

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 18/12/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20241217-139251-DE-1-1

Date de mise en ligne : 19/12/2024

certifié exact,

**Séance du mardi 17
décembre 2024
D-2024/391**

Aujourd'hui 17 décembre 2024, à 10h09,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspensions de séance de 12H05 à 12H17 et de 12H53 à 14H16

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Léa ANDRE, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Maxime ROSSELIN présent jusqu'à 12H05, Monsieur Patrick PAPADATO présent à partir de 12H20, Monsieur Maxime GHESQUIERE absent de 14H16 à 17H00

Excusés :

Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

**SAEML InCité Bordeaux Métropole Territoires (InCité)-
Rapport des administrateurs sur les
sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.1524-5 du
Code général des collectivités
territoriales -Exercices 2022 et 2023 - Information**

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La SAEML InCité Bordeaux Métropole Territoires (InCité) est une Société d'économie mixte locale (SEML) dont Bordeaux Métropole (BM) est actionnaire à hauteur de 31,21% du capital et la ville de Bordeaux à hauteur de 23,71%.

Le rapport ci-joint est celui des représentants de la ville de Bordeaux désignés comme administrateurs au sein de la SEML InCité. Il se propose de faire un point synthétique sur la société au titre des exercices 2022 et 2023. Ces éléments ont par ailleurs fait l'objet d'une présentation et d'un vote lors de l'AGO de la SAEML le 24 mai 2023 pour les comptes 2022 et le 24 mai 2024 pour les comptes 2023.

Identité	
Dénomination sociale :	InCité Bordeaux Métropole Territoires (InCité)
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale (S.A.E.M.L.) au capital social de 272 988 €
Date de constitution (immatriculation) :	05/08/1957
Durée :	99 ans
Objet social :	Gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement, favoriser le dév de l'économie de proximité
Siège social :	101, cours Victor Hugo 33074 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	M. Stéphane PFEIFFER (depuis le 30/04/2021)
Directeur Général :	M. Quentin BERTRAND(depuis le 16/09/2023)

Principales activités et opérations réalisées en 2022 et 2023 :

- **Activité de bailleur**

Il convient de noter que le patrimoine locatif s'est enrichi de 9 logements (4 PLUS et 5 PLAI agréés en 2021), résidence du 6 place André Meunier à Bordeaux.

Au 31 décembre 2023, **le patrimoine locatif géré par InCité** se compose de :

- 707 logements conventionnés
- 1 256 logements non conventionnés
- Une résidence sociale de 32 chambres gérée par le foyer «Habitat jeunes le Levain »

➔ Soit un total de 1995 logements dont 32 chambres.

- 672 logements et 32 chambres sont construits sur des fonciers propriété d'InCité
- 1 291 logements sont construits sur des fonciers délégués par bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux.
301 logements sont en Quartier Prioritaire Politique de la Ville, avant modification du zonage en 2024.

S'agissant des perspectives, 3 immeubles actuellement en chantier pour un total de 19 logements (8 PLUS, 6 PLAI et 5 PLA) devraient être livrés en 2024. 10 logements dans 3 immeubles ont obtenu un agrément en 2023 et un immeuble entre en programmation en 2024.

- **Economie de proximité**

La gestion sur le patrimoine existant s'est fortement articulée autour du centre Europe, et de la gestion de renouvellement de baux en lien avec une rotation accrue des mutations.

L'année 2023 a été marquée par l'installation de porteurs de projet intervenant dans des secteurs d'activités variés tels que : commerce de bouche, cyclo-logistique, professions libérales et médicales.

En 2020, La ville de Bordeaux et les actionnaires d'InCité ont procédé à une augmentation de capital visant à renforcer sa capacité d'intervention sur l'immobilier dédié aux acteurs de l'économie de proximité sur le territoire de la Métropole.

Les actions de prospection et de négociations se sont poursuivies et ont permis les premières acquisitions de biens qui rentreront en exploitation en 2024.

Au 31 décembre 2023, InCité disposait de 75 locaux commerciaux et d'activités dont : 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de commerces : 30 au centre commercial Europe, 10 cellules dans l'îlot Counord, 2 locaux d'activités au Grand Parc, en rez-de-chaussée de la résidence Arc-en-Ciel 33 commerces en centre-ville Le parc s'est agrandi d'une cellule, située au 6 place André Meunier au pied d'un immeuble de 9 logements sociaux.

S'agissant des perspectives, un nouveau plan d'affaires composé de 17 opérations a été validé, pour un total de 14 439 m² représentant 95 cellules commerciales et un coût de revient prévisionnel de 25,35 M€. Sur la base d'une consommation moyenne de fonds propres de 25 %, cette projection utilise 6 337 K€ de fonds propres sur les 7 000 K€ mis à disposition lors de l'augmentation de capital, soit 91 %. Au regard de la trésorerie négative engendrée par la période de forts taux d'emprunt, 100 % des fonds seront consommés dans les prévisionnels d'exploitation. Ces chiffres confirment le bien fondé du déploiement de cette activité sur le territoire métropolitain, qui devrait avoir atteint ses objectifs de production 4 années avant la date butoir initialement prévue. Une nouvelle phase d'augmentation de capital au titre de la foncière commerce doit intervenir en 2024 (un point détaillé accompagnera le rapport des comptes 2024)

- **Renouvellement urbain et amélioration de l'habitat**

Au titre de la concession d'aménagement, 340 projets d'immeubles ont été examinés dont 178 pour la première fois ; 3 DUP restent en vigueur (2018, 2021 et 2022).

Concernant le recyclage immobilier, 2 difficultés majeures persistent :
 - trouver du bâti à acquérir à des valeurs compatibles avec le budget de la concession,
 - un ralentissement brutal des ventes à investisseur.

Dans ce contexte, les objectifs assignés à la concession en matière de recyclage du stock d'entrée et la production de 40 logements supplémentaires semblent difficilement tenables au regard du temps court de celle-ci (3 années) et des conditions économiques de recyclage.

Indicateurs financiers pour les années 2022 et 2023 :

Indicateurs financiers (en K€)	2021	2022	2023	Ecart 2023/2022	
Chiffre d'affaires H.T.*	15 633	37 741	19 353	-18 388	-49%
dont patrimoine locatif	13 529	13 839	14 114	275	2%
dont foncière EcoProxi	6	38	56	18	46%
dont concession d'amménagement	2 098	23 864	5 183	-18 680	-78%
Résultat net	788	2 036	142	-1 894	-93%
Capitaux propres	26 933	29 114	29 063	-51	-0,2%
Dettes financières**	50 257	50 063	53 905	3 842	8%
Trésorerie	6 374	8 118	9 673	1 555	19%
Masse salariale	3 861	4 001	4 467	466	12%
Effectif en ETP	54	57	61	5	8%

* hors subventions, production immobilisée et reprises de charges
**hors dépôts et cautionnements

- La SAEML InCité présente un **résultat net 2023 positif de 142 K€** qui s'explique par les bons résultats de l'activité non agréée (637 K€) qui compensent le résultat déficitaire de l'activité agréée (- 495 K€). A noter que l'activité réglementée est de manière régulière déficitaire, d'autant plus en 2023 sous l'effet de l'augmentation du taux du livret A à 3%, le 01/02/2023.
- Ce résultat net de 142 K€ peut sembler en forte baisse par rapport à 2021 (788 K€) et 2022 (2 035K€) mais s'explique par :
 - Un **résultat d'exploitation en amélioration de 19%** par rapport à 2022, malgré un contexte inflationniste et des produits de concession d'aménagements 2022 (23 247 K€), qui s'explique principalement par la rationalisation des coûts de maintenance et l'indexation des loyers,
 - Un **résultat financier en dégradation de 30%** par rapport à 2022, essentiellement lié à la hausse du taux de livret A à 3%, qui a un impact important sur les charges d'intérêts d'emprunts indexés sur ce taux et qui dégrade le résultat à court terme,
 - Un **résultat exceptionnel en baisse de 84%** mais qui ne peut pas être comparé à 2022 (2 698 K€), année au cours de laquelle InCité a cédé le réseau de chaleur du Grand Parc.
 - **Les fonds propres baissent légèrement de 51 K€ à 29 063 K€** (contre 29 114 K€ en 2022), du fait de la reprise des subventions d'investissement inférieure à 2022 (variation de 194 K€) compensée partiellement par l'affectation du résultat net (142 k€).
 - Les **dettes financières augmentent de 8%** en 2023 (53 905 K€ contre 50 063 K€ en 2022), essentiellement auprès des établissements de crédit.
 - **Le niveau d'endettement non garanti est de 11 548 K€ à fin 2023** vs 8 359 K€ à fin 2022 ; les capitaux propres couvrent à hauteur de 251% l'endettement total non garanti de la société.
 - Ces dettes financières engendrent une dépendance importante vis-à-vis des établissements financiers et sont matérialisées notamment par un **ratio d'endettement net de 155%** (+ 8 points/2022). Ce ratio devra être suivi avec attention en 2024, les charges financières risquant de dégrader davantage le résultat futur de l'entreprise.

InCité présente, toutes activités confondues :

- une marge brute qui retrouve un niveau proche des 70% en 2023, après une baisse importante en 2022.
- **un EBE positif** sur les 3 derniers exercices dont 4 069 K€ en 2023. Son activité dégage donc de la rentabilité qui lui permet de générer des ressources de trésorerie. A noter que l'EBE de l'activité conventionnée est également positif à 1 712 K€, et celui de l'activité non conventionnée à 2 358 K€.
- **le résultat d'exploitation à 2,7% des produits d'exploitation**, est impacté par le poids élevé des dotations aux amortissements (16,4% du total produits exploitation).
- A noter que le niveau élevé des dotations aux amortissements pour l'activité agréée (2057 K€) génère un résultat d'exploitation négatif (- 219 K€) qui n'est compensé ni par le résultat financier agréé (-636 K€) ni par le résultat exceptionnel agréé (380 K€), générant un résultat net négatif de -495 K€.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 17 décembre 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER