

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 16 décembre 2011  
(convocation du 5 décembre 2011)

Aujourd'hui Vendredi Seize Décembre Deux Mil Onze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 15  
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h 00  
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard jusqu'à 9 h 45  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe  
M. GAUTE Jean-Michel à M. DAVID Jean-Louis  
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain  
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic à partir de 11 h 00  
M. LAMAISSON Serge à M. MAURRAS Franck à jusqu'à 10 h 40  
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre à partir de 12 h 00  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 10  
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis jusqu'à 10 h 50  
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel  
Mme. TERRAZA Brigitte à Mme. DE FRANCOIS Béatrice  
Mme BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul jusqu'à 10 h 40  
M. BONNIN Jean-Jacques à M. DUART Patrick jusqu'à 11 h 50  
M. BOUSQUET Ludovic à M. MANGON Jacques  
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. COLLET Brigitte  
Mme COUTANCEAU Emilie à Mme BOST Christine à partir de 12 h 00  
Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan  
Mme DELTIMPLE Nathalie à Mme FAORO Michèle jusqu'à 11 h 00  
M. DOUGADOS Daniel à M. BAUDRY Claude de 10 h 30 à 12 h 00  
M. DUART Patrick à M. BONNIN Jean-Jacques à partir de 11 h 50

Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime  
Mme. FOURCADE Paulette à M. TOUZEAU Jean  
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. PUJOL Patrick à partir de 11 h 50  
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal à partir de 12 h 00  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. TRIJOULET Thierry jusqu'à 10 h 30  
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme. BREZILLON Anne  
Mme. HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre  
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12 h 00  
Mme. LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien  
M. LOTHAIRE Pierre à Mme. DESSERTINE Laurence  
M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max  
M. MOGA Alain à Mme. LIRE Marie Françoise  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
Mme PIAZZA Arielle à M. QUANCARD Denis jusqu'à 9 h 45  
M. PEREZ Jean-Michel à Mme. DIEZ Martine  
M. REIFFERS Josy à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 10 h 40  
Mme. SAINT-ORICE Nicole à M. SOLARI Joël  
M. SENE Malick à M. DAVID Alain  
M. SIBE Maxime à M. SOUBIRAN Claude  
Mme WALRYCK Anne à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 h 00

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapport des administrateurs d'InCité - Application de l'article 5.1 de la loi 2002-1<br/>du 2 janvier 2002 relative aux sociétés d'économie mixte et locales</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Madame CAZALET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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.

| <b>REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>2010</b>  | <b>2011*</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Nb de réunions du Conseil d'Administration</b><br><b>Nb de réunions de l'Assemblée Générale</b><br><b>dont A.G Extraordinaire</b>                                                                                                                                                                                 | 4<br>1       | 3<br>1        |
| <b>CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>2010</b>  | <b>2011*</b>  |
| <b>Publics</b><br><b>Privés</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Oui**<br>Non | Non<br>Oui*** |
| <b>EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>2010</b>  | <b>2011*</b>  |
| <b>Changement du montant du capital</b><br><b>Modification de la répartition du capital entre</b><br><b>actionnaires</b>                                                                                                                                                                                             | Non<br>Non   | Non<br>Non    |
| <p>**Madame Marie-Claude NOËL succède à Monsieur Mathieu ROUVEYRE comme représentante de la Communauté Urbaine de Bordeaux au sein du Conseil d'Administration.</p> <p>*** Madame Christine CASSIN-DELMAS remplace Monsieur Pierre WARNECK comme représentant de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes.</p> |              |               |
| * jusqu'à la date de rédaction du rapport                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |               |

Rapport rédigé en septembre 2011

## PRINCIPALES DECISIONS

| en<br>réunion<br>du | en date du        | nature de la décision prise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CA n°95             | 11 mai 2006       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation du rapport de gestion, des comptes 2005 et affectation du résultat</li> <li>- Point sur les conventions (article L-225-40 du code du commerce) ;</li> <li>- Transfert du siège social, convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour modifier l'article 4 des statuts ;</li> <li>- 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) ;</li> <li>- Renouvellement du mandat d'administrateur d'ICADE pour 6 ans.</li> </ul> |
| CA n°96             | 22 juin 2006      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de quorum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| AG Mixte            | 22 juin 2006      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation des comptes et du rapport de gestion 2005, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ;</li> <li>- Affectation du résultat ;</li> <li>- Transfert du siège social et modification corrélative des statuts ;</li> <li>- Renouvellement du mandat d'administrateur d'ICADE.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| CA n°97             | 29 juin 2006      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| CA n°98             | 18 septembre 2006 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modalités pour les élections des représentants des locataires ;</li> <li>- Point sur le programme d'entretien : le plus important sur les résidences du Grand Parc ;</li> <li>- Point sur le programme de construction : centre commercial Europe et les 40 logements sociaux avenue Counord ;</li> <li>- Etat d'avancement de la CPA Centre Historique ;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |

Rapport rédigé en septembre 2011

|         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point sur l'opération d'aménagement Sainte Eulalie ;</li> <li>- Pouvoirs du directeur général ;</li> <li>- Acquisition par la CDC des actions détenues par ICADE.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| CA n°99 | 13 décembre 2006 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) ;</li> <li>- Remplacement du représentant de la CDC Mr Perfettini par Mr Roland Billecart ;</li> <li>- Approbation du budget prévisionnel sur 3 ans ;</li> <li>- Acquisitions foncières rue Saint James ;</li> <li>- Résultat des élections des représentants des locataires.</li> </ul> |

### PRINCIPALES DECISIONS

| en réunion du | en réunion du  | en réunion du                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CA n°100      | 9 mai 2007     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation du rapport de gestion, des comptes 2006 et affectation du résultat ;</li> <li>- Point sur les conventions (art L 225-40 du Code du Commerce) ;</li> <li>- Bilan de la CAO 2006 ;</li> <li>- Modification du plan de concertation locative ;</li> <li>- 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€ ;</li> <li>- Nomination d'un second administrateur pour représenter la CDC, Mr Laurent ;</li> <li>- Renouvellement du mandat d'administrateur de la CCI, Mr Petit ;</li> <li>- Acquisition d'un immeuble rue Carpenteyre.</li> </ul> |
| AGO           | 26 juin 2007   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation des comptes et du rapport de gestion 2006, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration et affectation du résultat ;</li> <li>- Renouvellement du mandat d'administrateur de la CCI de Bordeaux ;</li> <li>- Nomination de Mr Laurent, administrateur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| CA n°101      | 9 octobre 2007 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point sur l'activité de la société ;</li> <li>- Présentation du rapport définitif de la M.I.I.L.O.S ;</li> <li>- Présentation et approbation du compte de résultat prévisionnel 2007 ;</li> <li>- Présentation des projets de construction : Counord, îlot Cursol, La Poste ;</li> <li>- Présentation du programme des 50 ans de InCité ;</li> <li>- Approbation de la vente de terrains ;</li> <li>- Approbation du règlement intérieur de la commission d'attribution</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |

Rapport rédigé en septembre 2011

|          |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                 | de logements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CA n°102 | 5 décembre 2007 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point sur l'activité de la société ;</li> <li>- Approbation du financement du plan de communication du centre historique ;</li> <li>- Présentation et approbation des comptes de résultat prévisionnel 2008 et sur 10 ans ;</li> <li>- Autorisation d'un emprunt pour le financement des travaux de rénovation des résidences.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| CA n°103 | 28 mars 2008    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2007 ;</li> <li>- Proposition d'affectation du résultat ;</li> <li>- Information et approbation des conventions visées à l'article L225-40 du code de commerce ;</li> <li>- Préparation et approbation du rapport de gestion ;</li> <li>- Bilan de la CAO pour l'exercice 2007 ;</li> <li>- Approbation de l'acquisition foncière cours Victor Hugo ;</li> <li>- Approbation des orientations de la politique de vente de logements.</li> <li>- Approbation de la poursuite de la procédure P.R.I « Saint-Eloi – Salinières »</li> </ul> |

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

Rapport rédigé en septembre 2011



| <b>PRINCIPALES DECISIONS</b> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>en<br/>réunion<br/>du</b> | <b>en date du</b> | <b>nature de la décision prise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| CA n°107                     | 31 mars 2009      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2008 ;</li> <li>- Proposition d'affectation du résultat ;</li> <li>- Information et approbation des conventions visées à l'article L225-40 du code de commerce ;</li> <li>- Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire ;</li> <li>- Préparation et approbation du rapport de gestion ;</li> <li>- Bilan de la CAO pour l'exercice 2008 ;</li> <li>- Acquisition de terrains dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Sainte Eulalie ;</li> <li>- Approbation des orientations de la politique de vente de logements.</li> <li>- Approbation de la prorogation de la Déclaration d'Utilité Publique sur le P.R.I « Saint-Eloi – Salinières » ;</li> <li>- Renouvellement du mandat d'administrateur de la C.D.C.</li> </ul> |
| CA n°108                     | 2 juin 2009       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes pour une durée de 6 ans ;</li> <li>- Autorisation de 3 emprunts Crédit Coopératif pour la réalisation de différents travaux sur 2 résidences et le centre commercial Europe.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| AGO                          | 2 juin 2009       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation des comptes et du rapport de gestion 2008, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ;</li> <li>- Approbation de l'affectation du résultat ;</li> <li>- Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du code de commerce ;</li> <li>- Désignation des nouveaux membres du conseil d'administration ;</li> <li>- Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes pour une durée de 6 ans.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| CA n° 109                    | 09 octobre 2009   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Charte d'attribution des logements à loyers libres</li> <li>- Mise en place d'un comité P.S.P (Plan Stratégique du Patrimoine)</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |

Rapport rédigé en septembre 2011

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Autorisation d'un prêt PRU contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre de la gestion financière de l'opération</li> <li>- Autorisation d'acquisition d'un appartement sis 20 rue Renière à Bordeaux, lots 4 et 7 cadastrés HE 116</li> </ul> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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"> <li>- Présentation des comptes de résultats prévisionnels 2010-2019 ;</li> <li>- Prorogation de la première Déclaration d'Utilité Publique pour les îlots Bouquière-Buhan, Bouquière Sainte Colombe et Renière ;</li> <li>- Lancement de la démarche Convention d'Utilité Sociale ;</li> <li>- Acquisition de l'immeuble sis 64, rue Paul Louis Lande ;</li> <li>- Acquisitions de terrains.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| CA n° 111     | 1 <sup>er</sup> avril 2010 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2009 ;</li> <li>- Proposition d'affectation du résultat ;</li> <li>- Information et approbation des conventions visées à l'article L225-40 du code de commerce ;</li> <li>- Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire ;</li> <li>- Préparation et approbation du rapport de gestion ;</li> <li>- Bilan de la CAO pour l'exercice 2009 ;</li> <li>- Acquisition de deux immeubles dans le centre historique de Bordeaux pour un montant total de 363 159 € ;</li> <li>- 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.</li> </ul> |
| CA n° 112     | 20 mai 2010                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquisition d'un immeuble sis 66, rue Camille Sauvageau ;</li> <li>- Adoption du Plan Stratégique du Patrimoine (P.S.P) ;</li> <li>- Adoption du projet de Convention d'Utilité Sociale (C.U.S).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| AGO           | 20 mai 2010                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation des comptes et du rapport de gestion 2009, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ;</li> <li>- Approbation de l'affectation du résultat ;</li> <li>- Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes) ;</li> <li>- Désignation d'un nouveau membre du conseil d'administration.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| CA n°         | 14 octobre 2010            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation compte de résultat prévisionnel 2010;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Rapport rédigé en septembre 2011

|           |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 113       |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation modifications apportées au projet de Convention d'Utilité Sociale (C.U.S);</li> <li>- Election des représentants des locataires;</li> <li>- Autorisation de deux prêts contractés auprès du Crédit Lyonnais dans le cadre de l'extension des bureaux du siège social et la transformation en logements des anciens bureaux de la trésorerie du Grand Parc.</li> </ul> |
| CA n° 114 | 7 décembre 2010 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation compte de résultat prévisionnel 2010;</li> <li>- Approbation modifications apportées au projet de Convention d'Utilité Sociale (C.U.S).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |

| PRINCIPALES DECISIONS |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| en réunion du         | en date du   | nature de la décision prise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| CA n° 115             | 5 avril 2011 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2010 ;</li> <li>- Proposition d'affectation du résultat ;</li> <li>- Information et approbation des conventions visées à l'article L225-40 du code de commerce ;</li> <li>- Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire ;</li> <li>- Préparation et approbation du rapport de gestion ;</li> <li>- Bilan de la CAO pour l'exercice 2010 ;</li> <li>- Renouvellement d'un mandat d'administrateur;</li> <li>- Election des représentants des locataires;</li> <li>- Renégociation de deux emprunts souscrits auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes.</li> </ul> |
| AGO                   | 26 mai 2011  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation des comptes et du rapport de gestion 2010, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ;</li> <li>- Approbation de l'affectation du résultat ;</li> <li>- Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes) ;</li> <li>- Renouvellement du mandat d'un membre du conseil d'administration.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |
| CA n° 116             | 26 mai 2011  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorisation de réaliser un emprunt PLAI auprès de la C.D.C dans le cadre de la création de la résidence sociale de 32 logements « Le levain »;</li> <li>- Validation de la composition de la commission d'appel d'offres</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Rapport rédigé en septembre 2011

|           |              |                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |              | pour la concession d'aménagement de Sainte-Eulalie;<br>- Présentation compte de résultat prévisionnel 2011.                                                                                      |
| CA n° 117 | 30 juin 2011 | - Nomination d'un nouveau directeur général;<br>- Renégociation des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations;<br>- Fixation des pouvoirs du nouveau directeur général. |

## **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 InCité 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 :

- 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 2010, la CUB a subventionné 24 dossiers présentés par InCité, représentant 30 logements pour un montant d'aides de 144 397 € (Fonds propres). Pour mémoire, il s'agit d'une aide au conventionnement de logements en loyers maîtrisés.

Rapport rédigé en septembre 2011

Instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) vise à favoriser une requalification globale de ces quartiers, tout en favorisant la mixité sociale et en recherchant un meilleur équilibre entre l'habitat et la présence d'activité de services. A cette fin, l'ANAH, l'ANRU et l'Etat (dans le cadre des crédits délégués) mobilisent des enveloppes budgétaires qui sont réparties entre chaque projet PNRQAD sur la base de conventions pluriannuelles. Le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 a retenu le centre historique de Bordeaux comme site relevant du PNRQAD. La convention partenariale pluriannuelle (2011-2018), signée le 21 janvier 2011, comprend un volet logement privé qui prévoit la mise en oeuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain et hôtels meublés (OPAH RU HM). Sur un plan quantitatif, l'OPAH-RU HM prévoit:

- la réhabilitation de 155 logements de propriétaires occupants ou en accession;
- la réhabilitation de 300 logements locatifs conventionnés;
- la mise en conformité de 13 hôtels meublés.

Pour assurer le suivi-animation de ce dispositif opérationnel, la Commune de Bordeaux a retenu l'offre d'InCité pour un montant de 1 million d'euros H.T. sur 5 ans. Cette prestation impactera les comptes de la SEM à compter de l'exercice 2011. La CUB a décidé par la délibération n°2010/0974 du 17 décembre 2010 de participer au PNRQAD de la Ville de Bordeaux à hauteur de 8,7 millions d'euros.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine s'est portée garante sur diverses opérations de construction et réhabilitation de logements. Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'encours de dette garanti était de 9,905 M€ pour un montant nominal de 14,843 M€. Hors C.P.A, la CUB est garant de 43 % de la dette propre de la SEM.

### **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 2010, InCité gère 1 762 logements (dont 443 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 329), 1 station service et la chaufferie collective du Grand Parc à Bordeaux desservant 3 852 logements de différents organismes et 3 commerces en centre-ville de Bordeaux.

---

Rapport rédigé en septembre 2011

Sur les 1 762 logements gérés, 548 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 2010 s'est caractérisée par la mise en service de la résidence « Arc en Ciel ». Il s'agit d'une résidence de 40 logements collectifs financés en PLS, avenue Emile Counord à Bordeaux.

De même, InCité a réceptionné 2 opérations en acquisition-amélioration dans le centre historique de Bordeaux. Il s'agit :

- d'un immeuble situé 12, rue des Menuts qui comprend 3 logements type 3 financés en PLAI ;
- d'un ancien hôtel meublé situé 16, Cours Victor Hugo, réparti en 4 logements de type 3 et 4 financés en PLUS et PLAI.

Par ailleurs, InCité a obtenu les agréments PLAI nécessaires à la réalisation d'une résidence sociale rue Paul Louis Lande à Bordeaux. Ce projet d'acquisition-amélioration consiste à réhabiliter un immeuble en vue d'y créer un foyer de jeunes travailleurs comprenant 32 logements et des locaux communs. Au terme des travaux, qui doivent débuter en 2011, le bâtiment sera loué à l'association « le levain » qui gère une structure similaire à proximité.

Enfin, un concours d'architecte a été lancé en 2010 pour choisir l'architecte qui réalisera la construction de 35 logements sociaux BBC, à l'angle des rues Mandron et Robert Schuman à Bordeaux. Le dossier de permis de construire est en cours d'élaboration.

## 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 ses 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;
- de l'approbation d'un bilan prévisionnel d'opération pour un budget global de 68,3 M€;
- du versement d'une participation d'équilibre au bilan de l'opération par la ville de Bordeaux pour un montant de 14,8 M€.

A l'instar de 2009, le niveau de l'activité d'InCité en 2010 a été ralentie en raison de l'absence d'outil incitatif pour accompagner les actions de restauration et de restructuration.

Rapport rédigé en septembre 2011

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 dans le cadre des Déclarations d'Utilité Publique (D.U.P). Le tableau qui suit résume l'avancement des objectifs de production au 31 décembre 2010:

| Source: Rapport de gestion 2010 | Objectif | Réalisé |        | Solde sur objectif à 2014 |
|---------------------------------|----------|---------|--------|---------------------------|
| Logements                       | 2400     | 1708    | 71,00% | 692                       |
| Accession                       | 400      | 198     | 49,5   | 202                       |
| Propriétaires occupants         | 105      | 45      | 43,00% | 60                        |
| Locatif privé                   | 1645     | 1333    | 81,00% | 313                       |
| Locatif social public           | 250      | 132     | 53,00% | 118                       |
| Activités éco.                  | 4400 m²  | 3622 m² | 82,00% | 778 m²                    |
| Locaux communs                  | 100 u    | 95 u    | 95,00% | 5 u                       |
| Places de stat.                 | 330      | 193     | 58,00% | 160                       |

La mise en oeuvre d'une nouvelle OPAH-RU HM, qui inclut des objectifs complémentaires, devrait redynamiser le rythme de réalisation des objectifs à atteindre.

✓ 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.

Pour mémoire, l'année 2009 s'était 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.

Rapport rédigé en septembre 2011

L'année 2010, a été marquée par:

- La mise en oeuvre d'un travail partenarial avec les trois bailleurs sociaux en charge de la reconstitution de l'offre et du relogement. Ainsi, les 165 ménages concernés ont rencontré leur futur bailleur afin de préparer leur relogement;
- Parallèlement, la localisation des programmes de construction neuve liés à la reconstitution de l'offre a été arrêtée et l'approbation du PLU communale, en novembre 2010, a permis la délivrance d'un premier permis de construire à Aquitanis pour 11 logements;
- La poursuite de la campagne d'acquisitions des lots de copropriété par la SEM. Ainsi, à fin 2010, 103 lots sur 230 ont été acquis. De même, la procédure d'expropriation a été mise en place pour les lots soumis à enquête parcellaire.

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

*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.*

---

Rapport rédigé en septembre 2011



**Compte de résultat hors concessions d'aménagement**

| En milliers d'€                                                                    | 2008          | 2009          | 2010          | variation<br>2009/2008 | variation<br>2010/2009 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>I- CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                                                       | <b>9 609</b>  | <b>9 855</b>  | <b>10 307</b> | <b>2,6%</b>            | <b>4,6%</b>            |
| <i>Dont chiffre d'affaires hors provisions pour charges locatives récupérables</i> | <i>6 963</i>  | <i>7 204</i>  | <i>7 626</i>  | <i>3,4%</i>            | <i>5,9%</i>            |
| <b>Chiffre d'affaires issus de l'activité location</b>                             | <b>9 492</b>  | <b>9 758</b>  | <b>10 192</b> | <b>2,8%</b>            | <b>4,5%</b>            |
| <i>dont loyers</i>                                                                 | <i>6 846</i>  | <i>7 107</i>  | <i>7 511</i>  | <i>3,8%</i>            | <i>5,7%</i>            |
| <i>dont provisions pour charges locatives récupérables</i>                         | <i>2 645</i>  | <i>2 651</i>  | <i>2 681</i>  | <i>0,2%</i>            | <i>1,1%</i>            |
| <b>Chiffre d'affaires issus des activités diverses</b>                             | <b>117</b>    | <b>97</b>     | <b>115</b>    | <b>-17,0%</b>          | <b>18,6%</b>           |
| <b>II- AUTRES PRODUITS</b>                                                         | <b>2 283</b>  | <b>1 927</b>  | <b>2 130</b>  | <b>-15,6%</b>          | <b>10,6%</b>           |
| Subventions d'exploitation                                                         | 2             | 0             | 0             | -100,0%                |                        |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                                   | 2 281         | 1 927         | 2 130         | -15,5%                 | 10,6%                  |
| <i>dont reprises sur dépenses de gros entretien</i>                                | <i>573</i>    | <i>128</i>    | <i>161</i>    | <i>-77,6%</i>          | <i>25,5%</i>           |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I+II)</b>                                        | <b>11 892</b> | <b>11 782</b> | <b>12 438</b> | <b>-0,9%</b>           | <b>5,6%</b>            |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                                      | <b>10 771</b> | <b>10 644</b> | <b>11 314</b> | <b>-1,2%</b>           | <b>6,3%</b>            |
| Achats et autres consommations                                                     | 1 957         | 1 952         | 2 193         | -0,3%                  | 12,3%                  |
| <i>dont entretien et maintenance</i>                                               | <i>1 240</i>  | <i>1 041</i>  | <i>1 164</i>  | <i>-16,0%</i>          | <i>11,8%</i>           |
| Impôts et taxes                                                                    | 1 555         | 1 627         | 1 675         | 4,6%                   | 2,9%                   |
| Charges de personnel                                                               | 2 785         | 2 760         | 2 763         | -0,9%                  | 0,1%                   |
| Charges locatives récupérables                                                     | 2 645         | 2 651         | 2 681         | 0,2%                   | 1,1%                   |
| Autres charges                                                                     | 54            | 58            | 50            | 8,5%                   | -15,0%                 |
| Dotations aux amortissements et provisions                                         | 1 775         | 1 596         | 1 952         | -10,1%                 | 22,3%                  |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                                     | <b>1 120</b>  | <b>1 137</b>  | <b>1 124</b>  | <b>1,5%</b>            | <b>-1,1%</b>           |
| Produits financiers                                                                | 335           | 240           | 84            | -28,3%                 | -65,1%                 |
| Charges financières                                                                | 881           | 999           | 859           | 13,4%                  | -14,0%                 |
| <b>Résultat financier</b>                                                          | <b>-546</b>   | <b>-758</b>   | <b>-775</b>   | <b>-39,0%</b>          | <b>-2,2%</b>           |
| Produits exceptionnels                                                             | 156           | 164           | 170           | 5,4%                   | 3,4%                   |
| Charges exceptionnelles                                                            | 19            | 33            | 55            | 71,3%                  | 66,0%                  |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                                                       | <b>136</b>    | <b>131</b>    | <b>115</b>    | <b>-3,9%</b>           | <b>-12,5%</b>          |
| <b>IS</b>                                                                          | <b>222</b>    | <b>220</b>    | <b>210</b>    | <b>-1,1%</b>           | <b>-4,4%</b>           |
| <b>Résultat net</b>                                                                | <b>489</b>    | <b>290</b>    | <b>253</b>    | <b>-40,7%</b>          | <b>-12,6%</b>          |

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

En 2010, le chiffre d'affaires global s'élève à 10,307 M€ dont 10,192 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,115 M€ au titre des activités diverses (livraison de chauffage, location de panneaux d'affichage ou d'emplacement d'antenne relais, mandat...).

Hors provisions pour charges locatives, en légère progression par rapport à 2009 (+1,13%), le chiffre d'affaires s'élève à 7,626 M€ et augmente de près de 5,87% sur 2009-2010.

Cette évolution résulte à la fois des produits issus des loyers et des produits des activités diverses. Ces derniers ont progressé de +18,58% du fait du mandat donné par la Commune de la Réole à InCité pour réaliser une étude pré-opérationnelle sur l'habitat en centre-ville. Ce marché s'élève à 42 850 € H.T.

S'agissant des produits issus de l'activité « location », la croissance constatée de +5,69% tient à la mise en service de nouveaux programmes tels que la résidence « arc en ciel » ou rue des Menuts, et aux deux hausses de loyers qui sont intervenues au cours de l'exercice.

Rapport rédigé en septembre 2011

Ces majorations correspondent à l'évolution de l'Indice de Révision des Loyers (IRL), soit + 1,31% au 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour les logements non conventionnés et +0,06% au 1<sup>er</sup> juillet 2010 pour les logements conventionnés.

## **2- Un résultat d'exploitation en léger repli**

En 2010, le résultat d'exploitation s'élève à 1 124 K€, soit une baisse de -1,15% par rapport à 2009. Ce repli s'explique par une progression plus rapide des charges d'exploitation (+6,29%) par rapport aux produits d'exploitation (+ 5,57%).

Comme indiqué précédemment, l'origine de l'évolution du chiffre d'affaires de la SEM tient à :

- Des révisions de loyers intervenus durant l'exercice ;
- La mise en location de nouveaux programmes ;
- La hausse des produits issus des activités annexes.

Les charges d'exploitation ont connu une évolution différenciée. Ainsi, plusieurs postes de charges ont connu en 2010 une tendance haussière :

- Les dotations aux amortissements et provisions ont connu une hausse significative (+22,3%). Cette évolution résulte principalement de la mise en service de nouveaux programmes tels que la résidence « Arc en Ciel » (40 logements + locaux professionnels) ou les immeubles situés 16, Cours Victor Hugo (4 logements) et 12, rue des Menuts (3 logements). Par ailleurs, des travaux de rénovation opérés sur exercices 2009-2010 ont été achevés sur différents immeubles (Exemple : remplacement des menuiseries de la résidence des Néréides pour 463 545 € TTC). Parallèlement, les dotations aux provisions pour gros entretien ont augmenté (+109%), passant de 142 776 € à 298 070 €. Pour mémoire, la dotation de l'exercice est déterminée en concertation par les services techniques et financiers de la SEM à partir d'un programme de travaux à entreprendre sur une période de deux années.
- Le poste « Achats et autres consommations » connaît aussi une croissance conséquente (+12,33%), dont l'origine tient à une progression des différents comptes, en particulier ceux liés à l'entretien du patrimoine. En effet, les charges d'entretien et de maintenance, qui représente 53% du total de ce poste, se sont élevées de +11,77%, soit 1 164 K€. L'âge moyen du patrimoine géré par InCité est d'environ 38 ans, ce qui est supérieur à l'âge moyen constaté au niveau national (Environ 25 ans selon InCité).

A l'opposé, d'autres postes de charges ont baissé ou stagné :

- Les charges de personnel se sont ainsi stabilisées à 2 763 K€ en 2010, contre 2 760 K€ en 2009, soit une hausse de +0,12%. 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 2010, l'effectif moyen s'inscrit à 46,74 personnes contre 49,75 personnes en 2009. Cette évolution tient en particulier à la diminution de nombre de postes (-2).
- Les autres charges se sont repliées (-15,04%) du fait d'une réduction du poste « Prestations sur lots inoccupés » (-13 K€).

---

Rapport rédigé en septembre 2011

### **3- Les autres résultats**

Le déficit financier de 775 K€ est plus important en 2010 par rapport à 2009 bien que les charges d'intérêts diminuent (-13,97%). En effet, durant l'exercice 2010, InCité a bénéficié à la fois d'un taux de livret A peu élevé et d'une diminution de son endettement (-480 K€), qui lui ont permis de réduire ses charges d'intérêts sur les opérations locatives. Cependant, l'exercice 2010 s'est aussi caractérisé par l'enregistrement d'une dotation aux amortissements financiers élevée puisqu'elle s'est établie à 186 K€ contre 40 K€ en 2009.

Mais l'origine du déficit financier tient avant tout à des produits financiers en net repli (-65,06%) du fait de la faiblesse des taux de placement et une diminution des montants placés.

Le résultat exceptionnel, de 115 K€, diminue en 2010 (-12,47%).

### **4- Un résultat net inférieur au résultat de 2009**

En 2010, le résultat net s'élève à 0,253 M€, contre 0,290 M€ en 2009, soit une baisse de près de 13% 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 2010. Mais, à la différence de 2009, le résultat d'exploitation 2010 ne compense pas cette tendance puisqu'il baisse légèrement (-1,15%).

## **C- Analyse du bilan**

### **1- L'actif du bilan au 31 décembre 2010**

#### **Actif du Bilan**

| En milliers d'€                                  | 2008          | 2009          | 2010          | évolution<br>2008/2009 | évolution<br>2009/2010 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>Actif immobilisé</b>                          | <b>32 041</b> | <b>35 981</b> | <b>38 115</b> | <b>12,3%</b>           | <b>5,9%</b>            |
| <i>Dont immobilisations incorporelles</i>        | 85            | 75            | 69            | -12,5%                 | -7,1%                  |
| <i>Dont immobilisations corporelles</i>          | 27 724        | 28 062        | 33 495        | 1,2%                   | 19,4%                  |
| <i>Dont immobilisations corporelles en cours</i> | 1 451         | 5 206         | 1 807         | 258,8%                 | -65,3%                 |
| <i>Dont immobilisations financières</i>          | 2 780         | 2 638         | 2 743         | -5,1%                  | 4,0%                   |
| <b>Actif circulant</b>                           | <b>26 148</b> | <b>24 747</b> | <b>26 547</b> | <b>-5,4%</b>           | <b>7,3%</b>            |
| <i>Dont Stocks et encours</i>                    | 14 620        | 16 834        | 17 261        | 15,1%                  | 2,5%                   |
| <i>Dont Créances</i>                             | 2 809         | 2 511         | 4 714         | -10,6%                 | 87,7%                  |
| <i>Dont Trésorerie (*)</i>                       | 7 769         | 4 366         | 3 750         | -43,8%                 | -14,1%                 |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               | <b>58 189</b> | <b>60 727</b> | <b>64 661</b> | <b>4,4%</b>            | <b>6,5%</b>            |

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

Au 31 décembre 2010, l'actif du bilan s'élève à 64,661M€. Il se compose à hauteur de 59% d'actif immobilisé et 41% d'actif circulant.

#### **a- Un actif immobilisé en croissance**

Rapport rédigé en septembre 2011

L'actif immobilisé augmente de +5,93% par rapport à 2009, du fait de l'abondement des immobilisations corporelles de 5 433 K€ (+19,36%).

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 gérées) et à la mise en service de différents programmes, dont une résidence de 40 logements locatifs conventionnés, avenue Emile Counord à Bordeaux (Résidence « Arc en Ciel »).

En contrepartie, de la hausse du poste immobilisation corporel, le poste « immobilisation en cours » connaît un net repli (-65,28%).

Enfin, les immobilisations financières, qui comprennent à la fois des dépôts de garantie bancaire (903 K€) et des placements (1 840 K€) progressent de +3,96%. Les dépôts de garantie bancaire résultent des acquisitions d'immeubles réalisées dans le centre historique de Bordeaux et dans le cadre de la concession d'aménagement de Sainte Eulalie (903 K€).

#### b- Une légère hausse des stocks relatifs aux encours des principales concessions

Au 31 décembre 2010, les stocks et encours s'élèvent à 17,26 M€ contre 16,83 M€ en 2009 (+2,54%). 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 12,20 M€, traduisant une trésorerie négative sur cette opération avec un montant des dépenses de près de 47 M€ (dont 27,5 M€ d'acquisition d'immeubles et 6,7 M€ de rémunération d'InCité) et un montant de recettes de 34,5 M€ (dont 14 M€ de participation versée par les collectivités et 15,7 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 5 M€. Elle présente un montant de dépenses de près de 6,9 M€ (dont 5,3 M€ d'acquisition d'immeubles et 0,7 M€ de rémunération d'InCité) et un montant de recettes de 1,9 M€ (dont 1,7 M€ de subventions).

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 d'exploitation en forte hausse

Au 31 décembre 2010, les créances s'élèvent à 4,7 M€ dont 4,2 M€ au titre des créances d'exploitation et 0,4 M€ au titre des créances diverses. Elles augmentent de 87,7% par rapport à l'exercice précédent. Ce sont les créances d'exploitation qui sont à l'origine de la hausse constatée en 2010 (+108,33%) du fait de l'enregistrement de subventions d'investissements à recevoir.

---

Rapport rédigé en septembre 2011

d- Un niveau de trésorerie en repli

Au 31 décembre 2010, la trésorerie s'élève à 3,7 M€ dont 3,6 M€ au titre des disponibilités et 0,156 M€ au titre des valeurs mobilières de placement.

Elle baisse de près de 14% par rapport à 2009, où elle s'établissait à 4,4 M€, du fait d'une réduction des disponibilités.

## 2- Le passif du bilan au 31 décembre 2010

*Passif du Bilan*

| En milliers d'€                           | 2008          | 2009          | 2010          | évolution<br>2008/2009 | évolution<br>2009/2010 |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>Capitaux propres</b>                   | <b>12 467</b> | <b>12 678</b> | <b>15 266</b> | <b>1,7%</b>            | <b>20,4%</b>           |
| <b>Provisions pour risques et charges</b> | <b>886</b>    | <b>914</b>    | <b>951</b>    | <b>3,2%</b>            | <b>4,0%</b>            |
| <b>Dettes</b>                             | <b>44 820</b> | <b>47 099</b> | <b>48 416</b> | <b>5,1%</b>            | <b>2,8%</b>            |
| Dont dettes financières                   | 39 947        | 42 996        | 43 891        | 7,6%                   | 2,1%                   |
| Dont dettes d'exploitation et diverses    | 4 873         | 4 103         | 4 526         | -15,8%                 | 10,3%                  |
| <b>Autres comptes</b>                     | <b>16</b>     | <b>36</b>     | <b>28</b>     | <b>127,3%</b>          | <b>-22,7%</b>          |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                       | <b>58 189</b> | <b>60 727</b> | <b>64 661</b> | <b>4,4%</b>            | <b>6,5%</b>            |

a- Des fonds propres en progression

A l'instar de l'année 2009, les fonds propres augmentent en 2010 de 20,4%. Cette tendance tient au constat d'un résultat 2010 bénéficiaire (0,253 M€), d'une hausse constante du poste des réserves (de 3,3 M€ à 3,5 M€) du fait de l'intégration du résultat 2009 en réserves et à la hausse des subventions d'investissement reçues. Celles passent de 2,1 M€ à 4,4 M€.

b- Des provisions en légère hausse

Les provisions pour risques et charges se sont accrues de 4,03% en 2010 et s'établissent à 951 K€. L'origine de cette progression tient uniquement à la majoration de la dotation aux provisions pour gros entretien (+137 K€), les autres étant en repli. Cette dotation est déterminée en concertation avec les services techniques de la SEM en fonction d'un plan de travaux à entreprendre détaillé sur deux ans.

c- Un recours à l'endettement moins dynamique

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

Rapport rédigé en septembre 2011

Les dettes d'InCité s'élèvent, au 31 décembre 2010, à 43 M€ dont 37,6 M€ au titre des dettes financières (emprunts contractés). Cette progression de l'endettement (+2,08%) 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 61% de ses dettes financières (Rappel : 37,6 M€).

Le passif du bilan qui se compose à hauteur de 24% par les fonds propres et de 75% 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 maintenu en 2010 une 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. Le lancement d'une nouvelle OPAH devrait dès 2011 conforter la situation financière de la SEM et faciliter la mise en œuvre de son Plan Stratégique de Patrimoine, dont l'un des objectifs est de développer sa production de logements locatifs conventionnés.

---

Rapport rédigé en septembre 2011

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

**Le Conseil de Communauté,**

**VU l'article 5.1 de la loi 2002-1 du 2 janvier 2002 qui stipule que les administrateurs des collectivités territoriales doivent présenter chaque année 1 rapport écrit à leur assemblée délibérante.**

ENTENDU le rapport de présentation

#### **DECIDE**

**Article unique :**

Le conseil de communauté décide d'adopter le rapport présenté par l'administrateur représentant la Communauté urbaine de Bordeaux au sein du Conseil d'administration de InCité, au titre de l'exercice 2010.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 16 décembre 2011,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
13 JANVIER 2012**

**PUBLIÉ LE : 13 JANVIER 2012**

Mme. VÉRONIQUE FAYET

Rapport rédigé en septembre 2011