



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 27 octobre 2008

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/10/2008

D - 20080561

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 27 octobre Deux mil sept, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphane DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE (*présent jusqu'à 17h30*), Mme Marie-Françoise LIRE, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Sarah BROMBERG, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

M. Didier CAZABONNE, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Constance MOLLAT, M. Jean-Charles PALAU, Mme Wanda LAURENT, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Vincent MAURIN,

In CiTE. Rapport d'activité et financier de l'exercice 2007. Information.

Mme Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La SEM In Cité exerce deux activités distinctes :
la gestion locative de son parc immobilier
l'activité d'aménageur dans le cadre notamment de la convention publique d'aménagement du centre historique d'agglomération

PATRIMOINE ET CONSTRUCTION

Incité gère 1.715 logements, deux centres commerciaux, une station service et la chaufferie collective du grand parc.

La SEM continue son travail de proximité, au travers du lancement du journal « trait d'union », de la concertation locative avec l'association des locataires et le recrutement de deux gardiens supplémentaires.

La politique de construction privilégie l'objectif de développement durable. Le recrutement d'un monteur d'opérations entièrement dédié à cette tâche a été réalisé en juin 2007.

METIER D'AMENAGEUR

Durant l'année 2007, Incité a poursuivi la mise en œuvre des missions confiées par la Ville de Bordeaux dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement du centre historique. Les missions initiales de la CPA ont été élargies au secteur « Marne - Yser ».

Sur un objectif de 1 992 logements réhabilités ou construits sur la durée de la CPA, à fin 2007, 1 267 logements ont fait l'objet ou sont en cours de réhabilitation ou de construction, dont 188 en accession et 1 079 en locatif.

Incité est également titulaire d'une concession d'aménagement depuis janvier 2006 sur la commune de Sainte Eulalie.

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2007

L'exercice comptable 2007 se solde par un bénéfice de 547 952,63 € après impôts sur les sociétés. Ce bénéfice est obtenu avec un chiffre d'affaires hors éléments d'aménagement de 9 277 727 €, en progression de 219 570 € par rapport à 2006.

Les charges de l'exercice, hors charges récupérables et éléments d'aménagements, s'élèvent à 9 177 462 € contre 9 004 328 € en 2006, en hausse de 173 133 €. Les principales variations tiennent à la masse salariale, en progression de près de 300 000 €, soit 15 %, et aux travaux de gros entretiens sur le patrimoine, en hausse de 540 000 €. Incité emploie 33 personnes au siège et 18 personnes dans les résidences au 31 décembre 2007. A l'inverse, les dotations aux amortissements et provisions baissent de 143 555 €.

L'endettement financier 2007 se réduit de 624 027 €, ce qui correspond aux remboursements des annuités d'emprunt en 2007. L'endettement s'élève à 16 170 988 €.

Le fonds de roulement d'Incité (hors aménagement) est en diminution par rapport à 2006 à 308 743 €. Cette baisse s'explique par la réalisation en 2007 d'un important programme de travaux de rénovation enregistré comptablement en immobilisations et financé sur fonds propres.

Au regard du rapport fourni en annexe, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir approuver le présent rapport d'activité.

Compte de résultat de la société Incité pour l'exercice 2007

| Exercice 2007 - en € | Eléments hors CPA | Eléments CPA | Total Incité | Total Incité |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | | | 2007 | 2006 |
| Services externes | 2 904 155 | 8 812 154 | 11 716 309 | 7 211 751 |
| Impôts et taxes | 1 491 455 | | 1 491 455 | 1 336 298 |
| Charges de personnel | 2 333 449 | | 2 333 449 | 2 036 289 |
| Dotations aux amortissements | 1 384 177 | | 1 384 177 | 1 527 732 |
| Autres charges | 56 071 | | 56 071 | 79 816 |
| Charges financières | 709 478 | | 709 478 | 612 659 |
| Charges exceptionnelles | 37 631 | | 37 631 | 247 635 |
| Impôts sur les sociétés | 261 046 | | 261 046 | 1 030 296 |
| Total des charges | 9 177 462 | 8 812 154 | 17 989 616 | 14 082 476 |
| Chiffre d'affaires | 6 647 151 | 1 916 317 | 8 563 468 | 10 529 133 |
| production stockée | | 6 895 837 | 6 895 837 | 1 018 568 |
| Subvention d'exploitation | 970 | | 970 | 1 080 |
| Reprise sur provision | 919 678 | | 919 678 | 2 680 527 |
| Transfert de charges | 1 578 268 | | 1 578 268 | 1 198 063 |
| Produits financiers | 347 728 | | 347 728 | 217 159 |
| Produits exceptionnels | 231 619 | | 231 619 | 380 327 |
| Total des produits | 9 725 414 | 8 812 154 | 18 537 568 | 16 024 856 |
| Résultat de l'exercice | 547 952 | - | 547 952 | 1 942 379 |

Les données fournies font abstraction des charges locatives récupérées par la société auprès des locataires, pour un montant total (dépenses et recettes) de 2 630 576 euros.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 octobre 2008

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire



RAPPORT DE GESTION

EXERCICE 2007

Patrimoine et Construction

InCité gère aujourd'hui 1715 logements, deux centres commerciaux, représentant un supermarché et 46 locaux d'activité, une station service et la chaufferie collective du Grand Parc à Bordeaux.

InCité continue un travail important de proximité pour apporter un meilleur service à ses locataires.

Pour ce faire, elle a, courant 2007 :

- lancé un journal à destination de ses locataires « Trait d'Union », qui a été favorablement accueilli,
- mis en place le plan de concertation locative avec l'association des locataires,
- revu l'organisation des gardiens par un recrutement de deux postes supplémentaires et la mise en place de polyvalences afin qu'à tout moment les locataires puissent avoir un interlocuteur à proximité.

InCité poursuit la politique de maintenance de son patrimoine en investissant au niveau des programmes de gros entretien et dans l'optique de pérenniser les bâtiments et réduire les réclamations techniques.

Cette politique se traduit d'ores et déjà par la baisse du nombre de réclamations des locataires et donc de l'insatisfaction et par la fierté d'être locataire d'InCité.

La société a été contrôlée par la M.I.I.L.O.S qui a noté une qualité de l'entretien courant remarquable et indiqué que notre activité de bailleur était exercée de manière très satisfaisante.

InCité a décidé de reprendre sa politique de construction en privilégiant l'objectif de développement durable. Pour ce faire, le recrutement d'un monteur d'opérations entièrement dédié à cette tâche à été réalisé en juin 2007.

Notre patrimoine

Les logements

Au 31 décembre 2007, InCité gérait :

- 396 logements conventionnés
- 1319 logements non conventionnés

Soit un total de 1715 logements.

| Ventilation par type d'appartements et par résidences | | | | | | |
|---|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | Total |
| <i>Balguerie</i> | | 20 | 18 | | | 38 |
| Château d'Eau | | | 49 | 24 | | 73 |
| Grand Parc 329 | | | 70 | 150 | 109 | 329 |
| Grand Parc 672 | 5 | 72 | 204 | 359 | 32 | 672 |
| <i>Héron</i> | 2 | 10 | 22 | 6 | | 40 |
| <i>Labarde</i> | | | 48 | 42 | 10 | 100 |
| <i>Montméjean</i> | 3 | 9 | 2 | 1 | | 15 |
| Néréides | 6 | 31 | 43 | 48 | 12 | 140 |
| <i>Prunier</i> | 1 | 26 | 12 | 3 | | 42 |
| Rue Saint Eloi | 2 | 2 | 1 | 1 | | 6 |
| <i>Rue de la Merci</i> | | 1 | 3 | | | 4 |
| <i>Saint Louis</i> | 2 | 15 | 26 | 4 | | 47 |
| <i>Saint Marc</i> | 1 | 26 | 24 | 4 | | 55 |
| Sully | 4 | 16 | 40 | 39 | | 99 |
| <i>Tolosane</i> | | 20 | 27 | 6 | 2 | 55 |
| Total | 26 | 248 | 589 | 687 | 165 | 1 715 |

Logements conventionnés

Les locaux d'activités

Au 31 décembre 2007, InCité gère :

- Deux centres commerciaux représentant un supermarché et 46 commerces ou activités (dont 34 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord et 2 au Grand Parc n° 329),
- Une station service,
- Une chaufferie collective située au Grand Parc desservant 3.852 logements de différents organismes.

Les commerces se répartissent de la manière suivante :

- 1 supermarché SIMPLY MARKET
- 20 boutiques
- 9 magasins alimentaires
- 3 pharmacies
- 1 banque
- 7 médecins ou cabinets médicaux
- 5 associations

1) La demande de logement

Le nombre de dossiers de demandes, y compris les demandes de renouvellement est, à fin 2007, de 1814, soit une augmentation de 5,20 % par rapport à 2006.

En 2007 :

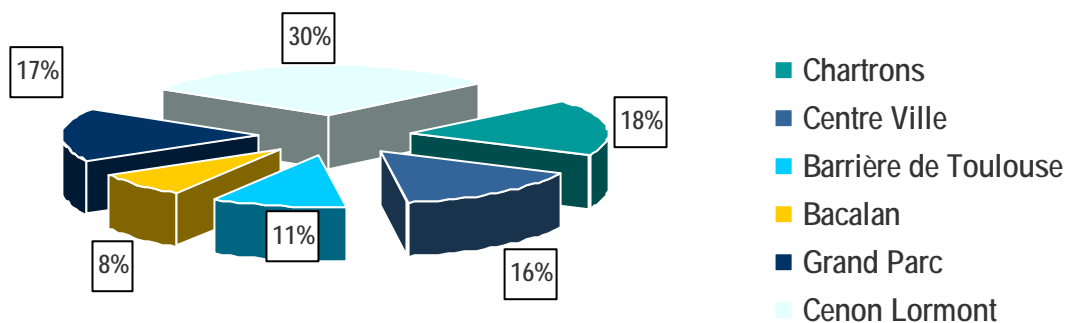
- ♣ 1.214 dossiers représentent les demandes nouvelles
- ♣ 27 dossiers représentent les demandes de mutation,
- ♣ et 573 dossiers concernent les demandes de renouvellement.

1.214 27

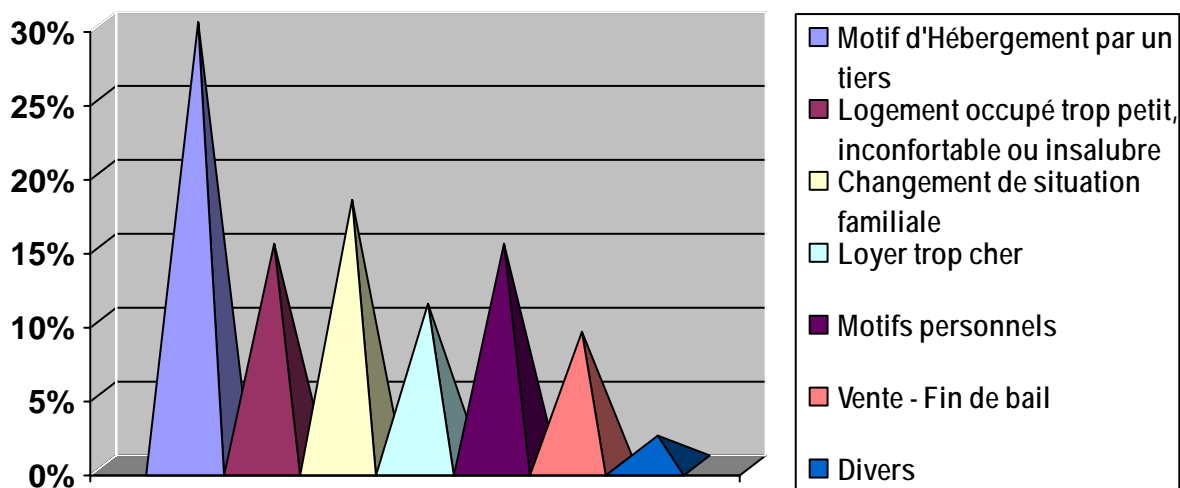
Le nombre de dossiers en demande nouvelle évolue quant à lui de 12 % chaque année, signe de l'accentuation de la crise immobilière.

2) L'analyse de la demande

Tous nos secteurs restent largement plébiscités :



La demande se décompose de la manière suivante :



La part des personnes hébergées (30 %) est prépondérante et reflète la crise actuelle du logement.

La composition familiale des demandeurs est de :

- 38 % pour des personnes seules
- 14 % pour des couples sans enfant
- 17 % pour des couples avec des enfants.
- 31 % pour des personnes seules avec enfant

ce qui confirme au niveau de la demande la typologie des logements souhaitée :

- 13,9 % pour des T1
- 30,3 % pour des T2
- 35,6 % pour des T3
- 16,9 % pour des T4

- 3,30 % pour des T5

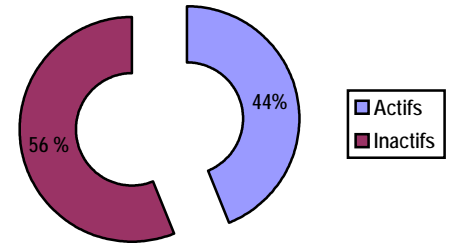
Quant aux ressources des demandeurs, elles se répartissent de la manière suivante :

Pour les actifs :

- 30 % ressources stables (CDI, ...)
- 14 % C.D.D ou intérim

Pour les inactifs :

- 27 % inactifs (R.M.I, R.M.C, Aides parents isolés)
- 9 % invalidité, adulte handicapé
- 10 % retraités
- 10 % chômage, en phase ARE ASS.



Nous constatons que la part des personnes actives est inférieure à la part des personnes inactives d'où un risque fort de paupérisation de notre patrimoine.

3) Les attributions

157 attributions de logements ont été réalisées dans l'année, soit une augmentation de près de 25 % par rapport à 2006.

InCité a attribué 47 logements conventionnés et 110 logements non conventionnés.

Nous constatons un nombre de refus croissant. Pour un logement, nous avons enregistré en moyenne trois refus qui sont motivés par :

- 37 % par un abandon de recherche (autre logement ou situation familiale modifiée)
- 25 % logement non satisfaisant
- 17 % environnement non satisfaisant
- 13 % loyer trop cher.

Les nouveaux arrivants sont pour :

- 70 % des personnes salariés
- 9 % des personnes retraitées
- 21 % des personnes inactives avec des aides.

L'offre de logement proposée à la location dépend du nombre de départs de locataires, soit pour 2007, 157 logements concernés.

Le taux de rotation permettant l'accès au logement de nouvelles familles est donc de 9,14 % en forte augmentation par rapport à 2006 où il était de 7,36 %.

Néanmoins, cette offre reste insuffisante pour répondre au nombre de demandes.

4) Suivis des locataires en place

Le suivi des réclamations des locataires et son traitement restent pour InCité une priorité.

Une forte diminution de ces réclamations nous conforte dans la poursuite de nos efforts. Le dialogue et la sensibilisation au « droit et devoir du locataire » permettent de traiter le plus en amont possible notamment une partie des problèmes de voisinage.

Un travail important sur le suivi des impayés se poursuit afin de limiter le nombre de dossiers en procédure.

Le F.S.L a attribué pour 16 familles, une aide de 14.243 € au total et nous avons réalisé une expulsion.

La maintenance du patrimoine

Les travaux sur le patrimoine ont été réalisés en 2007 pour les montants suivants :

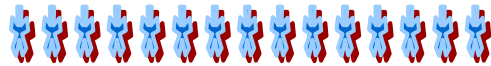
- Appartements
625.118,95 €
- Parties communes
89.595,27 €
- Gros entretien
337.747,86 €
(Installation TNT, ascenseur et mise aux normes électriques au Grand Parc 672)
- Contrat
24.630,71 €

**Soit un total de
1.264.092,79 €**

Le montant de la provision pour gros entretien a été fixé à 421.236 € et correspond notamment à un programme prévisionnel pour 2008 :

| | |
|-----------------------------|--|
| Résidence Labarde | Remplacement de 17 portes d'accès aux caves |
| Le Grand Parc n° 672 | Fin de la remise aux normes de l'électricité des logements |
| Le Grand Parc n° 329 | Travaux de serrurerie induit avec les façades |

D'autres travaux comptabilisés en « Immobilisations » sont encore en cours, tels que les travaux de façades et menuiseries du Grand Parc n° 329, le remplacement des portes palières d'appartement par des portes blindées au Grand Parc n° 329, les travaux d'ascenseur. De nouveaux travaux seront lancés pour 2008 et 2009 tels que les menuiseries des Néréides et les terrasses du centre commercial Europe.



Nos constructions

Les travaux du centre commercial Europe

Les travaux de rénovation du centre commercial, démarrés courant 2006, se sont poursuivis en 2007.

La difficulté majeure de ce chantier a été de :

- ♣ maintenir en activité l'ensemble du centre commercial,
- ♣ réussir à organiser les travaux en fonction du « bon vouloir » de chaque commerçant.

Des travaux de finition restent encore à effectuer et sont prévus jusqu'en avril 2008.

Un incendie s'est déclaré dans la nuit du 2 au 3 août 2007 endommageant quatre boutiques. La mise en sécurité des lieux, le relogement du fleuriste, les démarches auprès des assurances ont été rapidement gérés par InCité.

Une expertise judiciaire a été mandatée par notre cabinet d'assurances AXA. Cette expertise a connu des refus de la part de plusieurs experts. Une première expertise a donc eu lieu le 26 novembre 2007, puis une seconde en décembre 2007. Une nouvelle expertise devra être programmée.

A ce jour, seule la réfection de deux des quatre boutiques concernées, à savoir le fleuriste et le magasin de chaussures, n'a pu être entreprise avant la fin des expertises.

Opération avenue Counord – 40 logements en P.L.S

Nous avons obtenu pour cette opération : le permis de construire, la décision de financement et les emprunts.

La forte pression des riverains de l'avenue Counord et l'enveloppe budgétaire fixée par cette opération, nous ont conduit à étudier deux solutions :

- ♣ construire un parking plus important pour rentabiliser les coûts des fondations en vendant une partie des places de stationnement,
- ♣ surélever le bâtiment et créer un parking semi enterré permettant ainsi de réduire les coûts.

La C.U.B a étudié la possibilité de gérer un niveau supplémentaire, des demandes de la Ville ont été faites auprès de la CUB quant à la participation de celle-ci pour permettre la reconstitution des places supprimées lors de la réalisation du tramway. Si ces deux solutions n'aboutissaient pas, la surélévation permettrait la réalisation de l'opération dans l'enveloppe budgétaire fixée.



Aménagement

Le centre historique de Bordeaux

La Convention Publique d'Aménagement

Durant l'année 2007, InCité a poursuivi la mise en œuvre des missions qui lui ont été confiées par la Ville de Bordeaux dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement du Centre Historique d'agglomération.

Le Conseil Municipal, par avenant approuvé le 9 juillet 2007, lui a confié des missions complémentaires :

- Acquérir des locaux commerciaux en pieds d'immeubles pour accueillir les entreprises en sortie de pépinière, renforcer l'offre commerciale dans des secteurs en difficulté, favoriser l'implantation de nouvelles activités par la mise sur le marché de locaux à loyer modéré,
- produire 60 logements sociaux publics supplémentaires,
- intervenir sur les immeubles dégradés hors des îlots en PRI,
- mener une étude pré opérationnelle en vue de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH RU sur 2008/2013
- exercer l'ensemble des missions initiales de la CPA sur un périmètre élargi au secteur «Marne-Yser ».

La Ville de Bordeaux ayant décidé en septembre 2007 la création de deux nouveaux Périmètres de Restauration Immobilière, « Saint Michel / Sainte Croix » et « Sainte Catherine », leur mise en œuvre devrait être confiée à InCité par un nouvel avenant courant 2008.

Compte tenu de ses missions complémentaires, la rémunération d'InCité dans le cadre de la CPA a été portée à 1 015 000 € hors taxes.

Sur un objectif total de 1992 logements réhabilités ou construits sur la durée de la CPA, à fin 2007, 1267 logements ont fait l'objet ou sont en cours de réhabilitation ou de construction, dont 188 en accession et 1079 en locatif :

| Logement | Privé | Public | Total | Objectifs à fin 2010 | Réalisé |
|------------------------|-------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| Accession et occupants | 188 | | 188 | 447 | 42 % |
| Locatif | | | 1079 | 1545 | 69 % |
| L.libre | 689 | | 689 | 1 000 | 69 % |
| L.intermédiaire | 95 | | 95 | 107 | 89 % |
| L.conventionné | 129 | | 129 | 154 | 83 % |
| L.PST | 49 | | 49 | 71 | 69 % |
| Social public | | 117 | 117 | 212 | 55 % |
| Total | | | 1267 | 1992 | 63 % |

| | | | |
|-----------------------|--------|----------------------------|------|
| Activités économiques | 756 m2 | 4 400 m2 | 17 % |
| Locaux communs | 69 u | 84 u 600 m ² | 77 % |
| Stationnement | 75 u | 330 u | 23 % |
| Relogement | 96 | | |

Acquisitions et reventes

L'activité d'achat et de revente (sous cahier des charges de prescriptions) d'immeubles à réhabiliter s'est poursuivie.

A fin 2007, 129 biens immobiliers avaient été acquis (dont 61 immeubles à restructurer).

49 biens ont été remis sur le marché :

- 39 ventes réalisées portant sur 85 logements
- 3 biens sous promesse de vente portant sur 82 logements

Les montants des transactions enregistrées dans le cadre de la CPA étaient les suivants :

- Acquisitions d'immeubles : 17 267 144 € dont 6 185 631 € réalisées durant l'exercice
- Ventes d'immeubles et de places de stationnement : 4 662 874 € dont 1 085 343 € durant l'exercice.

Périmètre de Restauration Immobilière

En 2007, les missions d'accompagnement et d'encadrement des travaux de restauration de cinq îlots en Périmètre de Restauration Immobilière « Saint Eloi-Salinières » se sont poursuivis, dans le cadre des déclarations d'utilité publique du 31/03/2005 et du 8/06/2005.

Ces DUP concernent au total 79 immeubles soit 373 logements, qui font l'objet de travaux obligatoires, en parties communes et/ou en parties privatives, du fait de leur état.

A fin 2007, 72 immeubles, soit 356 logements, avaient fait l'objet de notification de travaux :

- Dans 20 immeubles, les travaux étaient réalisés
- Dans 17 immeubles, les travaux étaient en cours
- Dans 16 immeubles, les projets étaient en cours de montage

Relogement

A fin 2007, 189 ménages ont été rencontrés dans le cadre de la mission relogement.

106 relogements avaient été effectués dont 78 définitifs.

- 79% des relogements définitifs ont été effectués dans le centre historique de Bordeaux.
- 38% des relogements définitifs se sont faits dans du patrimoine réhabilité dans le cadre de l'OPAH RU, 10% dans des immeubles acquis par InCité pour satisfaire aux besoins de l'opération et 12% par retour dans le logement initial.

En 2007, l'équipe en charge du relogement a été renforcée par le recrutement d'une personne en charge de l'accompagnement social des ménages.

Conseil programmatique

Le travail de conseil programmatique (composé de la D.D.E, La Ville, l'A.B.F et InCité) aux propriétaires ou opérateurs à l'initiative de programmes de réhabilitation s'est poursuivi : à fin 2007, il a concerné 601 immeubles soit 1 201 logements.



La Concession d'aménagement de Sainte Eulalie

La concession d'aménagement a été signée en janvier 2006 : elle porte sur un projet de renouvellement urbain, consistant à la démolition après relogement des habitants, de 230 logements en copropriété dégradée, désignés sous l'appellation « Les Ruaults », la production de terrains à bâtir sur dix sites de la commune, destinés à permettre le relogement ainsi que le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements, soit 364 logements au total et l'aménagement d'espaces publics.

L'année 2007 a été consacrée :

- aux négociations avec les partenaires financiers engagées dès 2006 (ANRU, Conseil Régional, Conseil Général...).

Un dossier de demande de financement a été déposé à l'ANRU au 1^{er} trimestre 2007.

- aux études pré-opérationnelles : désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en charge des études de composition et d'aménagement sur chacun des sites, étude d'impact préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concertée.
- à l'affinement du programme suite à la concertation préalable à la création de la ZAC et aux arbitrages budgétaires.

L'année 2008 devrait voir se concrétiser la contractualisation des cofinancements avec l'ANRU, par la signature d'un protocole de préfiguration puis par celle de la convention pluriannuelle, ainsi que la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



Le rapport comptable

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2007 sont présentés en trois documents indissociables :

- Le bilan
- Le compte de résultat
- L'annexe

Le bilan : situation financière

Le fonds de roulement d'InCité (activité CPA & CONCESSION soit 4 254 340 € exclue) est en diminution par rapport à 2006 et s'élève au 31/12/2007 à 308 743 €.

Cette baisse s'explique par la réalisation en 2007 d'un important programme de travaux de rénovation, enregistré comptablement en composants (immobilisation) et financé sur fonds propre.

Le fonds de roulement se présente de la façon suivante :

| | BILAN AU 31/12/2007 | BILAN AU 31/12/2006 | ECARTS |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| * Fonds de roulement négatifs des opérations locatives | -5 867 954 € | -1 685 026 € | -4 182 928 € |
| <i>Ressources (emprunts et subventions)</i> | 16 670 613 € | 17 230 937 € | -560 324 € |
| <i>Emplois (immobilisation nettes)</i> | 22 538 567 € | 18 915 963 € | 3 622 604 € |
| *immeuble en cours Victor Hugo | -1 342 234 € | -1 208 940 € | -133 294 € |
| * Financement net | 1 832 887 € | 1 908 554 € | |
| Travaux siège social | 2 118 600 € | 2 130 670 € | |
| Travaux commerce | 474 193 € | 596 253 € | |
| Travaux logements | 582 328 € | 390 571 € | |
| | -7 210 188 € | -2 893 966 € | -4 316 222 € |
| Capital et réserves | 9 168 633 € | 7 226 254 € | |
| immobilisations diverses (nettes du siège social) | -135 447 € | -118 770 € | |
| immobilisations financières | -2 062 208 € | -2 062 208 € | |
| | 6 970 978 € | 5 045 276 € | 1 925 702 € |
| Ecart | -239 210 € | 2 151 310 € | -2 390 520 € |
| Résultat de l'exercice | 547 953 € | 1 942 379 € | -1 394 426 € |
| Situation au 31/12/2007 | 308 743 € | 4 093 690 € | -3 784 947 € |

Certaines masses relativement stables s'ajoutent à cette situation. Il s'agit :

* des dépôts de garantie des locataires..... 507 893
€

* de la moitié des provisions pour gros entretien..... 388 173
€

Le potentiel financier au 31/12/2007 établit alors à 1 204 809
€

Ratios d'endettement / capitaux propres

L'endettement financier 2007 soit 16 170 988 € est en diminution de 624 027 €
Il correspond aux remboursements de 2007 (amortissements des annuités d'emprunts)

Endettement

| | BILAN AU 31/12/2007 | BILAN AU 31/12/2006 | ECARTS |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------|

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| Endettement Emprunts InCité à l'exclusion des emprunts des opérations d'aménagement soit pour | | | |
| | 3 | 249 | |
| * la Conv .Amén de Bordeaux | 263,97 | | |
| * la Conc. Amén de Ste Eulalie | 1 | 300 | |
| | 000,00 | | |
| | 4 | 549 | |
| | 263,97 | | |
| emprunts CDC | 10 225 197 € | 10 578 906 € | -353 710 € |
| emprunt CA | 174 170 € | 254 333 € | -80 163 € |
| emprunt Dexia | 1 832 888 € | 1 908 554 € | -75 666 € |
| emprunt crédit coopératif | 3 780 924 € | 3 880 000 € | -99 076 € |
| emprunt Gic | 157 810 € | 173 223 € | -15 414 € |
| | 16 170 988 € | 16 795 016 € | -624 027 € |

Capitaux propres

| | BILAN AU 31/12/2007 | BILAN AU 31/12/2006 | ECARTS |
|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Capitaux propres | 9 247 297 € | 7 304 917 € | 1 942 380 € |

Ratio
endettement / capitaux
propres

| 2007 | 2006 |
|------|------|
| 175% | 230% |

(16 170 988 / 9 247 297) (16 795 016 /

7 304 917)

Ratio endettement sur le chiffre d'affaire

Chiffre d'affaire (hors éléments de la CPA & CONCESSION)

| | BILAN AU 31/12/2007 | BILAN AU 31/12/2006 | ECARTS |
|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| Chiffre d'affaire | | | |
| loyers | 6 616 758 € | 6 400 401 € | 216 357 € |
| provisions pour charges | 2 630 576 € | 2 588 605 € | 41 971 € |
| prestations diverses | 30 394 € | 69 152 € | -38 758 € |
| | 9 277 727 € | 9 058 157 € | 219 570 € |

Ratio
endettement / chiffre d'affaire

| 2007 | 2006 |
|---------|---------|
| 174,30% | 185,41% |

(16 170 988 / 9 277 727) (16 795 016 / 9 058 157)

Le compte de résultat

L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 547 952, 63 € après impôts sur les sociétés.

(I.S à 33 1/3 %)

L'ensemble des charges du compte résultat, abstraction faite :

1) des "charges locatives récupérables communes et régularisation" soit 2 630 576 €

2) des éléments liés à la CPA de Bordeaux et la concession de Ste Eulalie soit..... 8 812 154 €

s'élève à 9 177 462 € contre 9 004 328 € en 2006 soit une hausse de 173 133 € analysée ci-après.

| POSTE | 2007 | 2007 | 2007 | 2006 | 2006 | 2006 | VARIATI | VARIATI |
|--|---|---|---------------------|--|--|---------------------|------------|-------------|
| | ELEMENTS HORS CPA & CONCESSI ON | ELEMEN TS CPA & CONCES -SION | TOTAL INCITE | ELEMEN TS HORS CPA & CONCES -SION | ELEMEN TS CPA & CONCES -SION | TOTAL INCITE | ON | ON |
| | A | B | C | D | E | F | A-D | % |
| Consommation de l'exercice en provenance des tiers | 2 904 155 € | 8 812 154 € | 11 716 309 € | 2 133 603 € | 5 078 148 € | 7 211 751 € | 770 552 € | 36,12% (1) |
| Impôts et taxes | 1 491 455 € | | 1 491 455 € | 1 336 298 € | | 1 336 298 € | 155 157 € | 11,61% (2) |
| Charges de personnel | 2 333 449 € | | 2 333 449 € | 2 036 289 € | | 2 036 289 € | 297 160 € | 14,59% |
| Dotations aux amortissements et provisions | 1 384 177 € | | 1 384 177 € | 1 527 732 € | | 1 527 732 € | -143 555 € | -9,40% |
| Autres charges | 56 071 € | | 56 071 € | 79 816 € | | 79 816 € | -23 745 € | -29,75% |
| Charges financières | 709 478 € | | 709 478 € | 612 659 € | | 612 659 € | 96 819 € | 15,80% |
| Charges exceptionnelles | 37 631 € | | 37 631 € | 247 635 € | | 247 635 € | -210 004 € | -84,80% (3) |
| Participation des salariés aux fruits de l'expansion | 0 € | | 0 € | 0 € | | 0 € | 0 € | |
| Impôts sur les Sociétés | 261 046 € | | 261 046 € | 1 030 296 € | | 1 030 296 € | -769 250 € | -74,66% |
| | 9 177 462 € | 8 812 154 € | 17 989 616 € | 9 004 328 € | 5 078 148 € | 14 082 477 € | 173 133 € | 1,92% |

(1) A) les travaux de gros entretien sur le patrimoine ont vu une progression en 2007 de 540 000 €

B) les dépenses générées par le 50ème anniversaire de INCITE, imputées au débit de ce poste comptable s'élèvent à 160 000€

(2) L'opération locative Saint Marc est devenue éligible en 2007 à la taxe foncière (44 000€).

Les différentes taxes assises sur les salaires ont augmenté parallèlement à la hausse de la masse salariale

(3) Les charges exceptionnelles sont constituées par :

* la valeur comptable résiduelle des 40 chaudières remplacées en 2007 à la résidence Le Héron..... 10 120 €

* la valeur comptable résiduelle des menuiseries remplacées en 2007 dans l'immeuble rue de la Merci 14 614 €

* la valeur comptable du dernier appartement vendu en 2007 résidence Mozart 5 284 €

* des charges diverses 7 613 €

37 631 €

L'ensemble des crédits de ce compte, les "appels de provisions pour charges récupérables communes et régularisations" exclus soit 2 630 576,00 € ainsi que les éléments liés à la CPA de Bordeaux et la concession de Sainte Eulalie soit, 8 812 154 € s'élève à 9 725 414 € contre 10 946 708 € en 2006 soit une baisse de 1.221.294€ provoquée par des variations en sens inverse regroupées et analysées dans le tableau ci-après.

| | 2007 ELEMENT S HORS CPA & CONCES- SION | 2007 ELEMENT S CPA & CONCES- SION | 2007 TOTAL INCITE | 2006 ELEMENT S HORS CPA &CONCES- SION | 2006 ELEMENT S CPA & CONCES- SION | 2006 TOTAL INCITE | VARIATIO N | VARIATI ON |
|---------------------------|--|--|-------------------------|---|--|-------------------------|---------------|---------------|
| POSTE | A | B | C | D | E | F | A-D | % |
| Chiffre d'affaire | 6 647 151 € | 1 916 317 € | 8 563 468 € | 6 469 552 € | 4 059 580 € | 10 529 132 € | 177 599 € | 2,75% |
| Production stockée | 0 € | 6 895 837 € | 6 895 837 € | 0 € | 1 018 568 € | 1 018 568 € | 0 € | |
| Subvention d'exploitation | 970 € | | 970 € | 1 080 € | | 1 080 € | -110 € | -10,19% |
| Reprise sur provision | 919 678 € | | 919 678 € | 2 680 527 € | | 2 680 527 € | -1 760 849 € | -65,69% (1) |
| Transfert de charges | 1 578 268 € | | 1 578 268 € | 1 198 063 € | | 1 198 063 € | 380 205 € | 31,73% (2) |
| Autres produits | 0 € | | 0 € | 0 € | | | | |
| Produits financiers | 347 728 € | | 347 728 € | 217 159 € | | 217 159 € | 130 569 € | 60,13% |
| Produits exceptionnels | 231 619 € | | 231 619 € | 380 327 € | | 380 327 € | -148 708 € | -39,10% (3) |
| | 9 725 414 € | 8 812 154 € | 18 537 568 € | 10 946 708 € | 5 078 148 € | 16 024 856 € | -1 221 294 € | -11,16% |

(1) La reprise des provisions est liée au montant des dotations antérieurement constituées ; montant en diminution

(2) Dans ce poste comptable figurent entre autre les rémunérations pour la gestion des conventions et concessions d'aménagement. Le montant enregistré à ce titre pour 2007 est de 1 230 000 €.

(3) Le poste « Produits Exceptionnels » est composé essentiellement par des :

- « P.E » sur opérations de gestion 65 966 €
- « P.E » sur opérations de capital 165 653 €

*Vente du dernier appartement de la résidence "Mozart" 100 000 €

*reprises en comptes de résultat des subventions d'équipement pour 61 658 €

*divers 3 996 €

1
6
5

6
5
3

€

L'annexe

Dans l'annexe 8 du bilan qui traite de la fiscalité latente ne figurent plus depuis 2006, les intérêts compensateurs des emprunts C.D.C. (PLA ET PALULOS).

Ces intérêts toujours comptabilisés en "charges différées" et qui étaient précédemment réintégrés de façon extracomptable pour la détermination des résultats fiscaux concernent uniquement les opérations locatives conventionnées.

Depuis 2006, le résultat bénéficiaire de ces opérations est exonéré d'impôts sur les sociétés.

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq dernières années

| NATURE DES INDICATIONS | EXERCICE 2003 EN EUROS | EXERCICE 2004 EN EUROS | EXERCICE 2005 EN EUROS | EXERCICE 2006 EN EUROS | EXERCICE 2007 EN EUROS |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| CAPITAL EN FIN D'EXERCICE | | | | | |
| Capital social | 234.000 | 234.000 | 234.000 | 234.000 | 234.000 |
| Nombre des actions ordinaires existantes | 6.500 | 6.500 | 6.500 | 6.500 | 6.500 |
| Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes | - | - | - | - | - |
| Nombre | | | | | |

| | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| maximal d'actions futures à créer : | | | | | |
| - par conversion d'obligation | - | - | - | - | - |
| - par exercice de droits de souscription | - | - | - | - | - |
| OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE | | | | | |
| Chiffre d'affaires hors taxes | 14.160.30 1 | 14.146.67 7 | 13.490.89 1 | 13.117.73 7 | 11.194.04 4 |
| Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions | 4.225.119 | 1.912.672 | - 230.737 | 1.952.840 | 1.339.104 |
| Impôts sur les bénéfices | 323.692 | 191.951 | 126.159 | 1.030.296 | 261.043 |
| Participation des salariés due au titre de l'exercice | - | - | - | - | - |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions | 553.363 | 356.669 | 272.110 | 1.942.379 | 547.952 |
| Résultat distribué | - | - | - | - | - |
| RESULTATS PAR ACTION | | | | | |
| Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions | 600 | 265 | - 55 | 142 | 166 |
| Résultat après impôts, participation | 85 | 55 | 42 | 299 | 84 |

| | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| des salariés et dotations aux amortissements et provisions | | | | | |
| Dividende attribué à chaque action | - | - | - | - | - |
| PERSONNEL | | | | | |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice | 47 | 45 | 38 | 42 | 43 |
| Montant de la masse salariale de l'exercice | 1.153.665 | 1.370.792 | 1.206.188 | 1.308.159 | 1.495.795 |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) | 648.312 | 652.882 | 627.646 | 728.130 | 837.654 |

Gestion du personnel

Au 31 décembre 2007, les effectifs de la société se répartissent de la façon suivante :

- **au siège** : 33 personnes (gestion locative, aménagement, direction) dont un C.D.D.

Il est à noter un renforcement du pôle « construction neuve » avec l'embauche d'une personne, la mise en place d'un service dédié à la concession Sainte Eulalie avec deux personnes et l'intégration en interne d'une personne pour le suivi social du relogement.

- **dans les résidences** : 18 personnes (gardiens et employés d'immeuble, concierge de rue) dont un C.D.D.

Au 1^{er} octobre 2007, une nouvelle organisation des gardiens et employés d'immeuble a été mise en place ayant pour conséquence l'embauche de deux nouveaux gardiens et deux employés d'immeuble pour les résidences du Grand Parc et l'affectation à temps plein d'un gardien sur les résidences

des Chartrons. La fin de la réorganisation se déroulera début d'année 2008 avec la dernière embauche d'un gardien pour les bâtiments T et U du Grand Parc.

Pour l'année 2007, les masses salariales, salaires et charges sociales récupérables et non récupérables s'élèvent à 2 333 448,65 €, les charges fiscales à 216 155,09 €. Le coût global est de 2 549 603,74 €.

Le montant récupérable auprès des locataires au titre des charges locatives s'élève à 291 514 € (salaires, charges sociales et fiscales).

La charge nette pour la société est de 2 258 089.74 € pour 2007. En 2006, elle s'élevait à 1 944 406.45 €.

FORMATIONS DE 2007 :

La formation sur l'année correspond à 77 jours et représente les thèmes suivants :

- **gestion locative** : traitements des impayés, enquête et supplément de loyers, accompagnement et suivi social...
- **service technique** : réglementation de la maîtrise d'ouvrage, mise en place de l'entretien prévisionnel, les réparations locatives
- **Aménagement** : financement des opérations immobilières, réforme des autorisations d'urbanisme, réhabiliter un bâtiment ancien, négociation en pratique, financement d'une opération d'investissement ...
- **Gardiens** : sauveteur secouriste du travail...

De plus, le droit individuel de formation (DIF) a été utilisé par 16 personnes pour un total de 210 heures pour un perfectionnement sur Excel.



Liste de l'ensemble des mandats pour chacun des mandataires sociaux

| Administrateurs | Mandats occupés |
|--|---|
| Madame Elizabeth TOUTON Présidente | Administrateur : InCité – Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux – Logevi – SACICAP |
| Monsieur Alain MOGA Vice Président | Administrateur : InCité |
| Monsieur Fabien ROBERT | Administrateur : InCité – Mutuelle étudiante VITTAVI |
| Monsieur Jean Louis DAVID | Administrateur : InCité – PARCUB – S.G.G.P.B – C.H.U de Bordeaux |
| Madame Anne-Marie CAZALET | Administrateur : InCité |
| Monsieur Matthieu ROUVEYRE | Administrateur : InCité |
| Monsieur Vincent MAURIN | Administrateur : InCité |
| Monsieur Xavier ROLAND-BILLECART | Administrateur : InCité – Champagne Billecart Salmon – SA Inolia- SAS IRIS 64 – SAS GALIA VENTURE – SAS A.C.I - SA Coligny |
| Monsieur Daniel LAURENT | Administrateur : InCité – BMA – SEMIPER - SEM Route des Lasers |
| Monsieur Pierre WARNECK | Administrateur : InCité - SEML Route des Lasers Bordeaux -B.M.A - SEM Gironde Développement - Membre du Directoire de la SAS E.Immo Aquitaine |

Monsieur Alain PETIT

Administrateur : InCité

