

|                                                                                   |                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | <b>Séance publique du 9 novembre 2018</b>                                         | <b>N° 2018-657</b>  |

Convocation du 19 octobre 2018

Aujourd'hui vendredi 9 novembre 2018 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. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin 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, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, 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. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT  
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU  
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES  
M. Dominique ALCALA à M. Michel DUCHENE  
Mme Véronique FERREIRA à Mme Andréa KISS  
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON  
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON  
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY  
M. Stéphan DELAUX à Mme Anne BREZILLON  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Magali FRONZES  
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE  
M. Daniel HICKEL à Mme Chantal CHABBAT  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN  
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h00  
M. Yohan DAVID à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15  
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h15  
M. Didier CAZABONNE à Mme Arielle PIAZZA à partir de 11h45  
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15  
M. Marik FETOUH à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h15  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45  
M. Bernard JUNCA à M. Eric MARTIN à partir de 11h45  
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h45  
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 11h45  
M. Michel POIGNONEC à M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à partir de 11h45  
M. Alain TURBY à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h30  
Mme Anne WALRYCK à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h30

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|                                                                                   |                                                          |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>Conseil du 9 novembre 2018</b>                        | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | Secrétariat général<br><br>Direction Contrôle de gestion | <b>N° 2018-657</b>  |

---

**InCité - Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte en application de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales - Rapport 2018 - Exercice 2017 - Information**

---

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**InCité**

**Rapport 2018**

**Exercice 2017**

En application de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

***Information du Conseil métropolitain***

Le présent rapport est celui des représentants de Bordeaux Métropole désignés comme administrateurs au sein de la Société anonyme d'économie mixte locale (« SAEML » dans les statuts) 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 et en Assemblée générale 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 SEML 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.

## 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 forme synthétique comme suit.

| REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2017               | 2018 (3)    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| Nombre de réunions du Conseil d'Administration (CA)<br>Nombre de réunions de l'Assemblée Générale (AG)<br><i>dont A.G. Extraordinaire</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3<br>1<br>0        | 1<br>1<br>0 |
| CHANGEMENTS D'ADMINISTRATEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2017               | 2018        |
| Publics<br>Privés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Oui (1)<br>Oui (2) | Non<br>Non  |
| EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2017               | 2018 (2)    |
| Changement du montant du capital<br>Modification de la répartition du capital entre actionnaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Non<br>Non         | Non<br>Non  |
| (1) Remplacement de Mme Solène Chazal comme représentante de Bordeaux Métropole par Mme Maribel Bernard (délibération métropolitaine n°2017-250 du 14 avril 2017)<br>(2) Désignation de M. Eric Benayoun comme représentant permanent de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes en remplacement de Mme Christine Cassin Delmas, ayant fait valoir ses droits à la retraite (CA du 16/11/2017).<br>(3) Jusqu'à la date de rédaction du rapport (juin 2018). |                    |             |

| PRINCIPALES DECISIONS |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Réunion en date du    | Nature de la décision prise |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| CA<br>(138ème séance) | 27/04/2017                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Approbation du procès-verbal du CA du 13 décembre 2016.</li> <li>→ Désignation de Mme Maribel Bernard comme représentante permanente de Bordeaux Métropole en remplacement de Mme Solène Chazal, démissionnaire.</li> <li>→ Nomination de Mme Maribel Bernard comme vice-présidente.</li> <li>→ Validation de la nouvelle composition d'attribution de logement.</li> <li>→ Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.</li> <li>→ Proposition d'affectation du résultat.</li> <li>→ Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</li> <li>→ Convocation de l'assemblée générale ordinaire.</li> <li>→ Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions.</li> <li>→ Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2016.</li> <li>→ Délibération sur les orientations de la politique de vente de logement.</li> <li>→ Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.</li> </ul> |

|                                   |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Validation de la demande d'agrément d'Action Logement Immobilier pour le transfert des 73 actions détenues par Action Logement (C.I.L.).</li> <li>→ 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.</li> <li>→ Autorisation au Directeur général à engager la société dans l'élaboration de la Convention d'utilité sociale (CUS).</li> <li>→ Approbation de la « déclassification » de 9 conventions réglementées.</li> <li>→ Validation de la présentation de l'impact du changement de méthode comptable sur le calcul des provisions « Gros entretiens ».</li> <li>→ 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.</li> </ul>                                                                                          |
| <b>AGO</b>                        | <b>23/05/2017</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Approbation des comptes et du rapport de gestion 2016, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au Conseil d'administration.</li> <li>→ Approbation de l'affectation du résultat.</li> <li>→ Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du Code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes).</li> <li>→ Renouvellement 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).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>CA<br/>(139ème<br/>séance)</b> | <b>16/11/2017</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Approbation du procès-verbal du CA du 27 avril 2017.</li> <li>→ Désignation de M. Eric Benayoun comme représentant permanent de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes en remplacement de Mme Christine Cassin Delmas, ayant fait valoir ses droits à la retraite.</li> <li>→ Décision de prorogation pour 5 ans de la Déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux d'aménagement des îlots « Faures Gensan » et « Fusterie » inclus dans le périmètre de restauration immobilière « Saint Eloi – Salinières ».</li> <li>→ Autorisation du Directeur général à solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP sur 11 immeubles sur le secteur Marne Yser et une enquête parcellaire destinée à permettre la mise en œuvre des programmes de travaux sur ces différents immeubles.</li> <li>→ Information sur le plan stratégique de patrimoine.</li> <li>→ Adhésion à l'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine, l'a'urba.</li> <li>→ Modification du document relatif à la politique d'attribution de la commission.</li> </ul> |
| <b>CA<br/>(140ème<br/>séance)</b> | <b>14/12/2017</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Approbation du procès-verbal du CA du 16 novembre 2017.</li> <li>→ Présentation de l'atterrissage financier 2017.</li> <li>→ Approbation du budget 2018.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>CA<br/>(141ème<br/>séance)</b> | <b>26/04/2018</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Approbation du procès-verbal du CA du 14 décembre 2017.</li> <li>→ Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.</li> <li>→ Proposition d'affectation du résultat.</li> <li>→ Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</li> <li>→ Convocation de l'assemblée générale ordinaire.</li> <li>→ Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions.</li> <li>→ Information sur les orientations de la politique de vente de logements : aucune vente réalisée en 2017 et aucune programmée en 2018.</li> <li>→ Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.</li> <li>→ Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                   | 2017.<br>→ Approbation du règlement intérieur des achats.<br>→ Approbation d'une convention de groupements pour le stationnement sur le quartier du Grand-Parc.                                                                                                                                                          |
| <b>AGO</b> | <b>29/05/2018</b> | → Approbation des comptes et du rapport de gestion 2017, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au Conseil d'administration.<br>→ Approbation de l'affectation du résultat.<br>→ Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du Code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes). |

Le rapport d'activité d'InCité, présenté en Conseil d'administration du 26 avril 2018, présente les travaux réalisés en 2017 par la SAEML en matière de gestion locative, construction et réhabilitation, aménagement.

## **1 ACTIVITE ET RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC BORDEAUX METROPOLE ET LA VILLE DE BORDEAUX**

InCité poursuit des activités de gestion locative, de construction et de réhabilitation patrimoniale ainsi que des activités d'aménagement.

### **2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2017**

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 SAEML InCité afin de créer une Zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites.

De 2008 à 2011, La Cub développe son premier programme d'intérêt général de lutte contre le mal logement (Projet d'intérêt général (**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 SAEML 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 SAEML InCité 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 ORI de Lormont et PIG de la Métropole, sont poursuivies.

2016 permet la poursuite de la concession 2014/2020 et des opérations d'amélioration de l'habitat de Bordeaux et de Lormont ainsi que du PIG 2 de la Métropole. La réflexion sur un plan stratégique d'activités pour les cinq années suivantes est lancée.

## **2.2 Les relations contractuelles**

En 2017, plusieurs conventions lient la SAEML InCité et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la SAEML et la ville de Bordeaux d'autre part. Elles figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce.

### **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 SAEML InCité la réalisation de la requalification du centre historique de Bordeaux pour une durée de 6 ans. Cette concession 2014/2020 (parfois nommée « CPA Bordeaux 2 ») a été signée le 22 mai 2014.

L'évolution législative (*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*) 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 à 13,35 M€ HT sur la durée de la convention 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 2017, troisième année pleine d'activité, la rémunération de l'aménageur s'élève à 1 011 K€ (cf. paragraphe 3.1) contre 981 K€ en 2016 (soit + 29 K€).

### **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 SAEML 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 2017, la rémunération de l'opérateur s'élève à 216 K€ contre 364 K€ en 2016 (variation de - 148 K€, cf. paragraphes 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 SAEML InCité dans le cadre de diverses opérations de construction et réhabilitation de logements. Ces emprunts ont été contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations, de la caisse d'épargne, de Dexia, du Crédit

Coopératif, de LCL (Crédit Lyonnais), et de la Banque Postale. Ces engagements figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2017, l'encours de dette garanti par la Métropole s'élevait à 22,3 M€ et celui de la ville de Bordeaux à 19,2 M€ (cf. paragraphe 3.2.2, graphique sur la répartition des encours d'emprunts par garantie).

## **2.3 L'activité de la SAEML en 2017**

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

En matière de gestion locative

### *Gestion de logements*

Au 31 décembre 2017, InCité gère 1 906 logements, décomposés en 653 logements conventionnés et 1 253 logements non conventionnés, soit au global une croissance patrimoniale de 35 logements conventionnés (îlot Counord) comparé à l'exercice précédent. Aucune vente de logements aux locataires n'a eu lieu en 2016 et en 2017, aucune n'est envisagée en 2018 (décision du CA du 26/04/2018).

Le patrimoine locatif est situé sur les communes de Bordeaux à 87,5 % (1 668 logements), Lormont à 5,1 % (98 logements) et Cenon à 7,3 % (140 logements).

Sur les 1 906 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 2072.

InCité possède également à fin 2017 une résidence sociale de 32 chambres gérées par le foyer associatif « Habitats Jeunes le Levain ».

Pour l'ensemble des résidences de logements, aucune augmentation de loyers n'a été pratiquée car l'indice de révision des Loyers (IRL) était nul. Pour mémoire, l'augmentation en 2016 était de 0,08 %. Depuis 2016 sur ce plan, il n'y a plus de distinction entre les logements conventionnés et non conventionnés.

Le **taux de rotation des loyers** diminue : 5,4 % contre 8,33 % en 2016. La moyenne nationale 2016 (dernière disponible) est de 7 %.

Le **taux de vacance** se détériore depuis 2011 : 1,93 % contre 1,75 % en 2016 mais il demeure néanmoins meilleur que la moyenne nationale 2016 (3,6 %) et régionale (3,6 %). Le coût de la vacance globale est de 244 K€.

Le **taux d'impayés pour la part logement** s'améliore : 3,06 % contre 3,35 % en 2016 et continue d'être inférieur à la moyenne nationale 2016 (3,6 %) et régionale (3,1 %). Le **taux d'impayés pour l'ensemble de l'activité** (logements et commerces) s'améliore : 4,53 % contre 5,71 % en 2016.

L'**âge moyen du patrimoine** d'InCité est de 40,8 ans, beaucoup plus ancien que la moyenne nationale 2016 (25,2 ans) et régionale (28,8 ans).

### **Gestion de locaux d'activité**

Au 31 décembre 2017, InCité gère 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 40 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) ; 21 commerces en centre-ville dont 6 en rez-de-chaussée de résidences et 15 en pied d'immeubles.

### **Gestion d'autres locaux**

Au 31 décembre 2017, InCité gère 1 station-service ; la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux ; une maison située au 107 rue Kléber à Bordeaux et louée à l'association « La Maison des Familles » pour la Fondation des Apprentis d'Auteuil.

## **2.2.5 En matière de construction et de réhabilitation patrimoniale**

L'évolution nette en 2017 du patrimoine de logements (+ 35) résulte de :

- 35 logements mis en service, situés sur l'îlot Counord (première tranche),
- aucune vente de logements aux locataires.

La seconde tranche de l'îlot Counord, comprenant 34 logements, sera livrée fin 2018 voire début 2019.

6 commerces et un parking de l'îlot Counord ont été livrés courant 2017.

Les travaux de rénovation de l'immeuble du 43 Cours Victor Hugo à Bordeaux ont commencé en juillet 2017 et leur livraison est programmée à juillet 2018.

Par ailleurs, 4 opérations portant sur 174 logements bordelais sont à l'étude :

- 8 logements au 76/78 rue des Faures,
- 2 logements au 10 rue de la Sau,

- 64 logements au sein du quartier de Caudéran « Carton-Tassigny »,
- 100 logements rue Labarde.

## 2.2.6 En matière d'aménagement

L'aménagement concerne quatre grands domaines :

### La requalification du centre historique de Bordeaux

La concession 2014/2020 (cf. paragraphe 2.2.1) nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi-année 2014. L'année 2017 est la troisième année pleine d'activité. Le périmètre est de 344 hectares comprenant 44 500 logements (contre 234 hectares lors de la précédente concession 2002/2014).

*Pour information, 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 (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.*

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 2017, l'activité foncière s'est déroulée dans un contexte de plus en plus tendu du fait de l'accélération de la hausse des valeurs immobilières. Le montant total des acquisitions foncières réalisées en 2017 est de 1,581 M€ net pour 7 immeubles acquis. Pour mémoire en 2016, les acquisitions avaient été de 2,909 M€ pour 11 immeubles. En 2017, la SAEML a poursuivi le recyclage d'immeubles : 31 logements ont été commercialisés, 1 immeuble de bureaux, 1 commerce. Le montant des cessions est de 2,842 M€ net. Courant 2017, 16 logements ont été livrés par l'Office public de l'habitat (OPH) de Bordeaux Métropole Aquitanis et 7 par la SA DomoFrance. En outre, 18 immeubles, permettant la production de 34 logements, ont fait l'objet d'une étude de faisabilité. 2 projets de « bicycletteries » (garages collectifs fermés pour vélos) à implanter sur Bordeaux (rue de la Rousselle et rue Leupold) sont en cours de programmation ; les travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'InCité.

### Les animations d'opérations 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. Une campagne de prospection a été menée fin 2016 et début 2017 pour relancer l'activité de l'OPAH.

A fin 2017, 63 logements ont bénéficié du dispositif (31 en 2015, 8 en 2016 et 24 en 2017). Le montant total des travaux engagés est de 1,950 M€ TTC.

**L'OPAH RU HM de Bordeaux Métropole**, signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016. Après mise en concurrence d'opérateurs sur une nouvelle **OPAH RU HM 2017/2022**, la SAEML InCité a été retenue comme animateur. La notification du marché est intervenue le 29/03/2017.

Cette nouvelle OPAH comporte un volet spécifique « Copropriétés dégradées » dont l'objectif est de mettre en place des outils de diagnostic de la situation de 10 copropriétés puis de les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'amélioration. En 2017, ce travail a été initié sur 3 premières copropriétés.

Les objectifs de l'OPAH fixés pour 5 ans s'élèvent à 400 logements dont 150 logements occupés par leurs propriétaires et 250 logements locatifs. A fin 2017, l'activité de l'OPAH a concerné 26 logements au total. L'objectif annuel est réalisé à seulement 33 %.

| InCité - OPAH RU HM (2017-2022) | objectif OPAH RU HM sur 5 années | objectif OPAH RU HM lissé sur 1 an (lissage arithmétique) | Réalisé en 2017 (déposés et agréés) | Réalisé cumulé au 31/12/2017 (déposés et agréés) | Différence entre réalisation et objectif annuel (en nbre) | % de réalisation par rapport à l'objectif annuel |
|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Propriétaires occupants         | 150                              | 30                                                        | 4                                   | 4                                                | -26                                                       | 13%                                              |
| Logements locatifs              | 250                              | 50                                                        | 22                                  | 22                                               | -28                                                       | 44%                                              |
| <b>Total</b>                    | <b>400</b>                       | <b>80</b>                                                 | <b>26</b>                           | <b>26</b>                                        | <b>-54</b>                                                | <b>33%</b>                                       |



**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 SAEML 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 SEML pour un montant estimatif maximum de 1 475 K€ H.T.

En 2017, la rémunération perçue par la SAEML au titre de la mission d'animation s'élève à 216 K€ (cf. paragraphe 2.2.2).

Les objectifs quantitatifs prévisionnels du PIG 2 sont évalués à 1 000 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, mais reste insuffisante au regard des objectifs pour les propriétaires bailleurs. La production de logements locatifs conventionnés rencontre des difficultés dans les communes hors Bordeaux. Les financements Agence nationale de l'habitat (ANAH) se sont révélés insuffisants face aux besoins et le Département a annoncé sa non-participation au financement des opérations sur la métropole bordelaise.

Au 31/12/2017 et depuis le début du contrat, 744 dossiers ont été déposés et agréés dont 654 propriétaires occupants et 90 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<br>PIG 2 sur 5<br>années | objectif<br>PIG 2 lissé<br>pour 4 ans | Réalisé en<br>2014<br>(déposés et<br>agréés) | Réalisé en<br>2015<br>(déposés et<br>agréés) | Réalisé en<br>2016<br>(déposés et<br>agréés) | Réalisé en<br>2017<br>(déposés<br>et agréés) | Réalisé<br>cumulé au<br>31/12/2017<br>(déposés et<br>agréés) | Différence<br>entre<br>réalisation<br>et objectif<br>(en nbre) | % de<br>réalisation<br>par rapport<br>à l'objectif<br>annuel |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Propriétaires occupants    | 500                               | 400                                   | 178                                          | 173                                          | 147                                          | 156                                          | 654                                                          | 254                                                            | 164%                                                         |
| Logements locatifs         | 500                               | 400                                   | 12                                           | 20                                           | 26                                           | 32                                           | 90                                                           | -310                                                           | 23%                                                          |
| <b>Total</b>               | <b>1000</b>                       | <b>800</b>                            | <b>190</b>                                   | <b>193</b>                                   | <b>173</b>                                   | <b>188</b>                                   | <b>744</b>                                                   | <b>-56</b>                                                     | <b>93%</b>                                                   |

## Les études

Diverses études sont en cours, notamment sur :

- le Centre-médoc : appel d'offres remporté début 2016 pour une étude commencée en 2017 et dont les conclusions seront présentées début 2018,
- la copropriété Palmer à Cenon : appel d'offres remporté en décembre 2016 pour une étude pré-opérationnelle d'une OPAH conduite en 2017,
- le « Cœur de Bastide » à Libourne : appel d'offres remporté courant 2016 conjointement avec 4 autres partenaires pour une étude conduite en 2017 et 2018,
- la revitalisation du centre bourg à Castillon-la-Bataille : mission démarrée en février 2017 pour un terme prévu à l'été 2018,
- le secteur « Grand Saint Sernin » à Toulouse : la SAEML InCité a été retenue en 2017 pour intégrer une équipe pluridisciplinaire dont la mission (d'expertise de l'intervention dans le centre-ville ancien) se déroulera en 2018.

## 2 SITUATION FINANCIERE D'InCité

### 3.1 Le compte de résultat 2017 (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 sauf rémunération perçue à ce titre par l'aménageur.*

| Compte de résultat hors concessions d'aménagement<br>(en K€)                                  | 2016          | 2017          | Evolution<br>2016/2017<br>montant | Evolution<br>2016/2017<br>en % |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>CA hors concession d'aménagement</b>                                                       | <b>12 603</b> | <b>12 999</b> | <b>396</b>                        | <b>3,1%</b>                    |
| <b>CA activité bailleur</b>                                                                   | <b>11 900</b> | <b>12 302</b> | <b>402</b>                        | <b>3,4%</b>                    |
| <i>CA location / CA hors concession</i>                                                       | <i>94%</i>    | <i>95%</i>    |                                   |                                |
| Loyers                                                                                        | 9 132         | 9 431         | 299                               | 3,3%                           |
| Récupération des charges locatives                                                            | 2 703         | 2 813         | 110                               | 4,1%                           |
| Refacturations                                                                                | 43            | 58            | 15                                | 35,5%                          |
| Autres                                                                                        | 22            | 0             | -22                               | -100,0%                        |
| <b>CA hors provisions pour charges locatives récupérables</b>                                 | <b>9 197</b>  | <b>9 489</b>  | <b>292</b>                        | <b>3,2%</b>                    |
| <b>CA activité mandat et prestations de services</b>                                          | <b>703</b>    | <b>696</b>    | <b>-6</b>                         | <b>-0,9%</b>                   |
| Mandats                                                                                       | 0             | 0             |                                   |                                |
| Prestations de services                                                                       | 693           | 674           | -18                               | -2,7%                          |
| Divers                                                                                        | 10            | 22            | 12                                | 117,5%                         |
| <b>CA activité bailleur et prest. de services hors<br/>récupérations de charges locatives</b> | <b>9 900</b>  | <b>10 186</b> | <b>286</b>                        | <b>2,9%</b>                    |
| <b>Production stockée et immobilisée</b>                                                      | <b>61</b>     | <b>71</b>     | <b>10</b>                         | <b>17,3%</b>                   |
| <b>Subventions d'exploitation</b>                                                             | <b>14</b>     | <b>5</b>      | <b>-9</b>                         | <b>-64,3%</b>                  |
| <b>Reprises sur provisions et transfert de charges</b>                                        | <b>1 981</b>  | <b>2 613</b>  | <b>633</b>                        | <b>31,9%</b>                   |
| <b>Autres produits</b>                                                                        | <b>39</b>     | <b>44</b>     | <b>5</b>                          | <b>13,5%</b>                   |
| <b>Total Produits d'exploitation</b>                                                          | <b>14 697</b> | <b>15 732</b> | <b>1 035</b>                      | <b>7,0%</b>                    |
| Consommations de l'exercice en provenance des tiers                                           | 2 838         | 3 151         | 313                               | 11,0%                          |
| Impôts et taxes                                                                               | 2 119         | 2 165         | 46                                | 2,2%                           |
| Charges de personnel hors CICE                                                                | 3 274         | 3 511         | 237                               | 7,2%                           |
| Dotations aux amort et provisions                                                             | 2 817         | 3 293         | 476                               | 16,9%                          |
| Autres charges                                                                                | 160           | 304           | 144                               | 90,0%                          |
| Charges récupérables                                                                          | 2 703         | 2 813         | 110                               | 4,1%                           |
| <b>Total Charges d'exploitation</b>                                                           | <b>13 910</b> | <b>15 237</b> | <b>1 326</b>                      | <b>9,5%</b>                    |
| <i>dont charges d'exploitation non récupérables</i>                                           | <i>11 208</i> | <i>12 424</i> | <i>1 216</i>                      | <i>10,9%</i>                   |
| <i>dont charges d'exploitation récupérables</i>                                               | <i>2 703</i>  | <i>2 813</i>  | <i>110</i>                        | <i>4,1%</i>                    |
| <b>Résultat exploitation</b>                                                                  | <b>786</b>    | <b>495</b>    | <b>-291</b>                       | <b>-37,0%</b>                  |
| Produits financiers                                                                           | 93            | 25            | -68                               | -73,1%                         |
| Charges financières                                                                           | 852           | 690           | -162                              | -19,0%                         |
| <b>Résultat financier</b>                                                                     | <b>-759</b>   | <b>-665</b>   | <b>94</b>                         | <b>-12,4%</b>                  |
| Produits exceptionnels                                                                        | 367           | 674           | 307                               | 83,7%                          |
| Charges exceptionnelles                                                                       | 22            | 11            | -11                               | -48,6%                         |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                                                                  | <b>345</b>    | <b>662</b>    | <b>317</b>                        | <b>92,0%</b>                   |
| Total Produits                                                                                | 15 156        | 16 431        | 1 274                             | 8,4%                           |
| Total Charges hors IS                                                                         | 14 784        | 15 938        | 1 154                             | 7,8%                           |
| IS et CICE                                                                                    | 36            | 33            | -3                                | -9,6%                          |
| Total Charges yc IS                                                                           | 14 820        | 15 970        | 1 150                             | 7,8%                           |
| <b>Résultat net</b>                                                                           | <b>336</b>    | <b>460</b>    | <b>124</b>                        | <b>36,9%</b>                   |

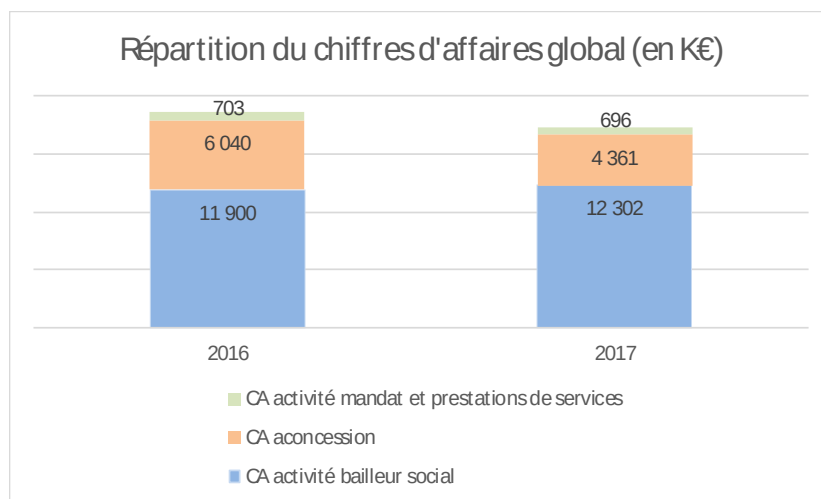
Depuis 2013, charges de personnel hors CICE. CICE reclassé avec IS

Les produits hors concession s'élèvent à **16,431 M€** (contre 15,156 M€ en 2016). Les charges hors concession et y compris l'impôt sur les sociétés s'élèvent à **15,970 M€** (contre 14,820 M€ en 2016). Les produits et charges récupérables intégrés dans les montants ci-dessus représentent 2,813 M€ en 2017 (contre 2,703 M€ en 2016).

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

Le chiffre d'affaires global de la SEML s'élève à 17,359 M€ dont 4,361 M€ relève de la concession d'aménagement.

| Chiffre d'affaires (en K€)                          | 2016          | 2017          | 2016/2017<br>montant | 2016/2017<br>en % |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|-------------------|
| <b>Chiffre d'affaires (CA) global</b>               | <b>18 642</b> | <b>17 359</b> | <b>-1 283</b>        | <b>-6,9%</b>      |
| CA concession 2014-2020                             | 6 040         | 4 361         | -1 679               | -27,8%            |
| CA hors concession d'aménagement                    | 12 603        | 12 999        | 396                  | 3,1%              |
| <i>CA hors concession d'aménagement / CA global</i> | <i>68%</i>    | <i>75%</i>    |                      |                   |



En 2017, le chiffre d'affaires hors concession d'aménagement s'élève à 12,999 M€ dont 12,302 M€ au titre de l'activité de bailleur et, à la marge, 0,696 M€ au titre des prestations de services. Globalement, ce chiffre d'affaires augmente de 3,1 % par rapport à 2016, soit + 396 K€.

Hors provisions pour charges locatives récupérables :

- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur s'élève à 9,5 M€ et augmente de 3,2 % entre 2016 et 2017, soit + 292 K€,
- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur et des prestations de services (hors récupération des charges locatives de 2,813 M€, qui sont comprises dans l'histogramme présenté ci-avant) s'élève à 10,186 M€ et augmente de 2,9 % entre 2016 et 2017, soit + 286 K€.

Cette évolution positive du chiffre d'affaires de l'activité bailleur et des prestations de services (286 K€) résulte principalement d'un repli des prestations de services (- 18 K€) et d'une hausse des produits locatifs issus de logements conventionnés (+ 211 K€), de logements libres (+ 48 K€), de surfaces commerciales (+ 12 K€) et d'autres produits locatifs (+ 25 K€).

Les rémunérations globales perçues en 2017 par la SEML s'élèvent à 1 685 K€ dont :

- 1 011 K€ au titre de la concession 2014-2020 (cf. paragraphe 2.2.1),
- 216 K€ au titre du PIG (cf. paragraphe 2.2.2),
- 458 K€ au titre des autres opérations animées.

Ces rémunérations sont assimilées à des transferts de charges d'exploitation (relevant des produits d'exploitation de l'activité hors aménagement) pour la concession et à du chiffre d'affaires s'agissant du PIG 2.

Les reprises sur provisions et transferts de charges hors concession passent de 1 981 K€ à 2 613 K€ au cours de l'exercice 2017, en augmentation de 633 K€. Ils sont composés de reprises sur amortissements et provisions pour 904 K€ d'une part et de transferts de charges d'autres part pour 1 709 K€. Les reprises sur amortissements et provisions augmentent de 435 K€ dont + 300 K€ liés à la provision gros entretien et + 151 K€ liés aux créances douteuses (cf. explications ci-dessous). Les transferts de charges croissent de 198 K€ dont + 16 K€ sont liés aux salaires, + 29 K€ concernent la variation de la rémunération des concessions, + 153 K€ d'indemnités d'assurance.

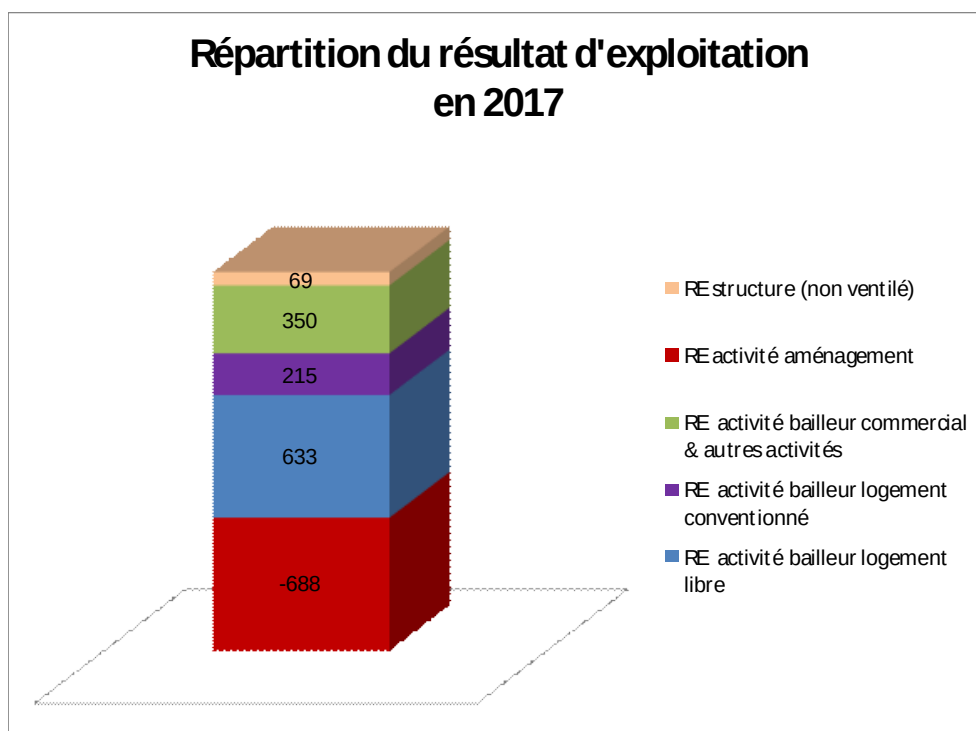
### **Un résultat d'exploitation en baisse significative et contrastée selon les activités**

En 2017, le résultat d'exploitation hors impact du CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) s'élève à 495 K€, ce qui représente à périmètre constant une baisse de 37 % par rapport à 2016, soit – 291 K€. Avec impact du CICE, comptabilisé par la SAEML en diminution des charges de personnel, le résultat d'exploitation est + 580 K€ en 2017, en baisse de 274 K€.

*Pour information, il faut noter un écart de 85 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels d'InCité (580 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (495 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 85 K€, dans les charges de personnel.*

| Répartition du résultat d'exploitation (K€)<br>(hors concession) | 2016         | 2017         | Evolution<br>2016/2017<br>montant | Evolution<br>2016/2017<br>en % |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Résultat d'exploitation (hors impact CICE)                       | 786          | 495          | -291                              | -37,0%                         |
| CICE                                                             | 68           | 85           | 17                                | 24,4%                          |
| <b>Résultat d'exploitation (avec impact CICE)</b>                | <b>854</b>   | <b>580</b>   | <b>-274</b>                       | <b>-32,1%</b>                  |
| <b>RE activité bailleur</b>                                      | <b>1 237</b> | <b>1 199</b> | <b>-38</b>                        | <b>-3,1%</b>                   |
| RE activité bailleur logement libre                              | 863          | 633          | -229                              | -26,6%                         |
| RE activité bailleur logement conventionné                       | 224          | 215          | -8                                | -3,7%                          |
| RE activité bailleur commercial & autres activités               | 151          | 350          | 200                               | 132,6%                         |
| <b>RE activité aménagement</b>                                   | <b>-438</b>  | <b>-688</b>  | <b>-250</b>                       | <b>57,2%</b>                   |
| <b>RE structure (non ventilé)</b>                                | <b>55</b>    | <b>69</b>    | <b>14</b>                         | <b>25,6%</b>                   |

Cette variation brute négative (- 274 K€) traduit en réalité une forte distorsion entre les différentes activités d'inCité. En effet, le résultat d'exploitation de l'activité bailleur est de + 1 199 K€ (dont + 633 K€ pour l'activité libre, + 215 K€ pour l'activité conventionnée et + 350 K€ pour l'activité commerciale et divers) quand celui de l'activité aménagement est de – 688 K€ et celui de la structure est de + 69 K€.



Globalement, les charges d'exploitation ont augmenté plus rapidement (+ 9,5 %, soit + 1 326 K€) que les produits d'exploitation (+ 7 %, soit + 1 035 K€), d'où une baisse du résultat d'exploitation hors impact du CICE de 291 K€.

La variation des charges d'exploitation d'un montant de + 1 326 K€ résulte de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (+ 313 K€), des impôts et taxes (+ 46 K€), des autres charges (+ 144 K€), des dotations aux amortissements et provisions (+ 476 K€), des charges de personnel hors CICE (+ 237 K€) et des charges récupérables (+ 110 K€).

Les consommations de l'exercice en provenance des tiers atteignent 3,151 M€, en augmentation de 11 % soit + 313 K€. Le rapport de gestion précise que cette hausse résulte principalement de l'accroissement des travaux de réparation après sinistres (+ 159 K€), des honoraires (+ 68 K€), du fonds de gestion externalisée des engagements de retraites du personnel (+ 50 K€), des dépenses liées au gros entretien (+ 46 K€), des contrats de maintenance (+ 35 K€), du coût de remplacement de gardiens par des prestataires extérieurs (+ 17 K€).

La direction de la SAEML constate que les dépenses de maintenance, comprises dans les consommations de l'exercice en provenance des tiers, en 2017 ont été de 1 344 K€ pour les logements (soit 705 € par logement) (contre 1 339 K€ en 2016) et de 12 K€ pour les commerces (contre 39 K€ en 2016).

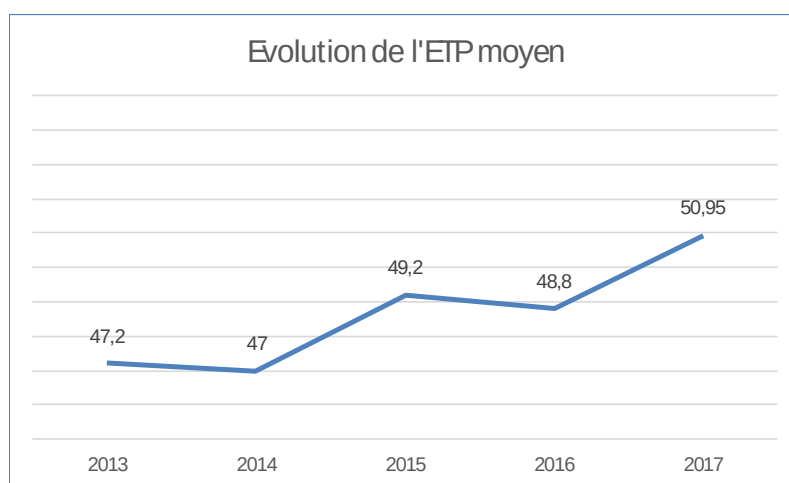
Les charges inhérentes aux impôts et taxes, qui s'élèvent à 2,165 M€ en 2017, concernent à 81 % les taxes foncières sur les propriétés bâties attachées aux parcs commerciaux, libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération. Le montant total des impôts et taxes croît de 2,2 % (46 K€).

Les dotations aux amortissements et provisions sont en hausse (+ 476 K€) sous l'impulsion des différentes mises en service d'immobilisations sur l'exercice (+ 98 K€), de la hausse de la dotation de la Provision pour gros entretien (PGE) (+ 427 K€), de la baisse de la dotation pour dépréciations de créances (- 8 K€) et abondement au Plan d'épargne (- 38 K€).

Les charges de personnel (salaires et charges sociales) non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent à 3 511 K€, en hausse de 7,2 % soit + 237 K€ par rapport à 2016. Cette évolution en 2017 est essentiellement le fruit de la hausse des rémunérations, indemnités et primes versées dont une indemnité de rupture conventionnelle, l'augmentation des cotisations sociales et un repli de l'intéressement et de l'abondement.

La hausse des rémunérations se justifie notamment par la hausse de l'ETP (Equivalent temps plein) moyen (+ 2,1 ETP soit + 4,4 %)

Les charges de personnel non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent en moyenne à 69 K€ par ETP en 2017.



Le poste « autres charges » augmente de 144 K€ pour atteindre 304 K€ en 2017 en raison des pertes sur créances irrécouvrables qui passent de 90 K€ en 2016 à 222 K€ en 2017 (+ 132 K€). Cette évolution résulte de la comptabilisation en 2017 du passage en pertes de dettes de locataires ayant quitté leur local depuis plusieurs années et dont les montants ont été jugés irrécouvrables. Ces dettes avaient été antérieurement provisionnées d'où une hausse importante de reprises de provisions. (151 K€, cf. paragraphe ci-dessus sur les reprises). Néanmoins, le taux d'impayés pour la part logements, constaté à la fin de l'exercice, est en baisse : 3,06 % comparé à 3,35 % en 2016 tout comme celui de l'ensemble de l'activité gestion (logement et commerce) : 4,53 % contre 5,71 % en 2016.

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

Le déficit financier poursuit son allègement et s'inscrit à – 665 K€, contre – 759 K€ en 2016.

Les charges financières se replient de 162 K€ grâce :

- pour - 6 K€ 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 faiblement maintenant l'accroissement de 1,4 M€ de l'encours de dette propre (cf. infra),
- pour – 12 K€ à la renégociation du Prêt locatif social (PLS) de la Résidence Arc en Ciel,
- pour – 74 K€ de non-récurrence en 2017 d'une indemnité de remboursement anticipé dans le cadre de la renégociation du prêt PLS de la Résidence Arc en Ciel,
- pour – 54 K€ d'intérêts sur dettes antérieures,
- pour – 50 K€ liés à la fin des intérêts compensateurs (dernière année en 2016),
- pour + 47 K€ d'intérêts sur des nouveaux emprunts,
- pour -14 K€ de frais financiers liés à des encours de trésorerie (recours moins importants qu'en 2016 au préfinancement de prêts CDC).

Concomitamment, les produits financiers restent à des niveaux relativement faibles pour s'établir à 25 K€. Ils ont diminué de 68 K€.

Le résultat exceptionnel dégagé en 2017 est de 662 K€, en hausse de 317 K€. Les produits, évalués à 674 K€, émanent principalement et traditionnellement d'une fraction des subventions antérieurement perçues (243 K€), de plus-value de cessions (273 K€) et dégrèvements de taxes foncières relatifs à des exercices antérieurs suite à des travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation des logements aux handicaps (138 K€). La plus-value de cession émane de la cession d'un terrain sur le quartier du Grand-Parc.

Enfin, l'impôt sur les sociétés y compris CICE est stable avec 33 K€ (dont impôt pour 117 K€ et allègement CICE pour 85 K€).

### **Le résultat net s'étoffe**

En 2017, le résultat net s'étoffe de 124 K€ (+ 37 %) pour s'afficher à + 460 K€, contre 336 K€ en 2016. Le niveau du bénéfice réalisé (+ 460 K€) et sa hausse (+ 124 K€) s'expliquent par l'évolution défavorable du résultat d'exploitation (- 291 K€), l'amélioration du résultat financier (+ 94 K€) et du résultat exceptionnel (+ 317 K€), la légère diminution de la charge nette d'impôt sur les sociétés et CICE (- 3 K€).

### **3.2 Le bilan**

La concession 2014/2020, dont Bordeaux Métropole est le concédant (cf. paragraphe 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 31/12/2017, le rapport CAC (commissaire aux comptes) arrête les informations relatives aux encours de la concession d'aménagement :

- le montant de la participation des collectivités comptabilisée est de 9,8 M€,
- le montant cumulé des charges comptabilisées s'élève à 34,1 M€,
- le montant du stock de concession en cours atteint 14,7 M€,
- la neutralisation du résultat est de 4,8 M€.

*Pour mémoire, conformément au rapport 2014, l'expert-comptable de la SAEMML 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 strict 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€                                   | 2016          |               |                    | 2017          |               |                    | 2017/2016<br>en montant | 2017/2016<br>en % |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
|                                                          | global        | concession    | hors<br>concession | global        | concession    | hors<br>concession | global                  | global            |
| <b>ACTIF</b>                                             | <b>78 535</b> | <b>18 984</b> | <b>59 551</b>      | <b>79 630</b> | <b>18 006</b> | <b>61 623</b>      | <b>1 095</b>            | <b>1,39%</b>      |
| <b>Actif immobilisé</b>                                  | <b>54 369</b> | <b>0</b>      | <b>54 369</b>      | <b>55 340</b> | <b>0</b>      | <b>55 340</b>      | <b>972</b>              | <b>1,79%</b>      |
| Immo en cours                                            | 5 202         | 0             | 5 202              | 3 256         | 0             | 3 256              | -1 946                  | -37,41%           |
| Actif incorporel                                         | 105           | 0             | 105                | 77            | 0             | 77                 | -28                     | -26,65%           |
| Actif corporel                                           | 47 365        | 0             | 47 365             | 51 938        | 0             | 51 938             | 4 573                   | 9,66%             |
| Actif financier                                          | 1 697         | 0             | 1 697              | 69            | 0             | 69                 | -1 627                  | -95,91%           |
| <b>Actif circulant</b>                                   | <b>24 166</b> | <b>18 984</b> | <b>5 182</b>       | <b>24 289</b> | <b>18 006</b> | <b>6 283</b>       | <b>123</b>              | <b>0,51%</b>      |
| Stocks et en cours                                       | 15 454        | 15 454        | 0                  | 14 683        | 14 683        | 0                  | -770                    | -4,99%            |
| Fournisseurs avances et acomptes                         | 15            | 14            | 1                  | 14            | 5             | 9                  | -1                      | -7,73%            |
| Créances clients & cptes rattachés                       | 1 174         | 23            | 1 151              | 888           | 21            | 867                | -286                    | -24,35%           |
| Créances diverses                                        | 2 509         | 1 909         | 600                | 2 914         | 2 739         | 175                | 405                     | 16,14%            |
| Trésorerie                                               | 4 628         | 1 583         | 3 045              | 5 529         | 558           | 4 970              | 901                     | 19,46%            |
| Charges constatées d'avance                              | 387           | 1             | 386                | 262           | 0             | 262                | -125                    | -32,34%           |
| Charges à répartir                                       | 0             | 0             | 0                  | 0             | 0             | 0                  | 0                       | #DIV/0!           |
| <b>PASSIF</b>                                            | <b>78 535</b> | <b>18 984</b> | <b>59 551</b>      | <b>79 630</b> | <b>18 006</b> | <b>61 623</b>      | <b>1 095</b>            | <b>1,39%</b>      |
| <b>Fonds propres</b>                                     | <b>18 534</b> | <b>0</b>      | <b>18 534</b>      | <b>18 887</b> | <b>0</b>      | <b>18 887</b>      | <b>353</b>              | <b>1,91%</b>      |
| Fonds propres / passif                                   | 25,5%         |               | 31,1%              | 23,7%         | 0,0%          | 30,6%              |                         |                   |
| dont Capital                                             | 234           | 0             | 234                | 234           | 0             | 234                | 0                       | 0,00%             |
| dont résultat de l'exercice                              | 336           | 0             | 336                | 460           | 0             | 460                | 124                     | 36,87%            |
| dont Subventions d'investissement                        | 7 079         | 0             | 7 079              | 6 972         | 0             | 6 972              | -107                    | -1,52%            |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                | <b>2 432</b>  | <b>0</b>      | <b>2 432</b>       | <b>2 614</b>  | <b>0</b>      | <b>2 614</b>       | <b>181</b>              | <b>7,44%</b>      |
| Provision RC / passif                                    | 1,3%          |               | 4,1%               | 3,3%          | 0,0%          | 4,2%               |                         |                   |
| dont provisions gros entretien                           | 2 260         | 0             | 2 260              | 2 476         | 0             | 2 476              | 217                     | 9,58%             |
| dont provisions pour pensions                            | 173           | 0             | 173                | 137           | 0             | 137                | -35                     | -20,54%           |
| dont provisions pour litiges                             | 0             | 0             | 0                  | 0             | 0             | 0                  | 0                       | #DIV/0!           |
| <b>Dettes financières</b>                                | <b>50 666</b> | <b>13 153</b> | <b>37 513</b>      | <b>50 405</b> | <b>11 627</b> | <b>38 778</b>      | <b>-261</b>             | <b>-0,51%</b>     |
| Dettes financières / passif                              | 64,0%         |               | 63,0%              | 63,3%         | 64,6%         | 62,9%              |                         |                   |
| dont dépôts de garantie                                  | 707           | 17            | 689                | 719           | 7             | 712                | 13                      | 1,78%             |
| dont intérêts courus non échus et intérêts compensateurs | 362           | 135           | 226                | 363           | 120           | 243                | 2                       | 0,42%             |
| dont Concours bancaires                                  | 0             | 0             | 0                  | 325           | 0             | 325                | 325                     | #DIV/0!           |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                             | <b>2 365</b>  | <b>1 564</b>  | <b>801</b>         | <b>2 638</b>  | <b>1 519</b>  | <b>1 119</b>       | <b>273</b>              | <b>11,54%</b>     |
| Dettes d'exploitation / passif                           | 4,1%          |               | 1,3%               | 3,3%          | 8,4%          | 1,8%               |                         |                   |
| dont dettes fournisseurs                                 | 902           | 232           | 671                | 840           | 96            | 743                | -63                     | -6,96%            |
| dont dettes fiscales et sociales                         | 1 115         | 1 330         | -215               | 1 264         | 1 420         | -155               | 149                     | 13,34%            |
| dont dettes autres                                       | 347           | 2             | 345                | 534           | 4             | 531                | 187                     | 53,81%            |
| <b>Dettes diverses</b>                                   | <b>278</b>    | <b>0</b>      | <b>278</b>         | <b>236</b>    | <b>0</b>      | <b>236</b>         | <b>-42</b>              | <b>-14,94%</b>    |
| Dettes diverses / passif                                 | 1,2%          |               | 0,5%               | 0,3%          | 0,0%          | 0,4%               |                         |                   |
| dont dettes immobilisations                              | 278           | 0             | 278                | 236           | 0             | 236                | -42                     | -14,94%           |
| <b>Produits constatés d'avance</b>                       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>                |                   |
| <b>Compte de liaison</b>                                 | <b>0</b>      | <b>8</b>      | <b>-8</b>          | <b>0</b>      | <b>10</b>     | <b>-10</b>         | <b>0</b>                |                   |
| <b>Neutralisation résultat opération d'aménagement</b>   | <b>4 260</b>  | <b>4 260</b>  | <b>0</b>           | <b>4 850</b>  | <b>4 850</b>  | <b>0</b>           | <b>590</b>              | <b>13,84%</b>     |

### 3.2.1 L'actif

Au 31 décembre 2017, l'actif du bilan s'élève au global à 79,630 M€, se composant de 69 % d'actif immobilisé et 31 % d'actif circulant. Hors concession, l'actif est de 61,623 M€, soit 90 % d'actif immobilisé et 10 % d'actif circulant.

#### L'actif immobilisé progresse

La part de l'actif immobilisé dans le global de l'actif poursuit sa progression pour atteindre 55,340 M€ dont 97 % est affecté à l'activité des opérations locatives (53,496 M€) et 3 % à la direction administrative (1,844 M€).

L'actif immobilisé net, hors Bon à moyen terme négociable (BMTN), s'accroît de 4,9 % par rapport à 2016, soit + 2,6 M€ (+ 2,706 M€ pour l'activité locative et - 0,107 M€ pour la direction administrative).

| Immobilisations nettes hors concession (en K€) | 2016          | 2017          | 2017/2016    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Immobilisations incorporelles                  | 105           | 77            | -28          |
| dont activité Opérations locatives             | 40            | 25            | -15          |
| dont direction administrative                  | 65            | 52            | -13          |
| Immobilisations corporelles                    | 52 567        | 55 194        | 2 627        |
| dont activité Opérations locatives             | 50 750        | 53 471        | 2 721        |
| dont direction administrative                  | 1 817         | 1 723         | -94          |
| Immobilisations financières                    | 69            | 69            | 0            |
| dont activité Opérations locatives             |               |               | 0            |
| dont direction administrative                  | 69            | 69            | 0            |
| <b>Total des immobilisations</b>               | <b>52 741</b> | <b>55 340</b> | <b>2 600</b> |
| Activité Opérations locatives                  | 50 790        | 53 496        | 2 706        |
| Direction administrative                       | 1 951         | 1 844         | -107         |
| <b>Total des immobilisations</b>               | <b>52 741</b> | <b>55 340</b> | <b>2 600</b> |

Cette hausse de 2,6 M€ de l'actif résulte pour :

- + 5,6 M€ de production de nouvelles résidences de logements livrées en 2017 (1<sup>ère</sup> tranche de l'opération Counord),
- - 1,5 M€ de production en cours de résidences nouvelles à livrer sur les exercices futurs (îlot Counord, 43 cours Victor Hugo et 6 Cours de la Marne),
- + 0,8 M€ de réhabilitation (étanchéités, voiries, flocage, aménagement siège, canalisation...),
- - 2,3 M€ d'impact des dotations aux amortissements.

Les immobilisations corporelles en cours (hors avances et acomptes) s'élèvent à fin 2017 à 3,196 M€. Elles concernent l'îlot Counord (2<sup>ème</sup> tranche) pour 1,961 M€, les travaux de rénovation au 43 cours Victor Hugo pour 0,312 M€, ceux du 6 cours de la Marne pour 0,916 M€ et ceux de la place Fernand Lafargue pour 0,007 M€.

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

A fin 2017, les stocks et encours s'élèvent à 14,683 M€ contre 15,454 M€ à fin 2016. 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 2017 pour un montant équivalent à la valeur du bien, soit 143 K€.

### La trésorerie : une quasi-stabilité influencée par le cycle d'investissement

| Trésorerie hors concession                                 | 2016         | 2017         | 2017/2016  |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Trésorerie nette hors intérêts courus à payer              | 3 040        | 4 645        | 1 606      |
| Retraitements des concours bancaires courants en emprunts  | 0            | 325          | 325        |
| Retraitements de titres financiers en bons à moyen à terme | 1 628        | 0            | -1 628     |
| <b>total trésorerie hors concession</b>                    | <b>4 668</b> | <b>4 970</b> | <b>303</b> |
| flux d'exploitation                                        |              |              | 3 843      |
| flux d'investissement                                      |              |              | -4 922     |
| flux de financement                                        |              |              | 1 382      |
| <b>total flux hors concession</b>                          |              |              | <b>303</b> |

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement passe de 4,668 M€ fin 2016 à 4,970 M€ fin 2017. Cette hausse de 0,303 M€ masque en fait une hausse du flux d'exploitation (+ 3,843 M€) et du flux de financement (+ 1,382 M€) et une baisse du flux d'investissement (- 4,922 M€).

*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 (BMTN) d'une valeur de 1 628 K€ ont été retirés des immobilisations financières et reclassés en trésorerie en 2014, 2015 et 2016 car il s'agit de bons à moyen terme négociables arrivant à échéance après 2016. Un concours bancaire courant de 325 K€ a été intégré en emprunts en 2017 car il s'agit d'une ligne de préfinancement d'un emprunt Caisse des dépôts et consignations (CDC).*

Le flux de trésorerie généré par l'investissement (- 4,922 M€) est compensé partiellement seulement par le flux de financement (+ 1,382 M€), ce qui semble cohérent avec le cycle de production de la société tant d'un point de vue des constructions neuves que des lourdes réhabilitations. Le flux d'exploitation (3,843 M€) est positif et permet à la société de dégager des ressources nécessaires au financement des activités et réhabilitations à venir. L'amélioration du flux d'exploitation de 1,663 M€ en 2017 (3,843 M€ contre 2,180 M€) est expliquée par la direction de la SAEML InCité par notamment la perception de soldes de subventions relatives à des opérations livrées sur les exercices antérieurs.

### 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 2017, la direction de la SEML estime le poids des annuités d'emprunts affectés à l'activité locative rapporté au montant des loyers quittancés à 29,2 % contre 28,4 % en 2016. Elle reconnaît que ce ratio est en augmentation mais que le niveau d'endettement est « tout à fait soutenable pour continuer le développement et l'entretien de son patrimoine ». Par comparaison, le ratio de la SAEML en 2017 demeure largement inférieur au ratio moyen national de 2016 (43,3 %).

### Des fonds propres qui s'étoffent



Les fonds propres augmentent en 2017 de 1,9 % (+ 0,353 M€). Cette tendance légèrement haussière est la conséquence de :

- la baisse des subventions d'investissement (- 0,107 M€),
- l'affectation du résultat net dégagé en 2016 aux réserves (+ 0,336 M€),
- la variation du résultat net entre 2016 et 2017 (+ 0,124 M€).

### Des provisions pour risques et charges en légère hausse

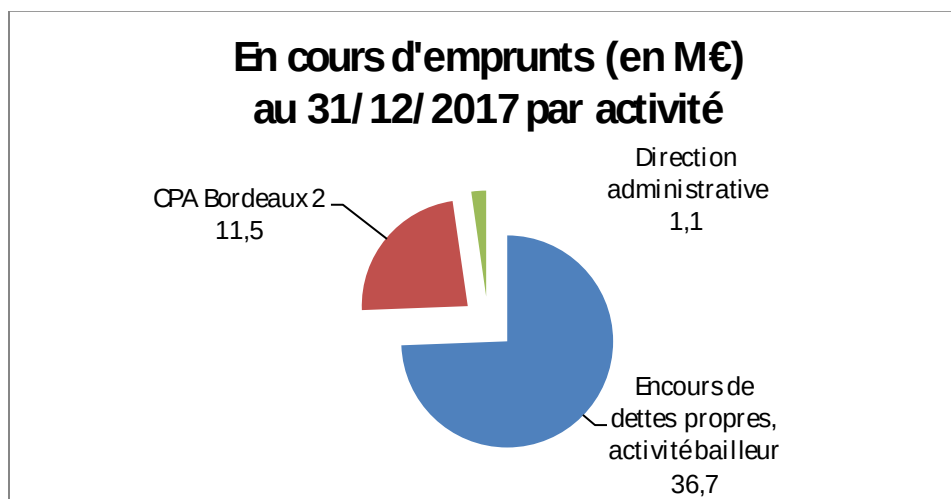
Les provisions pour risques et charges s'élèvent à fin 2017 à 2,614 M€ et couvrent la PGE (2,476 M€) et la provision pour abondement au plan d'épargne et aux médailles du travail (0,137 M€). Elles augmentent faiblement en 2017 (+ 0,181 M€) essentiellement en raison de la PGE (+ 0,217 M€). Pour mémoire, le calcul de la PGE avait été modifié en 2016 pour être en conformité avec les préconisations de l'Autorité des normes comptables (*Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015*). 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.

### Un endettement en léger repli

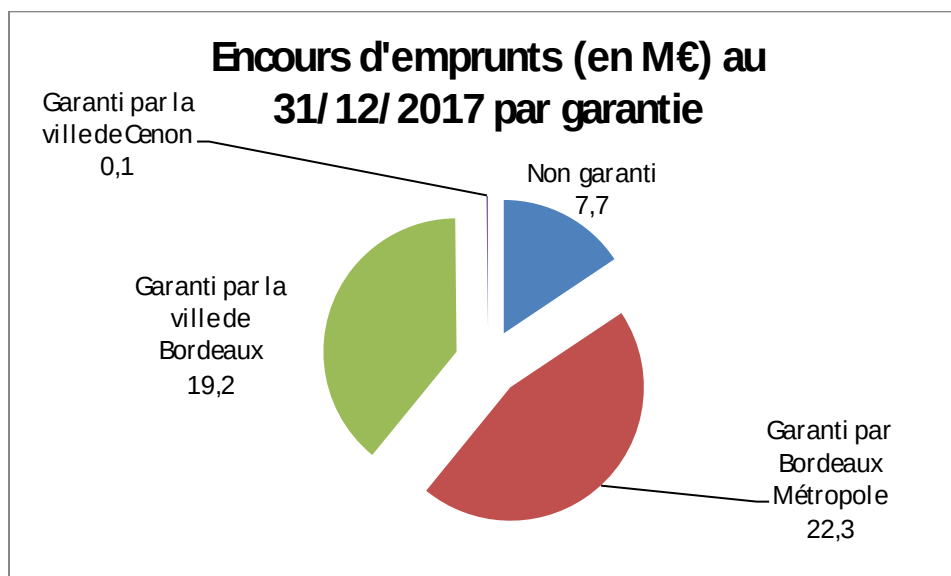
Les dettes financières globales s'élèvent à 50,405 M€ à fin 2017. Hors dépôts de garantie et intérêts courus, les emprunts à moyen et long terme s'élèvent à 49,323 M€ contre 49,598 M€ à fin 2016, en repli de 0,275 M€ (- 0,6 %).

| Dettes financières                           | CRD au<br>31/12/2016 | Réalisations<br>2017 | Remboursements<br>2017 | CRD au<br>31/12/2017 | variation nette |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------|
| Logements conventionnés                      | 24 480 K€            | 3 457 K€             | 1 107 K€               | 26 810 K€            | 2 350 K€        |
| Logements libres                             | 3 148 K€             |                      | 972 K€                 | 2 176 K€             | -973 K€         |
| Activités commerciales                       | 7 715 K€             |                      |                        | 7 715 K€             | 0 K€            |
| Encours de dettes propres, activité bailleur | 35 323 K€            | 3 457 K€             | 2 079 K€               | 36 701 K€            | 1 378 K€        |
| CPA Bordeaux 2                               | 13 000 K€            |                      | 1 500 K€               | 11 500 K€            | -1 500 K€       |
| Direction administrative                     | 1 274 K€             |                      | 153 K€                 | 1 121 K€             | -153 K€         |
| <b>Total</b>                                 | <b>49 598 K€</b>     | <b>3 457 K€</b>      | <b>3 732 K€</b>        | <b>49 323 K€</b>     | <b>-275 K€</b>  |

L'endettement lié à l'activité de bailleur social est de 36,701 M€ (74,4 %), en progression de 1,378 M€. L'endettement lié à la concession est de 11,5 M€ (23,3 %), en réduction de 1,5 M€. L'endettement lié au fonctionnement de la SEML est de 1,121 M€ (2,3 %), en baisse de 0,153 M€.



Une partie significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales. Ainsi, les dettes destinées à financer du logement conventionné et des opérations d'aménagement en zone tendue sont garanties à 100 %. A fin 2017, le niveau d'endettement non garanti représente 15,6 % du capital restant dû de l'encours de dettes totales. Les capitaux propres hors subventions d'investissement (11,915 M€) couvrent à 155 % l'endettement non garanti (7,697 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 2017 est de 4,695 M€. Il est constitué du FR de l'activité des opérations locatives de – 6,598 M€ et du FR de la direction administrative de + 11,293 M€.

En 2017, les capitaux permanents (+ 1,782 M€) ont augmenté moins vite que les immobilisations (+ 2,600 M€). Ainsi, le FR passe de 5,513 M€ à fin 2017 à 4,695 M€ à fin 2016, en baisse de 0,818 M€. Cette baisse est affectable à l'activité des opérations locatives (- 1,205 M€) et à la direction administrative (+ 0,387 M€).

### Le fonds de roulement à terminaison suit la même tendance

La prise en compte des dépenses à assumer sur les opérations engagées (+ 5,263 M€) et des recettes à recevoir (+ 1,810 M€) dégrade le FR. L'impact est de -3,453 M€ (le solde net est un coût) au global dont – 4,085 M€ est attribué à l'îlot Counord, - 0,165 M€ au 43 Cours Victor Hugo, + 0,797 M€ au 6 Cours de la Marne.

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 passe de 1,242 M€ à 2,522 M€, soit fléchit de 1,280 M€ par rapport à 2016. La direction de la SEML justifie cette tendance par le « cycle de production actuelle et l'injection de fonds propres dans les nouveaux programmes, ainsi que par la réalisation de travaux de maintenance immobilisés financés exclusivement sur fonds propres ».

| Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)                                      | 2 016        | 2 017         | 2017/2016     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>FR</b>                                                                     | <b>5 513</b> | <b>4 695</b>  | <b>-818</b>   |
| Dépenses à engager sur les opérations en construction ou nouvellement livrées | -6 123       | -5 263        | 860           |
| Financements à recevoir                                                       | 3 132        | 1 810         | -1 322        |
| <b>FR à terminaison</b>                                                       | <b>2 522</b> | <b>1 242</b>  | <b>-1 280</b> |
| Impact fonds de roulement à terminaison                                       | 2 991        | 3 453         |               |
| Provisions pour risques et charges                                            | 2 432        | 2 614         |               |
| Dépôts de garantie                                                            | 689          | 712           |               |
| <b>Potentiel financier</b>                                                    | <b>-599</b>  | <b>-2 084</b> | <b>-1 486</b> |

Le potentiel financier, défini par le fonds de roulement à terminaison apuré des provisions pour risques et charges et des dépôts de garantie des locataires (ressources semi-permanentes), représente le montant disponible pour des investissements futurs. Celui de la SAEML est négatif (- 2,084 M€).

## 3.3 Résumé de l'exercice 2017 et perspectives 2018

En résumé sur la situation financière d'InCité pour l'exercice 2017

Au terme de l'analyse des comptes à fin 2017, il ressort que la situation financière d'InCité demeure correcte.

Le résultat d'exploitation avec impact du CICE diminue de 274 K€ mais demeure excédentaire (+ 580 K€ contre + 854 K€ en 2016). Dans le détail, le résultat de l'activité bailleur baisse (- 38 K€) mais s'avère toujours excédentaire (+ 1 199 K€) constitué à près de 53 % par l'activité locative libre, 18% par l'activité conventionnée et 29 % par l'activité commerciale et diverse. Le résultat d'exploitation de la structure progresse (+ 14 K€) et est positif (+ 69 K€). En revanche, le résultat d'exploitation des activités d'aménagement se dégrade en 2017 (- 250 K€) et demeure déficitaire (- 688 K€). Grâce à un résultat exceptionnel fort en 2017 compensant le déficit financier, le résultat net progresse (+ 124 K€) pour atteindre + 460 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 (+ 396 K€),
- un résultat exceptionnel en forte hausse (+ 317 K€),
- le résultat net de l'exercice progresse (+ 124 K€),
- les capitaux propres s'étoffent (+ 0,353 M€),
- l'endettement, nécessaire au développement patrimonial, en léger repli (- 0,6 %).

#### 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 (- 274 K€) et cette variation est contrastée (activité bailleur : - 38 K€, activité aménagement : - 250 K€ et structure : + 14 K€),
- le fonds de roulement brut et le fonds de roulement à terminaison se contractent (respectivement - 0,818 M€ et - 1,280 M€).

### **Les perspectives de l'exercice 2018 évaluées par la direction d'InCité**

Le Conseil d'administration de la SAEML du 14 décembre 2017 présente le budget de l'exercice 2018.

| Compte de résultat hors concessions d'aménagement<br>(en K€) | Réel<br>2017  | Réel 2017<br>selon<br>présentation<br>budget | Budget 2018   | Evol<br>2018/2017<br>en montant | Evol<br>2018/2017<br>en % |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------|
| Loyers et récupération charges locatives                     | 9 431         | 9 431                                        | 9 539         | 108                             | 1%                        |
| Prestations de services                                      | 755           | 1 766                                        | 1 727         | -39                             | -2%                       |
| Production stockée et immobilisée                            | 71            | 71                                           | 76            | 5                               | 7%                        |
| Subventions d'exploitation                                   | 5             | 248                                          | 257           | 9                               | 4%                        |
| Reprises sur provisions et transf de charges                 | 2 613         | 1 118                                        | 368           | -750                            | -67%                      |
| Autres produits                                              | 44            | 44                                           |               | -44                             | -100%                     |
| Consommations de l'exercice en provenance des tiers          | 3 151         | 3 151                                        | 4 156         | 1 005                           | 32%                       |
| Impôts et taxes                                              | 2 165         | 2 165                                        | 1 796         | -369                            | -17%                      |
| Charges de personnel hors CICE                               | 3 511         | 3 027                                        | 2 421         | -606                            | -20%                      |
| Dotations aux amort et provisions                            | 3 293         | 3 293                                        | 2 541         | -752                            | -23%                      |
| Autres charges                                               | 304           | 304                                          | 20            | -284                            | -93%                      |
| Produits financiers                                          | 25            | 25                                           | 5             | -20                             | -80%                      |
| Charges financières                                          | 690           | 690                                          | 653           | -37                             | -5%                       |
| Produits exceptionnels                                       | 674           | 431                                          | 0             | -431                            | -100%                     |
| Charges exceptionnelles                                      | 11            | 11                                           |               | -11                             | -100%                     |
| <b>Total Produits (hors refacturation)</b>                   | <b>13 618</b> | <b>13 134</b>                                | <b>11 973</b> | <b>-1 161</b>                   | <b>-9%</b>                |
| <b>Total Charges hors IS (hors refacturation)</b>            | <b>13 125</b> | <b>12 641</b>                                | <b>11 589</b> | <b>-1 052</b>                   | <b>-8%</b>                |
| <b>Résultat net hors IS et avant intéressement</b>           | <b>493</b>    | <b>493</b>                                   | <b>384</b>    | <b>-109</b>                     | <b>-22%</b>               |

Le résultat net avant impôt sur les sociétés et intéressement serait de 384 K€ en 2018, en baisse par rapport au réalisé 2017 de 109 K€.

Les produits locatifs augmentent de 1 % suite au développement patrimonial et avec augmentation de loyers (conformément à l'évolution de l'IRL de + 0,75 %). Aucune vente n'est prévue (CA du 26/04/2018).

Les consommations de l'exercice se renchérissent significativement en raison de la prévision de dépenses importantes de gros entretien et d'une hausse d'honoraires pour accompagner les évolutions stratégiques de la SAEML.

L'effort de maintenance sera maintenu voire renforcé en 2018 avec un budget estimé à 1 461 K€, réparti à 1 435 K€ pour les logements (contre 1 344 K€ en 2017) et 27 K€ pour les surfaces commerciales (contre 12 K€ en 2016).

Il n'est pas prévu de produits exceptionnels du fait de la non récurrence de la vente réalisée en 2017.

Les reprises sur provisions et transferts de charges diminuent significativement du fait d'un montant élevé de reprise en 2017 et non récurrent en 2018 ainsi que du fait de la perception importante d'indemnités d'assurance en 2017 et non prévues en 2018.

Concernant le patrimoine en construction, divers points sont retenus.

Pour mémoire, l'ouverture des premiers locaux du centre commercial Counord a été effective au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (phase 1). Une seconde livraison doit intervenir fin octobre 2018 (phase 2).

Une étude a été engagée en 2017 afin de définir la commercialité du centre commercial Europe du Grand-Parc. Des actions seront programmées en 2018.

Les agendas d'accessibilité programmés du Grand-Parc en phase 1 feront l'objet de travaux en 2018 et ceux du centre historique en phase 2 prévoient un appel d'offres en 2018 (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettent à tout gestionnaire ou propriétaire d'Etablissement recevant du public (ERP) ou d'Installation ouverte au public (IOP) de poursuivre ou de réaliser l'accessibilité de son établissement après cette date et dans le respect des obligations fixées par la loi du 11 février 2005. Un Ad'AP correspond à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé, de les financer et de respecter les règles d'accessibilité, en contrepartie de la levée des risques de sanction.

Le programme de l'îlot Counord voit sa première phase livrée en février 2017 (35 logements), l'achèvement complet est prévu fin 2018 (34 logements).

Par ailleurs, en 2018, les études portant sur 174 logements à construire sur Bordeaux seront poursuivies (cf. paragraphe 2.3.2).

Les travaux du 43 Cours Victor Hugo à Bordeaux ont débuté en juillet 2017 et seront livrés à l'été 2018.

Au chapitre des opérations d'aménagement urbain, la SAEML 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. Une nouvelle OPAH RU HM de Bordeaux Métropole a été signée pour une période de 2017 à 2022.

Différentes études de programmation engagées (cf. paragraphe 2.3.3) vont se poursuivre en 2018.

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 en missionnant la SCET (filiale de la caisse des dépôts, partenaire privilégié des collectivités locales compétent dans le domaine de l'aménagement et la construction immobilière et la gestion d'équipements publics et privés). La phase 1 de ce plan a été présentée au CA du 20/10/2016. Des ateliers de travail se sont déroulés en 2017 et seront poursuivis en 2018.

Enfin, depuis 2017, la direction de la SAEML 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. Le projet de CUS devrait être finalisé courant 2018.

**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 SEML InCité, au titre de l'exercice 2017.**

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 novembre 2018

|                                                     |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :<br/>13 NOVEMBRE 2018</b> | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président,<br><br><br>Monsieur Jean TOUZEAU |
| <b>PUBLIÉ LE :<br/>13 NOVEMBRE 2018</b>             |                                                                                      |

**Identité**

|                                                 |                                                                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dénomination sociale :</b>                   | InCité                                                                             |
| <b>Forme juridique :</b>                        | Société anonyme d'économie mixte locale (S.E.M.L.)                                 |
| <b>Date de constitution (immatriculation) :</b> | le 5 août 1957                                                                     |
| <b>Durée :</b>                                  | 99 ans                                                                             |
| <b>Objet social :</b>                           | gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement |
| <b>Siège social :</b>                           | 101, cours Victor Hugo 33074 Bordeaux Cedex                                        |
| <b>Président du conseil d'administration :</b>  | Mme Elisabeth TOUTON                                                               |
| <b>Directeur Général :</b>                      | M. Benoît GANDIN (depuis le 15/07/2014)                                            |

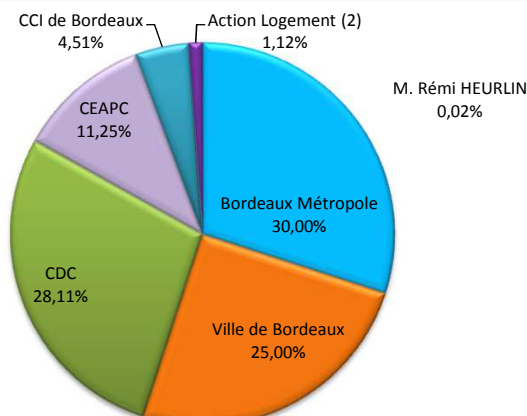
**Capital social et composition en €****En 2017**

Valeur unitaire de l'action : 36 €

|                                             | montant        | %              | actions      | sièges CA | représentants au CA et AG                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bordeaux Métropole                          | 70 200         | 30,00%         | 1 950        | 4         | Mme Solène CHAZAL (vice-présidente) jusqu'en avril 2017, remplacée par Mme Maribel Bernard (vice-présidente) (1)<br>Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE,<br>M. Arnaud DELLU, M. Pierre LOTHAIRE |
| Ville de Bordeaux                           | 58 500         | 25,00%         | 1 625        | 3         | Mme Elisabeth TOUTON (présidente),<br>Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Emilie KUZIEW                                                                                                       |
| <b>TOTAL COLLECTIVITES LOCALES ET EPCI</b>  | <b>128 700</b> | <b>55,00%</b>  | <b>3 575</b> | <b>7</b>  |                                                                                                                                                                                       |
| CDC                                         | 65 772         | 28,11%         | 1 827        | 1         | M. Arnaud BEYSSEN                                                                                                                                                                     |
| Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes | 26 316         | 11,25%         | 731          | 1         | M. Eric BENAYOUN                                                                                                                                                                      |
| CCI de Bordeaux                             | 10 548         | 4,51%          | 293          | 1         | M. Vincent PICOT                                                                                                                                                                      |
| Action Logement (2)                         | 2 628          | 1,12%          | 73           |           |                                                                                                                                                                                       |
| M. Rémi HEURLIN                             | 36             | 0,02%          | 1            | 1         | M. Rémi HEURLIN                                                                                                                                                                       |
| <b>TOTAL PRIVES</b>                         | <b>105 300</b> | <b>45,00%</b>  | <b>2 925</b> | <b>4</b>  |                                                                                                                                                                                       |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                        | <b>234 000</b> | <b>100,00%</b> | <b>6 500</b> | <b>11</b> |                                                                                                                                                                                       |

(1) délibération de Bordeaux Métropole du 14 avril 2017 (2017-250)

(2) Action logement est une émanation au 1er janvier 2017 de Alliance Territoires

**Répartition du capital d'InCité  
au 31/12/2017****Capital restant dû au 31/12/2017 (en milliers d'euros)**

|                                                                                                  |               |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|
| Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité | <b>22 336</b> | * |
| en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM        | 0,8%          |   |
| Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité  | <b>19 210</b> |   |
| en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux                            | 25,5%         |   |

\* 22,3 M€ selon la Sem InCité et 22 M€ selon par Bordeaux Métropole.

**Principaux indicateurs**

(en milliers d'euros)

|                                                | 2016       | 2017       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Fonds propres                                  | 18 534     | 18 887     |
| Dettes financières                             | 50 666     | 50 405     |
| Actif immobilisé                               | 54 369     | 55 340     |
| Trésorerie hors concession                     | 4 668      | 4 970      |
| Chiffre d'affaires global                      | 18 642     | 17 359     |
| Chiffre d'affaires hors impact aménagement     | 12 603     | 12 999     |
| Résultat d'exploitation                        | 786        | 495        |
| Résultat financier                             | - 759      | - 665      |
| Résultat exceptionnel                          | 345        | 662        |
| <b>Résultat net</b>                            | <b>336</b> | <b>460</b> |
| Charges de personnel                           | 3 274      | 3 511      |
| Effectif moyen en équivalent temps plein (ETP) | 48,8       | 50,95      |

Commissaire aux comptes titulaire : le cabinet KPMG représenté par M. Franck COURNUT (fin de mandat 31/12/2020)