

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 27 octobre 2017	N° 2017-666

Convocation du 20 octobre 2017

Aujourd'hui vendredi 27 octobre 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Stéphan DELAUX à M. Didier CAZABONNE
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
Mme Magali FRONZES à M. Nicolas BRUGERE
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à M. Benoît RAUTUREAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Arielle PIAZZA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h33
M. Michel HERITIE à Mme DE FRANCOIS à partir de 11h42
M. Alain TURBY à M. Franck RAYNAL à partir de 12h07
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h15
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h30 et jusqu'à 11h30
M. Yohan DAVID à M. Marik FETOUH à partir de 12h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID jusqu'à 12h10 et à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h10
M. Gérard DUBOS à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h08
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 11h15
M. Pierre HURMIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE jusqu'à 10h50
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 10h31
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART à partir de 10h35
M. Alain CAZABONNE à M. Daniel HICKEL à partir de 11h55
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h45
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Alain SYLVESTRE à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h56
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 octobre 2017	Délibération
	Secrétariat général Direction Contrôle de gestion	N° 2017-666

InCité - Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales - Rapport 2017 - Exercice 2016 - Information

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est celui des représentants de Bordeaux Métropole désignés comme administrateurs au sein de la Société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) InCité. Il se propose de faire un point synthétique sur la société.

Bordeaux Métropole est le premier actionnaire avec 30 % du capital. La ville de Bordeaux détient 25 % du capital. Ainsi, la participation au capital des collectivités territoriales et Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) est de 55 %.

Trois chapitres seront traités successivement :

Le premier chapitre, 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 à la date de rédaction de ce rapport.

Le deuxième chapitre portera sur l'activité et notamment les relations contractuelles de la Société d'économie mixte (SEM) avec Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux.

Enfin, le troisième chapitre fera le point sur la situation financière de la société sur la base des derniers comptes arrêtés.

Une fiche d'identité de la SAEML InCité est annexée au présent rapport.

1 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	2016	2017 (1)
Nombre de réunions du Conseil d'Administration (CA)	3	1
Nombre de réunions de l'Assemblée Générale (AG)	1	1
dont A.G. Extraordinaire	0	0
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2016	2017 (1)
Publics	Non	Oui (2)
Privés	Non	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2016	2017 (1)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
(1) jusqu'à la date de rédaction du rapport		
(2) Remplacement de Mme Solène Chazal comme représentante de Bordeaux Métropole par Mme Maribel Bernard (délibération métropolitaine n°2017-250 du 14 avril 2017)		

PRINCIPALES DECISIONS		
Réunion en date du	Nature de la décision prise	
CA (135 ^{ème} séance)	26/04/2016	→ Approbation du procès-verbal du CA du 17 décembre 2015 ; → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ; → 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 2015 ; → 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 ; → Approbation d'un plan de concertation locative avec les associations des locataires des résidences de la Sem ; → Autorisation d'emprunts auprès de la Banque Postale afin de financer l'acquisition de 2 maisons de ville situées 107 rue Kléber.

AGO	30/05/2016	→ Approbation des comptes et du rapport de gestion 2015, 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).
CA (136ème séance)	20/10/2016	→ Approbation du procès-verbal du CA du 26 avril 2016 ; → Validation des plans de financement et programmations des opérations sis 14 place Fernand Lafargue et 43 cours Victor Hugo ; → Approbation du Plan stratégique présenté dans sa phase 1 « Etat des lieux » ; → Autorisation au Directeur général d'exercer le droit de préemption urbain d'InCité (droit lui-même délégué par Bordeaux Métropole à la SAEML) ; → Nomination de deux nouveaux administrateurs : M. Arnaud Beyssen comme représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations et M. Rémi Heurlin en remplacement de Mme Sophie Tiano.
CA (137ème séance)	13/12/2016	→ Approbation du procès-verbal du CA du 20 octobre 2016 ; → Présentation de l'atterrissage financier 2016 ; → Approbation du budget 2017.
CA (138ème séance)	27/04/2017	→ Approbation du procès-verbal du CA du 13 décembre 2016 ; → Désignation de Mme Maribel Bernard comme représentante permanente de Bordeaux Métropole en remplacement de Mme Solène Chazal, démissionnaire ; → Nomination de Mme Maribel Bernard comme vice-présidente ; → Validation de la nouvelle commission d'attribution de logement ; → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; → 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 2016 ; → Délibération sur les orientations de la politique de vente de logement ; → Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale ; → Validation de la demande d'agrément d'Action Logement Immobilier pour le transfert des 73 actions détenues par Action Logement (C.I.L.) ; → Autorisation au Directeur général à engager la procédure de demande de déclaration d'utilité publique (DUP) pour les secteurs : Marne Yser, 31 rue Moulinier à Bordeaux, 49 cours de l'Argonne à Bordeaux ; → Autorisation au Directeur général à engager la société dans l'élaboration de la Convention d'utilité sociale (CUS) ; → Approbation de la « déclassification » de 9 conventions réglementées ; → Validation de la présentation de l'impact du changement de méthode comptable sur le calcul des provisions « Gros entretiens » ; → Approbation en faveur du Directeur général de l'attribution d'une prime exceptionnelle au titre des résultats 2016 et du bénéfice à compter de l'exercice 2017 des mesures retenues au projet d'accord d'intéressement 2017-2019.

AGO	23/05/2017	→ Approbation des comptes et du rapport de gestion 2016, 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 pour 6 ans du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes (CEAPC) (Mme Christine Cassin Delmas est nommée représentante par la CEAPC).
-----	------------	--

Le rapport d'activité d'InCité, présenté en conseil d'administration du 27 avril 2017, présente les travaux réalisés en 2016 par la SEM en matière de gestion locative, construction et réhabilitation, aménagement.

2 ACTIVITE ET RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC BORDEAUX METROPOLE ET LA VILLE DE BORDEAUX

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

2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2016

En juillet 1957, le Conseil municipal de Bordeaux crée la Société bordelaise mixte d'urbanisme et de construction (**SBUC**) pour « loger décemment, le mieux et le plus rapidement possible, un très grand nombre de personnes ».

En 1967, la Communauté urbaine de Bordeaux entre dans le capital de la SBUC.

En 2002, la ville de Bordeaux confie à la SBUC le volet « logement » du projet de requalification du centre historique de Bordeaux via une concession portant sur les années 2002 à 2014 ; cette concession est nommée « **CPA Bordeaux 1** ».

La SBUC s'appelle désormais : **InCité**.

En 2006, la ville de **Sainte-Eulalie** confie une concession d'aménagement à la Société d'économie mixte (SEM) afin de créer une Zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-site.

De 2008 à 2011, La Cub développe son premier Programme d'intérêt général de lutte contre le mal logement (**PIG 1**), intitulé « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé ».

En 2010, InCité mène une étude pour la ville de La Réole en préalable de la requalification de son centre historique.

Par la délibération 2010/0974 du 17 décembre 2010, La Cub a décidé de participer au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (**PNRQAD**) de la ville de Bordeaux à hauteur de 8,7 M€ dont 1,6 M€ en faveur du parc privé pour la période 2011-2016.

Depuis 2011 et jusqu'en 2016, la ville de Bordeaux a confié à InCité la gestion de l'Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat, le Renouvellement urbain et Hôtels meublés (**OPAH RU HM**).

En 2013, La Cub lance le deuxième PIG (délibération 2013/0239 du 26 avril 2013 et 2013/0837 du 15 novembre 2013). Ce nouveau PIG (le **PIG 2**), dont est lauréate la SEM InCité, couvrira l'ensemble des 28 communes du territoire. Il vise à améliorer les conditions d'habitabilité des logements et développer le logement conventionné sur le territoire. Ses objectifs quantitatifs prévisionnels sont évalués à 1000 logements dont 500 logements occupés par leur propriétaire et 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés. Le montant du marché est de 702 K€ pour la tranche ferme (2013-2016) et 348 K€ pour la tranche conditionnelle (2016-2018). La part variable qui dépend du nombre de dossiers montés est estimée à 425 K€. Le montant maximum sera donc de 1 475 K€ H.T.

La ville de **Lormont** a retenu la SEM pour le suivi animation de l'**OPAH RU ORI** pour 5 années (2013-2018).

En 2014, la convention 2002/2014 (« CPA Bordeaux 1 ») est arrivée à terme. La SAEML InCité est retenue pour la deuxième concession de requalification du centre historique de Bordeaux portant sur les années 2014 à 2020.

2015 est la **première année pleine d'activité de la concession 2014/2020** de requalification du centre historique de Bordeaux. La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie est clôturée. Les opérations animées d'amélioration de l'habitat privé, OPAH RU HM de Bordeaux, OPAH RU Opération de restauration immobilière (ORI) de Lormont et PIG de la Métropole, sont poursuivies.

2.2 Les relations contractuelles

En 2016, plusieurs conventions lient la Sem et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la Sem et la ville de Bordeaux d'autre part.

13 conventions règlementées figuraient au rapport spécial du commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2015. 4 d'entre elles se poursuivent et figurent à ce titre dans le rapport spécial du commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2016. Les 9 autres conventions règlementées concernaient des souscriptions d'emprunt auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes, la Caisse d'Epargne et la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces 9 dernières conventions ont été « déclassifiées » (c'est-à-dire qu'elles ne sont plus considérées comme des conventions règlementées) suite à l'approbation du CA du 27 avril 2017 et après l'application de l'ordonnance 2014-863 du 31 juillet 2014.

2.2.1 Concession d'aménagement avec la ville de Bordeaux

Le Conseil municipal de la ville de Bordeaux du 28 avril 2014 (délibération 2014/213) a confié à la Sem InCité la réalisation de la requalification du centre historique de Bordeaux pour une durée de 6 ans. Cette concession 2014/2020¹ a été signée le 22 mai 2014.

L'évolution législative² et réglementaire a conduit Bordeaux Métropole à délibérer le 10 avril 2015 (délibération n° 2015/0207) pour valider le transfert de compétences communales au profit de la Métropole. De fait, le concédant de la concession 2014/2020 est devenu Bordeaux Métropole.

La délibération initiale fixe la participation municipale maximale à 13,35 M€ HT et prévoit une clause d'imputation des charges de l'aménageur au titre de sa rémunération. Depuis que Bordeaux Métropole est devenu le concédant, la participation est du ressort de la ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole (cf. 3.2).

Sur l'exercice 2016, deuxième année pleine d'activité, la rémunération de l'aménageur s'élève à 981 K€ (cf. § 3.1) contre 953 K€ en 2015.

¹ Concession 2014-2020 parfois nommée « CPA Bordeaux 2 ».

² Loi MAPTAM (Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles) du 27 janvier 2014, loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales.

2.2.2 Programme d'intérêt général (PIG) avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 26 avril 2013 (délibération 2013/0239) a lancé un marché à bons de commande de suivi-animation pour la mise en œuvre et l'animation d'un programme d'intérêt général : « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté urbaine de Bordeaux ». La SEM InCité a été déclarée attributaire en novembre 2013 (délibération métropolitaine 2013/0837) et ce pour une durée de 5 ans (avec une tranche ferme de 3 ans et une tranche conditionnelle de 2 ans affermie en fonction de la qualité de la prestation fournie par l'opérateur).

Sur l'exercice 2016, la rémunération de l'aménageur s'élève à 364 K€ contre 231 K€ en 2015 (soit + 133 K€, cf. § 2.3.3 et 3.1)

2.2.3 Convention de servitude avec Bordeaux Métropole et avec la ville de Bordeaux

Il s'agit d'une convention autorisant le passage en propriété privée sur la parcelle cadastrée PX n°63 sise avenue Emile Counord ayant pour objet le passage par Bordeaux Métropole de canalisations sur cette parcelle et déterminant une servitude définitive.

2.2.4 Garanties d'emprunts accordées par Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux

Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux se sont portées garantes des emprunts mobilisés par la SAEM InCité dans le cadre de diverses opérations de construction et réhabilitation de logements. Ces emprunts ont été contractés auprès de la Caisse des épôts et consignations (CDC), de la Caisse d'Epargne, de Dexia, du Crédit Coopératif, du LCL (Crédit Lyonnais), et de la Banque Postale. Ces engagements figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2016, l'encours de dette garanti par la Métropole s'élevait à 19,8 M€ et celui de la ville de Bordeaux à 21,2 M€ (cf. § 3.2.2).

2.3 L'activité de la SEM en 2016

L'objet de la Sem InCité est défini par l'article 3 des statuts en vigueur (datant du 5 juillet 2006). En résumé, les activités de la Sem relèvent de la gestion locative, la construction et la réhabilitation, l'aménagement.

2.3.1 En matière de gestion locative

Gestion de logements

Au 31 décembre 2016, InCité gère 1 871 logements, décomposés en 618 logements conventionnés et 1 253 logements non conventionnés, soit au global une croissance patrimoniale de 34 logements comparé à l'exercice précédent. Aucune vente de logements aux locataires n'a eu lieu en 2016 et aucune n'est envisagée pour 2017 (CA du 27/04/2017).

Le patrimoine locatif est situé sur les communes de Bordeaux à 87,3 % (1 633 logements), Lormont à 5,2 % (98 logements) et Cenon à 7,5 % (140 logements).

Sur les 1 871 logements gérés, 649 logements appartiennent à InCité et 1 222 ont été construits sur des terrains donnés à bail emphytéotique par la commune de Bordeaux, avec des échéances intervenant de 2025 à 2062.

InCité possède également à fin 2016 une résidence sociale de 32 chambres gérés par le foyer « Habitats jeunes le Levain ».

Au 1^{er} janvier 2016, **les loyers des logements ont augmenté** suivant l'indice de révision des Loyers (IRL)³ de 0,08 %. Il n'y a plus de distinction entre les logements conventionnés et non conventionnés. Pour rappel, en 2015, le taux d'augmentation des loyers était de 0,39 % pour les logements conventionnés et 0,57 % pour les logements non conventionnés.

3 L'Indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires. Il se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Le **taux de rotation des loyers** se dégrade : 8,33 % contre 6,53 % en 2015 mais il demeure néanmoins inférieur à la moyenne nationale 2015 (9,3 %).

Le **taux de vacance** se détériore : 1,75 % contre 1,56 % en 2015 mais il demeure néanmoins meilleur que la moyenne nationale 2015 (3,1 %) et régionale (3,6 %).

Le **taux d'impayés pour la part logement** s'améliore : 3,35 % contre 3,54 % en 2015 et continue d'être inférieur à la moyenne nationale 2015 (3,8 %) et régionale (3,4 %). Le **taux d'impayés pour l'ensemble de l'activité** s'améliore : 5,71 % contre 5,81 % en 2015.

L'**âge moyen du patrimoine** d'InCité est de 40,8 ans, beaucoup plus ancien que la moyenne nationale 2015 (26,3 ans) et régionale (28,8 ans).

Gestion de locaux d'activité

Au 31 décembre 2016, InCité gère 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 43 commerces (dont 34 au centre commercial Europe, 6 au centre commercial Counord) ; 3 locaux d'activités au Grand-Parc (2 sur la résidence Arc en Ciel et 1 au Grand Parc 329) ; 21 commerces en centre-ville dont 6 en rez-de-chaussée de résidences et 15 en pieds d'immeubles.

Gestion d'autres locaux

Au 31 décembre 2016, InCité gère 1 station service ; la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux ; une maison louée à l'association « la maison des familles » pour la maison d'Auteuil située au 107 rue Kléber à Bordeaux.

2.3.2 En matière de construction et de réhabilitation

L'évolution nette en 2016 du patrimoine de logements (+ 34) résulte de :

- 34 logements mis en service en 2016 (contre 4 en 2015 et 64 en 2014) rue Henri Expert à Bordeaux, à l'arrière du Grand-Parc ;
- aucune vente de logements aux locataires.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mise en service	47	3	32	0	64	4	34
Demande de financement	32	53	14	101	0	0	5
En travaux	7	35	54	64	68	103	69
En études et en programmation	71	107	154	105	103	122	119

A fin 2016, 69 logements situés îlot Counord sont en cours de réalisation pour une livraison prévue en 2017 (35) et 2018 (34). Par ailleurs, 10 commerces sont en cours de réalisation pour une livraison prévue en 2017 (6) et 2018 (4).

Enfin, 119 logements sont actuellement en études et programmation dont 100 situés sur la résidence Labarde à Bordeaux.

2.3.3 En matière d'aménagement

L'aménagement concerne quatre grands domaines :

Requalification du centre historique de Bordeaux

La concession 2014/2020 (cf. § 2.2.1) nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi-année 2014. L'année 2016 est la deuxième année pleine d'activité. Le périmètre est de 344 hectares comprenant 44 500 logements⁴ (contre 234 hectares lors de la précédente concession 2002/2014).

Un tiers des projets examinés est localisé sur le quartier Saint Michel ; le nombre de projets du secteur Marne Yser augmente, le quartier Saint Nicolas également

En 2016, le montant total des acquisitions foncières est de 2,909 M€ pour 11 biens acquis (immeubles). 2 075 Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont été déposées en 2016 contre 1 805 en 2015. Par ailleurs, InCité a utilisé le droit de préemption urbain à 7 reprises, soit sur 0,34 % des transactions de l'année. Enfin, les

⁴ Il y a une différence de périmètre entre celui annoncé dans l'article 1 du traité de concession (périmètre de 346 hectares comprenant 38 000 logements) et celui annoncé dans le rapport de gestion 2015 page 25 (périmètre de 344 hectares comprenant 44 500 logements). Le premier périmètre émane de la Ville de Bordeaux lors de la rédaction du traité de concession tandis que le second émane d'InCité sur exploitation du cadastre.

cessions signées au cours de l'exercice concernent 3 logements privés, 9 logements en accession, 7 logements destinés à une acquisition amélioration en Prêt locatif à usage social/ Prêt locatif aidé d'intégration (PLUS/PLAI) par un bailleur social, 2 logements destinés à accueillir une activité d'accompagnement social des familles gérés par la Fondation des apprentis d'Auteuil.

Les opérations animées d'amélioration de l'habitat

La commune de **Lormont** a retenu InCité pour assurer une mission d'animation d'une **OPAH RU ORI** de 2013 à 2018. L'année 2015 avait permis des premières livraisons et de nouveaux dossiers : 31 propriétaires occupants ont pu bénéficier du dispositif, 17 logements locatifs ont été réhabilités dont 9 conventionnés. En 2016, 8 propriétaires occupants ont bénéficié d'une décision de financement, 3 restaient en attente de décision au 31 décembre. Une campagne de prospection a été relancée fin 2016 pour relancer l'activité de l'OPAH.

L'OPAH RU HM de Bordeaux Métropole, signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016. Le conventionnement de 18 logements locatifs a été agréé courant 2016 et 22 demandes de conventionnement restaient à agréer à fin 2016. Une évaluation⁵ de l'OPAH RU HM 2011-2016 a été effectuée fin 2016 par le bureau d'études Espacité. Il en ressort notamment que les objectifs quantitatifs ont été réalisés à 30 % pour les propriétaires occupants, 44 % pour les propriétaires bailleurs. Une nouvelle OPAH 2017/2022 est à l'étude pour être contractualisée en mars 2017.

Le Programme d'intérêt général 2. La Cub a attribué fin 2013 à la SAEML InCité 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 résidences, 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 la SEM InCité a été missionnée, sur une durée de 5 ans, pour assurer le suivi-animation de ce PIG. La commission des appels d'offre du 16 octobre 2013 a attribué le marché à la SEM pour un montant estimatif maximum de 1 475 K€ H.T.

En 2016, la rémunération perçue par la SEM au titre de la mission d'animation s'élève à 364 K€ (cf. § 2.2.2).

Les objectifs quantitatifs prévisionnels du PIG 2 sont évalués à 1000 logements dont 500 logements occupés par leur propriétaire et 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

L'activité se poursuit de manière intense en ce qui concerne les propriétaires occupants. La production de logements locatifs conventionnés rencontre des difficultés dans les communes hors Bordeaux. Les financements Agence nationale de l'habitat (ANAH) se sont avérés insuffisants face aux besoins et le Département a annoncé sa non-participation au financement des opérations sur la Métropole bordelaise.

Au 31/12/2016 et depuis le début du contrat, 556 dossiers ont été déposés et agréés dont 498 propriétaires occupants et 58 logements locatifs. L'objectif cumulé global est réalisé à 93 %. Dans le détail, la production de logements locatifs conventionnés est beaucoup plus tendue que prévu.

InCité - PIG 2 (2014-2018)	objectif PIG 2 sur 5 années	objectif PIG 2 lissé pour 3 ans	Réalisé en 2014 (déposés et agréés)	Réalisé en 2015 (déposés et agréés)	Réalisé en 2016 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2016 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel
Propriétaires occupants	500	300	178	173	147	498	198	166%
Logements locatifs	500	300	12	20	26	58	-242	19%
Total	1000	600	190	193	173	556	-44	93%

Les études

Diverses études sont en cours, notamment sur la copropriété Palmer à Cenon, Cœur de Bastide à Libourne, revitalisation du centre bourg à Castillon-la-Bataille, Centre-médoc.

5 L'évaluation est intégrée à la convention de financement 2017-2022.

3 SITUATION FINANCIERE D'InCité

3.1 Le compte de résultat 2016 (hors concession d'aménagement)

L'activité concession est par nature de longue durée et induit des mouvements d'acquisition et de stockage (achats de fonciers), d'encours de production (travaux d'aménagement), de cessions de charges foncières et de terrains aménagés (chiffre d'affaires). Cette activité porte sur des montants significatifs dont l'effet dans les comptes de la société est annulé (la neutralisation du résultat s'effectue par la constatation d'une écriture de variation de stock dans les comptes analytiques de l'opération).

Afin de juger de la situation financière de la société, il faut analyser le compte de résultat hors impact des concessions d'aménagement.

Les produits hors concession⁶ s'élèvent à **15,156 M€** en 2016 (contre 14,853 M€ en 2015) et à 12,453 M€ hors appels de provisions des charges locatives récupérables communes (contre 12,134 M€ en 2015).

Les charges hors concession⁷ s'élèvent à **14,820 M€** (contre 14,448 M€ en 2015) et à 12,117 M€ hors appels de provisions des charges locatives récupérables communes (contre 11,729 M€ en 2015).

⁶ Les produits totaux (y compris concession) s'élèvent à 20,968 M€ (contre 20,977 M€ en 2015).

⁷ Les charges totales (y compris concession) s'élèvent à 20,632 M€ (contre 20,572 M€ en 2015).

	2015	2016	15/16 en montant	15/16 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	20 121	18 642	-1 479	-7,4%
CA concession 2014-2020	6 684	6 040	-644	-9,6%
CA concession Ste Eulalie	1 138	0	-1 138	-100,0%
CA hors concession d'aménagement	12 299	12 603	303	2,5%
<i>CA hors concession d'aménagement / CA global</i>	<i>61%</i>	<i>68%</i>		

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	2015	2016	Evol 16/15 en montant	Evol 16/15 en %
CA hors concession d'aménagement	12 299	12 603	303	2,5%
Produit des activités de vente	0	0		
Loyers	9 035	9 141	106	1,2%
Récupération des charges locatives	2 719	2 703	-17	-0,6%
Prestations de services	545	759	214	39,2%
CA hors provisions pour charges locatives récupérables	9 580	9 900	320	3,3%
CA issu de l'activité location	11 754	11 844	89	0,8%
<i>CA location / CA hors concession</i>	<i>96%</i>	<i>94%</i>	<i>0</i>	<i>-1,7%</i>
CA issu des activités diverses	545	759	214	39,2%
Production stockée et immobilisée	0	61	61	
Subventions d'exploitation	17	14	-3	-16,6%
Reprises sur provisions et transfert de charges	2 136	1 981	-156	-7,3%
Autres produits	40	39	-1	-3,3%
Total Produits d'exploitation	14 492	14 697	204	1,4%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 503	2 838	335	13,4%
Impôts et taxes	2 046	2 119	74	3,6%
Charges de personnel hors CICE	3 340	3 274	-66	-2,0%
Dotations aux amort et provisions	2 787	2 817	30	1,1%
Autres charges	108	160	53	49,0%
Charges récupérables	2 719	2 703	-17	-0,6%
Total Charges d'exploitation	13 501	13 910	409	3,0%
<i>dont charges d'exploitation non récupérables</i>	<i>10 782</i>	<i>11 208</i>	<i>426</i>	<i>3,9%</i>
<i>dont charges d'exploitation récupérables</i>	<i>2 719</i>	<i>2 703</i>	<i>-17</i>	<i>-0,6%</i>
Résultat exploitation	991	786	-205	-20,7%
Produits financiers	70	93	23	32,7%
Charges financières	837	852	15	1,8%
Résultat financier	-767	-759	8	-1,1%
Produits exceptionnels	291	367	76	26,0%
Charges exceptionnelles	77	22	-56	-71,9%
Résultat exceptionnel	214	345	131	61,4%
Total Produits	14 853	15 156	303	2,0%
Total Charges hors IS	14 415	14 784	369	2,6%
IS et CICE	33	36	3	9,9%
Total Charges yc IS	14 448	14 820	372	2,6%
Résultat net	405	336	-69	-17,0%

Un chiffre d'affaires hors concession d'aménagement en hausse

Le chiffre d'affaires global de la Sem s'élève à 18,642 M€ en 2016 dont 6,04 M€ relève de la concession d'aménagement.

En 2016, le chiffre d'affaires hors aménagement s'élève à 12,603 M€ dont 11,844 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,759 M€ au titre des activités diverses (prestations de service, livraison de chauffage, location de panneaux d'affichage ou d'emplacement d'antenne relais,...). Globalement, ce chiffre d'affaires augmente de 2,5 % par rapport à 2015, soit + 303 K€.

Hors provisions pour charges locatives récupérables, le chiffre d'affaires s'élève à 9,9 M€ et augmente de 3,34 % entre 2015 et 2016, soit + 320 K€.

Cette évolution positive résulte essentiellement des rémunérations perçues dans le cadre de prestations de services (+ 173 K€) dont le PIG (+ 133 K€, cf. § 2.2.2) et dont des nouveaux marchés (+ 40 K€). Par ailleurs, l'évolution précitée provient des produits locatifs issus de logements conventionnés (+ 82 K€), de logements libres (+ 41 K€), de surfaces commerciales (+ 25 K€).

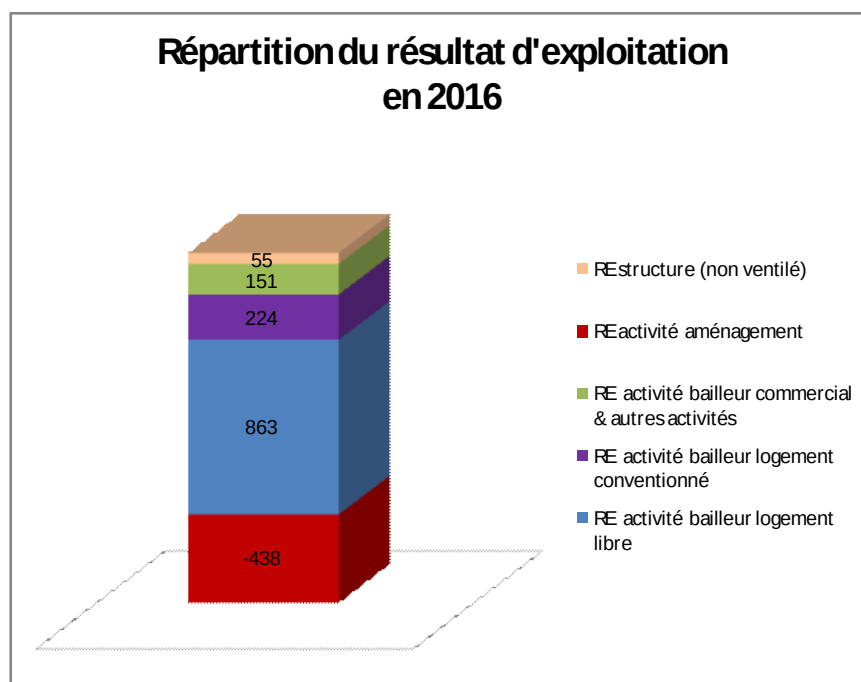
Les rémunérations perçues en 2016 par la SEM au titre de la concession 2014-2020, d'un montant de 981 K€ contre 953 K€ en 2015 (cf. § 2.2.1), sont assimilées à des transferts de charges d'exploitation (relevant des produits d'exploitation de l'activité hors aménagement).

Un résultat d'exploitation en baisse et contrastée selon les activités

En 2016, le résultat d'exploitation hors impact du CICE (crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) s'élève à 786 K€⁸, ce qui représente à périmètre constant une baisse de 20,7 % par rapport à 2015, soit – 205 K€. Avec impact du CICE, le résultat d'exploitation est + 854 K€ en 2016, en baisse de 206 K€.

Répartition du résultat d'exploitation (K€)	2015	2016	Evolution 15/16 en montant	Evolution 15/16 en %
Résultat d'exploitation (hors impact CICE)	991	786	-205	-20,7%
CICE	69	68	-1	-1,5%
Résultat d'exploitation (avec impact CICE)	1 061	854	-206	-19,4%
RE activité bailleur	1 464	1 237	-228	-15,5%
RE activité bailleur logement libre	975	863	-113	-11,6%
RE activité bailleur logement conventionné	383	224	-159	-41,6%
RE activité bailleur commercial & autres activités	106	151	44	41,7%
RE activité aménagement	-470	-438	33	-6,9%
RE structure (non ventilé)	66	55	-11	-16,9%

Cette variation brute négative cache en réalité une forte distorsion entre les différentes activités d'InCité. En effet, le résultat d'exploitation de l'activité bailleur est de + 1 237 K€ (dont + 863 K€ pour l'activité libre, + 224 K€ pour l'activité conventionnée et + 151 K€ pour l'activité commerciale et divers) quand celui de l'activité aménagement est de – 438 K€ et celui de la structure est de + 55 K€.



Globalement, les charges d'exploitation ont augmenté plus rapidement (+ 3,0 %, soit + 409 K€) que les produits d'exploitation (+ 1,4 %, soit + 204 K€).

La variation des charges d'exploitation d'un montant de + 409 K€ résulte principalement de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (+ 335 K€), des impôts et taxes (+ 74 K€), des autres charges (+ 53 K€), des dotations aux amortissements et provisions (+ 30 K€), des charges de personnel hors CICE (- 66 K€) et des charges récupérables (- 17 K€).

⁸ Il faut noter un écart de 68 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels de InCité (854 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (786 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 68 K€, dans les charges de personnel.

Les consommations de l'exercice en provenance des tiers atteignent 2,838 M€, en augmentation de 13,4 % soit + 335 K€. Le rapport de gestion précise que cette hausse résulte principalement de l'accroissement des dépenses de maintenance (+ 113 K€) relatives aux travaux de relocation, des diverses cotisations (+ 80 K€), de l'impact de la manifestation culturelle « Classique aux balcons » sur le quartier du Grand-Parc (+ 50 K€), du coût de remplacement de gardiens (+ 28 K€).

La direction de la Sem constate que les dépenses de maintenance en 2016 ont été de 1 339 K€ pour les logements (soit 716 € par logement) et de 39 K€ pour les commerces.

Les charges inhérentes aux impôts et taxes, qui s'élèvent à 2,119 M€ en 2016, concernent à 81 % les taxes foncières sur les propriétés bâties attachées aux parcs libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération.

Les dotations aux amortissements et provisions sont en hausse (+ 30 K€) sous l'impulsion des différentes mises en service d'immobilisations sur l'exercice (+ 138 K€), de la baisse de la dotation de la provision pour gros entretien (PGE) (- 15 K€), de la baisse de la dotation pour dépréciations de créances (- 80 K€) et abondement au Plan d'épargne (- 14 K€).

Les charges de personnel (salaires et charges sociales) non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent à 3 274 K€, en baisse de 2 %, soit - 66 K€ par rapport à 2015. Cette évolution en 2016 est essentiellement le fruit de la baisse de l'ETP (équivalent temps plein) moyen (- 0,4 ETP soit - 0,8 %) et d'impacts inverses comme une augmentation de la masse salariale (+ 26 K€), la non récurrence d'une indemnité de licenciement, la baisse de cotisations sociales...

Les charges de personnel non récupérables et hors impact du CICE sont en moyenne de 67 K€ par Equivalent temps plein (ETP).

L'effectif moyen de la société s'élève à 48,8 ETP contre 49,2 fin 2015.

InCité - effectif	2013	2014	2015	2016	2016/2015	
ETP au 31/12	48,6	47,8	49	49,7	0,7	1,4%
ETP moyen	47,2	47	49,2	48,8	-0,4	-0,8%

Le poste « autres charges » augmente de 53 K€ pour atteindre 160 K€ en 2016 en raison des pertes sur créances irrécouvrables qui passent de 40 K€ en 2015 à 90 K€ en 2016. Cette évolution résulte de la comptabilisation en 2016 d'importantes créances irrécouvrables. Néanmoins, le taux d'impayés pour la part logements, constaté à la fin de l'exercice, est en baisse : 3,35 % comparé à 3,54 % en 2015 tout comme celui de l'ensemble de l'activité gestion (logement et commerce) : 5,71 % contre 5,81 % en 2015.

Le déficit financier s'atténue légèrement et le résultat exceptionnel s'améliore

Le déficit financier s'atténue un peu et s'inscrit à - 759 K€, contre - 767 K€ en 2015.

Les charges financières n'ont augmenté que de 15 K€ grâce à la baisse des taux d'intérêt et notamment celle du livret A (1 % au 01/08/2014 et 0,75 % au 01/08/2015) qui atténue l'accroissement de 2,1 M€ de l'encours de dette propre (cf. infra) et la prime de remboursement anticipé payée sur l'exercice dans le cadre de la renégociation du prêt Prêt locatif social (PLS) de la résidence Arc en Ciel.

Concomitamment, les produits financiers restent à des niveaux relativement faibles pour s'établir à 93 K€. Ils ont augmenté de 23 K€ ; cette évolution est le fruit de la baisse des revenus de placement (- 9 K€) et de la hausse des autres produits financiers (+ 32 K€) sous l'impact de la capitalisation des frais financiers de portage des nouvelles opérations. *Pour mémoire, à partir de 2014, en vertu de l'article 321-5 du Plan comptable général qui permet la comptabilisation des coûts d'emprunt en charges ou l'incorporation au coût de l'actif, la SAEML InCité intègre au prix de revient la quote-part des frais financiers payés jusqu'à la date de première exploitation des biens (frais de portage).*

Le résultat exceptionnel dégagé en 2016 est de 345 K€, en hausse de 131 K€. Les produits, évalués à 367 K€, émanent traditionnellement d'une fraction des subventions antérieurement perçues (230 K€), des produits de cessions (3 K€) et des produits divers (132 K€) dont une indemnité perçue (101 K€) de la société Gaz de Bordeaux sur une malfaçon.

Enfin, l'impôt sur les sociétés y compris CICE est stable avec 36 K€.

Le résultat net fléchit

En 2016, le résultat net fléchit de 69 K€ (- 17 %) pour s'afficher à + 336 K€, contre 405 K€ en 2015. Le niveau du bénéfice réalisé (+ 336 K€) et sa baisse (- 69 K€) s'expliquent par l'évolution défavorable du résultat d'exploitation (- 205 K€), de la légère augmentation de l'impôt sur les sociétés (- 3 K€), de l'amélioration du résultat financier (+ 8 K€) et du résultat d'exceptionnel (+ 131 K€).

3.2 Le bilan

La concession 2014/2020, dont Bordeaux Métropole est le concédant (cf. § 2.2.1), prévoit une participation de 13,3 M€ (dont 10,3 M€ de la ville de Bordeaux et 3 M€ de Bordeaux Métropole) sur un bilan prévisionnel de plus de 53 M€. Au 31/12/2016, la participation des collectivités est de 8,1 M€, le montant cumulé des acquisitions et dépenses est de 30,5 M€ et le stock s'élève à 15,4 M€.

Pour mémoire, conformément au rapport 2014, l'expert-comptable de la SAEML a préconisé d'inscrire la CPA Bordeaux 2 comme une concession aux risques du concessionnaire, (la CPA Bordeaux 1 était aux risques du concédant). Selon la direction d'InCité, les motivations de l'expert-comptable, quant à la qualification de la CPA Bordeaux 2, tiennent à l'adjudication de la concession après mise en concurrence et à l'encadrement plus stricte de la participation du concédant. Néanmoins, la lecture du traité de concession permet de constater que le risque n'est pas exclusivement attaché au concessionnaire ("la présente concession est menée pour le compte du concédant qui assume une part significative du risque financier" et "Le montant total de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat").

Le bilan consolidé par activité se présente comme suit :

Analyse du bilan en K€	2015			2016			Evol 16/15 en montant	Evol 16/15 en %
	global	concession	hors concession	global	concession	hors concession	global	global
ACTIF	78 010	19 570	58 440	78 535	18 984	59 551	525	0,67%
Actif immobilisé	51 016	0	51 016	54 369	0	54 369	3 353	6,57%
Immo en cours	4 462	0	4 462	5 202	0	5 202	740	16,60%
Actif incorporel	140	0	140	105	0	105	-35	-25,24%
Actif corporel	44 713	0	44 713	47 365	0	47 365	2 652	5,93%
Actif financier	1 701	0	1 701	1 697	0	1 697	-4	-0,23%
Actif circulant	26 994	19 570	7 424	24 166	18 984	5 182	-2 828	-10,48%
stocks et en cours	15 695	15 695	0	15 454	15 454	0	-242	-1,54%
fournisseurs avances et acomptes	47	23	24	15	14	1	-32	-67,60%
Créances clients & cptes rattachés	654	8	645	1 174	23	1 151	520	79,60%
créances diverses	6 140	3 357	2 783	2 509	1 909	600	-3 631	-59,14%
trésorerie	4 124	437	3 687	4 628	1 583	3 045	504	12,23%
Charges constatées d'avance	282	50	232	387	1	386	104	36,96%
Charges à répartir	53	0	53	0	0	0	-53	-100,00%
PASSIF	78 010	19 570	58 440	78 535	18 984	59 551	525	0,67%
Fonds propres	19 864	0	19 864	18 534	0	18 534	-1 330	-6,70%
<i>Fonds propres / passif</i>	<i>25,5%</i>		<i>34,0%</i>	<i>23,6%</i>	<i>0,0%</i>	<i>31,1%</i>		
dont Capital	234	0	234	234	0	234	0	0,00%
dont résultat de l'exercice	405	0	405	336	0	336	-69	-17,03%
dont Subventions d'investissement	7 279	0	7 279	7 079	0	7 079	-200	-2,74%
Provisions pour risques et charges	1 036	0	1 036	2 432	0	2 432	1 397	134,88%
<i>Provision RC / passif</i>	<i>1,3%</i>		<i>1,8%</i>	<i>3,1%</i>	<i>0,0%</i>	<i>4,1%</i>		
dont provisions gros entretien	852	0	852	2 260	0	2 260	1 408	165,36%
dont provisions pour pensions	184	0	184	173	0	173	-11	-6,15%
dont provisions pour litiges	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
Dettes financières	49 900	15 128	34 772	50 666	13 153	37 513	766	1,54%
<i>Dettes financières / passif</i>	<i>64,0%</i>		<i>59,5%</i>	<i>64,5%</i>	<i>69,3%</i>	<i>63,0%</i>		
dont dépôts de garantie	682	13	669	707	17	689	24	3,54%
dont intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	451	147	304	362	135	226	-90	-19,88%
dont Concours bancaires	3 251	801	2 450	0	0	0	-3 251	-100,00%
Dettes d'exploitation	3 175	1 296	1 879	2 365	1 564	801	-810	-25,52%
<i>Dettes d'exploitation / passif</i>	<i>4,1%</i>		<i>3,2%</i>	<i>3,0%</i>	<i>8,2%</i>	<i>1,3%</i>		
dont dettes fournisseurs	1 294	407	886	902	232	671	-391	-30,26%
dont dettes fiscales et sociales	1 559	887	672	1 115	1 330	-215	-443	-28,44%
dont dettes autres	323	2	321	347	2	345	24	7,51%
Dettes diverses	900	0	900	278	0	278	-622	-69,12%
<i>Dettes diverses / passif</i>	<i>1,2%</i>		<i>1,5%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,5%</i>		
dont dettes immobilisations	900	0	900	278	0	278	-622	-69,12%
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	0	0	
Compte de liaison	0	11	-11	0	8	-8	0	
Neutralisation résultat opération d'aménagement	3 135	3 135	0	4 260	4 260	0	1 125	35,88%

3.2.1 L'actif

Au 31 décembre 2016, l'actif du bilan s'élève au global à 78,535 M€, se composant de 69 % d'actif immobilisé et 31 % d'actif circulant. Hors concession, l'actif est de 59,551 M€, soit 91 % d'actif immobilisé et 9 % d'actif circulant.

L'actif immobilisé progresse

La part de l'actif immobilisé dans le global de l'actif poursuit sa progression pour atteindre 54,369 M€ dont 93 % est affecté à l'activité des opérations locatives (50,790 M€) et 7 % à la direction administrative (3,579 M€). L'actif immobilisé net s'accroît de 6,6 % par rapport à 2015, soit + 3,353 M€ (+ 3,5 M€ pour l'activité locative et - 0,147 M€ pour la direction administrative).

Immobilisations nettes hors concession	2015	2016	2016/2015
Immobilisations incorporelles	140	105	-35
dont activité Opérations locatives	56	40	-16
dont direction administrative	85	65	-20
Immobilisations corporelles	49 174	52 567	3 393
dont activité Opérations locatives	47 234	50 750	3 516
dont direction administrative	1 940	1 817	-123
Immobilisations financières	1 701	1 697	-4
dont activité Opérations locatives			0
dont direction administrative	1 701	1 697	-4
Total des immobilisations	51 016	54 369	3 353
Activité Opérations locatives	47 290	50 790	3 500
Direction administrative	3 726	3 579	-147
Total des immobilisations	51 016	54 369	3 353

Cette hausse de 3,3 M€ de l'actif résulte pour :

- + 1,9 M€ de production de nouvelles résidences de logements livrées en 2016 (Le Limancet (1,4 M€) et 107 rue Kléber (0,4 M€)) ;
- + 3,2 M€ de production en cours de résidences nouvelles à livrer sur les exercices futurs (îlot Counord) ;
- + 0,4 M€ de réhabilitation (mises aux normes électriques, étanchéités...) ;
- - 2,2 M€ d'impact des dotations aux amortissements.

Les stocks relatifs à l'encours de la concession, en légère baisse

A fin 2016, les stocks et encours s'élèvent à 15,4 M€ contre 15,7 M€ à fin 2015. Il s'agit exclusivement des stocks relatifs à la concession Bordeaux 2. 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 en 2006 et est maintenue à fin 2016 pour un montant équivalent à la valeur du bien, 143 K€.

La trésorerie : une variation à la baisse influencée par le cycle d'investissement

Trésorerie hors concession	2015	2016	2016/2015
Trésorerie nette	1 237	3 040	1 803
Retraitements des concours bancaires courants en emprunts	3 246	0	-3 246
Retraitements de titres financiers en bons à moyen à terme	1 628	1 628	0
total trésorerie hors concession	6 110	4 668	-1 443
flux d'exploitation			2 180
flux d'investissement			-5 574
flux de financement			1 951
total flux hors concession			-1 442

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement passe de 6,1 M€ fin 2015⁹ à 4,7 M€ fin 2016. Cette diminution de 1,4 M€ masque en fait une hausse du flux d'exploitation (+ 2,2 M€) et du flux de financement (+ 2 M€) et une baisse du flux d'investissement (- 5,6 M€).

Le flux de trésorerie généré par l'investissement (- 5,6 M€) est partiellement compensé par le flux de financement (+ 2 M€). Le flux d'exploitation est lui positif, ce qui permet à la Sem de financer ses activités futures.

3.2.2 Le passif

Le passif du bilan est composé de 27 % (ou 35 % hors concession) de fonds propres et assimilés (y compris provisions pour risques et charges) et de 73 % (ou 65 % hors concession) de dettes. A fin 2016, la direction de la Sem estime le poids des annuités d'emprunts affectés à l'activité locative rapporté au montant des loyers quittancés à 29,1 % contre 27,4 % en 2015¹⁰. Elle reconnaît que ce ratio est en augmentation mais que le niveau d'endettement est contenu et inférieur au ratio moyen national de 2015 (44,2 %).

Des capitaux propres en diminution

Les fonds propres, en progression depuis de nombreuses années, diminuent en 2016 de 6,7 % représentant - 1,330 M€. Cette tendance baissière est la conséquence :

- des changements de méthode comptable (cf. ci-après) de la provision pour gros entretien (PGE) (- 1,318 M€) et de la provision pour clients douteux (- 148 K€),
- de la baisse des subventions d'investissement (- 200 K€),
- du résultat net dégagé en 2016 (+ 336 K€).

Sans l'impact des changements de méthode, les fonds propres auraient progressé à concurrence du résultat.

Des provisions pour risques et charges en forte hausse

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à fin 2016 à 2,432 M€ et couvrent la Provision gros entretien (PGE) (2,260 M€) et la provision pour abondement au plan d'épargne et aux médailles du travail (0,173 M€). Elles augmentent significativement en 2016 (+ 1,397 M€) essentiellement en raison de la PGE (+ 1,408 M€). En effet, le calcul de la PGE a été modifié en 2016 pour être en conformité avec les préconisations de l'Autorité des normes comptables¹¹. La provision ne se base plus sur un prévisionnel de travaux pluriannuel bâti par la société en fonction de ses besoins réels mais est fondée sur une programmation a priori de travaux déterminés selon une vétusté des éléments du bâti, identique à l'ensemble des résidences et donc de l'ensemble du patrimoine.

L'impact du changement de méthode comptable à l'ouverture de l'exercice 2016 représente une diminution des fonds propres à hauteur de 1,318 M€.

Un endettement en faible hausse

Les dettes financières globales s'élèvent à 50,7 M€ à fin 2016. Hors dépôts de garantie et intérêts courus, les emprunts à moyen et long terme s'élèvent à 49,6 M€ contre 48,8 M€ à fin 2015, en augmentation de 0,8 M€ (+ 1,7 %).

9 Pour mémoire, la direction a opéré des retraitements sur les postes de trésorerie figurant au bilan afin d'évaluer la trésorerie disponible. Ainsi, des titres immobilisés d'une valeur de 1 628 K€ ont été retirés des immobilisations financières et reclassés en trésorerie en 2014 et 2015 car il s'agit de bons à moyen terme négociables arrivant à échéance courant 2016. De même, des concours bancaires courants figurant au passif du bilan en 2015 pour 3 245 K€ ont été assimilés à des dettes à moyen et long terme et non à de la trésorerie passive car ils correspondent exclusivement à une ligne de préfinancement des emprunts CDC intégralement remboursée début janvier 2016 par la perception des fonds des emprunts CDC.

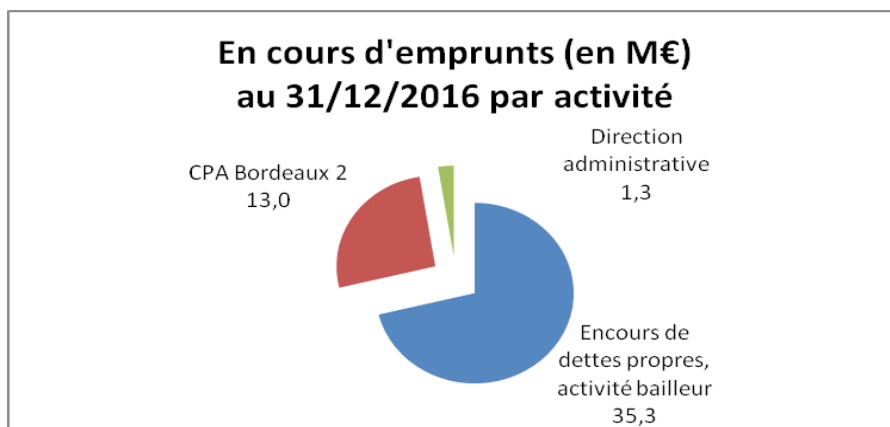
10 Rapport de gestion, page 54.

11 Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015.

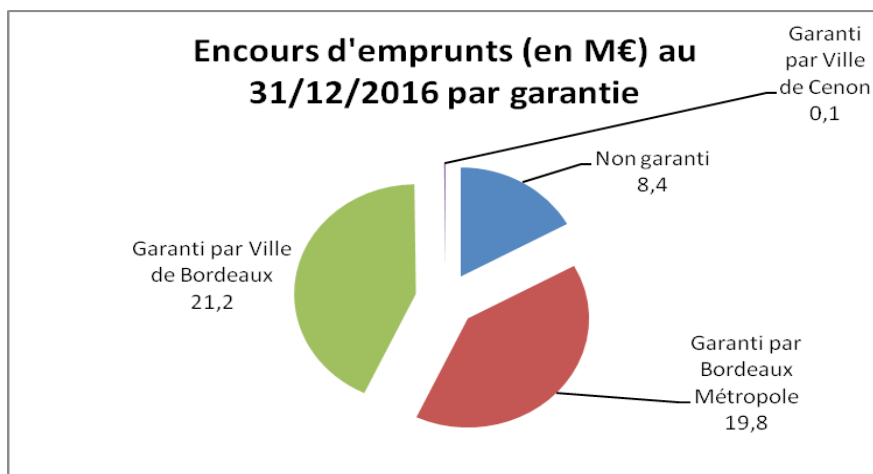
Dettes financières	CRD au 31/12/2015	Réalisations 2016	Remboursements 2016	CRD au 31/12/2016	variation nette
Logements conventionnés	21 723 K€	7 386 K€	4 649 K€	24 460 K€	2 737 K€
Logements libres	3 502 K€	350 K€	704 K€	3 148 K€	-355 K€
Activités commerciales	7 950 K€		235 K€	7 715 K€	-235 K€
Encours de dettes propres, activité bailleur	33 176 K€	7 736 K€	5 588 K€	35 323 K€	2 147 K€
CPA Bordeaux 2	14 167 K€		1 167 K€	13 000 K€	-1 167 K€
Direction administrative	1 423 K€		149 K€	1 274 K€	-149 K€
Total	48 766 K€	7 736 K€	6 904 K€	49 598 K€	832 K€

Source: rapport de gestion

L'endettement lié à l'activité de bailleur social est de 35,3 M€ (71 %), il a progressé de 2,1 M€. L'endettement lié à la concession est de 13 M€ (26 %), il s'est réduit de 1,2 M€. L'endettement lié au fonctionnement de la SEM est de 1,3 M€ (3 %), il a baissé de 0,1 M€.



Une partie significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales. Ainsi, les dettes destinées à financer du logement conventionné, des opérations d'aménagement en zone tendue sont garanties à 100 %. A fin 2016, le niveau d'endettement non garanti représente 17 % du capital restant dû de l'encours de dettes totales. Les capitaux propres hors subventions d'investissement (11,454 M€) couvrent à 136 % l'endettement non garanti (8,425 M€).



Le fonds de roulement se contracte

Le Fonds de roulement (FR) représente une ressource durable que les actionnaires mettent à disposition de la structure à long terme ou que la structure dégage de son exploitation.

Le FR, hors concession, dégagé en 2016 est de 5,513 M€. Il est constitué du FR de l'activité des opérations locatives de - 5,393 M€ et du FR de la direction administrative de + 10,906 M€.

Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)	2 015	2 016	2016/2015
FR opérations locatives	-5 265	-5 393	-128
FR direction administrative	12 046	10 906	-1 140
FR	6 781	5 513	-1 268

En 2016, les capitaux permanents (+ 2,085 M€) ont augmenté moins vite que les immobilisations (+ 3,353 M€). Ainsi, le FR passe de 6,781 M€ à fin 2015 à 5,513 M€ à fin 2016, en baisse de 1,268 M€. Cette baisse concerne principalement (1,140 M€) la direction administrative, celle-ci résulte de l'impact du changement de méthode de la PGE (cf. supra).

Le fonds de roulement à terminaison suit la même tendance

La prise en compte des dépenses à assumer sur les opérations engagées (+ 6,123 M€) et des recettes à recevoir (+ 3,779 M€) dégrade le FR. Ainsi, à terminaison des opérations (prise en compte des dépenses et des recettes en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées), le FR fléchit de 4,245 M€ à 3,170 M€, soit en diminution de 1,075 M€ par rapport à 2015. La direction d'InCité juge le FR à terminaison à fin 2016 « *tout à fait satisfaisant et en adéquation avec les besoins de la société pour le financement de son activité future* ».

Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)	2 015	2 016	2016/2015
FR	6 781	5 513	-1 268
Dépenses à engager sur les opérations en construction ou nouvellement livrées	10 741	6 123	-4 618
Financements à recevoir	8 205	3 779	-4 426
FR à terminaison	4 245	3 170	-1 075

3.3 Résumé de l'exercice 2016 et perspectives 2017

En résumé sur la situation financière d'InCité pour l'exercice 2016

Au terme de l'analyse des comptes à fin 2016, il ressort que la situation financière d'InCité demeure correcte.

Le résultat d'exploitation avec impact du CICE diminue de 206 K€ mais demeure excédentaire (+ 854 K€ contre + 1 061 K€ en 2015). Dans le détail, le résultat de l'activité bailleur décroît (- 228 K€) mais s'avère toujours excédentaire (+ 1 237 K€) constitué à près de 70 % par l'activité locative libre, 18% par l'activité conventionnée et 12 % par l'activité commerciale et diverse. Le résultat de la structure est positif (+ 55 K€). En revanche, le résultat d'exploitation des activités d'aménagement s'améliore un peu en 2016 (+ 33 K€) mais reste déficitaire (- 438 K€).

Des points forts :

- une gestion locative sociale satisfaisante,
- un bon niveau d'entretien du patrimoine,
- le chiffre d'affaires hors concessions d'aménagement en hausse (+ 303 K€),
- l'endettement, nécessaire au développement patrimonial, s'accroît faiblement (+ 1,7 %).

Des points faibles :

- des dépenses de maintenance en hausse du fait de la structuration du patrimoine, de son ancienneté (près de 41 ans), de la rotation dans le parc et de l'évolution des réglementations,
- le résultat d'exploitation fléchit (- 205 K€) et est contrasté (activité bailleur – 228 K€ et activité aménagement + 33 K€),
- le résultat net de l'exercice fléchit (- 69 K€),
- les capitaux propres s'amenuisent (- 1,330 M€), uniquement en raison de changements de méthode comptable (notamment PGE),
- le fonds de roulement brut et le fonds de roulement à terminaison se contractent (respectivement – 1,3 M€ et – 1,1 M€) mais demeurent selon la direction à un niveau « satisfaisant ».

Les perspectives de l'exercice 2017 évaluées par la direction d'InCité

Le CA du 13 décembre 2016 présente le budget de l'exercice 2017.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	Réel 2016	Budget 2017	Evol 17/16 en montant	Evol 17/16 en %
Loyers	9 141	9 490	349	4%
Prestations de services	759	1 773	1 014	134%
Production stockée et immobilisée	61		-61	-100%
Subventions d'exploitation	14	253	239	1738%
Reprises sur provisions et transf de charges	1 981	345	-1 636	-83%
Autres produits	39		-39	-100%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 838	4 097	1 259	44%
Impôts et taxes	2 119	1 736	-383	-18%
Charges de personnel hors CICE	3 274	2 355	-919	-28%
Dotations aux amort et provisions	2 817	2 841	24	1%
Autres charges	160	38	-122	-76%
Produits financiers	93	20	-73	-78%
Charges financières	852	635	-217	-25%
Produits exceptionnels	367	250	-117	-32%
Charges exceptionnelles	22		-22	-100%
Total Produits (hors refacturation)	15 156	12 130	-3 026	-20%
Total Charges hors IS (hors refacturation)	14 784	11 701	-3 083	-21%
Résultat net hors IS et avant intéressement	473	429	-44	-9%

dont 1 451 K€ de
coûts nets de
structure (frais de
siège, fonctions
support...)

Le résultat courant avant impôt sur les sociétés et intéressement serait de 429 K€ en 2017, en baisse de 44 K€.

Les produits locatifs augmentent de 4 % suite au développement patrimonial et sans augmentation de loyers (conformément à l'évolution nulle de l'IRL).

Concernant le patrimoine en construction, divers points sont retenus. Une étude sera engagée en 2017 afin de définir la commercialité du centre commercial Europe du Grand-Parc. L'ouverture des premiers locaux du centre commercial Counord est effective au 1^{er} janvier 2017. Le programme de l'îlot Counord voit sa première phase livrée en février 2017, l'achèvement complet est prévu fin 2018. Les travaux du 43 Cours Victor Hugo à Bordeaux devraient débuter en septembre 2017 pour une livraison fin 2018.

Au chapitre des opérations d'aménagement urbain, la SEM va poursuivre la gestion des opérations en cours, à savoir la Concession sur le Centre Historique de Bordeaux, l'OPAH de Bordeaux, l'OPAH de Lormont et le PIG Métropolitain. L'OPAH RU HM de Bordeaux Métropole, signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016, aussi, une nouvelle OPAH 2017/2022 est à l'étude pour être contractualisée en mars 2017.

Différentes études de programmation sont engagées et vont se poursuivre ou vont démarrer en 2017 : Centre Médoc, devenu « Cœur de presqu'île », Copropriété Palmer à Cenon, Cœur de Bastide à Libourne, revitalisation du Centre bourg à Castillon-la-Bataille.

Par ailleurs, en vue d'anticiper les mutations profondes des territoires et de pouvoir accompagner favorablement les collectivités locales dans leur renouvellement et développement urbain, après validation par son CA du 8/10/2015, InCité a commencé en 2016 l'élaboration d'un plan stratégique d'activités pour les cinq années suivantes. La phase 1 de ce plan a été présentée au CA du 20/10/2016 et des ateliers de travail seront mis en place courant 2017. Les conclusions de l'étude stratégique seront présentées aux administrateurs au cours du CA d'octobre 2017.

Enfin, courant 2017, la direction de la Sem travaille à l'élaboration d'une Convention d'utilité sociale (CUS) qui réponde à la réforme prévue par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 21 janvier 2017.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du rapport présenté par l'administrateur représentant Bordeaux Métropole au sein du conseil d'administration de la SAEM IN CITE, au titre de l'exercice 2016.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Communication effectuée.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 octobre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 20 NOVEMBRE 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 20 NOVEMBRE 2017	 Monsieur Jean TOUZEAU