

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 21 décembre 2012
(convocation du 10 décembre 2012)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Décembre Deux Mil Douze 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, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON 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. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphane, 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, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11 h 30
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe à partir de 12 h 10
Mme. FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic jusqu'à 12 h 10 et à Mme BONNEFOY Christine à partir de 12 h 10
M. GAUTE Jean-Michel à Mme. DESSERTINE Laurence
Mme. ISTE Michèle à Mme. MELLIER Claude
Mme LIRE Marie-Françoise à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre jusqu'à 11 h 20
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 h 55 et partir de 12 h 15
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 20 et à partir de 11 h 35
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 11 h 35
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard
M. BOUSQUET Ludovic à M. ROBERT Fabien à partir 12 h 20
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. COLLET Brigitte
M. CAZENAVE Charles à M. BRUGERE Nicolas
M. DAVID Yohan à M. DUCASSOU Dominique
Mlle. DELTIPLE Nathalie à Mme. EWANS Marie-Christine
Mme DESSERTINE Laurence à M. DELAUX Stéphane à partir de 12 h 10
Mme EL KHADIR Samira à M. TRIJOLET Thierry à partir de 11 h 50

M. GUICHOUX Jacques à Mme De FRANCOIS Béatrice à partir de 12 h 10
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. LABISTE Bernard à partir 12 h 10
M. LOTHAIRE Pierre à M. DAVID Jean-Louis
M. MAURIN Vincent à M. OLIVIER Michel à partir de 10 h 35
M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole à partir de 11 h 20
M. MOULINIER Maxime à M. HERITIER Michel à partir de 12 h 10
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. WALRYCK Anne
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 11 h 35
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine
M. ROUVEYRE Matthieu à M. PEREZ Jean-Michel jusqu'à 9 h 50
Mme SAINT ORICE Nicole à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 10 h 50 et à partir de 12 h 50
M. SIBE Maxime à Mme TOUTON Elisabeth à partir de 11 h 45

LA SEANCE EST OUVERTE

<p>Rapport des administrateurs de InCité</p>

M. MOGA 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 troisième chapitre traitera de 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	2011	2012*
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	2011	2012*
Publics	Non	Non
Privés	Oui**	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2011	2012*
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non

** Madame Christine CASSIN-DELMAS remplace Monsieur Pierre WARNECK comme représentant de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes. Monsieur Xavier ROLAND BILLECART succède à Madame Nathalie DUHAMEL comme représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations. Monsieur Denis MOLLAT succède à Monsieur Alain PETIT comme représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux.

* jusqu'à la date de rédaction du rapport

PRINCIPALES DECISIONS

en réunion du	en date du	nature de la décision prise
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.
CA n° 113	14 octobre 2010	<ul style="list-style-type: none">• Présentation compte de résultat prévisionnel 2010;• Approbation modifications apportées au projet de Convention d'Utilité Sociale (C.U.S);• Election des représentants des locataires;• 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.

CA n° 114	7 décembre 2010	<ul style="list-style-type: none">• Présentation compte de résultat prévisionnel 2010;• Approbation modifications apportées au projet de Convention d'Utilité Sociale (C.U.S).
--------------	--------------------	---

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">• Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2010 ;• 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 2010 ;• Renouvellement d'un mandat d'administrateur (CE Aquitaine Poitou Charentes);• Election des représentants des locataires;• Renégociation de deux emprunts souscrits auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes.
AGO	26 mai 2011	<ul style="list-style-type: none">• Approbation des comptes et du rapport de gestion 2010, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au conseil d'administration ;• Approbation de l'affectation du résultat ;• Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes) ;• Renouvellement du mandat d'un membre du conseil d'administration (CE Aquitaine Poitou Charentes).
CA n°116	26 mai 2011	<ul style="list-style-type: none">• 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 »;• Validation de la composition de la commission d'appel d'offres pour la concession d'aménagement de Sainte-Eulalie;• Présentation et approbation du compte de résultat

prévisionnel 2011.

CA n°117 30 juin 2011

- Nomination d'un nouveau directeur général;
- Renégociation des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations;
- Fixation des pouvoirs du nouveau directeur général.

CA n°118 8 décembre 2011

- Présentation du bilan et perspectives de l'activité de la société ;
- Présentation du compte de résultat prévisionnel 2011 et 2012 ;
- Autorisation d'emprunts pour financer une campagne de réfection des halls et portes d'entrées du Grand Parc 672 ;
- Questions diverses (Vente de terrain à la Commune de Lormont et signature de baux emphytéotiques avec la Commune de Bordeaux)

PRINCIPALES DECISIONS

CA n°119	6 avril 2012	<ul style="list-style-type: none">• Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;• Proposition d'affectation du résultat ;• Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire ;• Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions ;• Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2011 ;• Validation du programme des opérations ;• Demande de Déclaration d'Utilité Publique portant sur les acquisitions foncières et l'aménagement des îlots Carpenteyre et Nérigean Sauvageau ;• Demande d'arrêté de cessibilité et d'ordonnance d'expropriation pour les acquisitions à réaliser sur l'îlot Nérigean Sauvageau ;• Demande de Déclaration d'Utilité Publique portant sur les travaux de restauration immobilière et travaux d'aménagement des îlots « Fusterie » et « Faure Gersan » ;• Autorisation de mener à son terme la procédure d'acquisitions des biens concernés par une obligation de travaux qui n'a pas été suivie d'effets dans le P.R.I Saint Eloi Salinières ;• Autorisation d'emprunt pour financer les changements de menuiseries des résidences du Grand Parc ;• Questions diverses
CA n°120	12 juillet 2012	<ul style="list-style-type: none">• Autorisation d'emprunts afin de financer la réhabilitation de 4 immeubles, rue Saint James, et pour la construction de 36 logements locatifs sociaux à l'angle des rues Mandron et Schumann ;• Autorisation de cession de foncier sur la Commune de Lormont ;• Approbation de la modification du bail emphytéotique du Grand Parc.

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 visait à la fois les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants très modestes. Pour 2011, la CUB a subventionné 11 dossiers présentés par InCité, représentant 13 logements pour un montant d'aides de 63 014 € (Fonds propres). Pour mémoire, il s'agit d'une aide au conventionnement de logements en loyers maîtrisés.

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'OPARH-RU HM prévoit:

- la réhabilitation de 235 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 impacte les comptes de la SEM à compter de l'exercice 2011. Pour mémoire, 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 31 décembre 2011, l'encours de dette garanti était de 9,85 M€ pour un montant nominal de 10,270 M€. Hors Conventions Publiques d'Aménagement (C.P.A), la CUB est garante de 43 % de la dette propre de la SEM.

III - SITUATION FINANCIÈRE D'INCITE

1. 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 2011, InCité gère 1 765 logements (dont 443 logements conventionnés et 1 322 logements non conventionnés situés sur les Communes de Bordeaux, Lormont et Cenon), 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 46 commerces ou activités (dont 34 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord et 1 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. InCité dispose aussi d'un plateau de bureau situé dans la résidence Arc en Ciel.

Sur les 1 765 logements gérés, 548 appartiennent à InCité et 1 217 ont été construits sur des terrains donnés à bail emphytéotique par la Commune de Bordeaux, avec des échéances de 2025 à 2030.

2. En matière de construction et de réhabilitation

L'année 2011 s'est caractérisée par le démarrage des travaux de réhabilitation d'un immeuble situé 64 rue Paul Louis Lande afin d'y créer un foyer de 32 logements et des locaux communs. Cette résidence sociale, qui est financée en PLAI et par des subventions de différentes personnes publiques (Etat, Région, CUB et Ville de Bordeaux), vise à accueillir des jeunes travailleurs de 16 à 30 ans.

Au terme des travaux, le bâtiment sera loué à l'association « le levain » qui gère une structure similaire à proximité.

L'année 2011 a été aussi marquée par la mise en service de 3 logements handicapés dans le cadre du programme intitulé « Les coucous ». Ces locaux sont situés au Grand Parc, à la place de l'ancienne perception.

De même, InCité a initié des études sur deux opérations:

- Le premier projet consiste en la réalisation de 36 logements collectifs, labellisés BBC, et stationnements sur un terrain situé à l'angle des rues Mandron et Schumann à Bordeaux. Le permis de construire a été obtenu en juillet 2011 et les travaux devraient débuter au second semestre 2012.
- Le second projet vise à réaliser, sur un ensemble immobilier situé 11-17 rue Saint James, un ensemble de 18 logements collectifs et des locaux d'activités en rez-de-chaussée. Un maître d'oeuvre a été désigné et la demande de permis de construire a été déposée en octobre 2011. Les travaux devraient débuter au deuxième semestre 2012.

A l'instar des autres organismes intervenant dans le secteur du logement social, InCité a mis en place une convention d'utilité sociale qui a été approuvée par l'Etat le 15 avril 2011. Cette convention constitue un document global qui présente le projet stratégique de l'organisme en déclinant ses principales missions (gestion sociale, mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine, production nouvelle, qualité du service rendu...). Parmi les différents points évoqués par ce document, il convient de noter :

- L'objectif d'un maintien à son niveau actuel de la maintenance réalisée sur le patrimoine public de la Société ;
- Un objectif de production neuve annuelle de 40 logements ;
- Le souhait d'engager une réflexion sur le conventionnement de la résidence Château d'Eau qui comprend 73 logements. Celui-ci est effectif depuis le 1^{er} août 2012.

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€ ;

- d'un budget porté à 72,68 M€ HT à participation d'équilibre inchangée.

A la différence de 2010, l'activité d'InCité en 2011 a progressé du fait de la montée en puissance de la nouvelle OPAH RU HM, depuis septembre 2011. InCité dispose ainsi d'un nouvel outil incitatif pour accompagner les actions de restauration et de restructuration. Afin de favoriser la capacité, en particulier, des bailleurs à financer les travaux imposés dans le cadre des Déclarations d'Utilité Publique (D.U.P), l'OPAH RU HM permet de mobiliser les fonds issus, entre autres, du PNRQAD et de la CUB. Le tableau qui suit résume l'avancement des objectifs de production au 31 décembre 2011:

Source: Procès verbal du CA du 6 avril 2012	Objectif	Réalisé en 2011	Total réalisé		Solde sur objectif à 2014
Locatif privé	1 645	62	1 395	85%	250
Accession	400	25	224	56%	176
Propriétaires occupants	105	6	50	48%	55
Locatif social public	250	75	207	83%	43
Total logements	2 400	168	1 876	78%	524
Activités	4 400 m ²	117 m ²	3 739	85%	661 m ²

économiques			m ²		
Locaux communs	100 u	6 u	101 u	101%	
Places de stat.	330	16	209	63%	121

- 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 Déclaration d'Utilité Publique (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.

De même, 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.

Au cours de l'exercice 2011, la procédure d'expropriation initiée en 2010 s'est traduite par la notification des ordonnances d'expropriation et la proposition d'une offre d'indemnité. La saisine du juge de l'expropriation s'est traduite par un doublement des indemnités évaluées par les Domaines, ce qui induit une dégradation du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement à hauteur de 3 M€.

Parallèlement, les bailleurs partenaires de cette opération ont rencontré l'ensemble des locataires bénéficiant du droit au relogement et une douzaine de ménages ont déjà été

relogées à l'extérieur de la Commune. Une démarche similaire a été initiée par Domofrance pour les propriétaires occupants.

Concernant les travaux d'aménagement, un marché de travaux de Voirie et Réseaux Divers relatif à la viabilisation des sites de construction neuve et à l'amélioration des voies de liaison a été conclu, les travaux devant débuter fin 2011.

Hormis ces deux opérations d'aménagement, InCité a lancé des études de maîtrise d'oeuvre urbaine sur un terrain de 2,8 ha, situé avenue de Lattre de Tassigny et rue Carton à Bordeaux. Il s'agit de mener un projet d'ensemble associant logements et services (groupe scolaire ; crèche...) sur des terrains actuellement propriété de l'Etat et de la Ville de Bordeaux. InCité et la Ville de Bordeaux cofinancent cette étude.

2. 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.

1. Un chiffre d'affaires en légère progression

En 2011, le chiffre d'affaires global s'élève à 10,399 M€ dont 10,257 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,142 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 net repli par rapport à 2010 (-4,2%), le chiffre d'affaires s'élève à 7,831 M€ et augmente de près de 2,7% entre 2010 et 2011.

Cette évolution résulte à la fois des produits issus des loyers et des produits des activités diverses. Ces derniers ont progressé de +23,6% du fait principalement du mandat donné par la Commune de la Réole à InCité pour réaliser une étude pré-opérationnelle sur la requalification du centre-ville. Ce marché, d'un montant total de 42 850 € H.T, a été facturé à la Commune à hauteur de 10 740 € H.T. en 2011.

S'agissant des produits issus de l'activité « location », la croissance constatée de +2,4% tient à la mise en service du programme de 3 logements handicapés « les coucous », et à la hausse des loyers qui est intervenue au 1^{er} janvier 2011. Ces majorations correspondent à l'évolution de l'Indice de Révision des Loyers (IRL), soit + 0,57% au 1^{er} janvier 2011 pour les logements non conventionnés et +0,67% au 1^{er} juillet 2011 pour les logements conventionnés.

2. Un résultat d'exploitation en nette augmentation

En 2011, le résultat d'exploitation s'élève à 1 507 K€, soit une hausse de +34,1% par rapport à 2010. Cette évolution s'explique par une progression plus rapide des produits d'exploitation (+ 2%) par rapport aux charges d'exploitation (- 1,2%).

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

- Des révisions de loyers intervenus au 1^{er} janvier de l'exercice ;
- La mise en location d'un nouveau programme ;
- La hausse des produits issus des activités annexes (mandat d'études et facturations diverses).

Les charges d'exploitation ont connu une évolution différenciée. Ainsi, plusieurs postes de charges ont connu en 2011 une tendance haussière :

- Les charges de personnel se sont ainsi accrues de 4,1%. Cette progression semble résulter, d'une part, des augmentations individuelles et collectives, d'autre part, de la majoration des taux de charges patronales. Au 31 décembre 2011, l'effectif moyen de la société s'élevait à 46,5 personnes contre 46,7 personnes à la même date, en 2010.
 - o La rubrique « impôts et taxes » a évolué de +1,8% en raison, principalement, de la progression du montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (+4,95%). La mise en service de nouveaux logements et la fixation d'un coefficient de révision des valeurs locatives, pour 2011, à 1,02 pour les propriétés bâties et non bâties expliquent cette progression.
 - o Les « autres charges » ont nettement augmenté sous l'effet d'une hausse significative des pertes sur créances irrécouvrables. Celles-ci correspondent à un montant de 53 K€ en 2011, contre 26 K€ en 2010, soit une hausse de +104%. Si le taux d'impayés est plutôt en repli en 2011, à 2,89%, il convient de noter que le volume des dettes non recouvées par InCité progresse du fait de la livraison de nouveaux logements.

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

- o Les « Achats et autres consommations » n'ont pas bougé entre 2010 et 2011(+0,02%), leurs montants s'inscrivant à 2 193 K€ sur ces deux exercices successifs. Au sein de cette rubrique, si les primes d'assurance ont connu un repli marqué (-21,7%), les dépenses d'entretien et réparation courantes, ainsi que de gros entretien ont atteint un niveau supérieur à l'exercice 2010. Alors qu'elles s'établissaient en 2010 à 1 598 K€, elles ont atteint en 2011, un total de 1 692 K€ (+5,86%). En matière d'entretien, InCité a réalisé 656 K€ de dépenses, soit 374 €/logement. Ces dépenses ont principalement concerné les appartements devant être remis en location et, dans une moindre mesure, les appartements occupés.
- o Les dotations aux amortissements et provisions se sont réduites de 9,94% en raison d'un net repli de la provision pour gros entretien (P.G.E). Cette dotation s'est élevée à 35 K€ en 2011, contre 298 K€ en 2010. Pour mémoire, la dotation de la P.G.E 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.

3. Les autres résultats

Le déficit financier de 1 023 K€ est plus important en 2011 par rapport à 2010 (déficit de 775 K€). Les charges financières ont progressé de +31,81%. Deux principales raisons expliquent cette évolution :

- L'encours de dette propre de la société s'est accrue de 209 K€ en 2011 et le taux du livret A a connu une tendance haussière entre le 1^{er} août 2010 et le 1^{er} août 2011. Il est en effet passé durant cette période de 1,75% à 2,25%.
- InCité a réaménagé une partie de son encours, pour un montant de 9,2 M€. Ce réaménagement s'est traduit par un remboursement par anticipation d'emprunts contractés auprès de la CDC, adossés au livret A, et la mobilisation d'un emprunt de refinancement auprès de la Caisse d'Epargne sur la base d'un taux fixe. Ce réaménagement a nécessité de régler l'intégralité des intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés contractés auprès de la CDC. Pour mémoire, un montant de 336 K€ était inscrit au bilan de la société, en charges à répartir. Ce montant était diminué chaque année en proportion des intérêts compensateurs inclus dans l'annuité réglé lors de chaque exercice à la CDC. Le réaménagement de l'encours opéré par InCité imposait de solder sur l'exercice 2011 la somme inscrite en charges à répartir. Le solde des intérêts compensateurs a donc été acquitté auprès de la CDC pour un montant de 288 K€.

Parallèlement, il convient de noter la progression des produits financiers du fait de la progression des montants placés.

Le résultat exceptionnel, de 223 K€, augmente en 2011 (+94,76%).

4. Un résultat net supérieur au résultat de 2010

En 2011, le résultat net s'élève à 0,358 M€, contre 0,253 M€ en 2010, soit une hausse de plus de 41% entre les deux exercices.

A la différence de l'exercice précédent, ce gain s'explique par l'évolution favorable des résultats d'exploitation et exceptionnels qui ont connu une hausse en 2011. Cette progression permet largement de compenser la dégradation du résultat financier.

3. Analyse du bilan

1. L'actif du bilan au 31 décembre 2011

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

Au 31 décembre 2011, l'actif du bilan s'élève à 70,115M€. Il se compose à hauteur de 54% d'actif immobilisé et 46% d'actif circulant.

1. Un actif immobilisé en légère baisse

L'actif immobilisé se contracte de 0,3% par rapport à 2010. Plusieurs explications :

- A la différence du précédent exercice, InCité n'a pas réceptionné de nouveaux programmes, les immobilisations corporelles se contractent donc légèrement (-0,5%) du fait des amortissements pratiqués. En effet, le patrimoine de la société s'est accru d'environ 1 M€ alors que 1,5 M€ d'amortissement ont été comptabilisés au cours de l'exercice ;
- Les « immobilisations corporelles en cours » progressent fortement (+17,6%) en raison principalement du lancement de l'opération « foyer le levain » et des travaux réalisés dans les résidences du Grand Parc (Sécurisation des halls et remplacement des menuiseries) ;
- Les immobilisations financières se contractent (-8,5%) du fait de la réduction concomitante des placements financiers (1 840 K€) et des dépôts de garantie (669 K€). 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.

2. Une hausse significative des stocks relatifs aux encours des principales concessions

Au 31 décembre 2011, les stocks et encours s'élèvent à 22,29 M€ contre 17,26 M€ en 2010 (+29,2%). Cette hausse s'explique par l'évolution 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 12,65 M€, traduisant une trésorerie négative sur cette opération avec un montant des dépenses de 52,35 M€ (dont 30 M€ d'acquisition d'immeubles et 7,6 M€ de rémunération d'InCité) et un montant de recettes de 39,7 M€ (dont 15,3 M€ de participation versée par les collectivités et 19,3 M€ de vente d'immeubles).

- La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie présente un solde positif de 2,6 M€. Elle présente un montant de dépenses de près de 8,3 M€ (dont 5,5 M€ d'acquisition d'immeubles et 0,8 M€ de rémunération d'InCité) et un montant de recettes de 5,7 M€ (dont 4,5 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€.

3. Des créances d'exploitation en progression

Au 31 décembre 2011, les créances s'élèvent à 5 M€ dont 3,9 M€ au titre des créances d'exploitation et 1 M€ au titre des créances diverses. Elles augmentent de 7,9% par rapport à l'exercice précédent.

4. Un niveau de trésorerie en hausse

Au 31 décembre 2011, la trésorerie s'élève à 4,2 M€ dont 3,8 M€ au titre des disponibilités et 0,4 M€ au titre des valeurs mobilières de placement.

Elle s'accroît de près de 12,5% par rapport à 2010, où elle s'établissait à 3,75 M€, du fait d'une progression des disponibilités et des valeurs mobilières de placement.

2. Le passif du bilan au 31 décembre 2011

1. Des capitaux propres en progression

A l'instar de l'année 2010, les fonds propres augmentent en 2011 de 3,8%. Cette tendance tient au constat d'un résultat 2011 bénéficiaire (0,358 M€), d'une hausse constante du poste des réserves (de 3,5 M€ à 3,8 M€) du fait de l'intégration du résultat 2010 en réserves et à la hausse des subventions d'investissement reçues. Celles-ci passent de 4,4 M€ à 4,7 M€.

2. Des provisions en forte baisse

Les provisions pour risques et charges se sont réduites en 2011 (-22,7%) et s'établissent à 735 K€. L'origine de cette baisse tient uniquement au repli de la dotation aux provisions pour gros entretien (- 258 K€), les autres étant stable ou en progression.

3. Un endettement en retrait

Traditionnellement, le développement de l'activité de la société a des conséquences sur son niveau d'endettement. Sur ce plan, 2011 semble se caractériser par une pause puisque l'encours diminue.

En effet, les dettes d'InCité s'élèvent, au 31 décembre 2011, à 41,3 M€ dont 37,8 M€ au titre des dettes financières (emprunts contractés pour ses activités de bailleur et d'aménageur). Il faut noter que ce dernier montant a progressé très légèrement (+ 200 K€), cette progression résultant du financement des travaux d'extension du siège social de la société et de la réalisation du programme de 3 logements « les coucous ».

L'exercice 2011 s'est caractérisé par une restructuration de l'encours de dette d'InCité. En effet, la SEM a remboursé par anticipation plusieurs lignes d'emprunt contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 9,2 M€. Ces lignes ont fait l'objet d'un compactage pour un montant total de 9,4 M€, à taux fixe, la différence entre les sommes remboursées et empruntées résultant des intérêts compensateurs et autres indemnités de réaménagement appelées par la C.D.C.

La part de l'endettement d'InCité liée à son activité de bailleur social représente 56% de ses dettes financières (21,2 M€ / 37,8 M€).

Le passif du bilan qui se compose à hauteur de 23% par les fonds propres et de 76% 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 conforté en 2011 ses activités dans le domaine de l'aménagement avec l'opération de renouvellement du centre historique d'agglomération de Bordeaux, grâce au lancement d'une nouvelle OPAH, et l'opération de restructuration urbaine confiée par la ville de Sainte Eulalie. En matière de construction, l'exercice écoulé s'est avant tout caractérisé par le lancement d'études qui doivent lui permettre d'atteindre les objectifs prévus dans la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S).

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 2011.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 21 décembre 2012,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 21 JANVIER 2013</p> <p>PUBLIÉ LE : 21 JANVIER 2013</p>
--

Mme. CHRISTINE BOST