafargue pour 0,007 M€.

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

A fin 2017, les stocks et encours s'élèvent à 14,683 M€ contre 15,454 M€ à fin 2016. 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 2017 pour un montant équivalent à la valeur du bien, soit 143 K€.

La trésorerie : une quasi-stabilité influencée par le cycle d'investissement

Trésorerie hors concession	2016	2017	2017/2016
Trésorerie nette hors intérêts courus à payer	3 040	4 645	1 606
Retraitements des concours bancaires courants en emprunts	0	325	325
Retraitements de titres financiers en bons à moyen à terme	1 628	0	-1 628
total trésorerie hors concession	4 668	4 970	303
flux d'exploitation			3 843
flux d'investissement			-4 922
flux de financement			1 382
total flux hors concession			303

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement passe de 4,668 M€ fin 2016 à 4,970 M€ fin 2017. Cette hausse de 0,303 M€ masque en fait une hausse du flux d'exploitation (+ 3,843 M€) et du flux de financement (+ 1,382 M€) et une baisse du flux d'investissement (- 4,922 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 (BMTN) d'une valeur de 1 628 K€ ont été retirés des immobilisations financières et reclassés en trésorerie en 2014, 2015 et 2016 car il s'agit de bons à moyen terme négociables arrivant à échéance après 2016. Un concours bancaire courant de 325 K€ a été intégré en emprunts en 2017 car il s'agit d'une ligne de préfinancement d'un emprunt CDC.

Le flux de trésorerie généré par l'investissement (- 4,922 M€) est compensé partiellement seulement par le flux de financement (+ 1,382 M€), ce qui semble cohérent avec le cycle de production de la société tant d'un point de vue des constructions neuves que des lourdes réhabilitations. Le flux d'exploitation (3,843 M€) est positif et permet à la société de dégager des ressources nécessaires au financement des activités et réhabilitations à venir. L'amélioration du flux d'exploitation de 1,663 M€ en 2017 (3,843 M€ contre 2,180 M€) est expliquée par la direction de la SEML InCité par notamment la perception de soldes de subventions relatives à des opérations livrées sur les exercices antérieurs.

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 2017, la direction de la SEML estime le poids des annuités d'emprunts affectés à l'activité locative rapporté au montant des loyers quittancés à 29,2 % contre 28,4 % en 2016. Elle reconnaît que ce ratio est en augmentation mais que le niveau d'endettement est « tout à fait soutenable pour continuer le développement et l'entretien de son patrimoine ». Par comparaison, le ratio de la SEML en 2017 demeure largement inférieur au ratio moyen national de 2016 (43,3 %).

Des fonds propres qui s'étoffent

Les fonds propres augmentent en 2017 de 1,9 % (+ 0,353 M€). Cette tendance légèrement haussière est la conséquence de :

- La baisse des subventions d'investissement (- 0,107 M€),
- L'affectation du résultat net dégagé en 2016 aux réserves (+ 0,336 M€).
- La variation du résultat net entre 2016 et 2017 (+ 0,124 M€).

Des provisions pour risques et charges en légère hausse

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à fin 2017 à 2,614 M€ et couvrent la PGE (2,476 M€) et la provision pour abondement au plan d'épargne et aux médailles du travail (0,137 M€). Elles augmentent faiblement en 2017 (+ 0,181 M€) essentiellement en raison de la PGE (+ 0,217 M€). Pour mémoire, le calcul de la PGE avait 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.

Un endettement en léger repli

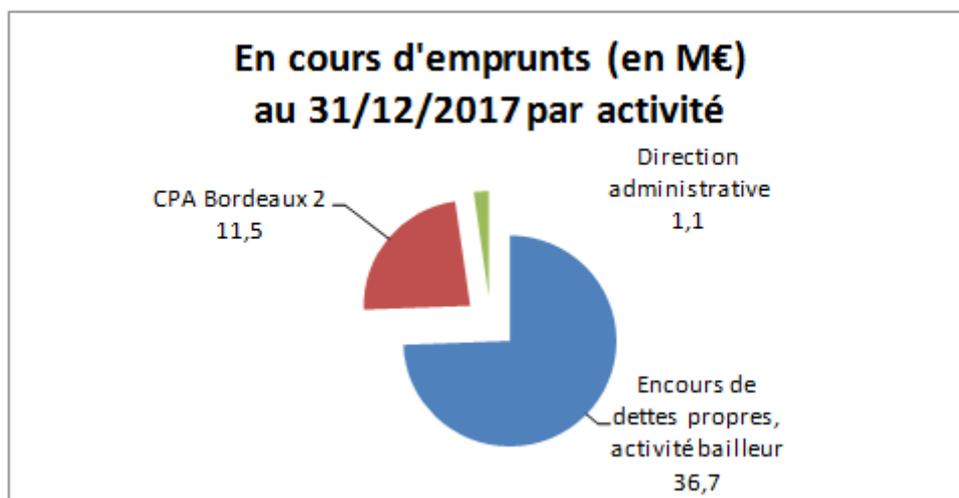
Les dettes financières globales s'élèvent à 50,405 M€ à fin 2017. Hors dépôts de garantie et intérêts courus, les emprunts à moyen et long terme s'élèvent à 49,323 M€ contre 49,598 M€ à fin 2016, en repli de 0,275 M€ (- 0,6 %).

Dettes financières	CRD au 31/12/2016	Réalisations 2017	Remboursements 2017	CRD au 31/12/2017	variation nette
Logements conventionnés	24 480 K€	3 457 K€	1 107 K€	28 810 K€	2 350 K€
Logements libres	3 148 K€		972 K€	2 176 K€	-973 K€
Activités commerciales	7 715 K€			7 715 K€	0 K€
Encours de dettes propres, activité bailleur	35 323 K€	3 457 K€	2 079 K€	36 701 K€	1 378 K€
CPA Bordeaux 2	13 000 K€		1 500 K€	11 500 K€	-1 500 K€
Direction administrative	1 274 K€		153 K€	1 121 K€	-153 K€
Total	49 598 K€	3 457 K€	3 732 K€	49 323 K€	-275 K€

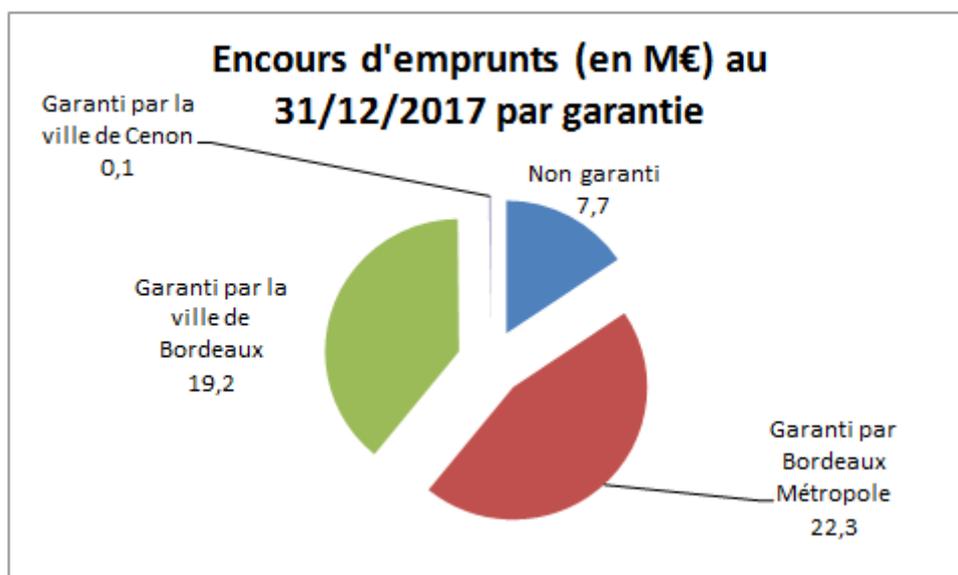
L'endettement lié à l'activité de bailleur social est de 36,701 M€ (74,4 %), en progression de 1,378 M€.

L'endettement lié à la concession est de 11,5 M€ (23,3 %), en réduction de 1,5 M€.

L'endettement lié au fonctionnement de la SEML est de 1,121 M€ (2,3 %), en baisse de 0,153 M€.



Une partie significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales. Ainsi, les dettes destinées à financer du logement conventionné et des opérations d'aménagement en zone tendue sont garanties à 100 %. A fin 2017, le niveau d'endettement non garanti représente 15,6 % du capital restant dû de l'encours de dettes totales. Les capitaux propres hors subventions d'investissement (11,915 M€) couvrent à 155 % l'endettement non garanti (7,697 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 2017 est de 4,695 M€. Il est constitué du FR de l'activité des opérations locatives de - 6,598 M€ et du FR de la direction administrative de + 11,293 M€.

En 2017, les capitaux permanents (+ 1,782 M€) ont augmenté moins vite que les immobilisations (+ 2,600 M€). Ainsi, le FR passe de 5,513 M€ à fin 2017 à 4,695 M€ à fin 2016, en baisse de 0,818 M€. Cette baisse est affectable à l'activité des opérations locatives (- 1,205 M€) et à la direction administrative (+ 0,387 M€).

Le fonds de roulement à terminaison suit la même tendance

La prise en compte des dépenses à assumer sur les opérations engagées (+ 5,263 M€) et des recettes à recevoir (+ 1,810 M€) dégrade le FR. L'impact est de -3,453 M€ (le solde net est un coût) au global dont - 4,085 M€ est attribué à l'îlot Counord, - 0,165 M€ au 43 Cours Victor Hugo, + 0,797 M€ au 6 Cours de la Marne.

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 passe de 1,242 M€ à 2,522 M€, soit fléchit de 1,280 M€ par rapport à 2016. La direction de la SEML justifie cette tendance par le « cycle de production actuelle et l'injection de fonds propres dans les nouveaux programmes, ainsi que par la réalisation de travaux de maintenance immobilisés financés exclusivement sur fonds propres ».

Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)	2 016	2 017	2017/2016
FR	5 513	4 695	-818
Dépenses à engager sur les opérations en construction ou nouvellement livrées	-6 123	-5 263	860
Financements à recevoir	3 132	1 810	-1 322
FR à terminaison	2 522	1 242	-1 280
<i>impact fonds de roulement à terminaison</i>	<i>2 991</i>	<i>3 453</i>	
Provisions pour risques et charges	2 432	2 614	
Dépôts de garantie	689	712	
Potentiel financier	-599	-2 084	-1 486

Le potentiel financier, défini par le fonds de roulement à terminaison apuré des provisions pour risques et charges et des dépôts de garantie des locataires (ressources semi-permanentes), représente le montant disponible pour des investissements futurs. Celui de la SEML est négatif (- 2,084 M€).

3.3 Résumé de l'exercice 2017 et perspectives 2018

En résumé sur la situation financière d'InCité pour l'exercice 2017

Au terme de l'analyse des comptes à fin 2017, il ressort que la situation financière d'InCité demeure correcte.

Le résultat d'exploitation avec impact du CICE diminue de 274 K€ mais demeure excédentaire (+ 580 K€ contre + 854 K€ en 2016). Dans le détail, le résultat de l'activité bailleur baisse (- 38 K€) mais s'avère toujours excédentaire (+ 1 199 K€) constitué à près de 53 % par l'activité locative libre, 18% par l'activité conventionnée et 29 % par l'activité commerciale et diverse. Le résultat d'exploitation de la structure progresse (+ 14 K€) et est positif (+ 69 K€). En revanche, le résultat d'exploitation des activités d'aménagement se dégrade en 2017 (- 250 K€) et demeure déficitaire (- 688 K€). Grâce à un résultat exceptionnel fort en 2017 compensant le déficit financier, le résultat net progresse (+ 124 K€) pour atteindre + 460 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 (+ 396 K€) ;
- Un résultat exceptionnel en forte hausse (+ 317 K€) ;
- Le résultat net de l'exercice progresse (+ 124 K€) ;
- Les capitaux propres s'étoffent (+ 0,353 M€) ;
- L'endettement, nécessaire au développement patrimonial, en léger repli (- 0,6 %).

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 réglementations ;
- Le résultat d'exploitation fléchit (- 274 K€) et cette variation est contrastée (activité bailleur : - 38 K€, activité aménagement : - 250 K€ et structure : + 14 K€).
- Le fonds de roulement brut et le fonds de roulement à terminaison se contractent (respectivement - 0,818 M€ et - 1,280 M€).

Les perspectives de l'exercice 2018 évaluées par la direction d'InCité

Le Conseil d'administration de la SEML du 14 décembre 2017 présente le budget de l'exercice 2018.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	Réel 2017	Réel 2017 selon présentation budget	Budget 2018	Evol 2018/2017 en montant	Evol 2018/2017 en %
Loyers et récupération charges locatives	9 431	9 431	9 539	108	1%
Prestations de services	755	1 766	1 727	-39	-2%
Production stockée et immobilisée	71	71	76	5	7%
Subventions d'exploitation	5	248	257	9	4%
Reprises sur provisions et transf. de charges	2 613	1 118	368	-750	-67%
Autres produits	44	44		-44	-100%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	3 151	3 151	4 156	1 005	32%
Impôts et taxes	2 165	2 165	1 796	-369	-17%
Charges de personnel hors CICE	3 511	3 027	2 421	-606	-20%
Dotations aux amort et provisions	3 293	3 293	2 541	-752	-23%
Autres charges	304	304	20	-284	-93%
Produits financiers	25	25	5	-20	-80%
Charges financières	690	690	653	-37	-5%
Produits exceptionnels	674	431	0	-431	-100%
Charges exceptionnelles	11	11		-11	-100%
Total Produits (hors refacturation)	13 618	13 134	11 973	-1 161	-9%
Total Charges hors IS (hors refacturation)	13 125	12 641	11 589	-1 052	-8%
Résultat net hors IS et avant intéressement	493	493	384	-109	-22%

Le résultat net avant impôt sur les sociétés et intéressement serait de 384 K€ en 2018, en baisse par rapport au réalisé 2017 de 109 K€.

Les produits locatifs augmentent de 1 % suite au développement patrimonial et avec augmentation de loyers (conformément à l'évolution de l'IRL de + 0,75 %). Aucune vente n'est prévue (CA du 26/04/2018).

Les consommations de l'exercice se renchérissent significativement en raison de la prévision de dépenses importantes de gros entretien et d'une hausse d'honoraires pour accompagner les évolutions stratégiques de la SEML.

L'effort de maintenance sera maintenu voire renforcé en 2018 avec un budget estimé à 1 461 K€, réparti à 1 435 K€ pour les logements (contre 1 344 K€ en 2017) et 27 K€ pour les surfaces commerciales (contre 12 K€ en 2016).

Il n'est pas prévu de produits exceptionnels du fait de la non récurrence de la vente réalisée en 2017.

Les reprises sur provisions et transferts de charges diminuent significativement du fait d'un montant élevé de reprise en 2017 et non récurrent en 2018 ainsi que du fait de la perception importantes d'indemnités d'assurance en 2017 et non prévues en 2018.

Concernant le patrimoine en construction, divers points sont retenus.

Pour mémoire, l'ouverture des premiers locaux du centre commercial Counord a été effective au 1^{er} janvier 2017 (phase 1). Une seconde livraison doit intervenir fin octobre 2018 (phase 2).

Une étude a été engagée en 2017 afin de définir la commercialité du centre commercial Europe du Grand-Parc. Des actions seront programmées en 2018.

Les Agendas d'Accessibilité Programmés du Grand-Parc en phase 1 feront l'objet de travaux en 2018 et ceux du centre historique en phase 2 prévoient un appel d'offres en 2018 (depuis le 1^{er} janvier 2015, les agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettent à tout gestionnaire ou propriétaire d'établissement recevant du public (ERP) ou d'installation ouverte au public (IOP) de poursuivre ou de réaliser l'accessibilité de son établissement après cette date et dans le respect des obligations fixées par la loi du 11 février 2005. Un Ad'AP correspond à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé, de les financer et de respecter les règles d'accessibilité, en contrepartie de la levée des risques de sanction.

Le programme de l'îlot Counord voit sa première phase livrée en février 2017 (35 logements), l'achèvement complet est prévu fin 2018 (34 logements).

Par ailleurs, en 2018, les études portant sur 174 logements à construire sur Bordeaux seront poursuivies (cf. paragraphe 2.3.2).

Les travaux du 43 Cours Victor Hugo à Bordeaux ont débuté en juillet 2017 et seront livrés à l'été 2018.

Au chapitre des opérations d'aménagement urbain, la SEML 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. Une nouvelle OPAH RU HM de Bordeaux Métropole a été signée pour une période de 2017 à 2022.

Différentes études de programmation engagées (cf. paragraphe 2.3.3) vont se poursuivre en 2018.

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 en missionnant la SCET (filiale de la Caisse des Dépôts, partenaire privilégié des collectivités locales compétent dans le domaine de l'aménagement et la construction immobilière et la gestion d'équipements publics et privés). La phase 1 de ce plan a été présentée au CA du 20/10/2016. Des ateliers de travail se sont déroulés en 2017 et seront poursuivis en 2018.

Enfin, depuis 2017, la direction de la SEML 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. Le projet de CUS devrait être finalisé courant 2018.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 octobre 2018

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

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. Benoît GANDIN (depuis le 15/07/2014)

Capital social et composition en €

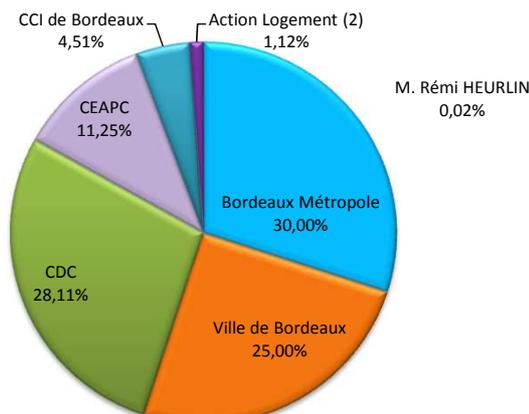
En 2017

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	M. Eric BENAYOUN
CCI de Bordeaux	10 548	4,51%	293	1	M. Vincent PICOT
Action Logement (2)	2 628	1,12%	73		
M. Rémi HEURLIN	36	0,02%	1	1	M. Rémi HEURLIN
TOTAL PRIVES	105 300	45,00%	2 925	4	
TOTAL GENERAL	234 000	100,00%	6 500	11	

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

(2) Action logement est une émanation au 1er janvier 2017 de Alliance Territoires

Répartition du capital d'InCité
au 31/12/2017

Capital restant dû au 31/12/2017 (en milliers d'euros)

Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité	22 336	*
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM	0,8%	
Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité	19 210	
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux	25,5%	

* 22,3 M€ selon la Sem InCité et 22 M€ selon par Bordeaux Métropole.

Principaux indicateurs

(en milliers d'euros)

	2016	2017
Fonds propres	18 534	18 887
Dettes financières	50 666	50 405
Actif immobilisé	54 369	55 340
Trésorerie hors concession	4 668	4 970
Chiffre d'affaires global	18 642	17 359
Chiffre d'affaires hors impact aménagement	12 603	12 999
Résultat d'exploitation	786	495
Résultat financier	- 759	- 665
Résultat exceptionnel	345	662
Résultat net	336	460
Charges de personnel	3 274	3 511
Effectif moyen en équivalent temps plein (ETP)	48,8	50,95

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 2017
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 Egho
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 2017

A l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAEML INCITE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3.2.3 de l'annexe des comptes annuels concernant la révision du plan d'amortissement des composants immobilisés de l'opération « centre commercial Europe » suite à la signature d'un avenant au bail emphytéotique avec la mairie de Bordeaux.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note 3.2 « Immobilisations corporelles » des 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 3.2 de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

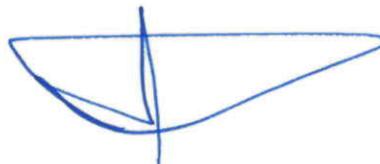
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Mérignac, le 14 mai 2018

KPMG S.A.



Franck Cournut
Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	4 740	4 740		
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	407 783	379 790	27 993	51 397
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	93 350	68 755	24 595	40 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	24 396		24 396	13 406
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 072 234		3 072 234	2 822 234
Constructions	84 633 292	35 830 307	48 802 985	44 472 904
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007	12 823	184	502
Autres immobilisations corporelles	281 038	218 353	62 685	69 207
Immobilisations corporelles en cours	3 195 745		3 195 745	4 925 783
Avances et acomptes	60 191		60 191	276 285
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	68 835		68 835	68 286
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				1 628 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	650		650	650
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	91 855 260	36 514 768	55 340 492	54 368 807
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	142 774	142 774		
En-cours de production (biens et services)	14 683 050		14 683 050	15 453 519
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	14 015		14 015	15 190
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 310 041	421 956	888 085	1 174 004
Autres créances	2 913 865		2 913 865	2 508 954
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	99 964		99 964	99 964
Disponibilités	5 428 661		5 428 661	4 528 077
Charges constatées d'avance (3)	261 542		261 542	386 534
TOTAL ACTIF CIRCULANT	24 853 912	564 730	24 289 182	24 166 240
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	116 709 172	37 079 498	79 629 674	78 535 048
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			650	
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital	234 000	234 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 803	1 803
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	23 400	23 400
Réserves statutaires ou contractuelles	6 773 605	6 773 605
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 421 659	4 085 257
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	460 444	336 402
Subventions d'investissement	6 972 156	7 079 415
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	18 887 066	18 533 881
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	2 613 543	2 432 497
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 613 543	2 432 497
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	48 761 509	49 017 031
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 643 715	1 648 937
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	342 521	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	839 504	902 281
Dettes fiscales et sociales	1 264 148	1 115 315
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	236 383	277 899
Autres dettes	191 757	347 354
Produits constatés d'avance (1)	4 849 528	4 259 852
TOTAL DETTES	58 129 065	57 568 669
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	79 629 674	78 535 048
(1) Dont à plus d'un an (a)	44 587 127	45 866 353
(1) Dont à moins d'un an (a)	13 199 417	11 702 316
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	325 425	5 289
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	4 360 556		4 360 556	6 039 546
Production vendue (services)	12 998 508		12 998 508	12 602 616
Chiffre d'affaires net			17 359 063	18 642 161
Production stockée			-770 469	-241 747
Production immobilisée			71 152	60 659
Subventions d'exploitation			4 912	13 767
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			2 630 901	1 994 785
Autres produits			44 272	39 021
Total produits d'exploitation (I)			19 339 832	20 508 647
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			8 745 190	10 558 793
Impôts, taxes et versements assimilés			2 529 069	2 467 735
Salaires et traitements			2 641 324	2 448 620
Charges sociales			1 229 348	1 187 720
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 348 796	2 250 927
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			117 807	115 437
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			841 638	455 704
Autres charges			306 414	169 237
Total charges d'exploitation (II)			18 759 585	19 654 172
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			580 246	854 476
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			700	419
Autres intérêts et produits assimilés (3)			8 798	16 999
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			15 463	75 386
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			24 960	92 804
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				52 610
Intérêts et charges assimilées (4)			689 723	799 020
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			689 723	851 630
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-664 763	-758 826
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-84 517	95 649

Compte de résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	158 081	133 700
Sur opérations en capital	515 527	233 085
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	673 608	366 785
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	7 094	21 762
Sur opérations en capital	4 068	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	22	
Total charges exceptionnelles (VIII)	11 184	21 762
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	662 425	345 023
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	117 464	104 270
Total des produits (I+III+V+VII)	20 038 401	20 968 236
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	19 577 956	20 631 834
BENEFICE OU PERTE	460 444	336 402
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Règles et méthodes comptables

ANNEXE

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2017, dont le total est de 79 629 674 €uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat bénéficiaire de 460 444 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017.

=====

Règles et méthodes comptables

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Patrimoine et construction

1.1.1. Politique patrimoniale

Dans le cadre de la gestion du patrimoine, nous avons :

- livré en janvier 2017 la 1 ère phase de la résidence ILOT COUNORD soit 35 logements et 4 commerces,
- débuté en mai 2017 le chantier de la 2ème phase de cette résidence qui s'achèvera en janvier 2019 avec la livraison de 34 logements supplémentaires et 7 commerces
- commencé en juillet 2017 les travaux de rénovation de l'immeuble 43 cours Victor Hugo qui comptera 5 logements : livraison en juillet 2018

Nous avons livré le parking E devant le centre commercial COUNORD (250 places). D'importants travaux de sécurisation ont été réalisés dans les parties communes (HALL et paliers) sur les résidences Prunier, Montmejan, Tolosane. Les études ont été engagées pour le Sully. Remplacement de l'intégralité des chauffes bains pour les bâtiments A et C au grand Parc. D'importants travaux de voirie pour le GP 672 bâtiment A et E et Néreides. Un travail d'étude complémentaire a été engagé pour les bâtiments C et 329.

Un audit sécurité a été réalisé pour les deux IGH en vue de l'établissement d'un schéma directeur pour les tours B et F en 2018.

1.1.2. Politique de Gestion Sociale et RSE

Dans la continuité de l'opération « Classique aux Balcons » de 2016, InCité a accompagné l'Association «Les Caprices de Marianne», et a mis à disposition un local au Centre Commercial Counord à l'Association MC2A dans le cadre d'une exposition déambulatoire. Nous accueillons Epicerie solidaire dans un local mis à disposition temporairement. Nous poursuivons également notre travail d'accompagnement et de promotion des associations (Remue-ménage, Papillon, maison de marie ...)

Nous avons engagé avec l'ensemble du personnel un diagnostic managérial autour des valeurs de l'entreprise, la perception des métiers et la qualité des relations.

1.1.3. Les locaux d'activités

2017 a vu le lancement d'une étude commerciale sur le Grand Parc à l'initiative de BORDEAUX METROPOLE en collaboration avec l'ensemble des bailleurs du secteur. Etude en cours de réalisation par le cabinet Bérénice.

Sur le Centre Commercial EUROPE InCité :

- travaille à la mise en œuvre d'une nouvelle signalétique
- soutien l'activité commerciale en accompagnant les déplacements et changements d'activités vers des locaux réaménagés : Kinésithérapeute, transfert de l'Epicerie, Toilettage Canin ...
- étudie la construction d'une Maison Médicale sur le terrain dit « pépinière » rue Henri Expert, pour une livraison en VEFA à destination des médecins du cabinet médical

Règles et méthodes comptables

Sur le Centre Commercial COUNORD InCité :

- a mis tout en œuvre pour permettre la poursuite de l'activité des commerces existants durant le chantier de l'Ilot COUNORD : accompagnement des nouveaux aménagements, facilités de stationnement, mise en place d'un terre-plein provisoire
- développe son activité de commercialisation en prêtant une attention particulière à la destination des locaux à louer pour des activités compatibles avec la diversité et la proximité de l'offre commerciale souhaitée
- L'étude des ADAP (Agenda d'Accessibilité Programmé) s'est achevée en 2017. Les travaux se dérouleront en 2018.

Un travail commun est engagé depuis 2017 avec les Bailleurs Aquitanis, SNI et InCité sur la résidentialisation des parkings au grand Parc. Une étude d'opportunité a été réalisée par la SCET et financé par les Bailleurs et la Métropole. Les conclusions ont été présentées à la ville de Bordeaux pour une mise en œuvre en 2018.

1.1.4. Performance de gestion

Déploiement de NOVAMAP acté en 2017 pour une mise en œuvre au 1er semestre 2018 avec les premières applications : Etat des Lieux et Sécurité.

Une bonne maîtrise des délais de relocation et une baisse sensible des rotations dans le patrimoine ont permis d'améliorer sensiblement les performances de gestion.

1.2. Opérations d'aménagement

1.2.1. Opérations en cours

1.2.1.1. Requalification su centre historique de Bordeaux

Durant l'année 2017 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 de plus en plus tendu, du fait de l'accélération de la hausse des valeurs immobilières, amplifiée par :

- la mise en service de la LGV et la communication à laquelle elle a donné lieu
- l'intensification de l'activité d'hébergement touristique qui déséquilibre le marché par un potentiel de rentabilité disproportionné avec celui d'un marché locatif classique.

7 immeubles ont été acquis dans l'année, pour un montant global de 1 581 080 €.

Ils permettront la production de 3 logements dont 2 en accession à la propriété, un immeuble à destination d'activité tertiaire, 1 commerce, 1 immeuble destiné à accueillir un équipement à vocation culturelle, 1 local destiné à la création d'une bicycletterie et enfin, un immeuble destiné à la démolition pour création de voie publique.

Elle a poursuivi le recyclage d'immeubles : 31 logements ont été commercialisés dont 28 destinés à du logement social public, 1 immeuble de bureaux qui accueillera notamment la Mairie de quartier Bordeaux sud, 1 commerce. Le montant hors taxes des cessions de l'année est de 2 841 632 €.

Durant cette année 2017, des livraisons importantes sont intervenues : programmes de logement sociaux ont été livrés : 16 logements PLUS et PLAI par Aquitanis au 43/45 rue Carpenteyre et 7 par Domofrance au 18/20 rue Jules Guesde, le Jardin des Faures

Un travail de programmation important a été mené sur l'année : 18 immeubles , qui permettront notamment la production de 34 logements, ont fait l'objet d'une étude de faisabilité en vue de la définition d'un cahier

Règles et méthodes comptables

des charges de cession ou du lancement des études de maîtrise d'œuvre pour les opérations en maîtrise d'ouvrage InCité.

Dans le même temps, la vente des immeubles en stock dédiés à du logement social public s'est avérée très compliquée du fait d'une absence de réponse des bailleurs.

L'année 2017 a été marquée par un temps de travail important sur le PRQAD, en anticipation de la fin de convention en janvier 2018 : une séquence d'évaluation a été commanditée par l'ANRU sur le printemps/été, suivie d'une période de constitution d'argumentaire en vue de présenter et faire valider aux partenaires une prorogation du dispositif sur 3 ans.

InCité a été fortement mobilisée sur l'évaluation de la lutte contre l'habitat indigne et de la production de logements sociaux, et dans le même temps, sur l'identification et la faisabilité de nouvelles opérations de logement social et d'équipements d'intérêt général : bicycletterie, hôtel d'entreprises.

2017 a également été marquée par la recrudescence des tentatives de squatte des immeubles ; tentatives abouties sur 4 immeubles, dont l'un a été sinistré gravement par un incendie.

Le Congrès des EPL qui s'est tenu à Bordeaux au mois d'octobre a donné lieu à l'organisation de visites de terrain qui ont permis de mettre en valeur le travail réalisé sur le centre historique.

1.2.1.2. Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

L'activité opérationnelle s'est poursuivie de manière intense sur l'année 2017; les résultats ont été excellents en ce qui concerne les propriétaires occupants, mais restent insuffisants au regard des objectifs pour les propriétaires bailleurs.

150 dossiers de propriétaires occupants ont pu être financés dans l'année, dont 59% pour des travaux d'amélioration énergétique et 29% pour des travaux d'adaptation au vieillissement et/ou au handicap. 72% d'entre eux relèvent des plafonds de ressources « très modestes ».

Au 31/12/2017, ce sont 654 propriétaires occupants qui ont pu être financés sur les 4 ans d'activité, soit 163% des objectifs.

32 logements locatifs ont été conventionnés en 2017, portant à 90 le nombre de logements conventionnés depuis le début du dispositif, soit 23% des objectifs.

1.2.1.3. OPAH Renouvellement urbain et copropriétés dégradées de Bordeaux

La convention d'OPAH RU HM 2011/2016 était arrivée à son terme en octobre 2016. Bordeaux Métropole a organisé une mise en concurrence d'opérateurs sur une nouvelle OPAH 2017/2022 en janvier 2017.

InCité a fait acte de candidature et élaboré une offre, et a été retenue comme animateur au terme de cette consultation. La notification du marché est intervenue le 29/03/2017.

Cette nouvelle OPAH comporte un volet spécifique « Copropriétés dégradées » : il s'agit de mettre en place des outils de diagnostic multi critères de la situation de 10 copropriétés, de manière à identifier leurs besoins et les actions susceptibles de faire levier pour leur amélioration. Il s'agira ensuite de les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'amélioration.

En 2017, ce travail a été initié sur 3 premières copropriétés.

En 2017, l'activité de l'OPAH aura concerné 86 logements au total :

Propriétaires Occupants	Locatif libre	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
4	60	1	17	4

Règles et méthodes comptables

1.2.1.4. OPAH Renouvellement urbain et restauration immobilière de Lormont

En 2017 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 avait été enclenchée fin 2016 pour relancer l'activité de l'OPAH, elle s'est poursuivie début 2017 avec une campagne de publipostage en direction des propriétaires occupants, qui a généré de nombreux contacts.

Pour 2017, les dossiers agréés concernent 24 propriétaires occupants dont 18 à ressource très modestes et 4 logements locatifs.

1.2.2. Les études

1.2.2.1. 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.

L'étude s'est poursuivie sur l'année 2017, par une phase de programmation puis de définition des moyens à mettre en place ; un travail plus approfondi a été mené sur Pauillac. Un programme d'OPAH a pu être proposé.

Les conclusions de l'étude seront présentées début 2018. Néanmoins la faible mobilisation des communes ne permet pas d'envisager un engagement opérationnel d'un programme de revitalisation des centres bourgs

1.2.2.2. Copropriété de 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 travail de diagnostic puis l'établissement de scénarios d'intervention s'est déroulé entre janvier et septembre 2017 et a permis de réunir l'accord des partenaires et des instances de la copropriété sur le lancement d'un « POPAC » Programme opérationnel préventif d'accompagnement de la copropriété, qui est destiné à mettre en place les actions nécessaires et préalables à la mise en œuvre d'une OPAH

1.2.2.3. 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 a fortement mobilisé le service aménagement sur toute l'année 2017, avec un investissement particulièrement important sur la phase diagnostic du 1er semestre, qui a nécessité un gros travail de terrain, d'entretiens, et d'échanges avec la maîtrise d'ouvrage.

Le gouvernement a initié durant cette période le dispositif « Action cœur de ville » auquel la Ville de Libourne a décidé de candidater.

L'étude va se prolonger jusqu'en mai 2018, afin de produire des propositions de cadre et de programme opérationnel d'une opération d'aménagement.

Règles et méthodes comptables

1.2.2.4. *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 a démarré en février 2017 par une phase de diagnostic prospectif approfondi, qui a lui aussi largement mobilisé les équipes dans un travail de terrain et d'entretien avec acteurs et habitants. Ce travail a permis de partager au mois de septembre 2017, en Comité de pilotage partenarial, les retours de diagnostics et les propositions d'orientations stratégiques et d'initier dans la foulée le travail de définition d'un plan d'action opérationnel.

L'année 2018 verra aboutir ce travail de programmation qui se prolongera par une phase de discussions partenariales destinée à permettre une contractualisation et un démarrage opérationnel du projet. La mission devrait arriver à son terme à la fin de l'été 2018.

1.2.2.5. *Grand Saint Sernin à Toulouse*

A l'automne 2017, Toulouse Métropole a lancé une consultation sur une étude stratégique sur le secteur «Grand Saint Sernin» à Toulouse.

InCité a été sollicité pour intégrer l'équipe pluridisciplinaire afin d'apporter son retour d'expérience et l'expertise développée dans l'intervention en centre ancien.

Le marché a été attribué à l'équipe à laquelle participe InCité, menée par BAU et OPPIDEA. Elle doit se dérouler sur l'année 2018.

Règles et méthodes comptables

2. CHANGEMENT DE METHODE DE PRESENTATION

A compter de l'exercice 2017, pour une meilleure information financière, la société InCité a décidé de modifier la présentation des comptes suivants :

- Au bilan : les comptes 419110 « Compte collectif, règlement en attente » et 419500 « locataires, excédent sur provision » sont reclassés du poste « Autres dettes » au poste « Avances et acomptes reçus sur commandes en cours ».

Ces nouvelles règles de présentation n'ont aucun impact sur le résultat de la société.

Les comptes pro-forma sont présentés ci-dessous :

Bilan Passif	2017	2016 Proforma	2016
Avances et acomptes reçus sur commande	342 521	228 689	0
Autres dettes	191 757	118 665	347 354
Total Dettes	58 129 065	57 568 669	57 568 669

Règles et méthodes comptables

3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général et ses règlements modificatifs.

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 à compter du 1^{er} janvier 2015 en ce qui concerne la présentation distincte ente les opérations agréées et non agréées.

Règles et méthodes comptables

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

3.1. 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 3 ans ou 5 ans suivant leur nature.

Les études sont amorties en linéaire sur 6 ans.

3.2. Immobilisations corporelles :

3.2.1. 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
Installations techniques, matériel et outillage	20 % L
Installations générales, agencements, aménagements	20 % L
Matériel de transport	20 % L
Matériel de bureau et informatique	33.33 % L
Mobilier	12.5% L

Règles et méthodes comptables

3.2.2. immeubles sur sol propre

3.2.2.1. *Activité de gestion locative de logements :*

Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles

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

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

Composant	Durée d'amortissement
COMPOSANTS DE BASE	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité (Terrasse)	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
COMPOSANTS AJOUTES	
Aménagements intérieurs divers	
<i>Intérieurs divers</i>	15 ans
<i>Portes intérieures palières blindées</i>	30 ans
<i>Ventilation</i>	20 ans
<i>Colonnes montantes</i>	25 ans
<i>Dépenses logements Handicapés</i>	15 ans
Electricité	20 ans
Interphonie	10 ans
Plomberie-Sanitaire	20 ans
Ascenseurs	15 ans
VRD	30 ans
Clôtures ; portails	25 ans

3.2.2.2. *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.

Règles et méthodes comptables

3.2.3. immeubles sur sol d'autrui

Les immeubles sur sol d'autrui sont décomposés de la même manière que les immeubles détenus sur sol propre. Les durées d'amortissement des composants les plus longues sont revues et ajustées en fonction de la durée des droits d'occupation des sols prévue au contrat.

Au titre de l'exercice 2017, compte tenu de la signature d'un avenant au bail emphytéotique de l'opération « centre commercial Europe » (délibération de la Ville de Bordeaux, bailleur, en date du 20 janvier 2018), les plans d'amortissements des composants immobilisés non encore intégralement amortis ont été revus. Le plan d'amortissement révisé a permis sur l'exercice de réduire les dotations aux amortissements à hauteur de 204 922 €.

3.2.3.1. 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

A compter de l'exercice 2016, dans le cadre des opérations patrimoniale réalisées en propre par la société, les temps passés directement imputables ont été intégrés au prix de revient de l'investissement.

3.3. Immobilisations financières

3.3.1. Titres de participation

Les titres de participations sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

En fin d'exercice, ils sont évalués à leur valeur d'utilité. Une provision pour dépréciation est constatée pour matérialiser la différence entre le coût d'acquisition et la valeur d'utilité.

Au 31 décembre 2017, les titres détenus par InCité correspondent à des parts sociales détenues auprès d'établissements bancaires.

3.3.2. Autres immobilisations financières

Cette rubrique est constituée des dépôts de garantie versés par la société dans le cadre de la gestion courante de la société.

Règles et méthodes comptables

3.4. Valeurs d'exploitation

3.4.1. Concessions 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 concessions 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 concessions 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 présenté en page 31 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 2017 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 3 590 086 € et ont donc été enregistrées au débit de ces comptes par le crédit du compte 713880 "variation d'encours" afin d'assurer la neutralité au niveau du résultat d'InCité.

Les recettes 2017 de l'opération d'aménagement sont également comptabilisés dans des comptes spécifiques dont le radical est "705". Elles s'élèvent à 4 360 556 €.

Règles et méthodes comptables

3.4.2. 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).

3.4.3. Tableau de variation des stocks et contrôle de la production stockée

Du fait des schémas comptables retenus, le montant de la production stockée de l'exercice, figurant au compte de résultat est égal à la différence des variations suivantes :

- variation des comptes des opérations d'aménagement et d'exploitation,
- variation des comptes des opérations patrimoniales

Le tableau présenté page 32 reprend l'ensemble des informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée.

3.5. 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, des taux de dépréciation, issu des statistiques d'irrecouvrabilité menée par InCité sur ses propres données, ont été appliqués conformément au règlement comptable susvisés.

Les taux de dépréciation retenus au titre de l'exercice, compte tenu des principes et méthodes décrits ci-dessus sont les suivantes :

0 et 3mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
8,01%	15,39%	46,9%

Règles et méthodes comptables

3.6. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

3.6.1. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières sont composées de FCP pour 99 964€

3.6.2. Disponibilités

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 5 428 661€ figurent au 31/12/2017 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 3 755 769 € répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Epargne	1 751 782 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	2 003 987 €
Total	<u>3 755 769 €</u>

3.7. Subventions d'investissement

Les subventions d'équipement sont comptabilisées dès la signature de l'accord (arrêté de subvention), sauf s'il existe des conditions suspensives. Dans ce cas ; la subvention est enregistrée à la levée de ces conditions suspensives.

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.

Règles et méthodes comptables

3.8. Provisions pour risques et charges

3.8.1. Provisions pour risques

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

3.8.2. Provisions pour gros entretien

Les dépenses justifiant des conditions relevant des gros entretiens 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 modifications de programmation des dépenses.

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.

3.9. Provision pour abondement

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 6 juin 2017,

La provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève à	66 695 €
la provision du forfait social sur abondement à	13 339 €
la provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement à	6 403 €
	86 436 €

3.10. Provision pour médailles 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 31/12/2017, elle s'élève à 50 810 €.

Règles et méthodes comptables

3.11. Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

3.12. 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 429 572€ au 31/12/17. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 167 631€.

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.

3.13. Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi

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 2017 qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC multiplié par un taux de 7%.

Il a été constaté pour un montant de 84 909€ en moins des charges de personnel, au crédit du compte « 649 – charges de personnel – CICE », conformément à la recommandation de l'ANC.

Le produit du CICE comptabilisé au titre de l'exercice vient en diminution des charges d'exploitation et est imputé sur l'impôt sur les sociétés du au titre de l'exercice.

Ce crédit d'impôt a contribué à l'embauche d'un collaborateur en contrat à durée déterminée au sein du service « aménagement » pour surcroît d'activité. Il a également permis une hausse globale des rémunérations et de poursuivre la politique d'investissement.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	4 740			4 740
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	512 485	15 096	2 053	525 529
Immobilisations incorporelles	517 225	15 096	2 053	530 268
- Terrains	2 822 234	250 000		3 072 234
- Constructions sur sol propre	39 027 214	187 768	7 294	39 207 688
- Constructions sur sol d'autrui	35 780 794	7 004 506	566 922	42 218 378
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	3 228 240		21 013	3 207 227
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007			13 007
- Installations générales, agencements aménagement divers	8 162			8 162
- Matériel de transport	803			803
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	248 509	17 054	9 074	256 489
- Emballages récupérables et divers	15 584			15 584
- Immobilisations corporelles en cours	4 925 783	3 255 935	5 572 396	3 195 745
- Avances et acomptes	276 285	786 902	1 002 996	60 191
Immobilisations corporelles	86 346 615	11 502 164	7 179 695	91 255 507
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	68 286	549		68 835
- Autres titres immobilisés	1 628 000		1 628 000	
- Prêts et autres immobilisations financières	650			650
Immobilisations financières	1 696 936	549	1 628 000	69 485
ACTIF IMMOBILISE	88 560 776	11 517 809	8 809 748	91 855 260

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31/12/2017 sont constituées principalement par :

- logiciels acquis	27 993€
- des études "chaufferie"	24 595€
- des acomptes relatifs à des développements de logiciels	21 666€

Notes sur le bilan

Immobilisations en cours

Montant des dépenses comptabilisées : 3 255 935 euros

Les immobilisations en cours au 31/12/2017 sont les suivantes :

- "Ilot COUNORD" 2ème tranche	1 961 152€
- "95 Cours Victor Hugo"	311 694€
- "Place Ferand Lafargue"	6 718€
- "6 Cours de la Marne"	916 181€
- autres avances et acomptes sur immobilisations corporelles	60 191€

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	4 740			4 740
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	407 529	41 016		448 545
Immobilisations incorporelles	412 269	41 016		453 285
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	12 497 609	1 070 598		13 568 207
- Constructions sur sol d'autrui	19 650 305	1 097 284		20 747 589
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 415 430	116 027	16 945	1 514 512
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 504	318		12 823
- Installations générales, agencements aménagements divers	8 162			8 162
- Matériel de transport	803			803
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	194 887	23 575	9 074	209 388
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	33 779 700	2 307 802	26 019	36 061 483
ACTIF IMMOBILISE	34 191 969	2 348 818	26 019	36 514 768

Notes sur le bilan

Actif circulant

Stocks

Un terrain d'une superficie de 91a 89ca, situé dans la commune de Mérignac, appartient à InCité depuis l'absorption de la SAEMICO en 1996. Ce terrain a été valorisé à l'actif pour un montant de 142 774€.

Une dépréciation a été constituée en 2006 pour la valeur totale de ce dernier. Elle est maintenue dans les comptes 2017.

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 4 486 098 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	650	650	
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 310 041	1 310 041	
Autres	2 913 865	2 913 865	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	261 542	261 542	
Total	4 486 098	4 486 098	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients, factures à établir	29 868
Locataires, excédent sur provisions	23 123
Produits à recevoir organismes sociaux	11 688
Produits à recevoir débiteurs divers	86 582
Intérêts courus à recevoir	550
Total	151 810

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks	142 774			142 774
Créances et Valeurs mobilières	549 684	117 807	245 535	421 956
Total	692 458	117 807	245 535	564 730
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		117 807	245 535	
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 234 000,00 euros décomposé en 6 500 titres d'une valeur nominale de 36,00 euros.

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 23/05/2017.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	336 402
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	336 402
Affectations aux réserves	336 402
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	336 402

L'affectation du résultat 2016 en autres réserves s'est faite de la manière suivante:

- réserves de l'activité agréée 59 295€
- réserves des autres activités 277107€

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2017	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2017
Capital	234 000				234 000
Primes d'émission	1 803				1 803
Réserve légale	23 400				23 400
Réserves générales	10 858 861	336 402	336 402		11 195 263
Résultat de l'exercice	336 402	-336 402	460 444	336 402	460 444
Subvention d'investissement	7 079 415		135 300	242 560	6 972 156
Total Capitaux Propres	18 533 881		932 146	578 961	18 887 066

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires	172 718	92 523	127 995		137 246
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	2 259 780	749 115	532 598		2 476 297
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	2 432 497	841 638	660 593		2 613 543
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		841 638	660 593		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 57 786 545 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	325 425	325 425		
- à plus de 1 an à l'origine	48 436 084	4 743 686	18 512 753	25 179 645
Emprunts et dettes financières divers (*)	1 643 715	748 986	110 492	784 237
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	839 504	839 504		
Dettes fiscales et sociales	1 264 148	1 264 148		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	236 383	236 383		
Autres dettes (**)	191 757	191 757		
Produits constatés d'avance	4 849 528	4 849 528		
Total	57 786 545	13 199 417	18 623 245	25 963 882
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 131 533			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	3 731 362			
(**) Dont envers Groupe et associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs d'exploitation, factures non parvenues	271 408
Fournisseurs d'immobilisations, factures non parvenues	63 834
INT COUR ET N EC. ARKEA	10 806
INT COUR ET N EC. BANQUE POSTALE	7 547
INT COUR ET N EC. CDC	144 761
INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	181 180
INT COUR ET N EC DEXIA	2 560
INT COUR ET N EC. C COOP	10 166
INT COUR ET N EC. LCL	1 685
INTERETS COURUS A PAYER	425
INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 884
INT COUR ET N EC. CILSO	2 112
Dettes provisionnées pour congés payés et RTT	186 755
Personnel, autres charges à payer	85 028
Charges sociales, charges à payer	89 066
Organismes sociaux, charges à payer	79 410
Charges fiscales sur provision congés payés et RTT	24 279
Créditeurs, charges à payer	3 568
Total	1 166 473

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	261 542		
Total	261 542		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Neutralisation Résultat intermédiaire Concession	4 849 528		
Total	4 849 528		

Notes sur le bilan

Variation des stocks et Contrôle de la production

Informations relatives aux encours des concessions d'aménagement :

		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	cessionnaire
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-13 652 573
Participation concédant à terminaison	6	13 652 573
Cumul dépenses	7	34 124 951
Cumul recettes	8	14 491 429
Participation concédant	9	9 800 000
Stock 31-12	10	14 683 050
Provision charges	11	0
Neutralisation résultat	12	4 849 528
Participation à recevoir	13	3 852 573

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 ,cessionnaire ,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

Notes sur le bilan

Informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée :

Nature des stocks	Montant début d'exercice	Augmentations	Déductions	Montant fin d'exercice
Matières premières et approvisionnement				0
TOTAL 1				0
En cours de production de biens				
* Conventions publiques d'aménagement				
- Dépenses	30 534 864	3 590 087		34 124 951
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)	15 081 345	4 360 556		19 441 901
TOTAL 2a	15 453 519	-770 469	0	14 683 050
* Autres opérations				
- Dépenses	142 774			142 774
- Dépréciation (à déduire)	142 774			142 774
TOTAL 2b	0	0	0	0
TOTAL 2 (2a + 2b)	15 453 519	-770 469	0	14 683 050
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	15 453 519	-770 469	0

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 23 562 euros

Transferts de charges d'exploitation et financières

Transfert de charges d'exploitation vers les opérations:

Dans le cadre du contrat de concession "Centre Historique Bordeaux 2", la société impute une quote-part de ses frais généraux sur l'opération selon les modalités définies par la convention.

Cette rémunération est imputée à l'opération par un compte de transfert de charges. Au titre de l'exercice 2017, le montant représente 1 010 772€.

Transfert de frais et produits financiers:

Ce compte permet l'incorporation des charges financières durant la période de construction au coût de production des immeubles;. Au titre de l'exercice, les montants incorporés sont les suivants:

- "Ilot Counord" : 14 287€
- "43 Cours Victor Hugo": 1 175€

Notes sur le compte de résultat

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	158 081	133 700
Produits exceptionnels sur opérations en capital	515 527	233 085
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	673 608	366 785
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 094	21 762
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 068	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	22	
Total des charges exceptionnelles	11 184	21 762
Résultat exceptionnel	662 425	345 023

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	633	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 615	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	4 068	
Régularisation perte TVA 2016	2 846	
Amortissements des immobilisations	22	
Rentrées sur créances amorties		414
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		138 453
Produits des cessions d'éléments d'actif		272 968
Subventions d'investissement virées au résultat		242 560
Autres produits exceptionnels		10 644
Dédits et pénalités perçus sur achats et sur ventes		8 570
TOTAL	11 184	673 608

Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	-84 517	-7 224	-77 293
+ Résultat exceptionnel	662 425	124 688	537 737
- Participations des salariés			
Résultat comptable	577 908	117 464	460 444

Notes sur le compte de résultat

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés de 33 1/3 %, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 28 985 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
<i>Subventions d'investissement</i>	180 397
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	180 397
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	
Liés à d'autres éléments	
<i>Provision pour risques et charges</i>	84 333
<i>Provision effort construction</i>	9 109
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	93 442
C. Déficits reportables	
D. Moins-values à long terme	
Montant de la dette future d'impôt	28 985
(A - B - C - D) * 33 1/3 %	

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques (en k€)	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2017	Total 31/12/2016	%
ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL	12 302		12 302	11 900	3%
Loyers	9 431		9 431	9 132	
Récupération charges locatives	2 813		2 813	2 703	
Refacturations	58		58	43	
Livraison chauffage				22	
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2	4 361		4 361	6 039	-28%
Ventes et récupérations de charges	1 893		1 893	3 262	
Ventes AST et locaux	1 132		1 132	52	
Subventions-Participations	1 318		1 318	2 692	
Divers	17		17	33	
ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES	696		696	703	-1%
Mandats					
Prestations de services	674		674	693	
Divers	22		22	10	
TOTAL	17 359		17 359	18 642	-7%

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 50,95 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	19	
Agents de maîtrise et techniciens	15	
Employés	17	
Ouvriers		
Total	51	

Autres informations

Engagement Hors Bilan

Emprunts

La situation des emprunts au 31/12/2017 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/16	Réalisations 2017	Remboursements 2017	Restant dû au 31/12/2017
Siège Victor Hugo	1 274 776 €		153 127 €	1 121 649 €
Activité bailleur	35 322 939 €	3 131 533 €	2 078 235 €	36 376 236 €
CPA Bordeaux 2	13 000 001 €		1 500 000 €	11 500 001 €
	49 597 716 €	3 131 533 €	3 731 362 €	48 997 886 €

Eu égard au caractère spécifique des opérations conduites par la SEM, pour des opérations de concession et de logement social, et aux règles fixées par le législateur, les collectivités territoriales peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la SEM.

Au 31 décembre 2017, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/17	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	1 121 649 €	560 825 €	560 825 €
Activité bailleur	36 376 236 €	29 239 745 €	7 136 491 €
CPA Bordeaux 2	11 500 001 €	11 500 001 €	0 €
	48 997 886 €	41 300 570 €	7 697 316 €

Parmi les dettes financières long terme figurent des emprunts liés aux opérations en concessions d'aménagement, 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.

Autres informations

Répartition activité agréée – règlement ANC 2015-04

Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée selon les modalités définies aux articles 171-1 à 173-3 du règlement de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2015-04 du 4 juin 2015. Ces dispositions sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015. Les états financiers de InCité ont été adaptés en conséquence.

Il est rappelé que InCité 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

Modalité de répartition des postes de résultat :

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 InCité. 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 quotes-parts de subventions d'investissements, des intérêts sur emprunts, des cessions d'immeubles et VNC des immeubles cédés.
- Les charges affectables à la personne sont réparties selon les clés suivantes :
 - Charges liées aux salariés «opérationnels» (salaire, cotisations sociales, taxes sur salaires, frais de déplacement, ... à l'exclusion des frais de formation) affectées directement aux opérations pour lesquelles ils contribuent, sur la base d'un suivi des temps passés
 - Charges des personnels gardiens affectées aux activités de gestion locative agréée ou non agréée en fonction des Equivalents Temps plein
 - Charges des personnels administratifs affectées comme les autres charges non-affectables soit selon la règle de l'ETP.
- Les charges non affectables à la personne correspondant aux charges dites «de structure» communes à l'ensemble des activités sont ventilées suivant la règle de l'Equivalent temps plein (ETP)
- Les produits de placements sont traités de la façon suivante :
 - Les trésoreries des opérations d'aménagement étant distinctes, les produits financiers dégagés le cas échéant par ces opérations sont directement affectés dans les sections analytiques respectives
 - Les autres produits financiers proviennent exclusivement de l'activité de gestion locative de la société et sont donc ventilées à chacun des programmes selon la clé de répartition « chiffre d'affaires du secteur locatif »

Autres informations

Suivi de l'utilisation du résultat de l'activité agréée :

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

	Résultat N-1		Dont résultat des activités agréées	
ORIGINES:				
<i>Report à nouveau avant affectation du résultat</i>				
<i>Résultat de l'exercice</i>		336 402		59 295
<i>- Prélèvement sur les réserves</i>				
AFFECTATIONS:				
<i>- Affectation aux réserves :</i>				
<i>Réserve légale</i>				
<i>Autres Réserves</i>		336 402		59 295
<i>Dividendes</i>				
<i>Report à nouveau après affectation du résultat</i>				

Compte tenu de cette affectation, au 31 décembre 2017, le poste « autres réserves » lié à l'activité agréée s'élève à 168 764€.

Autres informations

Présentation du compte de résultat de l'activité agréée :

	Toutes Activités		dont activités agréées	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Vente de marchandises	-	-	-	-
Production vendue de biens	4 360 556	6 039 546	-	-
de services	12 998 508	12 602 616	4 116 840	3 764 481
Chiffre d'affaires net (France)	17 359 063	18 642 161	4 116 840	3 764 481
Production stockée	770 469	241 747	-	-
Production immobilisée	71 152	60 659	-	-
Subvention d'exploitation	4 912	13 767	840	2 506
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 630 901	1 994 785	536 415	399 847
Autres produits	44 272	39 021	42 063	17 531
Total des produits d'exploitation	19 339 832	20 508 647	4 696 158	4 184 365
Achats de marchandises	-	-	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements)	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	8 745 190	10 558 793	1 514 833	1 336 760
Impôts, taxes et versements assimilés	2 529 069	2 467 735	625 757	596 913
Salaires et traitements	2 641 324	2 448 620	504 640	432 930
Charges sociales	1 229 348	1 187 720	238 845	219 074
Dotation d'exploitation				
Sur immobilisation - dotation aux amortissements	2 348 796	2 250 927	1 380 107	1 125 875
- dotation aux provisions	-	-	-	-
Sur actif circulant : dotation aux provisions	117 807	115 437	35 511	15 994
Pour risques et charges : dotation aux provisions	841 638	455 704	143 328	176 628
Autres charges	306 414	169 237	37 934	56 628
Total des charges d'exploitation	18 759 585	19 654 172	4 480 955	3 960 801
Résultat d'exploitation	580 246	854 476	215 202	223 564
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-	-	-
Opérations en commun	-	-	-	-
Produits financiers de participations	-	-	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	700	419	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	8 798	16 999	3 282	5 895
Reprises sur provisions et transferts de charges	15 463	75 386	15 463	75 386
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Produits financiers	24 960	92 804	18 745	81 281
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	52 610	-	52 610
Intérêts et charges assimilés	689 723	799 020	428 052	509 898
Différences négatives de change	-	-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Charges financières	689 723	851 630	428 052	562 508
Résultat financier	664 763	758 826	409 307	481 227
Résultat courant avant impôt	84 517	95 649	194 105	257 662
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	158 081	133 700	12 755	115 665
Produits exceptionnels sur opérations en capital	515 527	233 085	277 659	204 018
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
Produits exceptionnels	673 608	366 785	290 414	319 684
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 094	21 762	1 356	2 725
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 068	-	696	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	22	-	-	-
Charges exceptionnelles	11 184	21 762	2 052	2 725
Résultat exceptionnel	662 425	345 023	288 362	316 958
Participation des salariés	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	117 464	104 270	-	-
total des produits	20 038 401	20 968 236	5 005 316	4 585 330
total des charges	19 577 956	20 631 834	4 911 059	4 526 034
Résultat	460 444	336 402	94 257	59 296