

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 20 décembre 2013
(convocation du 9 décembre 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Décembre Deux Mil Treize 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. GAUTE Jean-Michel, M. GAÛZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, 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, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, 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. GUYOMARC'H Jean-Pierre, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE 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 jusqu'à 10 h 05
Mme BOST Christine à M. DOUGADOS Daniel jusqu'à 10 h 05
M. BRON Jean-Charles à M. DUPRAT Christophe à partir de 12 h 15
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude à partir de 11 h 30
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÛZERE Jean-Marc à partir de 12 h 15
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12 h 00
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 05 et à partir de 12 h 15
M. OLIVIER Michel à M. GALAN Jean-Claude
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle jusqu'à 10 h 05
M. SOUBABERE Pierre à M. TURON Jean-Pierre
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANÇOIS Béatrice
M. AMBRY Stéphane à Mme BALLOT Chantal à partir de 12 h 00
M. ASSERAY Bruno à M. HURMIC Pierre à partir de 11 h 10
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Claude à partir de 11 h

M. BOUSQUET Ludovic à CAZENAVE Charles à partir de 12 h 20
Mme BREZILLON Anne à Mme DELATTRE Nathalie à partir de 12 h 15
Mme CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Yohan
M. CAZENAVE Charles à Mme COLLET Brigitte jusqu'à 10 h 10
M. CHARRIER Alain à Mme EWANS Marie-Christine jusqu'à 10 h 00
Mlle DELTIPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. EGRON Jean-François à M. MADRELLE Nicolas jusqu'à 10 h 05
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis à partir de 12 h 25
M. MANGON Jacques à M. RAYNAL Franck
M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude
M. MOGA Alain à M. MILLET Thierry à partir de 12 h 25
M. PAILLART Vincent à M. FREYGEFOND Ludovic
M. POIGNONEC Michel à M. JOUBERT Jacques
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 00
M. ROUYEYRE Matthieu à M. PEREZ Jean-Michel jusqu'à 10 h 15
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SOLARI Joël jusqu'à 10 h 20

50

EXCUSES :

Mme HAYE Isabelle

LA SEANCE EST OUVERTE

**Incite - Rapport des administrateurs sur les Sociétés d'Economie Mixte au titre
de la loi du 2 janvier 2002 - Rapport 2013 - Exercice 2012**

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'Établissement Public communautaire.

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

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

I - VIE SOCIALE

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

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2012	2013*
Nb de réunions du Conseil d'Administration Nb de réunions de l'Assemblée Générale dont A.G Extraordinaire	3 1	2 1
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2012	2013*
Publics Privés	Non Oui**	Non Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2012	2013*
Changement du montant du capital Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non Non	Non Non
** Madame Sophie TIANO remplace Monsieur Daniel LAURENT qui a démissionné de son poste d'administrateur en septembre 2012.		
* jusqu'à la date de rédaction du rapport		

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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
CA n°121	8 novembre 2012	<ul style="list-style-type: none">- Présentation du rapport de l'activité de la Société ;- Autorisation d'emprunt afin de financer la réalisation d'un plateau de bureau dans l'entresol de la résidence Arc en Ciel à Bordeaux ;- Autorisation d'acquérir des immeubles situés rue saint James afin de réaliser un programme de 18 logements locatifs sociaux ;- Renouvellement du mandat d'un membre du conseil d'administration.

CA n°122	18 décembre 2012	- Réunion annulée en l'absence de quorum.
CA n°123	11 janvier 2013	- Approbation de l'évolution du Plan Stratégique de Patrimoine de la société ; - Approbation des comptes de résultat prévisionnels 2012 et 2013 ; - Autorisation d'acquérir un immeuble sis 19 rue des Pontets.
CA n°124	30 avril 2013	- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ; - Proposition d'affectation du résultat ; - Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code du Commerce ; - Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire ; - Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions ; - Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2012 ; - Proposition de renouvellement d'un mandat d'administrateur ; - Approbation des orientations de la société relatives à sa politique de vente de logements ; - Approbation du plan de concertation locative ; - Autorisation d'emprunts afin de financer la réhabilitation d'un immeuble, 19 rue des Pontets afin de créer 4 logements financés en PLUS et PLAI ; - Autorisation d'emprunts afin de financer la réhabilitation d'un immeuble, 3 rue Dumercq afin de créer 7 logements financés en PLAI mis à disposition du CAIO ; - Autorisation d'emprunts afin de financer la réhabilitation d'un immeuble, 26 rue Buhan afin, d'une part, de démolir un bâtiment, d'autre part, réhabiliter 3 logements financés en PLUS et PLAI ;
AGO	21 juin 2013	- Approbation des comptes et du rapport de gestion 2012, 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 (Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux).

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 visait 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. A l'échelle du territoire communautaire, et durant la période 2008-2011, ce dispositif a permis d'accompagner 400 propriétaires occupants et bailleurs à la réhabilitation de leur logement. Il a induit la distribution de 1 135 210 € d'aides communautaires aux travaux, soit 77 000 € de travaux par logement, tous propriétaires confondus. En l'absence d'un dispositif opérationnel sur le centre historique de Bordeaux, tel une OPAH, InCité a pu ainsi financer différents projets dans le cadre du PIG pour un volume total de 72 logements. L'aide communautaire allouée à InCité au titre de ces 72 logements s'est élevée à 255 786 €.

Etant arrivé à son terme en 2011, InCité bénéficie depuis des dispositifs d'aides prévus dans le cadre de l'OPAH RU HM mis en place en 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 œuvre 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.

A fin 2012, les résultats de cette OPAH sont les suivants :

O.P.A.H (Source: rapport de gestion 2012)	Objectifs	Réalisations	%
Occupants	185	21	11%
Accédants	50	2	4%
Locatif	300	57	19%
<u>Dont :</u>			
• <i>Loyer intermédiaire</i>	30	6	20%
• <i>Loyer conventionné</i>	180	30	20%
• <i>Loyer conventionné très social</i>	90	15	17%
Total	535	80	15%
Loyer libre (sur base de 30% de loyers encadrés)	600	63	

Par ailleurs, la Communauté Urbaine s'est portée garante sur diverses opérations de construction et réhabilitation de logements. Au 31 décembre 2012, l'encours de dette garanti était de **9,480 M€** pour un montant nominal de **10,485 M€**. Hors Conventions Publiques d'Aménagement (C.P.A), la CUB est garante de **39%** 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 2012, InCité gère 1 765 logements (dont 516 logements conventionnés et 1 249 logements non conventionnés situés sur les Communes de Bordeaux, Lormont et Cenon), 32 chambres gérés par le foyer « Habitats Jeunes le Levain », 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 46 commerces ou activités (dont 30 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. De même, InCité est propriétaire des 32 chambres gérés par le foyer « Habitat Jeune le Levain ».

2- En matière de construction et de réhabilitation

L'année 2012 s'est caractérisée par la livraison d'un immeuble composé de 32 chambres et de locaux communs, situé 64 rue Paul Louis Lande à Bordeaux. Cette résidence sociale, qui a été financée en PLAI et par des subventions de différentes personnes publiques (Etat, Région, CUB et Ville de Bordeaux), doit accueillir des jeunes travailleurs de 16 à 30 ans.

Le bâtiment est loué à l'association « Habitats Jeunes Le Levain » qui gère une structure similaire à proximité.

L'année 2012 a été aussi marquée par le lancement de deux chantiers :

- La construction d'une résidence BBC de 36 logements collectifs, située à l'angle des rues Mandron et Schuman à Bordeaux. Le bâtiment devrait être livré en 2014 ;
- La réalisation, sur un ensemble immobilier situé 11-17 rue Saint James, d'un ensemble de 18 logements collectifs et des locaux d'activités en rez-de-chaussée.

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

- Le premier projet consiste en la réalisation de 3 logements collectifs financés en PLUS et PLAI et d'un local d'activité dans un immeuble sis 26 rue Buhan. (Ce projet s'inscrit dans le périmètre de la C.P.A Bordeaux centre historique).
- Le second projet vise à réhabiliter, un immeuble situé 19 rue des Pontets, afin de créer 4 logements. Ce projet bénéficie de financement PLUS et PLAI.
- La troisième opération concerne la réhabilitation d'un ancien hôtel meublé afin d'y réaliser des logements type T1 financés en PLAI. Au terme de sa réhabilitation, ce bâtiment permettra d'accueillir des ménages résidant dans les autres hôtels meublés implantés sur Bordeaux afin que ceux-ci effectuent les travaux de mise aux normes obligatoires.

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.

S'agissant de la réalisation des objectifs évoqués, il faut noter plus particulièrement que la résidence Château d'eau est conventionnée 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 69,1 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 72,96 M€ HT à participation d'équilibre inchangée.

A l'instar de 2011, l'activité d'InCité en 2012 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 2012:

Source: Rapport de gestion 2012	Objectif	Total réalisé		Solde sur objectif à 2014
Locatif privé	1 645	1 502	91%	143
Accession	400	232	58%	168
Propriétaires occupants	105	66	63%	39
Locatif social public	250	292	117%	-
Total logements	2 400	2 092	87%	308
Activités économiques	4 400 m ²	4 620 m ²	105%	-
Locaux communs	100 u	101 u	101%	-
Places de stat.	330	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 des exercices 2011 et 2012, 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 a provoqué 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€. Face à cette situation, la commune a sollicité en 2012 l'ensemble des partenaires du projet (Conseils Régional et Général, l'ANRU) afin de compenser l'insuffisance de financement. De même, la commune s'est engagée à augmenter sa participation de 771 K€.

Parallèlement, les bailleurs partenaires de cette opération ont rencontré l'ensemble des locataires bénéficiant du droit au relogement et douze ménages ont été relogés à l'extérieur de la Commune en 2012.

Compte tenu des dernières modifications intervenues sur le calendrier initial de cette opération, InCité a sollicité la Commune afin de proroger le contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2014. Cette prorogation est effective depuis le 8 mars 2013.

Hormis ces deux opérations d'aménagement, InCité a mené des études pré-opérationnelles sur la requalification du centre ville de la Réole. La présentation de cette étude est intervenue début 2013.

Par ailleurs, la commune de Lormont a retenu InCité pour assurer une mission d'animation d'une OPAH RU ORI qui a débuté en 2013.

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 des concessions et conventions Publiques d'Aménagement.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement					
En milliers d'€	2010	2011	2012	variation 2011/2010	variation 2012/2011
I- CHIFFRE D'AFFAIRES	10 307	10 399	10 874	0,9%	4,6%
<i>Dont chiffre d'affaires hors provisions pour charges locatives récupérables</i>	<i>7 626</i>	<i>7 831</i>	<i>7 993</i>	<i>2,7%</i>	<i>2,1%</i>
Chiffre d'affaires issus de l'activité location	10 192	10 257	10 762	0,6%	4,9%
<i>dont loyers</i>	<i>7 511</i>	<i>7 689</i>	<i>7 881</i>	<i>2,4%</i>	<i>2,5%</i>
<i>dont provisions pour charges locatives récupérables</i>	<i>2 681</i>	<i>2 568</i>	<i>2 881</i>	<i>-4,2%</i>	<i>12,2%</i>
Chiffre d'affaires issus des activités diverses	115	142	112	23,6%	-21,4%
II- AUTRES PRODUITS	2 130	2 286	2 706	7,3%	18,4%
Subventions d'exploitation	0	0	0		
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 130	2 286	2 706	7,3%	18,4%
<i>dont reprises sur dépenses de gros entretien</i>	<i>161</i>	<i>294</i>	<i>469</i>	<i>82,6%</i>	<i>59,6%</i>
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I+II)	12 438	12 686	13 580	2,0%	7,1%
CHARGES D'EXPLOITATION	11 314	11 178	12 380	-1,2%	10,8%
Achats et autres consommations	2 193	2 193	2 711	0,0%	23,6%
<i>dont entretien et maintenance</i>	<i>1 164</i>	<i>1 227</i>	<i>1 781</i>	<i>5,4%</i>	<i>45,2%</i>
Impôts et taxes	1 675	1 705	1 784	1,8%	4,6%
Charges de personnel	2 763	2 876	2 979	4,1%	3,6%
Charges locatives récupérables	2 681	2 568	2 881	-4,2%	12,2%
Autres charges	50	77	38	54,9%	-50,1%
Dotations aux amortissements et provisions	1 952	1 758	1 986	-9,9%	13,0%
Résultat d'exploitation	1 124	1 507	1 200	34,1%	-20,4%
Produits financiers	84	110	74	30,4%	-32,5%
Charges financières	859	1 133	892	31,8%	-21,2%
Résultat financier	-775	-1 023	-818	-32,0%	20,0%
Produits exceptionnels	170	294	234	73,3%	-20,4%
Charges exceptionnelles	55	71	51	28,7%	-28,3%
Résultat exceptionnel	115	223	183	94,8%	-17,9%
IS	210	349	267	66,3%	-23,6%
Résultat net	253	358	298	41,3%	-16,8%

1- Un chiffre d'affaires en progression

En 2012, le chiffre d'affaires global s'élève à 10,874 M€ dont 10,762 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,112 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 nette hausse par rapport à 2011 (+12,2%) du fait d'un hiver rigoureux (+26% de consommation supplémentaire au Grand Parc par exemple) et de la hausse du tarif du gaz (+24% sur la chaufferie du Grand Parc), le chiffre d'affaires s'élève à 7,993 M€ et augmente de près de 2,1% entre 2011 et 2012.

Cette évolution positive résulte uniquement des produits issus des loyers. Ces derniers ont en effet progressé de +2,5% du fait principalement de la mise en service des 32 chambres de l'opération « Foyer le Levain », et à la hausse des loyers qui est intervenue au 1^{er} janvier 2012. Ces majorations correspondent à l'évolution de l'Indice de Révision des Loyers (IRL), soit +1,73% au 1^{er} janvier 2012 pour les logements non conventionnés et +1,90% au pour les logements conventionnés.

2- Un résultat d'exploitation en repli

En 2012, le résultat d'exploitation s'élève à 1 200 K€, soit une baisse de -20,4% par rapport à 2011. Cette évolution s'explique par une progression plus rapide des charges d'exploitation (+10,8%) par rapport aux produits d'exploitation (+7,1%).

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 ;

Les charges d'exploitation ont connu une évolution différenciée. Ainsi, plusieurs postes de charges ont connu en 2012 une tendance haussière :

- Les « achats et autres consommations » ont progressé de 23,6% entre 2011 et 2012. Cette évolution tient principalement aux dépenses d'entretien et réparation courantes, ainsi que de gros entretien. Alors qu'elles s'établissaient en 2011 à 1 227 K€, elles ont atteint en 2012, un total de 1 781 K€ (+45,2%). En matière d'entretien courant, InCité a réalisé 884 K€ de dépenses, dont 754 K€ pour les logements, soit un montant de 427 €/logement. De plus, InCité a connu une hausse significative du coût des travaux réalisés dans les logements avant relocation. Ce dernier est ainsi passé de 3 747 €/logement à 4 956 €/logement, soit une augmentation de +32%. Le nombre et l'ancienneté des logements à relouer tend à expliquer cette évolution.

- Les charges de personnel se sont ainsi accrues de 3,6%. Cette progression semble résulter principalement des augmentations individuelles et collectives. Au 31 décembre 2012, l'effectif moyen de la société s'élevait à 46,8 personnes contre 46,5 personnes à la même date, en 2011.

- La rubrique « impôts et taxes » a évolué de +4,6% en raison, principalement, de la progression du montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (+3,18%). La mise en service de nouveaux logements et la fixation d'un coefficient de révision des valeurs locatives, pour 2012, à 1,018 pour les propriétés bâties et non bâties expliquent cette progression.

- Les dotations aux amortissements et provisions se sont accrues de 13% en 2012 en raison d'une nette hausse de la provision pour gros entretien (P.G.E). Cette dotation s'est élevée à 198 K€ en 2012, contre 35 K€ en 2011. 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 cinq années. Cette évolution apparaît cohérente avec l'évolution des charges de gros entretien enregistrées en 2012. Ainsi, celles-ci se sont élevées à 626 K€ en 2012 contre 257 K€ en 2011.

A l'opposé, on note que le poste « autres charges » s'est contracté (-50,1%) sous l'effet d'une baisse significative (-85,61%) des pertes sur créances irrécouvrables. Celles-ci correspondent à un montant de 8 K€ en 2012, contre 53 K€ en 2011. Néanmoins, l'exercice 2012 se caractérise par une dégradation du taux d'impayés, celui-ci s'établissant à 2,96% contre 2,89%. Cette situation risque à terme d'impacter le compte de résultat de la société, d'autant que la dette des locataires résidents s'est accrue sur le même exercice (+8%).

3- Les autres résultats

Le déficit financier s'est réduit de 205 K€ pour s'inscrire à 818 K€ en 2012.

Les charges financières ont baissé de -21,2%, principalement en raison de l'incidence sur les comptes 2011 de l'opération de réaménagement réalisée par InCité sur une partie de son encours. Pour mémoire, ce réaménagement s'est traduit par un remboursement par anticipation d'emprunts, pour un total de 9,2 M€, 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. Ces intérêts compensateurs étaient inscrits au bilan pour un montant de 336 K€, en charges à répartir. Chaque année, ce montant était diminué 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 a imposé 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€. L'exercice 2012 ne supporte donc plus cette charge.

Cependant, la réduction des charges financières a été atténuée par la progression de l'encours de dette propre de la société. Il s'est accru de 1,4 M€ pour s'établir à 24,611 M€. Le taux du livret A s'est maintenu à 2,25% durant toute cette période.

Parallèlement, il convient de noter l'important repli des produits financiers (-32,5%) du fait de la réduction des montants placés.

Le résultat exceptionnel, de 183 K€, baisse en 2012 (%).

4- Un résultat net inférieur au résultat de 2011

En 2012, le résultat net s'élève à 0,298 M€, contre 0,358 M€ en 2011, soit une baisse de près de 17% entre les deux exercices.

A la différence de l'exercice précédent, ce gain s'explique par l'évolution défavorable des résultats d'exploitation et exceptionnels qui ont connu une baisse en 2012. Cette évolution n'a été que partiellement compensé par l'amélioration du résultat financier.

C- Analyse du bilan

1- L'actif du bilan au 31 décembre 2012

Actif du Bilan					
En milliers d'€	2010	2011	2012	évolution 2011/2010	variation 2012/2011
Actif immobilisé	38 115	38 008	41 065	-0,3%	8,0%
<i>Dont immobilisations incorporelles</i>	69	61	143	-12,7%	136,8%
<i>Dont immobilisations corporelles</i>	33 495	33 312	36 846	-0,5%	10,6%
<i>Dont immobilisations corporelles en cours</i>	1 807	2 125	1 467	17,6%	-31,0%
<i>Dont immobilisations financières</i>	2 743	2 510	2 608	-8,5%	3,9%
Actif circulant	26 547	32 107	35 066	20,9%	9,2%
<i>Dont Stocks et encours</i>	17 261	22 294	27 265	29,2%	22,3%
<i>Dont Créances</i>	4 714	5 087	5 455	7,9%	7,2%
<i>Dont Trésorerie (*)</i>	3 750	4 218	1 896	12,5%	-55,1%
TOTAL ACTIF	64 661	70 115	76 132	8,4%	8,6%

(*)

Constituée des disponibilités et des valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2012, l'actif du bilan s'élève à 76,132M€. Il se compose à hauteur de 54% d'actif immobilisé et 46% d'actif circulant.

a- Un actif immobilisé qui augmente

L'actif immobilisé progresse de + 8% par rapport à 2011. Plusieurs explications :

- A la différence du précédent exercice, InCité a réceptionné un nouveau programme puisque les 32 chambres du foyer « Le Levain » ont été mis en service pour le compte de l'association « Habitats jeunes Le Levain » en 2012. Comptablement, les immobilisations corporelles de la société ont été majorées d'un montant de 2,624 M€ au titre de cette opération ;
- L'exercice 2012 s'est aussi caractérisé par la réalisation de travaux de remplacement de menuiseries extérieures, de mécanisation de la ventilation et de réfection des halls et cages d'escaliers de la résidence Grand Parc 672 pour un montant total de 2,202 M€ ;
- Il faut noter que les opérations citées précédemment viennent réduire le poste « immobilisations corporelles en cours » puisqu'elles sont achevées;
- Les immobilisations financières augmentent du fait uniquement des dépôts de garantie (899 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.

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

Au 31 décembre 2012, les stocks et encours s'élèvent à 27,27 M€ contre 22,29 M€ en 2011 (+22,3%). Cette hausse s'explique par l'évolution 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 15,20 M€, traduisant une trésorerie négative sur cette opération avec un montant des dépenses de 58,32 M€ (dont 33 M€ d'acquisition d'immeubles et 8,5 M€ de rémunération d'InCité) et un montant de recettes de 43,1 M€ (dont 16,6 M€ de participation versée par les collectivités et 20,8 M€ de vente d'immeubles).
- La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie présente un solde positif de 4,1 M€. Elle mentionne un montant de dépenses de près de 14,2 M€ (dont 6,5 M€ d'acquisition de terrains et 1,1 M€ de rémunération d'InCité) et un montant de recettes de 10,1 M€ (dont 6,7 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 progression

Au 31 décembre 2012, les créances s'élèvent à 5,4 M€ dont 4,4 M€ au titre des créances d'exploitation et 1, M€ au titre des créances diverses. Elles augmentent de 7,2% par rapport à l'exercice précédent.

d- Un niveau de trésorerie en forte baisse

Au 31 décembre 2012, la trésorerie s'élève à 1,9 M€ dont 1,7 M€ au titre des disponibilités et 0,2 M€ au titre des valeurs mobilières de placement.

Elle chute de -55,1% par rapport à 2011, où elle s'établissait à 4,2 M€, du fait d'une baisse des disponibilités et des valeurs mobilières de placement.

2- Le passif du bilan au 31 décembre 2012

<i>Passif du Bilan</i>					
En milliers d'€	2010	2011	2012	évolution 2011/2010	variation 2012/2011
Capitaux propres	15 266	15 846	16 671	3,8%	5,2%
Provisions pour risques et charges	951	735	483	-22,7%	-34,3%
Dettes	48 444	46 479	51 049	-4,1%	9,8%
Dont dettes financières	43 891	41 382	45 081	-5,7%	8,9%
Dont dettes d'exploitation et diverses	4 554	5 097	5 968	11,9%	17,1%
Autres comptes	0	7 054	7 929		
TOTAL PASSIF	64 661	70 115	76 132	8,4%	8,6%

a- Des capitaux propres en progression

A l'instar de l'année 2011, les fonds propres augmentent en 2012 de 5,2%. Cette tendance tient au constat d'un résultat 2012 bénéficiaire (0,298 M€), d'une hausse constante du poste des réserves (de 3,8 M€ à 4,1 M€) du fait de l'intégration du résultat 2011 en réserves et à la hausse des subventions d'investissement reçues. Celles-ci passent de 4,7 M€ à 5,2 M€.

b- Des provisions en forte baisse

Pour la deuxième année consécutive, les provisions pour risques et charges se sont réduites en 2012 (-34,3%) et s'établissent à 483 K€. L'origine de cette baisse tient uniquement au repli de la dotation aux provisions pour gros entretien (- 272 K€), les autres éléments étant stable ou en progression.

c- Un endettement en hausse

Le niveau d'activité de la société a eu des conséquences sur son niveau d'endettement. On note ainsi que les dettes financières se sont accrues de +8,9% entre 2011 et 2012.

Dans le détail, on constate que les dettes d'InCité s'élèvent, au 31 décembre 2011, à 45,1 M€ contre 41,3 M€ en 2011. Les dettes financières (emprunts contractés pour ses activités de bailleur et d'aménageur) s'inscrivent à 38,8 M€ en 2012 contre 37,8 M€ en 2011

(+1 M€). Cette progression résulte uniquement du financement des programmes de construction de logements locatifs conventionnés et de réhabilitation du patrimoine existante (Exemple : Travaux de réfection des halls et de remplacement des menuiseries dans les résidences du Grand Parc).

La part de l'endettement d'InCité liée à son activité de bailleur social demeure constante par rapport à 2011. Elle représente 63% de ses dettes financières (24,6 M€ / 38,8 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 maintenu en 2012 ses activités dans le domaine de l'aménagement avec l'opération de renouvellement du centre historique d'agglomération de Bordeaux, grâce à l'apport de OPAH RU HM, lancé en 2011, et l'opération de restructuration urbaine confiée par la ville de Sainte Eulalie. En matière de construction, l'exercice écoulé a permis à la SEM de mettre à disposition de l'association « Habitats Jeunes Le Levain » le foyer de 32 chambres et de lancer plusieurs chantiers, dont une résidence de 36 logements collectifs. Ces projets s'inscrivent dans les objectifs fixés par la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S).

Au plan financier, les résultats de InCité demeurent satisfaisants :

- Le résultat d'exploitation est en repli, sous l'effet d'un effort accru d'entretien de son patrimoine en 2012 ;
- Le résultat financier s'améliore et le résultat net demeure positif à 298 K€ ;
- La structure financière de la société est équilibrée.

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 un rapport écrit à leur assemblée délibérante.

ENTENDU le rapport de présentation

DÉCIDE

Article unique : d'adopter le rapport présenté par l'administrateur représentant la Communauté urbaine de Bordeaux au sein du Conseil d'administration d'InCité, au titre de l'exercice 2012.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 20 décembre 2013,

Pour expédition conforme,
pour le Président
par délégation,
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
4 FÉVRIER 2014**

PUBLIÉ LE : 4 FÉVRIER 2014

Mme. CHRISTINE BOST