

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 novembre 2019	N° 2019-734

Convocation du 22 novembre 2019

Aujourd'hui vendredi 29 novembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à M. Serge TOURNERIE
M. Michel VERNEJOU à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Vincent FELTESSE
Mme Anne BREZILLON à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Louis DAVID à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Bernard JUNCA à M. Christophe DUPRAT
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Benoît RAUTUREAU
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h30
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 10h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h45
Mme Brigitte COLLET à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h00
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
M. Eric AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES à partir de 11h45
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES jusqu'à 11h45
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 12h00
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h20
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 12h20
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 10h45
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h00
M. Jean TOUZEAU à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO de 11h00 à 12h00
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 novembre 2019	<i>Délibération</i>
	Inspection générale des services Direction Contrôle de gestion	N° 2019-734

InCité - Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.1524-5 du Code - Rapport 2019 - Exercice 2018 - Information

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

<p>InCité</p> <p>Rapport 2019</p> <p><u>Exercice 2018</u></p> <p>En application de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.</p> <p><i>Information du Conseil métropolitain</i></p>

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 (CA) et en Assemblée générale (AG) à compter du début du dernier exercice comptable, arrêté à la date de rédaction de ce rapport.

Le deuxième chapitre portera sur l'activité et notamment les relations contractuelles de la SAEML avec Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux.

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

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

1 VIE SOCIALE

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

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2018	2019 (1)
Nombre de réunions du Conseil d'Administration (CA)	3	1
Nombre de réunions de l'Assemblée Générale (AG) <i>dont A.G. Extraordinaire</i>	1 0	1 0
CHANGEMENTS D'ADMINISTRATEURS	2018	2019
Publics	Non	Non (2)
Privés	Non	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2018	2019
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
<p>(1) Jusqu'à la date de rédaction du rapport (juin 2019). (2) Mme Elisabeth Touton démissionne de ses fonctions de présidente le 30 avril 2019, Mme Anne-Marie Cazalet la remplace.</p>		

PRINCIPALES DECISIONS

Réunion en date du	Nature de la décision prise
CA (141 ^{ème} séance) 26/04/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 14 décembre 2017. → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. → Proposition d'affectation du résultat. → Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code de commerce. → Convocation de l'assemblée générale ordinaire. → Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions. → Information sur les orientations de la politique de vente de logements : aucune vente réalisée en 2017 et aucune programmée en 2018. → Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. → Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2017. → Approbation du règlement intérieur des achats. → Approbation d'une convention de groupements pour le stationnement sur le quartier du Grand-Parc.

AGO	29/05/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation des comptes et du rapport de gestion 2017, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au Conseil d'administration. → Approbation de l'affectation du résultat. → Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du Code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes).
CA (142^{ème} séance)	25/10/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 26 avril 2018. → Approbation d'un projet de protocole d'accord relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires au CA. → Autorisation du Directeur général de poursuivre la réflexion sur la création d'une société par actions simplifiée (SAS) dédiée aux portages et recyclages d'actifs en lien avec des activités économiques de proximité. → Validation d'un plan à moyen terme (plan stratégique de patrimoine) et décision de retenir la 3^{ème} hypothèse présentée qui consiste en la construction de 20 logements par an. → Approbation de l'adhésion d'InCité à un groupement de commandes pour <i>l'achat d'énergies, de travaux/fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique</i> pour une durée illimitée. Ce groupement est constitué par les syndicats d'énergie de la Nouvelle-Aquitaine et son coordonnateur est le Syndicat départemental d'énergie électrique de la Gironde (SDEEG).
CA (143^{èm} séance)	14/12/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 25 octobre 2018. → Présentation de l'atterrissage financier 2018. → Approbation du budget 2019.
CA (144^{ème} séance)	30/04/2019	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 14 décembre 2018. → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. → Proposition d'affectation du résultat. → Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code de commerce. → Convocation de l'assemblée générale ordinaire. → Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions. → Information sur les orientations de la politique de vente de logements : aucune vente réalisée en 2018 et aucune programmée en 2019. → Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. → Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2018. → Autorisation du Directeur général à engager la société dans l'élaboration de la convention d'utilité sociale. → Approbation du transfert définitif et sans condition des colonnes montantes d'électricité équipant les immeubles dont InCité est propriétaire. → Autorisation du Directeur général à déposer auprès de la Préfecture une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) (acte pris par décret en Conseil d'Etat après enquête préalable et par lequel est engagée la procédure d'expropriation) sur deux immeubles situés au 42 rue du Hamel, 16 rue Bergeret et 25 rue Marengo à Bordeaux. → Renouvellement du mandat d'administrateur de la Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux. → Démission de la Présidente Mme Elisabeth Touton et nomination d'une nouvelle Présidente Mme Anne-Marie Cazalet. → Validation de la nouvelle composition de la commission d'attribution de logement. → Validation de la nouvelle composition des commissions d'appels d'offres.

AGO	23/05/2019	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation des comptes et du rapport de gestion 2018, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au Conseil d'administration. → Approbation de l'affectation du résultat. → Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du Code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes).
-----	------------	--

Le rapport d'activité d'InCité, présenté en Conseil d'administration du 30/04/2019, présente les travaux réalisés en 2018 par la SEML en matière de gestion locative, construction et réhabilitation, aménagement.

2 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 2018

En juillet 1957, le Conseil municipal de Bordeaux crée la Société bordelaise mixte d'urbanisme et de construction (**SBUC**) pour *loger décentement, 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 (**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 SEML 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'Opération de restauration immobilière (**OPAH RU ORI**) pour 5 années (2013-2018).

En 2014, la convention 2002/2014 (« CPA Bordeaux 1 ») est arrivée à terme. La SEML 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.

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.

2017 est l'année de la notification de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouvellement urbain à volet Copropriétés dégradées (OPAH RU CD) « 2017-2022 ».

2.2 Les relations contractuelles

En 2018, plusieurs conventions lient la SAEML InCité et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la SEML 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 puis avec Bordeaux Métropole

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 Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, dite loi MAPTAM, 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. En application de cette délibération, Bordeaux Métropole est devenue le concédant de la concession 2014/2020, sa maîtrise d'ouvrage étant déléguée à la commune. La délibération 2019/249 du 26 avril 2019 est venue confirmer le transfert du traité de concession à Bordeaux Métropole.

La délibération initiale fixe la participation municipale à 13,35 M€ HT sur la durée de la convention et prévoit que pour les différentes tâches prévues, le concessionnaire pourra imputer ses charges de fonctionnement au prorata de l'avancement desdites tâches. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, et sont dites *rémunérations* au sens de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Depuis que Bordeaux Métropole est devenue le concédant, la participation est du ressort de la ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole (cf. paragraphe 3.2). Le bilan actualisé à fin 2018 prévoit une augmentation de la participation à 16,4 M€, soit 13,4 M€ pour la ville de Bordeaux et 3 M€ pour Bordeaux Métropole.

Sur l'exercice 2018, quatrième année pleine d'activité, la rémunération de l'aménageur s'élève à 1 041 K€ (cf. paragraphe 3.1) contre 1 011 K€ en 2017 (soit + 30 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. Cette durée se décompose en 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. Le marché a été prorogé 6 mois soit jusqu'à juin 2019.

Sur l'exercice 2018, la rémunération de l'opérateur s'élève à 218 K€ comme en 2017 (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 (CDC), 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 2018, l'encours de dette garanti par la Métropole s'élevait à 21,7 M€ et celui de la ville de Bordeaux à 16,7 M€ (cf. paragraphe 3.2.2, graphique sur la répartition des encours d'emprunts par garantie).

2.3 L'activité de la SAEML en 2018

L'objet de la SAEML InCité est défini de manière très large 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 de biens immobiliers, l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, de tout type.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) entend favoriser le regroupement des organismes Habitations à loyer modéré (HLM) et des SEM gérant moins de 12 000 logements. Mais selon l'article L. 481-1-2.-I.- du Code de la construction et de l'habitation créé par cette loi, cette obligation ne s'applique pas *aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 [i.e. activité de construction et de gestion de logements sociaux] ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années.*

Ainsi, la SAEML InCité entre dans le champ des exclusions de l'obligation législative actuelle de regroupement : elle n'est donc pas obligée de céder son patrimoine ni de s'associer dans un groupement.

2.3.1 En matière de gestion locative

Trois sinistres ont lourdement impacté l'activité d'InCité courant 2018, situés dans le quartier du Grand-Parc à Bordeaux :

- un dégât des eaux majeur dans la résidence du Limancet (relogement en urgence de 34 ménages durant près de 2 semaines, relogement temporaire de 12 ménages encore relogés à fin avril 2019, remise en état prévue fin 2019),
- un incendie d'origine criminelle au centre commercial Europe ayant dévasté 4 commerces et endommagé 3 autres,
- un incendie dans un appartement du bâtiment Vanillier ayant affecté 10 appartements.

Gestion de logements

Au 31 décembre 2018, InCité gère 1 916 logements, décomposés en :

- 658 logements conventionnés (un logement conventionné est un logement dont le propriétaire-bailleur ou son organisme gestionnaire a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer),
- -1 258 logements non conventionnés (*libres*), soit au global une croissance patrimoniale de 10 logements comparée à l'exercice précédent (cf. paragraphe 2.3.2).

Aucune vente de logements aux locataires n'a eu lieu depuis 2016 et aucune n'est envisagée en 2019 (décision du CA du 30/04/2019).

Le patrimoine locatif est situé sur les communes de Bordeaux à 87,5 % (1 677 logements), Lormont à 5,2 % (99 logements) et Cenon à 7,3 % (140 logements).

Sur les 1 916 logements gérés, 660 logements appartiennent à InCité et 1 256 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 2018 une résidence sociale de 32 chambres gérées par le foyer associatif « Habitats Jeunes le Levain ».

Les indicateurs de gestion locative pour 2018, présentés ci-dessous, montrent que si le parc locatif d'InCité bénéficie d'un taux d'occupation meilleur qu'au niveau national, les impayés augmentent et l'âge moyen du parc est nettement plus élevé que les moyennes nationale et régionale :

une **augmentation des loyers** du parc non-conventionné a été pratiquée en 2018 à hauteur de 0,75 % suivant l'Indice de révision des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2017. Pour mémoire, l'augmentation était nulle en 2017 et de 0,08 % en 2016. L'IRL a été gelé pour le parc conventionné,

le **taux de rotation des logements** augmente : 6,10 % contre 5,40 % en 2017 ; il demeure néanmoins inférieur à la moyenne nationale 2017 (dernière disponible) de 7,4 %,

le **taux de vacance des logements** se détériore depuis 2011 : 2,32 % contre 1,93 % en 2017 mais il demeure néanmoins meilleur que la moyenne nationale 2017 (3,9 %) et régionale (3,6 %). Le coût de la vacance globale est de 266 K€. Sans les événements exceptionnels (sinistres) subis en 2018, le taux de vacances aurait été de 1,91 % au lieu de 2,32 % et le coût de la vacance aurait été de 220 K€ au lieu de 266 K€,

le **taux de vacance des commerces** est supérieur à celle des logements avec 2,8 % en 2018,

le **taux d'impayés des logements** se détériore en 2018 : 3,85 % contre 3,06 % en 2017 ; il atteint quasiment la moyenne nationale 2017 (3,9 %) et dépasse la moyenne régionale (3,4 %). La dette locative a augmenté de 25 % entre 2017 et 2018 (+ 10 % pour les locataires présents et + 54 % pour les locataires sortis),

le **taux d'impayés des commerces** est de 13,7 %,

le **taux d'impayés de l'ensemble du parc** se détériore atteignant 4,91%, versus 4,53 % en 2017,

l'**âge moyen du patrimoine** d'InCité est de 40,2 ans, beaucoup plus ancien que la moyenne nationale 2017 (25,1 ans) et régionale (28,1 ans).

Gestion de locaux d'activité

Au 31 décembre 2018, InCité gère 73 locaux commerciaux et d'activités situés sur Bordeaux :

- 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 42 commerces (dont 32 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord),
- 3 locaux d'activités au Grand-Parc (2 sur la résidence Arc en Ciel et 1 au Grand-Parc),
- 28 commerces en centre-ville.

Gestion d'autres locaux

Au 31 décembre 2018, InCité gère une station-service ; la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux desservant 3 852 logements ; une maison située au 107 rue Kléber dans le quartier Bordeaux Sud et louée à l'association « La Maison des Familles » pour la Fondation des Apprentis d'Auteuil.

Par ailleurs, InCité et les sociétés Aquitanis et Caisse des dépôts et consignations (CDC) Habitat ont constitué un groupement de commande afin d'étudier les conditions de mutualisation du stationnement dans le quartier du Grand-Parc. Un appel à candidature d'une concession de service a été lancé en septembre 2018 pour une remise d'offres prévue à la mi année 2019. La concession porte sur une offre de 2 100 places pour une durée de 10 ans.

2.3.2 En matière de construction et de réhabilitation patrimoniale

L'évolution nette en 2018 du patrimoine de logements (+ 10) s'est faite sur Bordeaux et résulte de :

- + 5 logements conventionnés au 43 Cours Victor Hugo,
- + 5 logements non-conventionnés situés au 254 rue Sainte Catherine,
- aucune vente de logements aux locataires.

La seconde tranche de l'îlot Counord, situé entre Chartrons et Grand-Parc à Bordeaux, comprenant 34 logements, a été livrée en février 2019.

Par ailleurs, 5 opérations portant sur 84 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 »,
- 7 logements au 1 rue des Ayres et 14 place Lafargue,
- 3 logements au 9 rue Renière et au 6 rue du Soleil.

2.3.3 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 2018 est la quatrième année pleine d'activité. Le périmètre est de 344 hectares comprenant 44 500 logements (contre 234 hectares lors de la précédente concession 2002/2014).

Le Compte rendu d'activité (CRA) pour l'année 2017 a été approuvé par le Conseil municipal de Bordeaux le 17 décembre 2018 (délibération n°2018/583). A fin 2017, le total des recettes s'élève à 24,291 M€ dont des participations de 7,8 M€ de la ville de Bordeaux et 3 M€ de Bordeaux Métropole. Le total des charges est estimé à 34,102 M€ dont 3,407 M€ de rémunération. Le résultat estimé est à - 9,811 M€.

A fin 2017, il a été réalisé 1 459 logements pour un objectif sur la période totale de 1 830 logements locatifs. L'objectif atteint 80 %. Il est donc supérieur à l'objectif lissé annuellement sur 6 ans (60 % soit 3,5 ans écoulés sur un contrat de 6 ans).

Le CRA pour l'année 2018 a été approuvé par le Conseil municipal de Bordeaux du 29 avril 2019 (délibération n°2019/184) et par le Conseil métropolitain du 26 avril 2019 (délibération n°2019-249). Il fait état :

- de la réalisation de 1 866 logements en cumul depuis 2014, l'objectif quantitatif de 1830 logements sur la durée de la concession est ainsi dépassé ;
et prévoit :
- une avance de trésorerie non rémunérée accordée par Bordeaux Métropole à hauteur de 7 M€, remboursable à la liquidation de la concession,
- une projection au 30/06/2020 faisant apparaître des recettes à hauteur de 44,125 M€, un stock immobilier d'une valeur prévisionnelle de 9,365 M€, et des dépenses de 53,490 M€, le tout s'équilibrant à la condition d'une participation publique majorée de 3,2 M€ par la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole,
- une augmentation découlant de ladite projection des participations publiques, portées à 16,4 M€ en cumul (13,4 M€ pour la Ville et 3 M€ pour la Métropole).

InCité - Concession 2014-2020	objectif concessions sur 6 années	Réalisé cumulé au 31/12/2017 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif global (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif global
Logements	1830	1459	1866	36	102%
dont logements locatifs	1660	1412	1813	153	109%
dont logements locatifs sociaux	230	82	87	-143	38%
dont logements locatifs privés	1430	1330	1726	296	121%
dont logements occupés par leur propriétaire	170	47	53	-117	31%
Activités économiques	68	16	16	-52	24%
Bicycletteries	3	1	1	-2	33%

L'objectif devrait être atteint à 75% (4,5/6 ans)

En 2018, les projets examinés par le Conseil programmatique sont localisés sur les quartiers Saint Michel (114, soit près de 30 %), Marne Yser (53), Gambetta Pey Berland (50), Saint-Jean (38), Bastide (35), Saint-Eloi (34), Quinconces (33), Victoire (28), Saint-Pierre (22), Saint-Nicolas (16) et Sainte-Croix (10).

L'activité foncière au sens large (immobilier compris) s'est déroulée dans un contexte toujours aussi tendu du fait de l'accélération de la hausse des valeurs immobilières. Le montant total des acquisitions foncières réalisées en 2018 est de 3,289 M€ HT net pour 8 immeubles et 2 lots acquis. Ils permettront la production de 29 logements. Pour mémoire en 2017, les acquisitions avaient été de 1,581 M€ net pour 7 immeubles acquis et en 2016 de 2,909 M€ pour 11 immeubles.

En 2018, la SAEML a poursuivi le recyclage d'immeubles pour 2,210 M€ HT (contre 2,821 M€ en 2017), correspondant à la production de 17 logements.

Les animations d'opérations d'amélioration de l'habitat

La commune de **Lormont** a retenu InCité pour assurer une mission d'animation d'une Opération de restauration immobilière (**OPAH RU ORI**) de 2013 à 2018. L'opération s'est terminée en juin 2018 mais la commune a souhaité prolonger le dispositif jusqu'à fin 2018.

A fin 2018, 115 logements ont bénéficié du dispositif : 94 logements occupés par leur propriétaire et 21 logements locatifs. Le montant total de travaux engagés est de 3,609 M€ TTC.

L'opération de renouvellement urbain et hôtels meublés de Bordeaux Métropole (pour mémoire : **OPAH RU HM**), signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016. A l'issue de la mise en concurrence relative à une nouvelle opération de renouvellement urbain à volet spécifique « Copropriétés dégradées » (pour mémoire : **OPAH RU CD**) portant sur la période 2017-2022, la SAEML InCité a été retenue. La notification du marché est intervenue le 29/03/2017.

L'objectif du volet spécifique « Copropriétés dégradées » de cette opération est de mettre en place des outils de diagnostic de 10 copropriétés puis de les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'amélioration. En 2017 et 2018, 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 destinés aux propriétaires bailleurs (logements locatifs). A fin 2018, l'activité de l'OPAH a concerné 83 logements au total. L'objectif annuel est réalisé à 52 % et l'objectif global est réalisé à 21 %.

InCité - OPAH RU CD (2017-2022)	objectif OPAH RU HM sur 5 années	objectif OPAH RU HM lissé sur 2 ans (lissage arithmétique)	Réalisé en 2017 (agrés)	Réalisé en 2018 (agrés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (agrés)	Différence entre réalisation et objectif annuel (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel	Différence entre réalisation et objectif global (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif global
Propriétaires occupants	150	60	1	6	7	-53	12%	-143	5%
Logements locatifs	250	100	10	66	76	-24	76%	-174	30%
dont logements conventionnés	250	100	4	19	23	-77	23%	-227	9%
dont logements libres	0		6	47	53	53	n.s	53	n.s
Total	400	160	11	72	83	-77	52%	-317	21%

Le Programme d'intérêt général (PIG) 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 SEML InCité a été missionnée, sur une durée de 5 ans, soit jusqu'au 3 décembre 2018, pour assurer le suivi-animation de ce PIG, d'un montant estimatif maximum de 1 475 K€ H.T. Le marché a été prorogé de 6 mois.

En 2018, la rémunération perçue par la SAEML au titre de la mission d'animation s'élève à 218 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.

Au 31/12/2018 et depuis le début du contrat, 806 dossiers ont été déposés et agrés. L'objectif cumulé global est réalisé à 81 %. Ce taux se décompose en un dépassement de l'objectif pour la part des logements de propriétaires occupants et un résultat très en-deçà de la prévision pour les logements locatifs.

InCité - PIG 2 (2014-2018)	objectif PIG 2 sur 5 années	Réalisé en 2014 (déposés et agrés)	Réalisé en 2015 (déposés et agrés)	Réalisé en 2016 (déposés et agrés)	Réalisé en 2017 (déposés et agrés)	Réalisé en 2018 (déposés et agrés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (déposés et agrés)	Différence entre réalisation et objectif (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel
Propriétaires occupants	500	135	159	148	160	110	712	212	142%
Logements locatifs	500	5	13	26	31	19	94	-406	19%
Total	1000	140	172	174	191	129	806	-194	81%

Les études

Diverses études sont en cours, notamment sur :

- le « Cœur de Bastide » à Libourne : l'étude revitalisation a été clôturée en 2018 permettant à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI) et à la ville de Libourne de travailler à la définition d'une concession d'aménagement et d'un dispositif d'OPAH RU ORI,
- la revitalisation du centre bourg à Castillon-la-Bataille : la mission démarrée en février 2017 s'est poursuivie jusqu'en novembre 2018,
- le secteur « Grand Saint Sernin » à Toulouse : la SAEML InCité a intégré en 2018 une équipe pluridisciplinaire dont la mission est d'expertiser l'intervention dans le centre-ville ancien.

2.3.4 En matière de revitalisation commerciale

Une étude stratégique a été engagée par InCité en 2017 pour définir un projet d'action sur le commerce. Au travers du rapport de gestion de l'exercice 2018, InCité précise son projet.

InCité souhaite *devenir à terme un acteur métropolitain de référence de l'économie de proximité avec trois orientations principales : assurer la maîtrise, la régulation et l'orientation des activités économiques ; conforter et structurer le développement des commerces, de l'artisanat et des services de proximité ; mieux valoriser les linéaires commerciaux, par une requalification et une organisation foncière assurant leur évolution et leur mise en valeur.*

La SAEML souhaite être *en capacité d'agir sur le plan de l'immobilier, des travaux (de réhabilitation et d'adaptation des unités commerciales), de la commercialisation des locaux, de la gestion.*

Les actifs visés comprennent *des locaux situés dans le champ de l'économie de proximité et destinés à une utilisation commerciale, artisanale, associative, de services (marchands et non marchands, coworking [espace de travail partagé]).*

Pour cette activité, la SAEML envisage de procéder à une augmentation de capital et mobiliser ses partenaires publics et privés dans la structuration de cet outil. La réflexion se poursuit en 2019 avec *les actionnaires pressentis et sous réserve de l'accord des collectivités et établissements publics.*

3 SITUATION FINANCIERE D'InCité

3.1 Le compte de résultat 2018 (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.

Chiffre d'affaires (en K€)	2017	2018	2018/2017 montant	2018/2017 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	17 359	17 198	-161	-0,9%
CA concession 2014-2020	4 361	4 246	-115	-2,6%
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-46	-0,4%
<i>CA hors concession d'aménagement / CA global</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>		

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	2017	2018	Evolution 2018/2017 montant	Evolution 2018/2017 en %
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-46	-0,4%
CA activité bailleur	12 302	12 332	30	0,2%
<i>CA location / CA hors concession</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>		
Loyers	9 431	9 453	22	0,2%
Récupération des charges locatives	2 813	2 827	14	0,5%
Refacturations	58	52	-6	-10,5%
Autres	0	0	0	#DIV/0!
CA hors provisions pour charges locatives récupérables	9 489	9 505	16	0,2%
CA activité mandat et prestations de services	696	621	-76	-10,9%
Mandats	0	0		
Prestations de services	674	598	-76	-11,2%
Divers	22	22	0	0,0%
CA activité bailleur et prest. de services hors récupérations de charges locatives	10 186	10 126	-60	-0,6%
Production stockée et immobilisée	71	62	-9	-12,6%
Subventions d'exploitation	5	0	-5	-100,0%
Reprises sur provisions et transfert de charges	2 613	2 466	-147	-5,6%
Autres produits	44	9	-35	-79,4%
Total Produits d'exploitation	15 732	15 489	-243	-1,5%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	3 151	3 206	55	1,7%
Impôts et taxes	2 165	2 119	-46	-2,1%
Charges de personnel hors CICE	3 511	3 462	-49	-1,4%
Dotations aux amort et provisions	3 293	3 003	-289	-8,8%
Autres charges	304	109	-196	-64,3%
Charges récupérables	2 813	2 827	14	0,5%
Total Charges d'exploitation	15 237	14 725	-511	-3,4%
<i>dont charges d'exploitation non récupérables</i>	<i>12 424</i>	<i>11 899</i>	<i>-525</i>	<i>-4,2%</i>
<i>dont charges d'exploitation récupérables</i>	<i>2 813</i>	<i>2 827</i>	<i>14</i>	<i>0,5%</i>
Résultat exploitation	495	764	269	54,2%
Produits financiers	25	56	31	123,7%
Charges financières	690	662	-28	-4,0%
Résultat financier	-665	-606	59	-8,8%
Produits exceptionnels	674	304	-370	-54,9%
Charges exceptionnelles	11	5	-6	-57,9%
Résultat exceptionnel	662	299	-363	-54,8%
Total Produits	16 431	15 849	-581	-3,5%
Total Charges hors IS	15 938	15 392	-546	-3,4%
IS et CICE	33	82	50	153,0%
Total Charges yc IS	15 970	15 474	-496	-3,1%
Résultat net	460	375	-86	-18,6%

Depuis 2013, charges de personnel hors CICE. CICE reclassé avec IS
CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi)

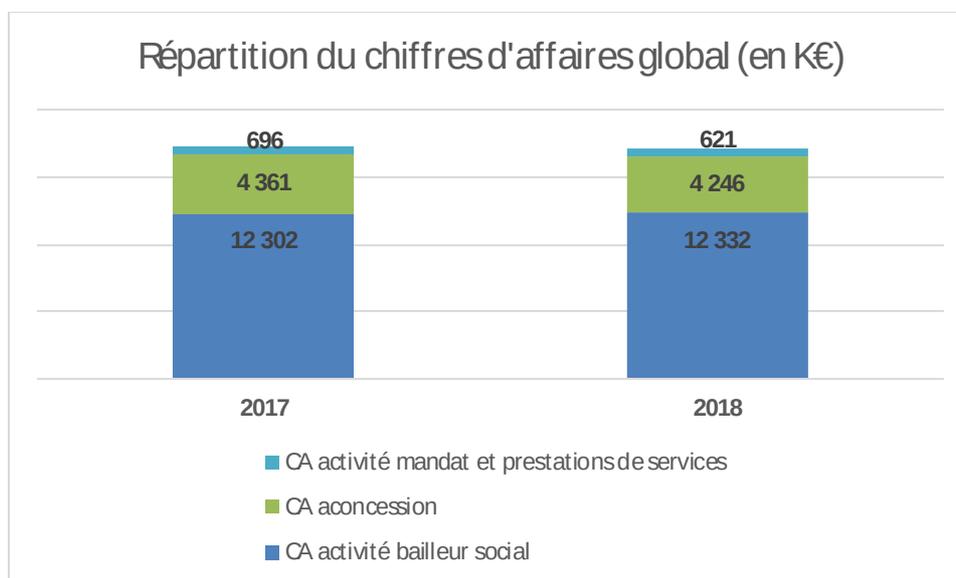
85 72 -13 -14,9%

Les produits hors concession s'élèvent à **15 849 K€** (contre 16 431 K€ en 2017). Les charges hors concession et y compris l'impôt sur les sociétés s'élèvent à **15 474 K€** (contre 15 970 K€ en 2017). Les produits et charges récupérables intégrés dans les montants ci-dessus représentent 2 827 K€ en 2017 (contre 2 813 K€ en 2017). Pour mémoire, les charges récupérables, également appelées charges locatives, sont des dépenses à la charge des locataires provisionnées au fil de l'année par le bailleur et régularisées sur les comptes locataires durant l'exercice suivant.

Un chiffre d'affaires hors concession d'aménagement en très léger repli

Le chiffre d'affaires global de la SAEML s'élève à 17 198 K€ dont 4 246 K€ relève de la concession d'aménagement.

Chiffre d'affaires (en K€)	2017	2018	2018/2017 montant	2018/2017 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	17 359	17 198	-161	-0,9%
CA concession 2014-2020	4 361	4 246	-115	-2,6%
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-46	-0,4%
<i>CA hors concession d'aménagement / CA global</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>		



En 2018, le chiffre d'affaires hors concession d'aménagement s'élève à 12 952 K€ dont 12 332 K€ au titre de l'activité de bailleur et, à la marge, 621 K€ au titre des prestations de services. Globalement, ce chiffre d'affaires est quasiment stable par rapport à 2017 (- 0,4 % soit - 46 K€).

Hors provisions pour charges locatives récupérables :

- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur s'élève à 9 453 K€ et augmente de 0,2 % entre 2017 et 2018, soit + 16 K€,
- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur et des prestations de services (hors récupération des charges locatives de 2 827 K€, qui sont comprises dans l'histogramme présenté ci-avant) s'élève à 10 126 K€ et diminue de 0,6 % entre 2017 et 2018, soit - 60 K€.

D'un point de vue analytique, cette variation (- 60 K€) est à attribuer aux produits :

- des prestations de services (- 76 K€),
- des locations de logements (- 1 K€) : logements conventionnés (- 77 K€), aux produits commerciaux (+ 19 K€) et aux produits des logements libres (+ 57 K€),
- des autres recettes (+ 17 K€).

La stabilité globale des produits locatifs est en fait constituée de plusieurs variations, notamment :

- l'évolution des indicateurs de gestion locative (cf. paragraphe 2.3.1) tels que l'indice IRL (+ 0,75 %, impact : + 39 K€), le taux de vacances (- 50 K€),
- la mise en service des nouvelles résidences ou la réévaluation de tarifs à la relocation (+ 101 K€),
- la mise en place (- 96 K€) du dispositif de Réduction de loyer de solidarité (RLS), qui consiste en une remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds, accompagnée d'une baisse de l'APL versée à ces mêmes locataires.

Les rémunérations globales perçues en 2018 par la SEML s'élèvent à 1 640 K€ dont :

- 1 041 K€ au titre de la concession 2014-2020 (cf. paragraphe 2.2.1), en hausse de 30 K€,
- 218 K€ au titre du PIG (cf. paragraphe 2.2.2),
- 380 K€ au titre des autres opérations animées.

Les reprises sur provisions et transferts de charges hors concession passent de 2 613 K€ à 2 466 K€ au cours de l'exercice 2018, en diminution de 147 K€ (-5,6%). Cette évolution s'explique par :

- une diminution de 332 K€ des reprises sur amortissements et provisions dont - 110 K€ liés à la provision gros entretien, - 187 K€ liés aux créances douteuses et - 35 K€ de provision pour abondement et médailles du travail,
- une augmentation de 184 K€ des transferts de charges dont notamment + 11 K€ sont liés aux salaires et avantages au personnel, + 30 K€ concernent la variation de la rémunération des concessions, + 150 K€ d'indemnités d'assurance.

Un résultat d'exploitation en hausse significative et contrastée selon les activités

Répartition du résultat d'exploitation (K€) (hors concession)	2017	2018	Evolution 2018/2017 montant	Evolution 2018/2017 en %
Résultat d'exploitation (hors impact CICE)	495	764	269	54,2%
CICE	85	72	-13	-14,9%
Résultat d'exploitation (avec impact CICE)	580	836	256	44,1%
RE activité bailleur	1 199	1 386	187	15,6%
RE activité bailleur logement libre	633	1 034	401	63,3%
RE activité bailleur logement conventionné	215	73	-143	-66,3%
RE activité bailleur commercial & autres activités	350	279	-72	-20,4%
RE activité aménagement	-688	-572	115	-16,8%
RE structure (non ventilé)	69	23	-46	-66,8%

Source : répartition transmise par InCité

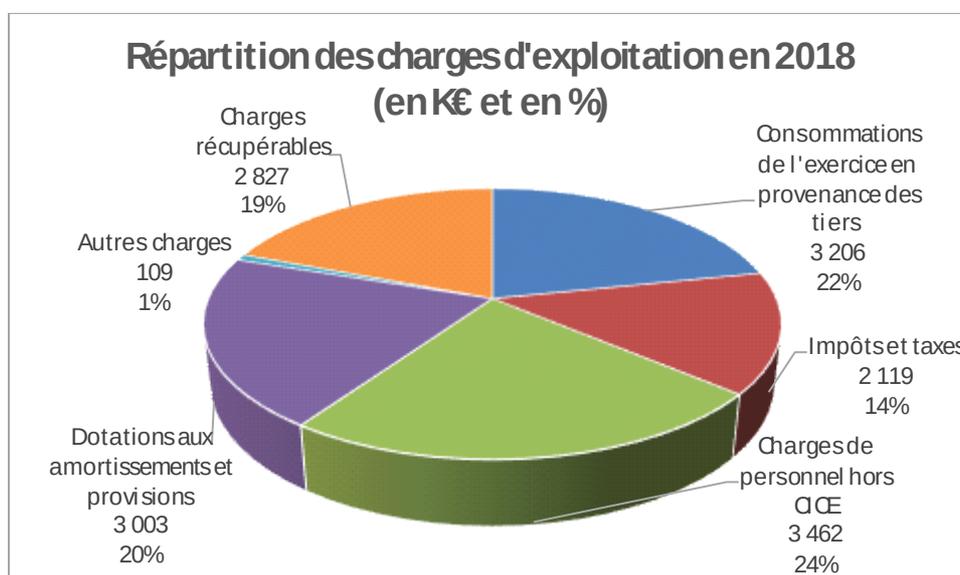
Pour information, il faut noter un écart de 72 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels d'InCité (836 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (764 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 72 K€, dans les charges de personnel.

En 2018, le résultat d'exploitation hors impact du CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) s'élève à 764 K€, ce qui représente à périmètre constant une hausse de 54 % (+ 269 K€) par rapport à 2017. Après impact du CICE, comptabilisé par la SAEML en diminution des charges de personnel, le résultat d'exploitation s'élève à 836 K€ en 2018, en hausse de 256 K€.

Cette amélioration (+ 256 K€) traduit en réalité une forte distorsion entre les différentes activités d'InCité. Au terme de la présentation analytique des comptes faites par la SEM et retraduite dans le tableau ci-dessus, le résultat d'exploitation global est constitué de l'activité bailleur positive pour les trois secteurs (activité libre, activité conventionnée et activité commerciale et divers), au contraire de l'activité aménagement déficitaire.

Globalement, les charges d'exploitation ont diminué plus rapidement (- 3,4 %, soit - 511 K€) que les produits d'exploitation (- 1,5 %, soit - 243 K€), d'où une appréciation du résultat d'exploitation de 269 K€ hors impact du CICE.

La variation des charges d'exploitation d'un montant de - 511 K€ résulte essentiellement des dotations aux amortissements et provisions (- 289 K€), des autres charges (- 196 K€), des charges de personnel hors CICE (- 49 K€), des impôts et taxes (- 46 K€), de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (+ 55 K€).

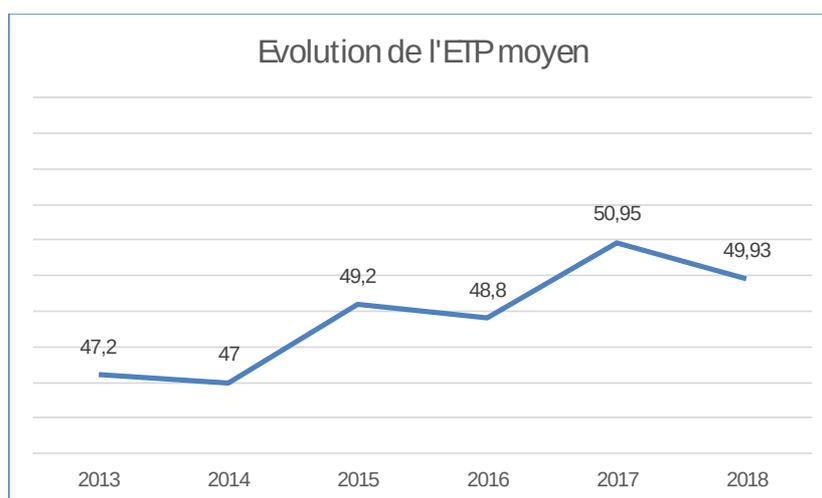


Le premier poste des charges d'exploitation (24 %) est celui des charges de personnel (salaires et charges sociales) non récupérables et hors impact du CICE avec 3 462 K€. Courant 2018, elles ont diminué de 1,4 % (- 49 K€).

Cette évolution en 2018 est essentiellement le fruit du repli des rémunérations, indemnités, primes versées, indemnités de rupture et de fin de carrière (- 140 K€), d'une hausse de l'intéressement et de l'abondement (+ 38 K€) et d'une hausse des cotisations sociales (+ 65 K€).

La baisse des rémunérations se justifie notamment par la baisse de l'effectif moyen, exprimé en équivalent temps plein, soit - 1,02 ETP (- 2 %).

Les charges de personnel non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent en moyenne à 69,3 K€ par ETP en 2018, contre 68,9 K€ en 2017 (+ 0,6 %).

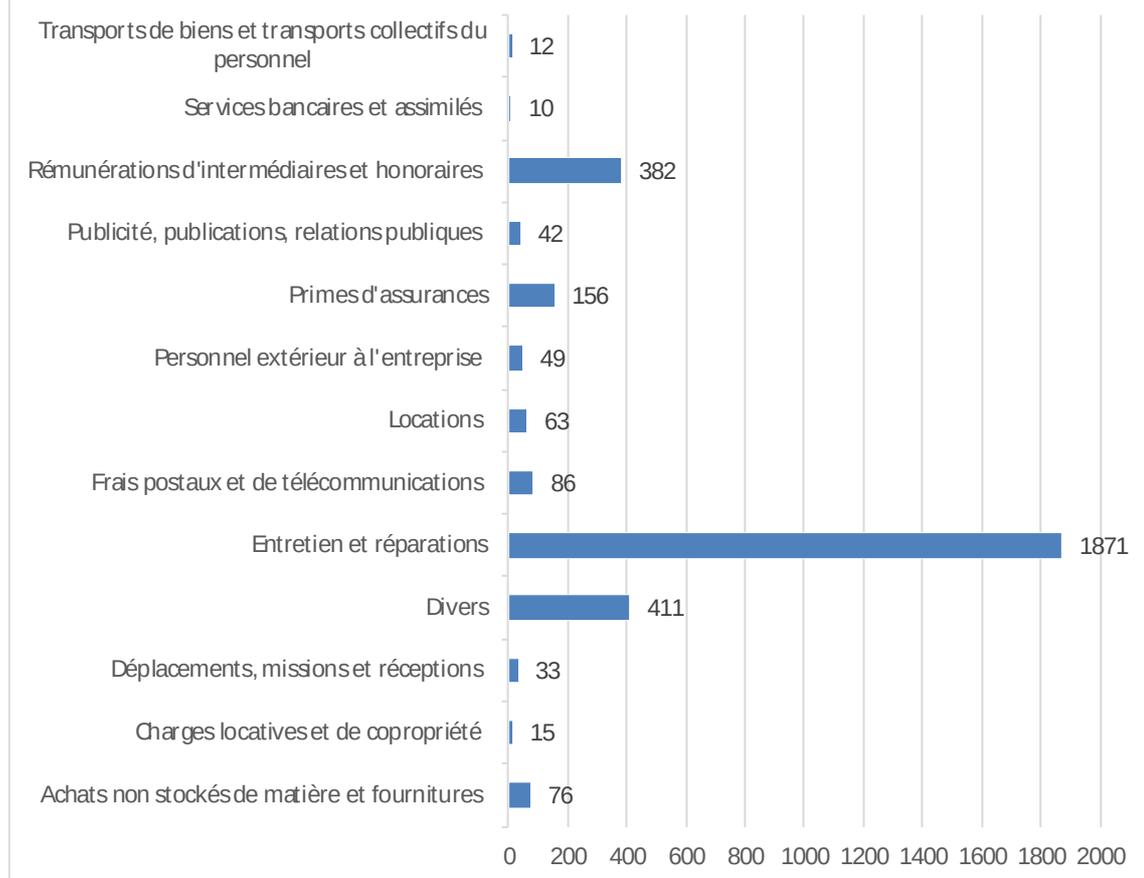


Le deuxième poste des charges d'exploitation (22 %) est celui des consommations de l'exercice en provenance des tiers ou Autres achats et charges externes (AACE) avec 3 206 K€, en augmentation de 1,7 % soit + 55 K€.

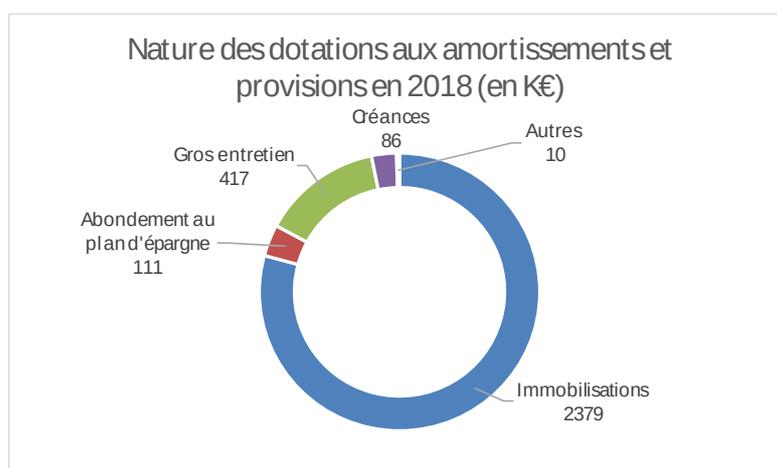
Ce poste couvre principalement les charges des travaux de maintenance et d'entretien courant du patrimoine pour 1 871 K€ dont gros entretien pour 242 K€, des charges diverses (documentation, concours divers...) pour 411 K€, de rémunérations d'intermédiaires et honoraires pour 382 K€, des primes d'assurance pour 156 K€, des frais d'affranchissements et de télécommunications pour 86 K€ des achats non stockés de matière et fournitures pour 76 K€.

Le détail exhaustif est donné ci-après :

Répartition des AACE non récupérables en 2018 (en K€)



Le troisième poste des charges d'exploitation (20 %) est celui des dotations aux amortissements et provisions avec 3 003 K€ (contre 3 293 K€ en 2017). La baisse du montant de ce poste constatée en 2018 par rapport à l'exercice 2017 (- 289 K€) résulte principalement de l'évolution du gros entretien (- 332 K€), des dépréciations de créances (- 16 K€) et des autres (+ 4 K€), de l'abondement au Plan d'épargne (+ 25 K€), des immobilisations (+ 30 K€).



Les impôts, taxes et versements assimilés représentent 14 % des charges d'exploitation avec 2 119 K€, en baisse de 2,1 % soit - 46 K€.

Ce poste relève à 85 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties attachées aux parcs commerciaux, libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération et à 13 % des impôts liés aux salaires.

Enfin, les autres charges diminuent significativement en 2018 (- 196 K€) pour atteindre 109 K€. Le repli de ce poste tient à la baisse des pertes sur créances irrécouvrables : 33 K€ contre 230 K€ en 2017. Pour mémoire,

en 2017, les dettes de locataires ayant quitté leur local depuis plusieurs années et dont les montants ont été jugés irrécouvrables avaient été massivement classées en pertes.

Le déficit financier se résorbe

Le déficit financier s'inscrit à – 606 K€, contre – 665 K€ en 2017, soit un allègement de 59 K€.

Les charges financières, d'un montant de 662 K€ en 2018, décroissent de 28 K€, ce qui se décompose en :

- – 74 K€ d'intérêts sur dettes antérieures et de baisse des taux d'intérêt,
- + 2 K€ de frais de gestion des emprunts,
- + 27 K€ d'intérêts sur des nouveaux emprunts de 2017,
- + 17 K€ d'intérêts sur des nouveaux emprunts de 2018.

Concomitamment, les produits financiers s'étoffent de 31 K€ pour s'établir à 56 K€.

Le résultat exceptionnel diminue significativement

Le résultat exceptionnel dégagé en 2018 est de 299 K€, en baisse de 363 K€.

Les produits, évalués à 304 K€, émanent traditionnellement d'une fraction des subventions antérieurement perçues (243 K€), de plus-value de cessions (12 K€ versus 273 K€ en 2017) 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 (21 K€ versus 138 K€ en 2017). La plus-value de cession émane de la cession d'un espace de stationnement.

Enfin, l'impôt sur les sociétés (IS) y compris CICE s'alourdit de 50 K€. D'un montant de 82 K€ au total, il comprend :

- 154 K€ de charges d'impôt sur les sociétés, soit une augmentation de 37 K€ due à l'amélioration des activités soumises à l'IS (+ 64 K€) et à la baisse simultanée du taux d'IS (- 27 K€),
- 72 K€ de produits de CICE, en baisse de 13 K€.

Le résultat net diminue

En 2018, le résultat net diminue de 86 K€ (- 19 %) pour s'afficher à + 375 K€, contre 460 K€ en 2017. Le niveau du bénéfice réalisé (+ 375 K€) et son repli (- 86 K€) s'expliquent par l'évolution favorable du résultat d'exploitation (+ 269 K€), l'amélioration du résultat financier (+ 59 K€) et la dégradation du résultat exceptionnel (- 363 K€), l'augmentation de la charge d'impôt sur les sociétés nette de CICE (+ 50 K€).

3.2 Le bilan

Pour mémoire, conformément au rapport 2014, l'expert-comptable de la SEML 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€	2017			2018			2018/2017	2018/2017
	global	concession	hors concession	global	concession	hors concession	montant	en %
ACTIF	79 630	18 006	61 623	81 089	18 871	62 218	1 460	1,83%
Actif immobilisé	55 340	0	55 340	58 833	0	58 833	3 492	6,31%
Immo en cours	3 256	0	3 256	5 800	0	5 800	2 544	78,13%
Actif incorporel	77	0	77	96	0	96	19	24,75%
Actif corporel	51 938	0	51 938	52 642	0	52 642	704	1,36%
Actif financier	69	0	69	294	0	294	225	323,81%
Actif circulant	24 289	18 006	6 283	22 257	18 871	3 385	-2 032	-8,37%
Stocks et en cours	14 683	14 683	0	15 920	15 911	8	1 237	8,42%
Fournisseurs avances et acomptes	14	5	9	51	3	49	37	266,82%
Créances clients & cptes rattachés	888	21	867	905	16	889	17	1,95%
Créances diverses	2 914	2 739	175	2 997	2 908	89	83	2,86%
Trésorerie	5 529	558	4 970	2 124	33	2 091	-3 405	-61,59%
Charges constatées d'avance	262	0	262	259	0	259	-2	-0,84%
Charges à répartir	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
PASSIF	79 630	18 006	61 623	81 089	18 871	62 218	1 460	1,83%
Capitaux propres	18 887	0	18 887	19 019	0	19 019	132	0,70%
Fonds propres / passif	25,5%		30,6%	23,5%	0,0%	30,6%		
dont Capital	234	0	234	234	0	234	0	0,00%
dont résultat de l'exercice	460	0	460	375	0	375	-86	-18,59%
dont Subventions d'investissement	6 972	0	0	6 729	0	6 729	-243	-3,49%
Provisions pour risques et charges	2 614	0	2 614	2 637	0	2 637	23	0,89%
Provision RC / passif	1,3%		4,2%	3,3%	0,0%	4,2%		
dont provisions gros entretien	2 476	0	2 476	2 471	0	2 471	-5	-0,21%
dont provisions pour pensions	137	0	137	166	0	166	28	20,61%
dont provisions pour litiges	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
Dettes financières	50 405	11 627	38 778	50 247	11 330	38 917	-158	-0,31%
Dettes financières / passif	64,0%		62,9%	62,0%	60,0%	62,5%		
dont dépôts de garantie	719	7	712	730	8	723	11	1,51%
dont intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	363	120	243	334	100	234	-29	-7,97%
dont Concours bancaires	325	0	325	0	0	0	-325	-100,00%
Dettes d'exploitation	2 638	1 519	1 119	2 469	1 700	769	-169	-6,40%
Dettes d'exploitation / passif	4,1%		1,8%	3,0%	9,0%	1,2%		
dont dettes fournisseurs	840	96	743	885	89	796	45	5,38%
dont dettes fiscales et sociales	1 264	1 420	-155	1 058	1 610	-552	-207	-16,34%
dont dettes autres	534	4	531	527	2	525	-7	-1,39%
Dettes diverses	236	0	236	949	0	949	713	301,50%
Dettes diverses / passif	1,2%		0,4%	1,2%	0,0%	1,5%		
dont dettes immobilisations	236	0	236	236	0	236	0	0,00%
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	0	0	
Compte de liaison	0	10	-10	0	73	-73	0	
Neutralisation résultat opération d'aménagement	4 850	4 850	0	5 768	5 768	0	919	18,95%

3.2.1 L'actif

Au 31 décembre 2018, l'actif du bilan s'élève au global à 81 089 K€. Il est composé à 73 % d'actifs immobilisés et à 27 % d'actifs circulants. Hors concession, l'actif n'est plus que de de 62 218 K€, dont 95 % d'actifs immobilisés et 5 % d'actifs circulants.

L'actif immobilisé progresse

La part de l'actif immobilisé dans le global de l'actif poursuit sa progression pour atteindre 58 833 K€ dont 97 % sont affectés aux opérations locatives (56 850 K€) et 3 % à la direction administrative (1 982 K€).

L'actif immobilisé net, hors bons à moyen terme négociables (BMTN), s'accroît de 6,3 % par rapport à 2017, soit + 3 492 K€ (+ 3 354 K€ pour l'activité locative et + 138 K€ pour la direction administrative).

Les immobilisations corporelles en cours (hors avances et acomptes) s'élèvent à fin 2018 à 5 800 K€. Elles concernent l'îlot Counord (2^{ème} tranche) pour 5 053 K€, les travaux de rénovation d'immeuble situé sur la place Fernand Lafargue pour 7 K€, ceux du 5 cours de l'Yser pour 77 K€ ainsi que les avances et acomptes pour 663 K€.

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

A fin 2018, les stocks et encours de la concession s'élèvent à 15 911 K€ contre 14 683 K€ à fin 2017. Il s'agit exclusivement des stocks relatifs à la concession 2014/2020. 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 2018 pour un montant équivalent à la valeur du bien, soit 143 K€.

La trésorerie : une forte baisse influencée par le cycle d'investissement

Trésorerie hors concession	2017	2018	2018/2017
Trésorerie nette hors intérêts courus à payer	4 645	2 091	-2 555
Retraitements des concours bancaires courants en emprunts	325	2	-323
Retraitements de titres financiers en bons à moyen à terme	0	0	0
total trésorerie hors concession	4 970	2 093	-2 877
flux d'exploitation			2 863
flux d'investissement			-5 871
flux de financement			131
total flux hors concession			-2 877

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement passe de 4 970 K€ fin 2017 à 2 093 K€ fin 2018. Ce repli significatif de 2 877 K€ masque en fait une hausse du flux d'exploitation (+ 2 863 K€) et du flux de financement (+ 131 K€) et une baisse du flux d'investissement (- 5 871 K€).

Les flux précités représentent les montants des variations entre 2017 et 2018 :

- des emprunts (flux de financement),
- de la valeur brute des immobilisations (flux d'investissement),
- du résultat net après neutralisation des résultats sans incidence sur la trésorerie (provisions, amortissement des immobilisations, et reprise de subventions virées au résultat) majoré du besoin en fonds de roulement (flux d'exploitation).

Le flux de trésorerie généré par l'investissement (- 5 871 K€) s'explique par le cycle de production des constructions neuves et des réhabilitations ; son déficit n'est compensé ni par le flux de financement (+ 131 K€) ni par le flux d'exploitation (+ 2 863 K€).

La trésorerie nette représente 2,7 mois de loyers quittancés, demeurant ainsi, malgré sa diminution supérieure au seuil d'alerte (2 mois). Après prise en compte de subventions à encaisser, la trésorerie à terminaison est de 2,7 M€, soit 3,5 mois de loyers quittancés.

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 2018, la direction de la SAEML évalue le poids des annuités d'emprunts affectés à l'activité locative rapporté au montant des loyers quittancés à 29,4 % contre 29,2 % en 2017. Ce ratio est en augmentation mais le niveau d'endettement est, d'après la SEML, *tout à fait soutenable pour continuer le développement et l'entretien de son patrimoine*. De fait, Bordeaux métropole constate que le ratio de la SEML demeure largement inférieur au dernier ratio moyen national connu (44,4 % en 2017).

Des capitaux propres qui poursuivent leur renforcement

Les fonds propres augmentent de 0,7 % (+ 132 K€). Cette tendance légèrement haussière est la conséquence de :

- la baisse des subventions d'investissement au fil de leur amortissement (- 243 K€),
- la variation du résultat net entre 2017 et 2018 (- 86 K€),
- l'affectation du résultat net dégagé en 2017 aux réserves (+ 460 K€).

Des provisions pour risques et charges en très légère hausse

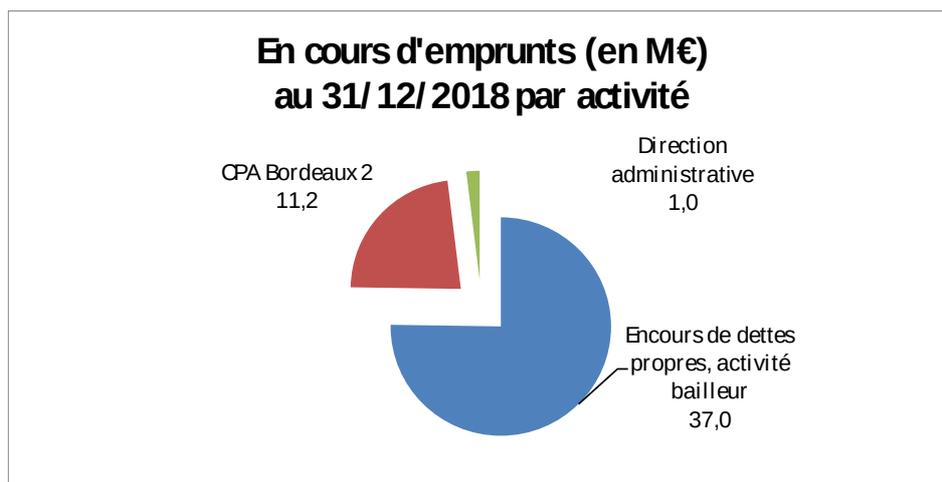
Les provisions pour risques et charges s'élèvent à fin 2018 à 2 637 K€. Elles couvrent la Provision pour gros entretien (PGE) (2 471 K€) et la provision pour abondement au plan d'épargne et aux médailles du travail (166 K€). Elles augmentent faiblement en 2018 (+ 23 K€) essentiellement en raison de la provision « sociale » (+28 K€). 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 programme de travaux pluriannuel bâti par la société en fonction de ses besoins réels mais est fondée sur une estimation a priori des travaux fonction de la vétusté des éléments du bâti, identique à l'ensemble des résidences et donc de l'ensemble du patrimoine. Cette approche prudente conduit à un ratio de provision par logement, déterminé par la SEML, d'environ 1 290 € à fin 2018, là où la moyenne nationale constatée à fin 2017 était d'environ 785 € (source : dispositif d'autocontrôle de la Fédération des Entreprises publiques locales (EPL)).

Un endettement en très léger repli

Les dettes financières globales (y compris concession) s'élèvent à 50 247 K€ à fin 2018. Hors dépôts de garantie et intérêts courus, les emprunts à moyen et long terme s'élèvent à 49 183 K€ contre 49 323 K€ à fin 2017, en diminution de 140 K€ (- 0,3 %).

Dettes financières	CRD au 31/12/2017	Réalisations 2018	Remboursements 2018	CRD au 31/12/2018	variation nette
Logements conventionnés	26 810 K€	360 K€	1 114 K€	26 056 K€	-754 K€
Logements libres	2 176 K€	2 100 K€	1 048 K€	3 228 K€	1 051 K€
Activités commerciales	7 715 K€	0 K€	0 K€	7 715 K€	0 K€
Encours de dettes propres, activité bailleur	36 701 K€	2 460 K€	2 162 K€	36 999 K€	298 K€
CPA Bordeaux 2	11 500 K€	1 720 K€	2 000 K€	11 220 K€	-280 K€
Direction administrative	1 121 K€	0 K€	158 K€	963 K€	-158 K€
Total	49 323 K€	4 180 K€	4 320 K€	49 183 K€	-140 K€

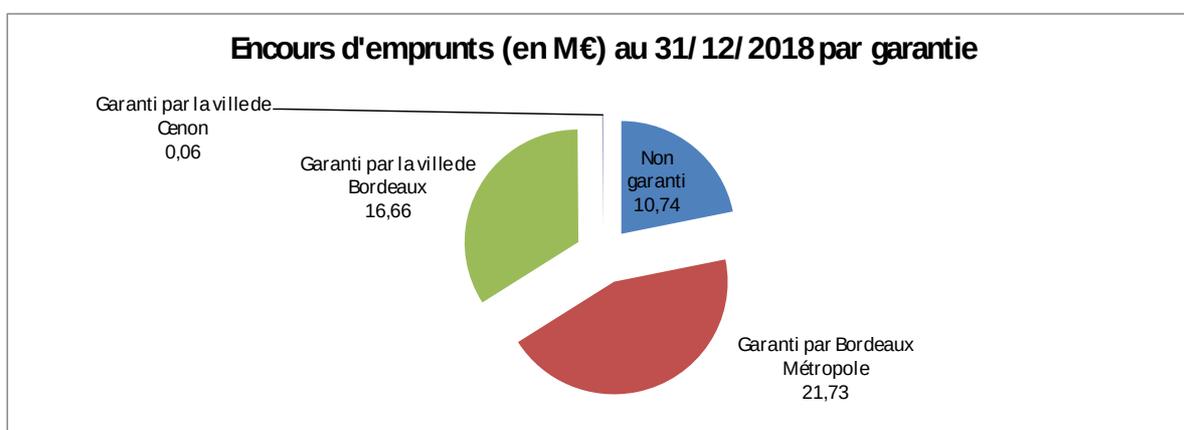
Comme le montre le graphique ci-après, les trois-quarts de l'endettement proviennent de l'activité de bailleur (36 999 K€), 23% étant imputables à la concession (11 220 K€). Le solde (2%) est lié au fonctionnement de la SEML (963 K€).



Une partie significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales (cf. graphique ci-après). Ainsi, les dettes destinées à financer du logement conventionné et des opérations d'aménagement en zone tendue sont garanties à 100 %. A fin 2018, le niveau d'endettement non garanti représente 21,8 % du capital restant dû, contre 15,6 % en 2017. L'endettement non garanti augmente de 3 039 K€ sous l'influence :

- du financement des activités de logement libre et des activités commerciales : 1 400 K€,
- de la mise en place, dans le cadre de la concession de Bordeaux, d'une ligne de trésorerie court terme (1 720 K€) pour le financement d'opérations en Vente d'immeubles à rénover (VIR), qui sera intégralement remboursée à l'échéance de la concession.

NB : la VIR est une opération par laquelle le vendeur d'un bien immobilier à usage d'habitation et/ou à usage professionnel s'engage à effectuer des travaux dans un délai déterminé et perçoit des sommes de l'acquéreur avant leur réalisation. Les capitaux propres hors subventions d'investissement (12 290 K€) couvrent à 114 % l'endettement non garanti (10 736 K€).



Le fonds de roulement se contracte significativement

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 atteint 1 508 K€ en 2018. Il est constitué du FR de :

- l'activité des opérations locatives (- 9 887 K€ dont 56 850 K€ d'immobilisations et 46 964 K€ de ressources émanant à 79 % d'emprunts,
- la direction administrative (+ 11 395 K€ dont 1 982 K€ d'immobilisations et 13 377 K€ de ressources émanant de capitaux propres pour 12 414 K€ et 964 K€ d'emprunts).

Le FR fléchit de 3 186 K€ en 2018. Cette baisse est affectable à l'activité des opérations locatives (- 3 290 K€). La direction de la SEML l'explique par le fait que les capitaux permanents (+ 306 K€) ont progressé beaucoup moins vite que les immobilisations (+ 3 492 K€) en raison de l'injection de fonds propres dans :

- les nouveaux programmes : 2^{ème} tranche de l'îlot Counord, 6 cours de la Marne, 43 Cours Victor Hugo, 254 rue Sainte Catherine, 5 cours de l'Yser,
- les réhabilitations : voiries et étanchéité de toitures au Grand-Parc, flocage coupe-feux sur le centre commercial de l'Europe,
- la réalisation de travaux de maintenance immobilisés.

Le fonds de roulement à terminaison suit la même tendance sans être négatif

La prise en compte des dépenses à assumer sur les opérations engagées (+ 894 K€) et des recettes à recevoir (+ 200 K€) amenuise le FR. L'impact est de - 694 K€ (le solde net est une dépense) au global.

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 1 412 K€ à 814 K€, soit se dégrade de 598 K€ par rapport à 2017.

	2017 initial	2017 corrigé (1)	2018	2018/2017
Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)	4 695	4 695	1 508	-3 186
dont FR opérations locatives (2)	-6 597	-6 597	-9 887	-3 290
dont FR direction administrative	11 292	11 292	11 395	103
Dépenses à engager sur les opérations en construction ou nouvellement livrées	-5 263	-5 093	-894	4 199
Financements à recevoir	1 810	1 810	200	-1 610
FR à terminaison	1 242	1 412	814	-598
impact fonds de roulement à terminaison	-3 453	-3 283	-694	2 589
Provisions pour risques et charges	2 614	2 614	2 637	23
Dépôts de garantie	712	712	723	11
Potentiel financier	-2 084	-1 914	-2 546	-632

(1) la correction provient de la révision du prix de revient essentiellement de l'opération située au 43 Cours Victor Hugo réalisée après l'établissement du rapport de gestion 2017

(2) FR réparti par la SEM

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 SEML est négatif (- 2 546 K€) et en baisse de 632 K€.

3.3 Résumé de l'exercice 2018 et perspectives 2019

En résumé sur la situation financière d'InCité pour l'exercice 2018

Au terme de l'analyse des comptes à fin 2018, il ressort que la situation financière d'InCité présente quelques fragilités.

Le résultat d'exploitation avec impact du CICE s'améliore de 256 K€ et demeure excédentaire (+ 836 K€ contre + 580 K€ en 2017). Dans le détail, le résultat de l'activité bailleur s'améliore (+ 187 K€) et demeure excédentaire (+ 1 386 K€) constitué à près de 75 % par l'activité locative libre, 5% par l'activité conventionnée et 20 % par l'activité commerciale et diverse. Le résultat d'exploitation de la structure s'amenuise (- 46 K€) mais demeure positif (+ 23 K€). Enfin, le résultat d'exploitation des activités d'aménagement s'améliore en 2018 (+ 115 K€) mais demeure déficitaire (- 572 K€).

L'agrégation du résultat d'exploitation (+ 836 K€), du déficit financier (- 606 K€), du résultat exceptionnel (+ 299 K€) et de l'impôt sur les sociétés (charges de 154 K€) aboutit à un résultat net de + 375 K€, en repli de 86 K€, soit - 19 % par rapport à 2017 en raison d'un résultat exceptionnel élevé et non récurrent en 2017 (662 K€).

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement, fortement impactée par le flux d'investissement, diminue de plus de moitié pour se réduire à 2 093 K€.

Le fonds de roulement à terminaison fléchit à 814 K€ et le potentiel financier disponible pour les investissements futurs déjà négatif en 2017 se contracte un peu plus atteignant - 2 546 K€.

Des points forts :

- la gestion locative est satisfaisante,
- le résultat d'exploitation s'améliore (+ 256 K€) et cette variation est contrastée (activité bailleur : + 187 K€, activité aménagement : - 115 K€ et structure : - 46 K€),
- le déficit financier s'allège (59 K€),
- les capitaux propres s'étoffent (+ 132 K€),
- l'endettement, nécessaire au développement patrimonial, est en léger repli (- 0,3 %) et maîtrisé (inférieur à la moyenne nationale).

Des points faibles :

- des dépenses de maintenance et de gros entretien significatives 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 taux de vacances se détériore depuis 2011 et coûte 266 K€ en 2018, mais il demeure en deçà des moyennes nationales,
- le taux d'impayés s'accroît (3,85 %), atteignant désormais la moyenne nationale,
- le résultat net de l'exercice diminue (- 86 K€) exclusivement sous l'incidence de la baisse du résultat exceptionnel dont le niveau avait été élevé en 2017 (662 K€),
- la trésorerie nette demeure supérieure au seuil d'alerte mais a diminué de plus de moitié en 2018,
- le fonds de roulement brut, le fonds de roulement à terminaison et le potentiel financier se réduisent nettement (respectivement de - 3 186 K€, - 598 K€ et - 632 K€).

Les perspectives de l'exercice 2019 évaluées par la direction d'InCité

Le Conseil d'administration de la SEML du 14 décembre 2018 présente le budget de l'exercice 2019.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	Réel 2018	CA 14/12/2018					
		Prévisionnel actualisé (PA) 2018 selon présentation budget	Budget 2019	Evol budget 2019/ PA 2018 en montant	Evol budget 2019/ PA 2018 en %	Evol budget 2019/ réel 2018 en montant	Evol budget 2019/ réel 2018 en %
Loyers et récupération charges locatives	9 453	9 411	9 863	452	5%	410	4%
Prestations de services	673	1 896	1 718	-178	-9%	1 045	155%
Production stockée et immobilisée	62	54	29	-25	-46%	-33	-53%
Subventions d'exploitation	0	243	262	19	8%	262	#DIV/0!
Reprises sur provisions et transf de charges	2 466	406	306	-100	-25%	-2 160	-88%
Autres produits	9					-9	-100%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	3 206	4 115	4 257	142	3%	1 051	33%
Impôts et taxes	2 119	1 769	1 804	35	2%	-315	-15%
Charges de personnel y compris CICE	3 390	2 402	2 442	40	2%	-948	-28%
Dotations aux amort et provisions	3 003	2 723	2 943	220	8%	-60	-2%
Autres charges	109	20	20	0	0%	-89	-82%
Produits financiers	56	15	15	0	0%	-41	-73%
Charges financières	662	642	603	-39	-6%	-59	-9%
Produits exceptionnels	304	71	309	238	335%	5	2%
Charges exceptionnelles	5					-5	-100%
Total Produits (hors refacturation)	13 023	12 096	12 502	406	3%	-521	-4%
Total Charges hors IS (hors refacturation)	12 493	11 672	12 071	399	3%	-422	-3%
Résultat net hors IS et avant intéressement	529	424	431	7	2%	-98	-19%

Le prévisionnel financier de l'exercice 2018 a été actualisé en même temps que la définition du budget 2019, préalablement au Conseil d'administration de décembre 2018. Par la suite, les chiffres définitifs 2018 ont été arrêtés. Dès lors, il devient pertinent de comparer le budget 2019 avec ces chiffres définitifs 2018.

Le résultat net avant impôt sur les sociétés et intéressement serait de 431 K€ en 2019, en baisse de 98 K€ par rapport au réalisé 2018.

Les produits locatifs augmentent de 410 K€ suite principalement à l'application d'une hausse de 1,25 % aux loyers des logements, à l'exploitation sur une année pleine des résidences mises en location en 2018 et à l'exploitation sur une année partielle des résidences mises en location en 2019.

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 SEML.

L'effort de maintenance est maintenu en 2019 avec 1 495 K€, réparti à 1 472 K€ pour les logements et 22 K€ pour les surfaces commerciales.

Le projet de constitution d'un groupement avec les sociétés Aquitanis et CDC Habitat destiné à mutualiser le stationnement dans le quartier du Grand-Parc, aboutira en 2019 (cf. paragraphe 2.3.1).

La seconde tranche de l'îlot Counord, comprenant 34 logements, est livrée en février 2019 (cf. paragraphe 2.3.2).

L'étude stratégique, initiée en 2017, concernant un projet d'action de revitalisation commerciale s'intensifie en 2019 (cf. paragraphe 2.3.4).

Le plan stratégique de patrimoine 2018 à 2027

Le Conseil d'administration du 25/10/2018 a validé un plan à moyen terme (plan stratégique de patrimoine) en retenant la 3^{ème} hypothèse présentée qui consiste en la construction de 20 logements par an avec cession de patrimoine (2 opérations : cession en bloc à un autre bailleur de la résidence Labarde à Bordeaux et cession de la chaufferie collective du Grand-Parc).

La direction de la SEML indique que seule cette hypothèse, intégrant l'impact de cessions de patrimoine tout en maintenant un programme pluriannuel de constructions nouvelles, permettrait de disposer d'un niveau de trésorerie (4 434 K€ à fin 2027) toujours supérieur au seuil d'alerte (1 500 K€). Le niveau du potentiel financier (33 K€ à fin 2027) serait toutefois inférieur au seuil d'alerte à compter de 2025. Elle juge *nécessaire d'envisager une gestion dynamique des fonds propres (cession d'actifs, prêt de haut de bilan, augmentation du capital...)* pour rendre soutenable financièrement un programme de nouvelles constructions.

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 SAEML IN CITE, au titre de l'exercice 2018.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 novembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 DÉCEMBRE 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2019	le Vice-président,
	Monsieur Jean TOUZEAU