

Application de l'article 5-1 de la loi n° 2002-1 du
2 janvier 2002
relative aux sociétés d'Economie Mixtes Locales

InCité

Rapport 2010

Exercice 2009

Le présent rapport se propose de faire un point synthétique sur InCité, société d'économie mixte, dont la Communauté Urbaine est le premier actionnaire avec 30 % du capital.

Trois chapitres seront traités successivement : le premier relatif à la vie sociale énoncera les principales décisions prises en Conseil d'Administration et en Assemblée Générale à compter du début du dernier exercice comptable arrêté jusqu'à la date de rédaction de ce rapport.

Le deuxième chapitre s'arrêtera sur les relations contractuelles de la société avec l'Etablissement Public communautaire.

Enfin, un point sera fait sur la situation financière de la société sur la base des derniers comptes arrêtés.

Par ailleurs, est annexée à ce rapport une fiche d'identité de la société.

I - VIE SOCIALE

Les points principaux de la vie sociale de la société sur la période allant du début du dernier exercice comptable arrêté à la date d'établissement du présent rapport peuvent être présentés sous une forme synthétique dans le tableau qui suit.

| REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX | 2009 | 2010* |
|--|-------------|--------------|
| Nb de réunions du Conseil d'Administration | 4 | 2 |
| Nb de réunions de l'Assemblée Générale dont A.G Extraordinaire | 1 | 1 |
| CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR | 2009 | 2010* |
| Publics | Non | Oui** |
| Privés | Oui** | Non |
| EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL | 2009 | 2010* |
| Changement du montant du capital | Non | Non |
| Modification de la répartition du capital entre actionnaires | Non | Non |
| **Madame Marie-Claude NOËL succède à Monsieur Mathieu ROUYEYRE comme représentante de la Communauté Urbaine de Bordeaux au sein du Conseil d'Administration. | | |
| * jusqu'à la date de rédaction du rapport | | |

PRINCIPALES DECISIONS

| en réunion du | en date du | nature de la décision prise |
|---------------------|-------------------|---|
| CA n°95 | 11 mai 2006 | <ul style="list-style-type: none"> - Présentation du rapport de gestion, des comptes 2005 et affectation du résultat - Point sur les conventions (article L-225-40 du code du commerce) ; - Transfert du siège social, convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour modifier l'article 4 des statuts ; - Autorisation d'emprunt pour les travaux de restructuration du Centre Commercial du Grand Parc (montant de 3,9 M€ souscrit auprès du Crédit Coopératif garanti à 50% par la ville) ; - Renouvellement du mandat d'administrateur d'ICADE pour 6 ans. |
| CA n°96 | 22 juin 2006 | <ul style="list-style-type: none"> - Absence de quorum. |
| AG Mixte | 22 juin 2006 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes et du rapport de gestion 2005, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ; - Affectation du résultat ; - Transfert du siège social et modification corrélative des statuts ; - Renouvellement du mandat d'administrateur d'ICADE. |
| CA n°97 | 29 juin 2006 | <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation d'emprunt pour le financement de l'acquisition de terrain dans le cadre de l'opération d'aménagement confiée par la commune de Sainte-Eulalie (montant de 1,3 M€ souscrit auprès de la CDC garanti à 80% par la commune). |
| CA n°98 | 18 septembre 2006 | <ul style="list-style-type: none"> - Modalités pour les élections des représentants des locataires ; - Point sur le programme d'entretien : le plus important sur les résidences du Grand Parc ; - Point sur le programme de construction : centre commercial Europe et les 40 logements sociaux avenue Counord ; - Etat d'avancement de la CPA Centre Historique ; - Point sur l'opération d'aménagement Sainte Eulalie ; - Pouvoirs du directeur général ; - Acquisition par la CDC des actions détenues par ICADE. |
| CA n°99 | 13 décembre 2006 | <ul style="list-style-type: none"> - Désignation des représentants de la ville de Bordeaux et de la Communauté Urbaine suite aux élections municipales de Bordeaux, nomination du Président du CA (Mr Martin), d'un Vice-Président (Mme Touton) ; - Remplacement du représentant de la CDC Mr Perfettini par Mr Roland Billecart ; - Approbation du budget prévisionnel sur 3 ans ; - Acquisitions foncières rue Saint James ; - Résultat des élections des représentants des locataires |

| PRINCIPALES DECISIONS | | |
|------------------------------|----------------------|--|
| en réunion du | en réunion du | en réunion du |
| CA n°100 | 9 mai 2007 | <ul style="list-style-type: none"> - Présentation du rapport de gestion, des comptes 2006 et affectation du résultat ; - Point sur les conventions (art L 225-40 du Code du Commerce) ; - Bilan de la CAO 2006 ; - Modification du plan de concertation locative ; - Autorisation d'emprunt : PLS pour l'opération COUNORD d'un montant de 4,381 M€, PLUS pour l'opération Rue de la merci d'un montant de 366 k€, GAÏA pour l'opération Sainte Eulalie d'un montant de 1,3 M€; - Nomination d'un second administrateur pour représenter la CDC, Mr Laurent ; - Renouvellement du mandat d'administrateur de la CCI, Mr Petit ; - Acquisition d'un immeuble rue Carpenteyre. |
| AGO | 26 juin 2007 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes et du rapport de gestion 2006, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration et affectation du résultat ; - Renouvellement du mandat d'administrateur de la CCI de Bordeaux ; - Nomination de Mr Laurent, administrateur. |
| CA n°101 | 9 octobre 2007 | <ul style="list-style-type: none"> - Point sur l'activité de la société ; - Présentation du rapport définitif de la M.I.I.L.O.S ; - Présentation et approbation du compte de résultat prévisionnel 2007 ; - Présentation des projets de construction : Counord, îlot Cursol, La Poste ; - Présentation du programme des 50 ans de InCité ; - Approbation de la vente de terrains ; - Approbation du règlement intérieur de la commission d'attribution de logements. |
| CA n°102 | 5 décembre 2007 | <ul style="list-style-type: none"> - Point sur l'activité de la société ; - Approbation du financement du plan de communication du centre historique ; - Présentation et approbation des comptes de résultat prévisionnel 2008 et sur 10 ans ; - Autorisation d'un emprunt pour le financement des travaux de rénovation des résidences. |
| CA n°103 | 28 mars 2008 | <ul style="list-style-type: none"> - Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2007 ; - Proposition d'affectation du résultat ; - Information et approbation des conventions visées à l'article L225-40 du code de commerce ; - Préparation et approbation du rapport de gestion ; - Bilan de la CAO pour l'exercice 2007 ; - Approbation de l'acquisition foncière cours Victor Hugo ; - Approbation des orientations de la politique de vente de logements. |

Rapport rédigé en octobre 2010

| | | |
|--|--|---|
| | | - Approbation de la poursuite de la procédure P.R.I « Saint-Eloi – Salinières » |
|--|--|---|

PRINCIPALES DECISIONS

| en réunion du | en date du | nature de la décision prise |
|---------------------|------------------|--|
| CA n°104 | 29 mai 2008 | <ul style="list-style-type: none"> - Désignation des représentants du conseil d'administration à la suite des élections municipales de Bordeaux ; - Nomination du Président du conseil d'administration : Mme TOUTON - Nomination d'un vice-président : Mr MOGA ; - Nomination des personnes siégeant à la Commission d'attribution de logements ; - Autorisation d'un emprunt pour le portage de l'opération située rue Contrescarpe et rue Bigot ; - Validation de l'opération avenue Counord. |
| AGO | 12 juin 2008 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes et du rapport de gestion 2007, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ; - Approbation de l'affectation du résultat ; - Désignation des nouveaux membres du conseil d'administration ; - Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du code de commerce |
| CA n°105 | 9 octobre 2008 | <ul style="list-style-type: none"> - Décision de confier à la société ICADE la gestion administrative, technique et financière du centre commercial Europe ; - Présentation de deux opérations de logements sociaux : rue des Menuts et Cours Victor Hugo ; - Autorisation d'un emprunt CDC pour le portage foncier de l'opération « Revitalisation du Centre Historique » à Bordeaux ; - Autorisation d'un emprunt CDC pour le portage foncier de l'opération de rénovation urbaine de Saint Eulalie. |
| CA n°106 | 11 décembre 2008 | <ul style="list-style-type: none"> - Présentation et approbation des comptes de résultat prévisionnel 2009 et sur 10 ans ; - Présentation de deux opérations de logements sociaux : rue des Menuts et Cours Victor Hugo ; - Autorisation de souscrire une garantie financière d'achèvement pour l'opération réalisée 2, rue Saint Benoît. |

Rapport rédigé en octobre 2010

PRINCIPALES DECISIONS

| en réunion du | en date du | nature de la décision prise |
|---------------------|-----------------|---|
| CA n°107 | 31 mars 2009 | <ul style="list-style-type: none"> - Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2008 ; - Proposition d'affectation du résultat ; - Information et approbation des conventions visées à l'article L225-40 du code de commerce ; - Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire ; - Préparation et approbation du rapport de gestion ; - Bilan de la CAO pour l'exercice 2008 ; - Acquisition de terrains dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Sainte Eulalie ; - Approbation des orientations de la politique de vente de logements. - Approbation de la prorogation de la Déclaration d'Utilité Publique sur le P.R.I « Saint-Eloi – Salinières » ; - Renouvellement du mandat d'administrateur de la C.D.C. |
| CA n°108 | 2 juin 2009 | <ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes pour une durée de 6 ans ; - Autorisation de 3 emprunts Crédit Coopératif pour la réalisation de différents travaux sur 2 résidences et le centre commercial Europe. |
| AGO | 2 juin 2009 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes et du rapport de gestion 2008, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ; - Approbation de l'affectation du résultat ; - Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du code de commerce ; - Désignation des nouveaux membres du conseil d'administration ; - Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes pour une durée de 6 ans. |
| CA n° 109 | 09 octobre 2009 | <ul style="list-style-type: none"> - Charte d'attribution des logements à loyers libres - Mise en place d'un comité P.S.P (Plan Stratégique du Patrimoine) - Autorisation de deux prêts P.L.U.S et de deux prêts P.L.A.I contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération de 4 logements situés 16, cours Victor Hugo à Bordeaux. - Autorisation de deux prêt P.L.A.I contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération de 3 logements situés 12, rue des Menuts à Bordeaux. - Autorisation de deux prêts GAÏA contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'acquisition de terrains nus dans le cadre de la réalisation de la ZAC 180 à Sainte Eulalie. - Autorisation d'un prêt PRU contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre de la gestion financière de l'opération - Autorisation d'acquisition d'un appartement sis 20 rue Renière à Bordeaux, lots 4 et 7 cadastrés HE 116 |

Rapport rédigé en octobre 2010

| PRINCIPALES DECISIONS | | |
|-----------------------|----------------------------|--|
| en réunion du | en date du | nature de la décision prise |
| CA n° 110 | 17 décembre 2009 | <ul style="list-style-type: none"> - Présentation des comptes de résultats prévisionnels 2010-2019 ; - Prorogation de la première Déclaration d'Utilité Publique pour les îlots Bouquière-Buhan, Bouquière Sainte Colombe et Renière ; - Lancement de la démarche Convention d'Utilité Sociale ; - Acquisition de l'immeuble sis 64, rue Paul Louis Lande ; - Acquisitions de terrains. |
| CA n° 111 | 1 ^{er} avril 2010 | <ul style="list-style-type: none"> - Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2009 ; - Proposition d'affectation du résultat ; - Information et approbation des conventions visées à l'article L225-40 du code de commerce ; - Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire ; - Préparation et approbation du rapport de gestion ; - Bilan de la CAO pour l'exercice 2009 ; - Acquisition de deux immeubles dans le centre historique de Bordeaux pour un montant total de 363 159 €; - Autorisation d'ouverture d'une ligne de financement court terme, d'un montant de 3 630 000 € dans le cadre de la C.P.A du centre historique de Bordeaux. |
| CA n° 112 | 20 mai 2010 | <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition d'un immeuble sis 66, rue Camille Sauvageau ; - Adoption du Plan Stratégique du Patrimoine (P.S.P) ; - Adoption du projet de Convention d'Utilité Sociale (C.U.S). |
| AGO | 20 mai 2010 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes et du rapport de gestion 2009, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ; - Approbation de l'affectation du résultat ; - Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes) ; - Désignation d'un nouveau membre du conseil d'administration. |

II - RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LA C.U.B.

Conformément à la délibération du 20 octobre 2000 et son Règlement d'Intervention, la CUB intervient dans le cadre de la convention publique d'aménagement du centre historique de Bordeaux, dont In Cité est le concessionnaire. La Communauté Urbaine de Bordeaux a ainsi participé sur ses fonds propres à la mise en œuvre de l'OPAH RU de Bordeaux, en particulier dans le cadre du développement d'une offre de logements locatifs conventionnés. Bien que non signataire de la convention d'origine, qui a pris fin au cours de l'exercice 2008, ce dispositif répondait aux orientations communautaires pour la politique de la ville qui ont été arrêtées par la délibération n°2000/1010 du 20 octobre 2000.

Ces orientations ont été reprises dans le règlement d'intervention habitat politique de la ville de la Communauté urbaine dans les fiches actions suivantes :

Rapport rédigé en octobre 2010

- la participation communautaire à l'intervention sur le bâti des espaces communs dans le cadre des opérations de réhabilitation du parc privé – OPAH-RU, RHI, PRI. Cette aide est visée à la fiche n°12 du règlement d'intervention communautaire (anciennement fiche n°8). Une somme de 2 100 000 € est dédiée à l'OPAH-RU Bordeaux Centre Historique.
- la participation communautaire à la restructuration immobilière en secteur sauvegardé/centre historique. Cette aide est visée à la fiche n°13 du règlement d'intervention communautaire (anciennement fiche n°9). Une somme de 1 265 000 € est dédiée à l'OPAH-RU Bordeaux Centre Historique.

Au terme de l'OPAH-RU du centre historique de Bordeaux, le Programme d'Intérêt Général (P.I.G) « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » s'est appliqué sur le périmètre auparavant couvert par l'OPAH. Le P.I.G vise à répondre à 4 objectifs :

- développer une offre de logements à loyer maîtrisé au sein du parc locatif privé,
- lutter contre les différentes formes de mal logement,
- remettre sur le marché le parc de logements vacants,
- promouvoir l'habitat durable.

A l'instar de l'OPAH-RU, le P.I.G vise à la fois les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants très modestes. Pour 2009, la production initiée par la SEM dans le cadre du PIG communautaire représente 78 logements locatifs, dont 50% en loyers encadrés, et 5 logements de propriétaires occupants. L'aide allouée par la Communauté Urbaine s'est élevée à 67 408 € en 2009, pour 20 logements réhabilités.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine s'est portée garante sur diverses opérations de construction et réhabilitation de logements. Au 1^{er} janvier 2010, l'encours de dette garanti était de 9,878 M€ pour un montant nominal de 14,390 M€

III - SITUATION FINANCIÈRE D'INCITE

A- Activités de la société

In Cité poursuit des activités de gestion locative et de rénovation ainsi que des activités d'aménagement.

1- En matière de gestion locative

Au 31 décembre 2009, InCité gère 1 755 logements (dont 436 logements conventionnés et 1 319 logements non conventionnés), 2 centres commerciaux représentant un supermarché et 46 commerces ou activités (dont 34 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord et 2 au Grand Parc), 1 station service et la chaufferie collective du Grand Parc à

Rapport rédigé en octobre 2010

Bordeaux desservant 3 852 logements de différents organismes.

Sur les 1 755 logements gérés, 541 appartiennent à InCité et 1 214 ont été construits sur des terrains donnés à bail emphytéotique par la Commune de Bordeaux.

2- En matière de construction et de réhabilitation

L'année 2009 s'est caractérisée par l'achèvement de l'opération « Arc en Ciel ». Il s'agit d'une résidence de 40 logements collectifs financés en PLS, avenue Emile Counord à Bordeaux. De même, la réalisation de 8 logements en accession à la propriété sis 2, rue Saint Benoît à Bordeaux s'est achevée en octobre 2009.

Par ailleurs, InCité a lancé 3 nouvelles opérations, dont 2 en acquisition-amélioration dans le centre historique de Bordeaux. Il s'agit :

- de réhabiliter un immeuble situé 12, rue des Menuts afin de créer 3 logements type 3 financés en PLAI ;
- de réhabiliter un ancien hôtel meublé situé 16, Cours Victor Hugo afin de réaliser 4 logements de type 3 et 4 financés en PLUS et PLAI ;
- de réaliser la construction de 35 logements sociaux BBC, à l'angle des rues Mandron et Robert Schuman à Bordeaux.

Les livraisons des deux premiers immeubles cités sont prévues pour l'année 2010.

3- En matière d'aménagement

En matière d'aménagement, InCité poursuit ses missions d'aménagement sur le centre historique de Bordeaux et sur Sainte Eulalie

✓ Le centre historique de Bordeaux

InCité poursuit la mise en œuvre de ces missions d'aménagement dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement du Centre historique d'agglomération. Par une délibération en date du 29 septembre 2008, le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux a décidé, dans le cadre de la signature d'un avenant n°3, de proroger la durée de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'au 30 juin 2014. Cette prorogation s'accompagne :

- d'une révision des objectifs de production puisque le nombre de logements requalifiés ou reconstruits est établi à 2 400. A fin 2009, 1 560 logements avaient été requalifiés ou reconstruits, soit un taux de réalisation de 65%. Au sein de ce total, 229 logements sont en accession ou sont occupés par leurs propriétaires, le solde correspondant à des logements locatifs ;
- de l'approbation d'un bilan prévisionnel d'opération pour un budget global de 69 716 660 €TTC ;
- du versement d'une participation d'équilibre au bilan de l'opération par la ville de Bordeaux pour un montant de 14 814 184 €

En 2009, l'activité d'InCité dans le centre historique a été ralentie en raison de l'absence d'outil incitatif pour accompagner les actions de restauration et de restructuration. Pour mémoire, l'OPAH-RU s'est terminé en 2008. La faiblesse des incitations financières actuelles tend en effet à réduire, entre autres, la capacité des bailleurs à financer des travaux imposés

Rapport rédigé en octobre 2010

dans le cadre des Déclarations d'Utilité Publique (D.U.P).

✓ La concession d'aménagement de Sainte Eulalie

La Commune a créé, le 9 mars 2009, la ZAC 180 qui porte le projet de renouvellement urbain destinés à permettre le relogement ainsi que le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements sur le territoire communal. InCité est le titulaire du contrat de concession. L'année 2009 s'est caractérisée par :

- La signature de la convention ANRU, le 13 janvier 2009, qui acte le programme du projet et son financement par l'Etat, l'ANRU, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Commune. Logévie, Domofrance et Aquitanis sont les trois bailleurs partenaires ;
- La révision du PLU, afin de rendre le foncier acquis par l'aménageur constructible. De même, InCité a sollicité, après enquête préalable, la D.U.P des acquisitions et travaux à réaliser dans le périmètre de la ZAC. La D.U.P a été obtenue en fin d'année et l'enquête parcellaire a débuté en début d'année 2010.

B- Analyse du compte de résultat (hors convention publique d'aménagement et concession)

Rapport rédigé en octobre 2010

Afin de juger de la situation financière la société, il faut analyser le compte de résultat hors impact de la concession et convention Publique d'Aménagement.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement

| En milliers d'€ | 2007 | 2008 | 2009 | variation 2007/2008 | variation 2008/2009 |
|--|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|
| I- CHIFFRE D'AFFAIRES | 9 278 | 9 609 | 9 855 | 3,6% | 2,6% |
| <i>Dont chiffre d'affaires hors provisions pour charges locatives récupérables</i> | <i>6 647</i> | <i>6 963</i> | <i>7 204</i> | <i>4,8%</i> | <i>3,4%</i> |
| Chiffre d'affaires issus de l'activité location | 9 190 | 9 492 | 9 758 | 3,3% | 2,8% |
| <i>dont loyers</i> | <i>6 559</i> | <i>6 846</i> | <i>7 107</i> | <i>4,4%</i> | <i>3,8%</i> |
| <i>dont provisions pour charges locatives récupérables</i> | <i>2 631</i> | <i>2 645</i> | <i>2 651</i> | <i>0,6%</i> | <i>0,2%</i> |
| Chiffre d'affaires issus des activités diverses | 88 | 117 | 97 | 33,4% | -17,0% |
| II- AUTRES PRODUITS | 2 499 | 2 283 | 1 927 | -8,6% | -15,6% |
| Subventions d'exploitation | 1 | 2 | 0 | 64,9% | -100,0% |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | 2 498 | 2 281 | 1 927 | -8,7% | -15,5% |
| <i>dont reprises sur dépenses de gros entretien</i> | <i>845</i> | <i>573</i> | <i>128</i> | <i>-32,1%</i> | <i>-77,6%</i> |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I+II) | 11 777 | 11 892 | 11 782 | 1,0% | -0,9% |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 10 800 | 10 771 | 10 644 | -0,3% | -1,2% |
| Achats et autres consommations | 2 904 | 1 957 | 1 952 | -32,6% | -0,3% |
| <i>dont entretien et maintenance</i> | <i>2 406</i> | <i>1 679</i> | <i>1 502</i> | <i>-30,2%</i> | <i>-10,5%</i> |
| Impôts et taxes | 1 491 | 1 555 | 1 627 | 4,2% | 4,6% |
| Charges de personnel | 2 333 | 2 785 | 2 760 | 19,4% | -0,9% |
| Charges locatives récupérables | 2 631 | 2 645 | 2 651 | 0,6% | 0,2% |
| Autres charges | 56 | 54 | 58 | -4,2% | 8,5% |
| Dotations aux amortissements et provisions | 1 384 | 1 775 | 1 596 | 28,3% | -10,1% |
| Résultat d'exploitation | 977 | 1 120 | 1 137 | 14,7% | 1,5% |
| Produits financiers | 348 | 335 | 240 | -3,6% | -28,3% |
| Charges financières | 709 | 881 | 999 | 24,1% | 13,4% |
| Résultat financier | -362 | -546 | -758 | -50,8% | -39,0% |
| Produits exceptionnels | 232 | 156 | 164 | -32,8% | 5,4% |
| Charges exceptionnelles | 38 | 19 | 33 | -48,5% | 71,3% |
| Résultat exceptionnel | 194 | 136 | 131 | -29,8% | -3,9% |
| IS | 261 | 222 | 220 | -14,9% | -1,1% |
| Résultat net | 548 | 489 | 290 | -10,7% | -40,7% |

1- Un chiffre d'affaires qui continue sa progression grâce à l'activité location

En 2009, le chiffre d'affaires global s'élève à 9,855 M€ dont 9,758 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,97 M€ au titre des activités diverses (livraison de chauffage, location de panneaux d'affichage ou d'emplacement d'antenne relais...).

Hors provisions pour charges locatives, en quasi stagnation par rapport à 2008 (+0,2%), le chiffre d'affaires s'élève à 7,204 M€ et augmente de près de 3,45% sur 2008-2009.

Cette évolution résulte uniquement des produits issus des loyers puisque les produits des activités diverses ont connu une baisse importante au cours de l'exercice (-17,04%), en raison du repli des « facturations diverses » (-21 433 €). S'agissant des produits issus de l'activité « location », la croissance constatée de +3,80% tient principalement aux deux hausses de loyers qui sont intervenues au cours de l'exercice. Ces majorations correspondent à l'évolution de l'Indice de Révision des Loyers (IRL), soit + 2,38% au 1^{er} janvier 2009 pour les logements

Rapport rédigé en octobre 2010

non conventionnés et +2,83% au 1^{er} juillet 2009 pour les logements conventionnés.

2- Un résultat d'exploitation qui se maintient

En 2009, le résultat d'exploitation s'élève à 1 137 K€ soit une augmentation de +1,5% par rapport à 2008. Cette amélioration s'explique par une baisse des produits d'exploitation (-0,93%) inférieure à celles des charges d'exploitation (-1,18%).

Si le chiffre d'affaires de la SEM a pu s'accroître, principalement en raison des révisions de loyers intervenus durant l'exercice, les charges d'exploitation ont connu une évolution différenciée. Ainsi, les postes « impôts et taxes » et « autres charges » se sont accrus respectivement de +4,64% et +8,48%. La progression du montant de la taxe foncière (4,41%), à 1 565 976 €, est la principale explication de l'évolution constatée.

A l'opposé des dépenses précitées, plusieurs postes de charges ont connu en 2009 une tendance baissière :

- Les charges de personnel ont ainsi baissé de -0,91%. Pour mémoire, InCité a mis en place une nouvelle organisation du service des gardiens et employés d'immeubles qui s'est traduite par une progression des effectifs entre 2007 et 2008. Sur cette période, l'effectif moyen de la SEM est en effet passé de 43 personnes à 49 personnes. Sur l'exercice 2009, l'effectif demeure stable à 49,75 personnes.

- Les dotations aux amortissements et provisions ont connu un repli significatif (-10,10%). Si les dotations aux amortissements se sont ainsi inscrites à 1 285 K€ contre 1 172 K€ en 2008 (+6,56%), cette évolution résulte de la réception des travaux de rénovation opérés sur différents immeubles situés dans le quartier du Grand Parc (Centre commercial Europe, immeubles GP 672 et 329) et la résidence « Château d'eau » à Bordeaux. Parallèlement, les dotations aux provisions pour gros entretien ont chuté (-65,2%), passant de 371 601 € à 108 851 €. Pour mémoire, l'application de la réforme comptable a eu des conséquences sur le niveau des charges et des produits. Celle-ci consiste à enregistrer les travaux de grosses réparations en immobilisation alors qu'ils étaient auparavant comptabilisés en charges au poste des provisions pour grosses réparations, et en produits au poste des reprises sur provisions.

3- Les autres résultats

Le déficit financier de 758 K€ est plus important en 2009 par rapport à 2008 du fait de charges d'intérêts sur opérations locatives dynamiques (+10,51%). Pour mémoire, trois emprunts ont été réalisés en 2008 pour un nominal cumulé de 7 746 000 €. Ces trois contrats ont financé le programme de construction de logements locatifs conventionnés situé avenue Emile Counord, les travaux de rénovation et d'aménagement des résidences du Grand Parc et l'opération de logements sociaux rue de la Merci. En 2009, deux emprunts ont été réalisés au titre de l'activité locative de la SEM :

- Un emprunt de 600 K€ destiné au financement des travaux de rénovation du centre commercial Europe, dans le quartier du Grand Parc à Bordeaux ;
- Un emprunt de 460 K€ dédié au remplacement des menuiseries de la résidence Néréides à Cenon.

L'origine du déficit financier tient aussi à des produits financiers en net repli (-28,28%) du fait

Rapport rédigé en octobre 2010

de la faiblesse des taux de placement.

Le résultat exceptionnel, de 131K€ diminue légèrement en 2009 (-3,95%).

4- Un résultat net inférieur au résultat de 2008

En 2009, le résultat net s'élève à 0,290 M€ contre 0,489M€ en 2008, soit une baisse de près de 41% entre les deux exercices.

A l'instar de l'exercice précédent, ce recul s'explique par l'évolution défavorable des résultats financiers et exceptionnels qui accusent une baisse en 2009. L'amélioration du résultat d'exploitation ne compense que légèrement cette tendance.

C- Analyse du bilan

1- L'actif du bilan au 31 décembre 2009

| Actif du Bilan | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| En milliers d'€ | 2007 | 2008 | 2009 | évolution 2007/2008 | évolution 2008/2009 |
| Actif immobilisé | 28 206 | 32 041 | 35 981 | 13,6% | 12,3% |
| <i>Dont immobilisations incorporelles</i> | 68 | 85 | 75 | 24,5% | -12,5% |
| <i>Dont immobilisations corporelles</i> | 19 843 | 27 724 | 28 062 | 39,7% | 1,2% |
| <i>Dont immobilisations corporelles en cours</i> | 5 938 | 1 451 | 5 206 | -75,6% | 258,8% |
| <i>Dont immobilisations financières</i> | 2 357 | 2 780 | 2 638 | 18,0% | -5,1% |
| Actif circulant | 14 418 | 26 148 | 24 747 | 81,4% | -5,4% |
| <i>Dont Stocks et encours</i> | 7 175 | 14 620 | 16 834 | 103,8% | 15,1% |
| <i>Dont Créances</i> | 3 455 | 2 809 | 2 511 | -18,7% | -10,6% |
| <i>Dont Trésorerie (*)</i> | 2 847 | 7 769 | 4 366 | 172,9% | -43,8% |
| TOTAL ACTIF | 42 624 | 58 189 | 60 727 | 36,5% | 4,4% |

(*) Constituée des disponibilités et des valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2009, l'actif du bilan s'élève à 60,727M€ Il se compose à hauteur de 59% d'actif immobilisé et 41% d'actif circulant.

a- Une hausse des immobilisations à l'image de l'activité de la SEM

L'actif immobilisé augmente de 12,3% par rapport à 2008 et confirme la dynamique observée lors des précédents exercices. Ainsi, le niveau des immobilisations en cours (études et travaux pour les projets en cours) augmente fortement (+258,76%) tandis que les immobilisations corporelles sont abondées de 338 K€(+1,2%).

L'augmentation de la valeur du patrimoine de la SEM tient à la réception de différentes opérations (Réalisation de travaux de rénovation dans les résidences du Grand Parc et la résidence « château d'eau », travaux de réfection de l'étanchéité des terrasses du centre commercial Europe) et à la livraison du chantier de 40 logements locatifs conventionnés, avenue Emile Counord à Bordeaux.

Enfin, les immobilisations financières, qui comprennent à la fois un dépôt de garantie bancaire pour l'acquisition d'immeubles dans le centre historique (716 K€) et des placements (1 917 K€) diminuent faiblement (-5,10%).

b- Une forte hausse des stocks relatifs aux encours des principales concessions

Au 31 décembre 2009, les stocks et encours s'élèvent à 16,83 M€ contre 14,62 M€ en 2008. Cette hausse s'explique par celle des encours des principales concessions d'aménagement. En effet, les stocks sont constitués des encours relatifs à la convention d'aménagement du « Centre Historique de Bordeaux » et à la concession d'aménagement de « Sainte-Eulalie » :

- La convention publique d'aménagement du « Centre Historique de Bordeaux » fait état d'un solde positif de 13,90 M€ traduisant une trésorerie négative sur cette opération avec un montant des dépenses de près de 41 M€ (dont 24,9 M€ d'acquisition d'immeubles et 6 M€ de rémunération d'InCité) et un montant de recettes de 26,9 M€ (dont 12,7 M€ de participation versée par les collectivités et 9,6 M€ de vente d'immeubles).

- La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie dont les études et les acquisitions ont été réalisées en 2006 fait état d'un solde positif de 2,9 M€. Elle présente un montant de dépenses de près de 4,5 M€ (dont 4,3 M€ d'acquisition d'immeubles et 0,5 M€ de rémunération d'InCité) et un montant de recettes de 1,6 M€ (dont 1,5 M€ de vente d'immeubles).

Enfin, concernant le terrain situé sur la commune de Mérignac, dont InCité est propriétaire depuis 1996, il convient de rappeler que ce terrain, enclavé, a été déclassé en 2007. C'est pourquoi, une provision pour dépréciation a été constituée pour un montant équivalent à la valeur du bien, 143K€

c- Des créances en baisse

Au 31 décembre 2009, les créances s'élèvent à 2,5M€ dont 2 M€ au titre des créances d'exploitation et 0,5 M€ au titre des créances diverses. Ce sont les créances d'exploitation qui sont à l'origine de la baisse constatée en 2009.

d- Une trésorerie en forte baisse

Au 31 décembre 2009, la trésorerie s'élève à 4,4M€ dont 4,2 M€ au titre des disponibilités et 0,142 M€ au titre des valeurs mobilières de placement.

Elle chute de près de 44% par rapport à 2008 où elle s'établissait à 7,8M€. Cette tendance s'explique par la baisse importante des valeurs mobilières de placement (de 0,956 M€ en 2007 à 2,9 M€ en 2008, puis 0,142 M€ en 2009). La situation de trésorerie d'InCité en 2008 apparaît donc exceptionnelle en raison de la réalisation en fin d'année de la totalité de l'emprunt PLS de l'opération Counord soit 4,38 M€. Celui-ci a permis de régler les principales situations présentées au cours de l'exercice 2009, jusqu'à la livraison de la résidence en fin d'année.

2- Le passif du bilan au 31 décembre 2009

Passif du Bilan

| En milliers d'€ | 2007 | 2008 | 2009 | évolution 2007/2008 | évolution 2008/2009 |
|---|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Capitaux propres | 12 049 | 12 467 | 12 678 | 3,5% | 1,7% |
| Provisions pour risques et charges | 986 | 886 | 914 | -10,1% | 3,2% |
| Dettes | 29 574 | 44 820 | 47 099 | 51,6% | 5,1% |
| Dont dettes financières | 26 089 | 39 947 | 42 996 | 53,1% | 7,6% |
| Dont dettes d'exploitation et diverses | 3 485 | 4 873 | 4 103 | 39,8% | -15,8% |
| Autres comptes | 15 | 16 | 36 | 2,9% | 127,3% |
| TOTAL PASSIF | 42 624 | 58 189 | 60 727 | 36,5% | 4,4% |

a- Des fonds propres en progression

A l'instar de l'année 2008, les fonds propres augmentent en 2009 de 1,7%. Cette tendance tient au constat d'un résultat 2009 bénéficiaire (0,290 M€) et d'une hausse constante du poste des réserves (de 2,8 M€ à 3,3 M€) du fait de l'intégration du résultat 2008 en réserves.

b- Des provisions en hausse

Les provisions pour risques et charges se sont accrues de 3,19% en 2009 et s'établissent à 914 149 € L'origine de cette progression tient principalement à :

- La constitution d'une provision complémentaire de 28 K€ dans le cadre d'un contentieux opposant la SEM à un de ses anciens salariés ;
- La majoration de la dotation aux provisions pour gros entretien (+14 K€). Cette dotation est déterminée en concertation avec les services techniques de la SEM en fonction d'un plan de travaux à entreprendre détaillé sur trois ans.

c- Un recours à l'endettement dynamique

Le développement de l'activité de la société a des conséquences sur son niveau d'endettement.

Les dettes d'InCité s'élèvent, au 31 décembre 2009, à 43 M€ dont 36 M€ au titre des dettes financières (emprunts contractés). Cette progression de l'endettement (+7,63%) est à mettre en lien, d'une part, avec les programmes de construction et de travaux de rénovation achevés ou en cours sur l'exercice, d'autre part, avec les opérations d'aménagement menées par la société.

La part de l'endettement d'InCité liée à son activité de bailleur social représente 65,85% de ses dettes financières (Rappel : 36 M€).

Le passif du bilan qui se compose à hauteur de 21% par les fonds propres et de 78% pour les dettes révèle le poids de l'endettement dans le financement des opérations de la SEM, ce qui est courant dans le secteur du logement.

En résumé, InCité a continué en 2009 de développer son activité de construction, tout en poursuivant ses activités dans le domaine de l'aménagement avec l'opération de renouvellement du centre historique d'agglomération de Bordeaux et l'opération de restructuration urbaine confiée par la ville de Sainte Eulalie.

INCITE FICHE D'IDENTITE

Identité

INCITE Bordeaux La Cub

Société d' Economie Mixte constituée le 5 aout 1957 pour une durée de 99 ans

Siège social : 101, cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux - tél: 05.56.50.20.10

Président : Mme TOUTON

Directeur Général : M. De Chilly depuis octobre 2005.

Activités : gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement

Capital Social et repartition en €

| | montant | % | actions | sièges | Représentants au CA | Représentants CUB aux A.G |
|--|----------------|--------------|--------------|-----------|--|---------------------------|
| CUB | 70 200 | 30,0% | 1 950 | 4 | Mme CAZALET, NOEL MM. MAURIN, MOGA | Mr MOGA, (sup) |
| Bordeaux | 58 500 | 25,0% | 1 625 | 3 | Mme TOUTON (Présidente), M. DAVID et ROBERT | |
| Total Coll Locales | 128 700 | 55,0% | 3 575 | 7 | | |
| CDC | 65 754 | 28,1% | 1 827 | 1 | MME DUHAMEL | |
| Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes | 26 325 | 11,3% | 731 | 1 | M. WARNECK | |
| CCIB | 10 553 | 4,5% | 293 | 1 | M.PETIT | |
| CILG | 2 621 | 1,1% | 73 | | uniquement A.G. | |
| M Daniel LAURENT | 47 | 0,02% | 1 | | uniquement A.G. | |
| Total autres organismes | 105 300 | 45,0% | 2 925 | 3 | | |
| TOTAL GENERAL | 234 000 | 100% | 6 500 | 10 | | |

Principaux chiffres (en milliers d'euros)

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Evol 06/07 | Evol 07/08 | Evol 08/09 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|------------|------------|
| Fonds propres | 9 599 | 8 935 | 9 173 | 11 513 | 12 049 | 12 467 | 12 678 | 4,7% | 3,5% | 1,7% |
| Dettes financières | 18 282 | 16 135 | 23 848 | 25 064 | 26 089 | 39 947 | 42 996 | 4,1% | 53,1% | 7,6% |
| Actif immobilisé | 24 466 | 21 101 | 23 073 | 24 283 | 28 206 | 32 041 | 35 981 | 16,2% | 13,6% | 12,3% |
| Trésorerie | 5 275 | 7 130 | 14 220 | 14 449 | 2 847 | 7 769 | 4 366 | -80,3% | 172,9% | -43,8% |
| Chiffres d'affaires (*) | 10 443 | 9 497 | 8 522 | 9 058 | 9 278 | 9 609 | 9 855 | 2,4% | 3,6% | 2,6% |
| Résultat d'exploitation | -1 547 | -365 | 491 | 3 235 | 977 | 1 120 | 1 137 | -69,8% | 14,6% | 1,5% |
| Résultat financier | -551 | -459 | -471 | -400 | -362 | -546 | -758 | -9,5% | 50,8% | 38,8% |
| Résultat exceptionnel | 2 975 | 1 373 | 378 | 133 | 194 | 136 | 131 | 45,9% | -29,9% | -3,7% |
| Résultat net | 553 | 357 | 272 | 1 942 | 548 | 489 | 290 | -71,8% | -10,8% | -40,7% |
| Charges de personnel | 1 817 | 2 024 | 1 834 | 2 036 | 2 333 | 2 785 | 2 760 | 14,6% | 19,4% | -0,9% |
| Effectif (EQTP) | 47,4 | 46,6 | 38,0 | 41,3 | 43,1 | 48,8 | 49,8 | 4,3% | 13,3% | 1,9% |

(*) Hors impact aménagement

Documents contractuels :

Convention pour le Centre Historique d'Agglomération

Diverses conventions de garanties d'emprunt dont l'encours est de 9,878 M€au 1er janvier 2010.

soient 23% des dettes financières de la société

Commissaire aux comptes :

Jean-Pierre RAUD - KPMG sise domaine de Pelus, 11, rue Archimède 33692 Mérignac

(mandat juqu'à approbation comptes 2014 par décision AGO du 02/06/09)

Suppléant :

Xavier BOROTRA - KPMG, domaine de Pelus - 33692 Mérignac