



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 15/12/21

Reçu en Préfecture le : 15/12/21

ID Télétransmission :

033-213300635-20211214-120946-

DE-1-1

CERTIFIÉ EXACT.

**Séance du mardi 14 décembre 2021  
D - 2021 / 426**

***Aujourd'hui 14 décembre 2021, à 14h10,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

***Monsieur Pierre HURMIC - Maire***

Suspension de séance de 17h53 à 18h10

**Etaient Présents :**

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Véronique SEYRAL, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET,

*M. BOUISSON présent à partir de 15h15, M. FETOUH présent à partir de 15h25, M. MARI présent à partir de 16h06.*

*Mme DELATTRE présente jusqu'à 16h03, M. ROBERT présent jusqu'à 18h30, Mme CERVANTES-DESCUBES, M.*

*BOUDINET et M. POUTOU présents jusqu'à 20h51. M. GHESQUIERE absent de 15h45 à 18h26.*

**Excusés :**

Madame Pascale ROUX, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Baptiste MAURIN, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS

# 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 2021. Exercice 2020. Information

Monsieur Bernard-Louis BLANC, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

## Résumé :

L'agrégation du résultat d'exploitation (+ 855 K€), du déficit financier (- 577 K€), du résultat exceptionnel (+ 384 K€) et de l'impôt sur les sociétés (charges de - 200 K€) aboutit à un résultat net de + 473 K€, en forte amélioration par rapport à 2019 (344 K€).

L'endettement net s'élève à 49 704 K€ au 31/12/2020. Il faut rappeler que fin 2019 le remboursement d'un emprunt de 5,5 millions d'euros concernant l'opération CAP 2 a été compensé par l'avance en trésorerie gratuite de Bordeaux Métropole pour un montant de 7 millions d'euros.

Dénomination sociale	InCité				
Statut	SAEML au capital de 0,3 M€, détenue à 31,21 % par Bordeaux Métropole et à 23,71 % par la Ville de Bordeaux				
Président	Stéphane PFEIFFER				
Dir. Gén. <sup>al</sup>	Benoît GANDIN				
Objet	Gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement				
Périmètre géographique	Bordeaux Métropole				
<b>INDICATEURS FINANCIERS</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2020/2019</b>	<b>2020/2019</b>	
			En K€	En %	
C.A.	21 080 K€	21 836 K€	756 K€	3,6%	
Rés. Net	344 K€	473 K€	129 K€	37,5%	
Capitaux Propres	19 103 K€	24 404 K€	5 302 K€	27,8%	
<u>Capital restant dû au 31/12/2019 (en milliers d'euros)</u>					
Capital restant dû au 31/12/2019 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité			20 097		
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM			0,58%		
Capital restant dû au 31/12/2019 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité			6 199		
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux			9,46%		
<u>Principale convention « Requalification du centre historique de Bdx » :</u>					
- Début au 22/05/2014					
- Fin au 30/06/2021 (une année renouvelable une fois portant le terme maximum de la concession d'aménagement au 30/06/2022).					

**Point de vigilance :** La SAEML mentionne que la projection à terminaison des acquisitions immobilières en vue des réhabilitations puis la revente ferait apparaître un déficit estimé à 1,3 millions d'euros à compenser par La Ville de Bordeaux et la Métropole.

## Synthèse

### La vie sociale

L'inspection générale des services a constaté la conformité aux statuts de la SEM du nombre d'instances tenues au cours de l'exercice (cf. récapitulatif en *annexe 2*).

### Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole et/ou la Ville de Bordeaux

En 2020, plusieurs conventions lient la SAEML InCité et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la SAEML et la Ville de Bordeaux d'autre part (Cf. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31/12/2020 en *annexe 3*).

Par ailleurs, les relations contractuelles avec la SAEML sont listées ci-dessous :

- Concession d'aménagement avec la Ville de Bordeaux puis avec Bordeaux Métropole
- Programme d'intérêt général (PIG) avec Bordeaux Métropole
- Convention de servitude avec Bordeaux Métropole et avec la Ville de Bordeaux

- Garanties d'emprunts accordées par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux. Au 31/12/2020, l'encours de dette garanti par Bordeaux Métropole s'élevait à 20,1 M€ et celui de la Ville de Bordeaux à 6,2 M€.

## **L'activité et les résultats**

### L'activité

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.

L'assemblée générale extraordinaire du 20/02/2020 a décidé d'étendre l'objet social de la société aux activités suivantes :

*Favoriser le développement de l'économie de proximité, en priorité dans la métropole Bordelaise, notamment en effectuant des opérations de portage et de recyclage de commerces et d'activités de proximité, et elle réalise à ce titre les opérations suivantes :*

- *les études pré-opérationnelles ;*
- *l'acquisition, le portage, et s'il y a lieu la réhabilitation, même lourde et équivalente à la reconstruction et la gestion de locaux à usage de commerces, ou d'activités artisanales ou professionnelles et s'il y a lieu, à la condition qu'ils soient accessoires aux dites activités, les locaux d'habitation ;*
- *la mise en location de ces locaux, en gestion directe ou en confiant cette mission à des tiers ;*
- *la commercialisation, sous la forme de la vente dans le cadre juridique approprié (éventuellement en l'état futur d'achèvement) desdits locaux.*

<b>Nombre locaux commerciaux et d'activité</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Evolution 2020/2019 (en val.)</b>	<b>Evolution 2020/2019 (en %)</b>
Commerces des centres commerciaux	42	40	-2	-5%
Locaux d'activités	2	2	0	0%
Commerces en centre-ville	30	30	0	0%
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>-2</b>	<b>-3%</b>

Source : Rapport de gestion 2020

La loi du 23/11/2018 portant sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi 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 SAEML 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.

Pour plus de détails : Cf. Rapport de gestion au 31/12/2020 en *annexe 4*.

### Les résultats

#### **Focus sur l'activité de requalification du centre historique de Bordeaux (Concession d'aménagement) :**

La concession 2014/2020 nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi-année 2014. Par délibération du 20/12/2019, le conseil métropolitain a approuvé le principe d'une prolongation de la concession d'aménagement actuelle pour une période d'une année renouvelable une fois pour une durée d'un an maximum complémentaire. Cette prorogation a été contractualisée en janvier 2020 dans le cadre de l'avenant 2 au traité de concession.

Le Compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2020 fait état de la réalisation de 2 474 logements en cumul depuis 2014, l'objectif quantitatif de 1 800 logements sur la durée de la concession est ainsi dépassé, comme suit :

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)	Réalisé cumulé au 31/12/2019 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2020 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif global (en nombre)	% de réalisation par rapport à l'objectif global
<b>Logements</b>	<b>1 800</b>	<b>1 459</b>	<b>1 866</b>	<b>2 159</b>	<b>2 474</b>	<b>674</b>	<b>137%</b>
<b>dont logements locatifs</b>	<b>1 630</b>	<b>1 412</b>	<b>1 813</b>	<b>2 086</b>	<b>2 204</b>	<b>574</b>	<b>135%</b>
dont logements locatifs sociaux	200	82	87	99	113	-87	57%
dont logements locatifs privés	1 430	1 330	1 726	1 987	2 091	661	146%
<b>dont logements occupés par leur propriétaire</b>	<b>170</b>	<b>47</b>	<b>53</b>	<b>73</b>	<b>270</b>	<b>100</b>	<b>159%</b>
Activités économiques	68	16	16	25	28	-40	41%
Bicycletteries	3	1	1	1	1	-2	33%

L'objectif devrait être atteint à 100 % (6/6 ans)

Source : CRAC 2020

Ce rapport prévoit une avance de trésorerie non rémunérée accordée par Bordeaux Métropole à hauteur de 7 M€, remboursable à la liquidation de la concession.

Ce rapport présente également une projection à terminaison des opérations de « recyclage » (acquisition immobilière en vue de la réhabilitation puis de la revente) faisant apparaître des recettes à hauteur de 59,2 M€ et des dépenses de 60,5 M€, soit un déficit à terminaison de 1,3 M€ nécessitant une participation complémentaire au bilan de la part de Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux.

Les stocks relatifs à l'encours de la concession baissent significativement depuis plusieurs années. 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 2020 pour un montant équivalent à la valeur du bien, soit 143 K€.

L'inspection générale des services a ainsi constaté un risque de perte à terminaison sur ces opérations de « recyclage ».

## Le compte de résultat :

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).

Rubriques	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020		Evol. Total 2020/2019	
	Total	Dont récupérable	Total	Dont récupérable	Total	Dont récupérable	En €	En %
Ventes de marchandises								
Production - biens	4 245 791	0	7 898 811	0	8 487 105	0	588 294	7,4%
Ventes - services	12 952 350	2 826 883	13 181 800	2 783 519	13 340 073	2 705 825	16 7 473	1,3%
<b>CHEFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>17 198 141</b>	<b>2 826 883</b>	<b>21 080 611</b>	<b>2 763 519</b>	<b>21 827 178</b>	<b>2 705 825</b>	<b>755 787</b>	<b>3,6%</b>
Production stockée	1 228 381	0	(3 06 7 100)	0	(2 09 7 6 10)	0	989 989	-31,6%
Production immobilisée	82 188	0	89 135	0	80 982	0	(7 1 73)	-8,1%
Subventions d'exploitation	0	0	0	0	1 333	0	1 333	
Régies sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 025 153	0	1 918 183	0	2 481 716	0	565 554	29,5%
Autres produits	9 170	0	43 496	0	5 837	0	(37 858)	-87,0%
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>20 522 930</b>	<b>2 826 883</b>	<b>20 081 917</b>	<b>2 763 519</b>	<b>22 308 208</b>	<b>2 705 825</b>	<b>2 247 191</b>	<b>11,2%</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	0	0	0	0	0	0	0	
Variation de stock (marchandises)	0	0	0	0	0	0	0	
Achats matières premières, autres approvisionnements (et droits de douane)	0	0	0	0	0	0	0	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	0	0	0	0	0	0	0	
Autres achats et charges externes	10 716 709	2 036 582	9 853 706	2 052 724	11 485 182	2 025 921	1 631 476	16,6%
Impôts, taxes et versements assimilés	2 483 630	389 478	2 474 289	372 871	2 502 527	376 500	28 258	1,1%
Salaires et traitements	2 233 478	279 629	2 374 530	228 580	2 447 804	211 330	73 073	3,1%
Charges sociales	1 156 129	140 978	1 192 271	109 945	1 217 973	92 074	25 702	2,2%
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Sur immobilisations :	2 378 707	0	2 587 187	0	2 843 519	0	58 332	2,2%
Sur actif circulant : dotations aux provisions	98 034	0	48 585	0	107 737	0	59 152	121,1%
Autres rubriques et charges : dotations aux provisions	538 429	0	425 389	0	873 344	0	447 975	105,3%
Autres charges	111 713	0	190 554	0	174 907	0	(15 848)	-8,2%
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>19 886 739</b>	<b>2 826 883</b>	<b>19 146 471</b>	<b>2 763 519</b>	<b>21 452 792</b>	<b>2 705 825</b>	<b>2 308 321</b>	<b>12,8%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>836 172</b>	<b>0</b>	<b>934 545</b>	<b>0</b>	<b>855 415</b>	<b>0</b>	<b>(80 138)</b>	<b>-8,5%</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Bénéfices attribués ou perdus transférés	0	0	0	0	0	0	0	
Parts supportées ou bénéfices transférés	0	0	0	0	0	0	0	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Produits financiers de participations	0	0	0	0	0	0	0	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 744	0	3 546	0	1 810	0	(1 736)	-49,0%
Autres intérêts et produits assimilés	9 781	0	3 377	0	1 275	0	(2 103)	-82,3%
Régies sur provisions et transferts de charges	42 313	0	4 776	0	8 207	0	3 431	7,9%
Différences positives de change	0	0	0	0	0	0	0	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>55 838</b>	<b>0</b>	<b>11 700</b>	<b>0</b>	<b>11 292</b>	<b>0</b>	<b>(407)</b>	<b>-3,5%</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	0	0	0	0	0	0	0	
Intérêts et charges assimilés	881 984	0	846 355	0	577 838	0	(88 517)	-10,6%
Différences négatives de change	0	0	0	0	0	0	0	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERS</b>	<b>881 984</b>	<b>0</b>	<b>846 355</b>	<b>0</b>	<b>577 838</b>	<b>0</b>	<b>(88 917)</b>	<b>-10,8%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(806 126)</b>	<b>0</b>	<b>(836 850)</b>	<b>0</b>	<b>(866 546)</b>	<b>0</b>	<b>88 119</b>	<b>-10,7%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>23 046</b>	<b>0</b>	<b>279 890</b>	<b>0</b>	<b>288 870</b>	<b>0</b>	<b>8 980</b>	<b>3,2%</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 070	0	32 840	0	158 388	0	125 528	382,2%
Produits exceptionnels sur opérations en capital	25 028	0	271 373	0	543 521	0	272 208	100,3%
Régies sur provisions et transferts de charges	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>74 098</b>	<b>0</b>	<b>304 153</b>	<b>0</b>	<b>701 907</b>	<b>0</b>	<b>397 734</b>	<b>130,8%</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 709	0	48 746	0	4 225	0	(40 521)	-91,0%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0	893	0	1 14 448	0	1 13 554	128,74%
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0	1 378	0	199 552	0	198 173	14378,4%
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 709</b>	<b>0</b>	<b>49 007</b>	<b>0</b>	<b>318 224</b>	<b>0</b>	<b>249 217</b>	<b>540,3%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>29 389</b>	<b>0</b>	<b>255 146</b>	<b>0</b>	<b>383 682</b>	<b>0</b>	<b>128 317</b>	<b>50,4%</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	0	0	0	0	0	0	
Impôt sur les bénéfices	154 596	0	191 888	0	200 030	0	8 884	4,5%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>20 882 867</b>	<b>2 826 883</b>	<b>20 376 889</b>	<b>2 763 519</b>	<b>23 021 387</b>	<b>2 705 825</b>	<b>2 644 517</b>	<b>13,8%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20 509 028</b>	<b>2 826 883</b>	<b>20 033 290</b>	<b>2 763 519</b>	<b>22 546 884</b>	<b>2 705 825</b>	<b>2 515 884</b>	<b>12,6%</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>374 839</b>	<b>0</b>	<b>343 670</b>	<b>0</b>	<b>472 502</b>	<b>0</b>	<b>128 833</b>	<b>37,5%</b>

## Le bilan :

En milliers d'€	2018	2019	2020	Evol. 2019/2018 en K€	Evol. 2019/2018 en %	Evol. 2020/2019 en K€	Evol. 2020/2019 en %
<b>ACTIF</b>							
Actif immobilisé	58 833	59 087	57 227	254	0,4%	-1 860	-3,1%
<i>Actif immobilisé / total actif</i>	<i>72,6%</i>	<i>73,6%</i>	<i>71,0%</i>			-2,6%	-3,6%
Dont immobilisations incorporelles	96	97	113	1	1,3%	16	16,0%
Dont immobilisations corporelles	52 642	56 619	55 981	3 976	7,6%	-638	-1,1%
Dont immobilisations corporelles en cours	5 800	2 076	835	-3 724	-64,2%	-1 241	-59,8%
Dont immobilisations financières	294	294	298	0	0,0%	4	1,2%
<b>Actif circulant</b>	<b>22 257</b>	<b>20 956</b>	<b>23 323</b>	<b>-1 301</b>	<b>-5,8%</b>	<b>2 367</b>	<b>11,3%</b>
<i>Actif circulant / total actif</i>	<i>27,4%</i>	<i>26,2%</i>	<i>29,0%</i>			2,8%	10,6%
Dont stocks et encours	15 920	12 853	10 755	-3 067	-19,3%	-2 098	-16,3%
Dont créances	3 954	2 575	2 312	-1 379	-34,9%	-263	-10,2%
Dont trésorerie	2 124	5 169	9 942	3 045	143,4%	4 773	92,3%
Dont compte de régularisation	259	359	314	100	38,6%	-45	-12,6%
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>81 089</b>	<b>80 042</b>	<b>80 550</b>	<b>-1 047</b>	<b>-1,3%</b>	<b>508</b>	<b>0,6%</b>
<b>PASSIF</b>							
Capitaux propres	19 019	19 103	24 404	84	0,4%	5 302	27,8%
Dont résultat net	375	344	473	-31	-8,3%	129	37,5%
Provisions pour risques et charges	2 637	2 723	2 801	86	3,3%	79	2,9%
<b>Dettes</b>	<b>53 665</b>	<b>54 901</b>	<b>52 318</b>	<b>1 236</b>	<b>2,3%</b>	<b>-2 584</b>	<b>-4,7%</b>
Dont dettes financières	50 247	51 556	49 704	1 309	2,6%	-1 852	-3,6%
Dont dettes d'exploitation et diverses	3 418	3 346	2 614	-73	-2,1%	-732	-21,9%
<b>Autres comptes</b>	<b>5 768</b>	<b>3 316</b>	<b>1 026</b>	<b>-2 453</b>	<b>-42,5%</b>	<b>-2 289</b>	<b>-69,0%</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>81 089</b>	<b>80 042</b>	<b>80 550</b>	<b>-1 047</b>	<b>-1,3%</b>	<b>508</b>	<b>0,6%</b>

Le capital restant dû au 31/12 /2020 est de 49,7 millions d'euros, sachant que Bordeaux Métropole est en garantie d'emprunt à hauteur de 20 millions d'euros et la Ville de Bordeaux pour 6 millions.

Pour plus de détails : Cf. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels au 31/12/2020 en *annexe 5*.

## INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 14 décembre 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Bernard-Louis BLANC

# **SAEML InCité**

## **Rapport 2021**

### **Exercice 2020**

En application des articles L.2313-1, L.2313-1-1 et L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

#### ***Information du Conseil municipal***

## **SOMMAIRE**

SOMMAIRE .....	1
RESUME .....	2
SYNTHÈSE .....	2
La vie sociale.....	2
Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole et/ou la Ville de Bordeaux .....	2
L'activité et les résultats.....	2
ANNEXES.....	7

## RESUME

<b>Dénomination sociale</b>	InCité				
<b>Statut</b>	SAEML au capital de 0,3 M€, détenue à 31,21 % par Bordeaux Métropole et à 23,71 % par la Ville de Bordeaux				
<b>Président</b>	Stéphane PFEIFFER				
<b>Dir. Gén.<sup>al</sup></b>	Benoît GANDIN				
<b>Objet</b>	Gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et				
<b>Périmètre géographique</b>	Bordeaux Métropole				
<b>INDICATEURS FINANCIERS</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2020/2019</b>	<b>2020/2019</b>	
			<b>En K€</b>	<b>En %</b>	
<b>C.A.</b>	21 080 K€	21 836 K€	756 K€		3,6%
<b>Rés. Net</b>	344 K€	473 K€	129 K€		37,5%
<b>Capitaux Propres</b>	19 103 K€	24 404 K€	5 302 K€		27,8%
<u>Capital restant dû au 31/12/2019 (en milliers d'euros)</u>					
<b>Capital restant dû au 31/12/2019 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité</b>				<b>20 097</b>	
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM				0,58%	
<b>Capital restant dû au 31/12/2019 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité</b>				<b>6 199</b>	
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux				9,46%	
Principale convention « Requalification du centre historique de Bdx » :					
<hr/>					
- Début au 22/05/2014					
- Fin au 30/06/2021 (une année renouvelable une fois portant le terme maximum de la concession d'aménagement au 30/06/2022).					

**Point de vigilance :** La SAEML mentionne que la projection à terminaison des acquisitions immobilières en vue des réhabilitations puis la revente ferait apparaître un déficit estimé à 1,3 millions d'euros à compenser par La Ville de Bordeaux et la Métropole.

## SYNTHÈSE

### *La vie sociale*

L'inspection générale des services a constaté la conformité aux statuts de la SEM du nombre d'instances tenues au cours de l'exercice (cf. récapitulatif en *annexe 2*).

### *Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole et/ou la Ville de Bordeaux*

En 2020, plusieurs conventions lient la SAEML InCité et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la SAEML et la Ville de Bordeaux d'autre part (Cf. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31/12/2020 en *annexe 3*).

Par ailleurs, les relations contractuelles avec la SAEML sont listées ci-dessous :

- Concession d'aménagement avec la Ville de Bordeaux puis avec Bordeaux Métropole
- Programme d'intérêt général (PIG) avec Bordeaux Métropole
- Convention de servitude avec Bordeaux Métropole et avec la Ville de Bordeaux
- Garanties d'emprunts accordées par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux. Au 31/12/2020, l'encours de dette garanti par Bordeaux Métropole s'élevait à 20,1 M€ et celui de la Ville de Bordeaux à 6,2 M€.

### *L'activité et les résultats*

#### L'activité



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.

L'assemblée générale extraordinaire du 20/02/2020 a décidé d'étendre l'objet social de la société aux activités suivantes :

*Favoriser le développement de l'économie de proximité, en priorité dans la métropole Bordelaise, notamment en effectuant des opérations de portage et de recyclage de commerces et d'activités de proximité, et elle réalise à ce titre les opérations suivantes :*

- *les études pré-opérationnelles ;*
- *l'acquisition, le portage, et s'il y a lieu la réhabilitation, même lourde et équivalente à la reconstruction et la gestion de locaux à usage de commerces, ou d'activités artisanales ou professionnelles et s'il y a lieu, à la condition qu'ils soient accessoires aux dites activités, les locaux d'habitation ;*
- *la mise en location de ces locaux, en gestion directe ou en confiant cette mission à des tiers ;*
- *la commercialisation, sous la forme de la vente dans le cadre juridique approprié (éventuellement en l'état futur d'achèvement) desdits locaux.*

<b>Nombre locaux commerciaux et d'activité</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Evolution 2020/2019 (en val.)</b>	<b>Evolution 2020/2019 (en %)</b>
Commerces des centres commerciaux	42	40	-2	-5%
Locaux d'activités	2	2	0	0%
Commerces en centre-ville	30	30	0	0%
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>-2</b>	<b>-3%</b>

Source : Rapport de gestion 2020

La loi du 23/11/2018 portant sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi 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 SAEML 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.

Pour plus de détails : Cf. Rapport de gestion au 31/12/2020 en *annexe 4*.

## Les résultats

### **Focus sur l'activité de requalification du centre historique de Bordeaux (Concession d'aménagement) :**

La concession 2014/2020 nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi-année 2014. Par délibération du 20/12/2019, le conseil métropolitain a approuvé le principe d'une prolongation de la concession d'aménagement actuelle pour une période d'une année renouvelable une fois pour une durée d'un an maximum complémentaire. Cette prorogation a été contractualisée en janvier 2020 dans le cadre de l'avenant 2 au traité de concession.

Le Compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2020 fait état de la réalisation de 2 474 logements en cumul depuis 2014, l'objectif quantitatif de 1 800 logements sur la durée de la concession est ainsi dépassé, comme suit :

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)	Réalisé cumulé au 31/12/2019 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2020 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif global (en nombre)	% de réalisation par rapport à l'objectif global
<b>Logements</b>	<b>1 800</b>	<b>1 459</b>	<b>1 866</b>	<b>2 159</b>	<b>2 474</b>	<b>674</b>	<b>137%</b>
<b>dont logements locatifs</b>	<b>1 630</b>	<b>1 412</b>	<b>1 813</b>	<b>2 086</b>	<b>2 204</b>	<b>574</b>	<b>135%</b>
dont logements locatifs sociaux	200	82	87	99	113	-87	57%
dont logements locatifs privés	1 430	1 330	1 726	1 987	2 091	661	146%
<b>dont logements occupés par leur propriétaire</b>	<b>170</b>	<b>47</b>	<b>53</b>	<b>73</b>	<b>270</b>	<b>100</b>	<b>159%</b>
<b>Activités économiques</b>	<b>68</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>-40</b>	<b>41%</b>
<b>Bicycletteries</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>33%</b>

L'objectif devrait être atteint à 100 % (6/6 ans)

Source : CRAC 2020

Ce rapport prévoit une avance de trésorerie non rémunérée accordée par Bordeaux Métropole à hauteur de 7 M€, remboursable à la liquidation de la concession.

Ce rapport présente également une projection à terminaison des opérations de « recyclage » (acquisition immobilière en vue de la réhabilitation puis de la revente) faisant apparaître des recettes à hauteur de 59,2 M€ et des dépenses de 60,5 M€, soit un déficit à terminaison de 1,3 M€ nécessitant une participation complémentaire au bilan de la part de Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux.

Les stocks relatifs à l'encours de la concession baissent significativement depuis plusieurs années. 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 2020 pour un montant équivalent à la valeur du bien, soit 143 K€.

L'inspection générale des services a ainsi constaté un risque de perte à terminaison sur ces opérations de « recyclage ».

## Le compte de résultat :

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).

Rubriques	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020		Evol. Total 2020/2019	
	Total	Dont récupérable	Total	Dont récupérable	Total	Dont récupérable	En €	En %
Ventes de marchandises								
Production - biens	4 245 791	0	7 898 811	0	8 487 105	0	588 294	7,4%
Vendue - services	12 952 350	2 826 663	13 181 600	2 763 519	13 349 073	2 705 825	167 473	1,3%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>17 198 141</b>	<b>2 826 663</b>	<b>21 080 411</b>	<b>2 763 519</b>	<b>21 836 178</b>	<b>2 705 825</b>	<b>755 767</b>	<b>3,6%</b>
Production stockée	1 228 361	0	(3 067 188)	0	(2 097 619)	0	969 569	-31,6%
Production immobilisée	62 166	0	88 135	0	80 962	0	(7 173)	-8,1%
Subventions d'exploitation	0	0	0	0	1 333	0	1 333	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 025 153	0	1 916 163	0	2 481 716	0	565 554	29,5%
Autres produits	9 110	0	43 496	0	5 637	0	(37 859)	-87,0%
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>20 522 930</b>	<b>2 826 663</b>	<b>20 061 017</b>	<b>2 763 519</b>	<b>22 308 208</b>	<b>2 705 825</b>	<b>2 247 191</b>	<b>11,2%</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	0	0	0	0	0	0	0	
Variation de stock (marchandises)	0	0	0	0	0	0	0	
Achats matières premières, autres approvisionnements (et droits de douane)	0	0	0	0	0	0	0	
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	0	0	0	0	0	0	0	
Autres achats et charges externes	10 716 709	2 036 582	9 853 706	2 052 124	11 485 182	2 025 921	1 631 476	16,6%
Impôts, taxes et versements assimilés	2 453 630	369 476	2 474 269	372 871	2 502 527	376 500	28 258	1,1%
Salaires et traitements	2 233 418	279 629	2 374 530	228 580	2 447 604	211 330	73 073	3,1%
Charges sociales	1 156 129	140 976	1 192 271	109 945	1 217 973	92 074	25 702	2,2%
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Sur immobilisations :	2 378 707	0	2 587 187	0	2 643 519	0	56 332	2,2%
Sur actif circulant : dotations aux provisions	98 024	0	48 585	0	107 737	0	59 152	121,7%
Pour risques et charges : dotations aux provisions	538 429	0	425 369	0	873 344	0	447 975	105,3%
Autres charges	111 713	0	190 554	0	174 907	0	(15 646)	-8,2%
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>19 686 759</b>	<b>2 826 663</b>	<b>19 146 471</b>	<b>2 763 519</b>	<b>21 452 792</b>	<b>2 705 825</b>	<b>2 306 321</b>	<b>12,0%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>836 172</b>	<b>0</b>	<b>914 545</b>	<b>0</b>	<b>855 415</b>	<b>0</b>	<b>(59 130)</b>	<b>-6,5%</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Bénéfice attribué ou perte transférée	0	0	0	0	0	0	0	
Perte supportée ou bénéfice transféré	0	0	0	0	0	0	0	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Produits financiers de participations	0	0	0	0	0	0	0	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 744	0	3 546	0	1 810	0	(1 736)	-49,0%
Autres intérêts et produits assimilés	9 781	0	3 377	0	1 275	0	(2 103)	-62,3%
Reprises sur provisions et transferts de charges	42 313	0	4 776	0	8 207	0	3 431	71,8%
Différences positives de change	0	0	0	0	0	0	0	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>55 838</b>	<b>0</b>	<b>11 700</b>	<b>0</b>	<b>11 292</b>	<b>0</b>	<b>(407)</b>	<b>-3,5%</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	0	0	0	0	0	0	0	
Intérêts et charges assimilées	661 964	0	646 355	0	577 838	0	(68 517)	-10,6%
Différences négatives de change	0	0	0	0	0	0	0	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>661 964</b>	<b>0</b>	<b>646 355</b>	<b>0</b>	<b>577 838</b>	<b>0</b>	<b>(68 517)</b>	<b>-10,6%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(606 126)</b>	<b>0</b>	<b>(634 656)</b>	<b>0</b>	<b>(566 546)</b>	<b>0</b>	<b>68 110</b>	<b>-10,7%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>230 046</b>	<b>0</b>	<b>279 890</b>	<b>0</b>	<b>288 870</b>	<b>0</b>	<b>8 980</b>	<b>3,2%</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 070	0	32 840	0	158 366	0	125 526	382,2%
Produits exceptionnels sur opérations en capital	255 028	0	271 313	0	543 521	0	272 208	100,3%
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>304 098</b>	<b>0</b>	<b>304 153</b>	<b>0</b>	<b>701 887</b>	<b>0</b>	<b>397 734</b>	<b>130,8%</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 709	0	46 746	0	4 225	0	(42 521)	-91,0%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0	883	0	114 448	0	113 564	12857,4%
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0	1 378	0	199 552	0	198 173	14378,4%
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 709</b>	<b>0</b>	<b>49 007</b>	<b>0</b>	<b>318 224</b>	<b>0</b>	<b>269 217</b>	<b>549,3%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>299 390</b>	<b>0</b>	<b>255 146</b>	<b>0</b>	<b>383 662</b>	<b>0</b>	<b>128 517</b>	<b>50,4%</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	154 596	0	191 366	0	200 030	0	8 664	4,5%
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>20 882 867</b>	<b>2 826 663</b>	<b>20 376 869</b>	<b>2 763 519</b>	<b>23 021 387</b>	<b>2 705 825</b>	<b>2 644 517</b>	<b>13,0%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20 508 028</b>	<b>2 826 663</b>	<b>20 033 200</b>	<b>2 763 519</b>	<b>22 548 884</b>	<b>2 705 825</b>	<b>2 515 684</b>	<b>12,6%</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>374 839</b>	<b>0</b>	<b>343 670</b>	<b>0</b>	<b>472 502</b>	<b>0</b>	<b>128 833</b>	<b>37,5%</b>

## Le bilan :

En milliers d'€	2018	2019	2020	Evol. 2019/2018 en K€	Evol. 2019/2018 en %	Evol. 2020/2019 en K€	Evol. 2020/2019 en %
<b>ACTIF</b>							
<b>Actif immobilisé</b>	<b>58 833</b>	<b>59 087</b>	<b>57 227</b>	<b>254</b>	<b>0,4%</b>	<b>-1 860</b>	<b>-3,1%</b>
<i>Actif immobilisé / total actif</i>	<i>72,6%</i>	<i>73,8%</i>	<i>71,0%</i>			<i>-2,8%</i>	<i>-3,8%</i>
Dont immobilisations incorporelles	96	97	113	1	1,3%	16	16,0%
Dont immobilisations corporelles	52 642	56 619	55 981	3 976	7,6%	-638	-1,1%
Dont immobilisations corporelles en cours	5 800	2 076	835	-3 724	-64,2%	-1 241	-59,8%
Dont immobilisations financières	294	294	298	0	0,0%	4	1,2%
<b>Actif circulant</b>	<b>22 257</b>	<b>20 956</b>	<b>23 323</b>	<b>-1 301</b>	<b>-5,8%</b>	<b>2 367</b>	<b>11,3%</b>
<i>Actif circulant / total actif</i>	<i>27,4%</i>	<i>26,2%</i>	<i>29,0%</i>			<i>2,8%</i>	<i>10,6%</i>
Dont stocks et encours	15 920	12 853	10 755	-3 067	-19,3%	-2 098	-16,3%
Dont créances	3 954	2 575	2 312	-1 379	-34,9%	-263	-10,2%
Dont trésorerie	2 124	5 169	9 942	3 045	143,4%	4 773	92,3%
Dont compte de régularisation	259	359	314	100	38,6%	-45	-12,6%
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>81 089</b>	<b>80 042</b>	<b>80 550</b>	<b>-1 047</b>	<b>-1,3%</b>	<b>508</b>	<b>0,6%</b>
<b>PASSIF</b>							
<b>Capitaux propres</b>	<b>19 019</b>	<b>19 103</b>	<b>24 404</b>	<b>84</b>	<b>0,4%</b>	<b>5 302</b>	<b>27,8%</b>
Dont résultat net	375	344	473	-31	-8,3%	129	37,5%
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>2 637</b>	<b>2 723</b>	<b>2 801</b>	<b>86</b>	<b>3,3%</b>	<b>79</b>	<b>2,9%</b>
<b>Dettes</b>	<b>53 665</b>	<b>54 901</b>	<b>52 318</b>	<b>1 236</b>	<b>2,3%</b>	<b>-2 584</b>	<b>-4,7%</b>
Dont dettes financières	50 247	51 556	49 704	1 309	2,6%	-1 852	-3,6%
Dont dettes d'exploitation et diverses	3 418	3 346	2 614	-73	-2,1%	-732	-21,9%
<b>Autres comptes</b>	<b>5 768</b>	<b>3 316</b>	<b>1 026</b>	<b>-2 453</b>	<b>-42,5%</b>	<b>-2 289</b>	<b>-69,0%</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>81 089</b>	<b>80 042</b>	<b>80 550</b>	<b>-1 047</b>	<b>-1,3%</b>	<b>508</b>	<b>0,6%</b>

Le capital restant dû au 31/12 /2020 est de 49,7 millions d'euros, sachant que Bordeaux Métropole est en garantie d'emprunt à hauteur de 20 millions d'euros et la Ville de Bordeaux pour 6 millions.

Pour plus de détails : Cf. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels au 31/12/2020 en *annexe 5*.

## **ANNEXES**

**Annexe 1. Fiche d'identité**

**Annexe 2. Calendrier et nombre des instances**

**Annexe 3. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

**Annexe 4. Rapport de gestion**

**Annexe 5. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Dernière mise à jour : Octobre 2021

## InCité

## Identité

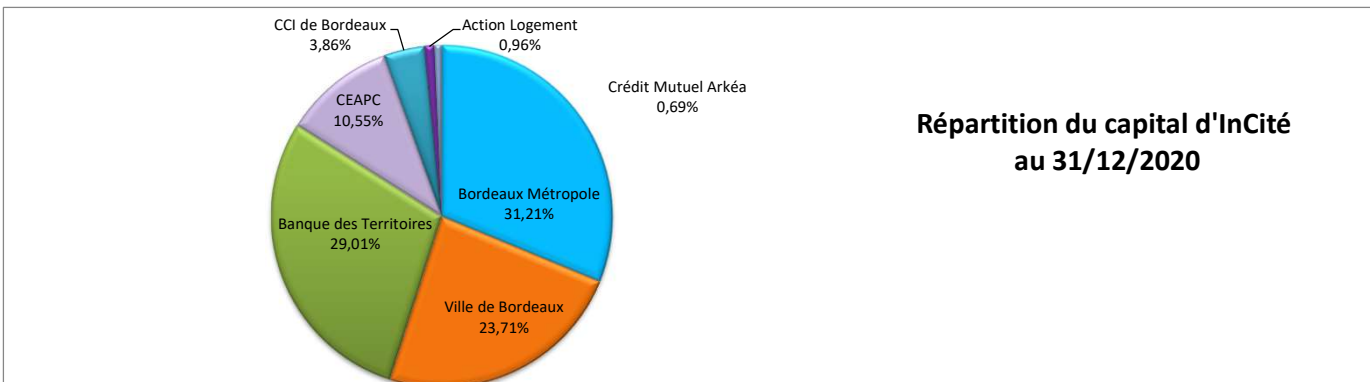
Dénomination sociale :	InCité
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale (S.A.E.M.L.)
Date de constitution (immatriculation) :	le 5 août 1957
Durée :	99 ans
Objet social :	Gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement
Siège social :	101, cours Victor Hugo 33074 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	M. Stéphane PFEIFFER (depuis le 30/04/2021, en remplacement d'Emmanuelle AJON suite à son décès en décembre 2020)
Directeur Général :	M. Benoît GANDIN (depuis le 15/07/2014)

## Capital social et composition en €

En 2020

Valeur unitaire de l'action : 36 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA et AG
Bordeaux Métropole	85 212	31,21%	2 367	4	M. Jean-Jacques PUYOBRAU (Vice-président) Mme Marie-Claude NOEL M. Stéphane GOMOT M. Pierre de Gaétan NJIKAM Mme Stéphanie ANFRAY -Suppléante-
Ville de Bordeaux	64 728	23,71%	1 798	3	M. Stéphane PFEIFFER (Président) M. Marik FETOUH M. Matthieu MANGIN (depuis le 30/04/2021, en remplacement d'Emmanuelle AJON suite à son décès en décembre 2020)
<b>TOTAL COLLECTIVITES LOCALES ET EPCI</b>	<b>149 940</b>	<b>54,93%</b>	<b>4 165</b>	<b>7</b>	
Banque des Territoires	79 200	29,01%	2 200	1	M. Arnaud BEYSSEN M. Rémi HEURLIN
Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes	28 800	10,55%	800	1	Mme Maria CANETE
CCI de Bordeaux	10 548	3,86%	293	1	M. Vincent PICOT
Action Logement	2 628	0,96%	73		
Crédit Mutuel Arkéa	1 872	0,69%	52	1	Christophe GUERNIOU
<b>TOTAL PRIVES</b>	<b>123 048</b>	<b>45,07%</b>	<b>3 418</b>	<b>4</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>272 988</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 583</b>	<b>11</b>	



## Capital restant dû au 31/12/2019 (en milliers d'euros)

Capital restant dû au 31/12/2019 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité	<b>20 097</b>
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM	0,58%
Capital restant dû au 31/12/2019 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité	<b>6 199</b>
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux	9,46%

Principaux indicateurs  
(en milliers d'euros)

	2018	2019	2020
Fonds propres	19 019	19 103	24 404
Dettes financières	50 247	51 556	49 704
Actif immobilisé	58 833	59 087	57 227
Trésorerie	2 124	5 169	9 942
Chiffre d'affaires global	17 198	21 080	21 836
Chiffre d'affaires hors impact aménagement	12 952	13 182	13 443
Résultat d'exploitation	764	915	855
Résultat financier	- 606	- 635	- 567
Résultat exceptionnel	299	255	384
<b>Résultat net</b>	<b>375</b>	<b>344</b>	<b>473</b>
Charges de personnel	3 462	3 567	3 666
Effectif moyen en équivalent temps plein (ETP)	49,93	52,12	54

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

**< Annexe 2 >**

	2021
<b>Nombre de réunions du Conseil d'Administration</b>	
30/04/2021	1
10/09/2021	1
<b>Total nombre CA</b>	<b>2</b>
<b>Nombre de réunions de l'Assemblée Générale dont A.G. Extraordinaire</b>	
20/05/2021	1
<b>Total nombre AG</b>	<b>1</b>



**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](http://www.kpmg.fr)

# SAEML INCITE

## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2020

SAEML INCITE

101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux

*Ce rapport contient 3 pages*

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(« private company limited by guarantee »).

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 et du Centre

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





**KPMG S.A.**  
**Bordeaux Aquitaine**  
11 rue Archimède  
Domaine de Pelus  
33692 Mérignac cedex  
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44  
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80  
Site internet : www.kpmg.fr

## **SAEML INCITE**

Siège social : 101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux  
Capital social : €. 272.988

## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée générale de la société SAEML INCITE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

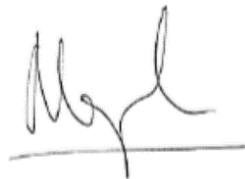
---

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Nature et objet : Concession d'aménagement signée le 22 mai 2014 pour une durée fixée à 6 ans à compter de sa date de prise d'effet avec la Ville de Bordeaux, associée à une opération de requalification du Centre Historique de Bordeaux.
- Bordeaux Métropole a approuvé, par délibération du 19 décembre 2019, la prolongation de la durée de la concession d'aménagement d'une année, renouvelable une fois, portant le terme maximum de la concession d'aménagement au 30 juin 2022.
- Modalités : La rémunération perçue à ce titre sur l'exercice par votre société s'élève à 1.104.498 €.
2. Nature et objet : Votre société a été déclarée attributaire du marché relatif à la mission de suivi-animation du Programme d'Intérêt Général intitulé « Le Réseau de la réhabilitation » de Bordeaux Métropole.
- Modalités : La mission de suivi-animation a été notifiée le 27 août 2019 et porte sur la période 2019-2024.
- La rémunération perçue à ce titre sur l'exercice par votre société s'élève à 436.155 €.
3. Nature et objet : Convention de servitude entre Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et votre société.
- Modalités : 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.
4. Nature et objet : La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont garanti les emprunts contractés par votre société auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Caisse d'Epargne, de Dexia, du Crédit Coopératif, du LCL et de la Banque Postale.

Mérignac, le 12 mai 2021

KPMG S.A.



Anne Jallet-Auguste  
Associée

The background of the cover is a photograph of a tree with green leaves and small pink flowers. A person is visible in the lower right corner, looking out over a railing. The logo 'inCité' is prominently displayed at the top, with 'BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES' underneath it. A large blue 'C' graphic is on the left side, partially overlapping the text 'Rapport de gestion 2020'.

inCité

BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES

Rapport de gestion  
2020

# Table des matières

PATRIMOINE ET CONSTRUCTION .....	3
Les faits marquants.....	3
La gestion du patrimoine.....	4
Patrimoine spécifique.....	5
Les ratios de gestion.....	7
La maintenance et gestion technique du patrimoine.....	7
La demande de logement.....	11
Rotation.....	12
Les impayés.....	13
La vacance.....	14
Location aux associations.....	15
La production de logements et programmation .....	16
Pôle Economie de Proximité .....	19
Opérations réalisées : Acquisition, travaux et mise en location .....	24
Opérations à l'étude.....	25
AMENAGEMENT .....	27
Requalification du centre historique de Bordeaux .....	28
Restauration immobilière.....	30
Le recyclage immobilier .....	31
Etudes préalables et programmation.....	32
Relogements et accompagnement social.....	33
OPAH Renouvellement urbain et copropriétés dégradées de Bordeaux .....	34
Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole.....	36
Les études et appels d'offres .....	37
VIE DE L'ENTREPRISE ET RESSOURCES HUMAINES .....	38
Responsabilité sociétale de l'entreprise et qualité de vie au travail .....	39
Effectifs .....	45
Rapport sur la gouvernance de l'entreprise.....	49
DONNEES FINANCIERES.....	52
Le compte de résultat .....	59



# PATRIMOINE ET CONSTRUCTION

## Les faits marquants

L'année a été fortement impactée par le confinement. Pendant cette période, nous avons assuré une continuité de service : gardien en télétravail, chargé de clientèle en service restreint et service technique dédié à la recherche d'entreprises pour traiter le courant, car la majorité des entreprises a effectué un arrêt d'activité. Seules les entreprises de nettoyage ont maintenu leur prestation et les entreprises de maintenance de robinetterie ou de chauffage n'assuraient que les extrêmes urgences.

A la suite de ce fort ralentissement, le retard induit sur les travaux laissés en attente n'a pu être rattrapé. De ce fait, le lancement de programmes de travaux a été impacté. Néanmoins, les chantiers ont été finalisés tels que le chantier de reprise des parties communes et la mise aux normes électriques de tous les logements de la résidence Le Sully. D'autres ont démarré : chauffe-bain des tours IGH, mise en sécurité du parking Mériadeck.

Les ratios de gestion en découlent avec une hausse modérée de l'impayé mais un taux de vacance plus fortement impacté.

La CUS (Convention d'Utilité Sociale) a été définitivement actée le 31 août 2020 par les services de la Préfecture. Les objectifs sont encore cette année globalement tenus.

Concernant la gestion des attributions, inCité a respecté l'ensemble de ses engagements.

4 dossiers de financements ont été déposés sur l'exercice 2020 et l'obtention des décisions de financement va permettre la construction de 20 logements sociaux sur 2021. Les études de réhabilitation de la résidence Château d'Eau ont pris du retard et ont été décalées sur 2021.

Le travail sur la cession de la chaufferie a été poursuivi. La finalisation de la cession est prévue en 2022.



## La gestion du patrimoine

VENTILATION PAR RÉSIDENCE ET PAR TYPE D'APPARTEMENT						
Résidences Conventionnées						
	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Balguerie		20	18			38
Héron	2	10	22	6		40
Labarde			48	42	10	100
Montméjean	3	9	2	1		15
Prunier	1	26	12	3		42
Rue de la Merci		1	3			4
Saint Louis	2	15	26	4		47
Saint Marc	1	26	24	4		55
Tolosane		20	27	6	2	55
Arc en Ciel		10	20	10		40
Victor Hugo		1	2	1		4
Menuts			3			3
Château d'Eau			49	24		73
Jasminea		12	16	8		36
Limancet	5	11	12	5	1	34
Saint James	1	8	7	2		18
Buhan		2	1			3
Dumercq	7					7
Pontets	1		1	2		4
43 cours Victor Hugo	1	2	1	1		5
Reflets de Coundord	3	22	27	15	2	69
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>195</b>	<b>321</b>	<b>134</b>	<b>15</b>	<b>692</b>
Résidences Non Conventionnées						
Grand Parc 329		2	70	151	109	332
Grand Parc 672	5	72	204	359	32	672
Néréides	6	31	43	48	12	140
Rue Saint Eloi	2	2	1	1		6
Sully	3	17	40	39		99
Centre Commercial Europe			2	2		4
254 rue Sainte Catherine	2	3				5
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>127</b>	<b>360</b>	<b>600</b>	<b>153</b>	<b>1258</b>
<b>Total général</b>	<b>45</b>	<b>322</b>	<b>681</b>	<b>734</b>	<b>168</b>	<b>1950</b>
%	2,31	16,51	34,92	37,64	8,62	100
Foyer Le Levain : chambres	32					
<b>TOTAL GÉNÉRAL LOGEMENTS</b>	<b>77</b>	<b>322</b>	<b>681</b>	<b>734</b>	<b>168</b>	<b>1982</b>
%	<b>3,88</b>	<b>16,25</b>	<b>34,36</b>	<b>37,03</b>	<b>8,48</b>	<b>100</b>

Au 31 décembre 2020, le patrimoine locatif géré par inCité se compose de :

- 692 logements conventionnés
- 1258 logements non conventionnés
- Une résidence sociale de 32 logements gérée par le foyer « Habitat Jeunes le Levain »

**Soit un total de 1982 logements dont 32 chambres.**

- 659 logements et 32 chambres sont propriété d'InCité
- 1291 logements sont construits sous bail emphytéotique avec la Ville de Bordeaux.
- 342 logements sont en Quartier Prioritaire Politique de la Ville.

## Patrimoine spécifique

### Stationnement : Concession de service

inCité, Aquitanis et CDC Habitat se sont regroupés dans un groupement de commande afin d'étudier les conditions de mutualisation de stationnement dans le quartier du Grand Parc. L'étude confiée à la SCET a permis de dégager les conditions de faisabilité et d'exploitation.

Après l'appel à candidature infructueux pour trouver un concessionnaire, les études sont relancées en conservant l'idée originelle d'avoir :

- Des tarifs identiques quel que soit le parc de stationnement et le bailleur du locataire résident
- Un niveau de service identique (délai de réparation)
- Un service commercial unifié (modalités d'accès au parc, traitement des questions et réclamations clients)
- Une place garantie par zone et non par parc. Une zone couvre environ 2 à 3 parcs à proximité

Les bailleurs ne prévoient plus d'action commerciale favorisant la publicité des parcs du périmètre. Une communication sobre annoncerait le lancement de la mutualisation et les modalités de contractualisation. Chaque bailleur tiendrait son guichet en disposant d'un accès au logiciel de gestion des abonnés et un encodeur manuel (ou équivalent) permettant d'activer l'abonnement.

La maintenance matérielle serait réalisée par un prestataire sur l'ensemble du parc l'entretien et les remplacements de matériels (lisse, remplacement suite vandalisme, ouverture...). Cette mise en commun a pour but de garantir un niveau de qualité homogène pour l'ensemble des parcs et une solidarité des bailleurs en cas de vandalisme, notamment lié au projet de mutualisation.

Un matériel identique serait installé de type matériel d'exploitation professionnel et communiquant. Chaque bailleur devrait prendre en charge ce nouvel aménagement financier au niveau de l'investissement. Les bailleurs équiperaient leurs parcs de matériel homogène et performant avec un marché à bon de commande, permettant de déclencher la fourniture et pose dans un calendrier différencié entre Aquitanis et inCité.

La consultation du prestataire est programmée sur 2021.

### **Cession de la chaufferie**

Au regard du transfert de compétence des réseaux de chaleur situés sur le territoire géographique de la métropole bordelaise à Bordeaux Métropole et dans l'objectif de le verdir, inCité s'est engagée dans une démarche de cession du réseau de chaleur après la date d'expiration du contrat d'exploitation.

L'exploitation du réseau de chaleur du Grand Parc se fera dans le cadre d'un contrat de concession de service public dont Bordeaux Métropole sera autorité délégante.








Le calendrier de Bordeaux Métropole prévoyait un lancement de la consultation après délibération du conseil métropolitain au mois de mai 2020. Or, du fait de l'état d'urgence sanitaire, les conseils métropolitains n'ont pu avoir lieu entre le mois de mars et le mois de juin. Bien que le gouvernement ait légiféré pour permettre au Président d'agir par voie d'arrêté en lieu et place des délibérations, il a exclu explicitement le champ des délégations de service public de cette souplesse. Aussi, Bordeaux Métropole a été contraint de reporter ladite délibération au conseil du 24 juillet 2020.

Ce décalage dans le temps ne permet pas la conduite d'une procédure de concession de service public, dans de bonnes conditions de mise en concurrence avec une prise d'effet en août 2021 et donc avant le début de la saison de chauffe 2021/2022.

De ce fait, inCité a prolongé l'avenant de Engie Solution d'une année jusqu'en 2022, date à laquelle Bordeaux Métropole acquerra la chaufferie ainsi que le réseau de chauffage à inCité.



## Les ratios de gestion

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	tendance
Quittancement en k€ (logt+commerces)	11 970	12.089	12616	12801	13 370	13 778	
Quittancement en k€ (logements)	10 817	10 947	11 465	11 466	11 950	12 205	
Nombre de congés	122	156	103	117	113	94	
<i>Dont :</i>							
<i>Conventionnés</i>	36	59	36	46	33	35	
<i>Non conventionnés</i>	86	97	67	71	80	59	
Taux de rotation %	6.53 %	8.33%	5,40%	6,10%	5,70%	5,55%	
% d'impayés logt (Impayés /quittancement hors charge)	4.80%	4.56%	4,18%	5,26%	4,35%	4,40%	
% d'impayés logt (Impayés/quittancement chargés)	3.54 %	3.35%	3.06%	3,85%	3,19%	3,37%	
% vacances	1.56 %	1.75%	1,93%	2,32%*	2,61%	3,46%	

## La maintenance et gestion technique du patrimoine

Le budget voté en 2020 pour répondre à l'entretien courant des résidences était de 1 124 600 € :

Au 31 décembre 2020, il ressort des engagements les éléments suivants :

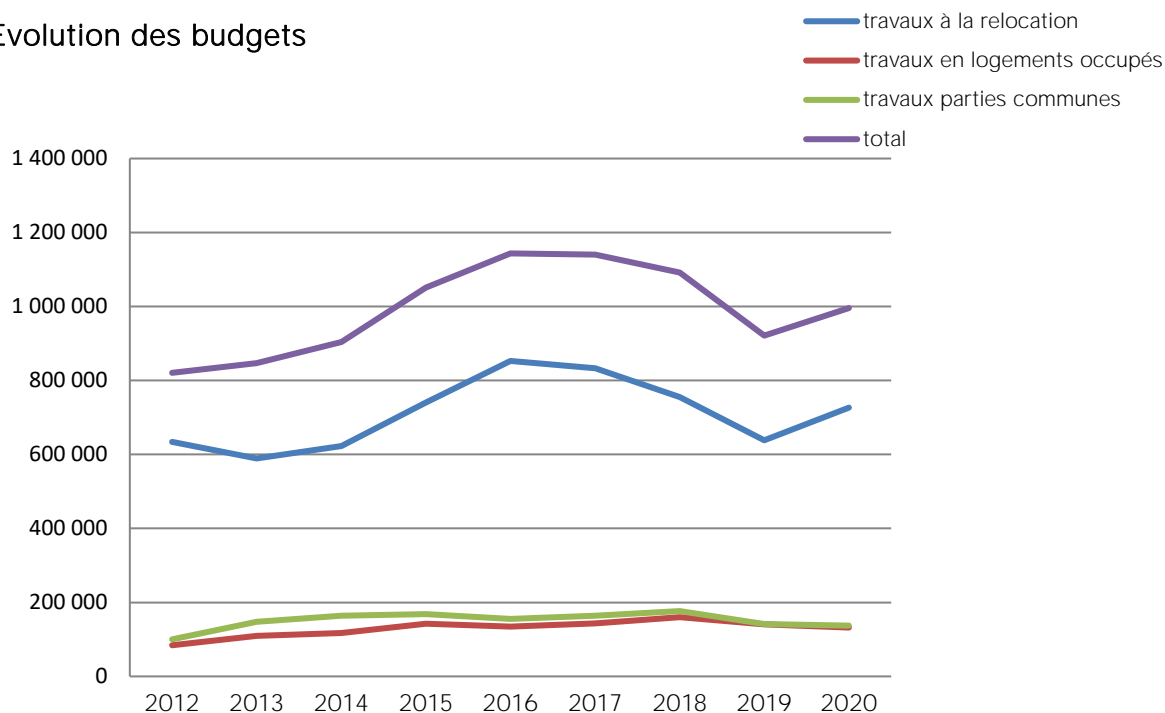
- Appartements à la relocation : 726 292 € TTC soit 6 371 €/logts reloués
- Appartements occupés : 132 012 € TTC soit 68 €/ totalité logts
- Travaux charte : 9 356 € TTC
- Parties communes : 137 207 € TTC

**Total :** 1 004 867 € TTC soit 515 €/totalité logts  
89 % du budget prévisionnel consommé.

Le budget pour les logements à la relocation demeure à un niveau élevé car un travail de rattrapage des logements vacants a été engagé, le nombre de mise en chantier légèrement supérieur au nombre de congés.

De plus, le confinement a eu un léger impact sur la consommation du budget parties communes et réclamations, avec une réduction de 5% par rapport à l'année dernière.

### Evolution des budgets



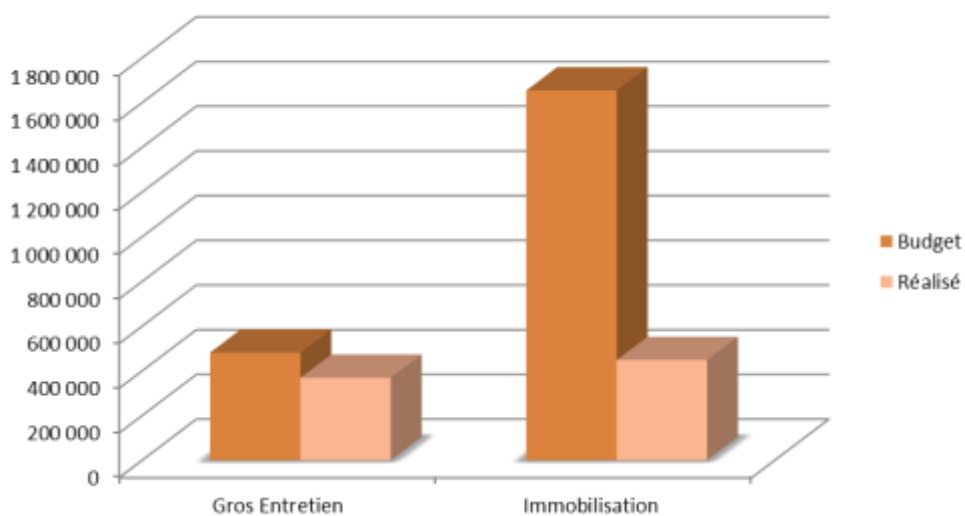
### Gros entretien et travaux d'immobilisation

Les travaux de Gros Entretien engagés en 2020 portent principalement sur le remplacement des chauffe-bains de la résidence Bergénia, les travaux des caves pour les tours IGH, la mise en place de purgeur pour améliorer le chauffage de la résidence les Néréides, l'éclairage de la résidence Arc en Ciel, la mise aux normes électriques du 254 rue Sainte-Catherine, amélioration des locaux de la résidence Reflets de Counord et les travaux d'ADAP (accessibilité).

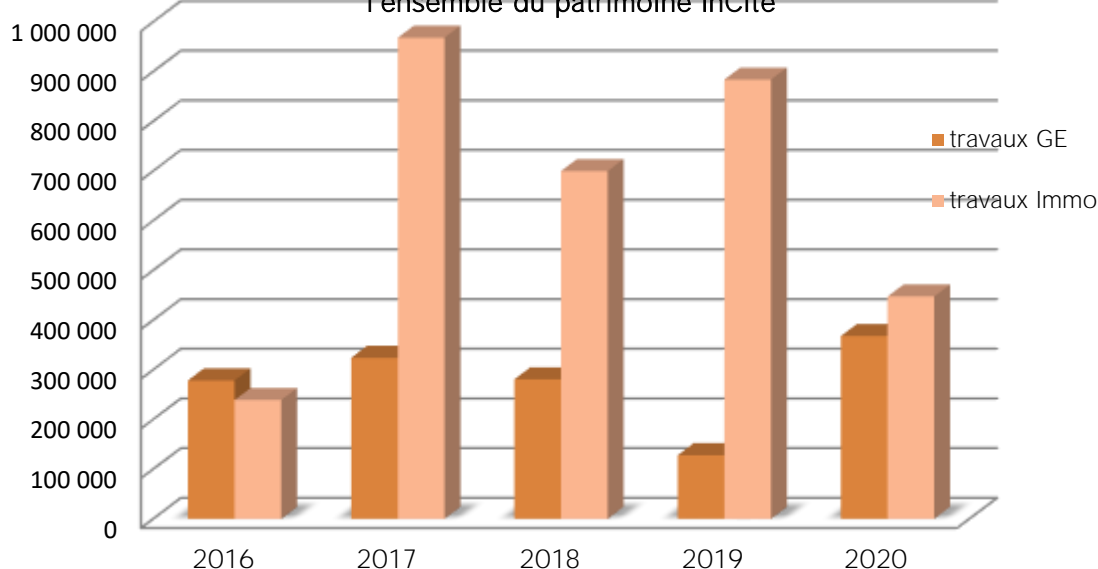
Les travaux d'immobilisation concernent pour l'essentiel la fin du chantier de remise aux normes électriques des logements de la résidence le Sully, les travaux d'ascenseurs de la résidence Saint-Marc, la poursuite des études de la résidence Château d'Eau et des voiries des résidences Althéa et Catalpa.

Budget		Réalisé	
GE	IMMO	GE	IMMO
480 990	1 653 960	368 046	447 657

## Consommation des budgets



## Evolution des dépenses Gros Entretien et Immobilisation sur l'ensemble du patrimoine inCité

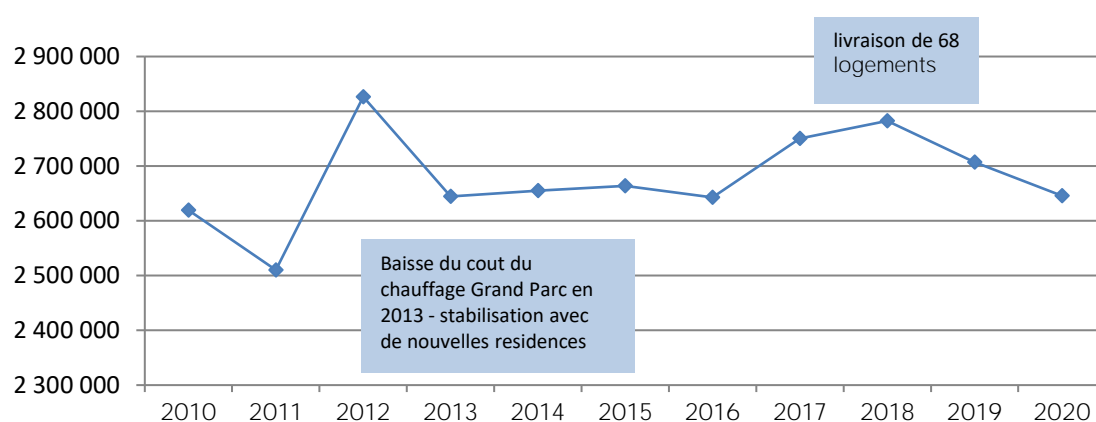


Le retard de consommation est principalement lié aux arrêts subis au moment de la crise sanitaire. L'équipe technique a dû principalement gérer les urgences et la recherche de prestataires pour les interventions au vu de l'arrêt total ou partiel de certaines entreprises prestataires pendant le premier confinement, ce qui n'a pas permis de lancer les études nécessaires aux grosses opérations d'investissements.

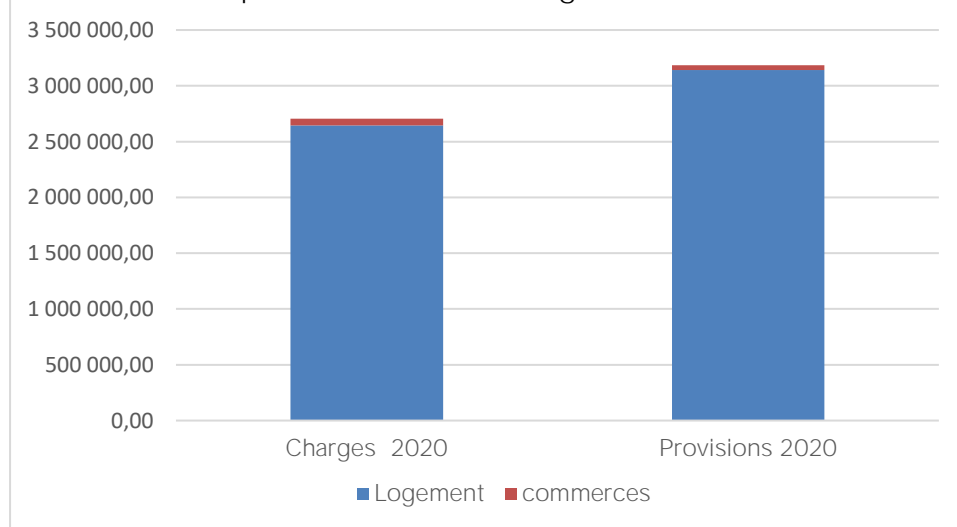
## Les provisions pour charges locatives

- Des charges 2020 qui baissent de 2,32 % par rapport à 2019. Ces baisses sont principalement dues à une année de chauffe plus clémente et des prestations de nettoyage réduites notamment pendant le confinement (pas de prestation de la société d'insertion en centre-ville)
- Le montant des charges constatées pour 2020 s'établit à 113 €/mois/logement.
- Les provisions pour charges présentent un écart de 18% entre les provisions pour charges et les charges réellement constatées.

Evolution des charges du patrimoine  
(logements)



Comparatif Provision/charges réelles 2020



# La demande de logement

## Attributions

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Logements attribués	175	132	174	145	106	104	94
Nouveaux logements	57	4	34	35	5	34	0

94 attributions ont été gérées au cours de l'année 2020, 35 portent sur des logements conventionnés et 59 en non conventionnés.

### Le concours financier et les mesures d'accompagnement.

Nous avons obtenu le concours en garanties pour 26 locataires (27.6 % des attributions)

- 26 garanties au titre du FSL. Parmi eux, 11 ont perçu une participation financière du FSL pour le 1<sup>er</sup> loyer.

Au total pour 2020, inCité a perçu la somme de 23 926.81 € pour la mise en jeu de garantie et l'aide au 1<sup>er</sup> loyer.

### Le contingent prioritaire

En 2020, inCité a été sollicitée pour 8 nouvelles demandes relevant du dispositif DALO avec des impératifs de relogements à 6 mois.

7 de ces 8 demandes ont été proposées en commission, les 7 candidats ont accepté et ont été relogés au cours de l'année 2020, une demande n'a pas été présentée en commission au vu des éléments de la demande et celle-ci a été requalifiée par la DDCS pour un T2 et orientée vers un autre bailleur.

### Les objectifs de population

Concernant le public prioritaire et les objectifs de relogement donné par l'Etat, inCité en 2020 a réalisé **29 attributions pour un objectif de 21**.

Les objectifs ont été dépassés. Néanmoins au vu du faible nombre de logements conventionnés (35), inCité a utilisé son patrimoine non conventionné pour tenir ses objectifs.

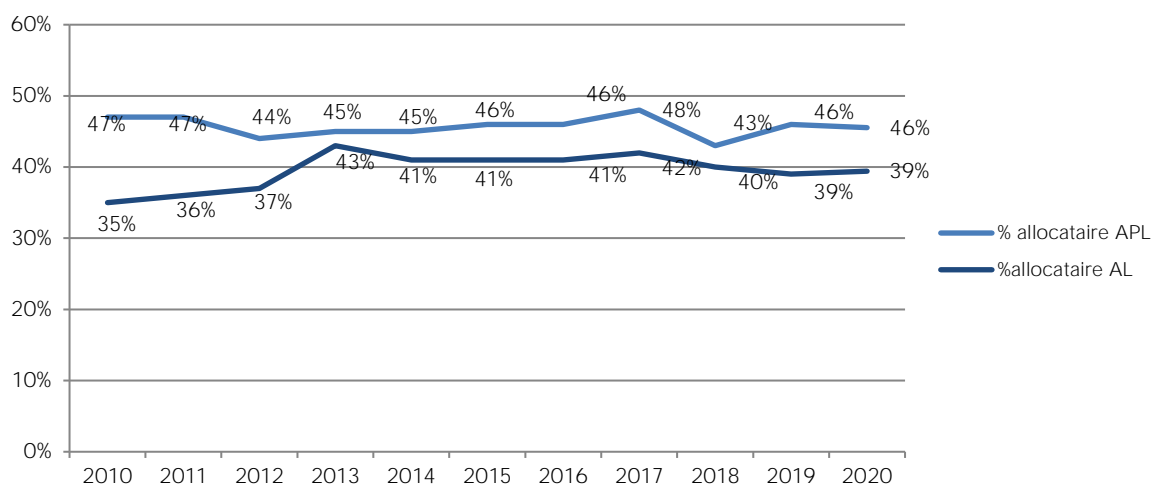
Le délai moyen de relogement pour les ménages du contingent est de 12 mois pour inCité contre 6,5 mois en moyenne tous bailleurs, ce délai est nécessaire au vu du faible nombre d'attributions.

Sur 94 attributions en 2020, 17 ont été faites à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, ce qui représente 18% et les attributions au profit des ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur le parc conventionné hors QPV est de 36%, pour un objectif à 22%.

## Allocataires CAF

Les allocations couvrent 26 % du quittancement (hors charges).

- 45.5 % des locataires du parc conventionné perçoivent l'APL
- 39 % des locataires du parc non conventionné perçoivent l'AL.
- L'aide moyenne est de 216 €/mois pour les logements conventionnés (208 € en 2019) et 256 €/mois (257 € en 2019) pour les logements non conventionnés.



## Rotation

Le taux de rotation constaté pour 2020 est de 5.55 % stable au regard de 2019 (5.70%). 6.36% pour le parc conventionné et 5.12 % pour le parc non conventionné.

60 % des congés concernent les résidences du Grand Parc, ce qui a un fort impact sur les budgets à la relocation.

Les taux de rotation les plus élevés, supérieurs à 10 %, concernent :

- Reflets de Counord (15%), principalement lié à des problèmes de voisinage et d'incivilité
- Jasminéa (19%), pour des problèmes de voisinage et d'incivilité dans le parking et de bruit du fait de la position angle de rue
- Arc en Ciel (12.5%), du fait du montant du loyer (PLS)
- Le Limancet (11%), consécutifs à des départs du fait de la poursuite des désordres liés au sinistre.

## Les impayés

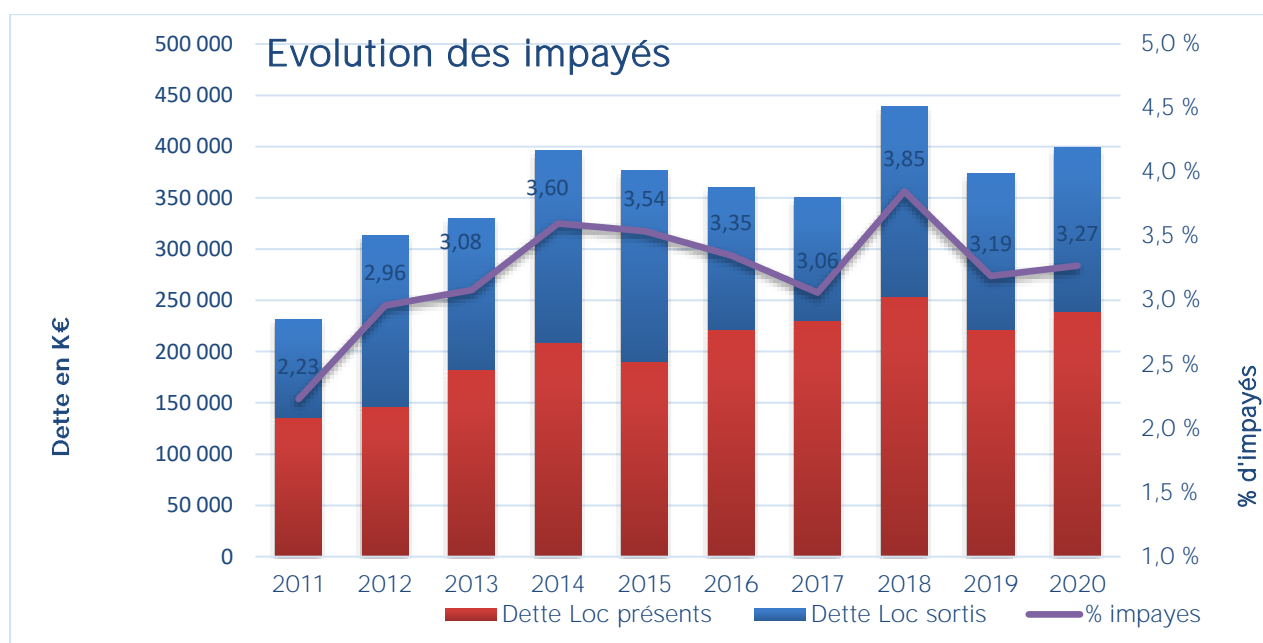
Avec un taux d'impayé de 4,40 % (hors charge), on constate une très légère hausse par rapport à 2019 (4,35%). Elle est la conséquence de la crise sanitaire. En effet, on constate une hausse de 8% pour les dettes des locataires présents.

De nombreux plans d'apurements ont été nécessaires pendant la crise pour étaler le paiement du loyer.

Les dettes à plus de 3 mois demeurent importantes. 62% de la dette est concentrée sur 3% de locataires et 8 locataires ont une dette supérieure à 5 000 € représentant 65 000 € (29 % de la dette totale)

La dette des locataires présents :

	< ou = 1 mois	> à 1 mois et <= 3 mois	> à 3 mois
En montant de la dette	13.8 %	24.5 %	61.7 %
En nombre/patrimoine	9 %	5 %	3 %
Montant moyen	195 €	610 €	2 174 €

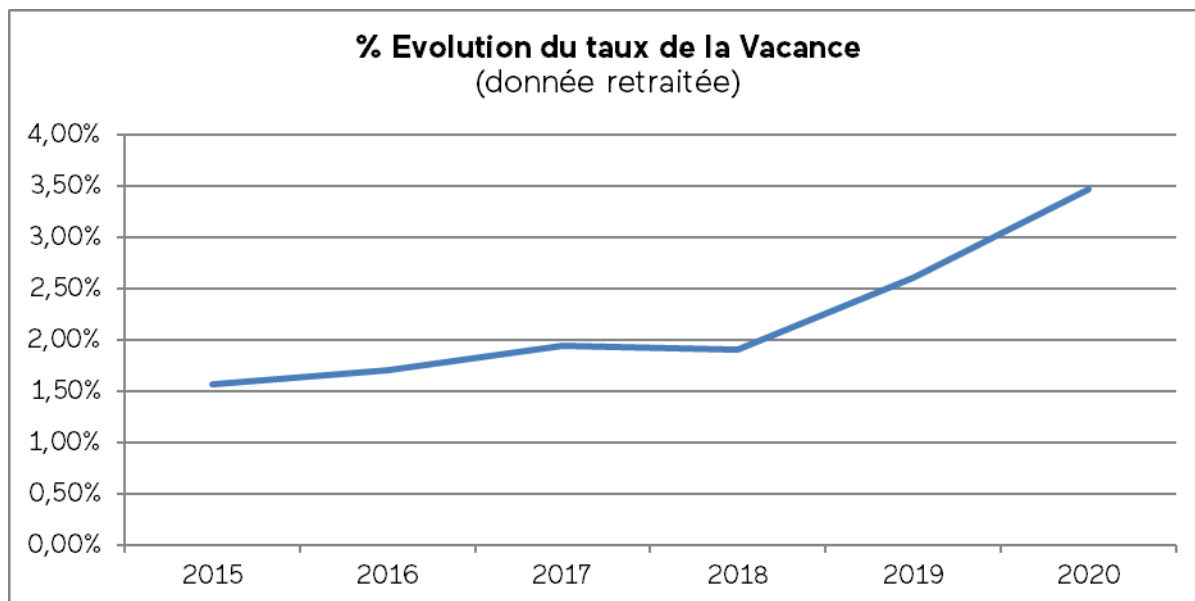


## La vacance

Le taux de vacance ressort à 3.46 % (contre 2.61 % en 2019), retraité des appartements vides de la résidence Le Limancet.

Sa forte augmentation est principalement liée à la crise sanitaire qui a immobilisé pendant plusieurs mois des logements vides. Elle s'explique également par les difficultés de traitement des logements amiantés, qui ont nécessité l'appui d'un AMO pour arrêter un protocole d'intervention.

Ce travail a été entamé et sera finalisé sur l'année 2021.





## Location aux associations

inCité loue au 31/12/2020, 40 logements à des associations et 3 logements en locaux administratifs.

Les conditions de prise à bail sont diverses :

- Bail glissant
- Sous location
- Contrat d'hébergement

Les publics concernés le sont également :

- Familles monoparentales (femmes seules avec enfants)
- Jeunes issus de la rue
- Familles en difficultés
- Réfugiés

Associations	Nbr de logement	Bureaux
Le REFUGE	1	
RENOVATION	4	
CAIO	17	
SOS Habitat et Soins	2	
SOS Amitié		1
Grandir ensemble		1
Les Loulous du Parc		1
Halte 33	1	
Cité Bethanie	6	
ARI-ASAIS	2	
DIACONAT	5	
Notre Dame des Barrails	1	

Ce partenariat établi de longue date contribue à stabiliser des situations personnelles difficiles et souvent pour des personnes en grande précarité. L'accompagnement social permet d'envisager des glissements de bail dès que les personnes sont en mesure d'assumer la charge du logement. Les logements attribués sont dispersés dans l'ensemble du patrimoine d'inCité et contribuent ainsi à banaliser les situations individuelles sans stigmatisation.

inCité a un partenariat avec ARI ASAIS pour l'accompagnement de certaines situations complexes et l'accompagnement de ménages en grande précarité au sein du patrimoine d'inCité. Un deuxième partenariat se renouvelle chaque année avec le GIP Bordeaux Médiation.

## La production de logements et programmation

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mise en service	64	4	34	35	5	34	0
Demande de financement	0	0	5	0	0	0	22
En travaux	68	103	69	34	34	0	0
En études et en programmation	103	122	119	174	84	22	20

### Immeubles ayant obtenus une décision d'agrément : 22 logements

- 76/78 rue des Faures : 8 logements 4 PLUS et 4 PLAI

Les travaux ont la particularité de comprendre la réhabilitation et le jumelage de deux immeubles, avec une redistribution des logements. Cette réhabilitation TCE comprendra un programme de 8 logements sociaux et des locaux d'activité (1 ou 2) au rez-de-chaussée.

L'entrée des 8 logements se fera par l'entrée existante du n°78 avec les locaux communs accessibles depuis le hall d'entrée commun aux deux immeubles.

Le chantier doit démarrer en juin 2021 pour finir au 1er trimestre 2023.

- 1 rue des Ayres/14 Place Lafargue : 8 logements 3 PLUS et 5 PLAI

Réhabilitation de deux immeubles afin de créer 8 logements sociaux et le maintien du commerce en RDC, répartis de la façon suivante :

- 1 local tertiaire occupé de 49 m<sup>2</sup> (audioprothésiste)
- 4 T1 d'environ 26 m<sup>2</sup>
- 4 T2 d'environ 40 m<sup>2</sup>

Le chantier doit démarrer en juin 2021 pour finir 1 er trimestre 2023



- 10 rue de la Sau : 2 logements 1 PLUS et 1 PLAI

inCité a acquis cet immeuble d'angle en fort état de vétusté mais avec un fort enjeux patrimonial (ancien immeuble de l'imprimeur de Montaigne), avec deux corps de bâtiments reliés par un escalier central avec une cour attenante et un RDC commercial occupant l'intégralité de la parcelle.

La réhabilitation comprend l'aménagement de 2 logements sociaux (1 T2 et 1 T4 duplex) et d'un local commercial.



Les travaux s'étaleront de mars 2021 et s'achèveront fin juin 2022

- 13/15/17 Causserouge : 4 logements 2 PLUS et 2 PLAI

inCité intervient dans le cadre du PRQAD sur 3 immeubles de la rue Causserouge pour réaliser un projet mixte comprenant un hôtel d'entreprise sur 585 m<sup>2</sup> SDP et 4 logements, 1 logement individuel T3 et 3 logements collectifs (1 T4 et 2T2). Le démarrage des travaux est prévu pour avril 2021, pour une durée de 14 mois.



## Immeubles en programmation : 20 logements

- 6 place André Meunier : 9 logements

Cet immeuble est situé dans le quartier SAINTE CROIX, dans le périmètre du PRQAD. L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en date du 04/02/2020. Un incendie s'est déclaré dans l'immeuble le 22/02/2020. Au cadastre sont déclarés 20 logements et un local professionnel. Il est étudié la restructuration de l'immeuble et sa réhabilitation en 9 logements : 4T1, 3T2,2T3 et un commerce en rez-de-chaussée.



- 58 Fusterie : 4 logements

Cet immeuble situé dans le quartier SAINT MICHEL, dans le périmètre du PRQAD a fait l'objet d'une DUP ORI en 2013, d'un arrêté de péril ordinaire le 19 juin 2016 et d'un arrêté de péril imminent le 12 février 2019. Par la suite, il a fait l'objet de travaux de mise en sécurité fin 2019/début 2020. Le projet prévoit la réhabilitation de 4 logements : 4T1 et un commerce en rez-de-chaussée.



- 80 rue Faures : 4 logements

Cet immeuble est situé dans le quartier SAINT MICHEL, dans le périmètre du PRQAD. Les travaux de restauration ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2013. Au cadastre est déclaré un commerce avec boutique. Le projet prévoit la réhabilitation de 4 logements : 2T2, 2T3



- 6 rue du soleil – 3 logements

Cet immeuble est situé dans le quartier SAINT ELOI, dans le périmètre du PRQAD. Le projet prévoit la réhabilitation de 3 logements : 3T2, un bureau





## Pôle Economie de Proximité

En 2020, la société a poursuivi la structuration de ses moyens et sa montée en compétences pour répondre à l'ambition de disposer d'un pôle dédié aux interventions sur l'économie de proximité, notamment sur le champ de l'immobilier consacré aux activités commerciales, artisanales, logistiques, mixtes, innovantes et de l'ESS.

Cette ambition s'est traduite par l'approbation en Assemblée Générale Extraordinaire en février 2020 de la modification des statuts de la société pour intégrer pleinement cette activité dans son objet social, ainsi que d'une augmentation de capital global de 9.500 K€, dont 7.000 K€ dévolue à cette activité. Cette augmentation se répartie en 2 phases, une en 2020 et une autre devant intervenir au plus tard en 2024.

La première tranche d'un montant de 5.144 K€ a été intégralement souscrite et versée à fin septembre 2020, permettant ainsi à la société de disposer des fonds nécessaires pour des investissements à venir.

En parallèle, les actionnaires ont souhaité conclure un pacte d'associés qui prévoient notamment la constitution d'un Comité d'Engagement, regroupant des représentants du collège public et privé, pour analyser et valider les nouveaux sujets d'économie de proximité. La formalisation de ce Comité d'Engagement interviendra courant de l'année 2021.

Bien que perturbé par le contexte sanitaire, l'activité 2020 s'est maintenue à un niveau élevé tant d'un point de vue de la gestion que du développement de nouveaux projets.



## Gestion d'actifs

### Données patrimoniales

Au 31 décembre 2020, inCité possédait 72 locaux commerciaux et d'activités dont :

- Deux centres commerciaux composés d'un supermarché et de commerces : 30 au centre commercial EUROPE, 10 cellules dans l'îlot Counord
- Deux locaux d'activités au Grand Parc, en rez-de-chaussée de la résidence Arc en Ciel
- 30 commerces en centre-ville

Le nombre total de cellules est en diminution de 2 unités par rapport à 2019, du fait :

- De la sortie de 4 cellules incendiées au centre commercial Europe qui ne seront pas reconstituées
- De la remise en location de 2 cellules sur le centre commercial Europe pour des occupations temporaires
- De la cession au locataire d'une cellule commerciale en centre-ville
- De la mise en location d'une nouvelle cellule en centre-ville

Le parc commercial d'inCité se répartit comme suit :

	Parc Commercial Centre-Ville	Centre Commercial Europe	Centre Counord & Arc en Ciel
Nombre de cellules	30	30	12
Surface totale	3.501 m <sup>2</sup>	6.928 m <sup>2</sup>	1.948 m <sup>2</sup>
Surface moyenne	117 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	162€ / m <sup>2</sup> / an	92€ / m <sup>2</sup> / an	124€ / m <sup>2</sup> / an

En complément de ce patrimoine, inCité possède une station-service et une chaufferie collective située au Grand Parc desservant 3.852 logements de différents organismes.



## Eléments de gestion :

Durant l'année 2020, la commercialisation des cellules s'est répartie comme suit :

	Parc Commercial Centre-Ville	Centre Commercial Europe	Centre Counord & Arc en Ciel
Nouvelles mises en location	1	1	1
Relocation à un nouveau locataire	2		
Renouvellement de bail / COP	4	3	

*A noter que sur les 4 renouvellements de bail sur le parc commercial du Centre-Ville, 1 a été initié en 2020 et entériné en 2021.*

	2020	2019	Variation
Quittancement brut	1.685 K€	1.518 K€	167 K€
Remises de loyers exceptionnelles COVID	- 94 K€	0 K€	- 94K€
Retraitement vacances	- 94 K€	- 67 K€	- 27 K€
Quittancement net des remises exceptionnelles et de la vacance	1.497 K€	1.451 K€	46 K€
Taux de vacances	5.88%	4.39%	+34%
Solde de dettes	211 K€	209 K€	2 K€
Taux d'impayés	14.1%	14.40%	-2%

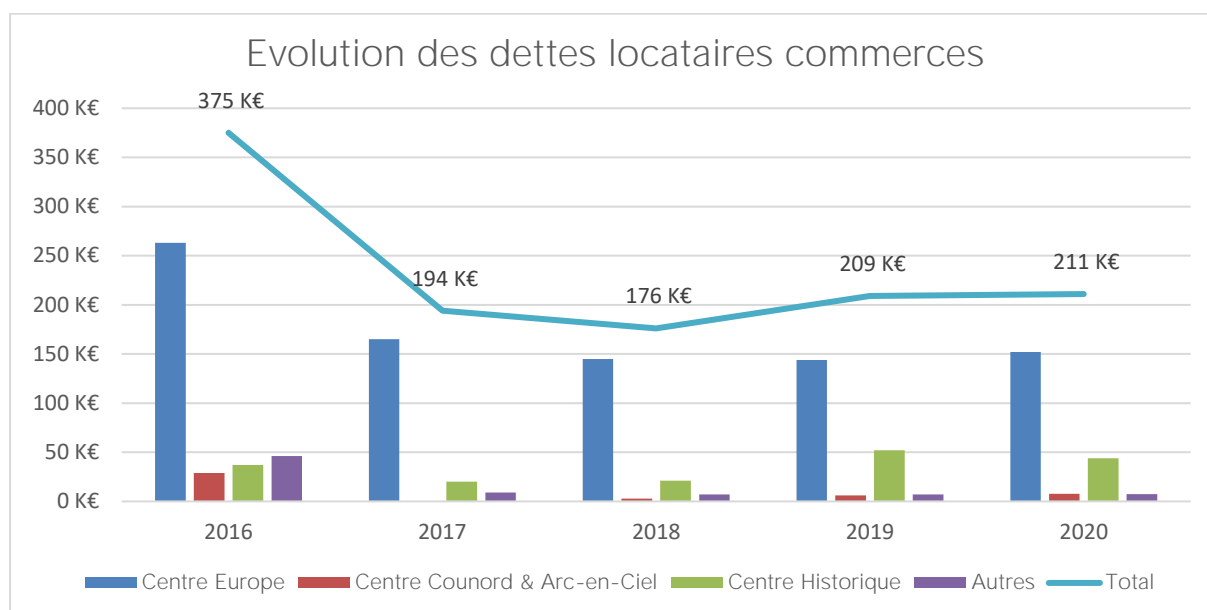
Le quittancement brut lié aux activités économiques de proximité est en hausse de près de 11% entre 2019 & 2020 (+167 K€) sous l'impulsion des nouvelles mises en location sur l'exercice, de l'exploitation sur une année pleine de celles réalisées en 2019 et de la revalorisation de certains loyers.

Néanmoins, le quittancement net des remises exceptionnelles et de la vacance n'est en augmentation que de 3.2%, du fait :

- De remises exceptionnelles de loyers pour un montant total de 94 K€. Afin d'accompagner ses locataires commerçants contraints administrativement à la fermeture temporaire de leur commerce (29 bénéficiaires), inCité a consenti des remises exceptionnelles de loyers équivalant à 4 mois de loyers hors charges.
- D'un accroissement important de la vacance. Cet accroissement se concentre exclusivement sur le Centre Commercial Europe, du fait notamment de l'impact des cellules incendiées en 2018 et non remises en état.

Le taux moyen de vacances de 5.88% est concentré quasi exclusivement sur le Centre Commercial Europe. Retraité de cet impact, le taux moyen sur le reste du patrimoine (Centre Ancien, Centre Counord et Arc en Ciel) ressort à un niveau faible, inférieur à 1% (0.76%), témoignant d'une bonne gestion et attractivité des actifs.

A fin 2020, le taux d'impayés global est de 14.10%, faisant ressortir un montant des dettes locataires commerces de 211 K€, stable par rapport à 2019. Ce solde intègre un montant de 13 K€ relatif à un locataire congés (placé en liquidation judiciaire) mais dont 10 K€ a été réglé sur le début l'exercice 2021.



Ce montant de dettes est concentré à plus de 70% sur le Centre Commercial Europe (152K€), alors qu'il ne représente que 42% du parc. Trois commerces représentent plus de 90% de l'encours (141 K€), témoignant donc du caractère singulier lié à la gestion de ce centre commercial et des contentieux en cours sur l'exploitation de deux cellules commerciales. La résiliation du bail et l'autorisation d'expulsion du locataire ayant le plus fort encours de dettes (104 K€) a été obtenu courant 2020. Un arbitrage reste pendant quant à l'exécution de cette décision.

Le solde des encours de dettes est essentiellement concentré sur des commerces en centre-ville (44 K€), et notamment auprès de 3 locataires, qui en concentrent plus de 65% (29 K€). Pour ces 3 locataires, le solde a été recouvré à hauteur de 80% (23 K€) durant le premier trimestre 2021.

Dans le cadre de sa stratégie d'optimisation et de bonne gestion de ses actifs immobiliers, et dans la poursuite de l'action initiée en 2019, la société a diligenté une nouvelle expertise des valeurs immobilières et des valeurs locatives de 5 autres biens situés en centre ancien de Bordeaux.

Cette expertise a été le socle pour :

- La renégociation de deux baux dont la valeur locative de marché a fortement augmenté ces dernières années ; un nouveau bail a été conclu en 2020 et le second l'a été au début de l'année 2021 ;
- Définir les nouvelles conditions de loyers dans le cadre d'un renouvellement de bail ;
- Orienter la programmation d'un rez-de-chaussée commerciale sur une opération en étude



Au-delà de ces sujets précis, cette démarche permet d'affiner la connaissance de la société sur les valeurs locatives et immobilières et d'améliorer sa capacité d'intervention sur ses contrats et plus généralement dans les programmes du centre-ville.

### Focus particulier sur le centre commercial Europe :

Suite à l'incendie du 27 juillet 2018, la situation du centre commercial a fait l'objet d'une attention toute particulière des élus, qui ont sollicité des études pour imaginer l'évolution et la transformation du site.

En 2019, inCité a proposé en partenariat avec les services de Bordeaux Métropole une solution de transformation en différentes phases de l'ensemble immobilier, en commençant par une opération de création d'un pôle médical.

Au final, la solution choisie par la collectivité s'est portée sur un appel à projets passé auprès d'opérateurs immobiliers pour réaliser une opération immobilière globale de démolition reconstruction, incluant la création d'une offre de logements sur le site.

Cette solution nécessitera la résiliation des deux BEA signés entre la ville et inCité permettant l'exploitation du site, qui avaient été prorogés en juin 2018 jusqu'en 2057. Des analyses juridiques ont donc été engagées pour vérifier les dispositions à prévoir, et les conditions d'indemnisation du contrat au moment de la résiliation.

Fin 2020, l'appel d'offres auprès des promoteurs était encore en cours. Il convient maintenant de convenir avec la collectivité des modalités de résiliation des BEA (calendrier, protocole d'indemnisations...).

Dans l'attente de cette résiliation entraînant la fin de l'exploitation de ce centre, inCité assure la gestion de cette phase provisoire. Un travail de réoccupation transitoire des cellules vacantes a été initié, se traduisant par la conclusion de 3 Conventions d'Occupation Précaire. Afin de maîtriser le devenir d'une cellule, inCité s'est également porté acquéreur d'un fonds de commerce auprès d'un locataire qui partait en retraite et dont le bail pouvait être de fait déspecialisé.

En 2020, la procédure d'expertise sur le sinistre de l'incendie du 27 juillet 2018 s'est achevée. inCité a perçu le solde des indemnisations correspondant à la non-reconstruction des cellules incendiées.

## Opérations réalisées : Acquisition, travaux et mise en location

### Local 21 rue du Loup à Bordeaux.

InCité a acquis par DIA ce local commercial de 220m<sup>2</sup> en mai 2017. Dans un état extrêmement dégradé, la reconfiguration de cette cellule posait de nombreuses questions programmatiques et techniques.

L'école d'ingénieur YNCREA, en cours d'implantation sur la métropole bordelaise, nous a très vite manifestée son intérêt pour ce local, afin d'y accueillir son activité de démonstrateur en solutions digitales à destination des petits commerçants.

Après une phase d'études collaborative, les travaux ont pu débuter en septembre 2019, et les locaux ont été livrés en février 2020. Malgré le contexte sanitaire, Yncréa (devenue Junia) a finalisé ses travaux d'aménagement et ouvert son site en septembre 2020.

### Le centre commercial Counord

Le dernier local a été loué à Euronature pour une activité de formation pour adultes et de diffusion de brochures et de produits naturels. La société travaille dans la Naturopathie depuis 30 ans, elle forme des naturopathes ou des conseillers en parapharmacie.



## Opérations à l'étude

### Immeubles au 11-13-15-17 rue Causserouge à Bordeaux.

Dans le cadre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNROAD) portant sur les quartiers St Michel, Marne Yser, il est prévu la création d'un pôle entrepreneurial dans un ensemble d'immeubles sis rue Causserouge à Bordeaux, appartenant aujourd'hui à la ville de Bordeaux.



Ce programme porte sur la rénovation d'environ 600 m<sup>2</sup> d'espaces pour y accueillir des entreprises en sortie de pépinière, n'ayant pas forcément encore les moyens ou la stabilité de s'installer dans l'offre immobilière classique. Afin de gérer cet espace, un appel d'offres pour un marché de délégation de services sera lancé par inCité courant 2021.

L'année 2020 a permis le dépôt et l'obtention du Permis de Construire, et l'obtention des accords de financement des partenaires de l'opération : Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, ANRU et FEDER.

Sur cette base, les consultations des entreprises et du futur exploitant sont programmées début 2021.

### Zone d'aménagement de Brazza à Bordeaux :

La ville et la métropole de Bordeaux ont lancé un vaste projet d'aménagement sur le site dit de Brazza, en rive droite de la Garonne, au débouché du nouveau pont Chaban-Delmas.

Dans le cadre de la programmation générale, la collectivité ambitionne de créer une mixité fonctionnelle innovante, en insérant celle-ci au sein même de chaque immeuble.

Ainsi, 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces artisanales sont envisagées sur les opérations en pied d'immeubles dévolus au logement.



Pour porter ce projet immobilier innovant, la collectivité a sollicité inCité dès 2018 sur 2 sujets : l'îlot E2 porté par Villogia, et l'îlot E4 réalisé par CDC Habitat.

Après analyse et expertise des propositions émises par les constructeurs, inCité a fait part à ces derniers et à la métropole de son impossibilité à contractualiser car les locaux proposés ne correspondaient pas financièrement, techniquement et juridiquement aux objectifs programmatiques de la collectivité.

Fin 2019, un nouveau projet a été soumis à inCité : il s'agit du programme Quai 54 réalisé par Cogedim. L'année 2020 a permis de nombreux échanges de mise au point du programme.

Afin de faciliter la prise en compte des enjeux fonctionnels, inCité a sollicité un AMO spécialisé. Fin 2020, les échanges se poursuivaient sur ce programme très novateur, puisqu'il envisage de créer des cellules artisanales en étage.

## L'AMI « Ville Productive » de Euratlantique :

En mars 2020, l'Établissement Public Euratlantique a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt à destination d'investisseurs susceptibles de réaliser du portage immobilier de locaux artisanaux et logistiques en pied d'immeubles, à hauteur de 15 000 m<sup>2</sup> de SDP sur 10 ans.

Au regard de son expérience sur le projet Brazza, et des objectifs qui lui sont alloués, inCité a décidé de se positionner sur cet appel à projets, et remettre une offre. Elle a pu ainsi exposer son savoir-faire, sa méthode et ses capacités financières à assumer ce type de projets.

Après analyse des candidatures, l'EPA a confirmé à InCité en novembre 2020 qu'elle l'avait retenue pour porter un volume estimé de 10 000 m<sup>2</sup>.

La mise en œuvre de ce projet d'envergure se déroulera à compter de 2021

## Mérignac : Îlot de la poste

La commune de Mérignac soucieux de garantir le maintien et/ou l'implantation de commerces et services de proximité a sollicité inCité afin de l'accompagner dans un dialogue partenarial avec Poste Immo. Cette appui méthodologique vise à positionner inCité comme le futur investisseurs de ces rez-de-chaussée actifs.

## Artigues près Bordeaux

La Ville d'Artigues-près-Bordeaux s'est engagée avec Bordeaux Métropole dans la co-construction d'un projet urbain pour impulser une nouvelle dynamique de son centre-ville.

L'ancienne école Bel Air, inoccupée depuis 6 ans, est un site stratégique du projet urbain : à la croisée des chemins entre commerces et équipements publics, elle représente également une véritable passerelle citoyenne vers le futur centre d'Artigues-près-Bordeaux.

Dans un souci d'appropriation collective et afin de tester de nouveaux usages impliquant les citoyens, la mairie d'Artigues-près-Bordeaux a sollicité inCité et ATIS pour lancer l'appel à projets Une saison ESSentielle à Bel Air pour l'occupation transitoire des locaux de l'ancienne école Bel Air. La commune a demandé également à inCité d'assurer l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la programmation de l'aménagement urbain du site.

Par ailleurs, le pôle a poursuivi sa mission d'accompagnement des projets à vocation économique sur le centre de Bordeaux ; nous pouvons citer notamment :

- Le 9 Renière/67 Rousselle
- Le 71 rue Sauvageau
- Le 30 rue Fusterie
- Le 30 rue Jules Steeg



## AMENAGEMENT

Une 2020 également fortement marquée par la situation sanitaire au sein des activités.

La période de confinement total qui a quasiment paralysé une partie de l'activité près de 3 mois :

- Suspension des visites à domicile qui a lourdement affecté l'accompagnement des propriétaires et le montage des dossiers dans les opérations animées OPAH et PIG
- Suspension des visites dans le cadre des DIA (déclaration d'intention d'aliéner) et des procédures d'acquisition
- Suspension des visites de commercialisation qui a ralenti le rythme prévisionnel des ventes de l'année
- Suspension des visites préalables en amont des ORI (restauration immobilière) qui a généré du retard dans le planning des demandes de DUP (déclaration d'utilité publique)
- Prolongation des délais d'instruction des DIA et demandes d'autorisation d'urbanisme qui a permis de rester vigilant sur des dossiers à enjeu
- Arrêt total des chantiers qui a généré des retards de livraison et la mise en œuvre de dispositifs de surveillance renforcés
- Travail en effectif réduit du fait notamment des absences pour garde d'enfant
- Mise en place dans l'urgence du télétravail et de la coordination à distance, qui a fortement mobilisé les équipes
- Gestion des urgences, notamment des relogements suite à sinistre, qui a nécessité adaptation et inventivité pour satisfaire aux besoins matériels et humains.

La période de reprise des activités dans un contexte de crise sanitaire qui se prolongeait, à compter de mai, a été marquée par la nécessité de mettre en place des outils et procédures qui permettent de travailler dans le respect des règles de protection des personnes :

- Protocoles de visite à domicile élaborés et transmis pour validation avant toute visite
- Recrutement de référents « COVID » sur les chantiers avec prise en charge de mesures de protection sanitaire
- Organisation des équipes en intégrant 3 puis 2 jours de télétravail hebdomadaire.

# Requalification du centre historique de Bordeaux

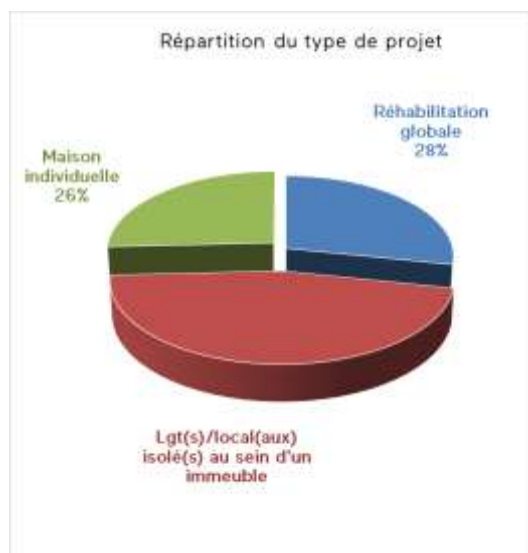
inCité a poursuivi les missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité de concession signé le 22 mai 2014.

## Conseil aux programmes

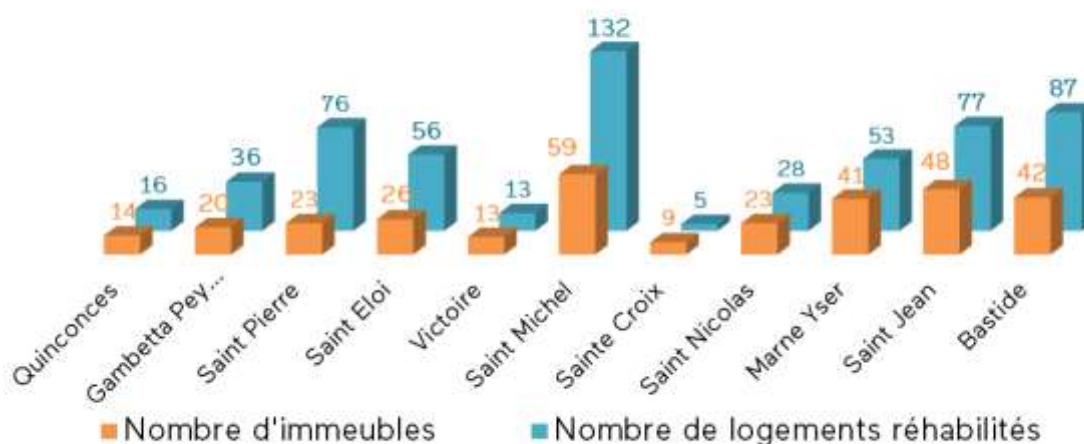
Le conseil programmatique a examiné 319 projets dont, 177 immeubles pour un total de 268 logements projetés en réhabilitation et/ou en construction examinés pour la première fois.

La commission exerce une veille renforcée sur la qualité de l'offre résidentielle ainsi que sur la diversification de l'offre via le conventionnement en loyer intermédiaire, social et très social d'une quote-part des programmes de réhabilitation : ainsi, la commission a préconisé la production de 199 logements au lieu de 268 présentés.

La commission a ainsi préconisé une plus grande variété dans les typologies et surfaces et préconisé ou rappelé l'obligation de conventionner en loyer social ou très social pour 11 logements situés dans des opérations de 3 logements et plus ; le nombre de logements concernés par cette demande est en baisse, du fait de la diminution de la taille moyenne des opérations.



## Répartition du nombre de projets par quartier



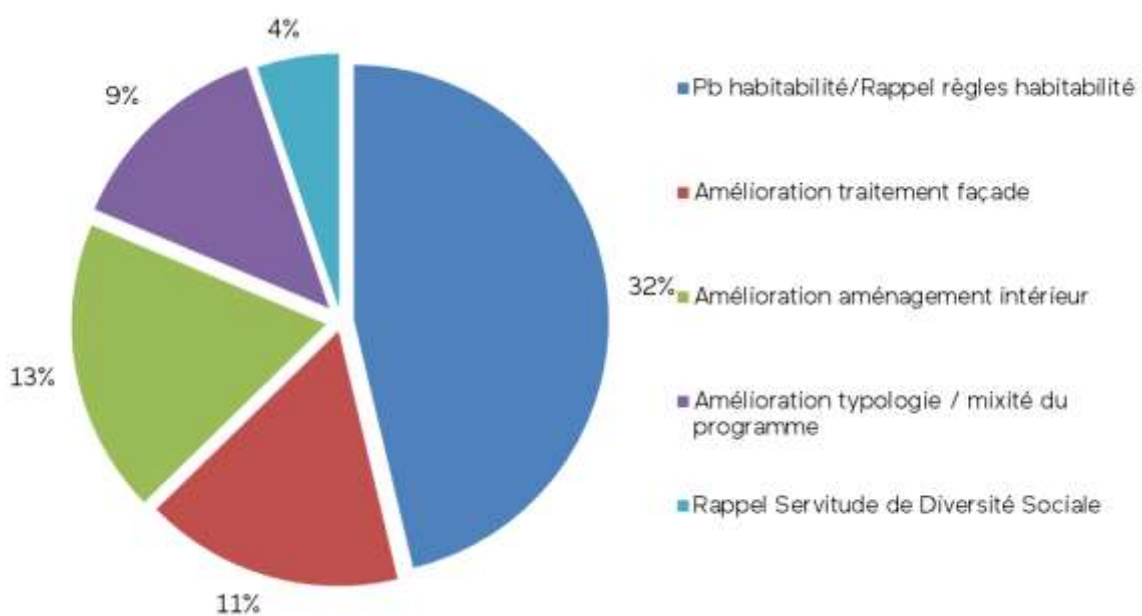
Les préconisations portent encore dans un 1/3 des cas sur le non-respect de règles d'habitabilité.

Viennent ensuite en premiers rangs des préconisations d'amélioration de la distribution des espaces intérieurs, du traitement des façades, puis de la diversité des typologies de logement.

La commission poursuit sa veille renforcée sur la demande de diversification de l'offre via le conventionnement en loyer intermédiaire, social et très social d'une quote-part des programmes de réhabilitation.

Pour les projets situés en PLU, cette demande s'appuie sur le règlement du PLU, qui impose le conventionnement en loyer social de 35% des logements dans tout programme comportant 3 logements et plus, situé à l'intérieur du périmètre de l'opération de requalification du centre historique.

Pour les projets en SPR (Site Patrimoine Remarquable), elle fait l'objet de préconisations puis de négociations, en attendant que le règlement du SPR révisé, qui intégrera des obligations identiques à celle du PLU, soit approuvé.



## Restauration immobilière

Au total ce sont 125 immeubles regroupant 475 logements qui ont fait l'objet d'une DUP ORI avec programme de travaux obligatoires.

- Ilots Fusterie et Faures Gensan/ DUP 2013 : 106 immeubles/ 88 avec travaux intérieurs/ 322 logements à l'état des lieux
- Saint Michel Sainte Croix / DUP 25/07/ 2014 : 8 immeubles/ 52 logements à l'état des lieux
- Saint Michel/Marne Yser /Saint Eloi DUP 18/12/ 2018 : 11 immeubles / 67 logements au cadastre mais 90 à l'état des lieux

Sur ces 3 DUP, au 31/12/2020 :

L'avancement global est de **67 %** et concerne **300 logements** après travaux :

- Les travaux sont réalisés ou en cours dans 76 immeubles regroupant 274 logements en projet, soit 61% de réalisation
- 8 immeubles regroupant 26 logements font l'objet d'une autorisation d'urbanisme
- 16 immeubles ont fait ou font l'objet d'une acquisition

Au terme d'études préalables menées en 2019 et 2020 :

- Une demande de DUP a été déposée concernant 8 immeubles comportant 75 logements ; l'enquête publique a été programmée en mars 2021.
- Une demande de DUP est en cours de préparation concernant 8 immeubles ; elle sera déposée au 2d semestre 2021.



## Le recyclage immobilier

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

### Acquisitions

9 immeubles, 1 lot de copropriété ont été acquis dans l'année, pour un montant total de **3 565 875 €** auquel se rajoute un montant de 75 000 € d'indemnité d'éviction commerciale.

Ces acquisitions permettront la production de 32 logements dont 10 en locatif privé et 22 en logement social public, ainsi qu'une bicycletterie. Le lot de copropriété est concerné par une démolition.

### Ventes

Les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de **2 538 760 €**. Elles ont porté sur 2 maisons individuelles réhabilitées, 1 appartement et 5 immeubles à réhabiliter et répondent à la production suivante : 26 logements, 9 destinés à du locatif privé (dont 45% en loyer conventionné) et 14 destinés du logement social public et 3 à des accédants à la propriété ; l'offre à destination d'activités économiques générée par ces ventes est de 182 m<sup>2</sup> répartis entre 3 locaux en rez-de-chaussée des immeubles.



122 rue Kleber  
Logement social public

27 rue Maubec  
Locatif privé

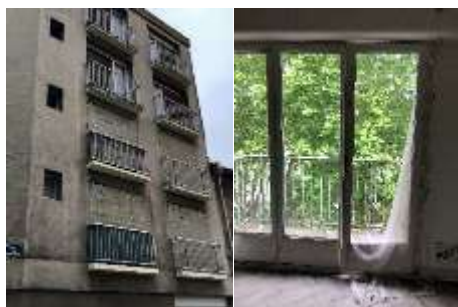


39 rue Bigot  
Accession à la propriété

## Etudes préalables et programmation

9 immeubles destinés à des programmes de logements ont fait l'objet d'études de programmation.

Des études de maîtrise d'œuvre ont été lancées ou se sont poursuivies sur 5 immeubles destinés à du logement et 2 immeubles destinés à des programmes d'équipements publics ou voués à l'accueil d'activités d'intérêt général. Les études de programmation se sont poursuivies sur les hypothèses de projet de pôle culturel et de pôle artisanal rue Renière/rue de la Rousselle, dans le cadre d'échanges avec la Ville de Bordeaux.



6 pl André Meunier  
Logement social public



6 rue Rateau  
Locatif privé

## Travaux

8 immeubles ont dû faire l'objet d'études et de travaux de mise en sécurité du fait de leur état de dégradation et leur dangerosité.

Les travaux de réhabilitation de 3 maisons de ville destinées à de l'accession à la propriété se sont achevés.



58 Fusterie  
sécurisation



7 rue Veyrines  
sécurisation

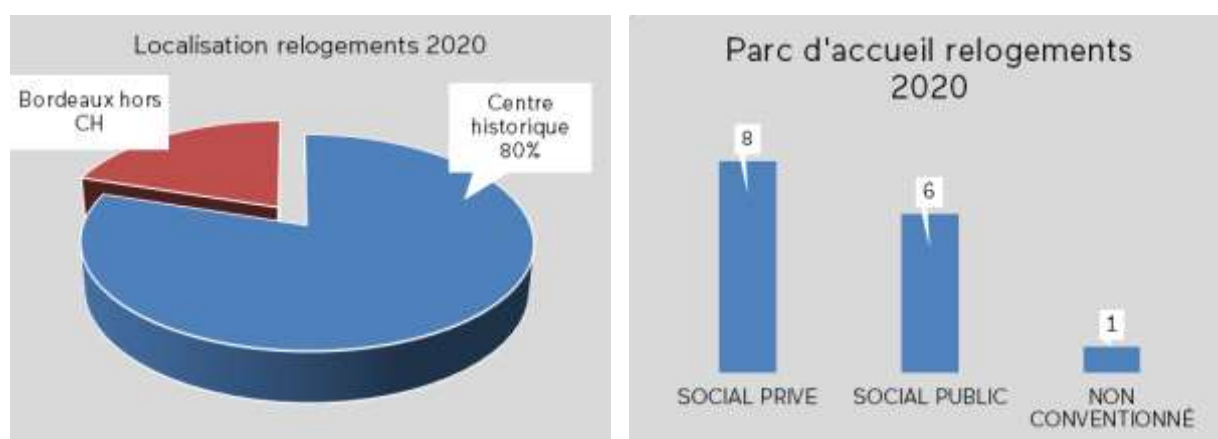
## Relogements et accompagnement social

Le service aménagement s'est doté depuis plusieurs années, des compétences d'une CESF, appuyée par une gestionnaire d'immeubles.

Il peut ainsi travailler en amont, mettre en œuvre puis suivre et évaluer dans le temps long le relogement des ménages qui résident :

- Dans les immeubles acquis en vue de leur recyclage
- Dans des immeubles frappés de mesures de police au titre de l'habitat indigne, dans les périmètres de la concession et de l'OPAH RU CD
- Dans les immeubles réhabilités par des propriétaires bailleurs dans les périmètres OPAH et PIG, qui ont besoin de reloger temporairement, et parfois définitivement leurs locataires
- Dans des immeubles objets d'un programme de travaux obligatoires sous DUP ORI, le relogement des locataires revenant à la personne à l'initiative de la DUP

En 2020, 16 ménages ont été relogés définitivement et 8 temporairement. On voit émerger cette année des demandes émanant de ménages relogés dans du parc privé conventionné au démarrage de l'intervention en centre historique (OPAH 2003/2008), auxquels il est délivré congé pour vente au terme des 12 années de conventionnement.



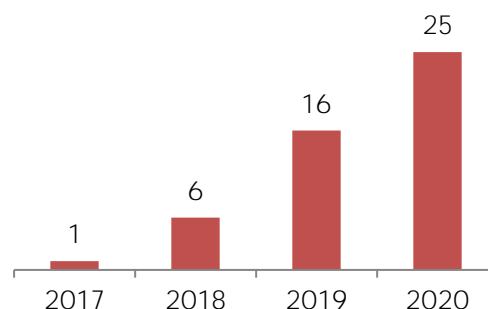
## OPAH Renouvellement urbain et copropriétés dégradées de Bordeaux

L'équipe a engagé la troisième année d'animation avec l'objectif de mener à bon terme les contacts noués avec des propriétaires occupants dans le cadre du prospect de l'année précédente et d'intensifier l'action amorcée auprès des copropriétés dégradées.

En 2020, l'OPAH aura permis de financer (hors copropriétés dégradées) 74 logements au total dont 41 subventionnés : 25 propriétaires occupants et 49 logements locatifs.

Le travail de prospection et d'information a porté ses fruits en ce qui concerne l'accompagnement des **propriétaires occupants**, qui sont nettement plus nombreux à bénéficier des aides.

Propriétaires Occupants

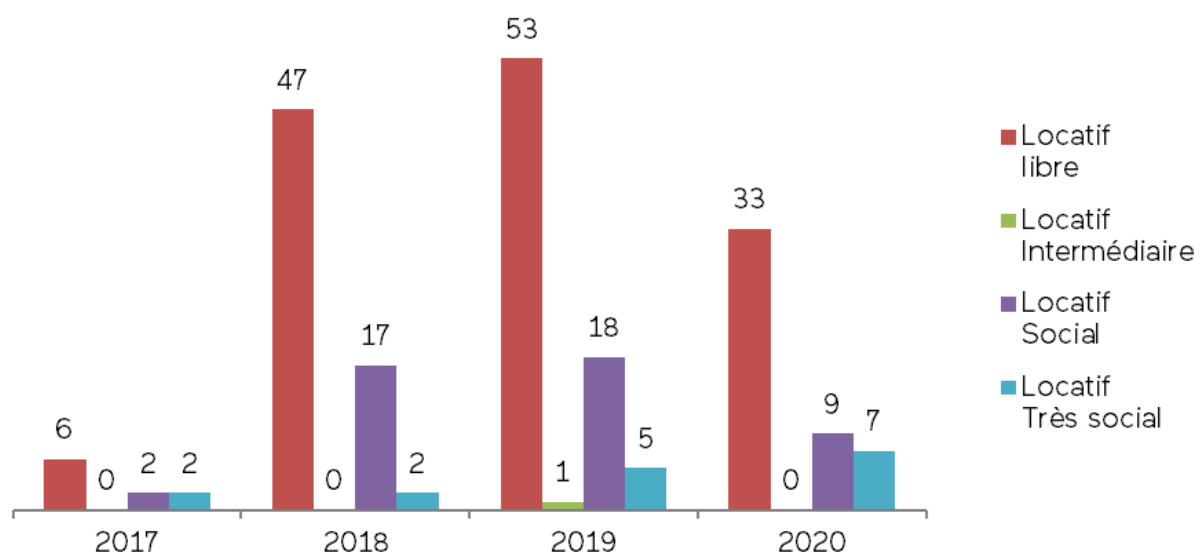


Le travail en direction des **propriétaires bailleurs** s'est également poursuivi, pour l'essentiel à l'appui du repérage de projets dans le cadre de la veille foncière et du conseil programmatique.

La difficulté croissante à contractualiser du conventionnement se confirme, compte tenu du niveau atteint par les loyers libres et du rendement attendu par les investisseurs ; en outre, les accords de conventionnement sont de plus en plus longs à se concrétiser, car ils sont souvent attachés à des ventes en lot par des opérateurs opérationnels, dont les délais de commercialisation se sont nettement allongés.

Le taux de logements conventionnés dans les opérations reste identique à 2019, avec 31% des loyers qui font l'objet d'un loyer encadré.

56% des logements conventionnés sont produits dans le cadre de l'application de la servitude de diversité sociale inscrite au PLU, 81% relèvent d'un niveau de dégradation très important.





114 cours de la Marne

Le travail d'accompagnement renforcé s'est poursuivi dans le cadre du volet spécifique et expérimental sur les copropriétés dégradées :

A fin 2020 :

- 63 copropriétés ont été visitées dans le cadre du repérage
- 1 copropriété en DUP ORI a constitué et déposé sa demande de financement
- 5 copropriétés bénéficient d'un accompagnement au montage
- 5 copropriétés sont en cours de diagnostic multicritères

## Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

Le PIG « Réseau de la réhabilitation » a été lancé en septembre 2019.

L'année 2020 devait être l'année de démarrage d'une campagne de communication par Bordeaux Métropole autour des aides à l'habitat privé : elle a été largement contrariée par la situation sanitaire.

L'équipe est cependant restée mobilisée autant que faire se peut dans l'accompagnement aux ménages et le montage des dossiers : les campagnes nationales sur différentes aides complémentaires, ou exclusives de celles de l'ANAH, n'a pas contribué à éclaircir le paysage pour les demandeurs, qui ont été cependant nombreux à s'inscrire sur la plateforme « SEL » , Service en ligne.

En parallèle, un programme de rencontres individuelles a été proposé aux 28 communes de la Métropole, afin de travailler avec elles à identifier les secteurs ou thématiques d'action prioritaire sur leur territoire. Ainsi 11 communes ont pu être rencontrées entre juillet et décembre 2020. A fin 2020 :

- 133 propriétaires occupants avaient bénéficié d'une aide aux travaux
  - 50 à revenus modestes et 83 à revenus très modestes.
  - 70 dossiers concernaient des travaux relatifs à la précarité énergétique.
- 12 logements locatifs avaient été agréés : 2 loyers intermédiaires, 7 loyers sociaux et 3 loyers très sociaux



Travaux « énergie »

Travaux adaptation



Isolation par l'extérieur

## Les études et appels d'offres

### Cœur de Bastide à Libourne

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

Au printemps 2019, après avoir intégré le programme « Cœur de ville » la ville de Libourne, maître d'ouvrage, associée à la CALI, a décidé d'engager une mise en concurrence sur la concession d'une opération d'aménagement pour une durée de 10 ans.

inCité a candidaté puis constitué une offre, remise en juin 2019.

Une phase de négociation avait été ouverte notre dernière contribution puis suspendue en novembre 2019.

Les discussions ont pu reprendre au début de l'été 2020 et ont permis de trouver un accord négocié sur les termes du traité de concession.

La concession démarre donc en février 2021 pour une durée contractuelle de 10 ans.

L'équipe opérationnelle est constituée autour d'une Cheffe de projet dont le recrutement a été organisé durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

### Revitalisation du centre bourg à Castillon la bataille

A l'issue de la restitution de l'étude en 2018, la Ville de Castillon la Bataille a poursuivi ses démarches, dans le but de pouvoir bénéficier du soutien de l'Etat et des collectivités Région et Département.

Elle a pu entrer dans le cadre du dispositif ORT, opération de revitalisation de territoire, contractualisée fin juillet 2019 et a travaillé avec les partenaires, ANAH, Département, Communauté de communes, notamment à définir et élaborer une convention d'OPAH RU ORI.

Elle a contractualisé avec le Département puis avec la Région, le cadre de leur participation au projet de renouvellement.

Elle a également initié le recrutement d'un chef de projet.

Elle a fait le choix de confier à inCité une mission d'assistance pour l'accompagner dans ces différentes démarches.

En 2020, inCité a achevé sa mission d'accompagnement par la production d'un budget prévisionnel des dépenses et recettes du programme de revitalisation de Castillon qui serait intégré dans une opération concédée.

Ce travail a permis à la commune d'arbitrer sur les priorités et modalités de réalisation du programme (régie/concédé) et de poser le cadre des besoins en cofinancements auprès des partenaires du projet, réunis en Comité de pilotage en novembre 2020.

Elle décidera en 2021 du lancement, ou pas, de l'opération concédée.

### Contributions diverses

inCité a été associée durant l'année 2020 à un travail partenarial mené entre la Fédération des EPL et l'ANAH sur les dispositifs de financement VIR et DIIF mis en place à l'été 2020. Elle a également été auditionnée par la DGUHC du Ministère de la transition écologique et solidaire, dans le cadre d'une réflexion sur la mise en place d'une aide financière aux déficits fonciers générés par les opérations de renouvellement urbain en centre ancien.



# VIE DE L'ENTREPRISE ET RESSOURCES HUMAINES

## Gestion COVID 19

Pour préserver la santé et la sécurité de nos salariés, un protocole sanitaire a été mis en place après présentation au CSE et à l'ensemble du personnel.

Nous avons eu recours à l'activité partielle pour 2302.5 heures et aux arrêts garde d'enfant pour 3568.25 heures soit au global 3.13 ETP

Les gardiens d'immeuble ont assuré la continuité de service en télétravail.

Un Kit COVID comprenant gel, masques, gants, blouses, visières, produits désinfectant, lingettes a été remis à chaque collaborateur.

Nous avons engagé 15.622,68 € pour les équipements COVID (plexi, gels, masques, prestations ménages supplémentaires...)

Le document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels a été mis à jour dans le cadre du risque sanitaire et pandémique.

inCité a dû s'adapter par rapport aux 160 décrets parus sur 2020.

En plus d'avoir subi, nous avons été acteur :

### Initiatives solidaires pendant le confinement :

- Appels aux locataires les plus âgés pour leur proposer aide et assistance
- Collecte solidaire de denrées d'hygiène de première nécessité a été réalisée par les salariés au profit des associations bordelaises : Médecins sans frontières, Secours populaire, Amis de Coluche, Fondation Abbé Pierre
- Don de 955 € au profit de la Maison des Femmes de Bordeaux, sur la base du volontariat, les salariés en télétravail ont suspendu leur droit à ticket restaurant sur le mois d'avril, en contrepartie, inCité a versé la part patronale des tickets restaurants non pris.



## Responsabilité sociétale de l'entreprise et qualité de vie au travail

Afin d'accompagner le déploiement des stratégies de l'entreprise validées par le Conseil d'administration, dans la continuité du premier diagnostic réalisé en 2018, la direction générale a impulsé début 2020 une nouvelle dynamique participative interne visant la mobilisation des collaborateurs et l'accompagnement au changement autour des enjeux suivants :

- Développement du mode projet
- Renforcement du management de proximité
- Responsabilisation des collaborateurs
- Amélioration du bien-être au travail et de la cohésion d'équipe

Objectif : construire collégialement un plan global d'actions qui se déclinera sur le moyen et long terme.

Pour atteindre cet objectif, plusieurs étapes ont été programmées :

- Questionnaire en ligne anonyme à l'ensemble des collaborateurs pour évaluer le climat social et diagnostiquer les domaines de réflexion et les axes d'amélioration
- Ateliers de réflexion autour de trois axes : bien-être, communication, organisation/management

Pour ces deux premières étapes, inCité a été accompagnée par un cabinet conseil en ressources humaines, TransfeRH.

Pendant 3 mois, 21 salariés volontaires ont pris part à ce projet d'intelligence collective. Ce processus participatif se poursuivra en 2021 par de nouveaux temps d'échanges : restitution des ateliers participatifs, travail du codir, annonce du plan global d'actions et mise en œuvre des premières actions.



## Communication interne

Les Caféin se sont poursuivis en 2020, malgré le contexte sanitaire. Du présentiel au virtuel, cette instance a confirmé son rôle d'espace de dialogue notamment pendant le premier confinement. Les salariés volontaires ont pu y aborder des sujets touchant au bien-être au travail ou à la RSE.

Des actions collectives ont pu être mises en place comme l'armoire à livres qui fonctionne dans le même esprit solidaire et convivial qu'une boîte à livres grâce à la récupération d'une armoire ancienne.

Sur le plan environnemental, la direction générale a définitivement supprimé toutes les bonbonnes d'eau et les gobelets plastiques pour les remplacer par de véritables fontaines à eau. Chaque collaborateur a été doté d'une gourde recyclée afin de ne plus utiliser de gobelets.

Une expérimentation a été menée avec l'association Récup' Bokashi afin de mettre en place un compost collectif au sein des bureaux.

Depuis 2019, la direction générale adresse à chaque collaborateur un Bilan Social Individuel : document ressource personnalisé récapitulatif de l'ensemble des rémunérations et avantages sociaux.



## Développement des compétences

La formation sur l'année 2020 correspond à 176 jours (107 jours en 2017, 105 jours pour 2018 et 34 jours pour 2019) répartie sur les thèmes suivants :

- **Patrimoine** : Gestion du temps et des priorités, maîtriser les assurances constructions
- **Gestion locative** : Colloque Gestion locative, Gestion du temps et des priorités
- **Aménagement** : Gestion des baux commerciaux, Maîtriser les bases de la thermique et du bâtiment, maîtriser les assurances constructions, Gestion du temps et des priorités
- **Gardien d'immeuble** : Formation Recyclage SST, Habilitations électriques, Equipier 1ère intervention
- **CSE** : Maîtriser les missions des membres du CSE
- **Encadrement** : Mener un entretien annuel d'évaluation
- **2 bilans de compétences** ont été réalisés en 2020

Le coût pédagogique des formations pour 2020 s'élève à 31 K€ (47 K€ en 2019), soit environ 1.45% des salaires bruts versés sur l'exercice (pour 2019 : 2.37%). La baisse du coût de formation s'explique notamment par une mutualisation des formations, le recours

principalement à des prestations de formation en intra, des formations en e-learning et en distanciel.

**48 personnes** ont suivi au moins une action de formation en 2020 sur un effectif moyen de 54 collaborateurs, soit un total de 89%, dont 100% des gardiens et 61% du personnel administratif.

En 2020, nous avons accueilli 2 contrats d'apprentissage au sein du service aménagement et du service comptable.

Nous avons également accueilli 2 stagiaires gardien d'immeuble en partenariat avec le CAP Emploi pour aider les personnes en reconversion professionnelle.

### **Actions en faveur des salariés en situation de handicap**

En 2020, 2 collaborateurs sont en situation de handicap.

Nous avons développé plusieurs partenariats avec les sociétés de Lozère, la société ELISE Atlantique pour le recyclage et la valorisation de nos déchets et CAP Emploi.

D'autre part, nous faisons partie du réseau AGEFIPH dans le cadre des référents Handicaps Nouvelle Aquitaine.

### **Relations professionnelles**

Nous avons réalisé 10 réunions avec les membres du CSE.

En février 2020, le directeur général, la responsable RH et les membres du CSE ont suivi une formation commune sur les missions des membres du CSE.

Nous avons procédé sur l'année 2020 à la signature des DUE et accords suivants :

- Accord Intéressement 2020-2022
- Décision Unilatérale de l'Employeur IKV : Avenant à la mise en place de l'indemnité kilométrique Vélo
- Charte sur la mise en place du télétravail.

En juin 2020, deux votes ont été réalisés auprès du personnel :

- Mise en place de l'accord d'intéressement
- Lissage mensuel de la prime de 5 %

### **Œuvres Sociales :**

Au titre des œuvres sociales de 2020, 21.495.77 € ont été versés aux collaborateurs.

## Partenariats et mécénats

Plusieurs actions de cohésion sociale et de mécénat ont été menées en 2020.

**Association MC2a** : septembre 2020, participation à la réalisation d'une fresque de street art au centre commercial Europe en lien avec l'association des commerçants et la Ronde des quartiers.



**Association Local Attitude** : participation au projet alimentaire porté par l'association pour les habitants du Grand Parc.

**Festival Chahuts** : fresque géante réalisée sur le rez-de-chaussée d'un de nos immeubles à Saint-Michel



## Communication externe

En 2020, la stratégie de communication impulsée en 2019 et le plan d'actions se sont déclinés selon deux axes : modernisation de l'image de la société et pédagogie autour de nos missions.

**Renouvellement de l'identité visuelle de la société** : après le changement de logo et de signature, inCité se dote d'une nouvelle plateforme de marque et d'une boîte à outils pour décliner sa communication de proximité et sa communication institutionnelle.



**Refonte du site web** devenu obsolète et non adapté : un nouveau site a vu le jour en juin 2020. Tourné vers l'expérience utilisateur, il s'agit d'une première version d'un site vitrine, dédié à la présentation de nos missions, vie de la société et des projets menés pour et avec les territoires.

**Sur le terrain :**

- Inauguration de l'opération 9 rue Bouviers, 24-26 rue Planterose avec Delis Immobilier
- Visite de terrain avec les nouveaux élus de la ville de Bordeaux
- Balade urbaine au jardin Georges Dorignac avec le CIAP
- Inauguration du Clic, 21 rue du Loup avec Junia (Yncrea Hauts de France) en présence d'Alain Rousset
- Novembre : inauguration de l'opération 1-3 rue Bouquière avec Mésolia.
- Rencontres avec les forces vives du quartier Saint-Michel : Café Wanted, Elie ta rue, Halle des Doves...
- Echanges avec le conseil citoyen de Saint-Michel



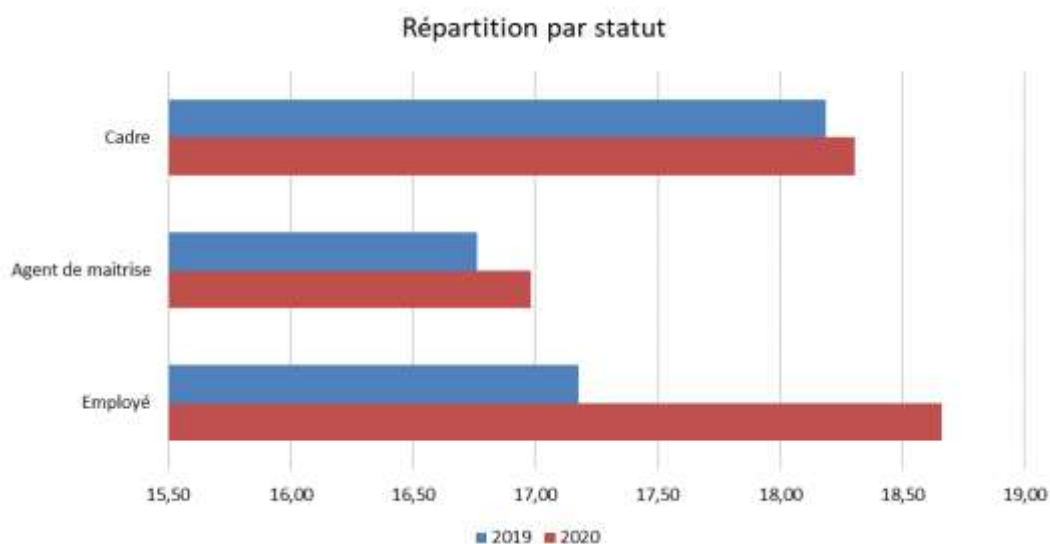
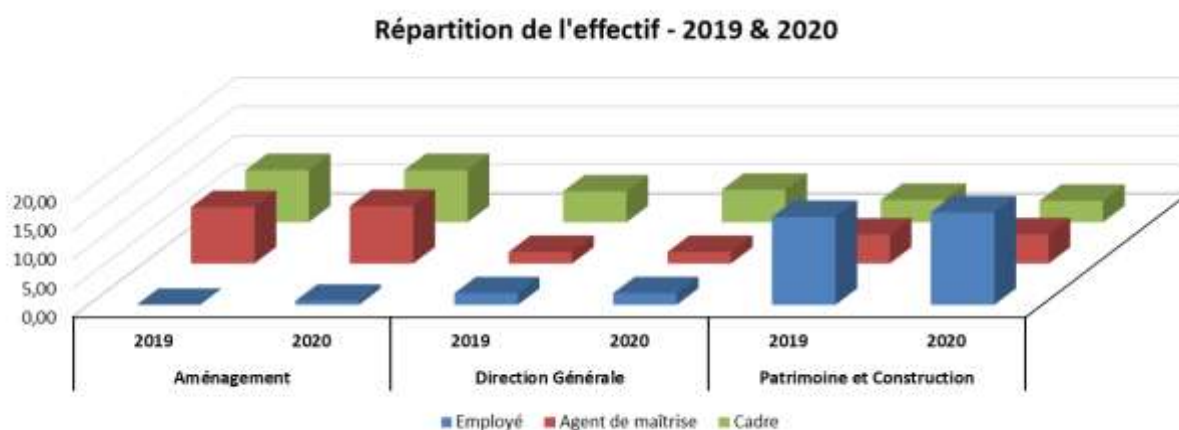
## Effectifs

L'effectif moyen au 31 décembre 2020 de la société s'élève à 54 collaborateurs (contre 53 pour 2019, 50 pour 2018, 51 pour 2017)

- Au siège : 39 personnes au siège
- Dans les résidences : 15 personnes à l'extérieur

Une augmentation de 1.83 personnes par rapport à 2019, soit +3.5% de salariés supplémentaires pour le service Aménagement et Patrimoine principalement.

94% ont un contrat à temps plein contre 6% à temps partiel.

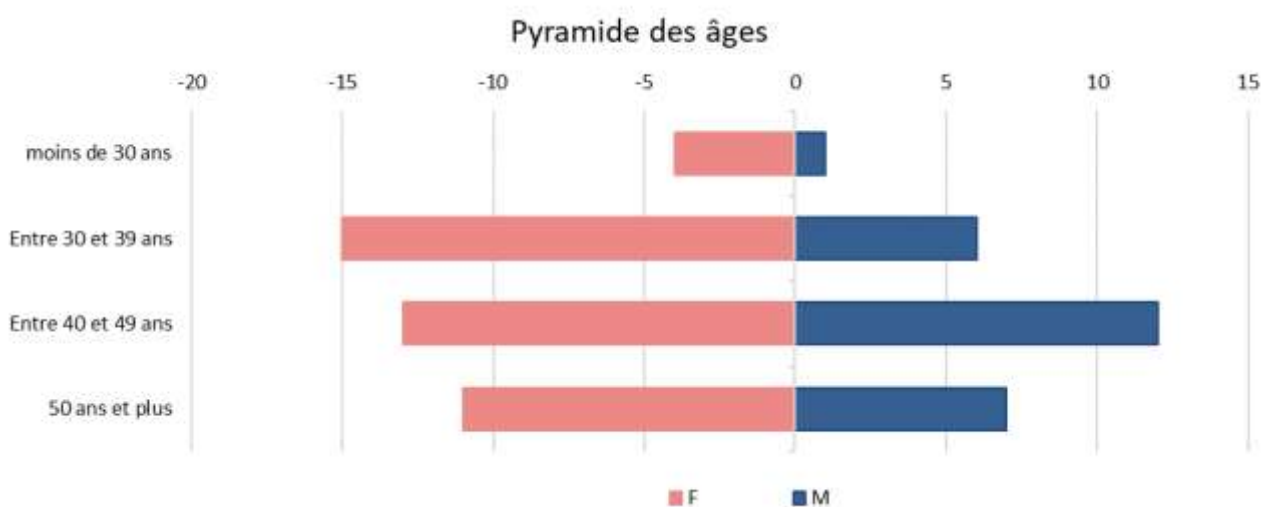


## Mouvements des salariés

- 9 recrutements ont été réalisés en 2020 (6 CDI et 3 CDD).
- Sur les 3 CDD, 2 ont été pérennisés en CDI.
- 7 collaborateurs ont quitté la société en 2020.
- Nous avons accueilli deux collaborateurs en contrat d'apprentissage.

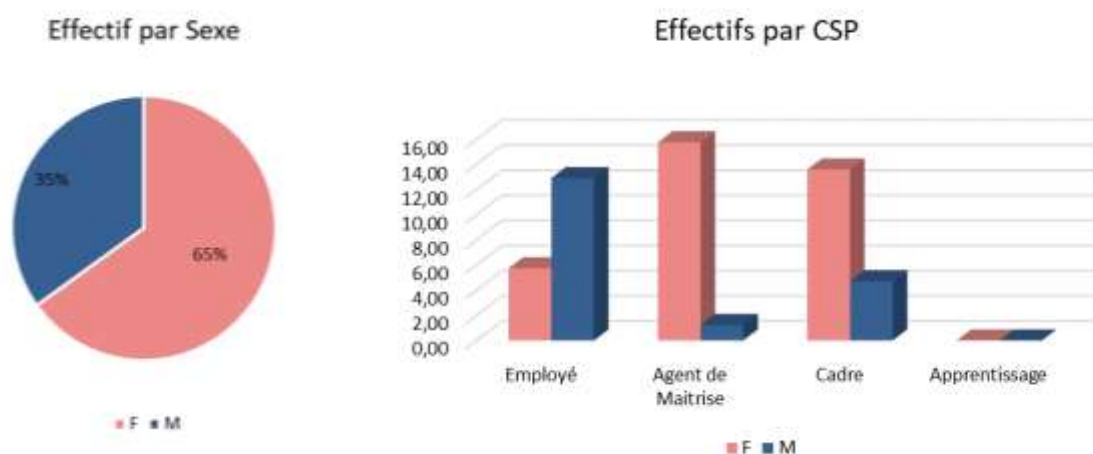
## Répartition et moyenne d'âge

L'âge moyen pour le personnel, au 31 décembre 2020, est de 43 ans. 41 ans pour le siège et 50 ans pour le personnel Gardien.



## Répartition par sexe

Le personnel de la société est composé de 35 collaboratrices et de 19 collaborateurs (dont 13 collaborateurs pour le personnel gardien).





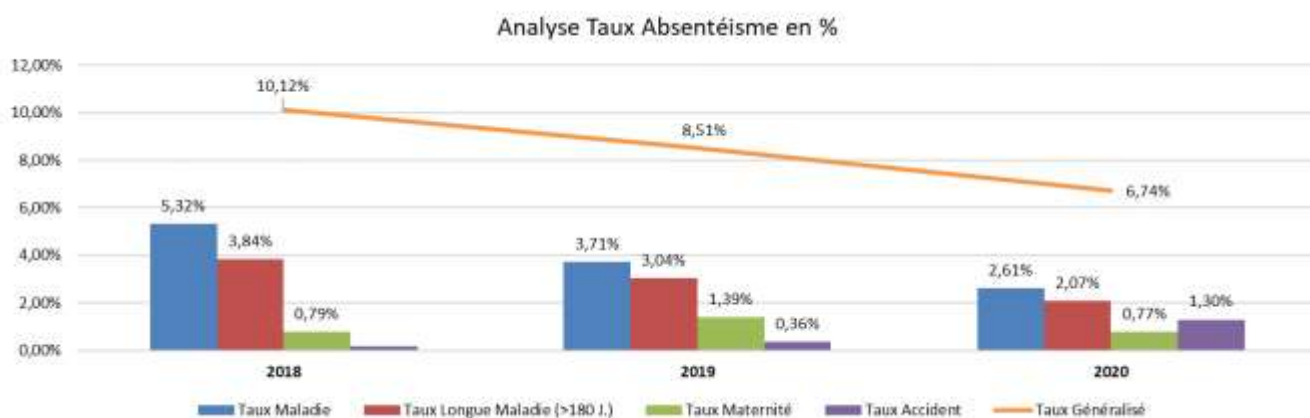
## Ancienneté des salariés

L'ancienneté des salariés à inCité est de **9 ans**, 41 % des salariés ont moins de 5 ans d'ancienneté, à contrario 45% des salariés ont plus de 10 ans d'ancienneté. Si nous analysons par service, nous constatons que les services ont autant de salariés de plus de 10 ans d'ancienneté que de nouveaux salariés, ce qui explique une rotation au bout de la durée moyenne au sein d'inCité.



## Absentéisme

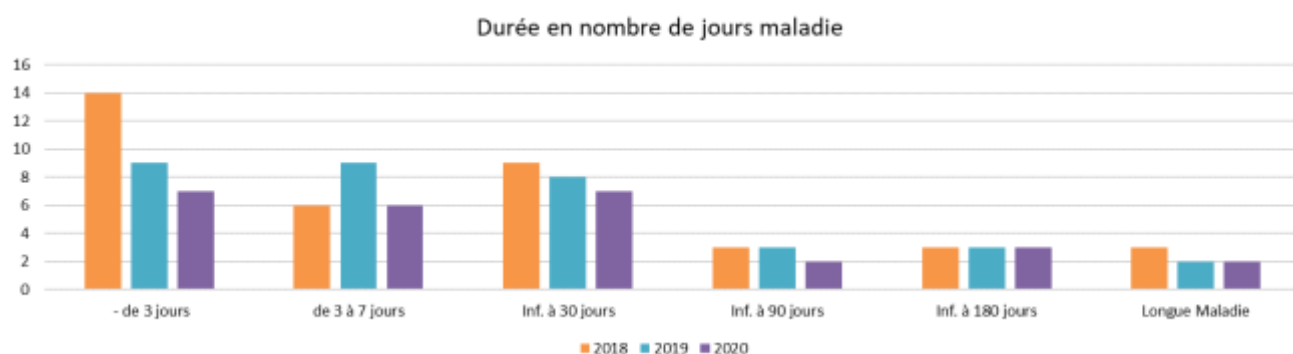
Le taux d'absentéisme (tout motifs confondus) est de 6.74 % sur l'exercice 2020 dont 2.07% en longue maladie, soit une baisse 1.77 point par rapport en 2019.



L'analyse peut aussi être faite en équivalent temps plein, soit pour l'année 2020, cela représente 3,63 ETP absents sur l'année (contre 4.43 personnes sur 2019) réparties de la façon suivante :

- Maladie : 1.41 personnes
- Longue maladie (+ de 180 jours) : 1,11 personnes
- Maternité : 0,41 personnes
- Accident de travail et de trajet : 0.70 personnes

Le détail des durées en jours des arrêts maladie se représente de la façon suivante :



Nous pouvons souligner trois points essentiels, c'est-à-dire :

- Une diminution du taux d'absentéisme en raison notamment du confinement et de l'activité partiel liés à une année exceptionnelle due à la Covid-19
- Une diminution en nombre d'arrêts maladie
- Des absences moins longues en durée

### Bilan des effectifs

L'année 2020 a fortement été bousculée par la COVID-19. Avec un ETP de 54 personnes, plusieurs absences sont venues perturber le bon fonctionnement de l'entreprise.

A savoir 3.70 ETP dû aux diverses absences (maladies, maternités...), 1.85 ETP absences garde d'enfants et 1.23 ETP chômages partiels.



## Rapport sur la gouvernance de l'entreprise

Ce rapport a été rédigé en application de l'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017, précisant son obligation pour les sociétés anonymes non cotées pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### 1) Liste de l'ensemble des mandats pour chacun des mandataires sociaux durant l'exercice 2020

Stéphane Pfeiffer	inCité
Marik Fetouh	inCité
Marie-Claude Noël	inCité, La Fab et BMA
Stéphane Gomot	inCité et BMA
Jean-Jacques Puyobrau	inCité
Pierre de Gaëtan Njikam	inCité
Arnaud Beyssen	inCité - SAS INOLIA - Bordeaux Métropole Energie - SA Mérignac Gestion Equipement - Talence Gestion Equipements - SAS Keys Euratlantique
Rémi Heurlin	inCité, SATEL (société d'aménagement des territoires et d'équipement des landes), SRIA (Société de réalisation immobilière et d'aménagement de l'Université de Bordeaux), BMA (société d'économie mixte Bordeaux Métropole Aménagement), SOCOMIX (société commun. d'économie mixte pour l'exploitation de l'hôtel du palais de Biarritz)
Maria Canete	inCité - Société coopérative Le Toit Charentais - Urbalys Habitat
Vincent Picot	inCité

## 2) Conventions réglementées

Conformément à l'ordonnance 2014-863 du 31 juillet 2014 portant sur les conventions réglementées, les SA doivent mentionner les conventions conclues par l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires, disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, avec une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50%, sauf si ces dernières portent sur des opérations courantes et ont été conclues à des conditions normales.

En 2020, aucune convention réglementée n'est intervenue.

## 3) Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital

ACTIONNAIRES	% au capital	Capital en euros	Nombre d'actions	Représentants
<b>Collectivités locales</b>				
Bordeaux Métropole	31.21	85.212	2.367	Marie Claude Noël Stéphane Gomot Jean-Jacques Puyobrau Pierre de Gaëtan Njikam
Ville de Bordeaux	23.71	64.728	1.798	Stéphane Pfeiffer Vice-Président Marik Fetouh
<b>Autres actionnaires</b>				
Banque des Territoires	29.01	79.200	2.200	Arnaud Beyssen Rémi Heurlin
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes	10.54	28.800	800	Maria Canete
Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux	3.87	10.548	293	Vincent Picot
Action Logement Immobilier	0.97	2.628	73	
Crédit Mutuel Arkéa	0.69	1.872	52	Censeur Christophe Guerniou
	<b>100</b>	<b>272.988</b>	<b>7.583</b>	

#### 4) **Modalité d'exercice de la direction générale**

Conformément à l'article L. 225-51-1 du Code Commerce, le Conseil d'Administration de la société a décidé de nommer une autre personne physique que le président du Conseil d'Administration afin d'assumer la responsabilité de la direction générale de la société.

#### 5) **Informations sur l'actionnariat des salariés**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est rappelé qu'aucune action n'est détenue par des salariés de la société.



# DONNEES FINANCIERES

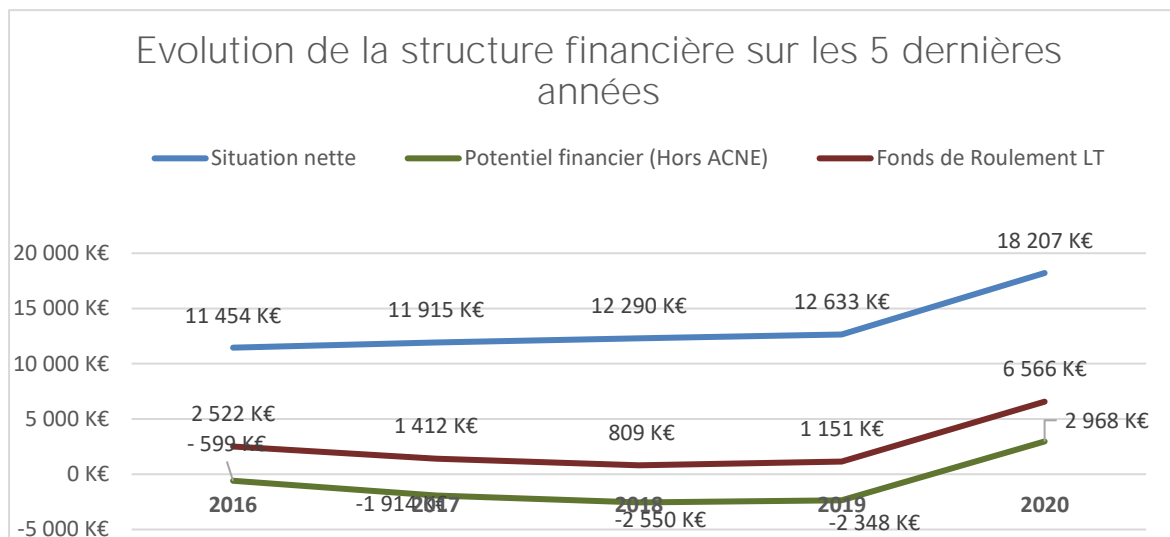
## La structure bilantielle

Au regard de l'analyse bilantielle de la SEM au 31.12.2020, il est important en préambule de noter qu'une augmentation de capital d'un montant total de 9.500 K€ a été approuvée en Assemblée Générale Extraordinaire en février 2020. Cette augmentation était répartie en deux tranches, dont une première d'un montant de 5.144 K€ a été intégralement souscrite et versée avant le 31.12.2020. Cet évènement particulier a donc amélioré significativement les différents ratios de la SEM qui vont être présentés ci-après.

### Le Fonds de roulement

	BILAN AU 31/12/2020	BILAN AU 31/12/2019	Variation
<b>Opérations locatives</b>			
* Immobilisations incorporelles	5 K€	5 K€	0 K€
* Immobilisations corporelles	55 397 K€	57 171 K€	-1 774 K€
<b>Sous-total Emplois - opérations locatives</b>	<b>55 402 K€</b>	<b>57 176 K€</b>	<b>-1 774 K€</b>
* Subventions	6 197 K€	6 469 K€	-272 K€
* Emprunts (Hors ACNE & ICNE)	35 346 K€	36 990 K€	-1 645 K€
* Provisions pour risques et charges	2 655 K€	2 561 K€	95 K€
* Dépôts de garantie locataires	797 K€	777 K€	20 K€
<b>Sous-total Ressources - opérations locatives</b>	<b>44 995 K€</b>	<b>46 797 K€</b>	<b>-1 802 K€</b>
<b>Sous-total Fonds de Roulement - opérations locatives</b>	<b>-10 407 K€</b>	<b>-10 379 K€</b>	<b>-28 K€</b>
<b>Direction administrative</b>			
* Immobilisations incorporelles	108 K€	93 K€	16 K€
* Immobilisations corporelles	1 419 K€	1 523 K€	-104 K€
* Immobilisations financières (hors BMTN)	298 K€	294 K€	4 K€
<b>Sous-total Emplois - direction administrative</b>	<b>1 825 K€</b>	<b>1 911 K€</b>	<b>-85 K€</b>
* Capital social et réserves	17 734 K€	12 290 K€	5 445 K€
* Résultat de l'exercice	473 K€	344 K€	129 K€
* Emprunts (Hors ACNE & ICNE)	634 K€	799 K€	-166 K€
* Provisions pour risques et charges	146 K€	162 K€	-16 K€
<b>Sous-total Ressources - direction administrative</b>	<b>18 987 K€</b>	<b>13 595 K€</b>	<b>5 392 K€</b>
<b>Sous-total Fonds de Roulement - direction administrative</b>	<b>17 161 K€</b>	<b>11 684 K€</b>	<b>5 477 K€</b>
<b>Fonds de Roulement - hors opérations d'aménagement</b>	<b>6 755 K€</b>	<b>1 305 K€</b>	<b>5 450 K€</b>

Le fonds de roulement Brut d'InCité (hors activités d'aménagement) est en augmentation significative de 5.450 K€ en 2020, pour s'établir, au 31.12.2020, à 6.755 K€ contre 1.305 K€ au 31.12.2019.



Au 31.12.2020, le Fonds de Roulement Brut intègre les impacts de trois opérations en cours de réalisation, à hauteur de 189 K€, comme décrit dans la synthèse ci-dessous :

	76-78 Rue des Faures - 1305		14 Lafargue - 1360		10 Sau - 1375		Total
	Logements	Commerces	Logements	Commerces	Logements	Commerces	
Coût de revient prévisionnel	1 605 K€	519 K€	908 K€	121 K€	454 K€	139 K€	3 746 K€
Dépenses comptabilisées au 31/12/2020	22 K€	11 K€	175 K€	34 K€	130 K€	49 K€	421 K€
<b>Dépenses à engager</b>	<b>1 582 K€</b>	<b>508 K€</b>	<b>733 K€</b>	<b>87 K€</b>	<b>324 K€</b>	<b>91 K€</b>	<b>3 325 K€</b>
Financements prévisionnels	0	0 €	0	0 €	0	0 €	0 €
Emprunts	1 364 K€	441 K€	727 K€	100 K€	386 K€	118 K€	3 136 K€
Subventions	1 148 K€	441 K€	505 K€	100 K€	340 K€	118 K€	2 652 K€
Financements comptabilisés	216 K€	0 K€	222 K€	0 K€	46 K€	0 K€	484 K€
Emprunts	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Subventions	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
<b>Financements à recevoir</b>	<b>1 364 K€</b>	<b>441 K€</b>	<b>727 K€</b>	<b>100 K€</b>	<b>386 K€</b>	<b>118 K€</b>	<b>3 136 K€</b>
Emprunts	1 148 K€	441 K€	505 K€	100 K€	340 K€	118 K€	2 652 K€
Subventions	216 K€	0 K€	222 K€	0 K€	46 K€	0 K€	484 K€
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impact fonds de roulement à Terminaison</b>	<b>-219 K€</b>	<b>-67 K€</b>	<b>-7 K€</b>	<b>13 K€</b>	<b>62 K€</b>	<b>28 K€</b>	<b>-189 K€</b>

Le Fonds de Roulement à terminaison des opérations de la société au 31.12.2020 ressort alors à 6.566 K€, contre 1.151 K€ au 31.12.2019, soit en net amélioration de 5.415 K€.

A fin 2020, le Potentiel Financier ressort à 2.968 K€, en augmentation de 5.316 K€ par rapport à l'année précédente. Ce solde correspond aux ressources / besoins long terme de la société, disponibles / nécessaires pour des investissements futurs. Cette amélioration significative du Potentiel Financier est corrélée à la réalisation de la première tranche de l'augmentation du capital, permettant ainsi à la société de pouvoir disposer des moyens nécessaires pour réaliser des investissements en lien avec les orientations stratégiques décidées par le Conseil d'administration. Il est également important de rappeler que le niveau du Potentiel Financier à fin 2019 (-2.348K€) est à mettre en perspective avec les décisions stratégiques jusqu'alors de ne pas céder de patrimoine et n'avait donc pas à ce jour bénéficié de potentiels plus-values de cessions.

Ajusté des ressources semi-permanentes (Provisions : 2.801K€ ; Dépôts de Garantie : 797K€), ce solde (Fonds de Roulement LT) ressort alors à 6.566 K€ (1.151 K€ au 31.12.2019), niveau tout à fait satisfaisant pour couvrir les besoins relatifs à l'entretien du patrimoine.

Il sera néanmoins rappelé que la société a fait le choix prudent de prendre en base de provisions Gros Entretien une programmation pluriannuelle sur 10 ans, dégradant de fait ce potentiel financier.

La nette amélioration du Fonds de Roulement à Terminaison des Opérations de 5.415 K€ s'explique exclusivement par l'impact positif sur les fonds propres de l'augmentation du capital (5.144 K€) conjugué à l'incorporation aux réserves des résultats de l'exercice N-1 (343 K€). Les ressources de la société (capitaux propres, subventions, emprunts...) ont donc cru plus rapidement que les emplois (immobilisations)

Outre cet évènement particulier, les autres postes composant le Fonds de Roulement (financements attachés aux opérations et coût des immobilisations) diminuent à due concurrence au rythme d'amortissement de ces opérations.

L'impact de nouvelles opérations, ainsi que le renouvellement de composants, a été limité sur l'exercice 2020. Cela s'explique à la fois par un ralentissement des mises en chantier de nouvelles résidences (consommatrices de fonds en phase construction), ainsi que par un recours accru au financement par emprunts des travaux importants de remplacements de composants, conformément aux décisions relatives au Plan Stratégique de Patrimoine.



## Dette et ratios d'endettement

L'endettement financier global de la société au 31.12.2020 s'élève à 41.699 K€, en diminution de 1.811 K€ par rapport à 2019.

Cette variation se compose de :

Amortissements des dettes antérieures :	- 7.602 K€
Réalisations de l'exercice :	+ 5.720 K€
Capital d'intérêts reports échéances COVID	+ 71 K€
<b>Variation nette</b>	<b>- 1.811 K€</b>

L'évolution de la structure d'endettement entre 2020 et 2019 :

Endettement	31/12/2020		31/12/2019		Variation	
	Capital restant dû	Don't capital non garanti	Capital restant dû	Don't capital non garanti	Capital restant dû	Don't capital non garanti
Logements Conventionnés	24 167 K€	838 K€	25 055 K€	864 K€	-888 K€	-26 K€
Logements Libres	3 199 K€	2 265 K€	3 367 K€	2 368 K€	-168 K€	-103 K€
Activités commerciales	7 980 K€	6 147 K€	8 566 K€	6 604 K€	-587 K€	-457 K€
<b>Total Activité Bailleur</b>	<b>35 346 K€</b>	<b>9 249 K€</b>	<b>36 989 K€</b>	<b>9 836 K€</b>	<b>-1 643 K€</b>	<b>-587 K€</b>
Siège social	634 K€	317 K€	801 K€	401 K€	-168 K€	-84 K€
Concession Bordeaux	5 720 K€	5 720 K€	5 720 K€	1 720 K€	0 K€	4 000 K€
<b>Total Société</b>	<b>41 699 K€</b>	<b>15 286 K€</b>	<b>43 510 K€</b>	<b>11 956 K€</b>	<b>-1 811 K€</b>	<b>3 329 K€</b>

L'activité de bailleur ou d'aménageur induit un fort niveau d'endettement, nécessaire au financement de ces opérations à long terme. Néanmoins, une part significative de cet endettement est garantie par des collectivités locales. Par exemple, les dettes auprès d'établissements de crédit attachées à financer du logement conventionné ainsi que des opérations d'aménagement visant à produire des logements en zone tendue peuvent être garanties à hauteur de 100%. Celles contractées dans le cadre de logement libre ou de zones d'activité peuvent l'être jusqu'à 50%.

Les mouvements 2020 sur l'endettement de la société se répartissent comme suit :

	Concession Bordeaux	Opérations locatives Conventionnées	Opérations locatives Libres & Commerces	Direction Administrative	Total
Amortissements	- 5.720 K€	- 888 K€	- 826 K€	- 168 K€	- 7.602 K€
Réalisations	5.720 K€		71 K€		5.791 K€
<b>Variation nette</b>	<b>0 K€</b>	<b>- 888 K€</b>	<b>- 755 K€</b>	<b>- 168 K€</b>	<b>- 1.811 K€</b>

En 2020, la baisse de l'encours de dettes de la société s'est concentrée exclusivement sur les opérations en propre (logements, commerces et siège).

L'encours de dettes attaché au financement de la concession d'aménagement est resté identique. A noter néanmoins que durant l'année 2020, un nouvel emprunt court-terme a été mis en place afin de reprendre les encours des deux précédents financements qui sont arrivés à échéance durant l'année. Afin d'être plus réactif dans la mise en place de ce financement, qui est intervenu durant le premier confinement, le partenaire bancaire a accepté que ce nouvel emprunt ne soit pas garanti par la collectivité, justifiant de fait de l'accroissement de l'encours non garanti entre 2019 & 2020 (+3.329 K€).

En réponse à la situation sanitaire rencontrée durant l'exercice 2020 et afin d'alléger les impacts sur la trésorerie de la société, il a été accepté par deux de nos partenaires bancaires de reporter les échéances de certains emprunts avec un allongement de la durée initiale des contrats. Ainsi, la société a bénéficié d'un report total en capital de près de 426 K€, justifiant la baisse des amortissements de l'exercice sur les activités « Libres & Commerces » par rapport à 2019 (PM : amortissement 2019 : - 1.142 K€).

Sur la base de ces évolutions, le niveau d'endettement non garanti (15.286 K€ à fin 2020 vs 11.956 K€ à fin 2019) laisse apparaître des ratios sur fonds propres tout à fait acceptable pour la pérennité de l'activité de l'entreprise. Les capitaux propres couvrent à hauteur de 119% (18.207 K€ / 15.286 K€) l'endettement total non garanti de la société.

*Ratio endettement / capitaux propres*

<b>Endettement / Capitaux Propres</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Sur capital restant dû non garanti</b>	<b>Sur capital restant dû non garanti</b>
Capitaux propres	18 207 K€	12 633 K€
Ratio sur Activité Bailleur	197%	128%
Ratio sur Société	119%	106%

### Ratio annuités d'emprunts en % des loyers

A fin 2020, le poids des annuités d'emprunts affectés à l'activité locative, retraitées des impacts des reports d'échéances conjoncturels, rapporté au montant des loyers quittancés s'élevait à environ 26.8% (27.8% en 2019 ; 29.4% en 2018).

**Ce ratio témoigne d'un niveau d'endettement de la société tout à fait soutenable pour continuer le développement et l'entretien de son patrimoine.** Par comparaison, le ratio moyen national était en 2018 de 46.1% (sources : Dispositif d'Autocontrôle de la Fédération des EPL). Sur la base de ce ratio moyen, le différentiel d'annuités s'élèverait à environ 1.940 K€, soit environ 70% de plus que le montant des annuités décaissées actuellement.

## Tableau de Flux de Trésorerie

	<b>InCité -</b> <i>hors opérations d'aménagement</i>	
	<b>Exercice 2020</b>	<b>Exercice 2019</b>
Trésorerie à l'ouverture	2 468 K€	2 093 K€
Trésorerie à la clôture	7 416 K€	2 468 K€
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>4 947 K€</b>	<b>376 K€</b>
<b>Flux net d'Exploitation</b>	<b>2 224 K€</b>	<b>3 392 K€</b>
<i>Résultat net</i>	473 K€	344 K€
<i>Ajustements des opérations n'impactant pas la trésorerie</i>	2 204 K€	2 403 K€
<i>Variation du BFR</i>	-453 K€	645 K€
<b>Flux net d'Investissement</b>	<b>-510 K€</b>	<b>-2 831 K€</b>
<i>Variation de la Valeur Brute des immobilisations</i>	-510 K€	-2 831 K€
<b>Flux net de Financement</b>	<b>3 234 K€</b>	<b>-186 K€</b>
<i>Augmentation des Capitaux Propres</i>	5 101 K€	0 K€
<i>Variation des subventions</i>	-28 K€	0 K€
<i>Variation des emprunts &amp; ICNE</i>	-1 840 K€	-186 K€
<b>Flux total</b>	<b>4 947 K€</b>	<b>376 K€</b>

Au 31.12.2020, la trésorerie disponible (hors opérations d'aménagement) s'élevait à **7.416 K€**, en augmentation de 4.947 K€ par rapport à celle disponible au 31.12.2019.

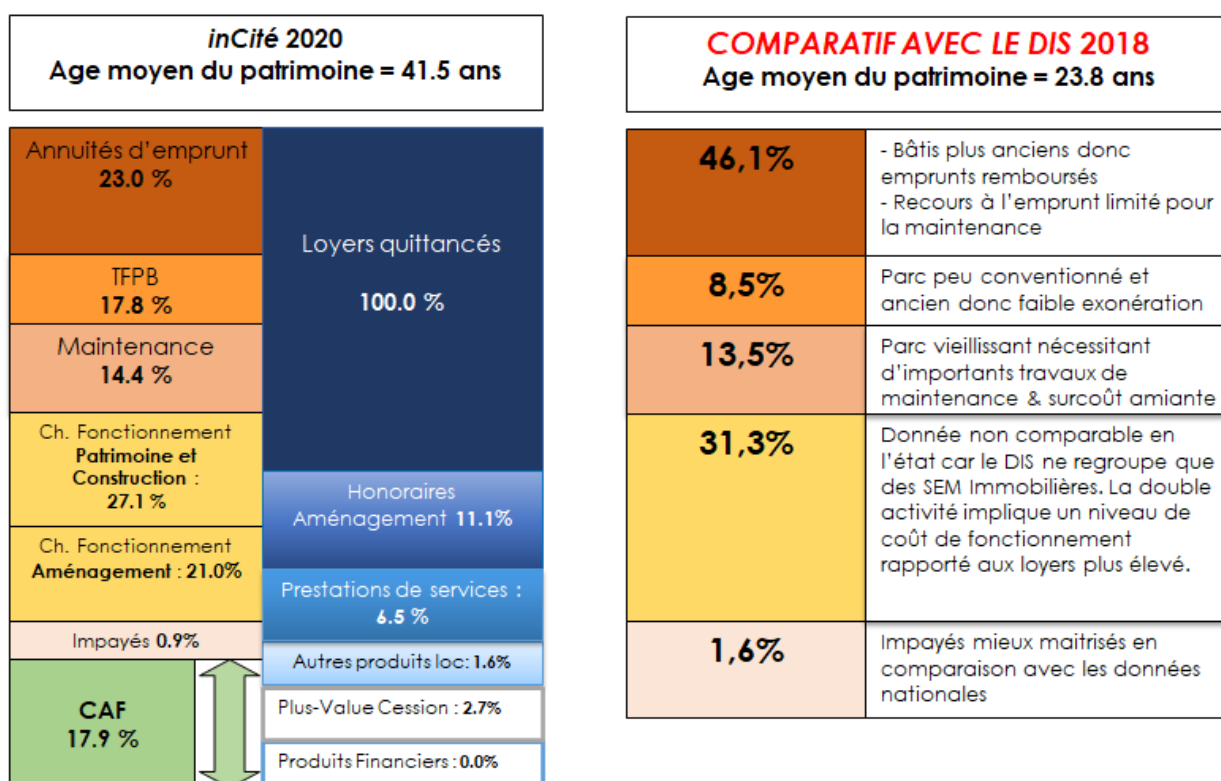
L'accroissement de la trésorerie s'explique exclusivement par les flux liés à l'augmentation des Capitaux Propres.

Retraité de cet élément, la trésorerie sur la période 2020 aurait diminué de 154 K€, du fait principalement de la liquidation en 2020 d'importants montants de TVA en lien avec les Livraisons à Soi-Même des dernières opérations locatives livrées, expliquant de fait la variation négative du Besoin en Fonds de Roulement.

A noter qu'au 31.12.2020, le solde des subventions restant à percevoir relatives à des opérations de construction déjà livrées s'élevait à environ 643 K€ (670 K€ en 2019). La société restait également en attente du règlement par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole de deux factures relatives à des missions entièrement réalisées pour un montant de près de 270 K€.

# L'analyse de l'exploitation

## Les Capacités d'Autofinancement (CAF)



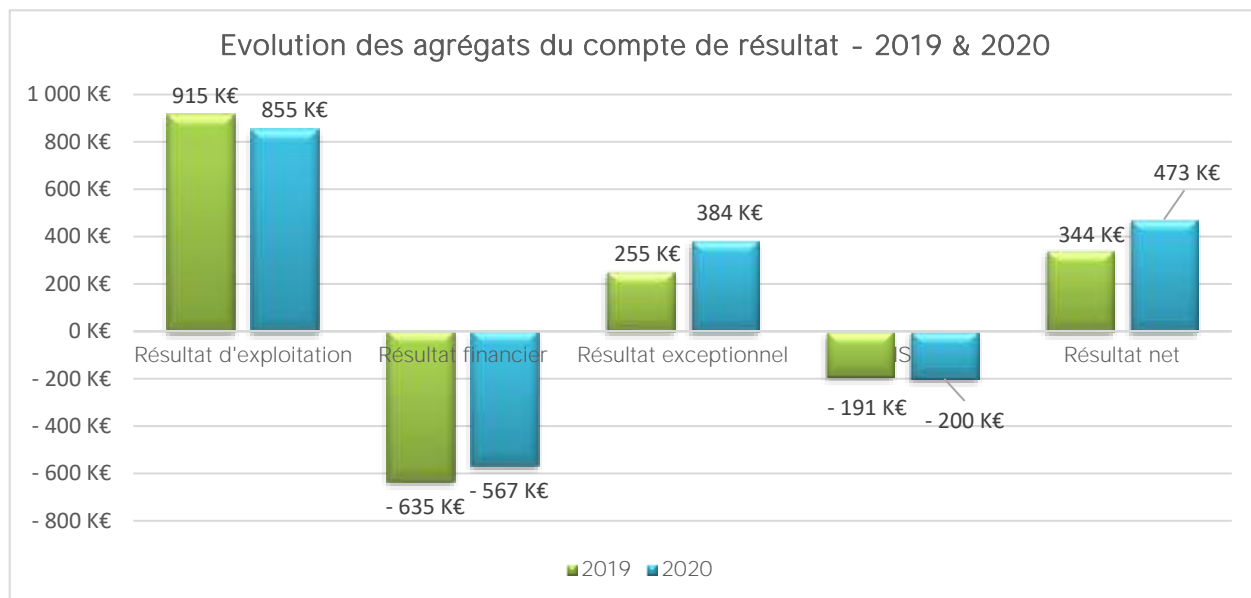
A fin 2020, les Capacités d'Autofinancement dégagées se sont élevées à **1.773 K€** (1.040 K€ en 2019), ce qui représente environ **17.9%** des loyers quittancés sur la période (à fin 2019, ce ratio était de 10.6%, 6.8% en 2018, soit 642 K€).

Compte tenu de la double activité de la SEM et afin de pouvoir comparer ce ratio avec d'autres structures, il est également intéressant de rapporter cette CAF à la totalité des produits dégagés (loyers, rémunérations de la gestion de la concession d'aménagement, prestations de services...).

Ce ratio ressort alors à un niveau de **14.64%** au titre de l'exercice 2020 (8.93% en 2019). A titre de comparaison, ce ratio CAF / total produits s'élevait au niveau national en 2018 à environ **7.0%** (sources : Dispositif d'Autocontrôle de la Fédération des EPL).

Le net accroissement de la CAF s'explique essentiellement par la diminution des annuités d'emprunt en lien avec le report de certaines échéances durant le premier confinement (impact de 4 points sur la CAF) ainsi que l'effet positif de la plus-value de cession tiré de la cession d'une cellule commerciale. Retraité de ces deux éléments conjoncturels, la CAF / Total Produits ressort alors à **9.1%**, niveau tout à fait satisfaisant témoignant du modèle économique pérenne de la société.

## Le compte de résultat



L'exercice comptable 2020 se solde par un bénéfice net après Impôts sur les Sociétés de 473K€, soit une variation d'environ +38% par rapport à 2019 (+129 K€).

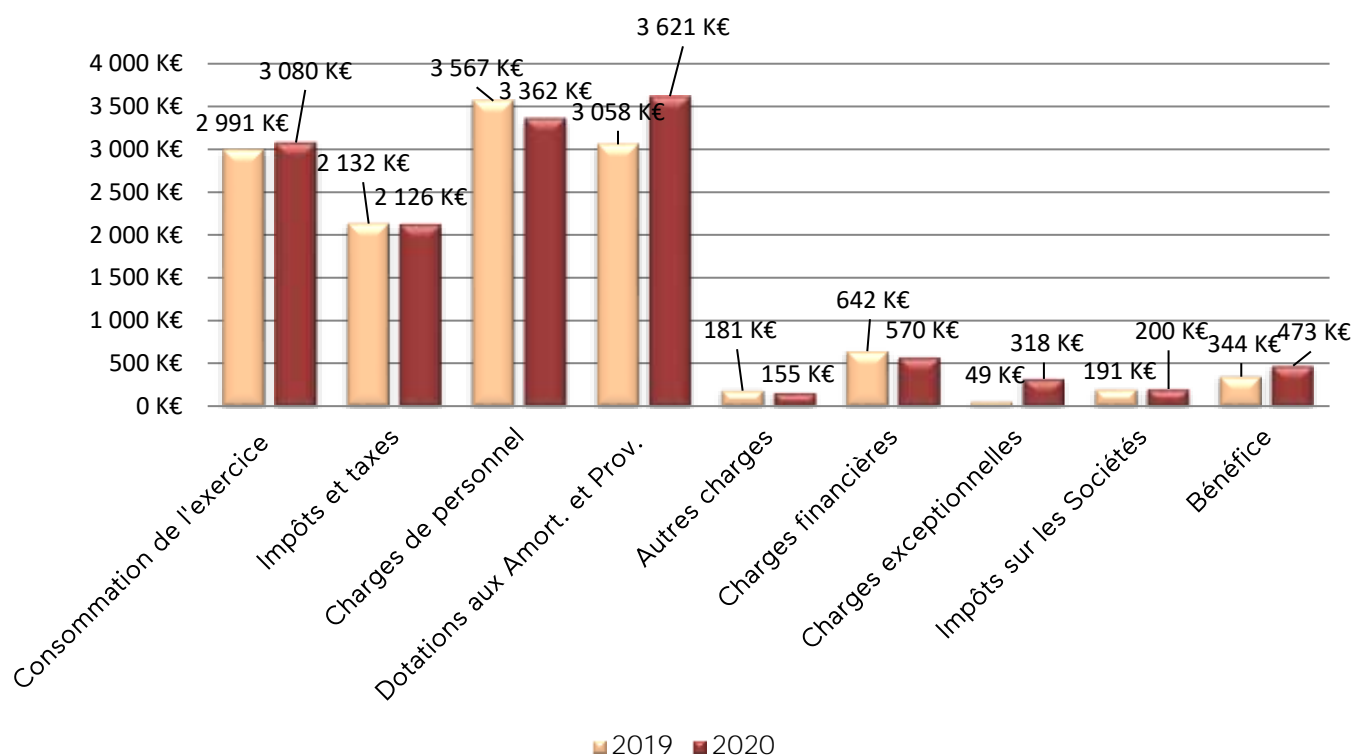
Cette variation s'explique exclusivement par la hausse du résultat exceptionnel (+129K€).

Les variations issues de l'activité courante de la société (résultat d'exploitation : -60K€ ; résultat financier : +68K€) se neutralisent quant à elles.

Les commentaires ci-dessous précisent les éléments significatifs de l'exercice, dans un premier temps sur les charges, puis pour les produits.

## Les charges :

Variations des charges - 2020 vs 2019  
(Hors Concession d'aménagement)



L'ensemble des charges du compte de résultat, abstraction faite :

- Des charges locatives récupérables communes (RC), soit 2.706 K€ (2.764 K€ en 2019)
- Des éléments relatifs à la concession de Bordeaux Centre, soit 6.403 K€

s'élève à 13.432 K€ en 2020 versus 12.810 K€ en 2019, soit une augmentation de 622 K€, analysée ci-après :

	2020			2019			VARIATION	VARIATION	REF.
	Eléments Hors CPA & RC	Eléments CPA	TOTAL INCITE HORS RC	Eléments Hors CPA & RC	Eléments CPA	TOTAL INCITE HORS RC			
	A	B	C	D	E	F			
Consommation de l'exercice en provenance des tiers	3 080 K€	6 380 K€	9 459 K€	2 991 K€	4 811 K€	7 802 K€	89 K€	2,96%	(1)
Impôts et taxes	2 126 K€		2 126 K€	2 132 K€		2 132 K€	-6 K€	-0,28%	(2)
Charges de personnel	3 362 K€		3 362 K€	3 567 K€		3 567 K€	-205 K€	-5,74%	(3)
Dotations aux amortissements et provisions	3 621 K€	3 K€	3 625 K€	3 058 K€	3 K€	3 061 K€	563 K€	18,42%	(4)
Autres charges	155 K€		155 K€	181 K€		181 K€	-26 K€	-14,14%	(5)
Transferts de produits		20 K€	20 K€		10 K€	10 K€			
Charges financières	570 K€		570 K€	642 K€		642 K€	-72 K€	-11,21%	(6)
Charges exceptionnelles	318 K€		318 K€	49 K€		49 K€	269 K€	549,34%	(7)
Impôts sur les Sociétés	200 K€		200 K€	191 K€		191 K€	9 K€	4,53%	(8)
Bénéfice	473 K€		473 K€	344 K€		344 K€	129 K€	37,49%	
	13 905 K€	6 403 K€	20 307 K€	13 154 K€	4 824 K€	17 978 K€	751 K€	5,71%	

### (1) Consommations de l'exercice

Ce poste est composé principalement par le coût des travaux de maintenance, d'entretiens courants et de gros entretiens, les primes d'assurance, les honoraires de prestataires externes, ainsi que des frais divers de gestion (frais postaux, télécom, frais de mission, consommables et fournitures diverses...).

Le solde de 3.080 K€ est composé à hauteur de 1.719 K€ par les frais liés à la maintenance et l'entretien courant du patrimoine, hors Gros Entretiens (1.743 K€ en 2019). A noter que ce montant intègre des dépenses à hauteur de 123 K€ liées à des réparations suites à des sinistres (198 K€ en 2019).

Retraité des coûts liés aux sinistres, les dépenses de maintenance courante du patrimoine ont évolué entre 2019 et 2020 de +50 K€, passant de 1.545 K€ à 1.595 K€. Ces dépenses se décomposent essentiellement comme suit :

	Travaux à la relocation & nettoyage	Travaux appartements occupés	Travaux parties communes	Contrats d'entretien et ménage
2019	639 K€	141 K€	141 K€	578 K€
2020	727 K€	132 K€	136 K€	577 K€
Variation	+88 K€	-9 K€	-5 K€	-1 K€

La hausse des travaux à la relocation s'explique essentiellement par des coûts de travaux aux logements plus importants qu'en 2019 (6.4K€ en 2020 vs 5.6K€ en 2019).

Au global, le nombre d'appartements libérés ayant nécessité des travaux de remise en état à la relocation est resté stable entre 2020 et 2019 (114 pour les 2 années).

Cette hausse s'explique tout d'abord par des départs plus importants en 2020 qu'en 2019 de locataires ayant une forte ancienneté sur le parc, induisant soit des coûts de travaux plus importants (remise en état profonde), soit une prise en charge moins importante des travaux par les locataires suivant la grille de vétusté.

De plus, un rattrapage important de remise en état de logements, qui ont été antérieurement gelés du fait de leur état, a été initié durant le seconde semestre 2020. Ces travaux, souvent en site amianté, induisent des coûts aux logements élevés, pour la plupart supérieur à 10 K€. Ce rattrapage va se poursuivre durant l'année 2021 afin de résorber ce stock pour remettre rapidement en location ces appartements.

A noter également que durant le premier confinement de l'année 2020, aucun chantier n'a pu être réalisé. Une reprise rapide et importante à l'issue de cette période a été réalisée afin de limiter l'impact de ce confinement sur la remise en location des appartements.

Les autres variations de ce poste (+146 K€) s'expliquent principalement par :

- Une augmentation importante des coûts globaux (travaux + honoraires) liés au Gros Entretien des résidences (+240 K€), passant de 128 K€ à 368 K€.

Cet accroissement important par rapport à l'année précédente s'explique essentiellement par un niveau relativement faible en 2019, du fait notamment d'absence importante de personnel. Le niveau de travaux constaté en 2020 est redevenu à un niveau en cohérence avec les besoins de Gros Entretien du patrimoine.

A noter que les travaux de Gros Entretien provisionnés ont représenté 245 K€ et ont été couverts intégralement par des reprises de provisions. Ces derniers ont consisté à la finalisation de la réfection des parties communes et au remplacement du système d'interphonie sur la résidence le Sully.

- Une hausse des frais de communication (+30 K€) en lien principalement avec la refonte intégrale du site internet de la société ;
- Une hausse du recours à du personnel intérimaire (+25 K€), principalement liée à des remplacements de gardiens pendant les périodes de confinement
- L'impact à hauteur de 18 K€ d'achats de petits équipements de protection et d'aménagement des espaces de travail dans le cadre de la pandémie de la COVID

Ces hausses ont été partiellement compensées par :

- Une baisse de 74 K€ de divers honoraires (contentieux clients, expertises juridiques, honoraires techniques, conseils informatiques...)
- Une baisse de 65 K€ des divers cotisations (-34%), principalement du fait de la baisse de la cotisation CGLLS (-54K€) en lien avec l'impact des mises en service 2019 (-24 K€); et la modification du taux de la modulation exceptionnelle suite à la mise en place de la RLS (-31 K€) ;



## *(2) Impôts et taxes*

Globalement, ce poste diminue de 6 K€ (-0.28%), exclusivement sous l'influence de la baisse du coefficient d'assujettissement à la Taxe sur Salaires entre 2019 & 2020.

Ce poste est composé à plus de 86% par le coût des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties (1.841 K€) attachées aux parcs commerciaux, libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération (hausse de 14K€ vs 2019, +0.77%). Les autres postes sont relatifs à des impôts et taxes assis sur les rémunérations (taxes sur les salaires, taxe formation, effort construction...).

## *(3) Charges de personnel*

Un changement de traitement comptable de la récupérabilité des rémunérations du personnel de terrain a été opéré en 2020. Auparavant, les frais de personnel n'intégraient pas la diminution de la part des salaires récupérables auprès des locataires. Ces montants étaient présentés en Transfert de Charges. Afin de permettre une meilleure lecture des données comptables, la part des salaires récupérables a été intégrée en minoration des charges de personnel, présentant ainsi le coût réel restant à charges de la société.

Ce changement de traitement justifie donc la baisse des charges de personnel de -205K€ entre 2019 et 2020. Retraité de ce nouvel impact (-303 K€ pour 2020), le montant des charges de personnel à isopérimètre de présentation avec 2019 aurait été de 3.665K€, soit en hausse de 98 K€ (+2.8%) par rapport à 2019.

Cette variation des charges de personnel se décompose essentiellement en :

- Une hausse des rémunérations, primes et gratifications versées pour 99 K€ (+4.6%), incluant à la fois une hausse globale contenue des rémunérations (+0.5%, 20K€), ainsi qu'un accroissement de la masse globale de la société (54 ETP vs 52 en 2019);
- Une hausse des primes versées dans le cadre des Médailles d'Honneur du travail (+25K€)
- Une baisse des indemnités de rupture et de fin de carrière de - 72 K€ (année particulière en 2019 avec le départ à la retraite d'un collaborateur avec une forte ancienneté et la conclusion d'une rupture conventionnelle)

## *(4) Dotations aux amortissements et provisions*

La hausse des dotations aux amortissements et provisions (+ 563 K€ ; +18.4%) s'explique par quatre impacts :

- Une hausse des provisions pour Gros Entretiens (+432 K€ vs 2019) qui s'explique essentiellement par l'actualisation des coûts des travaux devant intervenir en 2021 à la suite de consultations et notamment de la reprise des parties communes sur des résidences au Grand Parc ;

A fin 2020, le solde de provisions Gros Entretiens (hors foyer) s'élève à 2.509K€, soit un ratio au logement de 1.287€ (sur une base 1.950 logements). Ce ratio reflète une approche prudente et cohérente par rapport à la structuration du patrimoine. Par

comparaison, le ratio moyen constaté en 2018 au niveau national (*dernière donnée disponible*) était de 727€ (source : Dispositif d'Autocontrôle 2018 de la Fédération des EPL).

- Une hausse des provisions pour risques et charges de 35 K€ pour s'établir à 43K€ à fin 2020 en lien avec des contentieux locataires au centre commercial Europe ;
- Un accroissement global des dotations aux amortissements des immobilisations de 56 K€ (+2.18%), se décomposant de la façon suivante :

Matériels bureaux	Travaux de maintenance immobilisés	Opérations livrées sur l'exercice antérieure et exploitées sur une année pleine	Nouvelles résidences locatives livrées en cours d'exercice	Fin d'amortissements de composant
+ 12 K€	+ 43 K€	+ 27 K€	+ 20 K€	- 46 K€

A noter qu'au regard du contexte sanitaire, un investissement important (env. 40 K€) a été réalisé sur l'exercice afin de renouveler le parc informatique par des terminaux mobiles et d'équiper la société de solution de visioconférence afin de pouvoir garantir une continuité de services en télétravail. En ce sens, une démarche de dématérialisation de certains processus a été initiée en 2020 et sera poursuivie dans les années à venir.

- Un accroissement des dotations aux dépréciations des créances locataires présents et partis (+59K€), qui passe de 45 K€ en 2019 à 104 K€ en 2020 en lien avec la hausse des dettes locataires à la fin de l'exercice qui est passé de 354 K€ en 2019 à 409 K€ en 2020 – à noter toutefois qu'un montant élevé de dettes avait été annulé en 2019 justifiant du stock moindre à la clôture N-1 ;

#### (5) Autres charges

Ce poste (155 K€ en 2020 vs 181 K€ en 2019) est composé principalement par :

- La constatation des pertes sur créances irrécouvrables : 47 K€ (91 K€ en 2019)
- L'annulation des appels de provision pour charges récupérables sur les logements vacants : 92 K€ (vs 71 K€ en 2019)

L'accroissement des pertes liées à la vacance s'explique à la fois par les difficultés de remise en location suite au premier confinement (délais accrus pour les travaux de remise en état des logements) et par un stock de logements non remis en location du fait de l'importance des travaux à réaliser qui a commencé à être traité en 2020 et qui devrait être résorbé en 2021.

### *(6) Charges financières*

La baisse des charges financières de 72K€ s'explique essentiellement par la baisse de la charge d'intérêts courants sur des emprunts antérieurement contractés (-66 K€), se répartissant comme suit :

Nouveaux emprunts N-1	Nouveaux emprunts N	Amortissement des dettes antérieures & baisse des taux d'intérêts
+ 10 K€	+ 0 K€	- 76 K€

A noter également que la société a bénéficié en 2020 d'une remise exceptionnelle d'intérêts de 8K€ de la part de la Banque des Territoires dans le cadre du Plan Constructif signé en 2019 pour accompagner les bailleurs sociaux dans la production de logements.

### *(7) Charges exceptionnelles*

Le solde significatif (318 K€) est composé majoritairement par :

- o La constatation de la Valeur Nette Comptable de la cellule commerciale vendue en 2020 et non totalement amorti (114 K€) ;
- o Une dotation exceptionnelle de 200 K€ pour déprécier l'ensemble des VNC des actifs sinistrés et non reconstruits au centre commercial Europe à la suite de la perception de l'indemnisation d'assurance ;

### *(8) Impôts sur les sociétés*

Malgré une amélioration des résultats de la société, le montant de l'impôt sur les sociétés reste stable (+9 K€) par rapport à 2019.

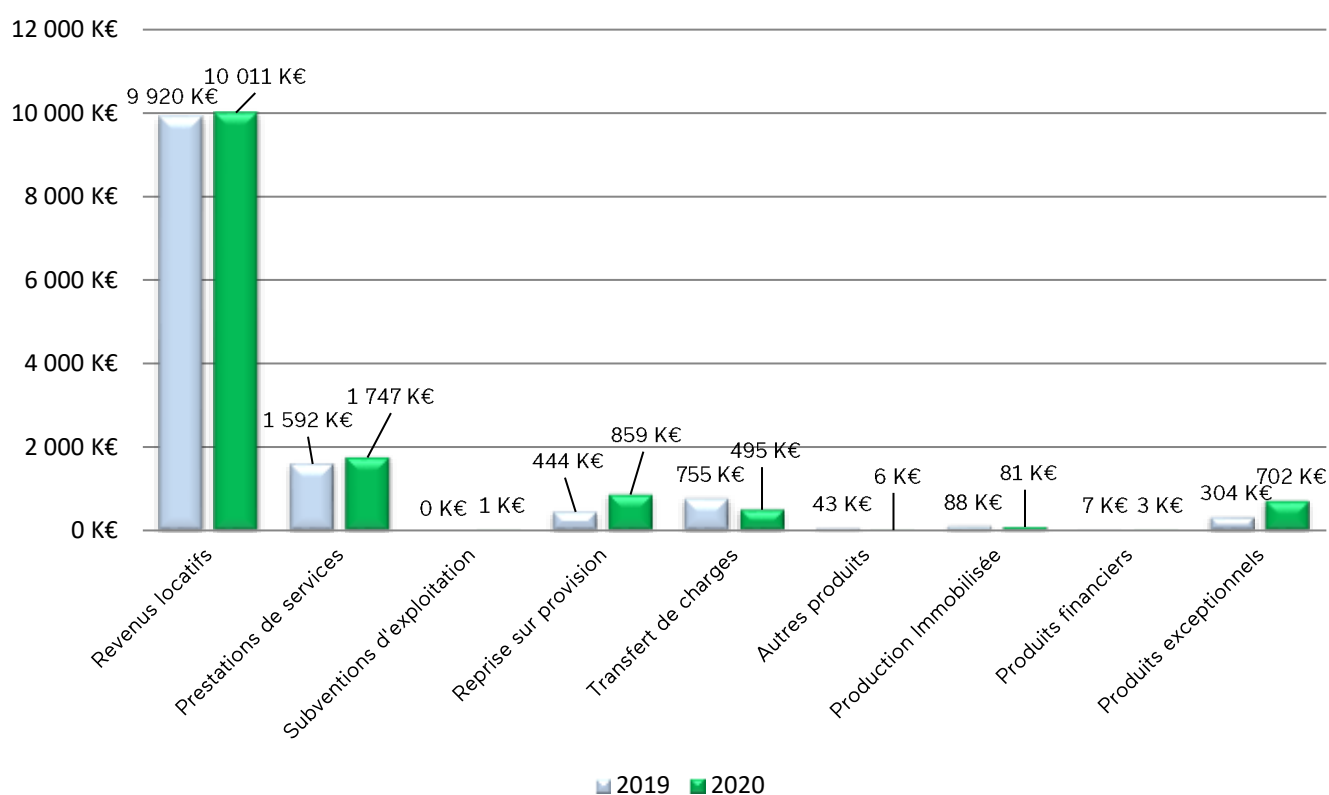
Cette hausse limitée s'explique par trois facteurs :

- o La baisse globale du taux d'IS à 28% sur l'ensemble des résultats (uniquement sur une tranche de 500K€ en 2019 puis 31%) ; impact : 7 K€
- o Une amélioration plus importante du résultat courant issu des activités conventionnées et donc non soumises à l'IS (+61%, passant de -72 K€ à -27 K€) que des autres activités (+26%, passant de 535 K€ à 673 K€) (cf. synthèse en fin de rapport)
- o L'intégration d'un Crédit d'Impôt à hauteur de 5K€ relatif aux remises de loyers consentis à des locataires commerçants pour les loyers de novembre 2020 ; à noter que sur l'ensemble de l'exercice la société a consenti une annulation de loyers à certains de ses locataires commerçants d'un montant d'environ 94 K€

Pour les résultats 2020, la baisse du taux d'Impôt sur les Sociétés à 28% sur l'ensemble du résultat a eu un impact positif estimé à environ 40 K€ par rapport au taux historique de 33.33%.

## Les produits :

### Variations des produits - 2020 vs 2019 (Hors Concession d'aménagement)



L'ensemble des produits du compte de résultat, abstraction faite :

- Des appels de provisions pour charges locatives récupérables communes (AP), soit 2.706 K€ (2.764 K€ en 2019)
- Des éléments relatifs à la concession de Bordeaux Centre, soit 6.403 K€

s'élève à 13.905 K€ en 2020 versus 13.154 K€ en 2019, soit une augmentation de 751 K€, analysée ci-après :

	2020			2019			VARIATION	VARIATION	REF.
	Eléments Hors CPA & AP	Eléments CPA	TOTAL INCITE HORS AP	Eléments Hors CPA & AP	Eléments CPA	TOTAL INCITE HORS AP			
	A	B	C	D	E	F			
Revenus locatifs	10 011 K€	6 380 K€	16 391 K€	9 920 K€	4 811 K€	14 730 K€	91 K€	0,92%	(1)
Prestations de services	1 747 K€		1 747 K€	1 592 K€		1 592 K€	155 K€	9,73%	(2)
Production immobilisée	81 K€		81 K€	88 K€		88 K€	-7 K€	-8,14%	(3)
Subventions d'exploitation	1 K€		1 K€	0 K€		0 K€	1 K€		
Reprise sur provision	859 K€	20 K€	879 K€	444 K€	10 K€	454 K€	415 K€	93,32%	(4)
Transfert de charges	495 K€	3 K€	498 K€	755 K€	3 K€	759 K€	-260 K€	-34,47%	(5)
Autres produits	6 K€		6 K€	43 K€		43 K€	-38 K€	-87,04%	
Produits financiers	3 K€		3 K€	7 K€		7 K€	-4 K€	-55,44%	
Produits exceptionnels	702 K€		702 K€	304 K€		304 K€	398 K€	130,77%	(6)
	13 905 K€	6 403 K€	20 307 K€	13 154 K€	4 824 K€	17 978 K€	751 K€	5,71%	

(1) Revenus locatifs

Les revenus locatifs de la société dépassent cette année la barre des 10 millions d'euros. Ils se décomposent comme suit :

	Logements libres	Logements conventionnés	Locatifs commerciales	Autres recettes
2019	5.271 K€	3.182 K€	1.365 K€	102 K€
2020	5.337 K€	3.184 K€	1.410 K€	80 K€
Variation	66 K€	2 K€	45 K€	-22 K€

Les variations du chiffre d'affaires s'expliquent par :

- o Hausse des produits locatifs nets (loyers & pertes sur logements vacants) de logements libres de 66 K€ (+ 1.25%), par l'application d'une hausse des loyers suivant la variation de l'IRL de 1.53% (impact : 83 K€), par l'application de tarifs à la relocation légèrement réévalués en conformité avec les dispositions de la loi ALUR (+79 K€), mais compensé par un accroissement des pertes liées à la vacance (-99 K€, -265 K€ vs -166 K€) en lien notamment avec les difficultés de remise en location suite au 1<sup>er</sup> confinement ;
- o Hausse limitée des produits locatifs nets (loyers & pertes sur logements vacants & Réduction de Loyers de Solidarité) de logements conventionnés de 2 K€, se décomposant principalement en :
  - Impact sur une année pleine de l'opération Les Reflets de Counord : 27 K€
  - Impact de l'application de l'IRL à 1.53% : +52 K€
  - Augmentation globale de la vacance (-30 K€, - 159 K€ vs - 129 K€ en 2019) en lien notamment avec le sinistre de la résidence Le Limancet
  - Hausse des taux liés à la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) & impact sur une année pleine : - 54 K€ (-167 K€ vs - 113 K€ en 2019)
  - Hausse de 8 K€ du montant des surloyers

- o Hausse de 45 K€ des produits locatifs issus de surfaces commerciales, relative à :
  - L'impact des nouvelles livraisons de l'exercice ou de l'exploitation sur une année pleine des livraisons 2019 (121K€)
- o Livraison de l'exercice : 21 Rue du Loup, 27 Rue Ausone,
- o Livraison antérieure : Îlot Counord Tranche 2 ; 254 Rue Sainte-Catherine, 5 Cours de l'Yser, 117 Cours Victor Hugo, 6 Cours de la Marne
  - La fin d'exploitation du 31 Rue des Ayres après la cession à l'exploitant : - 5 K€
  - L'impact des remises de loyers consenties à certains locataires dans le cadre des confinements : 94 K€
- o Une diminution de 23 K€ des autres produits locatifs, principalement lié à une diminution de refacturations de prestations aux locataires ;

### *(2) Prestations de services*

Ce poste intègre l'ensemble des rémunérations issues de la gestion d'opérations d'aménagement (Concession d'aménagement, OPAH, PIG, Etudes). Il est en augmentation de 155 K€ par rapport à 2019 (1.747 K€ en 2020 vs 1.592 K€ en 2019). Cette augmentation s'explique principalement par la revalorisation de la rémunération du PIG Bordeaux Métropole lors de la contractualisation du nouveau marché en 2019.

Concernant les missions d'assistance à l'amélioration du parc privé (OPAH & PIG), l'ensemble des visites à domicile a été suspendu dès le début du confinement. Un retard sur la prospection, les dépôts, sur l'instruction et le suivi des dossiers a donc été constaté sur l'exercice, ce qui a impacté négativement la part variable des rémunérations perçues par notre société pour l'exercice 2020. Cet impact négatif peut être estimé à environ 40 K€ pour la période.

En synthèse, les rémunérations issues des opérations d'aménagement se répartissent comme suit :

Concession Bordeaux	OPAH Bordeaux	PIG Bordeaux Métropole	Etudes
<b>1.104 K€</b>	200 K€	436 K€	6 K€

### *(3) Productions immobilisées*

Conformément à l'article 213-8 du Plan Comptable Général, les coûts directement attribuables à l'acquisition ou à la mise en état de fonctionnement d'une immobilisation peuvent être incorporés à l'immobilisation. La société intègre au prix de revient des opérations en production, le coût salarial (salaires + charges) de la conduite d'opération directement affecté.

En 2020, le montant de la conduite d'opération capitalisé s'est élevé à 81 K€ (vs 88 K€ en 2019) réparti sur trois opérations mixtes nouvelles, une livrée en cours d'année (21 Rue du Loup) & deux opérations importantes de renouvellement de composants.

#### *(4) Reprise sur provision*

Les reprises sur provisions sont en nette augmentation par rapport à 2019, évoluant de 444 K€ à 859 K€ en 2020.

Cette hausse (+415 K€) est exclusivement liée à des reprises de provisions pour Gros Entretien, du fait d'une part d'un accroissement des travaux de Gros Entretien provisionnés entre 2019 & 2020 (+174 K€, cf. paragraphe charges supra) et d'autre part par une modification de la typologie d'intervention d'un chantier (remplacement du système d'interphonie au Grand Parc) initialement prévu en Gros Entretien mais qui sera finalement traité en remplacement de composants. Cela induit une reprise de provisions déjà constituée à hauteur de 150 K€ dans les comptes de 2020.

Le solde de 859 K€ est composé par deux autres composantes principales, à savoir :

- Reprise de provisions pour abondement, augmentant de 33 K€ du fait de l'accroissement du montant de l'abondement versé induit par l'amélioration du résultat d'exploitation en 2019 ;
- Reprise de provisions sur dépréciations des créances, en diminution de 41 K€ (64K€ vs 105K€) en cohérence avec la diminution des annulations de créances locataires par rapport à 2019 ;

#### *(5) Transfert de charges*

Le poste « Transfert de charges » diminue de 260 K€ entre 2019 et 2020.

Cela s'explique exclusivement par un changement de présentation pour les données 2020 de la part récupérable des salaires auprès des locataires (cf. paragraphe « Charges de personnel » supra).

Retraité de cet impact (369 K€ en 2019), ce poste augmente de 109 K€ sur la période (495 K€ en 2020 vs 386 K€ en 2019).

Ce solde est principalement composé par :

- La perception d'indemnités d'assurance dans le cadre de sinistres pour 378 K€ contre 298 K€ en 2019, en lien principalement avec le solde du sinistre subi sur le centre commercial Europe (261 K€), ainsi que pour des reprises de malfaçons dans le foyer Le Levain (61 K€). Le solde d'indemnisation perçue dans le cadre du sinistre du centre commercial Europe a couvert à la fois des dépenses de réparation, mise en sécurité, des pertes de revenus locatifs liées à l'inexploitation des biens ainsi que le coût des Valeurs Nettes Comptables des cellules incendiées et non remises en état (cf. paragraphe « Charges exceptionnelles » supra) ;
- La refacturation de la taxe foncière pour les locaux commerciaux (67 K€ en 2020 vs 59 K€ en 2019) ;
- La perception des indemnités d'activité partielle (29 K€) perçues dans le cadre du premier confinement pour certains collaborateurs dont l'activité ne pouvait être pleinement exercée ;

### *(6) Produits exceptionnels*

A fin 2020, les produits exceptionnels (702 K€, vs 304 K€ en 2019) sont constitués de quatre éléments principaux :

- L'inscription au compte de résultat d'une fraction des subventions antérieurement perçues (272 K€ ; +12K€ vs 2019)
- La constatation de produits exceptionnels relatifs à des dégrèvements de taxes foncières, de taxes sur les logements vacants ou de taxes d'aménagement relatifs à des exercices antérieurs (33 K€) et de divers autres produits exceptionnels (22 K€) ;
- La perception d'indemnisations d'assurances dans le cadre de sinistres dont les charges ont été supportées sur les exercices antérieurs (100 K€) et pour lesquels des produits à recevoir n'avaient pas été comptabilisés (centre Europe & Grand Parc) ;
- Le produit de cession nette de TVA sur marge de la cellule commerciale au 31 rue des Ayres (271 K€) à l'exploitant. Conformément à la validation antérieure du Conseil d'administration, le produit de cession TTC s'est élevé à 295 K€.



En synthèse, le résultat net s'établit à la clôture à 473 K€, en augmentation de 129 K€ par rapport à 2019.

La variation positive du résultat est tirée par l'impact du résultat exceptionnel (+129 K€) en lien avec la plus-value de cession dégagée de la vente d'un actif commercial, ainsi que par l'amélioration du résultat financier (+68 K€) du fait de la baisse des taux d'intérêts et de la diminution de l'encours de dettes (-1.811 K€ vs 2019).

A l'inverse, malgré un accroissement global des produits d'exploitation de 357 K€ entre 2020 et 2019, le résultat d'exploitation s'est légèrement dégradé de 59 K€ (-6%). Cette diminution est essentiellement due à une forte augmentation des dotations aux amortissements et provisions (+563 K€), à la fois pour le Gros Entretien (actualisation de tarifs), pour la dépréciation des créances clients (augmentation des dettes locataires) et pour couvrir un litige avec un locataire commercial.

La structuration des résultats par activité a légèrement évolué par rapport à celle de 2019. Le rééquilibrage des résultats par activité, hors impact des résultats exceptionnels, initié en 2019 s'est poursuivi en 2020.

Le résultat courant de l'activité locative libre ressort à un niveau largement excédentaire, mais ne représente plus que 57% en 2020 des résultats bénéficiaires de la SEM (77% en 2019).

A l'inverse, les résultats courants dégagés par des opérations locatives issues de surfaces d'activité commerciales ont contribué à hauteur de 40% aux résultats bénéficiaires, alors que ce chiffre n'était que de 19% en 2019.

Les résultats générés par le logement locatif conventionné (-28K€) et par la gestion des activités d'aménagement (-514 K€) restent déficitaires. A noter néanmoins, une inflexion dans les déficits dégagés par la gestion des activités d'aménagement qui se sont améliorées de 57K€ (-514 K€ en 2020 vs -571 K€ en 2019), corrélativement à la revalorisation de certaines rémunérations.

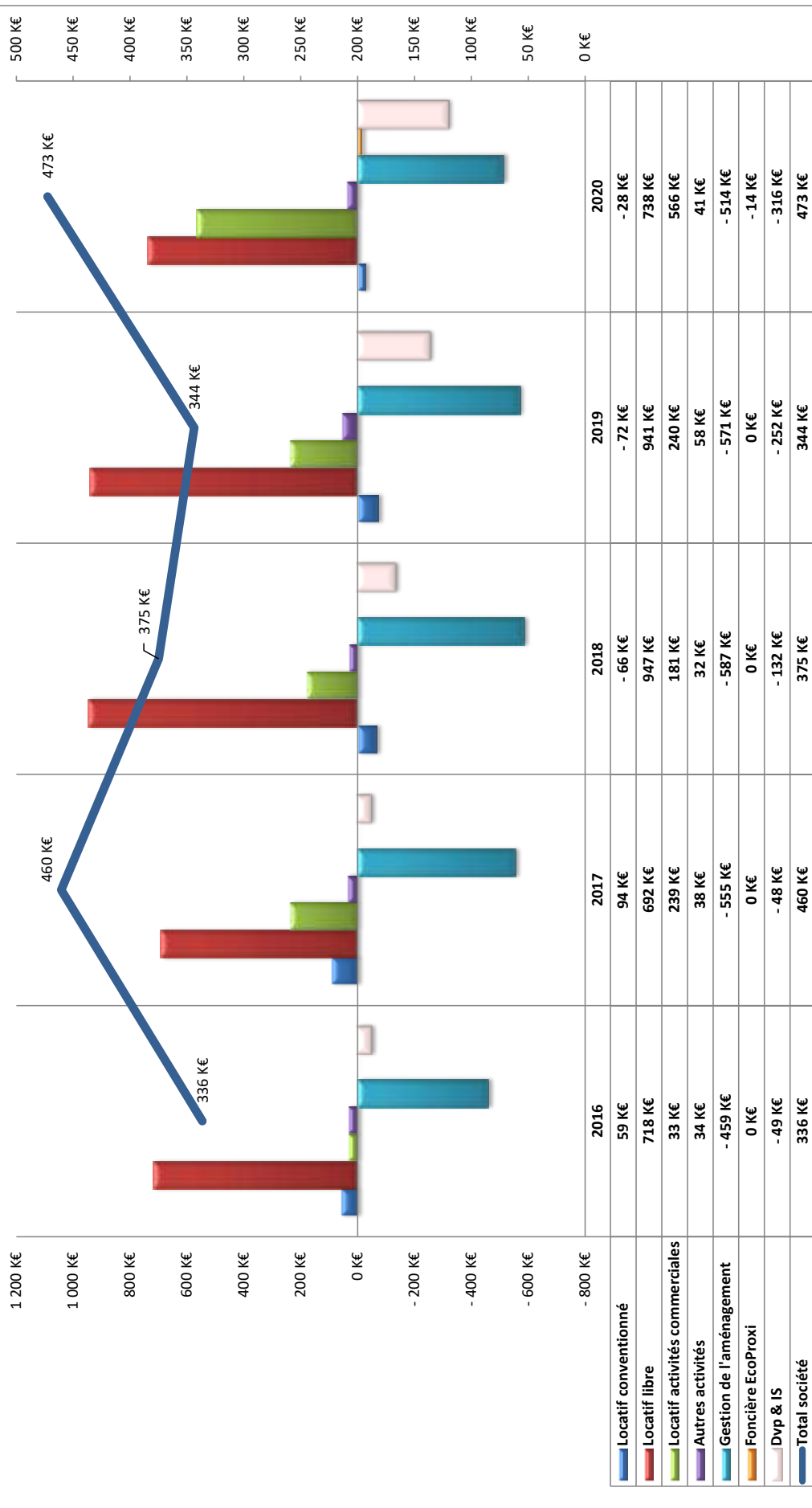
Concernant spécifiquement le déficit dégagé par l'activité du logement locatif conventionné, il est à noter que depuis 2018 et la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (167K€ en 2020, 113K€ en 2019 & 96K€ en 2018), le résultat d'exploitation a été lourdement impacté négativement par ce facteur extérieur. Cet élément explique la dégradation significative des résultats depuis 2018 issu de l'activité du logement conventionné, dont l'exploitation est de ce fait devenu structurellement déficitaire.

En 2020, l'activité Foncière EcoProxi a été initiée. Le déficit (-14 K€) dégagé par cette activité sur la période correspond à des coûts d'études et d'ingénieries relatifs à des opérations en vivier qui pourront se réaliser sur les années à venir.

Le solde de -316 K€ du poste « Dvp & IS » est composé de l'Impôt sur les Sociétés à hauteur de 200 K€ et des coûts internes de développement à hauteur de 116 K€ relatifs à des nouvelles opérations patrimoniales en étude durant l'exercice.

Le graphique ci-dessous reprend la répartition des résultats de la société par typologie d'activités sur les 5 derniers exercices.

## Evolution des résultats par activités sur les 5 derniers exercices



## Focus particulier sur les impacts de la crise sanitaire

La crise sanitaire qui s'est déclenchée durant l'exercice 2020 a eu plusieurs impacts sur la gestion et l'activité de la société. Aucune interruption totale d'activité n'a eu lieu durant l'année. Un mode de travail « dégradé » a été instauré pour certaines activités, en veillant toujours à conserver une qualité de service et de proximité auprès des locataires.

Durant le premier confinement, et en réponse aux restrictions imposées, la société a activé pour certains de ses collaborateurs (32) le dispositif d'activité partielle ou de garde d'enfants. Les rémunérations versées sur cette période ont été maintenues pour l'ensemble des salariés. En compensation, la société a perçu globalement des indemnités à hauteur de 46 K€.

Durant cette période particulière, les **recettes** de la société ont également été impactées.

### Recettes locatives

Le prestataire intervenant sur les travaux de mises en état des logements a stoppé l'ensemble de ses activités durant le premier confinement. Cela a donc entraîné un allongement de la vacance technique et une remise en location plus tardive de certains logements.

Afin d'accompagner ses locataires commerçants contraints administrativement à la fermeture temporaire de leur commerce, inCité a consenti des remises exceptionnelles de loyers équivalant à 4 mois de loyers hors charges durant l'année. Le montant total de ces remises s'est élevé à **94 K€**. En compensation, la société a bénéficié d'un crédit d'impôt de 5 K€ relatif aux remises du mois de novembre 2020.

### Rémunérations des prestations de services

Concernant les missions d'assistance à l'amélioration du parc privé (OPAH & PIG), l'ensemble des visites à domicile a été suspendu lors du premier confinement. Un retard sur la prospection, les dépôts, sur l'instruction et le suivi des dossiers a donc été constaté sur l'exercice, ce qui a impacté négativement la part variable des rémunérations perçues par notre société pour l'exercice 2020. Cet impact négatif peut être estimé à environ 40 K€ pour la période.

Pour faire face aux évolutions des conditions de travail, des **investissements** particuliers ont été réalisés durant l'exercice 2020.

La société a par exemple été amenée à acquérir des éléments de protections pour aménager certains bureaux, des dispositifs de signalétiques et des équipements de protections individuels spécifiques (masques, gels, gants...). Le coût global de ces équipements s'est élevé à **18 K€**.

En parallèle, un investissement important d'acquisition de nouveaux matériels informatiques et de visioconférence a été rapidement déclenché afin de pouvoir équiper le personnel d'équipements mobiles nécessaires à la poursuite des activités en télétravail (investissement à hauteur de 40 K€). Une mission d'assistance a également été initiée en 2020 afin d'analyser certains process documentaires de la société en vue d'accélérer leur dématérialisation via la mise en place d'un outil de Gestion Electronique des Documents. Cette démarche sera poursuivie durant les années à venir.

Enfin, afin de sécuriser la **trésorerie** de la société, une démarche d'accompagnement auprès des partenaires bancaires a été engagée dès les premiers jours du confinement de mars 2020. A la suite de ces sollicitations, deux partenaires bancaires ont accepté de reporter certaines échéances d'emprunt devant intervenir durant la période du premier confinement avec un allongement de la durée initiale des contrats. Ainsi, la société a bénéficié d'un report total en capital de près de 426 K€. A noter que la société n'a pas souscrit de Prêts Garantis par l'Etat.

## Retard de paiements des factures reçues et émises à la clôture de l'exercice

Au 31.12.2020, les dettes fournisseurs & autres dettes s'élèvent à 1.086 K€ (1.222 K€ au 31.12.2019), tandis que les créances clients et comptes rattachés sont de 762 K€ (944 K€ au 31.12.2019).

Le tableau ci-dessous regroupe par tranche les dettes et créances échues à la clôture qui connaissent une période de retard.

	Article D. 441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nombre de factures concernées	165				165	N/A				N/A
Montant total TTC des factures concernées	85,0 K€	23,9 K€	9,7 K€	17,5 K€	136,0 K€	4,4 K€	131,0 K€	28,1 K€	173,0 K€	336,4 K€
Pourcentage du montant total TTC des achats de l'exercice	0,56%	0,16%	0,06%	0,12%	0,90%					
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						0,18%	5,26%	1,13%	6,95%	13,52%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>										
Nombre des factures exclues	Néant					Néant				
Montant total TTC des factures exclues	Néant					Néant				
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					Délais légaux: 30 jours après la date de facture				

A noter que les créances locataires ne regroupent que les créances relatives à des locataires de surfaces commerciales pour lesquels une facture a été émise. En ce qui concerne les locataires de logements, ces derniers reçoivent une quittance de loyer et ne sont pas pris en compte dans ce tableau. Afin d'apprécier le délai de retard de paiement, il a été considéré que les paiements réalisés apurent la dette la plus ancienne. Les tranches de retard ont été calculés en fonction d'un loyer théorique basé sur 360 jours.

## Evènements postérieurs à la clôture

Du fait de l'aggravation du contexte sanitaire, de nouvelles mesures de confinement ont été décidées et mises en place à compter du 4 avril 2021, et ce pour une période initiale de 4 semaines.

En réponse à ces mesures, la société a décidé de systématiser le recours au télétravail. Ainsi, les salariés, dont l'activité peut être intégralement réalisée en télétravail, ont été placés en télétravail 5 jours par semaine. Une demande dérogatoire peut être accordée pour venir en présentiel afin de réaliser certaines tâches spécifiques. Afin de garantir un niveau de service minimum auprès des locataires, des astreintes ont été également définies au sein du service patrimoine (gestion technique et gestion locative).

A ce jour, la société n'a pas eu recours au dispositif d'indemnisation d'activité partielle pour l'année 2021. Une analyse au cas par cas pourra être réalisée en fonction à la fois de la durée du confinement et des dispositifs de garde d'enfants que chaque collaborateur aura pu mettre en place.

En ce qui concerne l'activité de bailleur, la société a pris des dispositions pour maintenir le quittance et ainsi permettre à l'entité de préserver la majeure partie de ses encaissements (prélèvements, versements CAF). Pour les paiements en espèces et chèques, ces modes de règlement ont été suspendus pour la période de confinement et un rattrapage sera réalisé en après crise. Un accroissement temporaire des soldes d'impayés pourrait donc être constaté.

Au regard des activités d'aménagement, l'ensemble des missions pouvant être conduites en télétravail sont réalisées par ce biais.

Un protocole strict et précis a été mis en place afin de poursuivre les visites, tant sur les chantiers dans le cadre des opérations de réhabilitation, qu'à domicile pour les missions d'assistance à l'amélioration du parc privé.

Les conséquences de cette situation sont à ce jour difficilement mesurables et dépendront essentiellement de l'ampleur et de la durée du confinement.

Des retards seront à constater soit dans la réalisation de nouvelles opérations, soit dans la mise en place de décisions stratégiques. La société veille cependant à mettre tout en œuvre pour limiter l'impact financier de cette crise et être en capacité de pouvoir reprendre en suivant sa pleine activité le plus tôt possible.



**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](http://www.kpmg.fr)

# SAEML INCITE

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020  
SAEML INCITE  
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux  
*Ce rapport contient 45 pages*

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(« private company limited by guarantee »).

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 et du Centre

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 : €. 272.988

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, 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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

La note 3.b. « Immobilisations corporelles » des règles et méthodes comptables de l'annexe expose notamment les règles de comptabilisation et d'évaluation des immobilisations corporelles, ainsi que leurs modalités d'amortissement. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné les modalités de l'inscription à l'actif des immobilisations corporelles ainsi que celles retenues pour leur amortissement et nous nous sommes assurés que la note 3.b. de l'annexe fournit une information appropriée.

La note 3.d.i. « Concessions d'aménagement » des règles et méthodes comptables de l'annexe expose les règles de comptabilisation des opérations de concessions d'aménagement. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés de la correcte application des principes décrits ci-dessus et nous nous sommes assurés que la note 3.d.i. de l'annexe fournit une information appropriée.

### **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.441-6 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.

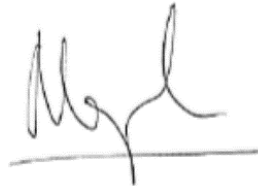
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 12 mai 2021

KPMG S.A.



Anne Jallet-Auguste  
Associée

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	4 740	4 740		
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	485 282	441 159	44 123	55 963
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	110 041	93 835	16 207	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	52 511		52 511	41 340
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	3 997 317		3 997 317	3 887 234
Constructions	94 932 008	43 015 664	51 916 343	52 667 507
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007	13 007		
Autres immobilisations corporelles	339 326	271 960	67 366	63 787
Immobilisations corporelles en cours	505 944		505 944	94 609
Avances et acomptes	328 976		328 976	1 981 602
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	297 567		297 567	293 833
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	500		500	650
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>101 067 218</b>	<b>43 840 365</b>	<b>57 226 853</b>	<b>59 086 525</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements	142 774	142 774		
En-cours de production (biens et services)	10 754 979		10 754 979	12 852 598
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>61 945</b>		<b>61 945</b>	<b>57 024</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	1 178 563	416 917	761 645	944 441
Autres créances	1 488 056		1 488 056	1 573 156
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	299 515		299 515	299 515
Disponibilités	9 642 652		9 642 652	4 869 547
Charges constatées d'avance (3)	314 165		314 165	359 444
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>23 882 648</b>	<b>559 692</b>	<b>23 322 957</b>	<b>20 955 725</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>124 949 866</b>	<b>44 400 056</b>	<b>80 549 810</b>	<b>80 042 250</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	272 988	234 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	5 063 890	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	5 600 612	5 256 942
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>472 502</b>	<b>343 670</b>
Subventions d'investissement	6 197 426	6 469 251
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>24 404 423</b>	<b>19 102 670</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	34 775	
Provisions pour charges	2 766 549	2 722 702
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2 801 325</b>	<b>2 722 702</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	41 055 582	42 901 913
Emprunts et dettes financières diverses (3)	8 648 053	8 653 741
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	493 632	422 445
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	874 923	858 002
Dettes fiscales et sociales	862 874	1 256 952
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	171 593	444 502
Autres dettes	211 091	363 791
Produits constatés d'avance (1)	1 026 314	3 315 532
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>53 344 062</b>	<b>58 216 878</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>80 549 810</b>	<b>80 042 250</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	40 721 968	43 200 130
(1) Dont à moins d'un an (a)	12 128 463	14 594 303
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	8 393 283		8 393 283	7 898 811
Production vendue (services)	13 442 895		13 442 895	13 181 600
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>21 836 178</b>		<b>21 836 178</b>	<b>21 080 411</b>
Production stockée			-2 097 619	-3 067 188
Production immobilisée			80 962	88 135
Subventions d'exploitation			1 333	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			2 481 716	1 916 163
Autres produits			5 637	43 496
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>22 308 208</b>	<b>20 061 017</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			11 485 182	9 853 706
Impôts, taxes et versements assimilés			2 502 527	2 474 269
Salaires et traitements			2 447 604	2 374 530
Charges sociales			1 217 973	1 192 271
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 643 519	2 587 187
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			107 737	48 585
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			873 344	425 369
Autres charges			174 907	190 554
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>21 452 792</b>	<b>19 146 471</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>855 415</b>	<b>914 545</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			1 810	3 546
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 275	3 377
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			8 207	4 776
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>11 292</b>	<b>11 700</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			577 838	646 355
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>577 838</b>	<b>646 355</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-566 546</b>	<b>-634 656</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>288 870</b>	<b>279 890</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	158 366	32 840
Sur opérations en capital	543 521	271 313
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>701 887</b>	<b>304 153</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	4 225	46 746
Sur opérations en capital	114 448	883
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	199 552	1 378
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>318 224</b>	<b>49 007</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>383 662</b>	<b>255 146</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	200 030	191 366
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>23 021 387</b>	<b>20 376 869</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>22 548 884</b>	<b>20 033 200</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>472 502</b>	<b>343 670</b>
(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



### ANNEXE

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2020, dont le total est de 80 549 810 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat bénéficiaire de 472 502 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.

=====



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

## 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

### Développement et vie courante de la société

L'exercice 2020 a été une année particulière pour l'activité et le développement de la société.

#### Gestion de la crise sanitaire COVID 19

La crise sanitaire qui s'est déclenchée durant l'exercice 2020 a eu plusieurs impacts sur la gestion et l'activité de la société. Aucune interruption totale d'activité n'a eu lieu durant l'année. Un mode de travail « dégradé » a été instauré pour certaines activités, en veillant toujours à conserver une qualité de service et de proximité auprès des locataires.

Durant le premier confinement, la société a activé pour certains de ses collaborateurs (32) le dispositif d'activité partielle ou de garde d'enfants. Les rémunérations versées sur cette période ont été maintenues pour l'ensemble des salariés. En compensation, la société a perçu des indemnisations soit dans le cadre du dispositif d'activité partielle soit pour la garde d'enfants.

En parallèle, un investissement important d'acquisition de nouveaux matériels informatiques et de visioconférence a été rapidement déclenché afin de pouvoir équiper le personnel d'équipements mobiles nécessaires à la poursuite des activités en télétravail. Une charte interne sur le télétravail a été négociée avec les représentants du personnel et instaurée dans ce même temps.

Enfin, afin de sécuriser la trésorerie de la société, une démarche d'accompagnement auprès des partenaires bancaires a été engagée dès les premiers jours du confinement de mars 2020. A la suite de ces sollicitations, 2 partenaires bancaires ont accepté de reporter certaines échéances d'emprunt devant intervenir durant la période du premier confinement avec un allongement de la durée initiale des contrats.

#### Développement et structuration des activités

Le processus de réflexion stratégique enclenché depuis 2018 s'est concrétisé en 2020 par l'approbation en AGE en février d'une augmentation de capital global de 9.500 K€, la modification des statuts et la conclusion d'un pacte d'associés.

Dans le cadre de cette augmentation de capital, un nouvel actionnaire privé (Groupe Crédit Mutuel ARKEA) a intégré l'actionnariat de la société. Sur les 6 actionnaires historiques de la société, seuls 2 minoritaires n'ont pas souscrit à cette augmentation.

La réalisation de cette augmentation de capital a été déléguée au Conseil d'Administration avec deux phases de souscription, une première devant intervenir en 2020 et une seconde au plus tard en 2024.

La première phase de souscription d'un montant de 5.144 K€ a été intégralement souscrite et les fonds versés avant le 31.12.2020.

Par cela, les actionnaires de la société ont affirmé le positionnement stratégique de la société sur l'économie de proximité à l'échelle métropolitaine, en intégrant précisément ces missions dans son objet social et en la dotant de nouveaux moyens financiers pour accentuer ses investissements dans ces domaines.

### Patrimoine et Construction

L'année a été fortement impactée par le confinement. Pendant cette période nous avons assuré une continuité de service : gardien en télétravail, chargé de clientèle en service restreint, et service technique dédié à la recherche d'entreprises pour traiter le courant, car la majorité des entreprises a effectué un arrêt d'activité. Seules les entreprises de nettoyage ont maintenu leur prestation, et les entreprises de maintenance robinetterie ou chauffage n'assuraient que les extrêmes urgences.

A la suite de ce fort ralentissement, le retard induit sur les travaux laissés en attente n'a pu être rattrapé. De ce fait, le lancement de programme de travaux a été impacté. Néanmoins les chantiers ont été finalisés tels que le chantier de reprise des parties communes et la mise aux normes électriques de tous les logements du Sully, d'autres ont été engagés : chauffe bain des tours IGH, mise en sécurité du parking Meriadeck.

Les ratios de gestion en découlent, une hausse modérée de l'impayé mais un taux de vacance plus fortement impacté.

La CUS a été définitivement actée le 31 août 2020 par les services de la préfecture. Les objectifs sont encore cette année globalement tenus.

Concernant la gestion des attributions, inCité a respecté l'ensemble de ces engagements.

4 dépôts de dossiers de financements ont été déposés sur l'exercice 2020 et l'obtention des décisions de financement va permettre la construction de 20 logements sociaux sur 2021. Les études de réhabilitation de Château d'eau ont pris du retard et ont été décalées sur 2021.

Le travail sur la cession de la chaufferie a été poursuivi. La finalisation de la cession est prévue en 2022.

En réponse à la crise sanitaire et afin d'accompagner les locataires commerçants contraints administrativement à la fermeture temporaire de leur commerce, inCité a consenti des remises exceptionnelles de loyers équivalant à 4 mois de loyers hors charges durant l'année.

### Opérations d'Aménagement

**L'année 2020 a également été fortement impactée par la situation sanitaire.**

**La période de confinement total a quasiment paralysé une partie de l'activité près de 3 mois :**

- Suspension des visites à domicile qui a lourdement affecté l'accompagnement des propriétaires et le montage des dossiers dans les opérations animées OPAH et PIG
- Suspension des visites dans le cadre des DIA et des procédures d'acquisition
- Suspension des visites de commercialisation qui a ralenti le rythme prévisionnel des ventes de l'année
- Suspension des visites préalables en amont des ORI (restauration immobilière) qui a généré du retard dans le planning des demandes de DUP
- Prolongation des délais d'instruction des DIA et demandes d'autorisation d'urbanisme, qui a permis de rester vigilant sur des dossiers à enjeux
- Arrêt total des chantiers qui a généré des retards de livraison et la mise en œuvre de dispositifs de surveillance renforcés
- Travail en effectif réduit du fait notamment des absences pour garde d'enfant
- Mise en place dans l'urgence du télétravail et de la coordination à distance, qui a fortement mobilisé les équipes
- Gestion des urgences, notamment des relogements suite à des sinistres, qui a nécessité adaptation et inventivité pour satisfaire aux besoins matériels et humains

La période de reprise des activités dans un contexte de crise sanitaire qui se prolongeait, à compter de mai, a été marquée par la nécessité de mettre en place des outils et procédures qui permettent de travailler dans le respect des règles de protection des personnes :

- Protocoles de visite à domicile élaborés et transmis pour validation avant toute visite

## Règles et méthodes comptables

- Recrutement de référents « COVID » sur les chantiers avec prise en charge de mesures de protection sanitaire
- Organisation des équipes en intégrant 3 puis 2 jours de télétravail hebdomadaire

### Requalification du centre historique de Bordeaux

InCité a poursuivi les missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité de Concession signé le 22 mai 2014.

#### Conseil aux programmes

Le Conseil programmatique, a examiné 319 projets dont, examinés pour la première fois : 177 immeubles pour un total de 268 logements projetés en réhabilitation et/ou en construction.

La commission exerce une veille renforcée sur la qualité de l'offre résidentielle ainsi que sur la diversification de l'offre via le conventionnement en loyer intermédiaire, social et très social d'une quote-part des programmes de réhabilitation : ainsi, la commission a préconisé la production de 199 logements au lieu de 268, en recherchant une plus grande variété de typologies et de surfaces plus confortables et rappelé l'obligation de conventionner en loyer social ou très social pour 11 logements situés dans des opérations de 3 logements et plus.

#### Restauration immobilière

Au total ce sont 125 immeubles regroupant 475 logements qui ont fait l'objet d'une DUP ORI avec programme de travaux obligatoires.

#### Le recyclage immobilier

9 immeubles, 1 lot de copropriété ont été acquis dans l'année.

2 maisons individuelles réhabilitées, 1 appartement et 5 immeubles à réhabiliter ont été vendus.

#### Etudes préalables et programmation

9 immeubles destinés à des programmes de logements ont fait l'objet d'études de programmation.

#### Travaux

8 immeubles ont dû faire l'objet d'études et de travaux de mise en sécurité du fait de l'état de leur état de dégradation et leur dangerosité.

Les travaux de réhabilitation de 3 maisons de ville destinées à de l'accession à la propriété se sont achevés.

### OPAH Renouvellement urbain et copropriétés dégradées de Bordeaux

L'équipe a poursuivi son travail d'animation avec un effort particulier sur la prospection auprès de propriétaires occupants et une forte montée en puissance de l'accompagnement des copropriétés en difficulté.

En 2020, l'activité de l'OPAH aura concerné 58 logements au total dont 41 subventionnés : 25 propriétaires occupants et 33 logements locatifs, dont 16 conventionnés à loyer encadré.

Le travail d'accompagnement renforcé s'est poursuivi dans le cadre du volet spécifique et expérimental sur les copropriétés dégradées.

## Règles et méthodes comptables

### Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

L'année 2020 devait être l'année de démarrage d'une campagne de communication par Bordeaux Métropole autour des aides à l'habitat privé, elle a été largement contrariée par la situation sanitaire.

L'équipe est cependant restée mobilisée. Un programme de rencontres individuelles a été proposé aux 28 communes de la Métropoles, afin de travailler avec elles à identifier les secteurs ou thématiques d'action prioritaire sur leur territoire. Ainsi 11 communes ont pu être rencontrées entre juillet et décembre 2020.

### Les études et appels d'offres

#### Cœur de Bastide à Libourne

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

Au printemps 2019, après avoir intégré le programme « Cœur de ville » la ville de Libourne, maître d'ouvrage, associée à la CALI, a décidé d'engager une mise en concurrence sur la concession d'une opération d'aménagement pour une durée de 10 ans.

InCité a candidaté puis constitué une offre, remise en juin 2019.

Une phase de négociations avait été ouverte puis suspendue en novembre 2019.

Elles ont repris au début de l'été 2020, conclusive, la concession prend ses effets à compter de février 2021 pour une durée contractuelle de 10 ans.

#### Revitalisation du centre bourg à Castillon la bataille

En 2020, inCité a achevé sa mission d'accompagnement par la production d'un budget prévisionnel des dépenses et recettes du programme de revitalisation de Castillon qui serait intégré dans une opération concédée.

Ce travail a permis à la commune d'arbitrer sur les priorités et modalités de réalisation du programme (régie/concédé) et de poser le cadre des besoins en cofinancements auprès des partenaires du projet, réunis en Comité de pilotage en novembre 2020.

### 2. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Du fait de l'aggravation du contexte sanitaire, de nouvelles mesures de confinement ont été décidées et mises en place à compter du 04 avril 2021, et ce pour une période initiale de 4 semaines.

En réponse à ces mesures, la société a décidé de systématiser le recours au télétravail. Ainsi, les salariés, dont l'activité peut être intégralement réalisée en télétravail, ont été placés en télétravail 5 jours par semaine. Une demande dérogatoire peut être accordée pour venir en présentiel afin de réaliser certaines tâches spécifiques. Afin de garantir un niveau de service minimum auprès des locataires, des astreintes ont été également définies au sein du service patrimoine (gestion technique et gestion locative).

A ce jour, la société n'a pas eu recours au dispositif d'indemnisation d'activité partielle pour l'année 2021. Une analyse au cas par cas pourra être réalisée en fonction à la fois de la durée du confinement et des dispositifs de garde d'enfants que chaque collaborateur aura pu mettre en place.

En ce qui concerne l'activité de bailleur, la société a pris des dispositions pour maintenir le quittancement et ainsi permettre à l'entité de préserver la majeure partie de ses encaissements (prélèvements, versements CAF). Pour les paiements en espèces et chèques, ces modes de règlement ont été suspendus pour la période de confinement et un rattrapage sera réalisé en après crise. Un accroissement temporaire des soldes d'impayés pourrait donc être constaté.

Au regard des activités d'aménagement, l'ensemble des missions pouvant être conduites en télétravail sont réalisées par ce biais.

Un protocole strict et précis a été mis en place afin de poursuivre les visites, tant sur les chantiers dans le cadre des opérations de réhabilitation, qu'à domicile pour les missions d'assistance à l'amélioration du parc privé.

Les conséquences de cette situation sont à ce jour difficilement mesurables et dépendront essentiellement de l'ampleur et de la durée du confinement.

Des retards seront à constater soit dans la réalisation de nouvelles opérations, soit dans la mise en place de décisions stratégiques. La société veille cependant à mettre tout en œuvre pour limiter l'impact financier de cette crise et être en capacité de pouvoir reprendre en suivant sa pleine activité le plus tôt possible.

### 3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 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<sup>er</sup> janvier 2015 en ce qui concerne la présentation distincte ente les opérations agréées et non agréées.

### LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

#### a. 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.

#### b. Immobilisations corporelles :

##### i. 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

### ii. immeubles sur sol propre

#### 1. *Activité de gestion locative de logements :* *Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles*

InCité a procédé à l'application, le 1<sup>er</sup> 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
<b>COMPOSANTS DE BASE</b>	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Étanchéité (Terrasse)	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
<b>COMPOSANTS AJOUTES</b>	
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. *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

### iii. 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.

#### 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.

### c. Immobilisations financières

#### i. 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 2020, les titres détenus par InCité correspondent à des parts sociales détenues auprès d'établissements bancaires.

#### ii. 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.

### d. Valeurs d'exploitation

#### i. 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 32 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 2020 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 6 379 529 € 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 2020 de l'opération d'aménagement sont également comptabilisées dans des comptes spécifiques dont le radical est "705". Elles s'élèvent à 8 487 105 €.

## Règles et méthodes comptables

### ii. 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).

### iii. 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 33 reprend l'ensemble des informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée.

### e. 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
7,87%	15,96%	31,40%

## Règles et méthodes comptables

### f. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

#### i. 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€

#### ii. Disponibilités

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 9 642 652€ figurent au 31/12/2020 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 6 507 228€ répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Epargne	6 501 116 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	6 112 €
Total	<u>6 507 228 €</u>

### g. 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.

### h. Provisions pour risques et charges

#### i. 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.

#### ii. 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.

#### i. Provision pour abondement

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 2 juillet 2020,

La provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève à	126 781 €
la provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement à	9 446 €
	<hr/>
	136 247 €

#### j. 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 31/12/2020, elle s'élève à 45 920 €.

### k. 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.

### l. 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 559 562 € au 31/12/20. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 104 217 €.

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.

## 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	609 661	62 954	24 780	647 835
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>614 401</b>	<b>62 954</b>	<b>24 780</b>	<b>652 574</b>
- Terrains	3 887 234	125 000	14 917	3 997 317
- Constructions sur sol propre	42 202 029	1 446 087	416 242	43 231 875
- Constructions sur sol d'autrui	47 944 050	987 094	438 237	48 492 907
- 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				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	294 391	21 188		315 579
- Emballages récupérables et divers	15 584			15 584
- Immobilisations corporelles en cours	94 609	475 403	64 068	505 944
- Avances et acomptes	1 981 602	565 074	2 217 700	328 976
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>99 647 894</b>	<b>3 619 846</b>	<b>3 151 164</b>	<b>100 116 577</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	293 833	3 734		297 567
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	650		150	500
<b>Immobilisations financières</b>	<b>294 483</b>	<b>3 734</b>	<b>150</b>	<b>298 067</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>100 556 778</b>	<b>3 686 533</b>	<b>3 176 094</b>	<b>101 067 218</b>

## Notes sur le bilan

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31/12/2020 sont constituées principalement par :

- logiciels acquis	44 123€
- des acomptes relatifs à des développements de logiciels	52 511€

### Immobilisations corporelles

Immobilisations en cours

Montant des dépenses comptabilisées : 475 403 euros

Les immobilisations en cours au 31/12/2020 sont les suivantes :

- VICTOR HUGO	33 684 €
- CHATEAU D'EAU	58 345 €
- GRAND PARC 672	153 984 €
- SAINT LOUIS	7 332 €
- 76-78 RUE FAURES	75 836 €
- 14 PLACE FERNAND LAFARGUE	231 319 €
- 10 RUE DU SAUT - 78 ST JAMES	198 788 €
- LE SULLY	28 820 €
- SAINT MARC	39 974 €
- PROJETS DIVERS EN COURS	6 836 €

### 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	512 358	22 636		534 994
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>517 097</b>	<b>22 636</b>		<b>539 734</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	15 854 591	1 214 177	34 722	17 034 046
- Constructions sur sol d'autrui	23 084 980	1 472 790	438 237	24 119 533
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 746 227	115 858		1 862 085
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007			13 007
- Installations générales, agencements aménagements divers	8 162			8 162
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	246 188	17 610		263 797
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>40 953 156</b>	<b>2 820 434</b>	<b>472 959</b>	<b>43 300 631</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>41 470 253</b>	<b>2 843 071</b>	<b>472 959</b>	<b>43 840 365</b>



## 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 2020.

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 2 981 284 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
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	500		500
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 178 563	1 178 563	
Autres	1 488 056	1 488 056	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	314 165	314 165	
<b>Total</b>	<b>2 981 284</b>	<b>2 980 784</b>	<b>500</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

#### Produits à recevoir

	Montant
CLIENT FACT A ETABLIR	28 574
LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	25 059
AVOIRS NON RECUS	2 627
ORG SOC PDTS A RECEVOIR	8 258
DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	186 696
INT COURUS A RECEVOIR	2 787
<b>Total</b>	<b>254 001</b>

### 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	393 427	107 737	84 246	416 917
<b>Total</b>	<b>536 201</b>	<b>107 737</b>	<b>84 246</b>	<b>559 692</b>
<b>Répartition des dotations et reprises :</b>				
Exploitation		107 737	84 246	
Financières				
Exceptionnelles				

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 272 988,00 euros décomposé en 7 583 titres d'une valeur nominale de 36,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	6 500	36,00
Titres émis pendant l'exercice	1 083	36,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	7 583	36,00

La SEM INCITE a procédé au cours de l'exercice à une augmentation de capital de 72 000€ au cours de l'exercice.

Cette augmentation se déroulera en 2 phases :

- émission de 1083 parts d'une valeur nominale de 36€ soit 38 988€ en 2021.
- émission de 917 parts soit 33 012€ prévue pour la période comprise entre le 01/01/2021 et le 30/06/2024.

Une prime d'émission d'un montant de 5 105 262€ en correspondance avec la première phase d'augmentation est comptabilisée au 31/12/2020. Les frais d'augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'émission à hauteur de 43 174€.

La nouvelle répartition du capital est détaillée ci après.

## Notes sur le bilan

Liste des propriétaires du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
<b>I. PERSONNES MORALES</b>		
BORDEAUX METROPOLE 33000 BORDEAUX	31,21	2 367,00
DIV CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 75007 PARIS	28,99	2 199,00
VILLE DE BORDEAUX 33000 BORDEAUX	23,71	1 798,00
CAISSE D'EPARGNE POITOU CHARENTES 33000 BORDEAUX	10,54	800,00
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE 33000 BORDEAUX	3,86	293,00
ALLIANCE TERRITOIRES 33000 BORDEAUX	0,96	73,00
SADIR ARKEA 29480 RELECQ-KERHUON	0,68	52,00
<b>II. PERSONNES PHYSIQUES</b>		
TIANO Sophie 33000 BORDEAUX	0,01	1,00

## Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 25/06/2020.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	343 670
Prélèvements sur les réserves	
<b>Total des origines</b>	<b>343 670</b>
Affectations aux réserves	343 670
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
<b>Total des affectations</b>	<b>343 670</b>

L'affectation du résultat 2019 en "Autres réserves" s'est faite de la manière suivante:

- réserves de l'activité agréée -72 333€
- réserves des autres activités 416 003€

## Notes sur le bilan

### Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2020	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2020
Capital	234 000		38 988		272 988
Primes d'émission	1 803		5 062 088		5 063 890
Réserve légale	23 400				23 400
Réserves générales	12 030 547	343 670	343 670		12 374 216
Résultat de l'exercice	343 670	-343 670	472 502	343 670	472 502
Subvention d'investissement	6 469 251			271 826	6 197 426
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>19 102 670</b>		<b>5 917 248</b>	<b>615 495</b>	<b>24 404 423</b>

### 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		34 775			34 775
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires	198 202	144 120	160 155		182 167
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	2 524 500	694 448	634 565		2 584 383
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
<b>Total</b>	<b>2 722 702</b>	<b>873 344</b>	<b>794 721</b>		<b>2 801 325</b>
<b>Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :</b>					
Exploitation		873 344	794 721		
Financières					
Exceptionnelles					

## Notes sur le bilan

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 52 850 430 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	41 055 582	8 147 121	8 065 924	24 842 537
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	8 648 053	834 546	7 123 397	690 110
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	874 923	874 923		
Dettes fiscales et sociales	862 874	862 874		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	171 593	171 593		
Autres dettes (**)	211 091	211 091		
Produits constatés d'avance	1 026 314	1 026 314		
<b>Total</b>	<b>52 850 430</b>	<b>12 128 463</b>	<b>15 189 321</b>	<b>25 532 646</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 553 458			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	8 364 191			
(**) Dont envers les associés				

## Notes sur le bilan

### Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	287 748
FRS IMMOB FACT N PARVENUES	53 248
INT COUR ET N EC. ARKEA	9 816
INT COUR ET N EC. BANQUE POSTALE	7 454
INT COUR ET N EC. CDC	111 523
INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	55 762
INT COUR ET N EC. C.AGRICOLE	4 617
INT COUR ET N EC DEXIA	1 687
INT COUR ET N EC. C COOP	8 021
INT COUR ET N EC. LCL	134
INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 682
INT COUR ET N EC. CILSO	1 896
DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	202 240
PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	117 180
CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	94 823
ORG SOC CH A PAYER	66 471
CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	20 941
CREDITEURS CH. A PAYER	5 408
<b>Total</b>	<b>1 050 650</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONST D AVANCE	314 165		
<b>Total</b>	<b>314 165</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRE RESULTAT INTERM PROVISoire O	974 866		
Produits constatés d'avance	51 448		
<b>Total</b>	<b>1 026 314</b>		

### 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	30/06/2022
Prise en charge résultat	4	concessionnaire
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-24 530 951
Participation concédant à terminaison	6	16 400 000
Cumul dépenses	7	50 789 135
Cumul recettes	8	24 648 474
Participation concédant	9	16 400 000
Stock 31-12	10	10 715 528
Provision charges	11	0
Neutralisation résultat	12	974 866
Participation à recevoir	13	0

1. Nom de la collectivité contractante
2. Date signature de la convention par la seml et le concédant
3. Date d'expiration de la convention
4. Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concédant ,concessionnaire ,risques partagés )
5. Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
6. Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
7. Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
8. Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisés au 31/12
9. Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
10. Montant du stocks de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus )
11. Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas ou les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
12. Montant du compte 482 débiteur (participation à recevoir) ou créditeur au 31/12 (participation perçue d'avance)
13. Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées



## 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 Brut fin d'exercice
<b>Matières premières et approvisionnement</b>	<b>TOTAL 1</b>			<b>0</b>
<b>En cours de production de biens</b>				
* Conventions publiques d'aménagement				
- Dépenses	44 409 605	6 379 529		50 789 134
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)	31 586 502		8 487 105	40 073 607
<b>TOTAL 2a</b>	<b>12 823 104</b>	<b>6 379 529</b>	<b>8 487 105</b>	<b>10 715 528</b>
* Autres opérations				
- Dépenses	172 268	9 957		182 226
- Dépréciation (à déduire)	142 774			142 774
<b>TOTAL 2b</b>	<b>29 494</b>	<b>9 957</b>	<b>0</b>	<b>39 451</b>
<b>TOTAL 2 (2a + 2b)</b>	<b>12 852 598</b>	<b>6 389 486</b>	<b>8 487 105</b>	<b>10 754 979</b>
<b>En cours de production de service</b>	<b>TOTAL 3</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stocks produits finis</b>	<b>TOTAL 4</b>		<b>0</b>	
<b>Autres stocks</b>	<b>TOTAL 5</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1+2+3+4+5</b>	<b>6 389 486</b>	<b>8 487 105</b>	<b>10 754 979</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 24 530 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

#### Transferts de charges d'exploitation et financières

Transfert de charges d'exploitation vers les opérations:

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

Cette rémunération est imputée à l'opération par un compte de transfert de charges. Au titre de l'exercice 2020, le montant représente 1 104 498€.

### Charges et Produits exceptionnels

#### Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	158 366	32 840
Produits exceptionnels sur opérations en capital	543 521	271 313
Reprises sur provisions et transferts de charge		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>701 887</b>	<b>304 153</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 225	46 746
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	114 448	883
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	199 552	1 378
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>318 224</b>	<b>49 007</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>383 662</b>	<b>255 146</b>

## Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	168	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 057	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	114 448	
Amortissements des immobilisations	199 552	
Rentrées sur créances amorties		3 319
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		155 047
Produits des cessions d'éléments d'actif		271 695
Subventions d'investissement virées au résultat		271 826
<b>TOTAL</b>	<b>318 224</b>	<b>701 887</b>

### Résultat et impôts sur les bénéfices

#### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant (**)	288 870	172 051	116 819
+ Résultat exceptionnel	383 662	27 979	355 684
- Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>672 532</b>	<b>200 030</b>	<b>472 502</b>
(*) 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 26,5 %, fait ressortir une créance future d'un montant de 10 205 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

	Montant
<b>Accroissements de la dette future d'impôt</b>	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
<i>Subvention d'investissement</i>	136 479
<b>A. Total des bases concourant à augmenter la dette future</b>	<b>136 479</b>
<b>Allègements de la dette future d'impôt</b>	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	174 987
Liés à d'autres éléments	
<i>Charges à payer non déductibles de l'exercice</i>	174 987
<b>B. Total des bases concourant à diminuer la dette future</b>	<b>174 987</b>
<b>C. Déficit reportables</b>	
<b>D. Moins-values à long terme</b>	
<b>Estimation du montant de la créance future</b>	<b>10 205</b>
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 26,5 %.	

## Notes sur le compte de résultat

### Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques (en k€)	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2020	Total 31/12/2019	%
<b>ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL</b>	<b>12 685</b>		<b>12 685</b>	<b>12 640</b>	<b>0%</b>
Loyers	9 931		9 931	9 818	
Récupération charges locatives	2 706		2 706	2 764	
Refacturations	47		47	59	
Livraison chauffage				0	
<b>CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2</b>	<b>8 487</b>		<b>8 487</b>	<b>7 899</b>	<b>7%</b>
Ventes et récupérations de charges	2 652		2 652	3 315	
Ventes AST et locaux	11		11	595	
Subventions-Participations	5 805		5 805	3 947	
Divers	19		19	41	
<b>ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES</b>	<b>664</b>		<b>664</b>	<b>542</b>	<b>23%</b>
Mandats			0	0	
Prestations de services	642		642	519	
Divers	22		22	22	
<b>TOTAL</b>	<b>21 836</b>		<b>21 836</b>	<b>21 080</b>	<b>4%</b>

## Autres informations

### Effectif

---

Effectif moyen du personnel : 53,95 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	18	
Agents de maîtrise et techniciens	17	
Employés	19	
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>54</b>	

## Autres informations

### Engagement Hors Bilan

#### Emprunts

La situation des emprunts au 31/12/2020 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/2019	Réalisations 2020	Remboursements 2020	Restant dû au 31/12/2020
Siège Victor Hugo	801 195 €		167 623 €	633 571 €
Activité bailleur	36 988 665 €	833 458 €	2 476 566 €	35 345 557 €
CPA Bordeaux 2	5 720 001 €	5 720 000 €	5 720 001 €	5 720 000 €
	<b>43 509 861 €</b>	<b>6 553 458 €</b>	<b>8 364 191 €</b>	<b>41 699 129 €</b>

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 2020, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/20	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	633 571 €	316 786 €	316 786 €
Activité bailleur	5 720 000 €		5 720 000 €
CPA Bordeaux 2	35 345 557 €	26 096 746 €	9 248 812 €
	<b>41 699 129 €</b>	<b>26 413 531 €</b>	<b>15 285 597 €</b>

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	
<b>ORIGINES:</b>				
<i>Report à nouveau avant affectation du résultat</i>				
<i>Résultat de l'exercice</i>		343 670		-72 333
<i>- Prélèvement sur les réserves</i>				
<b>AFFECTATIONS:</b>				
<i>- Affectation aux réserves :</i>				
<i>Réserve légale</i>				
<i>Autres Réserves</i>		343 670		-72 333
<i>Dividendes</i>				
<i>Report à nouveau après affectation du résultat</i>				

Compte tenu de cette affectation, au 31 décembre 2020, le poste « autres réserves » lié à l'activité agréée s'élève à 124 606 €.

## Autres informations

### Présentation du compte de résultat de l'activité agréée :

	Toutes Activités		dont activités agréées	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vente de marchandises	-	-		
Production vendue de biens	8 393 283	7 898 811		
de services	13 442 895	13 181 600	4 301 794	4 316 509
<b>Chiffre d'affaires net (France)</b>	<b>21 836 178</b>	<b>21 080 410</b>	<b>4 301 794</b>	<b>4 316 509</b>
Production stockée	2 097 619	3 067 188		
Production immobilisée	80 962	88 135		
Subvention d'exploitation	1 333	-	242	
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 481 716	1 916 163	265 498	405 095
Autres produits	5 637	43 496	3 108	26 157
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>22 308 208</b>	<b>20 061 016</b>	<b>4 570 642</b>	<b>4 747 761</b>
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	11 485 182	9 853 706	1 314 227	1 347 213
Impôts, taxes et versements assimilés	2 502 527	2 474 269	637 162	646 089
Salaires et traitements	2 447 604	2 374 530	464 743	524 614
Charges sociales	1 217 973	1 192 271	260 550	285 898
Dotations d'exploitation				
Sur immobilisation - dotation aux amortissements	2 643 519	2 587 187	1 542 913	1 531 396
- dotation aux provisions	-	-		
Sur actif circulant : dotation aux provisions	107 737	48 585	63 888	17 513
Pour risques et charges : dotation aux provisions	873 344	425 369	204 411	212 801
Autres charges	174 907	190 554	38 860	72 690
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>21 452 792</b>	<b>19 146 471</b>	<b>4 526 755</b>	<b>4 638 214</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>855 416</b>	<b>914 545</b>	<b>43 888</b>	<b>109 547</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-		
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-		
<b>Opérations en commun</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits financiers de participations	-	-		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 810	3 546		
Autres intérêts et produits assimilés	1 275	3 377	1 060	2 520
Reprises sur provisions et transferts de charges	8 207	4 776	2 913	4 776
Différences positives de change	-	-		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-		
<b>Produits financiers</b>	<b>11 292</b>	<b>11 700</b>	<b>3 973</b>	<b>7 297</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-		
Intérêts et charges assimilées	577 838	646 355	359 220	411 540
Différences négatives de change	-	-		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-		
<b>Charges financières</b>	<b>577 838</b>	<b>646 355</b>	<b>359 220</b>	<b>411 540</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>566 546</b>	<b>634 656</b>	<b>355 248</b>	<b>404 243</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>288 870</b>	<b>279 889</b>	<b>311 360</b>	<b>294 695</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	158 366	32 840	32 859	5 063
Produits exceptionnels sur opérations en capital	543 521	271 313	251 069	248 296
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>701 887</b>	<b>304 153</b>	<b>283 928</b>	<b>253 359</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 225	46 746	189	30 995
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	114 448	883		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	199 552	1 378		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>318 224</b>	<b>49 007</b>	<b>189</b>	<b>30 995</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>383 662</b>	<b>255 146</b>	<b>283 739</b>	<b>222 364</b>
Participation des salariés	-	-		
Impôts sur les bénéfices	200 030	191 366		
<b>total des produits</b>	<b>23 021 386</b>	<b>20 376 868</b>	<b>4 858 542</b>	<b>5 008 416</b>
<b>total des charges</b>	<b>22 548 884</b>	<b>20 033 199</b>	<b>4 886 163</b>	<b>5 080 748</b>
<b>Résultat</b>	<b>472 503</b>	<b>343 669</b>	<b>27 621</b>	<b>72 333</b>