

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 19 décembre 2014
(convocation du 12 décembre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Décembre Deux Mil Quatorze 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIER Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANCOIS Béatrice à partir de 12h
M. TOUZEAU Jean à M. TURON Jean-Pierre
Mme KISS Andréa à Mme FERREIRA Véronique à partir de 11h30
M. PUYOBRAU Jean-Jacques à Mme ZAMBON Josiane à partir de 11h
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin
M. AOUIZERATE Erick à Mme BERNARD Maribel
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. DUBOS Gérard
Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie à M. CHAUSSET Gérard
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FELTESSE Vincent à Mme DELAUNAY Michèle

Mme JARDINE Martine à Mme BOUDINEAU Isabelle
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h
Mme LACUEY Conchita à Mme FAORO Michèle
M. LAMAISON Serge à M. LE ROUX Bernard
Mme LOUNICI Zeineb à M. RAYNAL Franck à partir de 11h
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme PIAZZA Arielle à partir de 12h15
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAUTUREAU Benoit à M. MARTIN Eric jusqu'à 10h
Mme RECALDE Marie à M. TRIJOULET Thierry jusqu'à 10h10
M. ROBERT Fabien à M. SILVESTRE Alain à partir de 11h50

EXCUSES :

M. PUJOL Patrick, Mme CAZALET Anne-Marie

LA SEANCE EST OUVERTE

**InCité - Rapport des administrateurs sur les Sociétés d'Economie Mixte au titre de la loi
du 2 janvier 2002 - Rapport 2014 - Exercice 2013**

Monsieur TOUZEAU 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 (CA) et en Assemblée Générale (AG) à compter du début du dernier exercice comptable arrêté jusqu'à la date de rédaction de ce rapport.

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

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

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

I - VIE SOCIALE

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

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2013	2014*
Nb de réunions du Conseil d'Administration	4	3
Nb de réunions de l'Assemblée Générale dont A.G Extraordinaire	1	1
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2013	2014*
Publics	Non	Oui***
Privés	Oui**	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2013	2014*
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
<p>**Monsieur Denis MOLLAT est remplacé par Monsieur Vincent PICOT en tant que représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux.</p> <p>*** Suite aux élections municipales de mars 2014, la Ville de Bordeaux par son Conseil municipal du 4 avril 2014 et la Communauté urbaine de Bordeaux, par son Conseil de Communauté du 23 mai 2014, ont nommé leurs représentants au Conseil d'Administration de InCité.</p> <p>Pour La Cub : Pierre LOTHAIRE ; Solène CHAZAL ; Arnaud DELLU ; Sylvie CASSOU-SCHOTTE.</p> <p>Pour la Ville de Bordeaux : Elizabeth TOUTON ; Anne-Marie CAZALET ; Emilie KUZIEW.</p>		
* jusqu'à la date de rédaction du rapport		

PRINCIPALES DECISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
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 Gensan » ; - 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 Programme de Restauration Immobilière 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
PRINCIPALES DECISIONS		
CA n°123	11 janvier 2013	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Centre d'Accueil d'Information et d'Orientation ; - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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).
CA n°125	23 octobre 2013	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation de l'évolution du Plan Stratégique de Patrimoine

		<p>de la société (projet d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de 32 logements) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation d'aménager un plateau de bureaux pour la Caisse Primaire d'Assurance Maladie au centre commercial Europe ; - Autorisation d'acquérir un immeuble sis 26 rue Buhan ; - Autorisation d'acquérir un immeuble sis 3 rue Dumercq ; - Autorisation d'acquérir 14 commerces ou locaux d'activités en pied d'immeubles ; - Approbation d'une demande d'enquête publique dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière PRI Sainte-Croix / Secteur Marne Yser ; - Approbation d'une demande d'enquête parcellaire dans le cadre de des travaux de restauration immobilière et d'aménagement des îlots Fusterie et Faures Gensan (PRI Saint Eloi / Salinières) ; - Autorisation d'emprunts afin de financer les travaux d'aménagement des locaux commerciaux des 11, 13, 15 et 17 de la rue Saint James à Bordeaux ; - Autorisation d'emprunts afin de financer les travaux d'aménagement d'un plateau de bureaux de 1 320 m² au centre commercial Europe.
CA n°126	11 décembre 2013	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes de résultats prévisionnels des exercices 2013 et 2014 ; - Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil d'Administration (Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux).
CA n°127	4 mars 2014	<ul style="list-style-type: none"> - Validation programmatique du projet d'acquisition de 2 maisons de ville sis 107 rue Kléber à Bordeaux ; - Autorisation d'acquérir 1 commerce supplémentaire, à ajouter aux 14 commerces ou locaux d'activités en pied d'immeubles en cours d'acquisition dans le centre historique ; - Autorisation dans le cadre de la future Concession Publique d'Aménagement 2014-2020 du centre historique de Bordeaux de recourir à un financement par emprunts ; - Autorisation de recourir à un emprunt pour financer l'acquisition de 15 commerces ou locaux d'activités en pied d'immeubles.
CA n°128	15 avril 2014	<ul style="list-style-type: none"> - Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ; - 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 2013 ;

		<ul style="list-style-type: none"> - Approbation des orientations de la société relatives à sa politique de vente de logements ; - Approbation des orientations de la société concernant sa politique en matière d'égalité professionnelle et salariale.
CA n°129	10 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement du mandat des membres du Conseil d'Administration suite aux élections municipales (administrateurs de La Cub et de la Ville de Bordeaux) ; - Nomination du Président au Conseil d'Administration ; - Nomination d'un Vice-président ; - Renouvellement de la composition de la commission d'attribution logement ; - Renouvellement de la composition de la Commission d'Appel d'Offres ; - Démission du directeur général actuel et nomination d'un nouveau directeur général ; - Validation programmatique d'un projet d'acquisition en VEFA de 17 logements financés en PLUS et PLAI, sis rue de Cenon à Bordeaux ; - Autorisation de rétrocéder à La Cub une parcelle de voirie sur la Commune de Lormont ; - Autorisation d'ajuster les loyers des logements type 3 de la résidence Arc en Ciel à Bordeaux dans la limite d'une baisse de 10%.
AGO	27 mai 2014	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes et du rapport de gestion 2013, 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'Opération Programmée de l'Habitat et du Renouvellement Urbain 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, Résorption de l'Habitat Insalubre, Programme de restauration immobilière. 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 concernait 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 Hôtels Meublés mis en place à cette même date.

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'Agence Nationale de l'Habitat, l'Agence National pour la Rénovation Urbaine 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 a impacté les comptes de la Société d'Economie Mixte 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 2013, les résultats de cette OPAH sont les suivants :

O.P.A.H (Source: rapport de gestion 2013)	Objectifs	Réalisations	%
Occupants	185		
Accédants	50		
Total propriétaires occupants (1)	235	36	15%
O.P.A.H (Source: rapport de gestion 2013)	Objectifs	Réalisations	%
Loyer intermédiaire	30		
Loyer conventionné	180		
Loyer conventionné très social	90		
Total locative (2)	300	204	68%
Total (1) + (2)	535	240	45%

Par ailleurs, la Communauté urbaine s'est portée garante des emprunts mobilisés par la SEM dans le cadre de diverses opérations de construction et réhabilitation de logements. Au 31 décembre 2013, l'encours de dette garanti s'élevait à **14,593 M€** pour un montant nominal de **16,209 M€**. Hors Conventions Publiques d'Aménagement (C.P.A), La Cub est garante de **50%** de la dette propre de la SEM.

III - SITUATION FINANCIÈRE D'INCITE

A- Activités de la société

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

1- En matière de gestion locative

Au 31 décembre 2013, InCité gère 1 768 logements (dont 516 logements conventionnés et 1 252 logements non conventionnés situés sur les Commune de Bordeaux, Lormont et Cenon), 32 chambres gérées par le foyer « Habitats Jeunes le Levain », 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 44 commerces (dont 34 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord) ; 3 locaux d'activités au Grand Parc (2 sur la résidence Arc en Ciel 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 loue aussi à une association culturelle une salle polyvalente implantée au Grand Parc.

Sur les 1 768 logements gérés, 548 appartiennent à InCité et 1 220 ont été construits sur des terrains donnés en bail emphytéotique par la Commune de Bordeaux, avec des échéances intervenant de 2025 à 2030. De même, InCité est propriétaire des 32 chambres gérées par le foyer « Habitat Jeune le Levain ».

2- En matière de construction et de réhabilitation

L'année 2013 s'est caractérisée par plusieurs opérations en chantier :

- La construction d'une résidence Bâtiment Basse Consommation (Résidence Jasminéa) de 36 logements collectifs, située à l'angle des rues Mandron et Schuman à Bordeaux. Le bâtiment a été 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. Ce programme doit être livré en 2014 ;
- La réalisation de 3 logements collectifs financés en Prêt Locatif à Usage Social et Prêt Locatif Aidé d'Intégration et d'un local d'activité dans un immeuble sis 26 rue Buhan. Ce projet, qui s'inscrit dans le périmètre de la C.P.A Bordeaux centre historique, doit aussi être livré en 2014 ;
- 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. Cette opération doit être close en 2014 ;
- La réhabilitation d'un immeuble situé 19 rue des Pontets, à proximité de la place saint - Michel. Elle vise à réaliser un ensemble de 4 logements et un garage. Ce projet bénéficie de financement PLUS et PLAI.

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

- Le premier projet vise la construction de 69 logements sur l'îlot Counord, site où est implanté un centre commercial composé de 9 commerces.
- La seconde opération concerne l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de 32 logements collectifs financés en PLUS et PLAI, en bordure du Grand Parc.

A l'instar des autres organismes intervenant dans le secteur du logement social, InCité a mis en place une convention d'utilité sociale (CUS) 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 rappeler :

- 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.

En 2013, la SEM a finalisé les diagnostics de performance énergétique ainsi que les audits énergétiques relatifs à son patrimoine. Le CUS initial devrait par ailleurs être révisé en 2014 afin d'ajuster sa programmation et son plan d'action dans le cadre du Grenelle.

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.

L'activité d'InCité en 2013 présente un volume de réalisation satisfaisant du fait de la montée en puissance de la nouvelle OPAH RU HM, à compter de septembre 2011. Depuis cette date, InCité dispose en effet 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 2013 et mentionne uniquement dans le solde les objectifs non réalisés :

Source: Rapport de gestion 2013	Objectif	Total réalisé		Solde sur objectif
Locatif privé <i>dont loyers sociaux</i>	1 645 480	1 586 422	96% 27%	59 58
Accession	400	236	59%	164
Propriétaires occupants	105	81	77%	24
Locatif social public	250	296	118%	-

Total logements	2 400	2 199	92%	247
------------------------	--------------	--------------	------------	------------

Si au terme de la convention publique d'aménagement, l'aménageur n'a pas réalisé l'intégralité des objectifs fixés, il souligne néanmoins qu'un volume de 300 à 400 logements a été initié, leur réalisation devant intervenir après le premier semestre 2014.

- ✓ La concession d'aménagement de Sainte Eulalie

La Commune de Saint Eulalie a créé, le 9 mars 2009, la Zone d'Aménagement Concerté 180 qui porte le projet de renouvellement urbain destiné 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 Agence Nationale de Renouvellement Urbain, 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 Plan Local d'Urbanisme, 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 œuvre 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 ;
- 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 a induit une dégradation du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement à hauteur de 2,9 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€.

Au terme de l'exercice 2013, InCité, en tant qu'aménageur, possède 225 logements en pleine propriété et la Commune 2, sur un total de 230 logements. 87 familles ont été relogées et 58 le seront en 2014.

Les travaux d'aménagement ont été achevés au second semestre 2013, seuls continuent les travaux de démolition et de construction des programmes de logements.

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. Depuis, une nouvelle prolongation a été adoptée le 27 mai dernier et a porté le terme de la convention au 30 septembre 2015.

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. Des études complémentaires ont été confiées à la SEM afin d'accompagner la Commune dans son souhait de déposer une demande de financement THIR ORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable dans le cadre d'Opération de Restauration Immobilière) auprès de l'ANAH.

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.

Enfin, La Cub a attribué en novembre 2013 le marché relatif à l'animation du nouveau PIG communautaire intitulé « Un logement pour tous au sein du parc privé de La Cub ». A l'instar du PIG précédent, ce nouveau dispositif vise à accompagner, d'une part, les propriétaires occupants, d'autre part, les propriétaires bailleurs dans les travaux de réhabilitation de leurs biens, en particulier dans le domaine de la performance énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre. C'est dans ce cadre que InCité a été missionné, sur une durée de 5 ans, pour assurer le suivi-animation de ce PIG. Ce marché est estimé à 1 050 K€ H.T, avec une tranche ferme pour les trois premières années, soit 700 K€ H.T, et une tranche conditionnelle pour les deux dernières années, soit 350 K€. Le marché prévoit aussi une rémunération variable en fonction des dossiers traités.

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'€	2011	2012	2013	variation 2012/2011	variation 2013/2012
I- CHIFFRE D'AFFAIRES	10 399	10 874	11 609	4,6%	6,8%
<i>Dont chiffre d'affaires hors provisions pour charges locatives récupérables</i>	<i>7 831</i>	<i>7 993</i>	<i>8 913</i>	<i>2,1%</i>	<i>11,5%</i>
Chiffre d'affaires issus de l'activité location	10 257	10 762	10 863	4,9%	0,9%
<i>dont loyers</i>	<i>7 689</i>	<i>7 881</i>	<i>8 166</i>	<i>2,5%</i>	<i>3,6%</i>
<i>dont provisions pour charges locatives récupérables</i>	<i>2 568</i>	<i>2 881</i>	<i>2 696</i>	<i>12,2%</i>	<i>-6,4%</i>
Chiffre d'affaires issus des activités diverses	142	112	747	-21,4%	568,4%
II- AUTRES PRODUITS	2 286	2 706	2 200	18,4%	-18,7%
Subventions d'exploitation	0	0	72		
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 286	2 706	2 128	18,4%	-21,3%
<i>dont reprises sur dépenses de gros entretien</i>	<i>294</i>	<i>469</i>	<i>97</i>	<i>59,6%</i>	<i>-79,3%</i>
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I+II)	12 686	13 580	13 810	7,1%	1,7%
CHARGES D'EXPLOITATION	11 178	12 380	12 839	10,8%	3,7%
Achats et autres consommations	2 193	2 711	2 517	23,6%	-7,2%
<i>dont entretien et maintenance</i>	<i>1 227</i>	<i>1 781</i>	<i>1 548</i>	<i>45,2%</i>	<i>-13,1%</i>
Impôts et taxes	1 705	1 784	1 904	4,6%	6,7%
Charges de personnel	2 876	2 979	3 236	3,6%	8,6%
Charges locatives récupérables	2 568	2 881	2 696	12,2%	-6,4%
Autres charges	77	38	104	-50,1%	172,4%
Dotations aux amortissements et provisions	1 758	1 986	2 381	13,0%	19,8%
Résultat d'exploitation	1 507	1 200	971	-20,4%	-19,0%
Produits financiers	110	74	89	-32,5%	20,6%
Charges financières	1 133	892	967	-21,2%	8,3%
Résultat financier	-1 023	-818	-877	20,0%	-7,2%
Produits exceptionnels	294	234	601	-20,4%	156,7%
Charges exceptionnelles	71	51	149	-28,3%	192,5%
Résultat exceptionnel	223	183	452	-17,9%	146,8%
IS	349	267	287	-23,6%	7,7%
Résultat net	358	298	259	-16,8%	-13,1%

1- Un chiffre d'affaires en nette progression

En 2013, le chiffre d'affaires global s'élève à 11,609 M€ dont 10,863 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,747 M€ au titre des activités diverses (livraison de chauffage, location de panneaux d'affichage ou d'emplacement d'antenne relais, mandat...). Globalement, le chiffre d'affaires augmente de 6,8% par rapport à 2012.

De même, il convient de noter la forte progression de la rubrique « activités diverses » (+568,4%) en raison, d'une part, du développement des prestations d'études et surtout de suivi-animation (OPAH RU HM sur Bordeaux et OPAH RU ORI sur Lormont et PIG communautaire) facturées par la SEM en 2013, d'autre part, d'un changement d'affectation comptable de certaines prestations réalisées par la SEM.

En effet, des prestations classées à l'origine en « transferts de charges » ont été reclassées dans le chiffre d'affaires. De fait, cette dernière rubrique a été majoré de 320 K€.

Hors provisions pour charges locatives, en baisse par rapport à 2012 (-6,4%) du fait d'une réduction des charges de chauffage, le chiffre d'affaires s'élève à 8,913 M€ et augmente de près de 11,5% entre 2012 et 2013.

Cette évolution positive résulte principalement des produits issus des loyers. Ces derniers ont en effet progressé de +3,6% du fait principalement de la hausse des loyers qui est intervenue au 1^{er} janvier 2013. Ces majorations correspondent à l'évolution de l'Indice de Révision des Loyers (IRL), soit + 2,20% au 1^{er} janvier 2013 pour les logements non conventionnés et +2,15% au pour les logements conventionnés.

2- Un résultat d'exploitation en repli

En 2013, le résultat d'exploitation s'élève à 971 K€, soit à périmètre constant une baisse de -19% par rapport à 2012. Il faut noter un écart de 43 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels de InCité (1 014 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (971 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et Emploi (CICE), pour un montant de 43 K€, dans les charges de personnel.

Pour mémoire, le CICE est calculé sur l'ensemble des rémunérations versées aux salariés intervenant sur les activités soumises à l'Impôt sur les Sociétés au cours de l'année 2013 et qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC. Un taux de 4% est ensuite appliqué à cette base pour connaître le montant du CICE.

Globalement, cette évolution s'explique par une progression plus rapide des charges d'exploitation (+ 3,7%) par rapport aux produits d'exploitation (+1,7%).

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.

Les charges d'exploitation ont connu une évolution différenciée. Ainsi, plusieurs postes de charges ont connu en 2013 une tendance haussière :

- Les charges de personnel se sont ainsi accrues de 8,6%, hors effet CICE. Cette progression semble résulter principalement des augmentations individuelles et collectives (+2,6%), d'une augmentation des effectifs et d'une dépense exceptionnelle liée au départ à la retraite d'une salariée de la société. Au 31 décembre 2013, l'effectif moyen de la société s'élevait à 47,2 personnes contre 46,8 personnes à la même date, en 2012.

- La rubrique « impôts et taxes » a évolué de +6,7% en raison, principalement, de la hausse des cotisations prévoyance et de la taxe sur les salaires (+14,8%).

- Les dotations aux amortissements et provisions se sont accrues de 19,8% en 2013 en raison d'une nette hausse de la provision pour gros entretien (P.G.E).

Cette dotation s'est élevée à 644 K€ en 2013, contre 235 K€ en 2012.

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 est supérieure à l'évolution des charges de gros entretien enregistrées en 2013. En effet, celles-ci se sont élevées à 385 K€ en 2013 contre 626 K€ en 2012.

A priori, cette majoration des P.G.E tend à mettre en cohérence les crédits nécessaires avec le prévisionnel des travaux pour les trois prochaines années.

Enfin, l'incidence de l'amortissement sur une année pleine de la résidence « le levain » et le niveau des travaux immobilisés en 2012 expliquent la hausse des dotations aux amortissements.

- Le poste « autres charges » s'est fortement accru (+172,4%) sous l'effet d'une hausse significative (+516,8%) des pertes sur créances irrécouvrables.

- Celles-ci correspondent à un montant de 47 K€ en 2013, contre 8 K€ en 2012. L'exercice 2013 se caractérise par une dégradation du taux d'impayés (impayés / quittancements chargés), celui-ci s'établissant à 3,08% contre 2,96% en 2012.

A l'opposé, on note que les « achats et autres consommations » se sont contractés de -7,2% entre 2012 et 2013. Cette évolution tient principalement aux dépenses d'entretien et réparation courantes, ainsi que de gros entretien. Alors qu'elles s'établissaient en 2012 à 1 781 K€, elles ont atteint en 2013, un total de 1 548 K€ (-13,08%). En matière d'entretien courant, InCité a réalisé 847 K€ de dépenses, dont 763 K€ pour les logements, soit un montant de 432 €/logement (Base : 1 768 logements).

3- Les autres résultats

Le déficit financier s'est dégradé de 59 K€ pour s'inscrire à 877 K€ en 2013.

Les charges financières ont augmenté de 8,3%, à 967 K€ du fait principalement de la progression de l'encours de dette propre de la société. Celui-ci s'est accru de 4,3 M€ pour s'établir à 28,975 M€. Néanmoins, l'évolution de l'encours a vu son incidence sur le montant des charges financières atténuée par le repli du taux du livret A. Durant l'exercice 2013, cet indice a connu deux baisses consécutives :

- Au 1^{er} février 2013, le taux est passé de 2,25% à 1,75% ;
- Au 1^{er} août 2013, le taux a été modifié de 1,75% à 1,25%.

Parallèlement, les produits financiers ont progressé (+20,57%) pour s'établir à 89 K€. La hausse des produits financiers s'explique principalement par un accroissement de la trésorerie du fait du décalage temporel entre la perception d'emprunts et le paiement de travaux, dans le cadre des programmes de construction Jasminea et Saint James.

Le résultat exceptionnel, de 452 K€, augmente en 2013 (+146,78%). Cette progression résulte de la cession d'un terrain à la Commune de Lormont pour un montant de 379 K€.

4- Un résultat net inférieur au résultat de 2012

En 2012, le résultat net s'élève à 0,259 M€, contre 0,298 M€ en 2012, soit une baisse de près de 13% entre les deux exercices.

A la différence de l'exercice précédent, le niveau du bénéfice réalisé s'explique par l'évolution défavorable des résultats d'exploitation et financier, qui ont connu une baisse en 2013. Cette évolution n'a été que partiellement compensée par l'amélioration du résultat exceptionnel.

C- Analyse du bilan

1- L'actif du bilan au 31 décembre 2012

Actif du Bilan					
En milliers d'€	2011	2012	2013	variation 2012/2011	évolution 2012/2013
Actif immobilisé	38 008	41 065	44 775	8,0%	9,0%
<i>Dont immobilisations incorporelles</i>	61	143	182	136,8%	27,2%
<i>Dont immobilisations corporelles</i>	33 312	36 846	35 722	10,6%	-3,1%
<i>Dont immobilisations corporelles en cours</i>	2 125	1 467	5 765	-31,0%	292,9%
<i>Dont immobilisations financières</i>	2 510	2 608	3 107	3,9%	19,1%
Actif circulant	32 107	35 066	36 112	9,2%	3,0%
<i>Dont Stocks et encours</i>	22 294	27 265	24 656	22,3%	-9,6%
<i>Dont Créances</i>	5 087	5 455	6 205	7,2%	13,7%
<i>Dont Trésorerie (*)</i>	4 218	1 896	4 765	-55,1%	151,3%
TOTAL ACTIF	70 115	76 132	80 887	8,6%	6,2%

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

Au 31 décembre 2013, l'actif du bilan s'élève à 80,887 M€. 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 + 9% par rapport à 2012. Plusieurs explications :

- On note une nette progression (+292,9%) des immobilisations corporelles en cours, liées en particulier à l'avancement de deux programmes de logements (Résidence Jasminéa et Résidence Saint-James) ;
- L'exercice 2013 s'est aussi caractérisé par le repli des immobilisations corporelles du fait d'une progression plus rapide des dotations aux amortissements (+1 679 K€) par rapport à celle des biens immobilisés (+ 600 K€) ;
- Les immobilisations financières augmentent du fait uniquement des dépôts de garantie (1 397 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- Des stocks relatifs aux encours des principales concessions en repli

Au 31 décembre 2013, les stocks et encours s'élèvent à 24,66 M€ contre 27,27 M€ en 2012 (- 9,6%). Cette réduction 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 13,1 M€, traduisant une trésorerie négative sur cette opération avec un montant des dépenses de 62,7 M€ et un montant de recettes de 41,9 M€.
- La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie présente un solde positif de 3,6 M€, traduisant une situation de trésorerie négative. Elle mentionne un montant de dépenses de près de 19,8 M€ et un montant de recettes de 16 M€.

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 2013, les créances s'élèvent à 6,2 M€ dont 4,5 M€ au titre des créances d'exploitation et 1,7 M€ au titre des créances diverses. Elles augmentent de 13,7% par rapport à l'exercice précédent.

d- Un niveau de trésorerie en nette hausse

Au 31 décembre 2013, la trésorerie s'élève à 4,8 M€ dont 4,6 M€ au titre des disponibilités et 0,2 M€ au titre des valeurs mobilières de placement.

Elle bondit de +151,3% par rapport à 2012, où elle s'établissait à 1,9 M€, du fait d'une croissance significative des disponibilités. Celles-ci passent de 1,7 M€ en 2012 à 4,6 M€ en 2013. La mobilisation d'emprunts en fin d'exercice tend à expliquer cette évolution.

2- Le passif du bilan au 31 décembre 2013

<i>Passif du Bilan</i>					
En milliers d'€	2011	2012	2013	variation 2012/2011	évolution 2012/2013
Capitaux propres	15 846	16 671	17 648	5,2%	5,9%
Provisions pour risques et charges	735	483	836	-34,3%	73,1%
Dettes	46 479	51 049	54 469	9,8%	6,7%
Dont dettes financières	41 382	45 081	48 899	8,9%	8,5%
Dont dettes d'exploitation et diverses	5 097	5 968	5 571	17,1%	-6,7%
Autres comptes	7 054	7 929	7 934		
TOTAL PASSIF	70 115	76 132	80 887	8,6%	6,2%

a- Des capitaux propres en progression

A l'instar de l'année 2012, les fonds propres augmentent en 2013 de 5,9%. Cette tendance tient au constat d'un résultat 2013 bénéficiaire (0,259 M€), d'une hausse constante du poste des réserves (de 4,1 M€ à 4,5 M€) du fait de l'intégration du résultat 2012 en réserves et à la hausse des subventions d'investissement reçues. Celles-ci passent de 5,2 M€ à 5,9 M€.

b- Des provisions en forte hausse

A l'opposé de l'exercice 2012, les provisions pour risques et charges se sont accrues en 2013 (+73,1%) et s'établissent à 836 K€. L'origine de cette évolution tient uniquement à l'abondement de la dotation aux provisions pour gros entretien (+ 409 K€), les autres éléments étant en légère 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 +8,5% entre 2012 et 2013.

Dans le détail, on constate que les dettes d'InCité s'élèvent, au 31 décembre 2013, à 48,9 M€ contre 45,1 M€ en 2012. Les dettes financières (emprunts contractés pour ses activités de bailleur et d'aménageur) s'inscrivent à 42,8 M€ en 2013 contre 38,8 M€ en 2012 (+4 M€). Cette progression résulte uniquement du financement des programmes de construction de logements locatifs conventionnés et de réhabilitation du patrimoine existant.

La part de l'endettement d'InCité liée à son activité de bailleur social a progressé par rapport à 2012. Elle représente 67,8% de ses dettes financières (29 M€ / 42,8 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 conclusion, InCité a maintenu en 2013 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. Elle a diversifié ses activités grâce à son positionnement sur des missions de suivi-animation sur le parc privé (OPAH de Lormont et Programme d'Intérêt Général communautaire).

En matière de construction, l'exercice écoulé s'est caractérisé par l'exécution de plusieurs chantiers (Résidence Jasminéa ; rue Saint James...) qui doivent être livrés en 2014. De même, 2013 a permis à InCité de continuer plusieurs études portant sur la production d'un total de 105 logements. 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 globalement satisfaisants :

- Le résultat d'exploitation est en repli, sous l'effet, d'une part, du repli des reprises sur provisions, d'autre part, d'une progression des charges de personnel et des dotations aux amortissements;
- Le résultat financier se dégrade sous l'effet d'un recours accru à l'emprunt et le résultat net demeure positif à 259 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

CONSIDERANT que la Société d'Economie Mixte InCité, au titre de 2013, a transmis à La Cub les informations nécessaires à la rédaction de ce rapport, conformément aux obligations légales.

DECIDE

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 2013.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 décembre 2014,

Pour expédition conforme,
par délégation,
Le Vice-Président,

M. JEAN TOUZEAU

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
12 JANVIER 2015**

PUBLIÉ LE : 12 JANVIER 2015