



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 21/11/19

Reçu en Préfecture le : 03/12/19
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du mercredi 20 novembre 2019
D-2019/511

Aujourd'hui 20 novembre 2019, 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 Nicolas FLORIAN - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Nicolas FLORIAN, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Maribel BERNARD, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Joël SOLARI, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Edouard du PARC, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Madame Chantal FRATTI, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur François JAY,
Madame Florence FORZY-RAFFARD présente jusqu'à 15h45
Madame Solène COUCAUD-CHAZAL présente jusqu'à 17h15
Monsieur Erick AOUIZERATE présent à partir de 17h00

Excusés :

Monsieur Nicolas BRUGERE, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Constance MOLLAT, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Olivier DOXARAN, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Madame Catherine BOUILHET

InCité. Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économies mixtes au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1, L.1524-5 du Code général des collectivités Territoriales. Rapport 2019. Exercice 2018. 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 (1 916 logements, 32 foyers, des locaux commerciaux et d'autres locaux). L'exercice 2018 est la quatrième 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 - Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet copropriétés dégradées (OPAH RU CD) de Bordeaux, Opération de restauration immobilière (OPAH RU ORI) de Lormont et projet d'intérêt général (PIG 2) de la Métropole, sont poursuivies.

A fin 2018, la situation financière de la SEML fait apparaître des améliorations mais aussi quelques fragilités.

Le chiffre d'affaires hors concession est en très léger repli en 2018 (- 0,4 %). Le résultat d'exploitation est positif (+ 836 K€), en hausse (+ 256 K€) et contrasté au vu, d'une part, de l'amélioration de cet indicateur sur l'activité aménagement (+115 K€) et sur l'activité bailleur (+ 187 K€) et, d'autre part, de la dégradation du résultat d'exploitation lié à la structure (- 46 K€).

L'agrégation du résultat d'exploitation (+ 836 K€), du déficit financier (- 606 K€), du résultat exceptionnel (+ 299 K€) et de l'impôt sur les sociétés (charges de 154 K€) aboutit à un résultat net de + 375 K€, en repli de 86 K€, soit - 19 % par rapport à 2017 en raison d'un résultat exceptionnel élevé et non récurrent en 2017 (662 K€).

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement, fortement impactée par le flux d'investissement, diminue de plus de moitié pour se réduire à 2 093 K€, soit 2,7 mois de loyers quittancés ; elle demeure néanmoins supérieure au seuil d'alerte (2 mois).

Le fonds de roulement à terminaison, i.e. projeté à l'échéance des opérations d'aménagement, fléchit à 814 K€ et le potentiel financier, soit le montant disponible pour les opérations futures, déjà négatif en 2017 se contracte un peu plus atteignant - 2 546 K€.

L'endettement, en léger repli, est à 75 % lié à l'activité bailleur. L'endettement non garanti par les collectivités locales progresse pour atteindre près de 22 % du capital restant dû de l'encours total. Durant l'exercice 2019, le développement patrimonial et les opérations d'aménagement se poursuivront. Initiée en 2017, l'étude stratégique, concernant un projet d'action de revitalisation commerciale, s'intensifie.

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	2018	2019 (1)
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	2018	2019
Publics	Non	Non (2)
Privés	Non	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2018	2019
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
(1) Jusqu'à la date de rédaction du rapport (juin 2019). (2) Mme Elisabeth Touton démissionne de ses fonctions de présidente le 30 avril 2019, Mme Anne-Marie Cazalet la remplace.		

PRINCIPALES DECISIONS		
Réunion en date du	Nature de la décision prise	
CA (141^{ème} 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 du 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	<ul style="list-style-type: none"> → 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).
CA (142^{ème} séance)	25/10/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 26 avril 2018. → Approbation d'un projet de protocole d'accord relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires au CA.

		<ul style="list-style-type: none"> → Autorisation du Directeur général de poursuivre la réflexion sur la création d'une société par actions simplifiée (SAS) dédiée aux portages et recyclages d'actifs en lien avec des activités économiques de proximité. → Validation d'un plan à moyen terme (plan stratégique de patrimoine) et décision de retenir la 3^{ème} hypothèse présentée qui consiste en la construction de 20 logements par an. → Approbation de l'adhésion d'InCité à un groupement de commandes pour <i>l'achat d'énergies, de travaux/fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique</i> pour une durée illimitée. Ce groupement est constitué par les syndicats d'énergie de la Nouvelle-Aquitaine et son coordonnateur est le Syndicat départemental d'énergie électrique de la Gironde (SDEEG).
CA (143^{ème} séance)	14/12/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 25 octobre 2018. → Présentation de l'atterrissage financier 2018. → Approbation du budget 2019.
CA (144^{ème} séance)	30/04/2019	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 14 décembre 2018. → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. → 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. → Information sur les orientations de la politique de vente de logements : aucune vente réalisée en 2018 et aucune programmée en 2019. → 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 2018. → Autorisation du Directeur général à engager la société dans l'élaboration de la convention d'utilité sociale. → Approbation du transfert définitif et sans condition des colonnes montantes d'électricité équipant les immeubles dont InCité est propriétaire. → Autorisation du Directeur général à déposer auprès de la Préfecture une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) (acte pris par décret en Conseil d'Etat après enquête préalable et par lequel est engagée la procédure d'expropriation) sur deux immeubles situés au 42 rue du Hamel, 16 rue Bergeret et 25 rue Marengo à Bordeaux. → Renouvellement du mandat d'administrateur de la Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux. → Démission de la Présidente Mme Elisabeth Touton et nomination d'une nouvelle Présidente Mme Anne-Marie Cazalet. → Validation de la nouvelle composition de la commission d'attribution de logement. → Validation de la nouvelle composition des commissions d'appels d'offres.
AGO	23/05/2019	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation des comptes et du rapport de gestion 2018, 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 30/04/2019, présente les travaux réalisés en 2018 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 2018

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

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

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

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

En 2006, la Ville de **Sainte-Eulalie** confie une concession d'aménagement à la 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'Opération de restauration immobilière (**OPAH RU ORI**) pour 5 années (2013-2018).

En 2014, la convention 2002/2014 (« CPA Bordeaux 1 ») est arrivée à terme. La SEML 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.

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.

2017 est l'année de la notification de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet copropriétés dégradées (OPAH RU CD) « 2017-2022 ».

2.2 Les relations contractuelles

En 2018, 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 puis avec Bordeaux Métropole

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 modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, dite loi MAPTAM, 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. En application de cette délibération, Bordeaux Métropole est devenue le concédant de la concession 2014/2020, sa maîtrise d'ouvrage étant déléguée à la commune. La délibération 2019/249 du 26 avril 2019 est venue confirmer le transfert du traité de concession à Bordeaux Métropole.

La délibération initiale fixe la participation municipale à 13,35 M€ HT sur la durée de la convention et prévoit que pour les différentes tâches prévues, le concessionnaire pourra imputer ses charges de fonctionnement au prorata de l'avancement desdites tâches. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, et sont dites *rémunérations* au sens de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Depuis que Bordeaux Métropole est devenu le concédant, la participation est du ressort de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole (cf. paragraphe 3.2). Le bilan actualisé à fin 2018 prévoit une augmentation de la participation à 16,4 M€, soit 13,4 M€ pour la Ville de Bordeaux et 3 M€ pour Bordeaux Métropole.

Sur l'exercice 2018, quatrième année pleine d'activité, la rémunération de l'aménageur s'élève à 1 041 K€ (cf. paragraphe 3.1) contre 1 011 K€ en 2017 (soit + 30 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. Cette durée se décompose en une tranche ferme de 3 ans et une tranche conditionnelle de 2 ans affermie en fonction de la qualité de la prestation fournie par l'opérateur. Le marché a été prorogé 6 mois soit jusqu'à juin 2019.

Sur l'exercice 2018, la rémunération de l'opérateur s'élève à 218 K€ comme en 2017 (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 SEML 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 2018, l'encours de dette garanti par la Métropole s'élevait à 21,7 M€ et celui de la Ville de Bordeaux à 16,7 M€ (cf. paragraphe 3.2.2, graphique sur la répartition des encours d'emprunts par garantie).

2.3 L'activité de la SEML en 2018

L'objet de la SEML InCité est défini de manière très large 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 de biens immobiliers, l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, de tout type.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) entend favoriser le regroupement des organismes HLM et des SEM gérant moins de 12 000 logements. Mais selon l'article L. 481-1-2.-I.- du code de la construction et de l'habitation créé par cette loi, cette obligation ne s'applique pas *aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 [i.e. activité de construction et de gestion de logements sociaux] ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années.*

Ainsi, la SEML InCité entre dans le champ des exclusions de l'obligation législative actuelle de regroupement : elle n'est donc pas obligée de céder son patrimoine ni de s'associer dans un groupement.

2.3.1 En matière de gestion locative

Trois sinistres ont lourdement impacté l'activité d'InCité courant 2018, situés dans le quartier du Grand-Parc à Bordeaux :

- un dégât des eaux majeur dans la résidence du Limancet (relogement en urgence de 34 ménages durant près de 2 semaines, relogement temporaire de 12 ménages encore relogés à fin avril 2019, remise en état prévue fin 2019) ;
- un incendie d'origine criminelle au centre commercial Europe ayant dévasté 4 commerces et endommagé 3 autres ;
- un incendie dans un appartement du bâtiment Vanillier ayant affecté 10 appartements.

Gestion de logements

Au 31 décembre 2018, InCité gère 1 916 logements, décomposés en :

- 658 logements conventionnés (un logement conventionné est un logement dont le propriétaire-bailleur ou son organisme gestionnaire a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer),
- -1 258 logements non conventionnés (*libres*), soit au global une croissance patrimoniale de 10 logements comparée à l'exercice précédent (cf. paragraphe 2.3.2).

Aucune vente de logements aux locataires n'a eu lieu depuis 2016 et aucune n'est envisagée en 2019 (décision du CA du 30/04/2019).

Le patrimoine locatif est situé sur les communes de Bordeaux à 87,5 % (1 677 logements), Lormont à 5,2 % (99 logements) et Cenon à 7,3 % (140 logements).

Sur les 1 916 logements gérés, 660 logements appartiennent à InCité et 1 256 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 2018 une résidence sociale de 32 chambres gérées par le foyer associatif « Habitats Jeunes le Levain ».

Les indicateurs de gestion locative pour 2018, présentés ci-dessous, montrent que si le parc locatif d'InCité bénéficie d'un taux d'occupation meilleur qu'au niveau national, les impayés augmentent et l'âge moyen du parc est nettement plus élevé que les moyennes nationale et régionale :

Une **augmentation des loyers** du parc non-conventionné a été pratiquée en 2018 à hauteur de 0,75 % suivant l'Indice de révision des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2017. Pour mémoire, l'augmentation était nulle en 2017 et de 0,08 % en 2016. L'IRL a été gelé pour le parc conventionné.

Le **taux de rotation des logements** augmente : 6,10 % contre 5,40 % en 2017 ; il demeure néanmoins inférieur à la moyenne nationale 2017 (dernière disponible) de 7,4 %.

Le **taux de vacance des logements** se détériore depuis 2011 : 2,32 % contre 1,93 % en 2017 mais il demeure néanmoins meilleur que la moyenne nationale 2017 (3,9 %) et régionale (3,6 %). Le coût de la vacance globale est de 266 K€. Sans les événements exceptionnels (sinistres) subis en 2018, le taux de vacances aurait été de 1,91 % au lieu de 2,32 % et le coût de la vacance aurait été de 220 K€ au lieu de 266 K€.

Le **taux de vacance des commerces** est supérieur à celle des logements avec 2,8 % en 2018. Le **taux d'impayés des logements** se détériore en 2018 : 3,85 % contre 3,06 % en 2017 ; il atteint quasiment la moyenne nationale 2017 (3,9 %) et dépasse la moyenne régionale (3,4 %). La dette locative a augmenté de 25 % entre 2017 et 2018 (+ 10 % pour les locataires présents et + 54 % pour les locataires sortis).

Le **taux d'impayés des commerces** est de 13,7 %.

Le **taux d'impayés de l'ensemble du parc** se détériore atteignant 4,91%, versus 4,53 % en 2017.

L'âge moyen du patrimoine d'InCité est de 40,2 ans, beaucoup plus ancien que la moyenne nationale 2017 (25,1 ans) et régionale (28,1 ans).

Gestion de locaux d'activité

Au 31 décembre 2018, InCité gère 73 locaux commerciaux et d'activités situés sur Bordeaux :

- 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 42 commerces (dont 32 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord) ;
- 3 locaux d'activités au Grand-Parc (2 sur la résidence Arc en Ciel et 1 au Grand-Parc) ;
- 28 commerces en centre-Ville.

Gestion d'autres locaux

Au 31 décembre 2018, InCité gère une station-service ; la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux desservant 3 852 logements ; une maison située au 107 rue Kléber dans le quartier Bordeaux Sud et louée à l'association « La Maison des Familles » pour la Fondation des Apprentis d'Auteuil.

Par ailleurs, InCité et les sociétés Aquitanis et Caisse des dépôts et consignations (CDC) Habitat ont constitué un groupement de commande afin d'étudier les conditions de mutualisation du stationnement dans le quartier du Grand-Parc. Un appel à candidature d'une concession de service a été lancé en septembre 2018 pour une remise d'offres prévue à la mi année 2019. La concession porte sur une offre de 2 100 places pour une durée de 10 ans.

2.3.2 En matière de construction et de réhabilitation patrimoniale

L'évolution nette en 2018 du patrimoine de logements (+ 10) s'est faite sur Bordeaux et résulte de :

- + 5 logements conventionnés au 43 Cours Victor Hugo,
- + 5 logements non-conventionnés situés au 254 rue Sainte Catherine,
- aucune vente de logements aux locataires.

La seconde tranche de l'îlot Counord, situé entre Chartrons et Grand-Parc à Bordeaux, comprenant 34 logements, a été livrée en février 2019.

Par ailleurs, 5 opérations portant sur 84 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 » ;
- 7 logements au 1 rue des Ayres et 14 place Lafargue ;
- 3 logements au 9 rue Renière et au 6 rue du Soleil.

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 2018 est la quatrième année pleine d'activité. Le périmètre est de 344 hectares comprenant 44 500 logements (contre 234 hectares lors de la précédente concession 2002/2014).

Le Compte rendu d'activité (CRA) pour l'année 2017 a été approuvé par le Conseil municipal de Bordeaux le 17 décembre 2018 (délibération n°2018/583). A fin 2017, le total des recettes s'élève à 24,291 M€ dont des participations de 7,8 M€ de la Ville de Bordeaux et 3 M€ de Bordeaux Métropole. Le total des charges est estimé à 34,102 M€ dont 3,407 M€ de rémunération. Le résultat estimé est à - 9,811 M€.

A fin 2017, il a été réalisé 1 459 logements pour un objectif sur la période totale de 1 830 logements locatifs. L'objectif atteint 80 %. Il est donc supérieur à l'objectif lissé annuellement sur 6 ans (60 % soit 3,5 ans écoulés sur un contrat de 6 ans).

Le CRA pour l'année 2018 a été approuvé par le Conseil municipal de Bordeaux du 29 avril 2019 (délibération n°2019/184) et par le Conseil métropolitain du 26 avril 2019 (délibération n°2019-249). Il fait état :

- de la réalisation de 1 866 logements en cumul depuis 2014, l'objectif quantitatif de 1830 logements sur la durée de la concession est ainsi dépassé ; et prévoit :
- une avance de trésorerie non rémunérée accordée par Bordeaux Métropole à hauteur de 7 M€, remboursable à la liquidation de la concession ;
- une projection au 30/06/2020 faisant apparaître des recettes à hauteur de 44,125 M€, un stock immobilier d'une valeur prévisionnelle de 9,365 M€, et des dépenses de 53,490 M€, le tout s'équilibrant à la condition d'une participation publique majorée de 3,2 M€ par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ;
- une augmentation découlant de ladite projection des participations publiques, portées à 16,4 M€ en cumul (13,4 M€ pour la Ville et 3 M€ pour la Métropole).

InCité - Concession 2014-2020	objectif concessions sur 6 années	Réalisé cumulé au 31/12/2017 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif global (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif global
Logements	1830	1459	1866	36	102%
dont logements locatifs	1660	1412	1813	153	109%
dont logements locatifs sociaux	230	82	87	-143	38%
dont logements locatifs privés	1430	1330	1726	296	121%
dont logements occupés par leur propriétaire	170	47	53	-117	31%
Activités économiques	68	16	16	-52	24%
Bicycletteries	3	1	1	-2	33%

L'objectif devrait être atteint à 75% (4,5/6 ans)

En 2018, les projets examinés par le Conseil programmatique sont localisés sur les quartiers Saint Michel (114, soit près de 30 %), Marne Yser (53), Gambetta Pey Berland (50), Saint-Jean (38), Bastide (35), Saint-Eloi (34), Quinconces (33), Victoire (28), Saint-Pierre (22), Saint-Nicolas (16) et Sainte-Croix (10).

L'activité foncière au sens large (immobilier compris) s'est déroulée dans un contexte toujours aussi tendu du fait de l'accélération de la hausse des valeurs immobilières. Le montant total des acquisitions foncières réalisées en 2018 est de 3,289 M€ HT net pour 8 immeubles et 2 lots acquis. Ils permettront la production de 29 logements. Pour mémoire en 2017, les acquisitions avaient été de 1,581 M€ net pour 7 immeubles acquis et en 2016 de 2,909 M€ pour 11 immeubles.

En 2018, la SEML a poursuivi le recyclage d'immeubles pour 2,210 M€ HT (contre 2,821 M€ en 2017), correspondant à la production de 17 logements.

Les animations d'opérations d'amélioration de l'habitat

La commune de **Lormont** a retenu InCité pour assurer une mission d'animation d'une opération de restauration immobilière (**OPAH RU ORI**) de 2013 à 2018. L'opération s'est terminée en juin 2018 mais la commune a souhaité prolonger le dispositif jusqu'à fin 2018.

A fin 2018, 115 logements ont bénéficié du dispositif : 94 logements occupés par leur propriétaire et 21 logements locatifs. Le montant total de travaux engagés est de 3,609 M€ TTC.

L'opération de renouvellement urbain et hôtels meublés de Bordeaux Métropole (pour mémoire : **OPAH RU HM**), signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016. A l'issue de la

mise en concurrence relative à une nouvelle opération de renouvellement urbain à volet spécifique « copropriétés dégradées » (pour mémoire : **OPAH RU CD**) portant sur la période 2017-2022, la SEML InCité a été retenue. La notification du marché est intervenue le 29/03/2017.

L'objectif du volet spécifique « Copropriétés dégradées » de cette opération est de mettre en place des outils de diagnostic de 10 copropriétés puis de les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'amélioration. En 2017 et 2018, 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 destinés aux propriétaires bailleurs (logements locatifs). A fin 2018, l'activité de l'OPAH a concerné 83 logements au total. L'objectif annuel est réalisé à 52 % et l'objectif global est réalisé à 21 %.

InCité - OPAH RU CD (2017-2022)	objectif OPAH RU HM sur 5 années	objectif OPAH RU HM lissé sur 2 ans (lissage arithmétique)	Réalisé en 2017 (agrés)	Réalisé en 2018 (agrés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (agrés)	Différence entre réalisation et objectif annuel (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel	Différence entre réalisation et objectif global (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif global
Propriétaires occupants	150	60	1	6	7	-53	12%	-143	5%
Logements locatifs	250	100	10	66	76	-24	76%	-174	30%
dont logements conventionnés	250	100	4	19	23	-77	23%	-227	9%
dont logements libres	0		6	47	53	53	n.s	53	n.s
Total	400	160	11	72	83	-77	52%	-317	21%

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, soit jusqu'au 3 décembre 2018, pour assurer le suivi-animation de ce PIG, d'un montant estimatif maximum de 1 475 K€ H.T. Le marché a été prorogé de 6 mois.

En 2018, la rémunération perçue par la SEML au titre de la mission d'animation s'élève à 218 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 insuffisante au regard des objectifs pour les propriétaires bailleurs.

Au 31/12/2018 et depuis le début du contrat, 806 dossiers ont été déposés et agréés. L'objectif cumulé global est réalisé à 81 %. Ce taux se décompose en un dépassement de l'objectif pour la part des logements de propriétaires occupants et un résultat très en-deçà de la prévision pour les logements locatifs.

InCité - PIG 2 (2014-2018)	objectif PIG 2 sur 5 années	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 en 2018 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel
Propriétaires occupants	500	135	159	148	160	110	712	212	142%
Logements locatifs	500	5	13	26	31	19	94	-406	19%
Total	1000	140	172	174	191	129	806	-194	81%

Les études

Diverses études sont en cours, notamment sur :

- Le « Cœur de Bastide » à Libourne : l'étude revitalisation a été clôturée en 2018 permettant à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI) et à la Ville de Libourne de travailler à la définition d'une concession d'aménagement et d'un dispositif d'OPAH RU ORI ;
- La revitalisation du centre bourg à Castillon-la-Bataille : la mission démarrée en février 2017 s'est poursuivie jusqu'en novembre 2018 ;

- Le secteur « Grand Saint Sernin » à Toulouse : la SEML InCité a intégré en 2018 une équipe pluridisciplinaire dont la mission est d'expertiser l'intervention dans le centre-Ville ancien.

2.3.4 En matière de revitalisation commerciale

Une étude stratégique a été engagée par InCité en 2017 pour définir un projet d'action sur le commerce. Au travers du rapport de gestion de l'exercice 2018, InCité précise son projet.

InCité souhaite devenir à terme un acteur métropolitain de référence de l'économie de proximité avec trois orientations principales : assurer la maîtrise, la régulation et l'orientation des activités économiques ; conforter et structurer le développement des commerces, de l'artisanat et des services de proximité ; mieux valoriser les linéaires commerciaux, par une requalification et une organisation foncière assurant leur évolution et leur mise en valeur.

La SEML souhaite être en capacité d'agir sur le plan de l'immobilier, des travaux (de réhabilitation et d'adaptation des unités commerciales), de la commercialisation des locaux, de la gestion.

Les actifs visés comprennent des locaux situés dans le champ de l'économie de proximité et destinés à une utilisation commerciale, artisanale, associative, de services (marchands et non marchands, coworking [espace de travail partagé]).

Pour cette activité, la SEML envisage de procéder à une augmentation de capital et mobiliser ses partenaires publics et privés dans la structuration de cet outil. La réflexion se poursuit en 2019 avec les actionnaires pressentis et sous réserve de l'accord des collectivités et établissements publics.

3 SITUATION FINANCIERE D'InCité

3.1 Le compte de résultat 2018 (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.

Chiffre d'affaires (en K€)	2017	2018	2018/2017 montant	2018/2017 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	17 359	17 198	-161	-0,9%
CA concession 2014-2020	4 381	4 246	-115	-2,6%
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-46	-0,4%
<i>CA hors concession d'aménagement / CA global</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>		

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	2017	2018	Evolution 2018/2017 montant	Evolution 2018/2017 en %
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-46	-0,4%
CA activité bailleur	12 302	12 332	30	0,2%
<i>CA location / CA hors concession</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>		
Loyers	9 431	9 453	22	0,2%
Récupération des charges locatives	2 813	2 827	14	0,5%
Refacturations	58	52	-6	-10,5%
Autres	0	0	0	#DIV/0!
CA hors provisions pour charges locatives récupérables	9 489	9 505	16	0,2%
CA activité mandat et prestations de services	696	621	-76	-10,9%
Mandats	0	0	0	
Prestations de services	674	598	-76	-11,2%
Divers	22	22	0	0,0%
CA activité bailleur et prest. de service hors récupérations de charges locatives	10 186	10 126	-60	-0,6%
Production stockée et immobilisée	71	62	-9	-12,6%
Subventions d'exploitation	5	0	-5	-100,0%
Reprises sur provisions et transfert de charges	2 613	2 466	-147	-5,6%
Autres produits	44	9	-35	-79,4%
Total Produits d'exploitation	15 732	15 489	-243	-1,5%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	3 151	3 206	55	1,7%
Impôts et taxes	2 165	2 119	-46	-2,1%
Charges de personnel hors CICE	3 511	3 462	-49	-1,4%
Dotations aux amort et provisions	3 293	3 003	-289	-8,8%
Autres charges	304	109	-196	-64,3%
Charges récupérables	2 813	2 827	14	0,5%
Total Charges d'exploitation	15 237	14 725	-511	-3,4%
<i>dont charges d'exploitation non récupérables</i>	<i>12 424</i>	<i>11 899</i>	<i>-525</i>	<i>-4,2%</i>
<i>dont charges d'exploitation récupérables</i>	<i>2 813</i>	<i>2 827</i>	<i>14</i>	<i>0,5%</i>
Résultat exploitation	495	764	269	54,2%
Produits financiers	25	56	31	123,7%
Charges financières	690	662	-28	-4,0%
Résultat financier	-665	-606	59	-8,8%
Produits exceptionnels	674	304	-370	-54,9%
Charges exceptionnelles	11	5	-6	-57,9%
Résultat exceptionnel	662	299	-363	-54,8%
Total Produits	16 431	15 849	-581	-3,5%
Total Charges hors IS	15 938	15 392	-546	-3,4%
IS et CICE	33	82	50	153,0%
Total Charges yc IS	15 970	15 474	-496	-3,1%
Résultat net	460	375	-86	-18,6%

Depuis 2013, charges de personnel hors CICE CICE redassé avec IS
CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi)

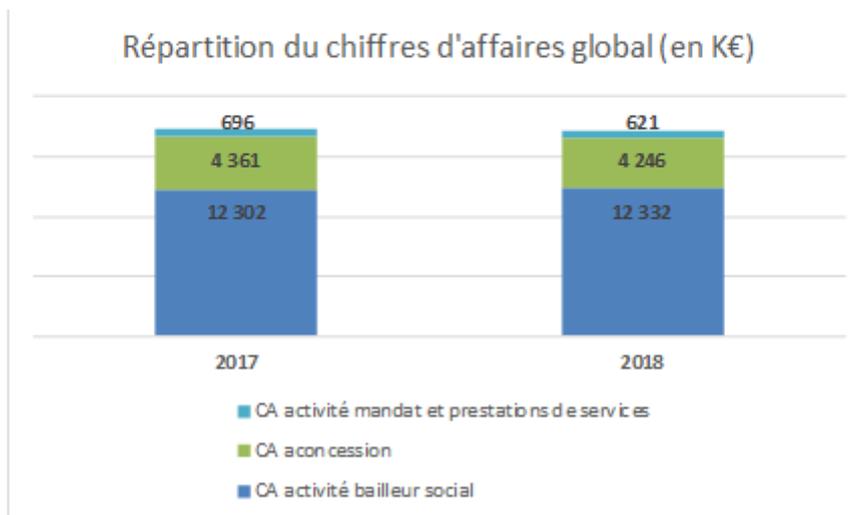
85 72 -13 -14,9%

Les produits hors concession s'élèvent à **15 849 K€** (contre 16 431 K€ en 2017). Les charges hors concession et y compris l'impôt sur les sociétés s'élèvent à **15 474 K€** (contre 15 970 K€ en 2017). Les produits et charges récupérables intégrés dans les montants ci-dessus représentent 2 827 K€ en 2017 (contre 2 813 K€ en 2017). Pour mémoire, les charges récupérables, également appelées charges locatives, sont des dépenses à la charge des locataires provisionnées au fil de l'année par le bailleur et régularisées sur les comptes locataires durant l'exercice suivant.

Un chiffre d'affaires hors concession d'aménagement en très léger repli

Le chiffre d'affaires global de la SEML s'élève à 17 198 K€ dont 4 246 K€ relève de la concession d'aménagement.

Chiffre d'affaires (en K€)	2017	2018	2018/2017 montant	2018/2017 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	17 359	17 198	-161	-0,9%
CA concession 2014-2020	4 361	4 246	-115	-2,6%
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-48	-0,4%
CA hors concession d'aménagement / CA global	75%	75%		



En 2018, le chiffre d'affaires hors concession d'aménagement s'élève à 12 952 K€ dont 12 332 K€ au titre de l'activité de bailleur et, à la marge, 621 K€ au titre des prestations de services. Globalement, ce chiffre d'affaires est quasiment stable par rapport à 2017 (- 0,4 % soit - 46 K€).

Hors provisions pour charges locatives récupérables :

- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur s'élève à 9 453 K€ et augmente de 0,2 % entre 2017 et 2018, soit + 16 K€ ;
- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur et des prestations de services (hors récupération des charges locatives de 2 827 K€, qui sont comprises dans l'histogramme présenté ci-avant) s'élève à 10 126 K€ et diminue de 0,6 % entre 2017 et 2018, soit - 60 K€.

D'un point de vue analytique, cette variation (- 60 K€) est à attribuer aux produits :

- des prestations de services (- 76 K€) ;
- des locations de logements (- 1 K€) : logements conventionnés (- 77 K€), aux produits commerciaux (+ 19 K€) et aux produits des logements libres (+ 57 K€) ;
- des autres recettes (+ 17 K€).

La stabilité globale des produits locatifs est en fait constituée de plusieurs variations, notamment :

- l'évolution des indicateurs de gestion locative (cf. paragraphe 2.3.1) tels que l'indice IRL (+ 0,75 %, impact : + 39 K€), le taux de vacances (- 50 K€) ;
- la mise en service des nouvelles résidences ou la réévaluation de tarifs à la relocation (+ 101 K€) ;
- la mise en place (- 96 K€) du dispositif de Réduction de loyer de solidarité (RLS), qui consiste en une remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds, accompagnée d'une baisse de l'APL versée à ces mêmes locataires.

Les rémunérations globales perçues en 2018 par la SEML s'élèvent à 1 640 K€ dont :

- 1 041 K€ au titre de la concession 2014-2020 (cf. paragraphe 2.2.1), en hausse de 30 K€,
- 218 K€ au titre du PIG (cf. paragraphe 2.2.2).
- 380 K€ au titre des autres opérations animées.

Les reprises sur provisions et transferts de charges hors concession passent de 2 613 K€ à 2 466 K€ au cours de l'exercice 2018, en diminution de 147 K€ (-5,6%). Cette évolution s'explique par :

- une diminution de 332 K€ des reprises sur amortissements et provisions dont - 110 K€ liés à la provision gros entretien, - 187 K€ liés aux créances douteuses et - 35 K€ de provision pour abondement et médailles du travail.

- une augmentation de 184 K€ des transferts de charges dont notamment + 11 K€ sont liés aux salaires et avantages au personnel, + 30 K€ concernent la variation de la rémunération des concessions, + 150 K€ d'indemnités d'assurance.

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

Répartition du résultat d'exploitation (K€) (hors concession)	2017	2018	Evolution 2018/2017 montant	Evolution 2018/2017 en %
Résultat d'exploitation (hors impact CICE)	495	764	269	54,2%
CICE	85	72	-13	-14,9%
Résultat d'exploitation (avec impact CICE)	580	836	256	44,1%
RE activité bailleur	1 199	1 386	187	15,6%
RE activité bailleur logement libre	633	1 034	401	63,3%
RE activité bailleur logement conventionné	215	73	-143	-66,3%
RE activité bailleur commercial & autres activités	350	279	-72	-20,4%
RE activité aménagement	-688	-572	115	-16,8%
RE structure (non ventilé)	69	23	-46	-66,8%

Source : répartition transmise par InCité

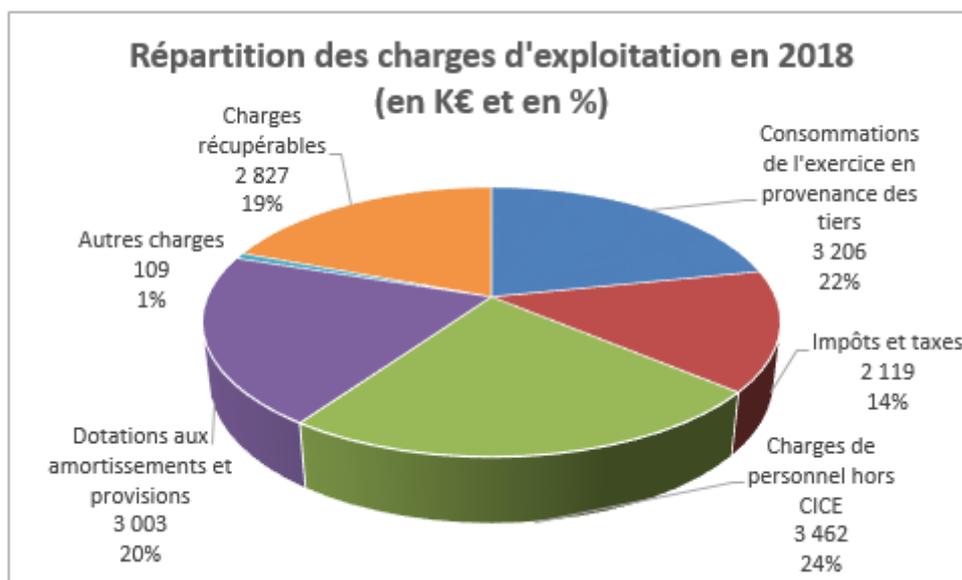
Pour information, il faut noter un écart de 72 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels d'InCité (836 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (764 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 72 K€, dans les charges de personnel.

En 2018, le résultat d'exploitation hors impact du CICE (crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) s'élève à 764 K€, ce qui représente à périmètre constant une hausse de 54 % (+ 269 K€) par rapport à 2017. Après impact du CICE, comptabilisé par la SEML en diminution des charges de personnel, le résultat d'exploitation s'élève à 836 K€ en 2018, en hausse de 256 K€.

Cette amélioration (+ 256 K€) traduit en réalité une forte distorsion entre les différentes activités d'InCité. Au terme de la présentation analytique des comptes faites par la SEM et retraduite dans le tableau ci-dessus, le résultat d'exploitation global est constitué de l'activité bailleur positive pour les trois secteurs (activité libre, activité conventionnée et activité commerciale et divers), au contraire de l'activité aménagement déficitaire.

Globalement, les charges d'exploitation ont diminué plus rapidement (- 3,4 %, soit - 511 K€) que les produits d'exploitation (- 1,5 %, soit - 243 K€), d'où une appréciation du résultat d'exploitation de 269 K€ hors impact du CICE.

La variation des charges d'exploitation d'un montant de - 511 K€ résulte essentiellement des dotations aux amortissements et provisions (- 289 K€), des autres charges (- 196 K€), des charges de personnel hors CICE (- 49 K€), des impôts et taxes (- 46 K€), de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (+ 55 K€).

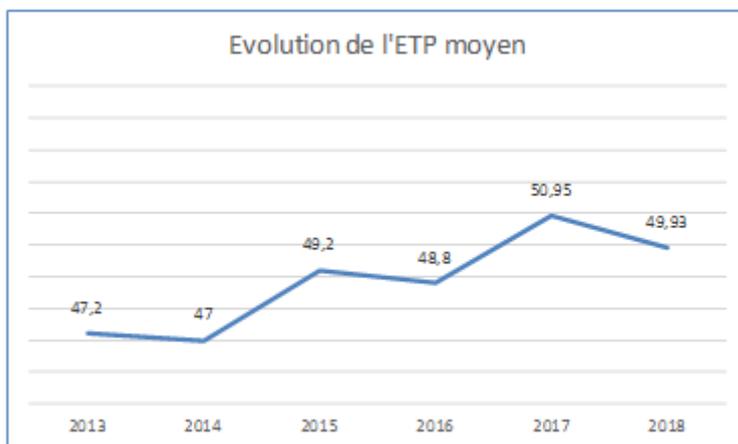


Le premier poste des charges d'exploitation (24 %) est celui des charges de personnel (salaires et charges sociales) non récupérables et hors impact du CICE avec 3 462 K€. Courant 2018, elles ont diminué de 1,4 % (- 49 K€).

Cette évolution en 2018 est essentiellement le fruit du repli des rémunérations, indemnités, primes versées, indemnités de rupture et de fin de carrière (- 140 K€), d'une hausse de l'intéressement et de l'abondement (+ 38 K€) et d'une hausse des cotisations sociales (+ 65 K€).

La baisse des rémunérations se justifie notamment par la baisse de l'effectif moyen, exprimé en équivalent temps plein, soit - 1,02 ETP (- 2 %).

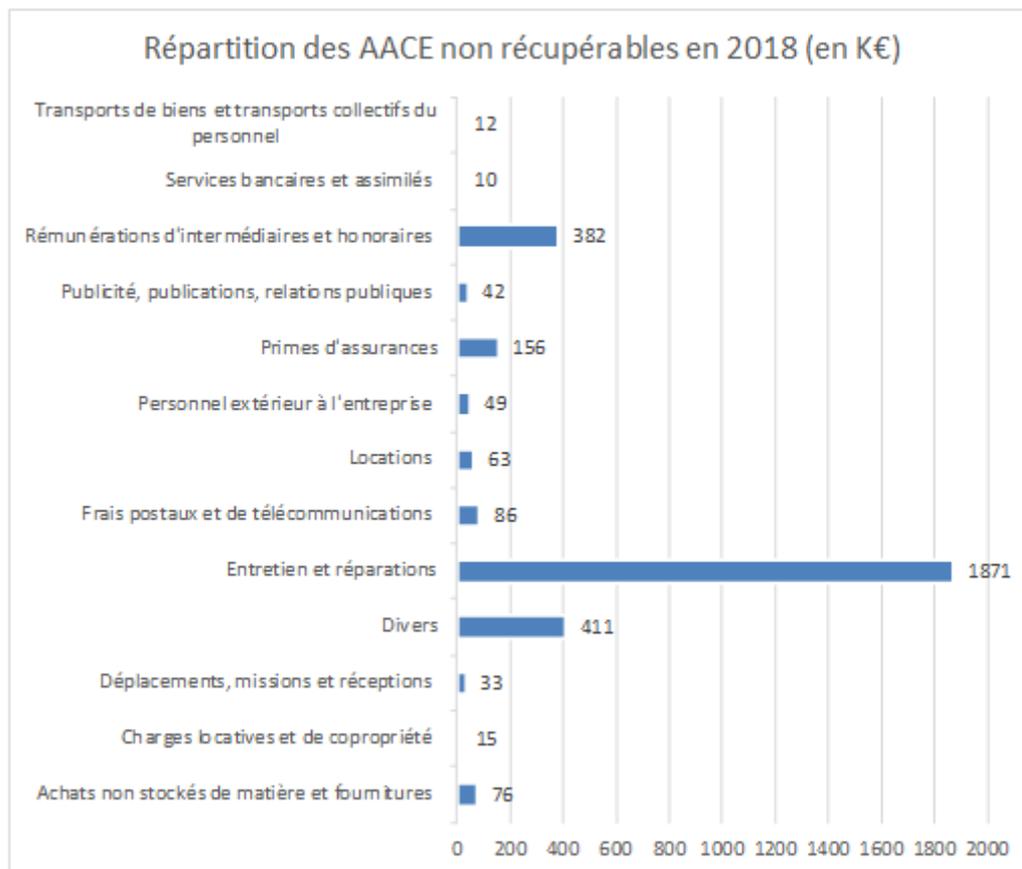
Les charges de personnel non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent en moyenne à 69,3 K€ par ETP en 2018, contre 68,9 K€ en 2017 (+ 0,6 %).



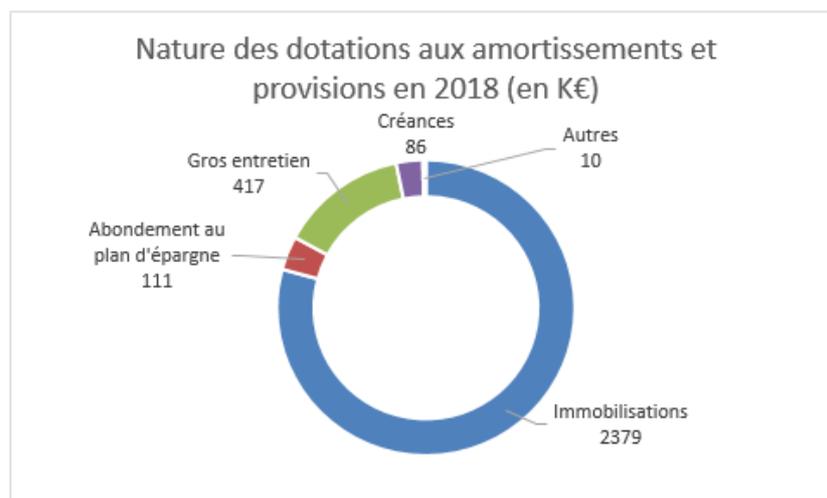
Le deuxième poste des charges d'exploitation (22 %) est celui des consommations de l'exercice en provenance des tiers ou autres achats et charges externes (AACE) avec 3 206 K€, en augmentation de 1,7 % soit + 55 K€.

Ce poste couvre principalement les charges des travaux de maintenance et d'entretien courant du patrimoine pour 1 871 K€ dont gros entretien pour 242 K€, des charges diverses (documentation, concours divers...) pour 411 K€, de rémunérations d'intermédiaires et honoraires pour 382 K€, des primes d'assurance pour 156 K€, des frais d'affranchissements et de télécommunications pour 86 K€ des achats non stockés de matière et fournitures pour 76 K€.

Le détail exhaustif est donné ci-après :



Le troisième poste des charges d'exploitation (20 %) est celui des dotations aux amortissements et provisions avec 3 003 K€ (contre 3 293 K€ en 2017). La baisse du montant de ce poste constatée en 2018 par rapport à l'exercice 2017 (- 289 K€) résulte principalement de l'évolution du gros entretien (- 332 K€), des dépréciations de créances (- 16 K€) et des autres (+ 4 K€), de l'abondement au Plan d'épargne (+ 25 K€), des immobilisations (+ 30 K€).



Les impôts, taxes et versements assimilés représentent 14 % des charges d'exploitation avec 2 119 K€, en baisse de 2,1 % soit - 46 K€.

Ce poste relève à 85 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties attachées aux parcs commerciaux, libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération et à 13 % des impôts liés aux salaires.

Enfin, les autres charges diminuent significativement en 2018 (- 196 K€) pour atteindre 109 K€. Le repli de ce poste tient à la baisse des pertes sur créances irrécouvrables : 33 K€ contre 230 K€ en 2017. Pour mémoire, en 2017, les dettes de locataires ayant quitté leur local depuis plusieurs

années et dont les montants ont été jugés irrécouvrables avaient été massivement classées en pertes.

Le déficit financier se résorbe

Le déficit financier s'inscrit à – 606 K€, contre – 665 K€ en 2017, soit un allègement de 59 K€.

Les charges financières, d'un montant de 662 K€ en 2018, décroissent de 28 K€, ce qui se décompose en :

- – 74 K€ d'intérêts sur dettes antérieures et de baisse des taux d'intérêt ;
- + 2 K€ de frais de gestion des emprunts ;
- + 27 K€ d'intérêts sur des nouveaux emprunts de 2017 ;
- + 17 K€ d'intérêts sur des nouveaux emprunts de 2018.

Concomitamment, les produits financiers s'étoffent de 31 K€ pour s'établir à 56 K€.

Le résultat exceptionnel diminue significativement

Le résultat exceptionnel dégagé en 2018 est de 299 K€, en baisse de 363 K€.

Les produits, évalués à 304 K€, émanent traditionnellement d'une fraction des subventions antérieurement perçues (243 K€), de plus-value de cessions (12 K€ versus 273 K€ en 2017) 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 (21 K€ versus 138 K€ en 2017). La plus-value de cession émane de la cession d'un espace de stationnement.

Enfin, l'impôt sur les sociétés (IS) y compris CICE s'alourdit de 50 K€. D'un montant de 82 K€ au total, il comprend :

- 154 K€ de charges d'impôt sur les sociétés, soit une augmentation de 37 K€ due à l'amélioration des activités soumises à l'IS (+ 64 K€) et à la baisse simultanée du taux d'IS (- 27 K€).
- 72 K€ de produits de CICE, en baisse de 13 K€.

Le résultat net diminue

En 2018, le résultat net diminue de 86 K€ (- 19 %) pour s'afficher à + 375 K€, contre 460 K€ en 2017. Le niveau du bénéfice réalisé (+ 375 K€) et son repli (- 86 K€) s'expliquent par l'évolution favorable du résultat d'exploitation (+ 269 K€), l'amélioration du résultat financier (+ 59 K€) et la dégradation du résultat exceptionnel (- 363 K€), l'augmentation de la charge d'impôt sur les sociétés nette de CICE (+ 50 K€).

3.2 Le bilan

Pour mémoire, conformément au rapport 2014, l'expert-comptable de la SEML 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 strict 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€	2017			2018			2018/2017	2018/2017
	global	concession	hors concession	global	concession	hors concession	montant	en %
ACTIF	79 630	18 006	61 623	81 089	18 871	62 218	1 460	1,83%
Actif immobilisé	55 340	0	55 340	58 833	0	58 833	3 492	6,31%
Immo en cours	3 256	0	3 256	5 800	0	5 800	2 544	78,13%
Actif incorporel	77	0	77	96	0	96	19	24,75%
Actif corporel	51 938	0	51 938	52 642	0	52 642	704	1,36%
Actif financier	69	0	69	294	0	294	225	323,61%
Actif circulant	24 289	18 006	6 283	22 257	18 871	3 385	-2 032	-8,37%
Stocks et en cours	14 683	14 683	0	15 920	15 911	8	1 237	8,42%
Fournisseurs avances et acomptes	14	5	9	51	3	49	37	266,82%
Créances clients & optes rattachés	888	21	867	905	16	889	17	1,95%
Créances diverses	2 914	2 739	175	2 997	2 908	89	83	2,86%
Trésorerie	5 529	558	4 970	2 124	33	2 091	-3 405	-61,59%
Charges constatées d'avance	262	0	262	259	0	259	-2	-0,84%
Charges à répartir	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
PASSIF	79 630	18 006	61 623	81 089	18 871	62 218	1 460	1,83%
Capitaux propres	18 387	0	18 387	19 019	0	19 019	132	0,70%
Fonds propres / passif	25,9%		30,6%	23,5%	0,0%	30,6%		
dont Capital	234	0	234	234	0	234	0	0,00%
dont résultats de l'exercice	460	0	460	375	0	375	-85	-18,59%
dont Subventions d'investissement	6 972	0	6 972	6 729	0	6 729	-243	-3,49%
Provisions pour risques et charges	2 614	0	2 614	2 637	0	2 637	23	0,89%
Provision RC / passif	1,3%		4,2%	3,3%	0,0%	4,2%		
dont provisions gros entretien	2 478	0	2 478	2 471	0	2 471	-5	-0,21%
dont provisions pour pensions	137	0	137	166	0	166	29	20,61%
dont provisions pour litiges	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
Dettes financières	50 405	11 627	38 778	50 247	11 330	38 917	-158	-0,31%
Dettes financières / passif	64,0%		62,9%	62,0%	60,0%	62,5%		
dont dépôts de garantie	719	7	712	730	8	723	11	1,51%
dont intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	363	120	243	334	100	234	-29	-7,97%
dont Concours bancaires	325	0	325	0	0	0	-325	-100,00%
Dettes d'exploitation	2 638	1 519	1 119	2 469	1 700	769	-169	-6,40%
Dettes d'exploitation / passif	4,1%		1,8%	3,0%	9,0%	1,2%		
dont dettes fournisseurs	840	96	743	885	89	796	45	5,38%
dont dettes fiscales et sociales	1 284	1 420	-136	1 088	1 610	522	-207	-16,34%
dont dettes autres	514	4	511	527	2	525	-7	-1,39%
Dettes diverses	236	0	236	236	0	236	713	301,50%
Dettes diverses / passif	1,2%		0,4%	1,2%	0,0%	1,5%		
dont dettes immobilisations	236	0	236	236	0	236	0	0,00%
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	0	0	0
Compte de liaison	0	10	-10	0	73	-73	0	0
Neutralisation résultat opération d'aménagement	4 850	4 850	0	5 768	5 768	0	919	18,55%

3.2.1 L'actif

Au 31 décembre 2018, l'actif du bilan s'élève au global à 81 089 K€. Il est composé à 73 % d'actifs immobilisés et à 27 % d'actifs circulants. Hors concession, l'actif n'est plus que de 62 218 K€, dont 95 % d'actifs immobilisés et 5 % d'actifs circulants.

L'actif immobilisé progresse

La part de l'actif immobilisé dans le global de l'actif poursuit sa progression pour atteindre 58 833 K€ dont 97 % sont affectés aux opérations locatives (56 850 K€) et 3 % à la direction administrative (1 982 K€).

L'actif immobilisé net, hors bons à moyen terme négociables (BMTN), s'accroît de 6,3 % par rapport à 2017, soit + 3 492 K€ (+ 3 354 K€ pour l'activité locative et + 138 K€ pour la direction administrative).

Les immobilisations corporelles en cours (hors avances et acomptes) s'élèvent à fin 2018 à 5 800 K€. Elles concernent l'îlot Counord (2^{ème} tranche) pour 5 053 K€, les travaux de rénovation d'immeuble situé sur la place Fernand Lafargue pour 7 K€, ceux du 5 cours de l'Yser pour 77 K€ ainsi que les avances et acomptes pour 663 K€.

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

A fin 2018, les stocks et encours de la concession s'élèvent à 15 911 K€ contre 14 683 K€ à fin 2017. Il s'agit exclusivement des stocks relatifs à la concession 2014/2020. 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 2018 pour un montant équivalent à la valeur du bien, soit 143 K€.

La trésorerie : une forte baisse influencée par le cycle d'investissement

Trésorerie hors concession	2017	2018	2018/2017
Trésorerie nette hors intérêts courus à payer	4 645	2 091	-2 555
Retraitements des concours bancaires courants en emprunts	325	2	-323
Retraitements de titres financiers en bons à moyen à terme	0	0	0
total trésorerie hors concession	4 970	2 093	-2 877
flux d'exploitation			2 863
flux d'investissement			-5 871
flux de financement			131
total flux hors concession			-2 877

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement passe de 4 970 K€ fin 2017 à 2 093 K€ fin 2018. Ce repli significatif de 2 877 K€ masque en fait une hausse du flux d'exploitation (+ 2 863 K€) et du flux de financement (+ 131 K€) et une baisse du flux d'investissement (- 5 871 K€).

Les flux précités représentent les montants des variations entre 2017 et 2018 :

- des emprunts (flux de financement),
- de la valeur brute des immobilisations (flux d'investissement),
- du résultat net après neutralisation des résultats sans incidence sur la trésorerie (provisions, amortissement des immobilisations, et reprise de subventions virées au résultat) majoré du besoin en fonds de roulement (flux d'exploitation).

Le flux de trésorerie généré par l'investissement (- 5 871 K€) s'explique par le cycle de production des constructions neuves et des réhabilitations ; son déficit n'est compensé ni par le flux de financement (+ 131 K€) ni par le flux d'exploitation (+ 2 863 K€).

La trésorerie nette représente 2,7 mois de loyers quittancés, demeurant ainsi, malgré sa diminution supérieure au seuil d'alerte (2 mois). Après prise en compte de subventions à encaisser, la trésorerie à terminaison est de 2,7 M€, soit 3,5 mois de loyers quittancés.

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 2018, la direction de la SEML évalue le poids des annuités d'emprunts affectés à l'activité locative rapporté au montant des loyers quittancés à 29,4 % contre 29,2 % en 2017. Ce ratio est en augmentation mais le niveau d'endettement est, d'après la SEML, *tout à fait soutenable pour continuer le développement et l'entretien de son patrimoine*. De fait, Bordeaux métropole constate que le ratio de la SEML demeure largement inférieur au dernier ratio moyen national connu (44,4 % en 2017).

Des capitaux propres qui poursuivent leur renforcement

Les fonds propres augmentent de 0,7 % (+ 132 K€). Cette tendance légèrement haussière est la conséquence de :

- la baisse des subventions d'investissement au fil de leur amortissement (- 243 K€),
- la variation du résultat net entre 2017 et 2018 (- 86 K€),
- l'affectation du résultat net dégagé en 2017 aux réserves (+ 460 K€).

Des provisions pour risques et charges en très légère hausse

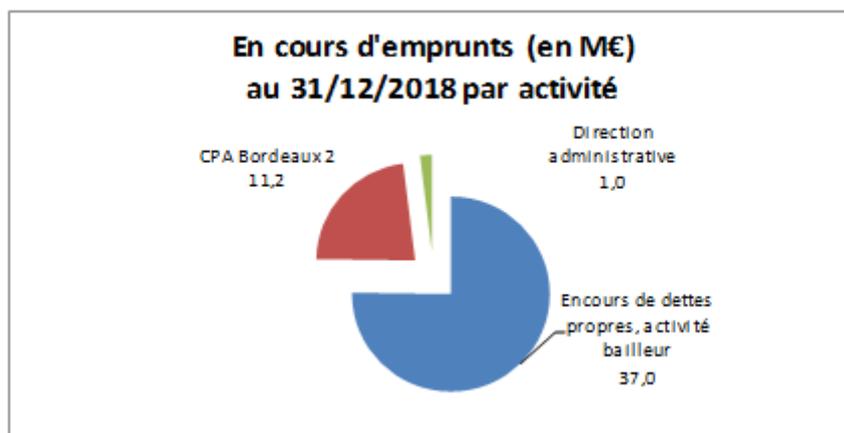
Les provisions pour risques et charges s'élèvent à fin 2018 à 2 637 K€. Elles couvrent la Provision pour gros entretien (PGE) (2 471 K€) et la provision pour abondement au plan d'épargne et aux médailles du travail (166 K€). Elles augmentent faiblement en 2018 (+ 23 K€) essentiellement en raison de la provision « sociale » (+28 K€). 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 programme de travaux pluriannuel bâti par la société en fonction de ses besoins réels mais est fondée sur une estimation a priori des travaux fonction de la vétusté des éléments du bâti, identique à l'ensemble des résidences et donc de l'ensemble du patrimoine. Cette approche prudente conduit à un ratio de provision par logement, déterminé par la SEML, d'environ 1 290 € à fin 2018, là où la moyenne nationale constatée à fin 2017 était d'environ 785 € (source : dispositif d'autocontrôle de la Fédération des Entreprises publiques locales (EPL)).

Un endettement en très léger repli

Les dettes financières globales (y compris concession) s'élèvent à 50 247 K€ à fin 2018. Hors dépôts de garantie et intérêts courus, les emprunts à moyen et long terme s'élèvent à 49 183 K€ contre 49 323 K€ à fin 2017, en diminution de 140 K€ (- 0,3 %).

Dettes financières	CRD au 31/12/2017	Réalisations 2018	Remboursements 2018	CRD au 31/12/2018	variation nette
Logements conventionnés	26 810 K€	360 K€	1 114 K€	26 056 K€	-754 K€
Logements libres	2 176 K€	2 100 K€	1 048 K€	3 228 K€	1 051 K€
Activités commerciales	7 715 K€	0 K€	0 K€	7 715 K€	0 K€
Encours de dettes propres, activité bailleur	36 701 K€	2 460 K€	2 162 K€	36 999 K€	298 K€
CPA Bordeaux 2	11 500 K€	1 720 K€	2 000 K€	11 220 K€	-280 K€
Direction administrative	1 121 K€	0 K€	158 K€	963 K€	-158 K€
Total	49 323 K€	4 180 K€	4 320 K€	49 183 K€	-140 K€

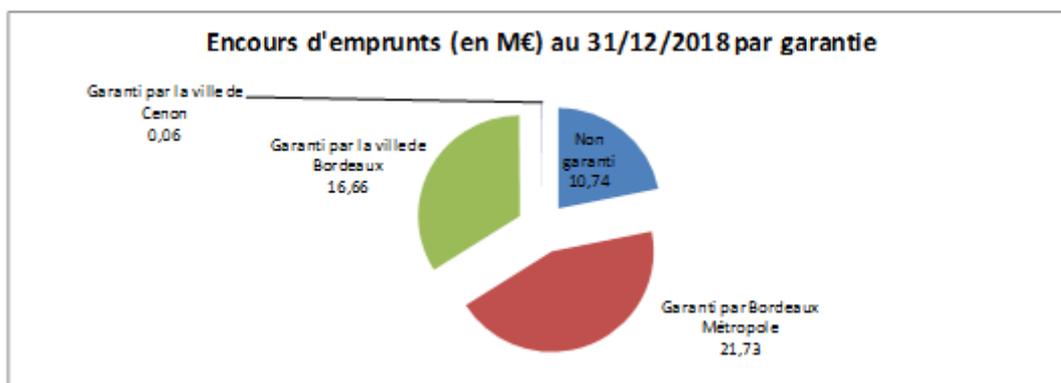
Comme le montre le graphique ci-après, les trois-quarts de l'endettement proviennent de l'activité de bailleur (36 999 K€), 23% étant imputables à la concession (11 220 K€). Le solde (2%) est lié au fonctionnement de la SEML (963 K€).



Une partie significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales (cf. graphique ci-après). Ainsi, les dettes destinées à financer du logement conventionné et des opérations d'aménagement en zone tendue sont garanties à 100 %. A fin 2018, le niveau d'endettement non garanti représente 21,8 % du capital restant dû, contre 15,6 % en 2017. L'endettement non garanti augmente de 3 039 K€ sous l'influence :

- du financement des activités de logement libre et des activités commerciales : 1 400 K€ ;
- de la mise en place, dans le cadre de la concession de Bordeaux, d'une ligne de trésorerie court terme (1 720 K€) pour le financement d'opérations en Vente d'immeubles à rénover (VIR), qui sera intégralement remboursée à l'échéance de la concession ;

NB : la VIR est une opération par laquelle le vendeur d'un bien immobilier à usage d'habitation et/ou à usage professionnel s'engage à effectuer des travaux dans un délai déterminé et perçoit des sommes de l'acquéreur avant leur réalisation. Les capitaux propres hors subventions d'investissement (12 290 K€) couvrent à 114 % l'endettement non garanti (10 736 K€).



Le fonds de roulement se contracte significativement

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 atteint 1 508 K€ en 2018. Il est constitué du FR de :

- l'activité des opérations locatives (- 9 887 K€ dont 56 850 K€ d'immobilisations et 46 964 K€ de ressources émanant à 79 % d'emprunts,
- la direction administrative (+ 11 395 K€ dont 1 982 K€ d'immobilisations et 13 377 K€ de ressources émanant de capitaux propres pour 12 414 K€ et 964 K€ d'emprunts).

Le FR fléchit de 3 186 K€ en 2018. Cette baisse est affectable à l'activité des opérations locatives (- 3 290 K€). La direction de la SEML l'explique par le fait que les capitaux permanents (+ 306 K€) ont progressé beaucoup moins vite que les immobilisations (+ 3 492 K€) en raison de l'injection de fonds propres dans :

- les nouveaux programmes : 2^{ème} tranche de l'îlot Counord, 6 cours de la Marne, 43 Cours Victor Hugo, 254 rue Sainte Catherine, 5 cours de l'Yser ;
- les réhabilitations : voiries et étanchéité de toitures au Grand-Parc, flocage coupe-feux sur le centre commercial de l'Europe ;
- la réalisation de travaux de maintenance immobilisés.

Le fonds de roulement à terminaison suit la même tendance sans être négatif

La prise en compte des dépenses à assumer sur les opérations engagées (+ 894 K€) et des recettes à recevoir (+ 200 K€) amenuise le FR. L'impact est de - 694 K€ (le solde net est une dépense) au global.

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 1 412 K€ à 814 K€, soit se dégrade de 598 K€ par rapport à 2017.

	2017 initial	2017 corrigé (1)	2018	2018/2017
Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)	4 695	4 695	1 508	-3 186
dont FR opérations locatives (2)	-8 597	-8 597	-9 887	-3 290
dont FR direction administrative	11 292	11 292	11 395	103
Dépenses à engager sur les opérations en construction ou nouvellement livrées	-5 263	-5 098	-894	4 199
Financements à recevoir	1 810	1 810	200	-1 610
FR à terminaison	1 242	1 412	814	-598
impact fonds de roulement à terminaison	-3 453	-3 283	-694	2 589
Provisions pour risques et charges	2 614	2 614	2 637	23
Dépôts de garantie	712	712	723	11
Potentiel financier	-2 084	-1 914	-2 546	-632

(1) la correction provient de la révision du prix de revient essentiellement de l'opération située au 43 Cours Victor Hugo réalisée après l'établissement du rapport de gestion 2017

(2) FR réparti par la SEM

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 (- 2 546 K€) et en baisse de 632 K€.

3.3 Résumé de l'exercice 2018 et perspectives 2019

En résumé sur la situation financière d'InCité pour l'exercice 2018

Au terme de l'analyse des comptes à fin 2018, il ressort que la situation financière d'InCité présente quelques fragilités.

Le résultat d'exploitation avec impact du CICE s'améliore de 256 K€ et demeure excédentaire (+ 836 K€ contre + 580 K€ en 2017). Dans le détail, le résultat de l'activité bailleur s'améliore (+ 187 K€) et demeure excédentaire (+ 1 386 K€) constitué à près de 75 % par l'activité locative libre, 5% par l'activité conventionnée et 20 % par l'activité commerciale et diverse. Le résultat d'exploitation de la structure s'amenuise (- 46 K€) mais demeure positif (+ 23 K€). Enfin, le résultat d'exploitation des activités d'aménagement s'améliore en 2018 (+ 115 K€) mais demeure déficitaire (- 572 K€).

L'agrégation du résultat d'exploitation (+ 836 K€), du déficit financier (- 606 K€), du résultat exceptionnel (+ 299 K€) et de l'impôt sur les sociétés (charges de 154 K€) aboutit à un résultat net

de + 375 K€, en repli de 86 K€, soit - 19 % par rapport à 2017 en raison d'un résultat exceptionnel élevé et non récurrent en 2017 (662 K€).

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement, fortement impactée par le flux d'investissement, diminue de plus de moitié pour se réduire à 2 093 K€.

Le fonds de roulement à terminaison fléchit à 814 K€ et le potentiel financier disponible pour les investissements futurs déjà négatif en 2017 se contracte un peu plus atteignant - 2 546 K€.

Des points forts :

- la gestion locative est satisfaisante ;
- le résultat d'exploitation s'améliore (+ 256 K€) et cette variation est contrastée (activité bailleur : + 187 K€, activité aménagement : - 115 K€ et structure : - 46 K€).
- le déficit financier s'allège (59 K€) ;
- les capitaux propres s'étoffent (+ 132 K€) ;
- l'endettement, nécessaire au développement patrimonial, est en léger repli (- 0,3 %) et maîtrisé (inférieur à la moyenne nationale).

Des points faibles :

- des dépenses de maintenance et de gros entretien significatives 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 taux de vacances se détériore depuis 2011 et coûte 266 K€ en 2018, mais il demeure en deçà des moyennes nationales ;
- le taux d'impayés s'accroît (3,85 %), atteignant désormais la moyenne nationale ;
- le résultat net de l'exercice diminue (- 86 K€) exclusivement sous l'incidence de la baisse du résultat exceptionnel dont le niveau avait été élevé en 2017 (662 K€) ;
- la trésorerie nette demeure supérieure au seuil d'alerte mais a diminué de plus de moitié en 2018 ;
- le fonds de roulement brut, le fonds de roulement à terminaison et le potentiel financier se réduisent nettement (respectivement de - 3 186 K€, - 598 K€ et - 632 K€).

Les perspectives de l'exercice 2019 évaluées par la direction d'InCité

Le Conseil d'administration de la SEML du 14 décembre 2018 présente le budget de l'exercice 2019.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	Réel 2018	CA 14/12/2018					
		Prévisionnel actualisé (PA) 2018 selon présentation budget	Budget 2019	Evol budget 2019/ PA 2018 en montant	Evol budget 2019/ PA 2018 en %	Evol budget 2019/ réel 2018 en montant	Evol budget 2019/ réel 2018 en %
Loyers et récupération charges locatives	9 453	9 411	9 863	452	5%	410	4%
Prestations de services	673	1 896	1 718	-178	-9%	1 045	155%
Production stockée et immobilisée	62	54	29	-25	-46%	-33	-53%
Subventions d'exploitation	0	243	262	19	8%	262	#DIV/0!
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 466	406	306	-100	-25%	-2 160	-88%
Autres produits	9					-9	-100%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	3 206	4 115	4 257	142	3%	1 051	33%
Impôts et taxes	2 119	1 769	1 804	35	2%	-315	-15%
Charges de personnel y compris CICE	3 390	2 402	2 442	40	2%	-948	-28%
Dotations aux amortissements et provisions	3 003	2 723	2 943	220	8%	-60	-2%
Autres charges	109	20	20	0	0%	-89	-82%
Produits financiers	56	15	15	0	0%	-41	-73%
Charges financières	662	642	603	-39	-6%	-59	-9%
Produits exceptionnels	304	71	309	238	335%	5	2%
Charges exceptionnelles	5					-5	-100%
Total Produits (hors refacturation)	13 023	12 096	12 502	406	3%	-521	-4%
Total Charges hors IS (hors refacturation)	12 493	11 672	12 071	399	3%	-422	-3%
Résultat net hors IS et avant intéressement	529	424	431	7	2%	-98	-19%

Le prévisionnel financier de l'exercice 2018 a été actualisé en même temps que la définition du budget 2019, préalablement au Conseil d'administration de décembre 2018. Par la suite, les chiffres définitifs 2018 ont été arrêtés. Dès lors, il devient pertinent de comparer le budget 2019 avec ces chiffres définitifs 2018.

Le résultat net avant impôt sur les sociétés et intéressement serait de 431 K€ en 2019, en baisse de 98 K€ par rapport au réalisé 2018.

Les produits locatifs augmentent de 410 K€ suite principalement à l'application d'une hausse de 1,25 % aux loyers des logements, à l'exploitation sur une année pleine des résidences mises en location en 2018 et à l'exploitation sur une année partielle des résidences mises en location en 2019.

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 est maintenu en 2019 avec 1 495 K€, réparti à 1 472 K€ pour les logements et 22 K€ pour les surfaces commerciales.

Le projet de constitution d'un groupement avec les sociétés Aquitanis et CDC Habitat destiné à mutualiser le stationnement dans le quartier du Grand-Parc, aboutira en 2019

(cf. paragraphe 2.3.1).

La seconde tranche de l'îlot Counord, comprenant 34 logements, est livrée en février 2019 (cf. paragraphe 2.3.2).

L'étude stratégique, initiée en 2017, concernant un projet d'action de revitalisation commerciale s'intensifie en 2019 (cf. paragraphe 2.3.4).

Le plan stratégique de patrimoine 2018 à 2027

Le Conseil d'administration du 25/10/2018 a validé un plan à moyen terme (plan stratégique de patrimoine) en retenant la 3^{ème} hypothèse présentée qui consiste en la construction de 20 logements par an avec cession de patrimoine (2 opérations : cession en bloc à un autre bailleur de la résidence Labarde à Bordeaux et cession de la chaufferie collective du Grand-Parc).

La direction de la SEML indique que seule cette hypothèse, intégrant l'impact de cessions de patrimoine tout en maintenant un programme pluriannuel de constructions nouvelles, permettrait de disposer d'un niveau de trésorerie (4 434 K€ à fin 2027) toujours supérieur au seuil d'alerte (1 500 K€). Le niveau du potentiel financier (33 K€ à fin 2027) serait toutefois inférieur au seuil d'alerte à compter de 2025. Elle juge *nécessaire d'envisager une gestion dynamique des fonds propres (cession d'actifs, prêt de haut de bilan, augmentation du capital...)* pour rendre soutenable financièrement un programme de nouvelles constructions.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 20 novembre 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

Identité

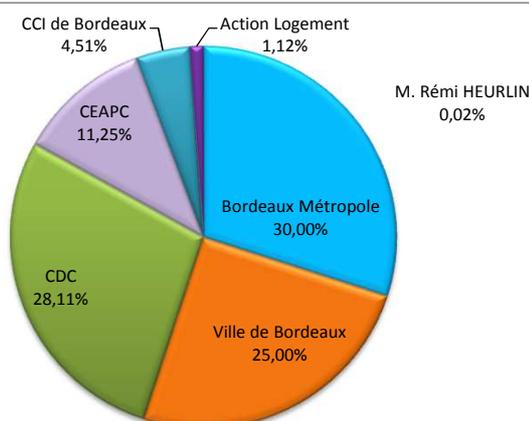
Dénomination sociale :	InCité
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale (S.E.M.L.)
Date de constitution (immatriculation) :	le 5 août 1957
Durée :	99 ans
Objet social :	gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement
Siège social :	101, cours Victor 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 2018

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 Maribel Bernard (vice-présidente) Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Arnaud DELLU, M. Pierre LOTHAIRE
Ville de Bordeaux	58 500	25,00%	1 625	3	Mme Elisabeth TOUTON (présidente jusqu'au 30/04/2019), Mme Anne-Marie CAZALET (présidente à partir du 30/04/2019), 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	2 628	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	

Répartition du capital d'InCité
au 31/12/2018

Capital restant dû au 31/12/2018 (en milliers d'euros)

Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité	21 725
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM	0,7%
Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité	16 663
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux	20,1%

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

Principaux indicateurs

(en milliers d'euros)

	2016	2017	2018
Fonds propres	18 534	18 887	19 019
Dettes financières	50 666	50 405	50 247
Actif immobilisé	54 369	55 340	58 833
Trésorerie hors concession	4 668	4 970	2 093
Chiffre d'affaires global	18 642	17 359	17 198
Chiffre d'affaires hors impact aménagement	12 603	12 999	12 952
Résultat d'exploitation	786	495	764
Résultat financier	- 759	- 665	- 606
Résultat exceptionnel	345	662	299
Résultat net	336	460	375
Charges de personnel	3 274	3 511	3 462
Effectif moyen en équivalent temps plein (ETP)	48,8	50,95	49,93

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 2018
SAEML INCITE
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Ce rapport contient 43 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 2018

A l'assemblée générale de la société SAEML INCITE,

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 2018, 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 2018 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.

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.

La note 2.2 « 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 2.2 de l'annexe fournit une information appropriée.

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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le 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.

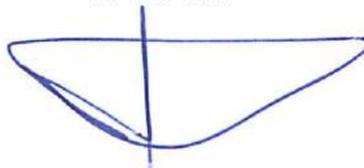
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 7 mai 2019

KPMG S.A.



Franck Cournut
Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
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	466 087	396 335	69 752	27 993
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	93 350	84 313	9 037	24 595
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	17 249		17 249	24 396
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 582 234		3 582 234	3 072 234
Constructions	87 166 393	38 151 676	49 014 717	48 802 985
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007	13 007		184
Autres immobilisations corporelles	288 686	243 403	45 282	62 685
Immobilisations corporelles en cours	5 146 067		5 146 067	3 195 745
Avances et acomptes	653 840		653 840	60 191
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	293 833		293 833	68 835
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	650		650	650
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	97 726 135	38 893 474	58 832 661	55 340 492
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	142 774	142 774		
En-cours de production (biens et services)	15 919 786		15 919 786	14 683 050
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	51 410		51 410	14 015
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 365 263	459 875	905 389	888 085
Autres créances	2 997 068		2 997 068	2 913 865
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	299 515		299 515	99 964
Disponibilités	1 824 201		1 824 201	5 428 661
Charges constatées d'avance (3)	259 344		259 344	261 542
TOTAL ACTIF CIRCULANT	22 859 363	602 649	22 256 714	24 289 182
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	120 585 498	39 496 123	81 089 375	79 629 674
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				650
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2018	31/12/2017
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	4 882 103	4 421 659
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	374 839	460 444
Subventions d'investissement	6 729 127	6 972 156
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	19 018 877	18 887 066
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	2 636 704	2 613 543
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 636 704	2 613 543
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	48 618 516	48 761 509
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 628 637	1 643 715
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	306 475	342 521
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	884 667	839 504
Dettes fiscales et sociales	1 057 616	1 264 148
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	949 085	236 383
Autres dettes	220 371	191 757
Produits constatés d'avance (1)	5 768 426	4 849 528
TOTAL DETTES	59 433 793	58 129 065
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	81 089 375	79 629 674
(1) Dont à plus d'un an (a)	41 430 291	44 587 127
(1) Dont à moins d'un an (a)	17 697 028	13 199 417
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		325 425
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

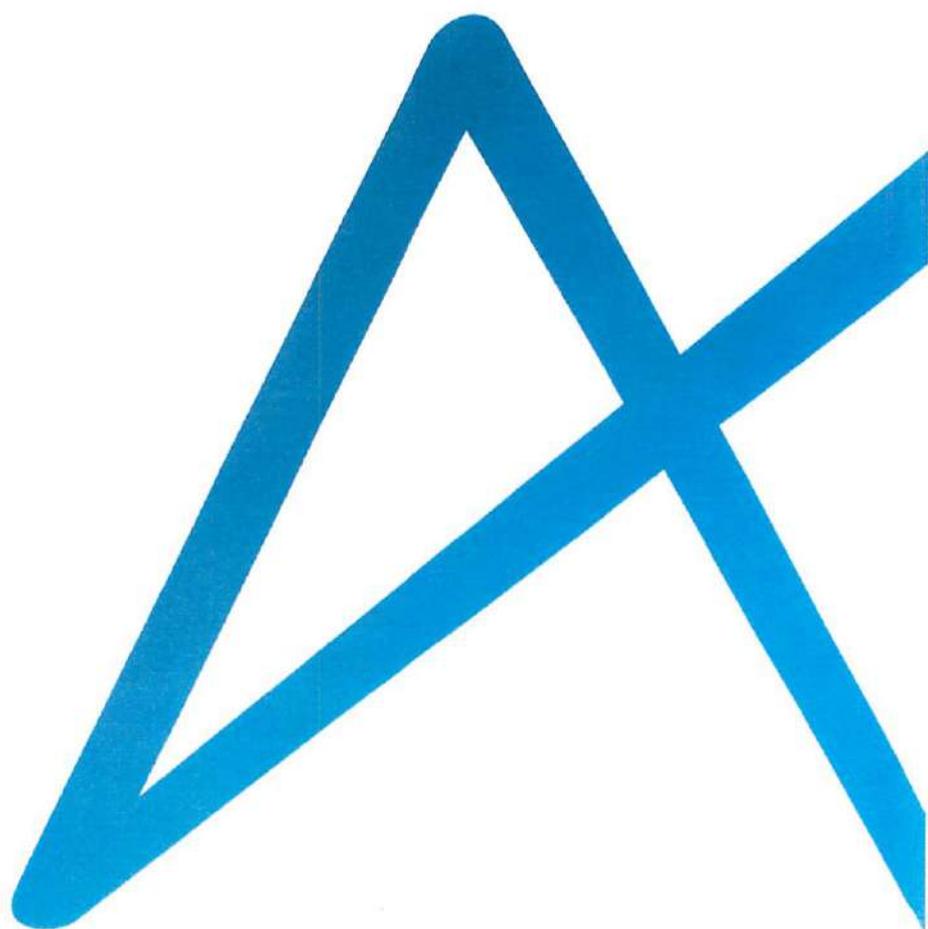
Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	4 245 791		4 245 791	4 360 556
Production vendue (services)	12 952 350		12 952 350	12 998 508
Chiffre d'affaires net	17 198 141		17 198 141	17 359 063
Production stockée			1 228 361	-770 469
Production immobilisée			62 166	71 152
Subventions d'exploitation				4 912
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			2 480 526	2 630 901
Autres produits			9 110	44 272
Total produits d'exploitation (I)			20 978 304	19 339 832
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)			10 716 709	8 745 190
Impôts, taxes et versements assimilés			2 488 399	2 529 069
Salaires et traitements			2 513 046	2 641 324
Charges sociales			1 297 105	1 229 348
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 378 707	2 348 796
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			98 024	117 807
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			538 429	841 638
Autres charges			111 713	306 414
Total charges d'exploitation (II)			20 142 132	18 759 585
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			836 172	580 246
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)			3 744	700
Autres intérêts et produits assimilés (3)			9 781	8 798
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			42 313	15 463
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			55 838	24 960
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			661 964	689 723
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			661 964	689 723
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-606 126	-664 763
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			230 046	-84 517

Compte de résultat (suite)

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	49 070	158 081
Sur opérations en capital	255 028	515 527
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	304 098	673 608
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	4 709	7 094
Sur opérations en capital		4 068
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		22
Total charges exceptionnelles (VIII)	4 709	11 184
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	299 390	662 425
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	154 596	117 464
Total des produits (I+III+V+VII)	21 338 240	20 038 401
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	20 963 401	19 577 956
BENEFICE OU PERTE	374 839	460 444
(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		

Annexe



Règles et méthodes comptables

ANNEXE

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 81 089 375 €uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 374 839 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

=====

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

▪ Politique Patrimoniale

Poursuite du chantier de la 2ème phase de la résidence Ilot COUNORD en vue de la livraison de 34 logements en février 2019 et des commerces.

Livraison fin juin 2018 des 5 logements de l'immeuble 43 cours Victor Hugo entièrement rénovés. L'activité de la banque située au rez-de-chaussée a été maintenue durant toute la période des travaux.

Livraison fin 2018 de l'immeuble de bureaux rénové au 6 cours de la Marne pour permettre l'accueil de la Mairie de quartier Bordeaux Sud sur trois niveaux et mise en location des deux plateaux supplémentaires.

InCité Patrimoine s'est rendu acquéreur d'un immeuble au 254 rue Saint Catherine afin de garantir l'orientation social qui a prévalu dans le projet d'origine (immeuble conventionné ANAH) et assurer une commercialité du local au rez-de-chaussée initialement vacant.

A la résidence le SULLY, les études engagées en 2017 ont permis la mise en sécurité des accès aux immeubles. En parallèle tous les logements ont été équipés d'interphones.

En 2019, les travaux se poursuivront :

- en parties communes avec la réfection des halls et des cages d'escaliers,
- dans les appartements avec le remplacement des portes palières des logements et des interventions sur les installations électriques
- le remplacement des motoréducteurs des ascenseurs

Au GRAND PARC tous les chauffes bains des résidences EPICEA et ULMACEA ont été changés, l'étanchéité de la terrasse du bâtiment CATALPA remplacée, d'importants travaux entrepris sur les parkings dans le secteur du Grand Parc 329.

Au Centre Commercial EUROPE et dans les locaux recevant du public au GRAND PARC, les interventions au titre de l'agenda d'accessibilité programmée ont été réalisées.

En octobre 2018 Incité a fait l'objet d'une inspection triennale de la commission de sécurité pour les deux tours. InCité a présenté le schéma directeur, les mesures déjà engagée et la poursuite sur les années à venir d'un programme de travaux conséquent. La commission a émis un avis favorable sur l'exploitation et sur la mise en œuvre du schéma directeur.

▪ Evénements exceptionnels

Trois sinistres ont lourdement impacté l'activité d'InCité et le quotidien des résidents et commerçants :

1. Le LIMANCET : un dégât des eaux majeur suite à un événement climatique exceptionnel en mai 2018 a nécessité le relogement en urgence des 34 ménages durant près de deux semaines et le relogement temporaire de 12 ménages encore relogés à ce jour. Les expertises se sont poursuivies au 1^{er} trimestre 2019.

Règles et méthodes comptables

2. Centre Commercial EUROPE, en juillet 2018, un incendie d'origine criminelle a dévasté 4 commerces et endommagé 3 autres. L'expertise a eu lieu en 2018 les travaux de reconstruction débuteront en septembre 2019.
3. Un incendie dans un appartement au bâtiment V4 a affecté 10 appartements dont un a dû être évacué et deux ont été partiellement endommagés.

▪ Performances de gestion

En 2018 InCité a déployé la solution NOVAMAP pour les gardiens. Ils disposent dorénavant d'une tablette pour les états des lieux et le développement de cet outil se poursuivra en 2019.

Juin 2018 InCité a engagé un accord cadre à bon de commande pour les travaux d'entretien courant, les travaux à la relocation et travaux d'accès difficile pour les parties privatives en site occupé, à la relocation et en partie commune.

▪ Environnement Législatif

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) est entrée en application pour une grande majorité de ses articles qui couvrent les thématiques de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat et du logement. L'article 81 de la loi qui explicite le regroupement et la fusion d'organismes HLM et/ou de sociétés d'économie mixte (Sem) sera complété par trois décrets en Conseil d'Etat. Ceux-ci seront publiés pour être applicables au 2e trimestre 2019. Il constitue un axe structurant de la loi. De nombreuses discussions ont eu lieu dans le cadre des travaux préparatoires. La fédération des EPL a été très active auprès du ministère pour assouplir certaines dispositions et notamment sur les obligations de regroupement pour les EPL dont l'activité principale n'est pas constituée par la gestion et production de logements locatifs sociaux ;

Art. L. 481-1-2.-I.-Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 12 000 logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« 1° Aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ».

Par conséquent InCité n'a plus l'obligation, dans le cadre législatif actuel, ni de céder son patrimoine ni de s'associer dans un groupement, quel qu'en soit la forme.

1.2 OPERATIONS D'AMENAGEMENT

▪ Les opérations en cours

Requalification du centre historique de Bordeaux

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 de conseil a permis d'accompagner et encadrer les projets d'aménagement/ transformation de 260 logements répartis dans 153 immeubles.

Au 31/12/2018 les travaux de restauration immobilière ont permis de traiter 70% des immeubles en obligation de travaux sur le secteur Faures Gensan/Fusterie.

Une nouvelle DUP ORI a été sollicitée et obtenue le 18/12/2018 pour 10 immeubles (90 logements à l'état des lieux).

Règles et méthodes comptables

L'activité de production/recyclage immobilier s'est déroulée dans un contexte toujours aussi tendu dans le périmètre du centre historique.

8 immeubles et 2 lots ont été acquis dans l'année, pour un montant total de 3 289 400 €. Ils permettront la production de 29 logements dont 19 en locatif privé et 10 en logement social public, ainsi que celle de 5 locaux tertiaires.

2 d'entre eux sont destinés à la démolition dans le cadre de curetages de cœurs de parcelles faisant l'objet d'une DUP de restauration immobilière.

Elle a poursuivi le recyclage d'immeubles les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 2 209 591 €, correspondant à la production suivante de 17 logements, 12 destinés à du locatif privé et 5 destinés du logement social public, 1 immeuble dédié à une activité économique (Remue Ménages).

Le travail de programmation et de mise au point des cahiers des charges de cession a été poursuivi sur l'année afin d'accélérer le rythme de recyclage : 16 immeubles, qui permettront notamment la production de 43 logements et 7 locaux d'activité.

Des programmes d'équipements publics ou voués à l'accueil d'activités d'intérêt général ont également été mis en étude : 2 bicycletteries et 1 pôle dédié à l'accueil d'activités culturelles.

Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

L'activité opérationnelle s'est poursuivie de manière intense sur l'année 2018 ; les résultats sont restés excellents en ce qui concerne les propriétaires occupants, mais toujours insuffisants au regard des objectifs pour les propriétaires bailleurs.

106 dossiers de propriétaires occupants ont pu être financés dans l'année, dont 65 % pour des travaux d'amélioration énergétique, 34 % pour des travaux d'adaptation au vieillissement et/ou au handicap, et 19% pour des travaux de réhabilitation. 73 % d'entre eux relèvent des plafonds de ressources « très modestes ». Au 31/12/2018, ce sont 768 propriétaires occupants qui ont pu être financés sur les 5 ans d'activité, soit 1.5 x les objectifs.

19 logements locatifs ont été conventionnés en 2018, portant à 101 le nombre de logements conventionnés depuis le début du dispositif, soit 20 % des objectifs.

Le PIG arrivait à son échéance le 3 décembre 2018, mais il a été prorogé de 6 mois, ainsi que le marché d'animation.

OPAH Renouvellement urbain et copropriétés dégradées de Bordeaux 2017/2022

L'équipe a engagé la deuxième année d'animation avec un effort particulier sur la prospection auprès de propriétaires occupants : publipostage, participation à des réunions de quartier...

Un travail d'accompagnement renforcé s'est engagé dans le cadre du volet spécifique et expérimental sur les copropriétés dégradées : 3 nouveaux diagnostics, et l'amorce d'une programmation de travaux sur 3 immeubles concernés.

En 2018, l'activité de l'OPAH aura concerné 89 logements au total :

Propriétaires Occupants	Locatif libre	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
16	47	0	19	7

OPAH Renouvellement urbain et restauration immobilière de Lormont

L'OPAH s'est terminée en juin 2018, mais la collectivité a souhaité prolonger le dispositif d'animation jusqu'à la fin de l'année 2018, afin de permettre un accompagnement renforcé des dossiers, y compris dans le cadre d'un financement par le PIG.

Au terme des 5 années ½ d'animation ce sont 115 logements qui auront bénéficié d'aides à la réhabilitation : 94 occupés par leur propriétaire et 21 logements locatifs.

2/3 des immeubles objets d'une DUP ORI (travaux obligatoires) auront fait l'objet d'une réhabilitation.

Règles et méthodes comptables

▪ Les études

Cœur de Bastide à Libourne

L'étude de revitalisation urbaine a été clôturée au début de l'été 2018.

Elle a permis de produire des propositions de cadre et de programme opérationnel d'une opération d'aménagement et de répondre aux attendus du programme « Cœur de ville ». La CALI et la Ville de Libourne travaillent sur ces bases à la définition d'une concession d'aménagement et d'un dispositif d'OPAH RU ORI.

Revitalisation du centre bourg à Castillon la bataille

La mission démarrée en février 2017, s'est poursuivie jusqu'en novembre 2018. Après avoir proposé un plan d'action opérationnel début 2018, l'équipe a travaillé à en définir les données programmatiques et budgétaires et a accompagné la Ville dans les négociations partenariales.

La mission a également permis d'accompagner la collectivité dans la définition des outils et des moyens nécessaires à la réalisation du projet de revitalisation.

Grand Saint Sernin à Toulouse

InCité a contribué à l'étude stratégique sur le secteur « Grand Saint Sernin » à Toulouse.

Elle a participé à la phase d'études de diagnostic en appui « expert » aux équipes, animé 2 séminaires élus/services portant sur outils et méthodes en matière de revitalisation.

Règles et méthodes comptables

2. 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 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le 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

2.1. 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.

2.2. Immobilisations corporelles :

2.2.1. 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

2.2.2. immeubles sur sol propre

2.2.2.1. *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
Étanchéité (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

2.2.2.2. *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

2.2.3. 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.

2.2.3.1. 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 patrimoniales réalisées en propre par la société, les temps passés directement imputables ont été intégrés au prix de revient de l'investissement.

2.3. Immobilisations financières

2.3.1. 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 2018, les titres détenus par InCité correspondent à des parts sociales détenues auprès d'établissements bancaires.

2.3.2. 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

2.4. Valeurs d'exploitation

2.4.1. 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 30 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 2018 de l'opération spécifique d'aménagement, sont toutes enregistrées sous le radical "605-5" de façon à les isoler des autres charges de l'exploitation d'InCité.

Elles s'élèvent à 5 474 152 € 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 2018 de l'opération d'aménagement sont également comptabilisées dans des comptes spécifiques dont le radical est "705". Elles s'élèvent à 4 245 791 €.

Règles et méthodes comptables

2.4.2. 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).

2.4.3. 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 31 reprend l'ensemble des informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée.

2.5. 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, issus des statistiques d'irrecouvrabilité menée par InCité sur ses propres données, ont été appliqués conformément au règlement comptable susvisé.

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
7,83%	15,42%	45,81%

Règles et méthodes comptables

2.6. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

2.6.1. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières d'un montant global de 299 515€ sont composées de

- FCP pour 99 964€
- OPCVM pour 199 552€

2.6.2. Disponibilités

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 1 824 201€ figurent au 31/12/2018 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 1 356 934 € répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Epargne	651 331 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	705 603 €
Total	<u>1 356 934 €</u>

2.7. 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

2.8. Provisions pour risques et charges

2.8.1. 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'arrêté des comptes et en appliquant le principe de prudence.

2.8.2. 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.

2.9. 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	101 427 €
la provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement à	9 534 €
	110 961 €

2.10. 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 31/12/2018, elle s'élève à 54 566 €.

Règles et méthodes comptables

2.11. 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.

2.12. 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 438 767€ au 31/12/18. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 99 799 €.

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.

2.13. 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 2018 qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC multiplié par un taux de 6%.

Il a été constaté pour un montant de 72 243€ 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 de trois nouveaux collaborateurs au sein des services « patrimoine » et « financier » pour accompagner le développement de la société. 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	525 529	75 553	24 396	576 686
Immobilisations incorporelles	530 268	75 553	24 396	581 426
- Terrains	3 072 234	510 000		3 582 234
- Constructions sur sol propre	39 207 688	2 496 764		41 704 452
- Constructions sur sol d'autrui	42 218 378	36 337		42 254 714
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	3 207 227			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	256 489	7 647		264 137
- Emballages récupérables et divers	15 584			15 584
- Immobilisations corporelles en cours	3 195 745	4 993 423	3 043 101	5 146 067
- Avances et acomptes	60 191	653 840	60 191	653 840
Immobilisations corporelles	91 255 507	8 698 012	3 103 292	96 850 226
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	68 835	224 999		293 833
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	650			650
Immobilisations financières	69 485	224 999		294 483
ACTIF IMMOBILISE	91 855 260	8 998 564	3 127 688	97 726 135

Notes sur le bilan

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31/12/2018 sont constituées principalement par :

- logiciels acquis	69 752€
- des études "chaufferie"	9 036€
- des acomptes relatifs à des développements de logiciels	17 249€

Immobilisations corporelles

Immobilisations en cours

Montant des dépenses comptabilisées : 4 993 423 euros

Les immobilisations en cours au 31/12/2018 sont les suivantes :

- "Ilot COUNORD" 2ème tranche	5 052 560€
- "Place Ferand Lafargue"	6 718€
- "5 Cours de l'Yser"	77 080€
- autres avances et acomptes sur immobilisations corporelles	663 549€

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	448 545	32 104		480 649
Immobilisations incorporelles	453 285	32 104		485 388
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	13 568 207	1 109 781		14 677 988
- Constructions sur sol d'autrui	20 747 589	1 095 730		21 843 318
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 514 512	115 858		1 630 370
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 823	184		13 007
- Installations générales, agencements aménagements divers	8 162			8 162
- Matériel de transport	803			803
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	209 388	25 050		234 438
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	36 061 483	2 346 603		38 408 086
ACTIF IMMOBILISE	36 514 768	2 378 707		38 893 474

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 2018.

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 4 622 325 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	1 365 263	1 365 263	
Autres	2 997 068	2 997 068	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	259 344	259 344	
Total	4 622 325	4 621 675	650
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENT FACT A ETABLIR	26 695
LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	22 877
AVOIRS NON RECUS	11 246
ORG SOC PDTS A RECEVOIR	24 088
DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	813 900
INT COURUS A RECEVOIR	3 631
Total	902 436

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	421 956	98 024	60 105	459 875
Total	564 730	98 024	60 105	602 649
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		98 024	60 105	
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.

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 29/05/2018.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	460 444
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	460 444
Affectations aux réserves	460 444
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	460 444

L'affectation du résultat 2017 en autres réserves s'est faite de la manière suivante:

- réserves de l'activité agréée 94 257€
- réserves des autres activités 366 187€

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2018	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2018
Capital	234 000				234 000
Primes d'émission	1 803				1 803
Réserve légale	23 400				23 400
Réserves générales	11 195 263	460 444	460 444		11 655 708
Résultat de l'exercice	460 444	-460 444	374 839	460 444	374 839
Subvention d'investissement	6 972 156			243 028	6 729 127
Total Capitaux Propres	18 887 066		835 283	703 473	19 018 877

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	137 246	121 261	92 980		165 527
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	2 476 297	417 168	422 287		2 471 177
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	2 613 543	538 429	515 267		2 636 704
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		538 429	515 267		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 59 127 318 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				
- à plus de 1 an à l'origine	48 618 516	8 056 973	13 857 976	26 703 567
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 628 637	759 889	113 999	754 749
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	884 667	884 667		
Dettes fiscales et sociales	1 057 616	1 057 616		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	949 085	949 085		
Autres dettes (**)	220 371	220 371		
Produits constatés d'avance	5 768 426	5 768 426		
Total	59 127 318	17 697 028	13 971 975	27 458 316
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	8 579 376			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	8 394 336			
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	282 963
FRS IMMOB FACT N PARVENUES	231 528
INT COUR ET N EC. ARKEA	10 380
INT COUR ET N EC. BANQUE POSTALE	7 124
INT COUR ET N EC. CDC	141 420
INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	152 963
INT COUR ET N EC. C.AGRICOLE	5 212
INT COUR ET N EC DEXIA	2 280
INT COUR ET N EC. C COOP	9 759
INT COUR ET N EC. LCL	1 181
INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 818
INT COUR ET N EC. CILSO	2 041
DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	185 762
PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	110 992
CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	99 640
ORG SOC CH A PAYER	67 358
CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	19 245
CREDITEURS CH. A PAYER	1 180
Total	1 332 844

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONST D AVANCE	259 344		
Total	259 344		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRE RESULTAT INTERM PROVISoire O	5 768 426		
Total	5 768 426		

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	concessionnaire
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-13 652 573
Participation concédant à terminaison	6	13 652 573
Cumul dépenses	7	39 599 103
Cumul recettes	8	17 656 118
Participation concédant	9	11 800 000
Stock 31-12	10	15 911 412
Provision charges	11	0
Neutralisation résultat	12	5 768 426
Participation à recevoir	13	1 852 573

1. Nom de la collectivité contractante
2. Date signature de la convention par la semi et le concédant
3. Date d'expiration de la convention
4. Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concédant ,concessionnaire ,risques partagés)
5. Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
6. Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
7. Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
8. Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisés au 31/12
9. Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
10. Montant du stocks de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)
11. Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas ou les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
12. Montant du compte 482 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	Diminutions	Montant fin d'exercice
Matières premières et approvisionnement				
TOTAL 1				0
En cours de production de biens				
* Conventions publiques d'aménagement				
- Dépenses	34 124 951	5 474 152		39 599 103
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)	19 441 901	4 245 791		23 687 692
TOTAL 2a	14 683 050	1 228 361	0	15 911 411
* Autres opérations				
- Dépenses	142 774			142 774
- Dépréciation (à déduire)	142 774			142 774
TOTAL 2b	0	0	0	0
TOTAL 2 (2a + 2b)	14 683 050	1 228 361	0	15 911 411
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	1 228 361	0	15 911 411

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 : 24 229 €uros

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 2018, le montant représente 1 041 096€.

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" : 35 607€
- "43 Cours Victor Hugo": 801€
- " 6 Cours de la Marne" : 5 905€

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 070	158 081
Produits exceptionnels sur opérations en capital	255 028	515 527
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	304 098	673 608
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 709	7 094
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		4 068
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		22
Total des charges exceptionnelles	4 709	11 184
Résultat exceptionnel	299 390	662 425

Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	155	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 554	
Rentrées sur créances amorties		904
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		48 166
Produits des cessions d'éléments d'actif		12 000
Subventions d'investissement virées au résultat		243 028
TOTAL	4 709	304 098

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après impôt
+ Résultat courant (**)	230 046	137 419	92 626
+ Résultat exceptionnel	299 390	17 177	282 213
- Participations des salariés			
Résultat comptable	529 435	154 596	374 839
(*) comporte les crédits d'impôt (et à ce titre le CICE)			
(**) Majoré du montant du CICE (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

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 valorisé à 28 % à hauteur de 500 000 € et 33 1/3 % au-delà, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 13 356 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>	168 817
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	168 817
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	121 119
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	121 119
C. Déficit reportables	
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la dette future d'impôt	13 356
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà	

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques (en k€)	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2018	Total 31/12/2017	%
ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL	12 332		12 332	12 302	0%
Loyers	9 453		9 453	9 431	
Récupération charges locatives	2 827		2 827	2 813	
Refacturations	52		52	58	
Livraison chauffage					
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2	4 246		4 246	4 361	-3%
Ventes et récupérations de charges	2 156		2 156	1 893	
Ventes AST et locaux	207		207	1 132	
Subventions-Participations	1 623		1 623	1 318	
Divers	260		260	17	
ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES	621		621	696	-11%
Mandats					
Prestations de services	598		598	674	
Divers	22		22	22	
TOTAL	17 199		17 199	17 359	-1%

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 50,95 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	17	
Agents de maîtrise et techniciens	16	
Employés	17	
Ouvriers		
Total	50	

Autres informations

Engagement Hors Bilan

Emprunts

La situation des emprunts au 31/12/2018 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/17	Réalisations 2018	Remboursement s 2018	Restant dû au 31/12/2018
Siège Victor Hugo	1 121 849 €		157 812 €	963 837 €
Activité bailleur	36 376 238 €	6 859 376 €	6 236 524 €	36 999 088 €
CPA Bordeaux 2	11 500 001 €	1 720 000 €	2 000 000 €	11 220 001 €
	48 997 886 €	8 579 376 €	8 394 336 €	49 182 926 €

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 2018, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/18	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	963 837 €	481 919 €	481 919 €
Activité bailleur	36 999 088 €	27 792 076 €	9 207 012 €
CPA Bordeaux 2	11 220 001 €	9 500 001 €	1 720 000 €
	49 182 926 €	37 773 996 €	11 408 931 €

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>		460 444		94 257
<i>- Prélèvement sur les réserves</i>				
AFFECTATIONS:				
<i>- Affectation aux réserves :</i>				
<i>Réserve légale</i>				
<i>Autres Réserves</i>		460 444		94 257
<i>Dividendes</i>				
<i>Report à nouveau après affectation du résultat</i>				

Compte tenu de cette affectation, au 31 décembre 2018, le poste « autres réserves » lié à l'activité agréée s'élève à 263 022 €.

Autres informations

Présentation du compte de résultat de l'activité agréée :

	Toutes Activités		dont activités agréées	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Vente de marchandises	-	-	-	-
de biens	4 245 791	4 360 556	-	-
de services	12 952 350	12 998 508	4 107 136	4 116 840
Chiffre d'affaires net (France)	17 198 141	17 359 063	4 107 136	4 116 840
Production stockée	1 228 361	770 469	-	-
Production immobilisée	62 166	71 152	-	-
Subvention d'exploitation	-	4 912	-	840
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 480 526	2 630 901	467 015	536 415
Autres produits	9 110	44 272	4 064	42 063
Total des produits d'exploitation	20 978 305	19 339 832	4 578 215	4 696 158
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	10 716 709	8 745 190	1 481 192	1 514 833
Impôts, taxes et versements assimilés	2 488 399	2 529 069	634 822	625 757
Salaires et traitements	2 513 046	2 641 324	505 704	504 640
Charges sociales	1 297 105	1 229 348	273 474	238 845
Dotations d'exploitation				
Sur immobilisation - dotation aux amortissements	2 378 707	2 348 796	1 379 683	1 380 107
- dotation aux provisions	-	-	-	-
Sur actif circulant : dotation aux provisions	98 024	117 807	35 357	35 511
Pour risques et charges : dotation aux provisions	538 429	841 638	165 307	143 328
Autres charges	111 713	306 414	30 087	37 934
Total des charges d'exploitation	20 142 132	18 759 585	4 505 625	4 480 955
Résultat d'exploitation	836 172	580 249	72 591	215 202
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	3 744	700	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	9 781	8 798	4 816	3 282
Reprises sur provisions et transferts de charges	42 313	15 463	36 408	15 463
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Produits financiers	55 838	24 960	41 224	18 745
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-	-	-
Intérêts et charges assimilés	661 964	689 723	417 941	428 052
Différences négatives de change	-	-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Charges financières	661 964	689 723	417 941	428 052
Résultat financier	606 126	664 763	376 717	409 307
Résultat courant avant Impôt	230 046	84 515	304 127	194 104
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 070	158 081	7 385	12 755
Produits exceptionnels sur opérations en capital	255 028	515 527	231 448	277 659
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
Produits exceptionnels	304 098	673 608	238 834	290 415
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 709	7 094	790	1 356
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	4 068	-	696
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	22	-	-
Charges exceptionnelles	4 709	11 184	790	2 052
Résultat exceptionnel	299 390	662 424	238 043	288 362
Participation des salariés	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	154 596	117 464	-	-
total des produits	21 338 240	20 038 401	4 858 273	5 005 316
total des charges	20 963 401	19 577 956	4 924 356	4 911 059
Résultat	374 839	460 444	66 083	94 257