

D-2011/456

Information au Conseil Municipal. Rapports d'activités 2009 et 2010 de la société Incité. Exercice clos le 31/12/2010.

Madame 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 et la construction de logements sociaux ;
- l'activité d'aménageur dans le cadre notamment de la convention publique d'aménagement du centre historique d'agglomération.

PATRIMOINE ET CONSTRUCTION

Incité gère 1.762 logements, deux centres commerciaux, une station service, trois commerces en centre ville et la chaufferie collective du grand parc. Incité construit des logements neufs et en réhabilitation.

La dernière opération en date est l'opération Arc-en-ciel située avenue Emile Counord. Elle comporte 40 nouveaux logements sociaux mis en location depuis le 4 janvier 2010. L'opération 16 cours Victor Hugo, 4 logements dont 3 PLAI et 1 PLUS, a été mise en service le 2 août 2010. L'opération située 12 rue des Menuts (3 logements PLAI de type 3) a été mise en service le 1^{er} décembre 2010.

METIER D'AMENAGEUR

L'activité d'Incité dans le centre historique en 2010 s'est poursuivie à un rythme ralenti dans l'attente de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH RU et du PNRQAD.

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2009

L'exercice comptable 2009 se solde par un bénéfice de 290 120 euros après impôt sur les sociétés. Ce bénéfice est obtenu avec un chiffre d'affaires hors opérations d'aménagement de 7 203 585 euros, en progression de 240 212 euros par rapport à 2008.

Les charges de l'exercice, hors charges récupérables et éléments d'aménagements, s'élèvent à 9 244 784 euros, un montant quasi identique à 2008. Les principales variations tiennent aux charges financières, en hausse de 13.4 % (998 829 euros en 2009). A l'inverse, la masse salariale est restée constante (baisse de 0.9% entre 2008 et 2009) et les dotations aux amortissements et provisions sont orientées à la baisse (-10.1%). Incité emploie 48 personnes au 31 décembre 2009 (49 en 2008).

L'endettement financier 2009 progresse de 167 192 euros et s'élève à 23 436 255 euros.

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2010

L'exercice comptable 2010 se solde par un bénéfice de 253 448 euros après impôt sur les sociétés. Ce bénéfice est obtenu avec un chiffre d'affaires hors opérations d'aménagement de 7 611 847 euros, en progression de 408 262 euros par rapport à 2009.

Les charges de l'exercice, hors charges récupérables et éléments d'aménagements, s'élèvent à 9 756 769 euros, en hausse de 511 987 euros par rapport à 2009. Les principales variations tiennent aux services externes, en hausse de 11, et aux dotations aux amortissements et

provisions en hausse de 18%. A l'inverse, les charges financières sont orientées à la baisse (-16%).

L'endettement financier 2010 baisse de 479 854 euros et s'élève à 22 956 401 euros.

Pour votre complète information, vous trouverez ci-après le rapport d'activité. Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en prendre acte.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

M. LE MAIRE. -

C'est la 456 qui est une information. Vous en avez déjà parlé.

MME TOUTON. -

Oui, on l'a évoquée.

M. LE MAIRE. -

Très bien. Il n'y a pas d'autres questions inscrites.

Je voudrais simplement rendre hommage au travail d'InCité et à celui de son Directeur Général qui a fait un boulot formidable en centre ville.

Je rappelle que quand InCité s'est séparée de son patrimoine social pour investir elle l'a fait au profit d'un autre bailleur social, donc c'est resté du logement social, bien évidemment.

Compte de résultat de la société Incité pour l'exercice 2009

Exercice 2009 - en euros	Eléments hors CPA* 2009	Eléments CPA*	Total 2009	Eléments hors CPA* 2008	Eléments CPA*	Total 2008
Services externes	1 952 206	9 610 647	11 562 853	1 957 144	9 186 085	11 143 229
Impôts et taxes	1 626 817		1 626 817	1 554 698		1 554 698
Charges de personnel	2 759 721		2 759 721	2 784 999		2 784 999
Dotations aux amortissements	1 596 168		1 596 168	1 775 479		1 775 479
Autres charges	58 266		58 266	53 710		53 710
Charges financières	998 829		998 829	880 780		880 780
Charges exceptionnelles	33 221		33 221	19 396		19 396
Impôts sur les sociétés	219 554		219 554	222 056		222 056

Total des charges	9 244 785	9 610 647	18 855 432	9 248 262	9 186 085	18 434 347
--------------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------

Chiffre d'affaires	7 203 585	7 421 183	14 624 768	6 963 373	1 755 466	8 718 839
Production stockée	-	2 189 463	2 189 463		7 430 619	7 430 619
Subvention d'exploitation	-		-	1 600		1 600
Reprise sur provision	304 567		304 567	665 072		665 072
Transfert de charges	1 622 200		1 622 200	1 616 338		1 616 338
Autres produits	-		-	49		49
Produits financiers	240 451		240 451	335 267		335 267
Produits exceptionnels	164 102		164 102	155 653		155 653

Total des produits	9 534 905	9 610 647	19 145 552	9 737 352	9 186 085	18 923 437
---------------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------

Résultat de l'exercice	290 120		290 120	489 090	-	489 090
-------------------------------	----------------	--	----------------	----------------	----------	----------------

* CPA : Convention Publique d'Aménagement

Les données fournies font abstraction des charges locatives récupérées par la société auprès des locataires, pour un montant total (dépenses et recettes) de 2 651 205 euros.

Compte de résultat de la société Incité pour l'exercice 2010

Exercice 2010 - en €	Eléments hors CPA 2010	Eléments CPA	Total 2010	Eléments hors CPA 2009	Eléments CPA	Total 2009	Ecart 09/10 (éléments hors CPA)
Services externes	2 192 974	8 321 203	10 514 177	1 952 206	9 610 647	11 562 853	240 768
Impôts et taxes	1 674 689		1 674 689	1 626 817		1 626 817	47 872
Charges de personnel	2 763 115		2 763 115	2 759 721		2 759 721	3 394
Dotations aux amortissements	1 952 109		1 952 109	1 596 168		1 596 168	355 941
Autres charges	49 503		49 503	58 266		58 266	- 8 763
Charges financières	859 284		859 284	998 829		998 829	- 139 545
Charges exceptionnelles	55 140		55 140	33 221		33 221	21 919
Impôts sur les sociétés	209 955		209 955	219 554		219 554	- 9 599
Total des charges	9 756 769	8 321 203	18 077 972	9 244 782	9 610 647	18 855 429	511 987
Chiffre d'affaires	7 611 847	7 855 525	15 467 372	7 203 585	7 421 183	14 624 768	408 262
Production stockée		465 678	465 678		2 189 463	2 189 463	-
Subvention d'exploitation			-			-	-
Reprise sur provision	389 802		389 802	304 567		304 567	85 235
Transfert de charges	1 740 502		1 740 502	1 622 200		1 622 200	118 302
Autres produits	14 352		14 352			-	14 352
Produits financiers	84 012		84 012	240 451		240 451	- 156 439
Produits exceptionnels	169 703		169 703	164 102		164 102	5 601
Total des produits	10 010 218	8 321 203	18 331 421	9 534 905	9 610 647	19 145 552	475 313
Résultat de l'exercice	253 449		253 449	290 123		290 123	- 36 674

* CPA : Convention Publique d'Aménagement

Les données fournies font abstraction des charges locatives récupérées par la société auprès des locataires, pour un montant total (dépenses et recettes) de 2 681 135 euros.



Rapport de Gestion

2009



Patrimoine et Construction



Les objectifs affichés en 2009 étaient :

- La reprise de la politique de construction
- La qualité d'un service performant pour pérenniser notre atout de bailleur à l'écoute de ses locataires.

Concernant la politique de construction, la résidence Arc en Ciel, livrée fin 2009, a été plébiscitée par la presse spécialisée.

Concernant l'amélioration de la qualité de service, l'accent a été mis sur deux axes principaux :

- La poursuite du travail de communication avec les locataires grâce à l'établissement du guide du locataire
- Le suivi des charges des locataires en vue de stabiliser le poste de dépenses « loyer + charges » de nos locataires (la quittance).

Nous avons, de plus, continué de travailler à une amélioration de nos ratios de gestion, notamment concernant :

- Le suivi des impayés et l'amélioration du précontentieux
- La réduction des coûts de vacance



Patrimoine

Les logements

Au 31 décembre 2009, le patrimoine locatif géré par InCité se compose de :

- 436 logements conventionnés *
- 1319 logements non conventionnés

Soit un total de 1755 logements.

Dont 541 logements propriété d'InCité.

1214 logements sur terrain donné à bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux.

** y compris les 40 logements d'Arc en Ciel, qui ont été mis en location le 4 Janvier 2010.*

Ventilation par résidence et par type d'appartement

Résidences conventionnées

	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Balguerie		20	18			38
Héron	2	10	22	6		40
Labarde			48	42	10	100
Montméjean	3	9	2	1		15
Prunier	1	26	12	3		42
Rue de la Merci		1	3			4
Saint Louis	2	15	26	4		47
Saint Marc	1	26	24	4		55
Tolosane		20	27	6	2	55
Arc en Ciel		10	20	10		40
Total	9	137	202	76	12	436

Résidences non conventionnées

	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Château d'Eau			49	24		73
Grand Parc 329			70	150	109	329
Grand Parc 672	5	72	204	359	32	672
Néréides	6	31	43	48	12	140
Rue Saint Eloi	2	2	1	1		6
Sully	4	16	40	39		99
Total	17	121	407	621	153	1319
Total général	26	258	609	697	165	1755
%	1,5	14,7	34,7	39,7	9,4	1755

Les locaux d'activités

Au 31 décembre 2009, InCité gère :

- Deux centres commerciaux composés d'un supermarché et de 46 commerces (34 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord et 2 au Grand Parc),
- Deux commerces en centre ville (BRICORELAIS sis 99, cours Victor Hugo et B.CORP sis 1, rue de la Merci à Bordeaux),
- Une station service,
- Une chaufferie collective située au Grand Parc desservant 3 852 logements de différents organismes.

Point sur la gestion du Centre Commercial Europe par ICADE en 2009

6 personnes d'Icade sont affectées à la gestion. Des points réguliers sont effectués avec InCité. Les actions principales ont été :

- Rencontres régulières avec les commerçants : individuelle ou collective
- Pour la gestion technique : suivi du curage complet des réseaux du centre, mise en place de contrats d'entretien (des espaces verts et de ménage pour le plot médical)
- Pour la gestion contentieuse : mise en place de plans d'apurement, procédure contentieuse pour les établissements SALAH et EPIL CITY
- Installation de nouveaux commerçants : Infirmier en avril 2009, restaurant « Les Gourmands du Parc » en juillet 2009. Les locaux incendiés ainsi que le local Comptoir Paysan restent à louer. Pour le Comptoir Paysan, Icade a des propositions en cours d'étude.

Concernant le sinistre d'août 2007, l'expertise judiciaire n'a toujours pas été rendue. InCité ne peut pas à ce jour réaliser les travaux. Seul l'autorisation de déblayer et de refaire la structure a été validée par le tribunal. Nous restons en attente de la décision du tribunal pour engager les travaux.

Néanmoins, nous pouvons constater des difficultés importantes de paiement des loyers par une majorité des commerçants du fait de la crise et de l'état du centre avec le sinistre non résolu toujours en procédure. Les augmentations de loyers, normalement dues, n'ont pas été appliquées pour la seconde année consécutive pour plusieurs commerçants.

Les ratios de gestion

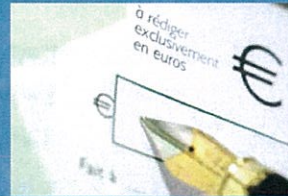
	2005	2006	2007	2008	2009	Rapport
Nombre de congés	118	126	164	120	106	↘
<i>Dont :</i>	36	40	48	33	31	
<i>Conventionnés</i>	82	86	116	87	75	
<i>Non conventionnés</i>						
Taux de rotation en %	6.88 %	7.34 %	9.56 %	6.99 %	6,18 %	↘

Le nombre de logements vacants au 31 décembre 2009 est de 8, la vacance résulte uniquement des jours nécessaires à la réalisation des travaux locatifs avant remise en location.

Le taux de vacance de plus de 3 mois est de 0 % (près de 1 % pour la moyenne nationale), le taux de rotation de 6 % (moyenne nationale à près de 11 %), le pourcentage des impayés à 0,4 % (moyenne nationale à 0,8 %).

La gestion locative

Les loyers



Les loyers des logements ont augmenté de :

- 2,38 % au 1^{er} janvier 2009 et à 1,31 % au 1^{er} janvier 2010 correspondant à l'IRL pour les logements non conventionnés.
- 2,83 % correspondant à l'IRL au 1^{er} juillet 2009 pour les logements conventionnés.

Le taux de loyer moyen annuel est de 58,17 € alors que la moyenne nationale est de 68,6 €.

Les loyers moyens quittancés hors charges sont de 4,88 €/m² de Surface Utile pour les non conventionnés et de 5,96 €/m² de Surface Habitable pour les logements conventionnés au 31 décembre 2009.

Loyers appliqués à la relocation au 1er janvier 2010

Résidences conventionnées		
	€/M ² de S.H (*)	% par rapport au loyer plafond
Balguerie	6,30	96,7
Héron	6,60	96,7
Labarde	4,27	100
Montméjean	6,33	96,7
Prunier	6,04	96,7
Saint Louis	6,45	96,7
Saint Marc	6,09	96,7
Tolosane	6,66	93,7
	€/M ² de S.U (**)	% par rapport au loyer plafond
La Merci	5,60	100
Arc en Ciel	7,72	100

Résidences non conventionnées	
	€/M ² de S.U (*)
Château d'Eau	6,29
Grand Parc 329	5,55
Grand Parc 672	5,54
Néréides	5,33
Rue Saint Eloi	6,67
Sully	5,33

* Normalement calculé en S.C : surface corrigée

** S.U : Surface Utile = SH + moitié des annexes

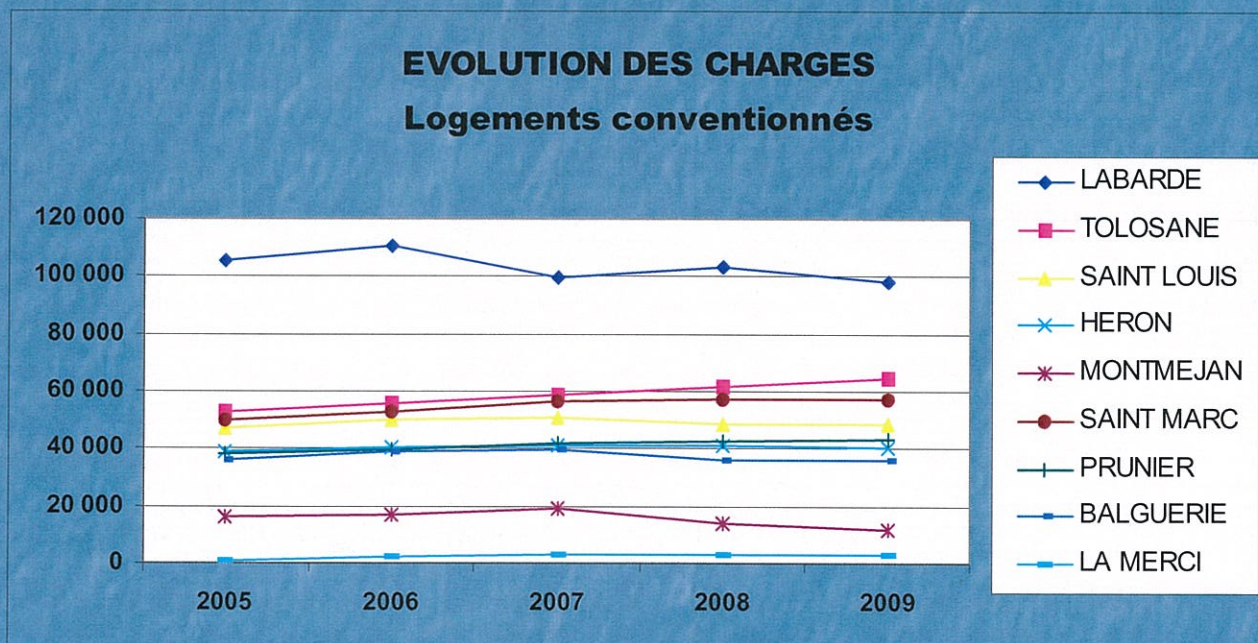
L'application de la loi Molle a conduit à l'application du S.L.S. (supplément de loyer) pour 17 familles avec un supplément moyen de 126 € par mois, le plus important atteignant 352 €.

Les charges locatives

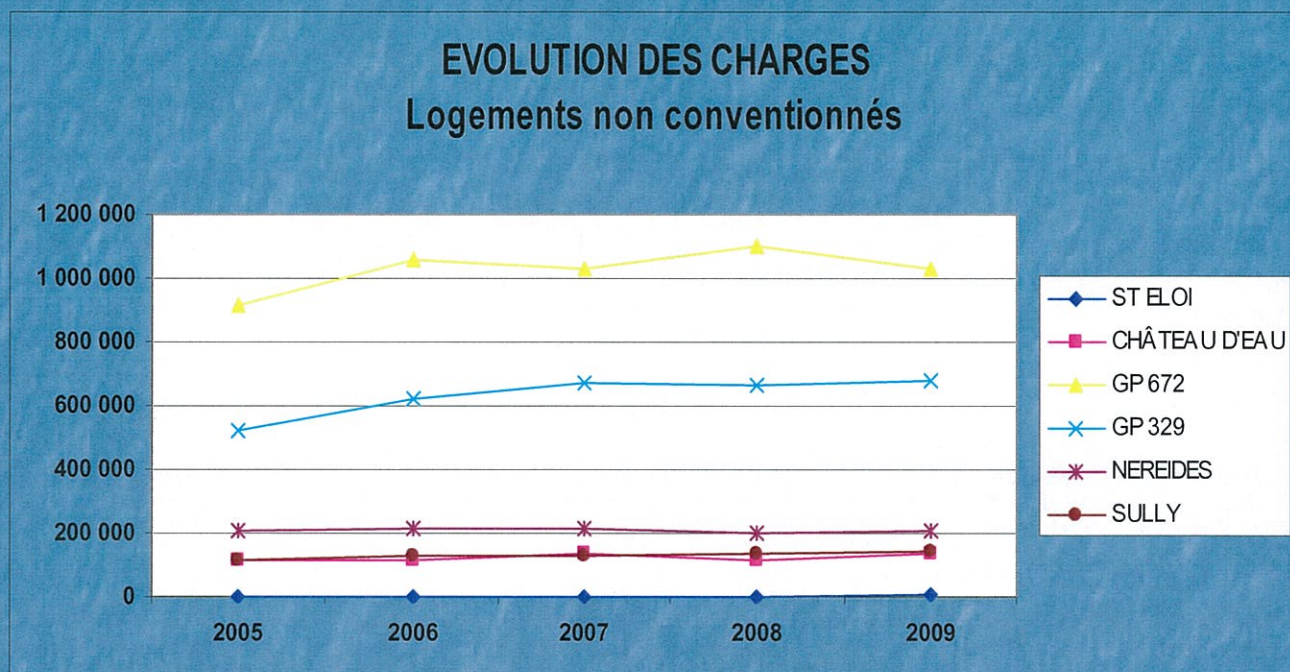


La régularisation des charges en 2010 sera créditrice. Les charges ont diminué de 1,10 % par rapport à 2009. Cette baisse a été obtenue par :

- l'application des modifications du décret « Charges », qui redéfinit les règles de récupération des dépenses de gardiennage,
 - la modification du contrat de gaz avec Cofely,
 - la baisse de la consommation d'eau,
 - la rationalisation des achats divers faits par l'intermédiaire des gardiens.
- La baisse est significative pour les résidences conventionnées :



et pour les résidences non conventionnées, l'évolution est stable :



Gestion des impayés

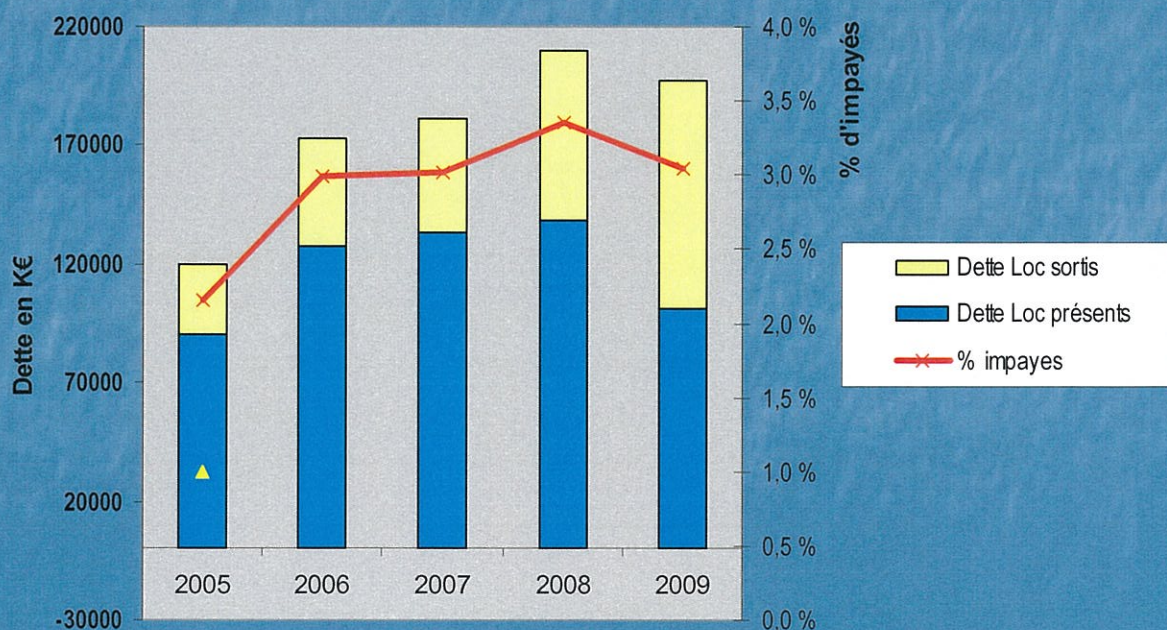
Au vu de l'augmentation des impayés, InCité avait opté à compter du 1^{er} janvier 2008 pour le versement automatique de l'Allocation Logement des locataires. Si le nombre de locataires en dette avait fortement réduit, la dette n'avait pas fléchi.

Sur 2009, le service de gestion locative a réorganisé entièrement son traitement de l'impayé en intervenant très en amont :

- par des convocations au siège dès le début d'un impayé en vue d'aider les locataires à obtenir des aides ou mettre en place des plans d'apurement,
- par des injonctions de payer au tribunal dans le cas de faibles dettes sans intervention d'huissier pour ne pas pénaliser les locataires,
- par la poursuite rapide des procédures d'expulsion dans les cas de mauvaise foi.

Pour la première année, le montant de la dette globale a baissé de 6 % et celle des locataires présents de 26 %.

Evolution des impayés



Comptablement, les résultats de l'impayé restent en dessous de la moyenne nationale.

En effet, les pertes sur irrécouvrables de 40 K€ représente 0,6 % du quittancement (moyenne nationale de 0,6%). Il est à noter toutefois qu'une dette de 17 081 € a été effacée pour deux locataires suite à un jugement de redressement personnel, ce qui explique l'augmentation du pourcentage.

Néanmoins, le coût global des impayés locatifs supporté par l'exercice de 18 K€ représente 0.28 % (pour une moyenne nationale de 0.7%), soit une baisse de 60 % par rapport à l'année dernière.

Garantie Locapass et FSL

Nous avons dû solliciter la garantie LocaPass pour 10 dossiers pour un montant de 12 610 €, ainsi que la garantie FSL dont le chiffre n'a pas été communiqué cette année.

Dossiers de locataires en contentieux

Au 31 décembre 2009 :

- 6 familles sont en surendettement Banque de France,
- 2 familles sont en procédure de redressement personnel,
- 20 familles ont des plans d'apurement en cours de régularisation (dont 3 plans judiciaires)
- 2 familles ont fait l'objet d'un commandement de quitter les lieux et d'une réquisition de la force publique en vue d'expulsion :
 - Un locataire est parti avant l'expulsion.
 - Un locataire dont la dette est soldée, pour lequel le service a travaillé à mettre en place un suivi social afin qu'il ne soit pas expulsé.

Les attributions

101 attributions de logements ont été réalisées dans l'année, hors la mise en location d'Arc en Ciel.

InCité a attribué 29 logements conventionnés et 72 logements non conventionnés.

Le pourcentage d'attribution à des candidats émanant des dossiers de la Mairie est de 52 % pour les logements conventionnés.

Nous avons enregistré une baisse du nombre de refus, qui sont principalement localisés sur les secteurs du Grand Parc et Labarde. Les refus s'expliquent par l'environnement ou la petite taille des logements.

Les nouveaux arrivants sont pour :

66 %	des personnes salariées
10 %	des personnes retraitées
24 %	des personnes inactives avec des aides.

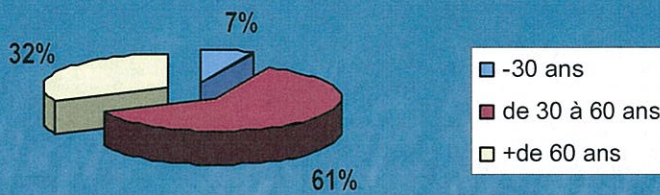
La composition familiale est la suivante :

59 %	des personnes célibataires
23 %	des familles monoparentales
18 %	des couples avec enfant.

La population logée

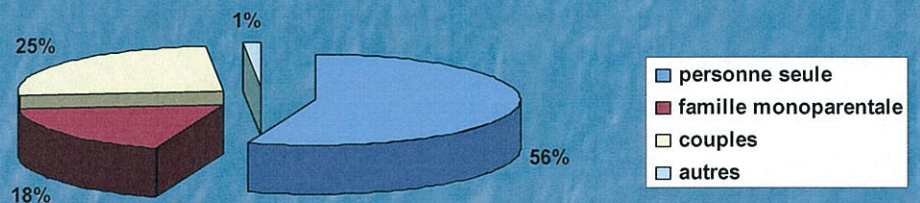
A ce jour, seule la population logée dans le parc conventionné est questionnée lors des enquêtes nationales. L'enquête triennale courant 2009 nous permet d'avoir une vision plus claire de nos locataires.

Age du titulaire du contrat

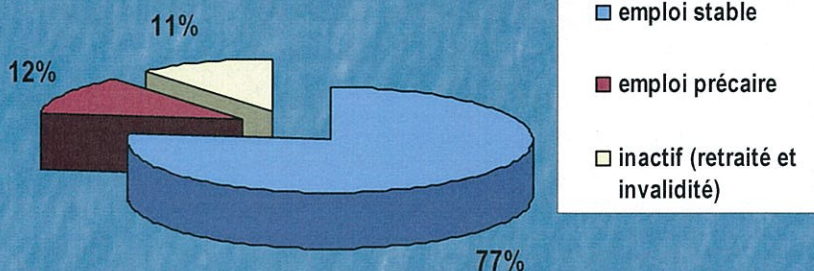


Composition familiale

La part de personnes seules s'explique par la typologie de ces logements (33% de T2 et 46 % de T3)

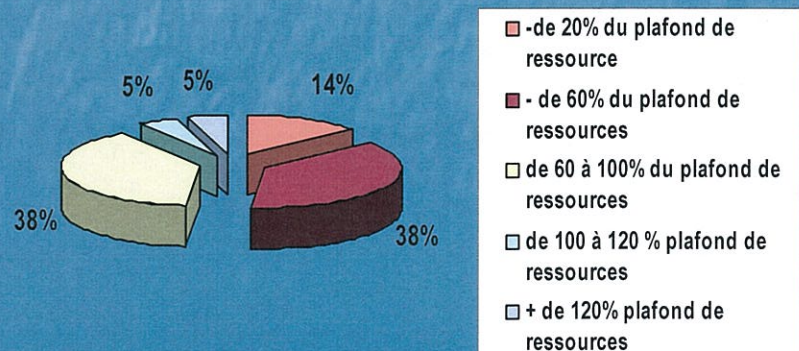


Activité professionnelle

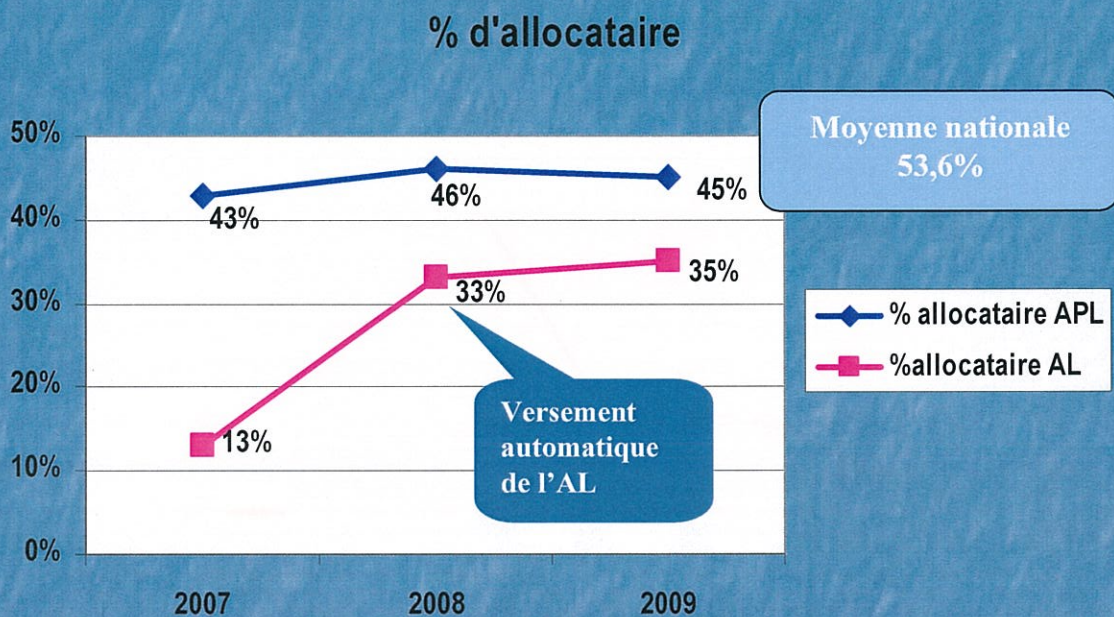


Ressources des ménages

Nous constatons que 52% de nos locataires ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources et sont donc éligibles à des financements PLAI, il conviendra d'être très vigilant aux attributions sur ces résidences.



Si le taux d'allocataire s'est stabilisé dans le parc conventionné, il continue d'augmenter de manière importante dans le parc privé, arrivant à 40% pour le Grand Parc.



AL : Allocation logement pour les logements non conventionnés

APL : Aide personnalisée au logement pour les logements conventionnés

Le montant moyen de l'allocation a augmenté de 6% et se situe à :

- 201 € pour le parc conventionné
- 195 € pour le parc privé.

La population bénéficiaire des allocations se caractérise notamment par les données suivantes :

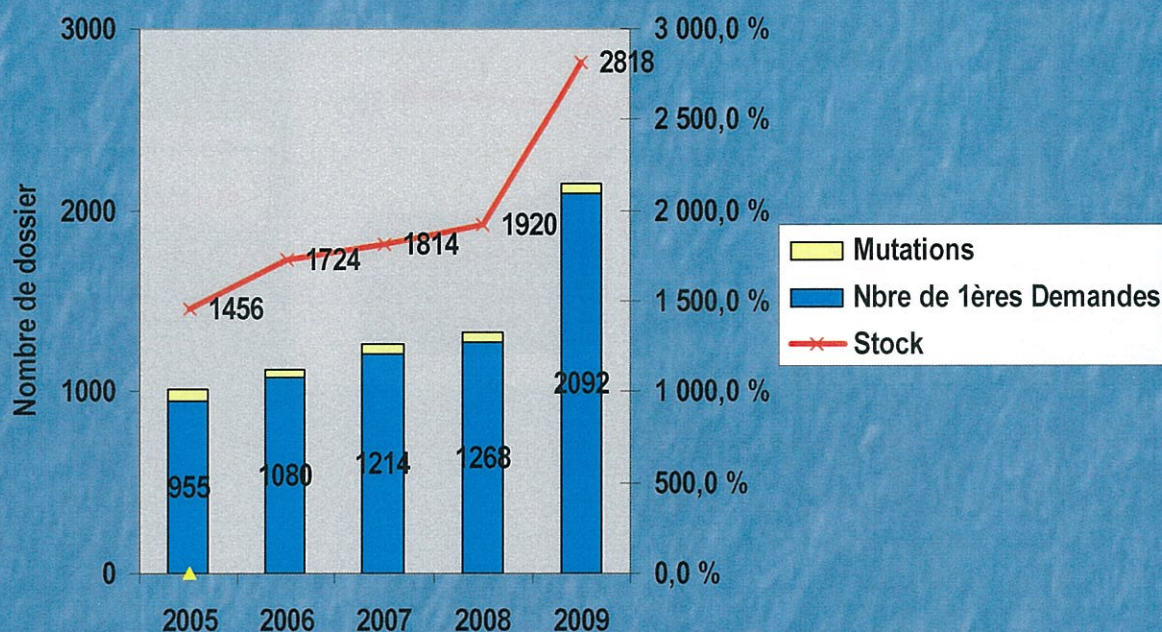
- 53 % de personnes seules
- 26% de personnes isolées avec enfants
- 12% de bénéficiaires de l'AAH (allocation adulte handicapé)
- 11 % de bénéficiaires étrangers

A ce jour, le taux de couverture des AL/APL représente 23% du quittancement.

La demande de logement

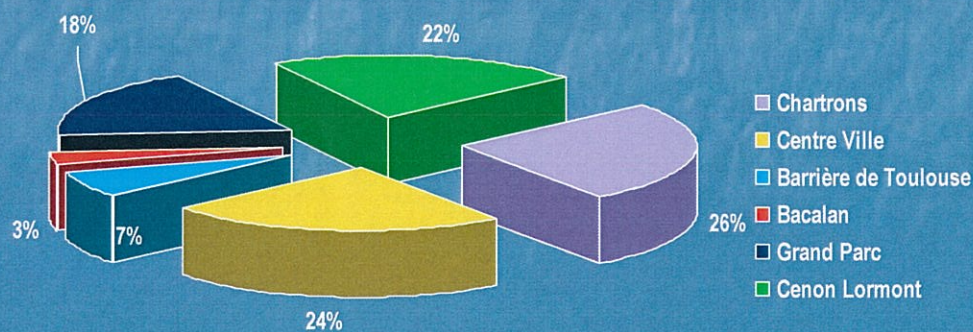
Le nombre de dossiers de demandes, y compris les demandes de renouvellement est, à fin 2009, de 2818, soit une augmentation de 46% par rapport à 2005.

Evolution du stock



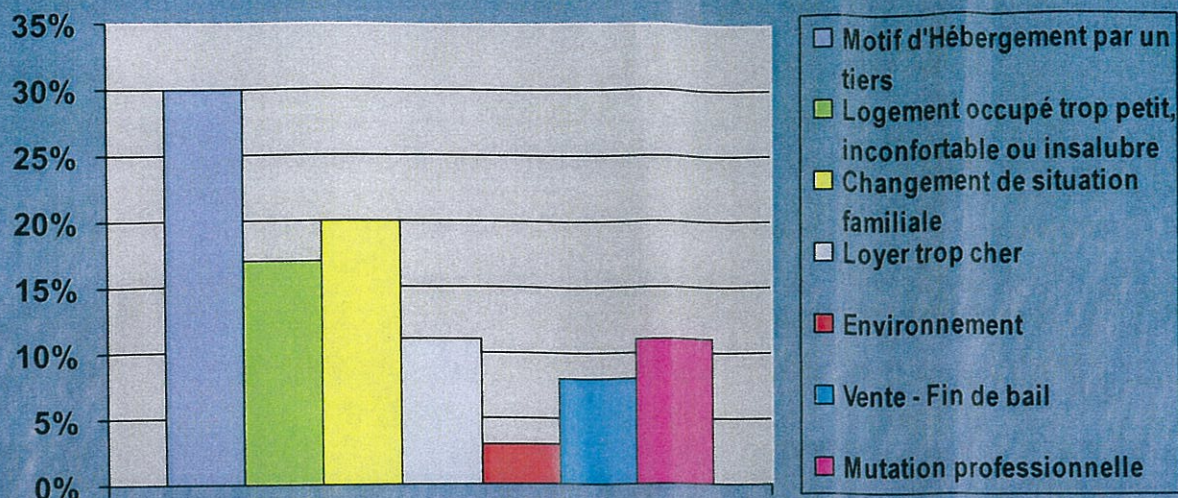
Cette augmentation importante des nouvelles demandes est due à la mise en place de la demande par Internet.

Nos résidences sont demandées dans des proportions équivalentes :



A ce jour, aucun de nos groupes, hormis peut-être celui de Bacalan, ne présente de déficit majeur en terme d'image.

La demande se décompose de la manière suivante :



La part des personnes hébergées (30 %) est prépondérante et reste stable. La part des personnes seules a fortement augmenté passant de 45 % à 49 %, celles des couples avec enfant est particulièrement basse. La demande que nous gérons est donc principalement constituée de personnes seules et de familles monoparentales en recherche de logement.

La composition familiale des demandeurs est de :

- 49 % pour des personnes seules
- 19 % pour des couples sans enfant
- 8 % pour des couples avec des enfants.
- 24 % pour des personnes seules avec enfant

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

- 13 % pour des T1
- 33 % pour des T2
- 33 % pour des T3
- 18 % pour des T4
- 3 % pour des T5

Quant aux ressources des demandeurs, elles se répartissent de la manière suivante : 36 % pour les actifs et 64 % pour les inactifs

Nous constatons que la part des personnes actives a encore diminué d'où un risque fort de paupérisation de notre patrimoine, qui risque de s'amplifier en 2010.

La maintenance du patrimoine

L'âge moyen de notre patrimoine se situe à environ 37 ans (contre 25 ans au plan national). Le taux de réhabilitation se situe à plus de 75 %, soit près de trois fois supérieur à la moyenne nationale.

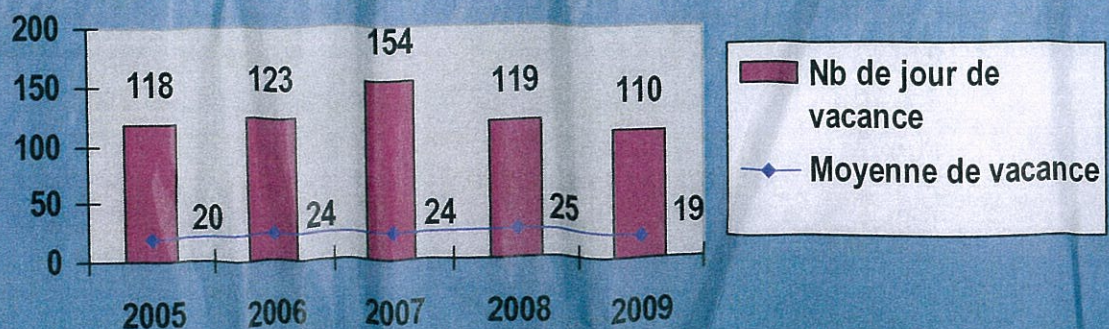
Le coût de la maintenance courante et du gros entretien pour 2009 est de 413 €/logement (contre 631 €/logement au plan national).



Les travaux d'entretien qui ont été réalisés en 2009, se répartissent de la manière suivante :

Appartements à la relocation	411 516 € HT soit 3.777 €/logement
Appartements occupés	104 160 € HT soit 61 €/logement
Parties communes	87 830 € HT
Gros entretien	<u>104 885 € HT</u>
Soit un total de	708 391 € HT soit 413 €/logement

Les travaux à la relocation ont fait l'objet d'une attention particulière en vue de réduire les temps de vacance et donc la perte financière.



Le gros entretien comprend notamment les travaux de curage, la mise aux normes des locaux Vide Ordures, les sols des parties communes à Tolosane, la mise en place d'un portail manuel à Montméjean.

A ces travaux, s'ajoute le programme des travaux qui sont immobilisés ou en cours d'immobilisation tels que :

Résidentialisation à Labarde (sur 2009/2010) 164 879 € TTC

Clôture de la résidence et mise en place d'un portail

Changement de toutes les portes de halls d'entrée

Réfection légère de la voirie

Réfection des colonnes EDF à Château d'Eau 112 785 € TTC

En cours de réalisation sur les exercices 2008/2009.

VRD du bâtiment E 541 075 € TTC

Réfection complète de la voirie avec création de 50 places supplémentaires

Mise en place d'une barrière

Menuiseries des Néréides (sur 2009/2010) 463 025 € TTC

Portes de halls et interphones à Héron 19 254 € TTC

Terrasses à Montméjean 13 274 € TTC

Chaudières à Montméjean 11 151 € TTC

Terrasses du Centre Commercial Europe 624 702 € TTC

Nos constructions

Opération Arc en Ciel– 40 logements en P.L.S

L'opération se situe avenue Emile Counord en lieu et place de l'ancienne station service, au pied de la Tour F et de la station de tramway. Elle comporte 40 logements financés en PLS répartis en 10 T2, 20 T3 et 10 T4, des surfaces de bureaux en rez de chaussée et un parking semi-enterré.



Nous avons obtenu, pour cette opération, la décision de financement en décembre 2006 et les emprunts en 2007. Le permis de construire modificatif a été obtenu le 13 juin 2008.

Le chantier a démarré en date du 15 juillet 2008, la résidence a été mise en location au 4 janvier 2010.



Opération 2, rue Saint Benoît

Cette opération de 8 logements 1 T3, 5 T4 et 2 T5 en accession à la propriété est menée en conduite d'opération pour le compte de la Convention Publique d'Aménagement.

Le chantier a démarré le 19 mai 2008. Le bâtiment a été livré le 29 octobre 2009.



Opération 12 rue des Menuts

Le programme de logements en acquisition-amélioration consiste en la réalisation de 3 logements de type 3 financés en PLAI, en la restructuration des étages en vue de la création d'un seul logement par niveau. Cette restructuration conduit à la réalisation d'un ensemble menuisé assurant la liaison entre la partie arrière et la partie avant du corps de bâtiment. Il est occupé en rez de chaussée par un café en activité.

InCité a obtenu les décisions d'agrément pour ces opérations en date du 31 décembre 2008. Le démarrage de travaux a été donné le 25 janvier 2010, et la livraison est prévue le 24 septembre 2010.



Opération 16 Cours Victor Hugo

Le programme est financé en Acquisition-Amélioration avec trois P.L.A.I et un P.L.U.S.

Le programme de logements consiste en la restructuration des étages en vue de la création d'un seul logement par niveau de type 3 et de type 4 au dernier niveau. Le rez de chaussée permet lui d'avoir un T2 et de grands espaces communs habituellement difficiles à obtenir en centre ville. InCité a obtenu les décisions d'agrément pour ces opérations en date du 31 décembre 2008. Le permis de construire a été obtenu le 15 février 2009.

InCité a obtenu les décisions d'agrément pour ces opérations en date du 31 décembre 2008. Le démarrage de travaux a été donné le 25 janvier 2010, et la livraison est prévue le 23 juillet 2010.



Aménagement

Le centre historique de Bordeaux La Convention Publique d'Aménagement







L'activité d'InCité dans le centre historique en 2009 a été ralentie en raison de l'absence d'outil incitatif pour accompagner les actions de restauration et de restructuration. L'OPAH – RU s'est en effet terminée en 2008.

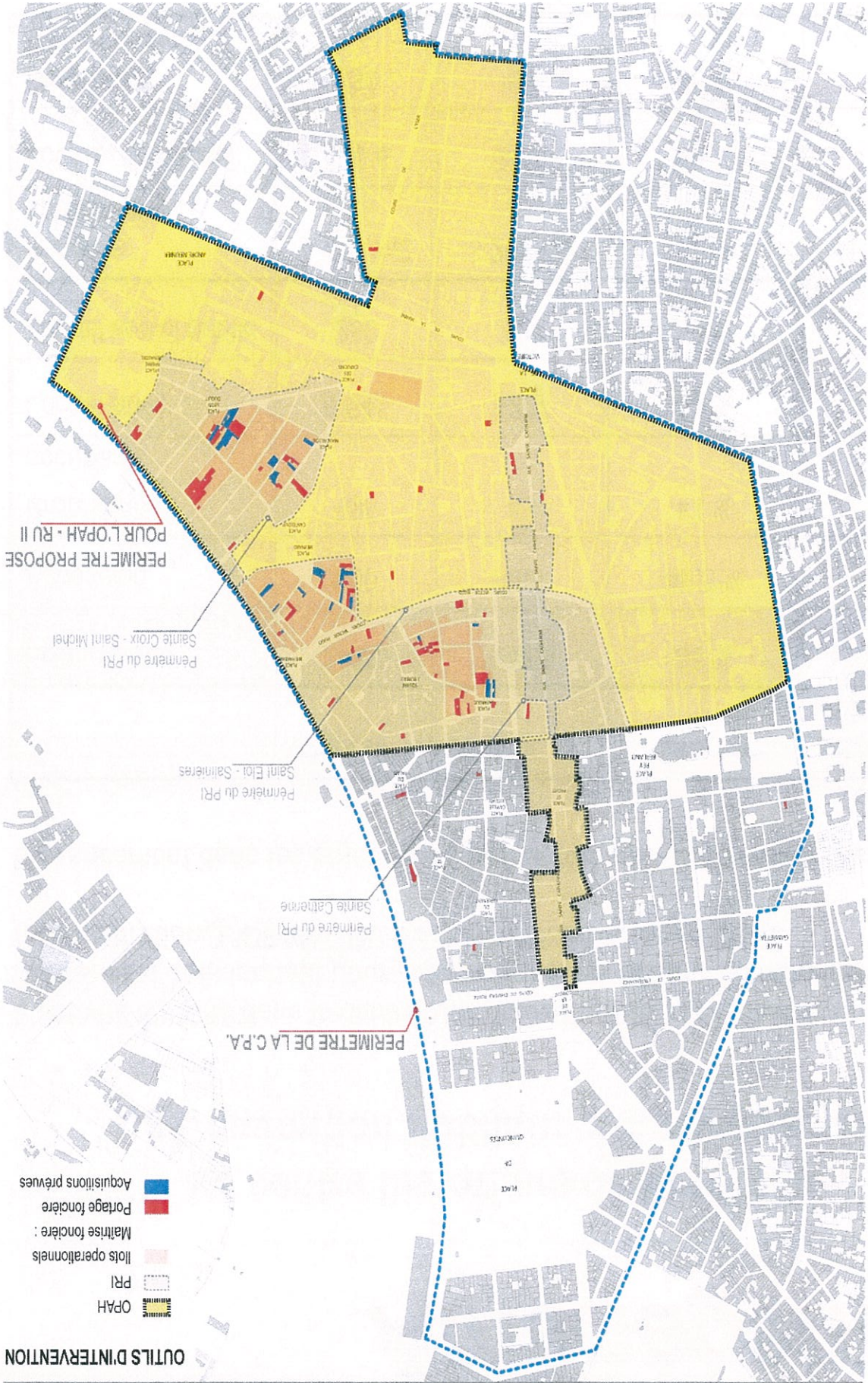
L'avancement dans les objectifs de production à fin 2009 étaient les suivants :

	Objectif	Réalisé	Logements	Solde sur objectif
Logements	2 400	1 560	65 %	840
Accession	400	186	46,5 %	214
Propriétaires occupants	105	43	41 %	62
Locatif privé	1 645	1207	73 %	438
Locatif social public	250	124	50 %	126
Activités économiques	4 400 m2	3 208 m2	73 %	1 192 m2
Locaux communs	100 u	89 u	89 %	11 u
Places de stationnement	330	193	58 %	160

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT / CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX

OUTILS D'INTERVENTION

-  Acquisitions prévues
-  Portage foncier
-  Maintise foncière
-  Ilots opérationnels
-  PRI
-  OPAH



PERIMETRE PROPOSE
POUR L'OPAH - RU II

Perimètre du PRI
Sainte Croix - Saint Michel

Perimètre du PRI
Saint Etloi - Salmeres

Perimètre du PRI
Sainte Catherine

PERIMETRE DE LA C.P.A.

Nous détaillons ci-après les chiffres de ce tableau par grands thèmes :

I - Amélioration du logement *Action incitative*

La production aidée dans le cadre du PIG communautaire :

Logements locatifs :

21 immeubles représentant 78 logements dont 39 en loyers encadrés soit 50%

Propriétaires occupants : 5 propriétaires occupants

Quasiment exclusivement des investissements en défiscalisation Loi Malraux, très peu de propriétaires bailleurs.

Tendances et perspectives :

Comparée à une année moyenne en OPAH RU, la production est inférieure de 36 logements locatifs dont 21 logements sociaux, soit un déficit de 180 logements dont 105 logements sociaux sur une projection à 5 ans.

Difficulté à court terme : le financement des bailleurs en DUP (Déclaration d'Utilité Publique).

Amélioration du logement

Action encadrement

Conseil programmatique

Examen de 151 immeubles dont 78 nouveaux

Poursuite du travail sur la typologie et l'incitation à ne pas découper :
207 logements préconisés pour 245 projetés

Fréquence croissante des projets d'aménagement de logements en sous
sol ou en combles



9,11 rue Renière



Amélioration du logement *Périmètre de Restauration Immobilière*

Les îlots en DUP sur Saint Eloi

79 immeubles / 395 logements en notification

Dans 2/3 des immeubles regroupant 291 logements les travaux sont réalisés ou en passe de l'être

6 immeubles pour lesquels a été engagée une acquisition publique du fait de la non réalisation des travaux notifiés

10 immeubles en situation de blocage pour lesquels il va falloir engager une enquête parcellaire en 2010 en vue d'en acquérir une partie.

Conclusions des études des îlots Fusterie et Faures Gensan



	Fusterie	Faures Gensan	Total
Immeubles à notifier	54	86	140
dont prioritaires	21	48	69
dont acquis InCité	3	10	13
Logements à notifier	211	380	591
dont prioritaires	68	154	222
dont acquis InCité	10	51	61
Occupation	141	261	402
Locatif	131	228	359
Propriétaire occupant	10	33	43

Conditions nécessaires et calendrier :

- Sur ces deux îlots : travail préparatoire avec les propriétaires puis enquête publique au second semestre 2010 dans l'objectif d'une mise en œuvre des travaux notifiés dans un délai de 36 mois, soit à 2013
- Mais sous condition de disposer en amont des règles d'aide financière d'aides aux bailleurs et propriétaires occupants

• ***Le PRI Sainte Croix***

Ilots Carpenteyre et Nérigean :

Options d'aménagement sur emprise de démolition reconstruction à arrêter et études sur immeubles à notifier à engager

Proposition d'une dizaine de DUP à l'immeuble sur situations très dégradées

• ***Le PRI Sainte Catherine***

Peu de retour sur le mailing auprès des propriétaires (130) de 59 immeubles réalisé en 2009: 16 contacts et 11 visites.

Nécessité de définir un dispositif d'aide adapté afin d'aller plus loin dans les contacts.



PRI SAINT ELOI - SALINIERES / ETUDES EN COURS, PRÉALABLES À LA D.U.P.

Échelle 1/20000
Centre au 00 0 1 30

Périmètres :

- ilot d'étude " Fusterie "
- ilot d'étude " Faures - Gensan "

Immeubles devant faire l'objet de travaux :

- immeubles classés en niveau 3
- immeubles classés en niveau 4
- immeubles classés en niveau 5
- immeubles non visités, mais à priori devant faire l'objet des travaux
- immeubles prévus en acquisition directe
- partie d'immeuble à démolir
- ✱ immeubles maîtrisés par inCité

inCité

II - LOGEMENT SOCIAL PUBLIC

■ **En 2009 :**

7 immeubles représentant 43 logements sociaux proposés aux bailleurs

3 réponses positives pour 7 logements

■ **A fin 2009 :**

Sur un objectif de 250 à fin de CPA, production de 124 logements dont 70 par recyclage foncier dans le cadre de la CPA

(59 PLUS et 11 PLAi)

■ **Capacité de production 2010/2014 :**

125 dont 83 sont déjà en « stock » dans le cadre du recyclage foncier

III - RESTRUCTURATION URBAINE

■ **Opérations de démolition/restructuration dans les îlots Sainte Colombe et Bouquière Buhan :**

Engagement début 2010 des démolitions du 55 rue Bouquière et poursuite dans l'année par les 22 et 26 rue Buhan

Ilot Sainte Colombe : études techniques engagées en vue d'une démolition en 2011

■ **Perspective d'amorcer l'îlot Carpenteyre à Saint Michel :** mix de réhabilitation et neuf, d'accession, locatif privé, locatif social

IV - ACCESSION A LA PROPRIETE



61, rue Leyteire



- **Objectif CPA** : 400 dont 300 via le recyclage foncier
- **Production à fin 2009** : 186 logements dont 81 via le recyclage foncier
- **Capacité de production 2010/ 2014 via le recyclage foncier** : 60 logements dont 29 sont déjà en « stock »

V - LOCAUX RESIDENTIELS

Notre seul moyen d'action depuis la fin de l'OPAH est le Conseil programmatique : 14 immeubles en 2009

On ne peut que regretter de ne pas avoir disposé d'un outil d'incitation financière qui aurait permis d'accompagner la mise en place du tri sélectif dans le centre historique

Vi - STATIONNEMENT

- Livraison du garage à vélos expérimental la « Bicycletterie » : difficulté à faire admettre de payer une redevance de location, même modeste
- Difficultés de production de stationnement automobile : Piste des silos en îlots à poursuivre mais difficulté technique et économique de rester dans la trame parcellaire



VII - COMMERCE ET LOCAUX D'ACTIVITES

- **Objectif de production** : 4 400 m² dont 1 000 m² à acquérir de manière isolée en pieds d'immeubles
- **Fin 2009** : 3 208 m² produits dont 11 locaux pour 1 065 m² en pieds d'immeubles isolés
- **Mises en location directe via la CPA en 2009** : 4 locaux pour 236 m²



25, rue des Ayres



23, rue de la Rouselle

VIII - LES RELOGEMENTS

- **En 2009** : 18 relogements définitifs
- **A fin 2009** : 119 relogements définitifs
84% dans le centre historique
45% dans leur quartier d'origine
- **50%** dans les logements sociaux réhabilités via l'OPAH RU



Réception par
Monsieur le Maire
le 2 février 2010 des
personnes
relogées

CAPACITE DE PRODUCTION A 2014

Prévisionnel de production 2010/2014 via le recyclage foncier

	Accession	Locatif privé	Locatif social public	Total logements	Activités économiques
Prévisions	60	191	125	376	700
<i>En stock</i>	29	52	83	164	500

La commune de Sainte Eulalie La Concession d'Aménagement

L'année 2009 a été marquée par des avancées majeures dans le processus de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) des Bleuets et des Acacias à Sainte Eulalie.



Du point de vue partenarial, d'une part, la convention ANRU a été signée le 13 janvier 2009, actant le programme du projet, son niveau de financement par l'Etat, l'ANRU (l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine), la Caisse des Dépôts et des Consignations, la Commune et l'Europe entre autres. Le Conseil Régional et le Conseil Général ont signé des conventions particulières par la suite (en février 2010).

Les trois bailleurs partenaires du projet sont LOGEVIE, DOMOFRANCE et AQUITANIS.

Du point de vue opérationnel, d'autre part, la commune a créée la ZAC 180 le 9 mars 2009, opération d'aménagement permettant la réalisation des programmes de construction du PRU et confiée à InCité.

Elle a en parallèle engagé la révision simplifiée de son POS pour permettre l'instruction de permis sur les terrains préalablement acquis par InCité.

Aquitanis a ainsi déposé le premier Permis de Construire du projet pour 11 logements sociaux en centre bourg en décembre 2009.

La révision du PLU, toujours à l'œuvre, aboutira courant 2010.

Enfin, InCité a sollicité la Déclaration d'Utilité Publique des acquisitions et travaux à réaliser dans le périmètre de la ZAC, après que l'enquête préalable ait eu lieu à l'été 2009. L'arrêté de DUP a été obtenu le 4 décembre 2009.

L'enquête parcellaire en vue d'obtenir l'arrêté de cessibilité s'est tenue début 2010.

Dans le cadre de la mission qui lui est confiée, InCité a particulièrement avancé sur la maîtrise foncière.

Ayant mobilisé un négociateur dès l'été 2009, InCité s'est ainsi portée acquéreur de près de 50 logements à fin 2009 et signé des accords de cessions sur 50 autres logements environ. La majorité est ainsi acquise sur la copropriété des Acacias (140 logements) et devrait l'être courant 2010 sur les Bleuets (90 logements), avant que ne soit engagée la procédure d'expropriation.



De plus, InCité a particulièrement œuvré sur le montage financier du projet, en tentant de répondre à un certain nombre d'ajustements de programmes souhaités par la municipalité, et de points de négociations avec les partenaires.

Ce travail de coordination et de pilotage a par ailleurs été mené sur les trois thématiques majeures du projet : le relogement, la gestion urbaine de proximité et l'insertion. Elles font l'objet de chartes partenariales dont la rédaction a été approfondie et validée afin de les rendre opératoires dès début 2010.

Le rapport comptable

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009 sont présentés en trois documents indissociables :

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

Le bilan

Situation financière

Fonds de roulement

Le fonds de roulement d'InCité (activité CPA & Concession soit 11 434 667 € exclue) est en diminution par rapport à 2008 et s'élève au 31/12/2009 à 855 118 €.

Le fonds de roulement se présente de la façon suivante :

	Bilan au 31.12.2009	Bilan au 31.12.2008	Ecart
* Fonds de roulement négatifs des opérations locatives	-7 531 253 €	-3 335 702 €	-4 195 551 €
<i>Ressources emprunts et subventions)</i>	23 865 152 €	23 775 047 €	90 105 €
<i>Emplois (immobilisation opération locatives nettes)</i>	31 396 405 €	27 110 749 €	4 285 656 €
* Fonds de roulement négatifs du siège social Victor Hugo	-150 315 €	-170 354 €	20 039 €
<i>Ressources(emprunts)</i>	1 674 576 €	1 754 919 €	-80 343 €
<i>Emplois(immobilisation nettes)</i>	1 824 891 €	1 925 273 €	-100 382 €
	-7 681 568 €	-3 506 056 €	-4 175 512 €
Capital et réserves	10 284 340 €	9 716 586 €	
immobilisations diverses nettes du siège social	-120 952 €	-224 219 €	
immobilisations financières	-1 916 822 €	-2 062 207 €	
	8 246 566 €	7 430 160 €	816 406 €
Ecart	564 998 €	3 924 104 €	-3 359 106 €
Résultat de l'exercice	290 120 €	489 091 €	-198 971 €
Situation au 31/12/09	855 118 €	4 413 195 €	-3 558 077 €

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

*des dépôts de garantie des locataires InCité	489 660 €
*de la moitié des provisions pour gros entretien	313 871 €

Le potentiel financier au 31.12.2009 s'établit alors à 1 658 595 €

Ratios d'endettement / capitaux propres

L'endettement financier 2009 soit 23 436 255 € est en augmentation de 167 192 €. La variation correspond à :

- remboursements de 2009 (amortissement des annuités d'emprunt)	- 892 808 €
- réalisation de deux emprunts	<u>1 060 000 €</u>
	167 192 €

Endettement

	BILAN AU 31.12.2009	BILAN AU 31.12.2008	ECARTS
Endettement Emprunts InCité à l'exclusion des emprunts des opérations d'aménagement soit pour			
* la Conv .Amén de Bordeaux 9 000 000,00			
* la Conc. Amén de Ste Eulalie <u>3 156 289.00</u>			
12 1256 289.00			
emprunts CDC	9 840 524	10 224 055 €	- 383 531 €
Emprunt Caisse d'Epargne	2 856 949 €	3 000 000 €	-143 051 €
emprunt CA	0 €	89 477 €	-89 477 €
emprunt Dexia	5 981 907 €	6 135 527 €	- 153 620 €
emprunt crédit coopératif	4 632 124 €	3 678 340 €	953 784 €
emprunt Gic	124 750 €	141 664 €	- 16 914 €
	23 436 255 €	23 269 063 €	167 192 €

Capitaux propres

	Bilan au 31.12.2009	Bilan au 31.12.2008	Ecart
Capitaux propres	10 284 340 €	9 795 250 €	489 091 €

Ratio

endettement / capitaux propres

	2009	2008
endettement / capitaux propres	228 %	238 %

(23 436 255 / 10 284 340) (23 269 063 / 9 795 250)

Ratios d'endettement / chiffre d'affaires

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

Chiffre d'affaires	Bilan au 31.12.2009	Bilan au 31.12.2008	Ecart
Loyers	7 166 135 €	6 902 702 €	263 433 €
Provisions pour charges	2 651 205 €	2 645 335 €	5 870 €
Prestations Diverses	37 449 €	60 671 €	- 23 222 €
TOTAL	9 854 790 €	9 608 708 €	246 082 €

Ratio

endettement / capitaux propres

	2009	2008
endettement / capitaux propres	237.82 %	242.17 %

(23 436 255 / 9 854 790) (23 269 063 / 9 608 708)

Délais de paiements des fournisseurs (LM.E art. 24-11)

Le montant de la dette à l'égard des fournisseurs au 31/12/2009 est de
1 790 542,26 €.

La décomposition de la dette par date d'échéance est la suivante :

		1 108 413,96	échéances a fin janvier 2010	échéances à fin février 2010	échéances au-delà	
Fournisseurs exploitation						
401000 Frs exploitation	814 162,94		811 710,02	0	2452,92	litiges
401300 Frs pénalités	8 624,52		0	0	8 624,52	pénalités
401700 Frs RGI	44 544,18		0	0	44 544,18	RGI 5**
401710 Frs RGI	<u>54 805,54</u>		0	0	54 805,54	
	922 137,18		811 710,02	0,00	110 427,16	
FACT non parvenues 408000	<u>186 276,78</u>		Non applicable	Non applicable	Non applicable	
	1 108 413,96					

		682 128,30	échéances a fin janvier 2010	échéances à fin février 2010	échéances au-delà	
Fournisseurs Immobilisation						
404000 Frs Immob.	248 982,32		248 982,32	0	0	
404300 Frs pénalités	55 911,63				55 911,63	pénalités
404700 Frs RGI	115 906,95				115 906,95	RGI
	<u>420 800,90</u>		248 982,32	0	171 818,58	
FACT non parvenues 408000	261 327,40		Non applicable	Non applicable	Non applicable	
	682 128,30					

Plus de 80 % de nos fournisseurs sont payés à moins de 30 jours. 44

(* RGI : retenue de garantie)

Le compte de résultat

L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 290 120, 22 € 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 2 651 205 €

2) des éléments liés à la CPA de Bordeaux et la concession de Sainte Eulalie soit 9 610 647 € s'élève à 9 244 784 € contre 9 248 262 € en 2008 soit une baisse de 3 478 € analysée ci-après.

POSTE	2009	2009	2009 TOTAL InCité	2008	2008	2008 TOTAL InCité	Variation	Variation
	Eléments Hors CPA & Concession	Eléments CPA & Concession		Eléments Hors CPA & Concession	Eléments CPA & Concession			
	A	B	C	D	E	F	A-D	%
Consommation de l'exercice en provenance des tiers	1 952 206 €	9 610 647 €	11 562 853 €	1 957 144 €	9 186 085 €	11 143 229 €	-4 937 €	-0,25%
Impôts et taxes	1 626 817 €		1 626 817 €	1 554 698 €		1 554 698 €	72 119 €	4,64%
Charges de personnel	2 759 721 €		2 759 721 €	2 784 999 €		2 784 999 €	-25 278 €	-0,91%
Dotations aux amortissements et provisions	1 596 168 €		1 596 168 €	1 775 479 €		1 775 479 €	-179 311 €	-10,10%
Autres charges	58 266 €		58 266 €	53 710 €		53 710 €	4 555 €	8,48%
Charges financières	998 829 €		998 829 €	880 780 €		880 780 €	118 049 €	13,40%
Charges exceptionnelles	33 221 €		33 221 €	19 396 €		19 396 €	13 825 €	71,28%
Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0 €		0 €	0 €		0 €	0 €	
Impôts sur les Sociétés	219 554 €		219 554 €	222 056 €		222 056 €	-2 502 €	-1,13%
	9 244 784 €	9 610 647 €	18 855 430 €	9 248 262 €	9 186 085 €	18 434 347 €	-3 478 €	-0,04%

(1) La dotation pour gros entretien en baisse de 267 477 €

L'ensemble des crédits de ce compte, les "appels de provisions pour charges récupérables communes et régularisations" exclus soit 2 651 205 € ainsi que les éléments liés à la CPA de Bordeaux et la concession de Sainte Eulalie soit 9 610 647 € s'élève à 9 534 904 € contre 9 737 353 € en 2008 soit une baisse de - 202 449 € provoquée par des variations en sens inverse regroupées et analysés dans le tableau ci-après.

POSTE	2009 Eléments Hors CPA & Concession	2009 Eléments CPA & Concession	2009 TOTAL InCité	2008 Eléments Hors CPA & Concession	2008 Eléments CPA & Concession	2008 TOTAL InCité	Variation	Variation
	A	B	C	D	E	F	A-D	%
Chiffre d'affaires	7 203 585 €	7 421 183 €	14 624 768 €	6 963 373 €	1 755 466 €	8 718 839 €	240 212 €	3,45
Production stockée	0 €	2 189 463 €	2 189 463 €	0 €	7 430 619 €	7 430 619 €	0 €	
Subvention d'exploitation	0 €		0 €	1 600 €		1 600 €	- 1 600 €	
Reprise sur provision	304 567 €		304 567 €	665 072 €		665 072 €	- 306 505 €	- 54,21 (1)
Transfert de charges	1 622 200 €		1 622 200 €	1 616 338 €		1 616 338 €	5 861 €	0,36
Autres produits	0 €		0 €	49 €		49 €	- 49 €	
Produits financiers	240 451 €		240 451 €	335 267 €		335 267 €	- 94 816 €	- 28,28
Produits exceptionnels	164 102 €		164 102 €	155 653 €		155 653 €	8 449 €	5,43
	9 534 904 €	9 610 647 €	19 145 551 €	9 737 353 €	9 186 085 €	18 923 438 €	- 202 449 €	- 2,08

(1) Le montant de la reprise sur provision gros entretien, soit 198 346 € est lié au montant des dotations antérieurement constituées ; montant en diminution

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 concernés 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 2005 EN EUROS	EXERCICE 2006 EN EUROS	EXERCICE 2007 EN EUROS	EXERCICE 2008 EN EUROS	EXERCICE 2009 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 résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	13.490.891	13.117.737	11.194.044	11.364.169	17.275.973
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	- 230.737	1.952.840	1.339.104	1.843.511	1.841.545
Impôts sur les bénéfices	126.159	1.030.296	261.043	222.056	219.554
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	272.110	1.942.379	547.952	489.091	290.120
Résultat distribué	-	-	-	-	-
Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	- 55	142	166	249	250
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	42	299	84	75	45
Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	-
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	38	42	43	49	48
Montant de la masse salariale de l'exercice	1.206.188	1.308.159	1.495.795	1.783.795	1.724.759
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	627.646	728.130	837.654	1.001.205	1.034.633

Gestion du personnel

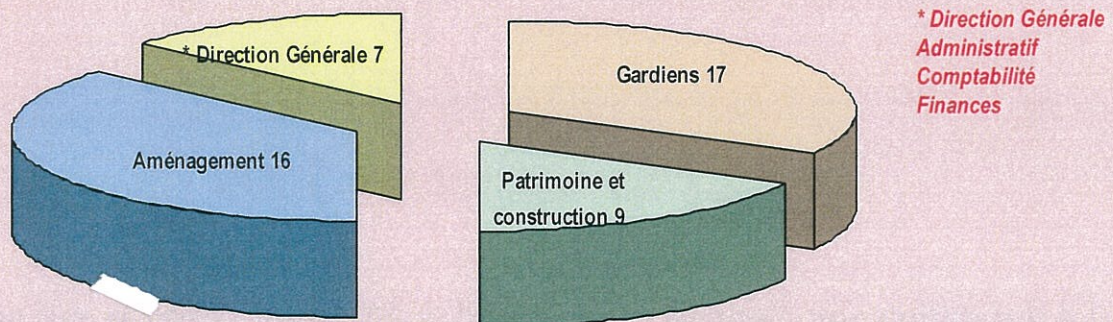
Au 31 décembre 2009, les effectifs de la société se répartissaient de la façon suivante :

Au siège : 32 personnes (construction et gestion locative, aménagement, direction)

Dans les résidences : 17 personnes (gardiens et employés d'immeuble, concierge de rue)

Un licenciement pour invalidité suite à une longue maladie a été constaté en 2009.

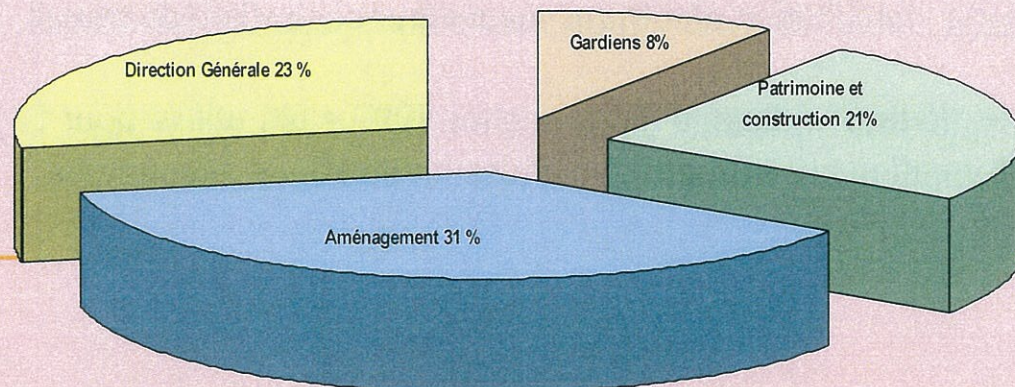
Répartition en nombre de personnes



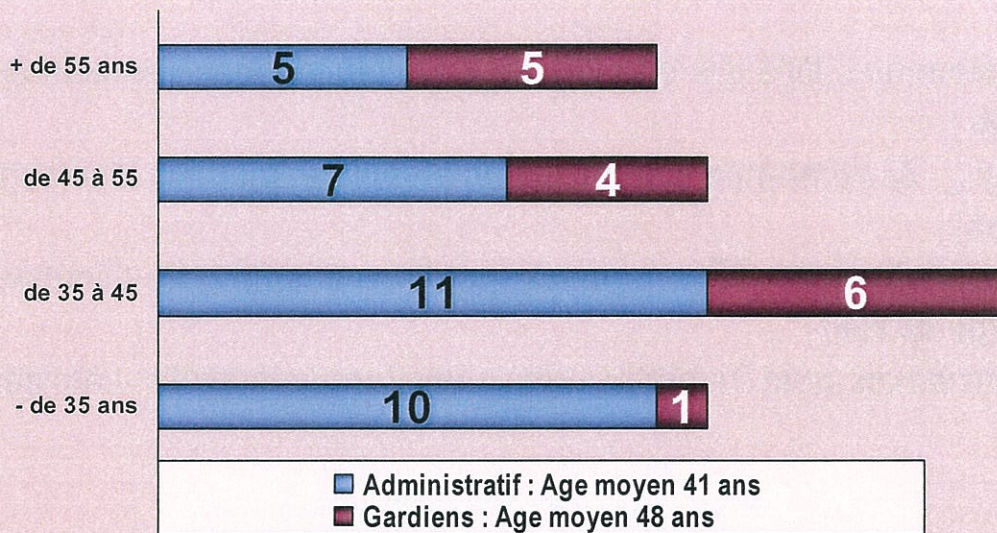
Pour l'année 2009, les masses salariales, salaires et charges sociales récupérables et non récupérables s'élèvent à 2 759 720 €, les charges fiscales à 273 800 €. Le coût global est de 3 033 520 €.

Le montant récupérable auprès des locataires au titre des charges locatives s'élève à 420 172 € (salaires, charges sociales et fiscales). La charge nette pour la société est de 2 613 348 € pour 2009.

Répartition de la charge nette



Répartition du personnel par âge



La formation en 2009

La formation sur l'année correspond à 83 jours répartie sur les thèmes suivants :

Gestion locative : négocier avec les locataires en impayés, la loi MOLLE, la gestion des troubles de voisinage, ...

Service technique : la surveillance quotidienne, les charges récupérables, les marchés à bon de commande, le développement durable et les charges locatives, ...

Aménagement : relogement et rénovation urbaine, les baux commerciaux, le développement durable, optimisation des énergies, défiscalisation et immobilier locatif, média training, ...

Gardiens : habilitation électrique, sauveteur secouriste du travail...

De plus, le droit individuel de formation (DIF) a été utilisé pour 53 jours pour de la formation à la bureautique et des habilitations secouristes.

L'absentéisme en 2009

Le taux d'absence pour maladie est de 1.42 % (en 2008 : 1.9 %), pour l'ensemble du personnel. Il se répartit de la façon suivante :

Sur l'année 2009, nous avons eu une personne en congés de maternité.

Les deux accidents du travail de l'année 2009, représentent un taux d'absentéisme à 0.63 %.

Il est aussi à noter que deux personnes sont en longue maladie. Une depuis le 27 novembre 2008 et une autre depuis le 6 août 2009.

Pour l'A.N.A.C.T (Agence Nationale pour l'Amélioration des Conditions de Travail), la moyenne nationale de l'absentéisme tourne autour de 7 % (10 % pour la fonction publique, 6 % pour le secteur privé).

Nous pouvons nous féliciter du taux que nous observons dans notre entreprise, d'autant que le coût de l'absentéisme est élevé.

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 VITTA VI
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
Madame Nathalie DUHAMEL	Administrateur : InCité – SOGICOBA – SEMIR – SEMNA – SAEM Val de Seine Aménagement – 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

BILAN AU 31 DECEMBRE 2009

EXERCICE 2009

SOMMAIRE

I - BILAN

II - COMPTE DE RESULTAT

III - ANNEXES

EXERCICE 2009

I – BILAN AU 31 DECEMBRE 2009

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Exercices N-1	
		Brut	Amort et dépréc.	Net	Totaux partiels	Net
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				74 592,16	85 209,56
201	Frais d'établissement	4 739,64	4 739,64			
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitations					
203-205-206-2088-237	Autres	355 104,28	280 512,12	74 592,16		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				28 061 854,06	27 723 956,81
211	Terrains :					
2111	Terrains nus					
2112-2113-2115	Terrains bâtis et autres	2 161 493,99		2 161 493,99		2 161 493,99
212	Agencement et aménagement de terrains					
213-214	Constructions :					
2131	Constructions propres	20 098 788,07	7 943 783,55	12 155 004,52		12 584 804,21
213500	Bâtiments administratifs					
213170	Immeuble Crs Victor Hugo	2 673 916,66	520 812,48	2 153 104,18		2 250 894,47
213550	Installations générales sur constructions propres	100 831,05	95 629,09	5 201,96		9 504,57
214(sauf 214520-214550)	Constructions sur sol d'autrui	21 138 550,38	10 290 819,74	10 847 730,64		9 823 137,66
214320-214350	Installations générales sur construction sol d'autrui	3 431 283,28	2 738 894,36	692 388,92		843 298,97
215	Instal. techniques, matériel et outillage	12 813,61	12 566,68	246,93		377,93
218100	Instal. Générales agenc. amen. divers	60 602,26	60 602,26			
2182	Matériel de transports	14 242,92	4 460,35	9 782,57		456,33
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	154 378,05	149 174,52	5 203,53		10 887,36
2184	Mobiliers	119 677,26	87 980,44	31 696,82		39 101,32
221-222-223	IMMOBILISATION MISE EN CONCESSION					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				5 205 801,93	1 451 072,48
2312	Terrains	16 314,81		16 314,81		11 520,50
2313-2316	Constructions et frais annexes	4 608 131,60		4 608 131,60		1 016 006,32
2314	VRD et aménagement	12 116,20		12 116,20		4 430,18
232	Travaux d'amélioration PALULOS					
238	Autres, avances et acomptes	569 239,32		569 239,32		419 115,48
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES				2 638 444,14	2 780 353,09
266	Autres formes de participation	56 425,25		56 425,25		45 811,25
271-272	Titres immobilisés	1 860 396,42		1 860 396,42		2 016 396,42
2781	Prêts aux acquéreurs					
274	Prêts au personnel					
275	Dépôts et cautionnements versés	721 622,47		721 622,47		718 145,42
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (I)	58 170 667,52	22 189 975,23	35 980 692,29	35 980 692,29	32 040 591,94
	STOCKS ET EN COURS				16 795 439,85	14 605 976,52
32	Approvisionnements					
31(net de 319)	Terrains à aménager	142 774,37	142 774,37			
33 (sauf 339)	Immeubles en cours					
339	Coût de production de produits finis					
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 sauf 359	Disponibles à la vente					
359	Coût des lots achevés sortis du stock					
358	Temporairement loués					
37	Stocks de marchandises (revente en l'état de biens immob.)					
38 sauf 389	En cours de concession d'aménagement	45 285 730,95		45 285 730,95		35 679 576,18
389	Cessions et produits sur concession en cours	(28 490 291,10)		(28 490 291,10)		-21 073 599,66
409	FOURNISSEURS AVANCE & ACPTES	38 106,06		38 106,06	38 106,06	14 039,07
	CREANCES D'EXPLOITATIONS				2 057 704,82	2 301 669,14
	Créances clients et cptes ratt.					
411 (sauf 4112-4114-4115-4116)	Locataires	285 165,15		285 165,15		226 958,18
4112	Locataires : créances appelées non exigibles	141 240,82		141 240,82		133 226,85
4114	Locataires divers	59 373,06		59 373,06		59 373,06
4115	Locataires : factures remboursables individuellement					
4116	Clients aménagements	334,88		334,88		
412	Créances sur acquéreurs					
414	Clients -autres activités	62 548,80		62 548,80		10 424,31
415	Créances sur emprunteurs					
416	Clients douteux ou litigieux	147 422,19	85 768,01	61 654,18		47 282,91
417&4181	Clients factures à établir	175,56		175,56		41 178,36
4185	Locataires : excédent charges sur provisions	17 573,78		17 573,78		6 155,86
4191	Locataires : compte d'attente					
42-43-44 (sauf 4433-444)	Autres	1 429 638,59		1 429 638,59		1 777 069,61
	CREANCES DIVERSES				453 362,63	507 627,44
4433	Opérations d'aménagement					
444	Etat impôts sur les bénéfices	5 166,45		5 166,45		98 397,85
45	Groupes et associés					
461	Opérations pour compte					
46 sauf 461	Autres comptes débiteurs	448 196,18		448 196,18		409 229,59
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	141 746,24		141 746,24	141 746,24	2 890 637,50
	DISPONIBILITES				4 224 095,15	4 878 257,18
511	Valeurs à l'encaissement					
5187	Intérêts courus	2 802,36		2 802,36		47 739,95
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	4 220 336,15		4 220 336,15		4 830 449,45
53	Caisse	956,64		956,64		67,78
54	Régie d'avance					
486	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	164 143,95		164 143,95	164 143,95	69 552,71
	TOTAL (II)	24 103 141,08	228 542,38	23 874 598,70	23 874 598,70	25 267 759,56
	CHARGES A REPARTIR S/PLUSIEURS EXERCICES (III)				872 087,70	880 351,87
48131	Charges différées intérêts compensateurs au 31/12/93	455 950,00		455 950,00		494 522,66
48133	Charges différées intérêts compensateurs à partir du 1/1/94	416 137,70		416 137,70		385 829,21
482	NEUTRALISATION DU RESULTAT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT aux risques et profits du concédant (IV)					
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	83 145 896,30	22 418 517,61	60 727 378,69	60 727 378,69	58 188 703,37

BILAN-PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	Net
10	CAPITAL ET RÉSERVES		10 284 340,15	9 795 249,56
1011-1013	Capital.....	234 000,00		234 000,00
104	Prime d'émission, de fusion et d'apport.....	1 802,71		1 802,71
105	Ecarts de réévaluation.....			
106	Réserves :			
1061	Réserve légale.....	23 400,00		23 400,00
1063	Réserves statutaires ou contractuelles.....	6 773 604,66		6 773 604,66
1068-10688	Autres réserves.....	3 251 532,78		2 762 442,19
11	REPORT A NOUVEAU (a).....			
12	RESULTAT DE L' EXERCICE (a).....	290 120,22	290 120,22	489 090,59
13	SUBVENTION D'INVESTISSEMENT.....		2 103 472,70	2 182 238,85
		Montant brut	Inscrit au résultat	
131 net (131-1391)	Subvention d'équipement.....	3 695 786,54	(1 592 313,84)	2 103 472,70
138 net (138-1398)	Autres subvention d'investissement.....			2 182 238,85
14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
145	Amortissements dérogatoires.....			
146	Provision spéciale de réévaluation.....			
1671	Titres participatifs.....			
	TOTAL I	12 677 933,07	12 677 933,07	12 466 579,00
15	PROVISIONS POUR RISQUES		914 148,76	885 912,22
151	Provisions pour risques.....	153 896,06		120 898,06
	Provisions.....			
1572	Provisions pour gros entretien.....	627 634,00		613 204,00
153-155-158	Autres.....	132 618,70		151 810,16
	TOTAL II	914 148,76	914 148,76	885 912,22
	DETTES FINANCIÈRES		42 996 373,56	39 947 349,81
161-163	Emprunts obligataires.....			
164	Emprunts auprès des Établissements de Crédit).....			
1642	Emprunts C.D.C.....	21 996 813,33		20 524 055,22
1644	Emprunts C.I.C.....			
1645	Emprunts Caisse d'Épargne.....	2 856 949,22		3 000 000,00
1646	Emprunts C.A.....	0,01		89 477,36
1647	Emprunts Dexia.....	5 981 907,17		6 135 526,96
1648	Emprunts Crédit Coopératif.....	4 632 124,07		3 678 340,27
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651-1652	Dépôts de garantie des locataires.....	534 335,05		503 476,28
1653	Redevances (location-accession).....			
	Emprunts et dettes financières diverses :			
1682	Emprunts G.I.C.....	124 750,46		141 663,58
1683	Emprunts Ville de Bordeaux.....			
1684	Emprunts C.U.B.....			
1685	Emprunts C.I.L.G.....			
1687	Autres.....			
18 sauf 182	Compte de liaison.....			
519 & 512-514-515	Concours bancaires courants.....	5 715 350,71		4 636 296,94
1688(sauf 168843)-5186	Intérêts courus.....	282 055,84		358 161,33
168843	Intérêts compensateurs ou différés.....	872 087,70		880 351,87
419	CLIENTS CRÉDITEURS		22 819,75	31 167,32
419 sauf 4195	Autres.....	22 819,75		31 167,32
	DETTES D'EXPLOITATION		3 397 744,00	3 552 193,33
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés :			
401-403-408(-4084)-409	Fournisseurs.....	1 108 413,96		895 044,24
402	Fournisseurs de stocks immobiliers.....			
42-43-44(sauf 444)	Dettes fiscales, sociales et autres.....	1 363 346,57		1 908 002,45
467	Autres dettes d'exploitation.....	311 980,86		190 619,40
468	Autres dettes d'exploitation charges à payer.....	18 814,24		20 344,78
4195	Excédents de provisions sur charges.....	595 188,37		538 182,46
	DETTES DIVERSES		682 128,30	1 289 560,30
404-405-4084	Fournisseurs d'immobilisations.....	682 128,30		1 289 560,30
444	Etat Impôts sur les bénéfices.....			
	Autres dettes :			
4433	Opérations d'aménagement.....			
45	Groupes et associés.....			
461	Opérations pour le compte de tiers.....			
	Opérations pour le compte de tiers.....			
182	Compte de liaison - RU Benaige.....			
	PRODUITS CONTATES D' AVANCE		36 231,25	15 941,39
487 sauf 4872	Au titre de l'exploitation et autres.....	36 231,25		15 941,39
4872	Produits des ventes sur lots en cours.....			
	TOTAL III	47 135 296,86	47 135 296,86	44 836 212,15
	TOTAL GÉNÉRAL I+II+III	60 727 378,69	60 727 378,69	58 188 703,37

CAPITAUX PROPRES

Provisions pour risques et charges

DETTES

Compte de régularisation

**II- COMPTE DE RESULTAT
AU 31 DECEMBRE 2009**

COMPTES DE RÉSULTAT (CHARGES)

N° de compte	CHARGES	Exercice N			Exercices N-1
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION			20 255 030,57	19 957 445,55
60-61-62	Consommation de l'exercice en provenance des tiers.....			13 543 247,06	13 108 088,43
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains.....				
602	Approvisionnements.....				
6071	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.....				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains.....				
6032	Approvisionnements.....				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.....				
6055	Charges opération d'aménagement.....			9 610 646,66	9 186 085,37
60550.	Charges opér d'aménagement Achats terrains à aménager.....		4 701 029,48		
60551.	Charges opér d'aménagement Travaux.....		2 204 334,38		
60553.	Charges opér d'aménagement Impôts.....		227 262,23		
60554.	Charges opér d'aménagement Honoraires.....		333 793,75		
60555.	Charges opér d'aménagement Frais financiers.....		621 301,20		
60556.	Charges opér d'aménagement Frais annexes.....		1 508 447,22		
60558.	Charges opér d'aménagement Dot prov clts dtx.....		14 478,40		
606-608000	Achats non stockés de matières et fournitures	1 273 175,20	66 757,67	1 339 932,87	1 348 582,32
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :			2 592 667,53	2 573 420,74
615 (hors 61522-61523)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	456 666,12	936 392,15	1 393 058,27	1 307 267,24
61522-61523	Gros entretien sur biens immobiliers.....	3 965,92	104 885,63	108 851,55	371 601,30
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme.....		1 975,60	1 975,60	1 949,27
616	Primes d'assurances.....		302 371,57	302 371,57	164 696,27
621	Personnel extérieur à la société.....	48 292,81	56 987,85	105 280,66	103 599,95
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....		102 831,03	102 831,03	99 631,30
623	Publicité, publications, relations publiques.....		25 777,45	25 777,45	30 840,79
625	Déplacements, missions et réceptions.....		23 004,94	23 004,94	19 297,43
Aut cptes 61-62	Autres.....	198 294,14	331 222,32	529 516,46	474 537,19
63	Impôts, taxes et versements assimilés			1 912 384,95	1 835 415,70
631-632-633 & 637810	Sur rémunérations.....	34 929,00	273 800,11	308 729,11	300 803,22
63512	Taxes foncières.....	250 639,00	1 315 336,80	1 565 975,80	1 499 866,00
Autres 635-637(hors 637810)	Autres.....		37 680,04	37 680,04	34 746,48
64	Charges de personnel			3 144 964,41	3 184 752,19
641-648	Salaires et traitements.....	275 843,00	1 833 796,46	2 109 639,46	2 216 131,32
645-647	Charges sociales.....	109 400,00	925 924,95	1 035 324,95	968 620,87
681-682	Dotations aux amortissements et aux provisions			1 596 168,44	1 775 478,98
681	Sur immobilisations : dotations aux amortissements :				
6812	Charges d'exploitation à répartir.....				
6811	Sur Immobilisations dotations aux amortissements.....		1 285 362,31	1 285 362,31	1 171 888,19
6816	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations.....				
6817	Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations.....				
68173	Stocks et en-cours.....				
68174	Créances douteuses.....		23 930,58	23 930,58	55 366,47
6815	Pour risques :dotations aux provisions				
681572	Pour gros entretien.....		142 775,85	142 775,85	410 253,16
6815 (hors 681572)	Autres.....		144 099,70	144 099,70	137 971,16
651-654-658	Autres charges			58 265,71	53 710,25
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....		22 646,81	22 646,81	13 942,19
651-658 (hors 6581-6582)	Redevances et charges diverses de gestion courante.....				
6581	Prestations sur lots inoccupés.....		12 735,62	12 735,62	20 823,87
6582	Frais de gestion des loges gardiens.....		22 883,28	22 883,28	18 944,19
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....				
799	Transferts de produits d'exploitation.....				
	CHARGES FINANCIÈRES			998 829,49	880 780,32
686	Dotations aux amortissements et aux provisions.....		40 268,93	40 268,93	27 957,04
661	Charges d'intérêts(2) :				
66116	Intérêts sur opérations locatives.....		925 855,80	925 855,80	837 780,15
661163	Intérêts compensateurs ou différés.....		32 004,76	32 004,76	2 109,83
6616	Intérêts bancaires.....				11 433,30
667	Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement.....				
664-665-666-668	Autres charges financières.....		700,00	700,00	1 500,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			33 220,96	19 395,85
671	Sur opérations de gestion.....		32 753,91	32 753,91	2 280,00
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés.....		467,05	467,05	11 064,98
678	Autres.....				6 050,87
687	Dotations aux amortissements et aux provisions :				
6871-6872	Dotations aux amortissements et provisions immo.....				
6875-6876	Dotations aux autres provisions et dépréciations.....				
691	PARTICIPATION DES SALARIÉS				
695-697	IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS		219 554,40	219 554,40	222 056,27
	TOTAL DES CHARGES	2 651 205,19	18 855 430,23	21 506 635,42	21 079 677,99
	Solde créditeur = bénéfice.....			290 120,22	489 090,59
	TOTAL GÉNÉRAL			21 796 755,64	21 568 768,58

COMpte DE Résultat (PRODUITS)

N° de compte	PRODUITS	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION.....		21 392 203,11	21 077 848,75
70 (net de 709)	Produits des activités.....		17 275 972,87	11 364 169,35
7011	Ventes d'immeubles bâtis.....			
7013-7014	Ventes de terrains.....			
702	Loyers et charges :			
70210 (net de 702109)	Loyers des logements non conventionnés.....	4 745 732,05		4 559 429,01
70211 (net de 702119)	Loyers des logements conventionnés.....	1 701 443,43		1 660 470,65
70212 (net de 702119)	Loyers des logements des baux commerciaux.....	55 919,66		46 752,58
7023	Suppléments des loyers.....	13 376,91		1 130,64
70220 (net de 702209)	Commerciaux industriels et professionnels.....	198 994,37		190 036,86
70221 (net de 702219)	Commerciaux soumis à TVA.....	389 181,93		384 087,60
7028	Autres loyers soumis à TVA.....	61 486,85		60 794,86
7031-703200	Récupération des charges locatives R.C.....	3 211 294,80		3 149 312,92
70321	Récupération des charges locatives R.C.soumises à TVA.....	25 416,99		23 277,14
7033	Régularisation charges locatives.....	(585 506,60)		(527 259,70)
705	Produits de concession d'aménagement			
7051	Vente de terrains et droits à construire.....	16 081,00		
7052	Vente d'immeubles construits.....	3 644 896,32		550 000,00
7054	Subventions.....	1 675 026,38		171 429,95
7055	Participations des collectivités.....	1 284 000,00		500 000,00
7053-7056	Autres produits de concession d'aménagement en cours.....	803 570,58		554 520,58
7057	Produits financiers.....	3 850,00		3 522,73
7058	Reprise sur amortissements et provisions.....	9 814,09		15 199,78
7059	TVA sur marge.....	(16 055,04)		(39 207,08)
706	Prestations de services :			
7063	gestion d'immeuble pour tiers.....			
7064	rémunération de mandat.....			
7068	Divers.....			
708	Produits des activités annexes.....			
7082-7083	Refacturation de frais engagés pour le compte des locataires.....	1 931,68		4 585,00
70881	Livraison chauffage.....	12 136,89		11 698,32
70886	Recettes diverses soumises à TVA.....	222,68		21 655,75
70889	Rémunération sur prestations soumises à TVA.....	23 157,90		22 731,76
70883	Livraison à soi même.....			
71	Produits stockée.....		2 189 463,33	7 430 619,41
7133	Variation des en-cours de production de biens.....			
7135	Variation des stocks -Immeubles achevés.....			
7138	Variation des concessions des aménagements en-cours & concession.....	2 189 463,33		7 430 619,41
72	Production immobilisée.....			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers et externes).....			
721 Autres 722	Autres productions immobilisées.....			
74	Subventions d'exploitation.....			1 600,00
781-782	Reprises sur amortissements et provisions.....		304 567,27	665 072,25
78151	Reprises sur provisions pour risques.....	130 293,16		74 777,30
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien.....	128 345,85		573 395,16
7817	Reprises sur dépréciations des actifs circulants (stock et clients).....	45 928,26		16 899,79
791	Transferts de charges d'exploitation.....		1 622 199,64	1 616 338,39
791 (hors 791001-791002-791003)	Transferts de charges exploitations.....	1 202 027,64		1 179 770,39
791001-791002-791003	Transferts de charges salaires et charges sociales et fiscales RC.....	420 172,00		436 568,00
7583-7584	Autres produits.....			49,35
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....			
7586	Quotes-parts de concession sur aménagement.....			
76	PRODUITS FINANCIERS.....		240 450,66	335 266,73
761	De participations.....			
762	D'autres immobilisations financières.....		6 972,44	8 306,17
7624	Prêts au personnel.....			
7628	Prêts acquéreurs.....			
7621	Revenus des titres immobilisés.....	6 972,44		8 306,17
763	D'autres créances.....			
768	Autres produits financiers.....	199 790,56	199 790,56	311 345,18
786	Reprises sur provisions.....			
796	Transfert de charges financières.....	32 004,76	32 004,76	2 109,83
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....	1 682,90	1 682,90	13 505,55
	PRODUITS EXCEPTIONNELS.....		164 101,87	155 653,10
771	Sur opérations de gestion.....	66 933,73	66 933,73	84 889,62
	Sur opérations en capital.....		97 168,14	70 763,48
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....			
777	Subvention d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	85 902,16		70 763,48
778	Autres.....	11 265,98		
787	Reprises sur provisions et dépréciations.....			
797	Transferts de charges exceptionnelles.....			
	TOTAL DES PRODUITS.....	21 796 755,64	21 796 755,64	21 568 768,58
	Solde débiteur = perte.....			
	TOTAL GÉNÉRAL.....		21 796 755,64	21 568 768,58

**III – ANNEXES
AU 31 DECEMBRE 2009**

2009

SOMMAIRE DETAILLE

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DU 01/01/2009 au 31/12/2009		INFORMATIONS	
		PRODUITES	NON PRODUITES
		Note n°	Non significatives ou non applicables
I) REGLES & METHODES COMPTABLES		1	
. METHODE D'EVALUATION . CALCUL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS . CHANGEMENT DE METHODE . DEROGATIONS . INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER L'IMAGE FIDELE			
II) COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN & AU COMPTE DE RESULTAT			
. ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE		2	
. ETAT DES AMORTISSEMENTS		3	
. ETAT DES PROVISIONS		4	
. ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES & DES DETTES		5	
. INFORMATIONS & COMMENTAIRES SUR :			
1) Elément relevant de plusieurs postes de bilan			X
2) Réévaluation			X
3) Frais d'établissement			X
4) Frais de recherche appliquée & de développement			X
5) Fonds commercial			X
6) Intérêts immobilisés			X
7) Intérêts sur élément actif circulant			X
8) Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant		6/1	
9) Avances aux dirigeants			X
10) Produits à recevoir		6/2	
11) Charges à payer		6/3	
12) Charges & produits constatés d'avance		6/4	
13) Charges à répartir sur plusieurs exercices		6/5	
14) Composition du capital			X
15) Parts bénéficiaires			X
16) Obligations convertibles			X
17) Ventilation du chiffre d'affaires net		6/6	
18) Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		6/7	
III) ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS			
. CREDIT BAIL			X
. ENGAGEMENTS FINANCIERS		7	
. DETTES GARANTIES PAR LES SURETES REELLES			X
. INCIDENCE DES EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES			X
. ACCROISSEMENTS & ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS		8	
. REMUNERATION DES DIRIGEANTS			X
. EFFECTIF MOYEN		9	
. IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE			X
. LISTE DES FILIALES & PARTICIPATIONS			X

ANNEXE 1

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En matière d'aménagement

Centre historique d'agglomération

L'opération du centre historique se poursuit avec plus de difficultés depuis la fin de l'OPAH RU. En effet, il nous est difficile de mettre en place les contraintes prévues par les Périmètres de Restauration Immobilière, en particulier les notifications de travaux obligatoires si, en contrepartie, nous n'avons pas d'aides à distribuer aux propriétaires.

Nous travaillons avec les services de l'Etat, de la C.U.B et de la Ville pour préparer la mise en place d'une nouvelle OPAH-RU en parallèle du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Bordeaux a été retenu pour bénéficier de ce PNRQAD.

Le Conseil Municipal du 28 septembre 2009 a approuvé le 4^{ème} avenant à notre Convention Publique d'Aménagement qui confie à InCité la gestion des dossiers du P.I.G qui ont été déposés en 2009 dans le centre historique de Bordeaux.

2009 a vu la création d'un blog, celui du centre historique de Bordeaux comportant des pages actives sur l'actualité du centre, c'est-à-dire à la fois sur notre intervention mais également sur les espaces publics, la vie des quartiers, les événements à venir ... <http://www.centre-historique-bordeaux.fr>. Il permettra à InCité de mieux faire connaître le projet de rénovation et donner une information toujours plus complète et plus concrète aux citoyens.

Sainte Eulalie

Nous avons signé, avec l'Etat, la Ville de Sainte Eulalie, l'ANRU et la Caisse des Dépôts et Consignations, la convention « A.N.R.U » pour l'opération des Ruaults. Cette signature marque le point de départ effectif de cette opération. Le nouveau dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal.

Les bailleurs sociaux qui devront construire les logements sociaux ont été choisis : Domofrance, Aquitanis et Logévie.

Les opérations d'acquisition des lots de copropriété et des terrains devant recevoir les constructions se sont poursuivies.

En matière de gestion locative et de construction

Nos programmes de construction de logements se sont terminés dans de bonnes conditions, que ce soit celui de la rue Saint Benoît (logements en accession) que celui de l'avenue Counord (40 logements et bureaux en locatif social) qui ont été livrés, le premier l'été 2009 et le second à la fin de l'année 2009.

Dans le cadre de la politique d'entretien de son patrimoine, InCité a réalisé d'importants travaux au cours de l'exercice 2009 qui ont concerné :

- * Le remplacement des menuiseries et occultations d'origine par des menuiseries en PVC double vitrage avec volets roulants de l'ensemble des 140 logements de notre résidence « Les Néréides » à Cenon.

- * La réfection complète des V.R.D et espaces verts autour du bâtiment E du Grand Parc comprenant 150 logements accompagnée de la reprise de l'ensemble des entrées des halls pour permettre un accès aux handicapés.
- * la réfection du complexe d'étanchéité sur l'ensemble des terrasses du centre commercial Europe, partie en bac acier, terrasse en béton et pyramide inversée.

InCité a lancé la consultation pour le choix d'un maître d'œuvre pour l'opération de construction de 35 logements sociaux BBC et stationnements, situés à l'angle des rues Mandron et Robert Schuman à Bordeaux.

InCité a consulté de jeunes architectes bordelais pour une mission de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble situé rue Paul Louis Lande et destiné au foyer de jeunes travailleurs « le Levain ». InCité a acquis cet immeuble, en assurera la rénovation et le mettra à la disposition du Levain avec des financements P.L.A.I.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels arrêtés au 31.12.2009 sont établis conformément aux règles édictées par le Plan Comptable Général homologué par l'arrêté du 22 juin 1999.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN ACTIF

① IMMOBILISATIONS INCORPORELLES 74 592 €

Les immobilisations incorporelles, restant à amortir au 31-12-09 sont constituées principalement par :

- a) Des logiciels acquis, amortis selon la méthode linéaire sur une durée de trois ans 33 964 €
- b) Des acomptes versés, au titre de la souscription à "GLOBAL IMMOB " soit le futur progiciel destiné à remplacer l'actuel "Estia" 40 629 €

② IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les travaux effectués en 2009 se répartissent de la manière suivante :

CONSTRUCTIONS

a) Construction sur sol propre 27 727 €

Les accroissements de 2009 sont constituées par :

* Résidence MONTMEJEAN

La réfection de l'étanchéité des terrasses privatives de deux logements en duplex a été réalisée.

Le coût enregistré au débit du composant "structure" s'élève à 13 274 €
L'immobilisation sera amortie sur 50 ans.

* Résidence MONTMEJEAN

L'ensemble des chaudières de la résidence a été remplacé.

Le coût enregistré au débit du composant "chauffage individuel " s'élève à 11 151 €
L'immobilisation sera amortie sur 15 ans.

* Résidence TOLOSANE

Deux chaudières de la résidence ont fait l'objet de remplacement.

Le coût enregistré au débit du composant "chauffage individuel " s'élève à 3 302 €
L'immobilisation sera amortie sur 15 ans.

b) Construction sur sol d'autrui 1 556 483 €

COMPOSANT " MENUISERIES EXTERIEURES "
(Amortissement sur 25 ans)

* **Ensemble Grand parc 329**

Le changement des menuiseries extérieures du dernier bâtiment "W" de cette résidence a été réalisé en 2009. Pour mémoire, le remplacement des menuiseries des trois autres bâtiments constituant cet ensemble immobilier avait été réalisé en 2008.

Le montant immobilisé en 2009 en composant "menuiseries extérieures" s'élève à 285 124 €

* **Résidence Château d'eau**

Le remplacement du portail d'accès au garage souterrain a été effectué en 2009.

Le montant immobilisé en 2009 en composant "menuiseries extérieures" s'élève à 6 541 €

COMPOSANT "RAVALEMENT"
(Amortissement sur 15 ans)

* **Ensemble Grand parc 329**

Un complément de dépenses a été enregistré en 2009 au titre du ravalement de cette résidence effectué en 2008 5 000 €

COMPOSANT "PLOMBERIE SANITAIRE"
(Amortissement sur 20 ans)

InCité procède au remplacement des appareils sanitaires lors des départs de locataires dans les opérations locatives.

L'investissement en 2009 effectuée dans les résidences ci-dessous s'élève à 62 375 €

Château d'eau	3 253 €
Grand Parc 672	59 122 €

COMPOSANT "AMENAGEMENT INTERIEUR COLONNES MONTANTES "
(Amortissement sur 25 ans)

* **Résidence Château d'eau**

La réfection des colonnes montantes exécutée est de 112 785 €

COMPOSANT "VRD "
(Amortissement sur 30 ans)

* **Ensemble Grand Parc 672**

Des travaux de VRD, fermeture de parking et aménagement de jardins ont été entrepris au bâtiment "E" de cet ensemble immobilier.

L'investissement total s'élève à 541 075 €

IMMOBILISATIONS CENTRES COMMERCIAUX

* Grand parc Centre commercial Europe

Des travaux de réfection de l'étanchéité des terrasses du centre Europe ont été effectués en 2009. Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 543 583 €
Ils seront amortis sur 15 ans.

③ IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS 5 205 802 €

Les immobilisations en cours à fin 2009

*Honoraires et études diverses " extension des bureaux"	28 457 €
*Travaux divers encours résidentialisation de "Labarde"	88 575 €
*Honoraires et études diverses " le Mandron"	24 046 €
*Honoraires et études diverses " le Levain"	12 316 €
*Travaux divers encours barrière parking "St Louis"	8 403 €
*Travaux divers encours menuiserie "Néréides"	440 485 €
*Honoraires et études diverses	7 098 €

Travaux **construction** « opération locative »

* Counord « Arc en ciel »	4 596 421 €
.....	5 205 802 €

④ IMMOBILISATIONS FINANCIERES..... 2 638 444 €

PLACEMENTS1 916 822 €

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de	56 425 €
2) Des titres immobilisés	
* Bons à Moyen Terme	1 784 000 €
* Emprunt obligataire	76 397 €
	<u>1 916 822 €</u>

DEPOT DE GARANTIE 721 622 €

Il s'agit principalement de dépôt de garantie bancaire (dossiers de consignation à hauteur de 719 408 € dans le cadre d'acquisitions d'immeubles pour l'opération du centre historique de Bordeaux) et des dépôts de garantie logement (2 214 €).

⑤ STOCKS 16 795 440 €

Les stocks au 31/12/09 soit 16 795 440 € sont constitués par :

TERRAIN A AMENAGER 0 €

Un terrain d'une superficie totale de 91 a 89 ca situé sur la commune de Mérignac pour un montant de 142 774 €
Il appartient à InCité depuis l'absorption de la SAEMICO en 1996.

DEPRECIATION DES TERRAINS -142 774 €

Une provision pour ce terrain a été constituée en 2006
Elle est maintenue en 2009.

**ENCOURS DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX 13 899 641 €**

Les encours de la convention d'aménagement correspondent à la différence entre :

* les acquisitions et dépenses diverses	40 790 114 €
* les produits	-14 167 065 €
* la participation versée par les collectivités,	-12 723 408 €
	-26 890 473 €

enregistrés depuis l'origine dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement signée en juillet 2002 avec la Ville de Bordeaux.

Les dépenses engagées depuis l'origine comprennent :

➤ des frais d'études HT	875 780 €
➤ des acquisitions d'immeubles (exo de TVA)	24 937 963 €
➤ des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT)	592 737 €
➤ des indemnités d'éviction (HT)	325 356 €
➤ des acquisitions fonds de commerce (HT)	97 000 €
➤ des frais divers sur les immeubles(HT) (Travaux & gestions)	4 382 247 €
➤ des frais financiers (hors TVA)	1 560 977 €
➤ des frais d'assurances	74 936 €
➤ des frais de gestion de logements	185 168 €
➤ des frais de communication (HT)	132 021 €
➤ des frais liés au local (rue Sainte Colombe) (HT)	109 065 €
➤ des impôts et taxes	655 909 €
➤ des frais d'actions d'insertion et divers (HT)	149 035 €
➤ des frais de gestion locative	379 856 €
➤ Pertes sur locataires	31 147 €
➤ Dot. dépréciation des créances douteuses	41 169 €
➤ la TVA sur l'opération (partie non déductible soit 39,93%)	379 791 €
➤ la rémunération d'InCité (hors TVA)	5 879 957 €

TOTAL DEPENSES AU 31/12/09 40 790 114 €

Les produits HT de l'opération, réalisés depuis l'origine comprennent :

➤ Ventes d'AST	241 041 €
➤ Ventes d'Immeubles	9 635 334 €
➤ Gestion temporaire (loyers et charges)	1 673 735 €
➤ Produits divers	447 295 €
➤ Reprise sur provision	25 014 €
➤ Plus value financière & produits financiers	683 726 €
➤ Subventions diverses	1 662 727 €
➤ TVA sur marges	-201 807 €

TOTAL PRODUITS AU 31/12/09 14 167 065 €

La participation versée des collectivités au 31/12/09 est de

12 723 408 €

**ENCOURS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE SAINTE EULALIE SIGNEE LE 12/01/2006**

2 895 799 €

Les encours de la convention d'aménagement correspondent à la différence entre

* les acquisitions et dépenses diverses	4 495 617 €
* les produits	-1 599 818 €
* la participation versée par les collectivités,	0 €
	-1 599 818 €

Les dépenses engagées depuis l'origine comprennent :

➤ des frais d'études HT	154 599 €
➤ des acquisitions d'immeubles (exo de TVA)	3 405 589 €
➤ des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT)	129 033 €
➤ des frais divers sur les immeubles(HT)	90 567 €
➤ des frais financiers (hors TVA)	160 433 €
➤ des frais d'assurances	1 572 €
➤ des frais de gestion de logements	894 €
➤ des impôts et taxes	13 767 €
➤ des frais d'actions d'insertion et divers (HT)	6 663 €
➤ des frais de gestion locative	32 896 €
➤ la rémunération d'InCité (hors TVA)	499 603 €

TOTAL DEPENSES AU 31/12/09 4 495 617 €

Les produits HT de l'opération, réalisés depuis l'origine comprennent :

➤ Gestion temporaire (loyers et charges)	25 610 €
➤ Subventions diverses	1 573 975 €
➤ Plus value financière & produits financiers	233 €

TOTAL PRODUITS AU 31/12/09 1 599 818 €

La participation versée des collectivités au 31/12/09 est de

0 €

⑥ CREANCES

CREANCES D'EXPLOITATIONS

Les créances figurent au bilan pour les valeurs nominales.

Des provisions pour créances douteuses ont été systématiquement pratiquées pour :

* les occupants présents qui font l'objet d'une poursuite judiciaire ou extrajudiciaire (sauf si les engagements pris ou les procédures s'exécutent strictement).

* les occupants congés sauf départ récent, partis sans laisser d'adresse, ou pour lesquels les sommes dues ne justifient pas une procédure, ou qui sont jugés insolvable.

⑦ VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS141 746 €

Les valeurs mobilières sont composées de SICAV& FCP dépôt négociable.

⑧ DISPONIBILITES

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 4 224 095 € figurent au 31/12/09 des placements sur des comptes à terme ainsi que des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 2 080 338 € repartie de la façon suivante :

* Compte à terme INCITE	204 800 €
* Livret "B" INCITE	1 874 277 €
* Livret "B" opération CPA BX	<u>1 260 €</u>
	2 080 338 €

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN PASSIF

① CAPITAUX PROPRES

Analyse de la variation des capitaux propres

NATURE	DEBUT D'EXERCICE 2009	VARIATION	FIN D'EXERCICE 2009
CAPITAL (6500 actions *36€)	234 000 €		234 000 €
PRIME DE FUSION	1 803 €		1 803 €
RESERVE LEGALE	23 400 €		23 400 €
RESERVE STATUTAIRE	6 773 605 €		6 773 605 €
AUTRES RESERVES	2 762 442 €	489 091 €	3 251 533 €
	9 795 249 €	489 091 €	10 284 340 €

Conformément à la 2^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 02/06/09, le bénéfice de l'exercice 2008, soit 489 091 € a été affecté au compte "autres réserves".

② PROVISIONS

2-1 Provisions pour risques

Les provisions pour litige, risques et charges sont comptabilisées conformément au règlement CRC 2000-06 sur les passifs ; elles sont évaluées en tenant compte du risque maximal pesant sur l'entreprise, en intégrant les éléments connus jusqu'à la date d'arrêté des comptes et en appliquant le principe de prudence.

LITIGE RUE PORTE DES PORTANETS

Dans le cadre du contrat de promotion immobilière (CPI les Portes des Portanets), un litige pour non règlement d'une situation nous oppose à la Société Civile La Foncière.

Une provision pour risque de 59 373 € avait été constatée en 2005.

Elle avait été maintenue en 2006, 2007 2008 en attente du jugement. Par jugement du 05/02/2010, le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux a constaté le caractère non-conforme des ouvrages et a condamné InCité solidairement avec la société d'architecture. InCité a interjeté appel de ce jugement.

La provision a donc été est maintenue.

CHARGES RECUPERABLES

Le risque à l'origine de la constitution de la provision 2006 n'ayant pas totalement disparu, la provision maintenue en 2008 est conservée en 2009 (55 525 €).

LICENCIEMENT D'UN SALARIE

Un salarié licencié en 2008 qui conteste les motifs de son licenciement a saisi en 2009 le Conseil de Prud'hommes. L'audience administrative est fixée au 16/03/2010. Une provision de 6 000 € avait été constatée en 2008. Le montant demandé par le salarié s'élevant à 33 598 €, un complément de provision de 27 598 € a été enregistré en 2009.

RUPTURE CONVENTIONNELLE

Une rupture transactionnelle à l'initiative d'un salarié a été acceptée. L'indemnité de rupture conventionnelle actée en 2009 sera versée en 2010. Elle a donc fait l'objet d'un enregistrement en 2009 (5 400 €).

2-2 Provisions pour gros entretien

La provision pour gros entretien figurant au bilan est calculée en retranchant du solde de l'année précédente les reprises de l'exercice et en ajoutant la dotation de l'exercice.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses effectuées (coût provisoire supérieur au coût réel et sur les dépenses à annuler).

La dotation de l'exercice est déterminée en concertation avec le service technique en fonction d'un plan de travaux à entreprendre détaillé sur trois ans*.

() L'estimation du montant des travaux est faite sur la base de devis demandés aux fournisseurs, soit à partir d'une estimation effectuée par le service technique basée sur des tarifs connus réactualisés.*

2-3 Provision pour abondement

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 18 novembre 2008, la provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève pour 2009 à 102 418 €.

Le forfait social dû sur cet abondement (4%) est de 4.097 €.

2-4 Provision pour médailles du travail

Dans le cadre des règles sur le passif, il est depuis 2004 obligatoire d'enregistrer une provision pour "médaille du travail" correspondant aux versements probables liés aux salariés présents dans l'entreprise.

Au 31/12/09, elle s'élève à 26 104 €.

③ DETTES FINANCIERES

3-1 EMPRUNTS

La situation des emprunts au 31/12/09 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 01/01/09	Réalisations 2009	Remboursement 2009	Restant dû au 31/12/2009
Siège Victor Hugo	1 754 919 €		80 343 €	1 674 576 €
Activité bailleur	21 514 144 €	1 060 000 €	812 466 €	21 761 679 €
CPA Bordeaux	9 000 000 €	0 €	0 €	9 000 000 €
CPA Sainte Eulalie	1 300 000 €	1 856 289 €	0 €	3 156 289 €
	33 569 063 €	2 916 289 €	892 808 €	35 592 544 €

Les réalisations 2009 concernent :

A) L'activité Bailleur

Deux emprunts ont été réalisés en 2009 au titre de l'activité locative à savoir :

- 1) Emprunt (taux fixe, durée 10 ans garantie Ville de Bordeaux 50 %) contracté pour financer des travaux de rénovation du centre commercial Europe (Grand Parc à Bordeaux) en particulier la réfection du complexe d'étanchéité de l'ensemble des terrasses. 600 000 €
- 2) Emprunt (taux fixe, durée 15 ans garantie Ville de Cenon 50 %) destiné à financer le remplacement des menuiseries en PVC de l'opération Néréides à Cenon. 460 000 €

B) L'activité Concession Sainte Eulalie

Trois emprunts ont été réalisés en 2009 au titre de l'activité CPAC Sainte Eulalie à savoir :

- 1) Emprunt "GAIA" portage foncier court terme (taux révisable, durée 5 ans garantie Ville de Sainte Eulalie 80 %) 618 779 €
 - 2) Emprunt "GAIA" portage foncier court terme (taux révisable, durée 4 ans garantie Ville de Sainte Eulalie 80%) 310 000 €
 - 3) Emprunt "GAIA" portage foncier court terme (taux révisable, durée 4 ans garantie Ville de Sainte Eulalie 80%) 927 510 €
- 2 916 289 €

3-2 AUTORISATIONS DE DECOUVERT

Trois conventions de découvert ont été signées pour le fonctionnement de l'opération CPA Bordeaux auprès de deux banques. Le montant s'élève au 31/12 /2009 à 5 715 351 €

ELEMENTS RELATIFS AU RESULTAT

Les charges de l'année 2009 des deux opérations spécifiques d'aménagement soit :

- * Convention Publique d'Aménagement du Centre Historique de Bordeaux
- * Concession d'Aménagement de Sainte Eulalie

sont toutes enregistrées sous le radical " 605-5 " de façon à les isoler des autres charges de l'exploitation d'InCité.

Elles s'élèvent respectivement à 6 807 025 € & 2 803 621 € et ont donc été enregistrées au débit de ces comptes par le crédit de "variation d'encours 713 880" afin d'assurer la neutralité au niveau du résultat d'InCité.

Les recettes 2009 pour ces deux opérations d'aménagement sont également comptabilisées dans des comptes spécifiques dont le radical est "705-5";

Elles s'élèvent - pour le Centre Historique à	5 821 365 €
- pour l'opération Sainte Eulalie à	<u>1 599 818 €</u>
	7 421 183 €

La neutralisation au niveau du résultat a été obtenue par un enregistrement pour le même montant au débit du compte "713895". La contrepartie étant le compte de bilan 389100.

Il est rappelé que les montants figurant au bilan en "encours d'aménagement" correspondent aux diverses charges et produits enregistrés depuis l'origine de l'opération.

Les encours de la convention du Centre Historique de Bordeaux s'élèvent à	13 899 641 €
Les encours de la concession de Sainte Eulalie s'élèvent à	<u>2 895 799 €</u>
	16 795 440 €

ANNEXE 2

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE 2009

	VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	ACQUISITIONS CREATIONS APPORTS & VRT DE POSTE A POSTE	TRANSFERTS D'OPERATION A OPERATION	DIMINUTIONS			VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS EN FIN D'EXERCICE	VALEUR D'ORIGINE AVANT REEVALUATION
				PAR VIREMENT DE POSTE A POSTE	CESSIONS MISES HORS SERVICES REMB. DES PRETS	TRANSFERTS D'OPERATION A OPERATION		
INCORPORELLES								
- FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 740	-	-	-	-	-	4 740	-
- LOGICIEL	302 453	12 022	-	-	-	-	314 475	-
- LICENCE MARQUE	0	-	-	-	-	-	-	-
- AVANCES IMM, INCORP. EN COURS	38 264	2 364	-	-	-	-	40 628	-
TOTAL I	345 457	14 386	-	-	-	-	359 843	-
CORPORELLES								
TERRAIN								
TERRAIN	2 161 494	-	-	-	-	-	2 161 494	-
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE								
cpte 213110 -structures	18 190 009	13 274	-	-	-	-	18 203 283	-
cpte 213120 -menuiseries extérieurs	689 088	-	-	-	-	-	689 088	-
cpte 213130 -chauffage collectif	140 693	-	-	-	-	-	140 693	-
cpte 213140 -chauffage individuel	545 345	14 453	-	-	776	-	559 022	-
cpte 213150 -étanchéité	58 762	-	-	-	-	-	58 762	-
cpte 213160 -ravalement	403 740	-	-	-	-	-	403 740	-
cpte 213180 -aménagement intérieur	-	-	-	-	-	-	-	-
cpte 213190 -aménagement intérieur divers	44 199	-	-	-	-	-	44 199	-
	20 071 836	27 727	-	-	776	-	20 098 787	-
- IMMEUBLE COURS VICTOR HUGO	2 673 917	-	-	-	-	-	2 673 917	-
- SUR SOL D'AUTRUI								
cpte 214110 -structures	9 071 018	-	-	-	-	-	9 071 018	-
cpte 214120 -menuiseries extérieurs	2 335 640	291 655	-	-	25 195	-	2 602 110	-
cpte 214130 -chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	245 022	-
cpte 214140 -chauffage individuel	104 902	-	-	-	-	-	104 902	-
cpte 214150 -étanchéité	89 106	-	-	-	-	-	89 106	-
cpte 214160 -ravalement	915 494	5 000	-	-	-	-	920 494	-
cpte 214180 -plomberie sanitaire	192 811	62 375	-	-	-	-	255 186	-
cpte 214190 -aménagement intérieur portes blindées	627 712	-	-	-	-	-	627 712	-
cpte 214190 -aménagement intérieur ventilation	153 028	-	-	-	-	-	153 028	-
cpte 214190 -aménagement intérieur colonnes montantes	-	112 785	-	-	-	-	112 785	-
cpte 214200 -vrd	-	541 075	-	-	-	-	541 075	-
cpte 214800 -immeubles affectés aux opérations professionnelles.	5 864 653	543 583	-	-	40 005	-	6 368 231	-
cpte 214510 Bat administratif GP 329	47 879	-	-	-	-	-	47 879	-
	19 647 265	1 556 483	-	-	65 200	-	21 138 548	-
INST. AGENC. AMEN. DES CONSTRUCTIONS								
cpte 213 550 - SUR SOL PROPRE	100 831	-	-	-	-	-	100 831	-
cpte 214350 - SUR SOL D'AUTRUI	678 696	-	-	-	-	-	678 696	-
cpte 214320 - TRAVAUX AMELIORATION IMM.	2 752 587	-	-	-	-	-	2 752 587	-
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS								
	12 813	-	-	-	-	-	12 813	-
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
- INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS								
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	60 602	-	-	-	-	-	60 602	-
- MATERIEL DE TRANSPORT DIVERS	2 438	11 804	-	-	-	-	11 804	-
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	156 361	2 401	-	-	4 384	-	154 378	-
- MOBILIER	119 371	306	-	-	-	-	119 677	-
Cpte 231 000 IMMOBILISATIONS EN COURS	1 031 956	3 611 072	-	6 466	-	-	4 636 562	-
Cpte 232 000 TRAVAUX AMELIORATION EN COURS	-	-	-	-	-	-	-	-
Cpte 238 000 AVANCES IMM. CORP. EN COURS	419 115	1 967 965	-	1 817 841	-	-	569 239	-
TOTAL II	49 889 282	7 177 758	-	1 824 307	70 360	-	55 172 373	-
FINANCIERES								
PARTS SOCIALES	45 811	10 614	-	-	-	-	56 425	-
TITRES IMMOBILISES	2 016 396	-	-	-	156 000	-	1 860 396	-
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	718 146	151 527	-	-	148 050	-	721 623	-
- PREY & AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III	2 780 353	162 141	-	-	304 050	-	2 638 444	-
TOTAL GENERAL (I + II + III)	53 015 092	7 354 285	0	1 824 307	374 410	-	58 170 660	-

ANNEXE 3

ETAT DES AMORTISSEMENTS 2009

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATIONS DE L'EXERCICE				DIMINUTIONS		MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE
		AMORTISSEMENTS DOTATION	TRANSFERTS DES AMORTISSEMENTS DE COMPTE A COMPTE	AMORT. EXCEPT.	TOTAL	TRANSFERTS DES AMORTISSEMENTS DE COMPTE A COMPTE	AMORTISSEMENTS AFFERENTS AUX ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF	
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
- FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 740	-	-	-	-	-	-	4 740
- LOGICIEL	255 508	25 004	-	-	25 004	-	-	280 512
- AVANCES IMM.INCORP. EN COURS								
	260 248	25 004	-	-	25 004	-	-	285 252
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE								
-structures	6 428 512	364 621	-	-	364 621	-	-	6 793 133
-menuiseries extérieures	325 313	38 262	-	-	38 262	-	-	363 575
-chauffage collectif	85 313	2 625	-	-	2 625	-	-	87 938
-chauffage individuel	317 088	27 293	-	-	27 293	-	309	344 082
-étanchéité	36 194	3 268	-	-	3 268	-	-	39 462
-ravalement	290 913	18 044	-	-	18 044	-	-	308 957
-aménagement intérieur	3 690	2 947	-	-	2 947	-	-	6 637
	7 487 033	457 060	-	-	457 060	-	309	7 943 784
- IMMEUBLE COURS VICTOR HUGO	423 022	97 790	-	-	97 790	-	-	520 812
- SUR SOL D'AUTRUI								
-structures	7 332 515	35 124	-	-	35 124	-	-	7 367 639
-menuiseries extérieures	320 825	92 895	-	-	92 895	33 260	25 195	355 265
-chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	-	245 022
-chauffage individuel	11 487	6 993	-	-	6 993	-	-	18 480
-étanchéité	89 106	-	-	-	-	-	-	89 106
-ravalement	127 133	55 120	33 260	-	88 380	-	-	215 513
-plomberie sanitaire	11 615	11 034	-	-	11 034	-	-	22 649
-aménagement intérieur portes blindées	11 068	20 924	-	-	20 924	-	-	31 992
-aménagement intérieur ventilation	2 970	3 061	-	-	3 061	-	-	6 031
-aménagement intérieur colonnes montantes	-	3 041	-	-	3 041	-	-	3 041
-vrd	-	8 153	-	-	8 153	-	-	8 153
-immeubles affectés aux opérations professionnelles.	1 664 131	292 355	-	-	292 355	-	40 005	1 916 481
Bat administratif GP 329	8 255	3 192	-	-	3 192	-	-	11 447
	9 824 127	531 892	33 260	-	565 152	33 260	65 200	10 290 819
INST., AGENC. AMEN.DES CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE	91 327	4 303	-	-	4 303	-	-	95 630
- SUR SOL D'AUTRUI	664 140	8 438	-	-	8 438	-	-	672 578
- TRAVAUX AMELIORATION IMM.	1 923 844	142 472	-	-	142 472	-	-	2 066 316
	20 413 493	1 241 955	33 260	-	1 275 215	33 260	65 509	21 589 939
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS	12 435	131	-	-	131	-	-	12 566
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
-INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS	60 602	-	-	-	-	-	-	60 602
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	-	2 128	-	-	2 128	-	-	2 128
- MATERIEL DE TRANSPORT	1 982	350	-	-	350	-	-	2 332
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	145 473	8 084	-	-	8 084	-	4 384	149 173
- MOBILIER	80 271	7 711	-	-	7 711	-	-	87 982
	288 328	18 273	-	-	18 273	-	4 384	302 217
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS	20 974 504	1 285 363	33 260	-	1 318 623	33 260	69 893	22 189 974
CHARGES A REPARTIR	MONTANT NET A LA FIN DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS TRANSFERT +			TOTAL	ANNULATION AFFERENTE AUX SOLDES DES EMPRUNTS	DOTATION DE L'EXERCICE AUX AMORTISSEMENTS (686830)	MONTANT NET A LA FIN DE L'EXERCICE
INTERETS COMPENSATEURS								
-STOCK INT.COMP. AU 31/12/93 (481 310)	494 523	-	-	-	-	-	38 573	455 950
-INT.COMP. A PARTIR DU 01/01/94 (481 330)	385 829	32 005	-	-	-	-	1 696	416 138
	880 352	32 005	-	-	-	-	40 269	872 088

ANNEXE 4

ETAT DES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS 2009

1 - INCITE

NATURE DES PROVISIONS		MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATION DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS PAR VRT DE CPTE	DIMINUTIONS UTILISATIONS & REPRISES DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS PAR VRT DE CPTE	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
P R O V I S I O N S	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES DIVERS	120 898	32 998	-	-	-	153 896
	PROVISIONS POUR ABONDEMENT ET SUR FORFAIT SOCIAL SUR PROVISION	125 230	106 515	-	125 230	-	106 515
	PROVISIONS POUR MEDAILLE DU TRAVAIL	26 580	4 587	-	5 063	-	26 104
	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	613 204	142 776	-	128 346	-	627 634
	TOTAL I	885 912	286 876	-	258 639	-	914 149
D E P R E C I A T I O N S	DEPRECIATIONS SUR COMPTES STOCKS & EN COURS	142 774	-	-	-	-	142 774
	DEPRECIATIONS SUR COMPTES CLIENTS & DEBITEURS DIVERS LOCATAIRES SECTEUR LOCATIF	95 468	23 931	-	45 928	-	73 471
	TOTAL II	238 242	23 931	-	45 928	-	216 245
TOTAL GENERAL (I + II)		1 124 154	310 807	-	304 567	-	1 130 394
DONT DOTATIONS & REPRISES			310 807		304 567		
			-		-		
			-		-		

2 - C P A CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX

NATURE DES PROVISIONS		MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATION DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS PAR VRT DE CPTE	DIMINUTIONS & REPRISES DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS PAR VRT DE CPTE	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
D E P R E C I A T I O N S	DEPRECIATIONS DIVERS LOCATAIRES CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX	7 633	9 987	-	5 322	-	12 298
	TOTAL GENERAL	7 633	9 987	-	5 322	-	12 298
DONT DOTATIONS & REPRISES			9 987		5 322		
			-		-		
			-		-		

ANNEXE 5

Note n° 5

ETATS DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

CREANCES	Montant brut	dont à 1 an au plus	dont à plus d'1 an
ACTIF CIRCULANT			
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	713 834	713 834	
AUTRES CREANCES	1 883 001	1 883 001	
TOTAL GENERAL	2 596 835	2 596 835	0

DETTES	Montant brut	dont à 1 an au plus	dont à plus d'1 an & 5 ans au plus	dont à + de 5 ans
EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES & COMPTES RATTACHES	42 996 374	6 909 383	16 853 528	19 233 462
DETTES FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	1 108 414	1 108 414	0	0
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	258 106	258 106	0	0
DETTES FISCALES ET SOCIALES & COMPTES RATTACHES	1 105 240	1 105 240	0	0
AUTRES DETTES & COMPTES RATTACHES	1 608 112	1 608 112	0	0
TOTAL GENERAL	47 076 246	10 989 255	16 853 528	19 233 462

COMMENTAIRES

Les « EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES » sont constitués par :
Les emprunts :

35 592 544

Emprunts InCité	23 436 255
Emprunts CPA BORDEAUX	9 000 000
Emprunt Concession Sainte Eulalie	3 156 289
	35 592 544

Les dépôts de garantie versés par les locataires:
Les intérêts courus et non échus au 31/12/2009
Compte banque créditeur (découvert autorisé de l'opération CPA BX)

534 335
1 154 144
5 715 351
42 996 374

ANNEXE 6**ANNEXE 6/1 : Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant**

Nature des éléments d'actif circulant	Montant au bilan de l'exercice 2009	Evaluation au dernier cours 2009
C.D.N, F.C.P et SICAV « INCITE »	141 776 €	317 518 €
C.D.N ,F.C.P et SICAV « Opérations d'aménagement »	0 €	0 €
TOTAL	141 776 €	317 518 €

ANNEXE 6/2 : Produits à recevoir

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2009	Montant au bilan précédent 2008
Produits à recevoir :		
Créances clients et comptes rattachés	176 €	41 178 €
Autres créances :		
- sécurité sociale et organismes sociaux	6 305 €	3 294 €
- état	0 €	0 €
- remboursements assurances	0 €	0 €
- créances diverses	0 €	0 €
Produits financiers "Intérêts courus à recevoir"	2 802 €	47 740 €
TOTAL	9 283 €	92 212 €

ANNEXE 6/3 : Charges à payer

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2009	Montant au bilan de l'exercice 2008
Charges à payer :		
Emprunts et dettes financières diverses		
- Intérêts courus sur emprunts	1 154 144 €	1 238 513 €
- Intérêts courus sur concours bancaires	9 480 €	146 532 €
Dettes fournisseurs exploitation	186 277 €	168 210 €
Dettes fiscales et sociales :	397 151 €	433 174 €
Autres dettes diverses	18 814 €	20 345 €
TOTAL	1 765 864 €	2 006 774 €

ANNEXE 6/4

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2009	Montant au bilan de l'exercice 2008
Charges constatées d'avance :		
Charges exploitations	164 144 €	69 553 €
Produits constatés d'avance :		
Produits d'exploitations	36 231 €	15 941 €

ANNEXE 6/5

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan 2009 pour un montant de 872.088 € correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés aux comptes :

- 481 310 « intérêts compensateurs au 31.12.1993 » :	455 950 €
- 481 330 « intérêts compensateurs à partir du 01.01.1994 » :	416 138 €
TOTAL	872 088 €

Conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21.07.1994, la société a inscrit au débit du compte 481300 un montant de 32.005 € correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Elle a crédité respectivement les comptes 481 310 et 481 330 pour un montant de 38.573 € et 1.696 € par le débit du compte 686 830 « dotations aux amortissements » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans l'annuité.

ANNEXE 6/6 : Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité

		MONTANT	
		année	2009
A) ACTIVITÉ "BAILLEUR SOCIAL"			
1) LOCATION			9 757 785 €
	Loyers logements et annexes	6 503 095 €	
	loyers "appartements" non conventionnés	4 745 732 €	
	Loyers "appartements" conventionnés	1 701 443 €	
	Loyers "appartements" inclus dans baux commerciaux	55 920 €	
	Loyers "commerciaux" hors TVA	198 994 €	
	Loyers "commerciaux" soumis à TVA	389 182 €	
	Surloyer	13 377 €	
	Refacturation de frais engagés pour le compte de locataires	1 932 €	
	Récupération charges locatives	2 651 205 €	
2) ACTIVITÉ LIVRAISON CHAUFFAGE			35 295 €
	Prestation chauffage	12 137 €	
	Rémunération chauffage	23 158 €	
3) DIVERS			61 710 €
	Location Panneaux d'affichage	13 088 €	
	location emplacement antenne relais	9 903 €	
	Loyer Mise à disposition "chaufferie grand parc"	38 496 €	
	Facturations diverses	223 €	
TOTAL ACTIVITÉ "BAILLEUR SOCIAL"			9 854 790 €
B) ACTIVITE AMENAGEUR			7 421 183 €
1) ACTIVITE CPA " CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX"			
	Loyers logements C.P.A	316 772 €	
	Récupération charges locatives C.P.A	18 006 €	
	Vente AST CPA	16 081 €	
	Vente logements CPA	3 644 896 €	
	Vente Parkings CPA	58 500 €	
	Subvention CPA	101 052 €	
	Recettes diverses	384 683 €	
	Participation Ville de BX & CUB	1 284 000 €	
	plus value s/titre & produits financiers CPA	3 616 €	
	reprise s/amort. & prov CPA	9 814 €	
	TVA sur marges	-16 055 €	
		5 821 365 €	
2) ACTIVITE CONCESSION STE EULALIE			
	Loyers logements C.P.A	22 120 €	
	Récupération charges locatives C.P.A	3 490 €	
	Subvention	1 573 975 €	
	Produits financiers	234 €	
	plus value nettes cessions val. Mobil	0 €	
		1 599 818 €	
TOTAL GENERAL			17 275 973 €

ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31.12.2009**1) Engagements, en matière d'indemnités de retraite :**

Conformément au choix laissé par le Code de Commerce, le montant des engagements de la société en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés ne fait pas l'objet d'une provision.

Le montant total des droits acquis réactualisés (charges sociales non comprises) s'élève à **162 042 €** au 31.12.2009 transférés auprès d'un organisme externe.

La méthode de calcul utilisée par l'organisme est la méthode dite prospective avec des départs de mise en retraite à 65 ans.

2) Nantissement

Gage de compte d'instruments financiers en garantie du paiement des sommes dues au titre de l'emprunt souscrit pour le financement des travaux de réhabilitation du centre commercial du Grand Parc à Bordeaux.

Montant nominal de l'emprunt	3 880 000 €
Capital restant dû l'emprunt au 31.12.2009	3 572 124 €
Montant des instruments financiers (50%)	1 784 000 €

3) Droits individuels à la formation

Droits individuels à la formation	Valeur d'heures de formation
Cumul des droits acquis par les salariés au cours de l'exercice	996
Cumul n'ayant pas fait l'objet d'une demande des salariés	3534

ANNEXE 8

Note n° 8

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FISCALE FUTURE AU 31. 12.2009

NATURE	DEBUT D'EXERCICE		VARIATIONS		FIN D'EXERCICE	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
A) ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS						
1) Subventions d'équipement		415 129 €	28 107 €	0 €		387 021 €
	0,00 €	415 129 €	28 107 €	0 €	0 €	387 021 €
					Total=	387 021 €
B) ALLEGEMENTS						
1) Charges non déductibles temporairement à déduire l'année suivante :						
(Provision pour abondement)		118 163 €	118 163 €	99 447 €		99 447 €
(Contribution sociale de solidarité des sociétés)		8 411 €	8 411 €	8 723 €		8 723 €
					Total	108 170 €

ANNEXE 9

Note n° 9

EFFECTIF MOYEN

	Personnel Salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
CADRES	17,84	
AGENTS DE MAITRISE & TECHNICIENS	9,00	0,00
EMPLOYES	22,91	0,00
OUVRIERS	0,00	
TOTAL	49,75	0,00

Exercice 2010

BILAN AU 31 DECEMBRE 2010

SOMMAIRE

I - BILAN

II - COMPTE DE RESULTAT

III - ANNEXES

EXERCICE 2010

I – BILAN AU 31 DECEMBRE 2010

BILAN - ACTIF

le 16/03/2011

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Totaux partiels	Exercices N-1 Net
		Brut	Amort et dépréc.	Net		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				69 317,65	74 592,16
201	Frais d'établissement.....	4 739,64	4 739,64			
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitations.....					
203-205-206-208-237	Autres.....	372 002,04	302 684,39	69 317,65		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				33 494 778,83	28 061 854,06
211	Terrains :					
2111	Terrains nus.....					
2112-2113-2115	Terrains bâtis et autres.....	2 234 179,73		2 234 179,73		2 161 493,99
212	Agencement et aménagement de terrains.....					
213-214	Constructions :					
2131	Constructions propres.....	21 130 998,24	8 367 993,65	12 763 004,59		12 155 004,52
213500	Bâtiments administratifs.....					
213170	Immeuble Crs Victor Hugo.....	2 673 916,66	618 602,77	2 055 313,89		2 153 104,18
213550	Installations générales sur constructions propres.....	100 831,05	98 638,43	2 192,62		5 201,96
214(sauf 214320/214350)	Constructions sur sol d'autrui.....	26 885 818,77	11 041 872,27	15 843 946,50		10 847 730,64
214320-214350	Installations générales sur construction sol d'autrui.....	3 431 283,28	2 885 771,89	545 511,39		692 388,92
215	Instal. techniques, matériel et outillage.....	12 813,61	12 697,68	115,93		246,93
218100	Instal. Générales agenc. amen. divers.....	60 602,26	60 602,26			
2182	Matériel de transports.....	14 242,92	6 906,51	7 336,41		9 782,57
2183	Matériel de bureau et matériel informatique.....	152 526,82	146 140,70	6 386,12		5 203,53
2184	Mobiliers.....	132 369,38	95 577,73	36 791,65		31 696,82
221-222-223	IMMOBILISATION MISE EN CONCESSION					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				1 807 490,96	5 205 801,93
2312	Terrains.....	934 678,62		934 678,62		16 314,81
2313-2316	Constructions et frais annexes.....	830 427,85		830 427,85		4 608 131,60
2314	VRD et aménagement.....	2 333,46		2 333,46		12 116,20
232	Travaux d'amélioration PALULOS.....					
238	Autres, avances et acomptes.....	40 051,03		40 051,03		569 239,32
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES				2 742 998,74	2 638 444,14
266	Autres formes de participation.....	56 425,25		56 425,25		56 425,25
271-272	Titres immobilisés.....	1 784 000,00		1 784 000,00		1 860 396,42
2781	Prêts aux acquéreurs.....					
274	Prêts au personnel.....					
275	Dépôts et cautionnements versés.....	902 573,49		902 573,49		721 622,47
2678-2768	Intérêts courus.....					
	TOTAL (I)	61 756 814,10	23 642 227,92	38 114 586,18	38 114 586,18	35 980 692,29
	STOCKS ET EN COURS				17 261 117,85	16 795 439,85
32	Approvisionnements.....					
31(net de 319)	Terrains à aménager.....	142 774,37	142 774,37			
33 (sauf 339)	Immeubles en cours.....					
339	Coût de production de produits finis.....					
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente.....					
359	Coût des lots achevés sortis du stock.....					
358	Temporairement loués.....					
37	Stocks de marchandises (revente en l'état de biens immob.).....					
38 sauf 389	En cours de concession d'aménagement.....	53 606 933,90		53 606 933,90		45 285 730,95
389	Cessions et produits sur concession en cours.....	(36 345 816,05)		(36 345 816,05)		(28 490 291,10)
409	FOURNISSEURS AVANCE & ACPTES	41 917,61		41 917,61	41 917,61	38 106,06
	CREANCES D'EXPLOITATIONS				4 244 980,94	2 057 704,82
	Créances clients et cptes ratt.					
411 (sauf 4112-4114-4115-4116)	Locataires.....	308 888,84		308 888,84		285 165,15
4112	Locataires : créances appelées non exigibles.....	162 387,75		162 387,75		141 240,82
4114	Locataires divers.....	59 373,06		59 373,06		59 373,06
4115	Locataires : factures remboursables individuellement.....					
4116	Clients aménagements.....	4 836,96		4 836,96		334,88
412	Créances sur acquéreurs.....					
414	Clients -autres activités-.....	93 879,85		93 879,85		62 548,80
415	Créances sur emprunteurs.....					
416	Clients douteux ou litigieux.....	137 973,49	107 906,95	30 066,54		61 654,18
417&4181	Clients factures à établir.....	690,00		690,00		175,56
4185	Locataires : excédent charges sur provisions.....	7 489,09		7 489,09		17 573,78
4191	Locataires : compte d'attente.....					
42-43-44 (sauf 4433-444)	Autres.....	3 577 368,85		3 577 368,85		1 429 638,59
	CREANCES DIVERSES				426 650,60	453 362,63
4433	Opérations d'aménagement.....					
444	Etat impôts sur les bénéfices.....	10 931,83		10 931,83		5 166,45
45	Groupes et associés.....					
461	Opérations pour compte.....					
46 sauf 461	Autres comptes débiteurs.....	418 777,77	3 059,00	415 718,77		448 196,18
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	155 879,58		155 879,58	155 879,58	141 746,24
	DISPONIBILITES				3 594 096,50	4 224 095,15
511	Valeurs à l'encaissement.....					
5187	Intérêts courus.....	1 433,53		1 433,53		2 802,36
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés.....	3 592 589,83		3 592 589,83		4 220 336,15
53	Caisse.....	73,14		73,14		956,64
54	Régie d'avance.....					
486	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	136 112,72		136 112,72	136 112,72	164 143,95
	TOTAL (II)	26 114 496,12	253 740,32	25 860 755,80	25 860 755,80	23 874 598,70
	CHARGES A REPARTIR S/PLUSIEURS EXERCICES (III)				686 140,94	872 087,70
48131	Charges différées intérêts compensateurs au 31/12/93.....	350 255,74		350 255,74		455 950,00
48133	Charges différées intérêts compensateurs à partir du 1/1/94.....	335 885,20		335 885,20		416 137,70
482	NEUTRALISATION DU RESULTAT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT aux risques et profits du concédant (IV)					
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	88 557 451,16	23 895 968,24	64 661 482,92	64 661 482,92	60 727 378,69

Compte de régularisation

BILAN-PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice N		Exercices N-1	
		Détail	Totaux partiels	Net	
CAPITAUX PROPRES	10 CAPITAL ET RÉSERVES.....				
	1011-1013 Capital.....		10 574 460,37	10 284 340,15	
	104 Prime d'émission, de fusion et d'apport.....	234 000,00		234 000,00	
	105 Ecarts de réévaluation.....	1 802,71		1 802,71	
	106 Réserves :				
	1061 Réserve légale.....	23 400,00		23 400,00	
	1063 Réserves statutaires ou contractuelles.....	6 773 604,66		6 773 604,66	
	1068-10688 Autres réserves.....	3 541 653,00		3 251 532,78	
	11 REPORT A NOUVEAU (a).....				
	12 RESULTAT DE L' EXERCICE (a).....	253 448,24	253 448,24	290 120,22	
	13 SUBVENTION D'INVESTISSEMENT.....		4 438 059,03	2 103 472,70	
		Montant brut	Inscrit au résultat		
	131 net (131-1391) Subvention d'équipement.....	6 123 161,34	(1 685 102,31)		
138 net (138-1398) Autres subvention d'investissement.....				2 103 472,70	
14 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES.....					
145 Amortissements dérogatoires.....					
146 Provision spéciale de réévaluation.....					
1671 Titres participatifs.....					
	TOTAL I	15 265 967,64	15 265 967,64	12 677 933,07	
Provisions pour risques et charges	15 PROVISIONS POUR RISQUES.....		951 014,76	914 148,76	
	151 Provisions pour risques.....	59 373,06		153 896,06	
	Provisions.....				
	1572 Provisions pour gros entretien.....	764 645,00		627 634,00	
153-155-158 Autres.....	126 996,70		132 618,70		
	TOTAL II	951 014,76	951 014,76	914 148,76	
DETTES	DETTES FINANCIÈRES.....		43 890 576,69	42 996 373,56	
	161-163 Emprunts obligataires.....				
	164 Emprunts auprès des Établissements de Crédit).....				
	1642 Emprunts C.D.C.....	22 026 689,56		21 996 813,33	
	1644 Emprunts C.I.C.....				
	1645 Emprunts Caisse d'Épargne.....	5 207 289,49		2 856 949,22	
	1646 Emprunts C.A.....			0,01	
	1647 Emprunts Dexia.....	5 822 632,08		5 981 907,17	
	1648 Emprunts Crédit Coopératif.....	4 449 045,23		4 632 124,07	
	165 Dépôts et cautionnements reçus :				
	1651-1652 Dépôts de garantie des locataires.....	574 604,02		534 335,05	
	1653 Redevances (location-accession).....				
	Emprunts et dettes financières diverses :				
	1682 Emprunts G.I.C.....	107 033,96		124 750,46	
	1683 Emprunts Ville de Bordeaux.....				
	1684 Emprunts C.U.B.....				
	1685 Emprunts C.I.L.G.....				
	1687 Autres.....				
	18 sauf 182 Compte de liaison.....				
	519 & 512-514-515 Concours bancaires courants.....	4 726 023,71		5 715 350,71	
	1688(sauf 168843)-5186 Intérêts courus.....	291 117,70		282 055,84	
	168843 Intérêts compensateurs ou différés.....	686 140,94		872 087,70	
	419 CLIENTS CRÉDITEURS.....		27 529,49	22 819,75	
419 sauf 4195 Autres.....	27 529,49		22 819,75		
DETTES D'EXPLOITATION.....		3 802 993,16	3 397 744,00		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :					
401-403-408(-4084)-409 Fournisseurs.....	763 811,58		1 108 413,96		
402 Fournisseurs de stocks immobiliers.....					
42-43-44(sauf 444) Dettes fiscales, sociales et autres.....	2 190 619,05		1 363 346,57		
467 Autres dettes d'exploitation.....	142 498,48		311 980,86		
468 Autres dettes d'exploitation charges à payer.....	33 658,80		18 814,24		
4195 Excédents de provisions sur charges.....	672 405,25		595 188,37		
DETTES DIVERSES.....		695 388,00	682 128,30		
404-405-4084 Fournisseurs d'immobilisations.....	695 388,00		682 128,30		
444 Etat Impôts sur les bénéfices.....					
Autres dettes :					
4433 Opérations d'aménagement.....					
45 Groupes et associés.....					
461 Opérations pour le compte de tiers.....					
Opérations pour le compte de tiers.....					
182 Compte de liaison - RU Benaugue.....					
PRODUITS CONTATES D' AVANCE.....		28 013,18	36 231,25		
487 sauf 4872 Au titre de l'exploitation et autres.....	28 013,18		36 231,25		
4872 Produits des ventes sur lots en cours.....					
	TOTAL III	48 444 500,52	48 444 500,52	47 135 296,86	
	TOTAL GÉNÉRAL I+II+III.....	64 661 482,92	64 661 482,92	60 727 378,69	

**II - Compte de Résultat
au 31 décembre 2010**

COMPTE DE RÉSULTAT (CHARGES)

N° de compte	CHARGES	Exercice N			Exercices N-1
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION			19 634 728,92	20 255 030,57
60-61-62	Consommation de l'exercices en provenance des tiers.....			12 446 242,14	13 543 247,06
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains.....				
602	Approvisionnements.....				
6071	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.....				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains.....				
6032	Approvisionnements.....				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.....				
6055	Charges opération d'aménagement			8 321 202,95	9 610 646,66
60550	Charges opér d'aménagement Achats terrains à aménager.....		4 778 760,95		
60551	Charges opér d'aménagement Travaux.....		1 188 999,87		
60553	Charges opér d'aménagement Impôts.....		262 917,77		
60554	Charges opér d'aménagement Honoraires.....		244 931,89		
60555	Charges opér d'aménagement Frais financiers.....		355 567,71		
60556	Charges opér d'aménagement Frais annexes.....		1 476 633,50		
60558	Charges opér d'aménagement Dot prov clts dtx.....		13 391,26		
606-608000	Achats non stockés de matières et fournitures	1 235 237,44	62 740,18	1 297 977,62	1 339 932,87
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :			2 827 061,57	2 592 667,53
615 (hors 61522-61523)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	432 180,73	979 941,57	1 412 122,30	1 393 058,27
61522-61523	Gros entretien sur biens immobiliers.....	2 360,89	183 872,90	186 233,79	108 851,55
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme.....		1 966,36	1 966,36	1 975,60
616	Primes d'assurances.....		330 609,84	330 609,84	302 371,57
621	Personnel extérieur à la société.....	48 900,80	20 416,79	69 317,59	105 280,66
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....		173 062,81	173 062,81	102 831,03
623	Publicité, publications, relations publiques.....		44 892,98	44 892,98	25 777,45
625	Déplacements, missions et réceptions.....		24 733,23	24 733,23	23 004,94
Aut cptes 61-62	Autres.....	213 385,42	370 737,25	584 122,67	529 516,46
63	Impôts, taxes et versements assimilés			1 970 469,06	1 912 384,95
631-632-633 & 637810	Sur rémunérations.....	40 946,00	286 209,82	327 155,82	308 729,11
63512	Taxes foncières.....	253 567,00	1 359 033,00	1 612 600,00	1 565 975,80
Autres 635-637(hors 637810)	Autres.....	1 267,20	29 446,04	30 713,24	37 680,04
64	Charges de personnel			3 216 405,30	3 144 964,41
641-648	Salaires et traitements.....	322 015,00	1 843 392,25	2 165 407,25	2 109 639,46
645-647	Charges sociales.....	131 275,00	919 723,05	1 050 998,05	1 035 324,95
681-682	Dotations aux amortissements et aux provisions			1 952 109,45	1 596 168,44
681	Sur immobilisations : dotations aux amortissements :				
6812	Charges d'exploitation à répartir.....				
6811	Sur immobilisations dotations aux amortissements.....		1 510 858,79	1 510 858,79	1 285 362,31
6816	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations.....				
6817	Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations.....				
68173	Stocks et en-cours.....				
68174	Créances douteuses.....		41 584,96	41 584,96	23 930,58
6815	Pour risques :dotations aux provisions				
681572	Pour gros entretien.....		298 070,00	298 070,00	142 775,85
6815 (hors 681572)	Autres.....		101 595,70	101 595,70	144 099,70
651-654-658	Autres charges			49 502,97	58 265,71
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....		25 735,96	25 735,96	22 646,81
651-658 (hors 6581-6582)	Redevances et charges diverses de gestion courante.....				
6581	Prestations sur lots inoccupés.....		11,53	11,53	12 735,62
6582	Frais de gestion des loges gardiens.....		23 755,48	23 755,48	22 883,28
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....				
799	Transferts de produits d'exploitation.....				
	CHARGES FINANCIÈRES			859 284,14	998 829,49
686	Dotations aux amortissements et aux provisions.....		185 946,76	185 946,76	40 268,93
661	Charges d'intérêts(2) :				
66116	Intérêts sur opérations locatives.....		673 337,38	673 337,38	925 855,80
661163	Intérêts compensateurs ou différés.....				32 004,76
6616	Intérêts bancaires.....				
667	Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement.....				
664-665-666-668	Autres charges financières.....				700,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			55 139,77	33 220,96
671	Sur opérations de gestion.....		26 791,80	26 791,80	32 753,91
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés.....		24 247,97	24 247,97	467,05
678	Autres.....		4 100,00	4 100,00	
687	Dotations aux amortissements et aux provisions :				
6871-6872	Dotations aux amortissements et provisions immo.....				
6875-6876	Dotations aux autres provisions et dépréciations.....				
691	PARTICIPATION DES SALARIÉS				
695-697	IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS		209 954,62	209 954,62	219 554,40
	TOTAL DES CHARGES	2 681 135,48	18 077 971,97	20 759 107,45	21 506 635,42
	Solde créditeur = bénéfice			253 448,24	290 120,22
	TOTAL GÉNÉRAL			21 012 555,69	21 796 755,64

COMPTES DE RÉSULTAT (PRODUITS)

N° de compte	PRODUITS	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION.....		20 758 841,05	21 392 203,11
70 (net de 709)	Produits des activités.....		18 148 507,02	17 275 972,87
7011	Ventes d'immeubles bâtis.....			
7013-7014	Ventes de terrains.....			
702	Loyers et charges :			
70210 (net de 702109)	Loyers des logements non conventionnés.....	4 866 758,65		4 745 732,05
70211 (net de 702119)	Loyers des logements conventionnés.....	1 986 717,32		1 701 443,43
70212 (net de 702119)	Loyers des logements des baux commerciaux.....	53 255,12		55 919,66
7023	Suppléments des loyers.....	24 511,17		13 376,91
70220 (net de 702209)	Commerciaux industriels et professionnels.....	180 211,80		198 994,37
70221 (net de 702219)	Commerciaux soumis à TVA.....	392 462,65		389 181,93
7028	Autres loyers soumis à TVA.....	57 728,80		61 486,85
7031-703200	Récupération des charges locatives R.C.....	3 332 484,46		3 211 294,80
70321	Récupération des charges locatives R.C.soumises à TVA.....	25 638,96		25 416,99
7033	Régularisation charges locatives.....	(676 987,94)		(585 506,60)
705	Produits de concession d'aménagement			
7051	Vente de terrains et droits à construire.....			16 081,00
7052	Vente d'immeubles construits.....	6 027 235,06		3 644 896,32
7054	Subventions.....	223 622,68		1 675 026,38
7055	Participations des collectivités.....	1 284 000,00		1 284 000,00
7053-7056	Autres produits de concession d'aménagement en cours.....	476 914,94		803 570,58
7057	Produits financiers.....	38 491,94		3 850,00
7058	Reprise sur amortissements et provisions.....	2 817,18		9 814,09
7059	tva sur marge.....	(197 556,85)		(16 055,04)
706	Prestations de services :			
7063	gestion d'immeuble pour tiers.....			
7064	rémunération de mandat.....	11 720,00		
7068	Divers.....			
708	Produits des activités annexes.....			
7082-7083	Refacturation de frais engagés pour le compte des locataires.....	7 257,81		1 931,68
70881	Livraison chauffage.....	11 709,66		12 136,89
70886	Recettes diverses soumises à TVA.....			222,68
7089	Rémunération sur prestations soumises à TVA.....	19 513,61		23 157,90
70883	Livraison à soi même.....			
71	Produits stockée.....		465 678,00	2 189 463,33
7133	Variation des en-cours de production de biens.....			
7135	Variation des stocks -Immeubles achevés.....			
7138	Variation des concessions des aménagements en-cours & concession.....	465 678,00		2 189 463,33
72	Production immobilisée.....			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers et externes).....			
721 Autres 722	Autres productions immobilisées.....			
74	Subventions d'exploitation.....			
781-782	Reprises sur amortissements et provisions.....		389 802,44	304 567,27
78151	Reprises sur provisions pour risques.....	201 740,70		130 293,16
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien.....	161 059,00		128 345,85
7817	Reprises sur dépréciations des actifs circulants (stock et clients).....	27 002,74		45 928,26
791	Transferts de charges d'exploitation.....		1 740 501,59	1 622 199,64
791 (hors 791001-791002-791003)	Transferts de charges exploitations.....	1 246 265,59		1 202 027,64
791001-791002-791003	Transferts de charges salaires et charges sociales et fiscales RC.....	494 236,00		420 172,00
7583-7584	Autres produits.....	14 352,00	14 352,00	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....			
7586	Quotes-parts de concession sur aménagement.....			
76	PRODUITS FINANCIERS.....		84 011,85	240 450,66
761	De participations.....			
762	D'autres immobilisations financières.....		6 417,07	6 972,44
7624	Prêts au personnel.....			
7628	Prêts acquéreurs.....			
7621	Revenus des titres immobilisés.....	6 417,07		6 972,44
763	D'autres créances.....			
768	Autres produits financiers.....	76 333,32	76 333,32	199 790,56
786	Reprises sur provisions.....			
796	Transfert de charges financières.....			32 004,76
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....	1 261,46	1 261,46	1 682,90
	PRODUITS EXCEPTIONNELS.....		169 702,79	164 101,87
771	Sur opérations de gestion.....	66 966,82	66 966,82	66 933,73
	Sur opérations en capital.....		102 735,97	97 168,14
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....			
777	Subvention d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	92 788,47		85 902,16
778	Autres.....	9 947,50		11 265,98
787	Reprises sur provisions et dépréciations.....			
797	Transferts de charges exceptionnelles.....			
	TOTAL DES PRODUITS.....	21 012 555,69	21 012 555,69	21 796 755,64
	Solde débiteur = perte.....			
	TOTAL GÉNÉRAL.....	21 012 555,69	21 012 555,69	21 796 755,64

III – Annexes au 31 décembre 2010

2010

SOMMAIRE DETAILLE

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DU 01/01/2010 au 31/12/2010	INFORMATIONS	
	PRODUITES	NON PRODUITES
	Note n°	Non significatives ou non applicables
I) REGLES & METHODES COMPTABLES	1	
. METHODE D'EVALUATION . CALCUL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS . CHANGEMENT DE METHODE . DEROGATIONS . INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER L'IMAGE FIDELE		
II) COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN & AU COMPTE DE RESULTAT		
. ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE	2	
. ETAT DES AMORTISSEMENTS	3	
. ETAT DES PROVISIONS	4	
. ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES & DES DETTES	5	
. INFORMATIONS & COMMENTAIRES SUR :		
1) Elément relevant de plusieurs postes de bilan		X
2) Réévaluation		X
3) Frais d'établissement		X
4) Frais de recherche appliquée & de développement		X
5) Fonds commercial		X
6) Intérêts immobilisés		X
7) Intérêts sur élément actif circulant		X
8) Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant	6/1	
9) Avances aux dirigeants		X
10) Produits à recevoir	6/2	
11) Charges à payer	6/3	
12) Charges & produits constatés d'avance	6/4	
13) Charges à répartir sur plusieurs exercices	6/5	
14) Composition du capital		X
15) Parts bénéficiaires		X
16) Obligations convertibles		X
17) Ventilation du chiffre d'affaires net	6/6	
18) Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	6/7	
III) ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS		
. CREDIT BAIL		X
. ENGAGEMENTS FINANCIERS	7	
. DETTES GARANTIES PAR LES SURETES REELLES		X
. INCIDENCE DES EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES		X
. ACCROISSEMENTS & ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS	8	
. REMUNERATION DES DIRIGEANTS		X
. EFFECTIF MOYEN	9	
. IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE		X
. LISTE DES FILIALES & PARTICIPATIONS		X

ANNEXE 1

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En matière d'aménagement

Centre historique d'agglomération

L'activité d'InCité dans le centre historique s'est en 2010 poursuivie à un rythme ralenti dans l'attente de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH RU et du PNRQAD.

Au 31.12.2010, 1.708 logements avaient été rénovés soit 71 % des objectifs de 2014.

Nous sommes légèrement en retard par rapport au tableau de bord d'origine. Ce retard provenant essentiellement de l'absence d'OPAH pendant 36 mois.

Le conseil programmatique a examiné 134 immeubles et nous avons demandé le conventionnement de 99 logements.

13 relogements définitifs ont été réalisés, ce qui porte à 132 la totalité des relogements définitifs effectués depuis 2003.

Nous avons intensifié notre communication grâce à l'arrivée de Marie DUBOIS, chargée de communication. Nous avons ainsi continué les conférences de presse, animations du blog, mise en place de nouvelles plaquettes et densifier nos relations avec les medias.

Sainte Eulalie

L'exercice 2010 a été marqué par l'entrée en phase opérationnelle du projet et par la mise en œuvre d'actions partenariales autour du logement. Nous avons affiné les programmes de constructions neuves.

Grâce à l'approbation du PLU, les premiers permis de construire ont pu être délivrés. Les études de travaux d'aménagement des sites et voies de liaisons se sont terminés en 2010. Les appels d'offres devraient intervenir en 2011.

Nous avons poursuivi les acquisitions foncières : 103 appartements sur 230 ont été acquis à fin 2010 dont 45 occupés.

Les acquisitions amiables pour les terrains à bâtir se sont poursuivies et InCité a continué sa mission d'Ordonnancement, de Pilotage et de Coordination sur les plans technique, juridique et financier.

En matière de gestion locative et de construction

L'année 2010 a vu la livraison de trois programmes, Arc en Ciel, cours Victor Hugo et la rue des Menuts.

Nous avons également déposé le permis de construire pour les 32 logements du Levain.

L'enquête de satisfaction réalisée auprès de l'ensemble de nos locataires a donné un taux de satisfaction de 86 %.

Le Plan Stratégique de Patrimoine a été approuvé en Conseil d'Administration et la Convention d'Utilité Sociale a été signée avec les services de l'Etat.

Nous avons également signé une Charte de Qualité avec l'association des locataires.

Nous poursuivons notre effort sur les impayés, effort qui porte ses fruits.

Le départ de Bricorelais a permis de reprendre possession d'une partie des locaux de cette entreprise pour réaliser l'extension de nos bureaux en rez de chaussée et rapporter l'ensemble de nos archives en sous-sol.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels arrêtés au 31/12/2010 sont établis conformément aux règles édictées par le Plan Comptable Général homologué par l'arrêté du 22 juin 1999.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN ACTIF

1) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES69 318 €

Les immobilisations incorporelles, restant à amortir au 31/12/10 sont constituées principalement par :

- a) Des logiciels acquis, amortis selon la méthode linéaire sur une durée de trois ans26 604 €
- b) Des acomptes versés, au titre de la souscription à "GLOBAL IMMOB " soit le futur progiciel destiné à remplacer l'actuel "Estia".42 713 €

2) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les travaux effectués en 2010 se répartissent de la manière suivante :

CONSTRUCTIONS

a) Construction sur sol propre 1 107 423 €

Les accroissements de 2010 sont constitués par :

↳ Résidence TOLOSANE

L'ensemble des chaudières de la résidence ont été remplacées soit 55 chaudières dont deux avaient été comptabilisées en composant en 2009.

Le coût enregistré au débit du composant "chauffage individuel"

pour 53 chaudières s'élève à 45 471 €

L'immobilisation sera amortie sur 15 ans.

↳ Résidence SAINT LOUIS

La réfection des terrasses privatives a été effectuée en 2010.

Le montant immobilisé en 2010 en composant "structure" s'élève à 34 007 €

L'immobilisation sera amortie sur 20 ans.

De plus, une création d'un portail métallique a été effectuée en 2010 pour cette opération.

Le montant immobilisé en composant "menuiseries extérieures"

s'élève à 9 072 €

Le portail sera amorti sur une durée de 25 ans.

↳ Résidence HERON

La réfection des deux halls d'entrée de la résidence HERON a été faite en 2010.

Le montant passé en composant "Menuiseries Extérieures" s'élève à 20 121 €
Ce dernier sera amorti sur une durée de 25 ans.

↳ Résidence LES NEREIDES

L'ensemble des fenêtres ont été remplacées dans la résidence soit 846 fenêtres.

L'investissement total s'élève à 463 545 €
L'immobilisation sera amortie sur 25 ans en composant "Menuiseries Extérieures".

↳ Immeuble 16, cours Victor Hugo

La livraison de cette opération d'acquisition-Amélioration, comprenant 4 logements, a eu lieu le 01/08/2010.

Cet immeuble est constitué de logements à caractère sociaux et très sociaux.

Les 4 appartements (1T2, 2T3 et 1T4) sont occupés à fin décembre 2010

Le coût immobilisé en 2010, hors terrain, s'élève à 501 036 €

Il se décompose de la façon suivante :

Composant structure	(amortissement 50 ans) 345 269 €
Composant menuiseries ext.	(amortissement 25 ans) 23 822 €
Composant chauffage individuel	(amortissement 15 ans) 38 845 €
Composant ravalement	(amortissement 15 ans) 38 744 €
Composant plomberie	(amortissement 20 ans) 22 559 €
Composant électricité	(amortissement 25 ans) 31 797 €

↳ Résidence PRUNIER

42 chaudières de la résidence ont fait l'objet de remplacement.

Le coût enregistré au débit du composant "chauffage individuel"

s'élève à 34 170 €

L'immobilisation sera amortie sur 15 ans.

b) Construction sur sol d'autrui 5 747 268 €

COMPOSANT « STRUCTURE »

↳ Résidentialisation Résidence LABARDE

La mise en place d'un portail métallique a été effectuée pour cette opération.

Les travaux avaient été réceptionnés le 23/12/2009, l'enregistrement

en composant "structure" a été effectué à réception des factures

en janvier 2010 pour un montant de 82 679 €

Ce dernier sera amorti sur une durée de 25 ans.

Des aménagements VRD et espaces verts ont été également réalisés pour cette opération.

Le montant passé en composant "Structure" s'élève à 38 590 €

Ce dernier sera amorti sur une durée de 50 ans.

COMPOSANT « MENUISERIES EXTERIEURES »

(amortissement sur 25 ans)

↳ Résidentialisation Résidence LABARDE

La réfection des halls d'entrée de la résidence LABARDE a été terminée en 2010.

Le montant passé en composant "Menuiseries Extérieures"

s'élève à 44 658 €

Ce dernier sera amorti sur une durée de 25 ans.

COMPOSANT « ETANCHEITE TERRASSES »

(amortissement sur 15 ans)

↳ Ensemble Grand Parc 672

Des travaux de réfection de l'étanchéité terrasse ont été entrepris en 2010 au bâtiment "F".

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 38 177 €

Ils seront amortis sur 15 ans.

↳ Ensemble Grand Parc 329

Pareillement pour l'opération GP 329, l'étanchéité terrasse a été rénovée en 2010 pour le bâtiment "V 6".

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 21 233 €

Ils seront amortis sur 15 ans.

COMPOSANT « PLOMBERIE SANITAIRE »

(amortissement sur 20 ans)

InCité procède au remplacement des appareils sanitaires lors des départs de locataires dans les opérations locatives.

L'investissement en 2010 effectué dans les résidences

ci-dessous s'élève à 57 735 €

Château d'eau	4 465 €
---------------	---------

Grand Parc 672	53 270 €
----------------	----------

COMPOSANT « AMENAGEMENT INTERIEUR TRANSFORMATION LOGEMENT HANDICAPE »

(amortissement sur 15 ans)

↳ Résidence Grand Parc 329

Dans le bâtiment "T" du GP 329, un appartement en rez de chaussée a été réaménagé afin de réaliser un logement adapté aux personnes handicapées.

Ce type de dépenses devant se renouveler, il est apparu opportun de créer un nouveau composant intitulé "aménagement intérieur logement handicapé"

Les travaux ont été réceptionnés le 11/06/2010.

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 37 197 €

Ils seront amortis sur 15 ans.

IMMOBILISATIONS IMMEUBLE ARC EN CIEL

↳ Arc en Ciel – logements

L'immeuble a été réceptionné le 01/01/2010, il comprend 40 logements (10T2, 20T3 et 10T4), des surfaces de bureaux en rez de chaussée ainsi qu'un parking semi-enterré.

Cet immeuble est construit sur bail emphytéotique et les logements sont "conventionnés". A fin décembre, les 40 appartements sont occupés.

Le coût immobilisé en 2010 s'élève à 4 729 499 €

Il se décompose de la façon suivante :

Composant structure	(amortissement 50 ans).....	3 497 722 €
Composant structure-ascenseur	(amortissement 50 ans).....	29 575 €
Composant menuiseries ex.	(amortissement 25 ans).....	450 411 €
Composant chauffage individuel	(amortissement 15 ans).....	150 656 €
Composant étanchéité	(amortissement 15 ans).....	137 862 €
Composant plomberie	(amortissement 20 ans).....	241 172 €
Composant électricité	(amortissement 25 ans).....	222 102 €

↳ Arc en Ciel – bureaux

A ce jour, la surface à usage professionnel destinée à la location est en cours de commercialisation.

Le coût total des bureaux est immobilisé pour sa globalité dans le compte 214 800 "immeuble affecté aux opérations professionnelles"

Le coût total des travaux immobilisés en 2010 est de 697 499 €
Ils seront amortis sur 25 ans.

3) IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS 1 807 491 €

Les immobilisations en cours à fin 2010

*Honoraires et travaux divers « extension des bureaux »	372 303 €
*Travaux divers logements handicapés « les Coucous » au Grand Parc 329.....	38 407 €
*Honoraires et études diverses « Mandron »	85 310 €
*Bâti ancien, études et honoraires divers « Foyer le Levain »	720 005 €
*Travaux opération acquisition-amélioration « 12, rue des Menuts »	589 822 €
*Travaux en cours OGISAD « Arc en Ciel »	<u>2 004 €</u>
	1 807 491 €

4) IMMOBILISATIONS FINANCIERES 2 742 999 €

PLACEMENTS 1 840 425 €

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de	56 425 €
2) Des titres immobilisés	
* Bons à Moyen Terme	<u>1 784 000 €</u>
	1 840 425 €

DEPOT DE GARANTIE..... 902 573 €

Il s'agit principalement

1) de dépôt de garantie bancaire (dossiers de consignation dans le cadre d'acquisitions d'immeubles pour l'opération du centre historique de Bordeaux et pour la concession de Sainte Eulalie)..... 888 039 €

2) des dépôts de garantie versés pour des locations de locaux pour ces deux opérations..... 14 535 €

* CPA Bordeaux 885 621 €

883 839 €

1 782 €

* CPA Sainte Eulalie 16 953 €

4 200 €

12 753 €

5) STOCKS..... 17 261 118 €

Les stocks au 31/12/10 soit 17 261 118 € sont constitués par :

TERRAIN A AMENAGER 0 €

Un terrain d'une superficie totale de 91a 89ca situé sur la commune de Mérignac pour un montant de.....142 774 €

Il appartient à InCité depuis l'absorption de la SAEMICO en 1996.

DEPRECIATION DES TERRAINS -142 774 €

Une dépréciation pour ce terrain a été constituée en 2006

Elle est maintenue en 2010.

ENCOURS DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX 12 206 293 €

Les encours de la convention d'aménagement correspondent à la différence entre :

* les acquisitions et dépenses diverses 46 671 520 €

* les produits - 20 457 818 €

* la participation versée par les collectivités, -14 007 408 €

- 34 465 226 €

enregistrés depuis l'origine dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement signée en juillet 2002 avec la Ville de Bordeaux.

Les dépenses engagées depuis l'origine comprennent :

➤ des frais d'études HT	882 089 €
➤ des acquisitions d'immeubles (exo de TVA).....	27 505 731€
➤ des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT).....	687 672 €
➤ des indemnités d'éviction (HT)	417 681 €
➤ des acquisitions fonds de commerce (HT).....	97 000 €
➤ des frais divers sur les immeubles(HT)	5 730 528 €
(Travaux& gestions)	
➤ des frais financiers (hors TVA)	1 840 302 €
➤ des frais d'assurances	100 771 €
➤ des frais de gestion de logements.....	226 496 €
➤ des frais de communication (HT).....	180 191 €
➤ des frais liés au local (rue des Faures) (HT)	113 927 €
➤ des impôts et taxes.....	894 348 €
➤ des frais d'actions d'insertion et divers (HT).....	212 007 €
➤ des frais de gestion locative	397 195 €
➤ Pertes sur locataires	33 923 €
➤ Dot. dépréciation des créances douteuses	54 560 €
➤ la TVA sur l'opération (partie non déductible soit 39,93%)	456 979 €
➤ TVA sur transfert d'opération.....	71 179 €
➤ la rémunération d'InCité (hors TVA).....	6 768 940 €

TOTAL DEPENSES AU 31/12/10 46 671 520 €

Les produits HT de l'opération, réalisés depuis l'origine comprennent :

➤ Ventes d'AST	241 041 €
➤ Ventes d'Immeubles	15 662 569 €
➤ Gestion temporaire (loyers et charges)	2 034 117 €
➤ Subventions diverses	1 725 436 €
➤ Produits divers	443 970 €
➤ Plus value financière & produits financiers.....	722 218 €
➤ Reprise sur provision.....	27 831 €
➤ TVA sur marges.....	- 399 364 €

TOTAL PRODUITS AU 31/12/10 20 457 818 €

La participation versée des collectivités au 31/12/10 est de **14 007 408 €**

En fonction d'une part, des dépenses et produits réels enregistrés au 31/12/2010 respectivement 46 671 K € & 20 457 K € et d'autre part, des éléments prévisionnels contenus dans le dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité approuvé par cette dernière, à savoir le CRAC 2009 (dépenses prévisionnelles 70 991 K € et produits prévisionnels hors participation 50 107 K €) la participation versée d'avance par la collectivité s'élèverait à 7 118 K €.

**ENCOURS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE SAINTE EULALIE SIGNEE LE 12/01/2006**

5 054 824 €

Les encours de la convention d'aménagement correspondent à la différence entre

* les acquisitions et dépenses diverses	6 935 414 €
* les produits	- 1 880 590 €
* la participation versée par les collectivités,	<u>0 €</u>
	- 1180 590 €

Les dépenses engagées depuis l'origine comprennent :

➤ des frais d'études HT	195 040 €
➤ des acquisitions d'immeubles (exo de TVA).....	5 289 819 €
➤ des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT).....	252 738 €
➤ des frais divers sur les immeubles(HT).....	120 574 €
➤ des frais financiers (hors TVA).....	236 676 €
➤ des frais d'assurances.....	3 677 €
➤ des impôts et taxes.....	38 246 €
➤ des frais divers.....	28 881 €
➤ des frais de gestion locative.....	97 981 €
➤ la rémunération d'InCité (hors TVA).....	671 783 €

TOTAL DEPENSES AU 31/12/10 6 935 414 €

Les produits HT de l'opération, réalisés depuis l'origine comprennent :

➤ Gestion temporaire (loyers et charges).....	145 468 €
➤ Subventions diverses.....	1 734 888 €
➤ Plus value financière & produits financiers.....	234 €

TOTAL PRODUITS AU 31/12/10 1 880 590 €

La participation versée des collectivités au 31/12/10 est de **0 €**

En fonction d'une part, des dépenses et produits réels enregistrés au 31/12/2010 respectivement 6 935 K € & 1 880 K € et d'autre part, des éléments prévisionnels contenus dans le dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité approuvé par cette dernière, à savoir le CRAC 2009 (dépenses prévisionnelles 25 014 K € et produits prévisionnels hors participation 23 179 K €) la participation à verser par la collectivité s'élèverait à 149 K€.

6) CREANCES

CREANCES D'EXPLOITATIONS

Les créances figurent au bilan pour les valeurs nominales.

Des provisions pour créances douteuses ont été systématiquement pratiquées pour :

* les occupants présents qui font l'objet d'une poursuite judiciaire ou extrajudiciaire (sauf si les engagements pris ou les procédures s'exécutent strictement).

* les occupants congés sauf départ récent, partis sans laisser d'adresse, ou pour lesquels les sommes dues ne justifient pas une procédure, ou qui sont jugés insolubles.

7) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS

Les valeurs mobilières sont composées de SICAV& FCP.

8) DISPONIBILITES

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 3 594 096,50 € figurent au 31/12/10 des placements sur des comptes à terme ainsi que des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 2 743 077 € repart de la façon suivante :

* Compte à terme InCité	1 102 000 €
* Livret "B" InCité	18 302 €
* Compte à terme CPA Bordeaux	1 621 500 €
* Livret "B" opération CPA Bordeaux	1 275 €
	<u>2 743 077 €</u>

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN PASSIF

1) CAPITAUX PROPRES

Analyse de la variation des capitaux propres

NATURE	DEBUT D'EXERCICE 2010	VARIATION	FIN D'EXERCICE 2010
CAPITAL (6500 actions *36€)	234 000 €		234 000 €
PRIME DE FUSION	1 803 €		1 803 €
RESERVE LEGALE	23 400 €		23 400 €
RESERVE STATUTAIRE	6 773 605 €		6 773 605 €
AUTRES RESERVES	3 251 533 €	290 120 €	3 541 653 €
	10 284 340 €	290 120 €	10 574 461 €

Conformément à la 2^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2010, le report à nouveau à fin 2009, soit 290 120,22 € a été affecté au compte "autres réserves".

2) PROVISIONS

2-1 Provisions pour risques

Les provisions pour litiges, risques et charges sont comptabilisées conformément au règlement CRC 2000-06 sur les passifs ; elles sont évaluées en tenant compte du risque maximal pesant sur l'entreprise, en intégrant les éléments connus jusqu'à la date d'arrêt des comptes et en appliquant le principe de prudence.

A fin 2010, la provision existante concerne le litige ancien de l'opération de contrat de promotion immobilière "rue des Portanets".

Dans le cadre du contrat de promotion immobilière (CPI les Portes des Portanets) un litige pour non règlement d'une situation nous oppose à la Société Civile La Foncière.

Une provision pour risque, à hauteur de la totalité du montant contesté, soit **59 373 €** avait été constatée en 2005.

Elle avait été maintenue en 2006, 2007, 2008 et 2009 en attente du jugement.

Par jugement du 05/02/2010, le tribunal de Grande Instance de Bordeaux a fait droit à l'argumentation développée par la Société Foncière et a condamné InCité solidairement avec la société d'architecture.

InCité a interjeté appel de ce jugement, l'audience est fixée au 28/04/2011.

La provision a donc été maintenue.

2-2 Provisions pour gros entretien

La provision pour gros entretien figurant au bilan est calculée en retranchant du solde de l'année précédente les reprises de l'exercice et en ajoutant la dotation de l'exercice.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses effectuées (coût provisoire supérieur au coût réel et sur les dépenses à annuler).

La dotation de l'exercice est déterminée en concertation avec le service technique en fonction d'un plan de travaux à entreprendre détaillé sur deux ans*.

() L'estimation du montant des travaux est faite sur la base de devis demandés aux fournisseurs, soit à partir d'une estimation effectuée par le service technique basée sur des tarifs connus réactualisés.*

2-3 Provision pour abondement

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 18 novembre 2008, la provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève pour 2010 à 91 157 €.

Le forfait social dû sur cet abondement (6%) est de 5 469 €.

2-4 Provision pour médailles du travail

Dans le cadre des règles sur le passif, il est depuis 2004 obligatoire d'enregistrer une provision pour "médaille du travail" correspondant aux versements probables liés aux salariés présents dans l'entreprise.

Au 31/12/10, elle s'élève à 30 327 €.

3) DETTES FINANCIERES

3-1 EMPRUNTS

La situation des emprunts au 31/12/10 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 01/01/10	Réalisations 2010	Remboursement 2010	Restant dû au 31/12/2010
Siège Victor Hugo	1 674 576 €		82 788 €	1 591 788 €
Activité bailleur	21 761 679 €	453 045 €	850 111 €	21 364 613 €
CPA Bordeaux	9 000 000 €	2 500 000 €	0 €	11 500 000 €
CPA Sainte Eulalie	3 156 289 €		0 €	3 156 289 €
	35 592 544 €	2 953 045 €	932 899 €	37 612 690 €

Les réalisations 2010 concernent :

A) L'activité Bailleur

Des emprunts ont été réalisés en 2010 pour financer deux opérations "acquisition- amélioration" à savoir :

Financement opération Acquisition -Amélioration 16 Cours Victor Hugo	243 781,00 €
Emprunt (Plus, durée 35 ans garantie Cub 100 %)	70 926,00
Emprunt (Plus, durée 50ans garantie Cub 100 %)	18 760,00
Emprunt (Plai, durée 35 ans garantie Cub 100 %)	121 861,00
Emprunt (Plai, durée 50 ans garantie Cub 100 %)	32 234,00
Financement opération Acquisition -Amélioration 12 Rue des Menuts	209 264,00 €
Emprunt (Plai, durée 35 ans garantie Cub 100 %)	145 376,00
Emprunt (Plai, durée 50 ans garantie Cub 100 %)	63 888,00

B) L'activité CPA Bordeaux

Un emprunt a été réalisé en 2010 au titre de l'activité CPA Bordeaux, il est destiné à financer l'acquisition et le réaménagement de locaux commerciaux (taux fixe, durée 4 ans, garantie Ville de Bordeaux 80%) remboursement "in fine"	<u>2 500 000 €</u>
	2 953 045 €

3-2 AUTORISATIONS DE DECOUVERT

Trois conventions de découvert ont été signées pour le fonctionnement de l'opération CPA Bordeaux auprès de deux banques. Le montant s'élève au 31/12/2010 à	3 221 178 €
--	-------------

Une ligne de découvert a été ouverte pour le fonctionnement de la concession de Sainte Eulalie.	<u>1 504 846 €</u>
	4 726 024 €

ELEMENTS RELATIFS AU RESULTAT

Les charges de l'année 2010 des deux opérations spécifiques d'aménagement soit :

- * Convention Publique d'Aménagement du Centre Historique de Bordeaux
- * Concession d'Aménagement de Sainte Eulalie

sont toutes enregistrées sous le radical " 605-5 " de façon à les isoler des autres charges de l'exploitation d'InCité.

Elles s'élèvent respectivement à 5 881 406 € & 2 439 797 € et ont donc été enregistrées au débit de ces comptes par le crédit de "variation d'encours 713 880" afin d'assurer la neutralité au niveau du résultat d'InCité.

Les recettes 2010 pour ces deux opérations d'aménagement sont également comptabilisées dans des comptes spécifiques dont le radical est "705-5";

Elles s'élèvent - pour le Centre Historique à	7 574 754 €
- pour l'opération Sainte Eulalie à	<u>280 771 €</u>
	7 855 525 €

La neutralisation au niveau du résultat a été obtenue par un enregistrement pour le même montant au débit du compte "713895". La contrepartie étant le compte de bilan 389100.

Il est rappelé que les montants figurant au bilan en "encours d'aménagement" correspondent aux diverses charges et produits enregistrés depuis l'origine de l'opération.

Les encours de la convention du Centre Historique de Bordeaux s'élèvent à	12 206 293 €
Les encours de la concession de Sainte Eulalie s'élèvent à	<u>5 054 825 €</u>
	17 261 118 €

ANNEXE 2

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE 2010

	VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	ACQUISITIONS CREATIONS APPORTS & VRT DE POSTE A POSTE	TRANSFERTS D' OPERATION A OPERATION	DIMINUTIONS			VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS EN FIN D'EXERCICE	VALEUR D'ORIGINE AVANT REEVALUATION
				PAR VIREMENT DE POSTE A POSTE	CESSIONS MISES HORS SERVICES REMB. DES PRETS	TRANSFERTS D' OPERATION A OPERATION		
INCORPORELLES								
- FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 740	-	-	-	-	-	4 740	-
- LOGICIEL	314 475	14 813	-	-	-	-	329 288	-
- LICENCE MARQUE	-	-	-	-	-	-	-	-
- AVANCES IMM. INCORP. EN COURS	40 628	2 085	-	-	-	-	42 713	-
TOTAL I	359 843	16 898	-	-	-	-	376 741	-
CORPORELLES								
TERRAIN	2 161 494	72 686	-	-	-	-	2 234 180	-
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE								
cpte 213110 -structures	18 203 283	379 276	-	-	-	-	18 582 559	-
cpte 213120 -menuiseries extérieurs	689 088	516 560	-	-	54 650	-	1 150 998	-
cpte 213130 -chauffage collectif	140 693	-	-	-	-	-	140 693	-
cpte 213140 -chauffage individuel	559 022	118 487	-	-	20 563	-	656 946	-
cpte 213150 -étanchéité	58 762	-	-	-	-	-	58 762	-
cpte 213160 -ravalement	403 740	38 744	-	-	-	-	442 484	-
cpte 213180 -aménagement intérieur	-	22 559	-	-	-	-	22 559	-
cpte 213190 -aménagement intérieur divers	44 199	31 797	-	-	-	-	75 996	-
	20 098 787	1 107 423	-	-	75 213	-	21 130 997	-
- IMMEUBLE COURS VICTOR HUGO	2 673 917	-	-	-	-	-	2 673 917	-
- SUR SOL D'AUTRUI								
cpte 214110 -structures	9 071 018	3 648 566	-	-	-	-	12 719 584	-
cpte 214120 -menuiseries extérieurs	2 602 110	495 069	-	-	-	-	3 097 179	-
cpte 214130 -chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	245 022	-
cpte 214140 -chauffage individuel	104 902	150 656	-	-	-	-	255 558	-
cpte 214150 -étanchéité	89 106	197 273	-	-	-	-	286 379	-
cpte 214160 -ravalement	920 494	-	-	-	-	-	920 494	-
cpte 214180 -plomberie sanitaire	255 186	298 907	-	-	-	-	554 093	-
cpte 214190 -aménagt intérieur portes blindées	627 712	-	-	-	-	-	627 712	-
cpte 214190 -aménagt intérieur ventilation	153 028	-	-	-	-	-	153 028	-
cpte 214190 -aménagt intérieur colonnes montantes	112 785	-	-	-	-	-	112 785	-
cpte 214190 -aménagt intérieur électricité	-	222 102	-	-	-	-	222 102	-
cpte 214190 -aménagt intérieur logt handicapé	-	37 197	-	-	-	-	37 197	-
cpte 214200 -vrd	541 075	-	-	-	-	-	541 075	-
cpte 214800 -immeubles affectés aux opérations professionnelles.	6 368 231	697 499	-	-	-	-	7 065 730	-
cpte 214510 - Bât. administratif GP 329	47 879	-	-	-	-	-	47 879	-
	21 138 548	5 747 269	-	-	-	-	26 885 817	-
INST. AGENC. AMEN. DES CONSTRUCTIONS								
cpte 213550 - SUR SOL PROPRE	100 831	-	-	-	-	-	100 831	-
cpte 214350 - SUR SOL D'AUTRUI	678 696	-	-	-	-	-	678 696	-
cpte 214320 - TRAVAUX AMELIORATION IMM.	2 752 587	-	-	-	-	-	2 752 587	-
INSTALLATIONS TECHNIQUES								
MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS	12 813	-	-	-	-	-	12 813	-
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
- INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS AMENAGEMENTS DIVERS	60 602	-	-	-	-	-	60 602	-
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	11 804	-	-	-	-	-	11 804	-
- MATERIEL DE TRANSPORT DIVERS	2 438	-	-	-	-	-	2 438	-
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	154 378	5 790	-	-	7 641	-	152 527	-
- MOBILIER	119 677	12 692	-	-	-	-	132 369	-
Cpte 231000 IMMOBILISATIONS EN COURS	4 636 562	3 094 466	-	5 963 589	-	-	1 767 439	-
Cpte 232000 TRAVAUX AMELIORATION EN COURS	-	-	-	-	-	-	-	-
Cpte 238000 AVANCES IMM.CORP. EN COURS	569 239	467 653	-	996 842	-	-	40 050	-
TOTAL II	55 172 373	10 507 979	-	6 960 431	82 854	-	58 637 067	-
FINANCIERES								
PARTS SOCIALES	56 425	-	-	-	-	-	56 425	-
TITRES IMMOBILISES	1 860 396	-	-	-	76 396	-	1 784 000	-
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	721 623	668 951	-	-	488 000	-	902 574	-
- PRET & AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III	2 638 444	668 951	-	-	564 396	-	2 742 999	-
TOTAL GENERAL (I + II + III)	58 170 660	11 193 828	-	6 960 431	647 250	-	61 756 807	-

ANNEXE 3

ETAT DES AMORTISSEMENTS 2010

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATIONS DE L'EXERCICE				DIMINUTIONS		MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE
		AMORTISSEMENTS DOTATION	TRANSFERTS DES AMORTISSEMENTS DE COMPTE A COMPTE	AMORT. EXCEPT.	TOTAL	TRANSFERTS DES AMORTISSEMENTS DE COMPTE A COMPTE	AMORTISSEMENTS AFFERENTS AUX ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF	
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
- FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 740	-	-	-	-	-	-	4 740
- LOGICIEL	280 512	22 172	-	-	22 172	-	-	302 684
- AVANCES IMM.INCORP.EN COURS								
	285 252	22 172	-	-	22 172	-	-	307 424
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE								
-structures	6 793 133	368 597	-	-	368 597	-	-	7 161 730
-menuiseries extérieurs	363 575	52 964	-	-	52 964	-	40 396	376 143
-chauffage collectif	87 938	2 625	-	-	2 625	-	-	90 563
-chauffage individuel	344 082	29 236	-	-	29 236	-	10 569	362 749
-étanchéité	39 462	1 689	-	-	1 689	-	-	41 151
-ravalement	308 957	16 112	-	-	16 112	-	-	325 069
-aménagement intérieur	6 637	3 953	-	-	3 953	-	-	10 590
	7 943 784	475 176	-	-	475 176	-	50 965	8 367 995
- IMMEUBLE COURS VICTOR HUGO	520 812	97 790	-	-	97 790	-	-	618 602
- SUR SOL D'AUTRUI								
-structures	7 367 639	109 749	-	-	109 749	-	-	7 477 388
-menuiseries extérieurs	355 265	120 845	-	-	120 845	-	-	476 110
-chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	-	245 022
-chauffage individuel	18 480	17 037	-	-	17 037	-	-	35 517
-étanchéité	89 106	9 965	-	-	9 965	-	-	99 071
-ravalement	215 513	55 120	-	-	55 120	-	-	270 633
-plomberie sanitaire	22 649	26 050	-	-	26 050	-	-	48 699
-aménagement intérieur portes blindées	31 992	20 924	-	-	20 924	-	-	52 916
-aménagement intérieur ventilation	6 031	3 061	-	-	3 061	-	-	9 092
-aménagement intérieur colonnes montantes	3 041	4 511	-	-	4 511	-	-	7 552
-aménagement intérieur électricité	-	8 884	-	-	8 884	-	-	8 884
-aménagement intérieur logt handicapé	-	1 454	-	-	1 454	-	-	1 454
-vrd	8 153	18 036	-	-	18 036	-	-	26 189
-immeubles affectés aux opérations professionnelles.	1 916 481	352 224	-	-	352 224	-	-	2 268 705
Bat administratif GP 329	11 447	3 192	-	-	3 192	-	-	14 639
	10 290 819	751 052	-	-	751 052	-	-	11 041 871
INST. AGENC. AMEN.DES CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE	95 630	3 009	-	-	3 009	-	-	98 639
- SUR SOL D'AUTRUI	672 578	4 448	-	-	4 448	-	-	677 026
- TRAVAUX AMELIORATION IMM.	2 066 316	142 430	-	-	142 430	-	-	2 208 746
	21 589 939	1 473 905	-	-	1 473 905	-	50 965	23 012 879
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS	12 566	131	-	-	131	-	-	12 697
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
- INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS	60 602	-	-	-	-	-	-	60 602
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	2 128	2 361	-	-	2 361	-	-	4 489
- MATERIEL DE TRANSPORT	2 332	85	-	-	85	-	-	2 417
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	149 173	4 608	-	-	4 608	-	7 641	146 140
- MOBILIER	87 982	7 597	-	-	7 597	-	-	95 579
	302 217	14 651	-	-	14 651	-	7 641	309 227
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS	22 189 974	1 510 859	-	-	1 510 859	-	58 606	23 642 227
CHARGES A REPARTIR	MONTANT NET A LA FIN DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS TRANSFERT +			TOTAL	ANNULATION AFFERENTE AUX SOLDES DES EMPRUNTS	DOTATION DE L'EXERCICE AUX AMORTISSEMENTS (686830)	MONTANT NET A LA FIN DE L'EXERCICE
INTERETS COMPENSATEURS								
-STOCK INT.COMP. AU 31/12/93 (481 310)	455 950	-	-	-	-	-	105 694	350 256
-INT.COMP. A PARTIR DU 01/01/94 (481 330)	416 138	-	-	-	-	-	80 253	335 885
	872 088	-	-	-	-	-	185 947	686 141

ANNEXE 4

ETAT DES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS 2010

1 - INCITE

NATURE DES PROVISIONS		MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATION DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS PAR VRT DE CPTÉ	DIMINUTIONS UTILISATIONS & REPRISES DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS PAR VRT DE CPTÉ	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
P R O V I S I O N S	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES DIVERS	153 896	-	-	94 523	-	59 373
	PROVISIONS POUR ABONDEMENT ET SUR FORFAIT SOCIAL SUR PROVISION	106 515	96 627	-	106 515	-	96 627
	PROVISIONS POUR MEDAILLE DU TRAVAIL	26 104	4 969	-	703	-	30 370
	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	627 634	298 070	-	161 059	-	764 645
	TOTAL I	914 149	399 666	-	362 800	-	951 015
D E P R E C I A T I O N S	DEPRECIATIONS SUR COMPTES STOCKS & EN COURS	142 774	-	-	-	-	142 774
	DEPRECIATIONS SUR COMPTES CLIENTS & DEBITEURS DIVERS LOCATAIRES SECTEUR LOCATIF	73 471	41 585	-	27 003	-	88 053
	TOTAL II	216 245	41 585	-	27 003	-	230 827
TOTAL GENERAL (I+II)		1 130 394	441 251	-	389 803	-	1 181 842
DONT DOTATIONS & REPRISES			441 251		389 803		
			-		-		
			-		-		

2 - C P A CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX

NATURE DES PROVISIONS		MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATION DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS PAR VRT DE CPTÉ	DIMINUTIONS & REPRISES DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS PAR VRT DE CPTÉ	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
D E P R E C I A T I O N S	DEPRECIATIONS DIVERS LOCATAIRES CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX	12 297	10 332	-	2 776	-	19 853
	DEPRECIATIONS TIERS DIVERS	-	3 059	-	-	-	3 059
TOTAL GENERAL		12 297	13 391	-	2 776	-	22 912
DONT DOTATIONS & REPRISES			13 391		2 776		
			-		-		
			-		-		

ANNEXE 5**ETATS DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES**

CREANCES	Montant brut	dont à 1 an au plus	dont à plus d'1 an
ACTIF CIRCULANT			
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	775 519	775 519	
AUTRES CREANCES	4 007 078	4 007 078	
TOTAL GENERAL	4 782 597	4 782 597	-

DETTES	Montant brut	dont à 1 an au plus	dont à plus d'1 an & 5 ans au plus	dont à + de 5 ans
EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES & COMPTES RATTACHES	43 890 577	6 002 293	19 683 739	18 204 545
DETTES FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	763 812	725 643	38 169	-
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	249 711	249 711	-	-
DETTES FISCALES ET SOCIALES & COMPTES RATTACHES	1 940 908	1 940 908	-	-
AUTRES DETTES & COMPTES RATTACHES	1 543 951	1 497 569	46 382	-
TOTAL GENERAL	48 388 958	10 416 124	19 768 289	18 204 545

COMMENTAIRES

Les "EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES" SONT CONSTITUES PAR :

Les emprunts		37 612 690
Emprunts INCITE	22 956 401	
Emprunts CPA BORDEAUX	11 500 000	
Emprunt Concession STE Eulalie	3 156 289	
	37 612 690	

Les dépôts de garantie versés par les locataires:

574 604

Les intérêts courus et non échus au 31/12/2010

977 259

Compte banque créditeur (découvert autorisé de l'opération CPA BX)

4 726 024

43 890 577

ANNEXE 6/1 : Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant

Nature des éléments d'actif circulant	Montant au bilan de l'exercice 2010	Evaluation au dernier cours 2010
C.D.N, F.C.P et SICAV « INCITE »	155 880 €	336 763 €
C.D.N ,F.C.P et SICAV « Opérations d'aménagement »	0 €	0 €
TOTAL	155 880 €	336 763 €

ANNEXE 6/2 : Produits à recevoir

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2010	Montant au bilan de l'exercice 2009
Produits à recevoir :		
Créances clients et comptes rattachés	690 €	176 €
Autres créances :		
- sécurité sociale et organismes sociaux	6 726 €	6 305 €
- état	0 €	0 €
- remboursements assurances	0 €	0 €
- créances diverses	11 834 €	0 €
Produits financiers "Intérêts courus à recevoir"	1 434 €	2 802 €
TOTAL	20 683 €	9 283 €

ANNEXE 6/3 : Charges à payer

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2010	Montant au bilan de l'exercice 2009
Charges à payer :		
Emprunts et dettes financières diverses		
- Intérêts courus sur emprunts	977 259 €	1 154 144 €
- Intérêts courus sur concours bancaires	7 239 €	9 480 €
Dettes fournisseurs exploitation	60 650 €	186 277 €
Dettes fiscales et sociales :	375 161 €	397 151 €
Autres dettes diverses	33 659 €	18 814 €
TOTAL	1 453 967 €	1 765 864 €

ANNEXE 6/4

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2010	Montant au bilan de l'exercice 2009
Charges constatées d'avance :		
Charges exploitations	136 113 €	164 144 €
Produits constatés d'avance :		
Produits d'exploitations	28 013 €	36 231 €

ANNEXE 6/5

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan 2010 pour un montant de 686 141 € correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés aux comptes :

- 481 310 « intérêts compensateurs au 31.12.1993 » :	350 256 €
- 481 330 « intérêts compensateurs à partir du 01.01.1994 » :	335 885 €

TOTAL **686 141 €**

Conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21.07.1994, la société a crédité respectivement les comptes 481 310 et 481 330 pour un montant de 105 694 € et 80 250 € par le débit du compte 686 830 « dotations aux amortissements » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans l'annuité.

		MONTANT année 2010	
A) ACTIVITÉ "BAILLEUR SOCIAL"			
1) LOCATION			10 192 310 €
	Loyers logements et annexes	6 906 731 €	
	loyers "appartements" non conventionnés	4 866 759 €	
	loyers "appartements" conventionnés	1 986 717 €	
	loyers "appartements" inclus dans baux commerciaux	53 255 €	
	Loyers "commerciaux" hors TVA	180 212 €	
	Loyers "commerciaux" soumis à TVA	392 463 €	
	Surloyer	24 511 €	
	Refacturation de frais engagés pour le compte de locataires	7 258 €	
	Récupération charges locatives	2 681 135 €	
2) ACTIVITÉ "LIVRAISON CHAUFFAGE"			31 223 €
	Prestation chauffage	11 710 €	
	Remuneration chauffage	19 514 €	
3) DIVERS			57 728 €
	Location Panneaux d'affichage	9 449 €	
	location emplacement antenne relais	9 497 €	
	Loyer Mise à disposition "chaufferie grand parc"	38 782 €	
	Facturations diverses	0 €	
TOTAL ACTIVITE "BAILLEUR SOCIAL"			10 281 261 €
B) ACTIVITE MANDAT			11 720 €
	Prestation d'étude	11 720 €	
<p style="text-align: center;">? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?</p>			
C) ACTIVITE AMENAGEUR			
1) ACTIVITE CPA "CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX"			7 574 754 €
	Loyers logements C.P.A	340 469 €	
	Récupération charges locatives C.P.A	19 914 €	
	Vente AST CPA	0 €	
	Vente logements CPA	4 415 236 €	
	Vente Locaux commerciaux	1 611 999 €	
	Vente Parkings CPA	0 €	
	Subvention CPA	62 709 €	
	Recettes diverses	-3 325 €	
	Participation Ville de BX & CUB	1 284 000 €	
	plus value s/titre & produits financiers CPA	38 492 €	
	reprise s/amort. & prov CPA	2 817 €	
	TVA sur marges	-197 557 €	
		7 574 754 €	
2) ACTIVITE CONCESSION STE EULALIE			280 771 €
	Loyers logements C.P.A	105 316 €	
	Récupération charges locatives C.P.A	14 542 €	
	Subvention	160 914 €	
	Produits financiers	0 €	
	plus value nettes cessions val. Mobil	0 €	
		280 771 €	
TOTAL ACTIVITE "CPA AMENAGEMENT"			7 855 525 €
TOTAL PRODUITS ACTIVITES			18 148 506 €

ANNEXE 6/7

A) Détermination du résultat fiscal 2010

	N 2010		N -1 2009
Résultat comptable INCITE	253 448		290 120
Exclusion des opérations locatives conventionnées secteur exonéré d'IS.(secteur déficitaire en 2010)	+ 162 660	+	149 733
Résultat comptable soumis à l'Impôt sur les sociétés	416 108		439 853
Réintégrations fiscales			
Charges non déductibles			
Loyers véhicule non déductible	+ 2 621	+	2 485
Taxes non déductibles			
Sur véhicule	+ 2 230	+	2 644
Contribution sociale de solidarité de	+ 8 879	+	8 723
Provisions non déductibles en 2010			
Abondement	+ 90 466	+	99 447
Impôt sur les sociétés			
IS 2010 estimation	+ 208 623	+	219 554
Ecarts de valeurs liquidatives sur OPCVM	+ 5 112	+	12 530
Déductions fiscales			
Charges antérieurement taxées à déduire en 2010			
Contribution sociale de solidarité de	- 8 723	-	8 411
Provisions antérieurement taxées à déduire en 2010			
Abondement	- 99 447	-	118 163
⇒ résultat fiscal 2010	625 869		658 662
⇒ I. S 2010(33,33%)	208 623		219 554

B) Ventilation de l'impôt

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices entre la partie imputable aux éléments exceptionnels et la partie imputable aux autres éléments

	RESULTAT COMPTABLE InCité	RESULTAT COMPTABLE EXO	RESULTAT COMPTABLE SECTEUR TAXABLE	REINTEGRA- TION FISCALE	RESULTAT FISCAL	IMPOTS		
						THEORIQUE	COMPENS- ATION	DU
RESULTAT COURANT	348 840	-230 264	579 104	-194	578 910	192 970	0	192 970
RESULTAT EXCEPTIONNEL	114 563	67 604	46 959	0	46 959	15 653	0	15 653
	463 403	-162 660	626 063	-194	625 869	208 623	0	208 623

IMPOTS S/ SOCIETES 209 955
 Ecart prev/réel 2009 1 331
 Previsionnel 2010 208 623

BENEFICE INCITE 2010 253 448

ANNEXE 7**ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31.12.2010****1) Engagements en matière d'indemnités de retraite**

Conformément au choix laissé par le Code de Commerce, le montant des engagements de la société en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés ne fait pas l'objet d'une provision.

Le montant total des droits acquis réactualisés (charges sociales non comprises) s'élève à 167 572 € au 31.12.2010 transférés auprès d'un organisme externe.

La méthode de calcul utilisée par l'organisme est la méthode dite prospective avec des départs de mise en retraite à 65 ans.

2) Nantissement

Gage de compte d'instruments financiers en garantie du paiement des sommes dues au titre de l'emprunt souscrit pour le financement des travaux de réhabilitation du centre commercial du Grand Parc à Bordeaux.

Montant nominal de l'emprunt	3 880 000 €
Capital restant dû l'emprunt au 31/12/10	3 462 147 €
Montant des instruments financiers (50%)	1 784 000 €

3) Droits individuels à la formation

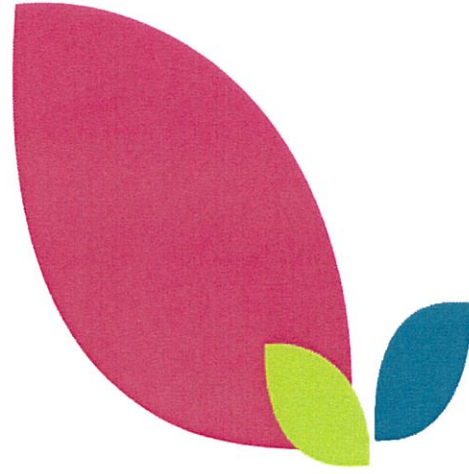
Droits individuels à la formation	Valeur d'heures de formation
Cumul des droits acquis par les salariés au cours de l'exercice	851
Cumul n'ayant pas fait l'objet d'une demande des salariés	3896

ANNEXE 8**ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FISCALE FUTURE AU 31.12.2010**

NATURE	DEBUT D'EXERCICE		VARIATIONS		FIN D'EXERCICE	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
A) ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS						
Subventions d'équipement		387 021 €	28 107 €	0 €		358 915 €
	0,00 €	387 021 €	28 107 €	0 €	0 €	358 915 €
					Total	358 915 €
B) ALLEGEMENTS						
Charges non déductibles temporairement à déduire l'année suivante :						
* Provision pour abondement		99 447 €	99 447 €	90 466 €		90 466 €
* Contribution sociale de solidarité des sociétés		8 723 €	8 723 €	8 879 €		8 879 €
		108 170 €	108 170 €	99 345 €	Total	99 345 €

ANNEXE 9**EFFECTIF MOYEN**

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
CADRES	15,27	
AGENTS DE MAITRISE & TECHNICIENS	9,42	
EMPLOYES	22,04	0,01
OUVRIERS	0,00	
TOTAL	46,73	0,01



la Cité
Bordeaux La Cub

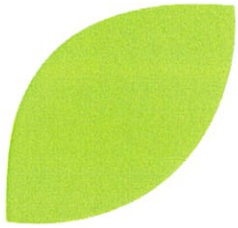
Rapport de Gestion

2010



Patrimoine et Construction





Patrimoine

Les faits majeurs de l'année 2010 pour la Direction du Patrimoine ont été :

- ∅ l'approbation du Plan Stratégique de Patrimoine (mai 2010)
- ∅ l'approbation de la Convention d'Utilité Sociale (décembre 2010)

La direction a poursuivi le travail amorcé en 2009 sur plusieurs thèmes, développés selon les grands axes de la CUS (Convention d'Utilité Sociale) :

→ Politique de qualité de service

L'accent continue d'être mis sur la poursuite du travail de communication, deux faits majeurs sont à noter :

- ∅ Réalisation d'une enquête de satisfaction (86% des locataires satisfaits)
- ∅ Signature d'une charte qualité pour 2011

La poursuite du travail quotidien des équipes de gardiens pour maintenir la qualité de service rendu permet de conserver un niveau de charges stables.

→ Politique de gestion sociale

L'accent mis sur le suivi des impayés par le service de gestion locative porte ses fruits, notamment par la poursuite de la baisse du pourcentage d'impayés.

→ Politique patrimoniale

Priorité a été donnée à la poursuite de la construction ; ainsi l'extension des bureaux du siège social et 7 logements ont été livrés, les opérations du Foyer du Levain et de la construction BBC Rue Mandron Schuman ont été poursuivies. En revanche, certaines opérations sur le patrimoine ont pris du retard telle que la rénovation des halls du Grand Parc.



Les logements

Au 31 décembre 2010, le patrimoine locatif géré par InCité se compose de :

- 443 logements conventionnés
- 1319 logements non conventionnés

Soit un total de 1762 logements.

Dont

- 548 logements propriété d'InCité
- 1214 logements sur terrain donné à bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux.

Vous trouverez, ci-dessous, la ventilation de notre patrimoine par résidences et par type d'appartements :

Résidences conventionnées

	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Balguerie		20	18			38
Héron	2	10	22	6		40
Labarde			48	42	10	100
Montméjean	3	9	2	1		15
Prunier	1	26	12	3		42
Rue de la Merci		1	3			4
Saint Louis	2	15	26	4		47
Saint Marc	1	26	24	4		55
Tolosane		20	27	6	2	55
Arc en Ciel		10	20	10		40
Victor Hugo		1	2	1		4
Menuts			3			3
Total	9	138	207	77	12	443

Résidences non conventionnées

	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Château d'Eau			49	24		73
Grand Parc 329			70	150	109	329
Grand Parc 672	5	72	204	359	32	672
Néréides	6	31	43	48	12	140
Rue Saint Eloi	2	2	1	1		6
Sully	4	16	40	39		99
Total	17	121	407	621	153	1319

Total général

Total général	F1	F2	F3	F4	F5	Total
	26	259	614	698	165	1762
	1,50%	14,70%	34,80%	39,60%	9,40%	100%



Les locaux d'activités

Au 31 décembre 2010, InCité gérait :

- Deux centres commerciaux composés d'un supermarché et de 46 commerces (34 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord et 2 au Grand Parc 329),
- Trois commerces en centre ville (ex BRICORELAIS sis 99, cours Victor Hugo, RT International sis 1 rue de la Merci, et Café des Moines rue des Menuts à Bordeaux),
- Une station service,
- Une chaufferie collective située au Grand Parc desservant 3 852 logements de différents organismes.



Point sur la gestion du Centre Commercial Europe par Immo de France en 2010 :

Les actions principales ont été :

- Pour la gestion technique : suivi des travaux de réfection de terrasses en liaison avec le service technique d'InCité
- Pour la gestion courante : non application des augmentations de loyers, normalement dues, pour la troisième année consécutive, afin de prendre en compte les difficultés de commercialité suite au sinistre
- Pour la gestion contentieuse : mise en place de plans d'apurement pour deux locataires et poursuite des procédures contentieuses pour les établissements Salah et Epil City ainsi que Laarbi , Espace Telecom
- Installation de nouveaux commerçants : Reprise du restaurant « Les Gourmands du Parc » par Monsieur Habri commerçant au centre commercial Counord.

Les locaux incendiés ainsi que le local Comptoir Paysan restent à louer.

Concernant le sinistre, le rapport d'expertise judiciaire a été rendu le 21 décembre 2010. InCité a engagé les travaux. Nous restons en attente d'une décision du Tribunal sur les responsabilités.



Les ratios de gestion

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	tendance
Nombre de congés	118	126	164	120	106	139	↗
Dont :							
Conventionnés	36	40	48	33	31	40	
Non conventionnés	82	86	116	87	75	99	
Taux de rotation	6.88 %	7.34 %	9.56 %	6.99 %	6,18%	7,89%	↗
Impayés	2,16%	2,99%	3,02%	3,35%	3,04%	2,99%	↘

Le taux de rotation a augmenté cette année à 7,89%.

Les groupes qui ont fait l'objet des plus forts taux de rotation sont :

- 15% à Arc en Ciel : loyer trop cher, logement bruyant (près du tramway)
- 26 % à Montméjean : décès et départs en maison de retraite
- 18% à Balguerie : changement professionnel, maison de retraite et SLS

La raison principale de l'augmentation du nombre de congés est le vieillissement de la population logée.



La gestion locative

Les loyers

Les loyers des logements ont augmenté de :

- 1.31 % au 1^{er} janvier 2010 et à 0.57 % au 1^{er} janvier 2011 correspondant à l'IRL pour les logements non conventionnés,
- 0.06 % correspondant à l'IRL au 1^{er} juillet 2010 pour les logements conventionnés.

En 2011, les augmentations des loyers des logements conventionnés seront applicables en janvier 2011, avec un effet rétroactif, dès la publication de tous les textes.

Les loyers moyens quittancés hors charges au 31 décembre 2010 sont de :

- 5,003 €/m² de Surface Habitable pour les non conventionnés,
- 5,842 €/m² de Surface Habitable pour les logements conventionnés.

Pour information, les références des loyers des logements sociaux sont les suivants :

- PLS : 7,86
- PLUS : 5,24
- PLAI : 4,65

Loyers appliqués à la relocation au 1^{er} janvier 2010

Résidences conventionnées

	€/M ² de S.H (*)
Balguerie	6,3
Héron	6,6
Labarde	4,27
Montméjean	6,33
Prunier	6,04
Saint Louis	6,45
Saint Marc	6,09
Tolosane	6,66
	€/M ² de S.U (**)
La Merci	5,6
Victor Hugo	5,14
Menuts	4,98
Arc en Ciel	7,72

Résidences non conventionnées

	€/M ² de S.U (*)
Château d'Eau	6,29
Grand Parc 329	6
Grand Parc 672	5,6
Néréides	5,37
Rue Saint Eloi	6,73
Sully	5,39

* normalement calculé en S.C : Surface corrigée

** S.U : Surface utile = S.H : surface habitable . + moitié des annexes

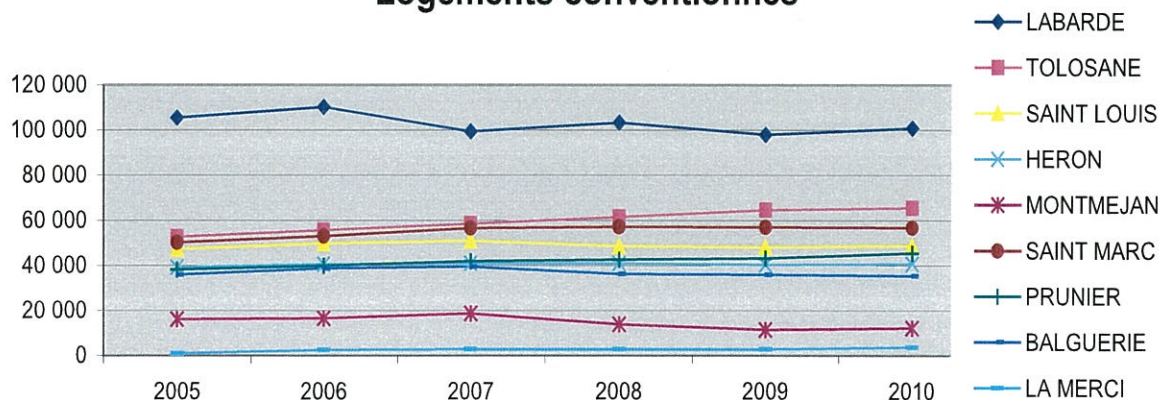


Les charges locatives

La régularisation des charges en 2011 sera créditrice. Les charges sont restées globalement stables (+ 0,53 %) par rapport à 2010, signe des efforts constants de la société dans ce domaine.

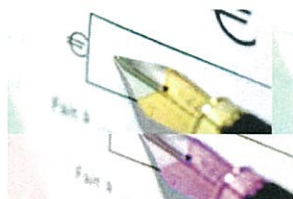
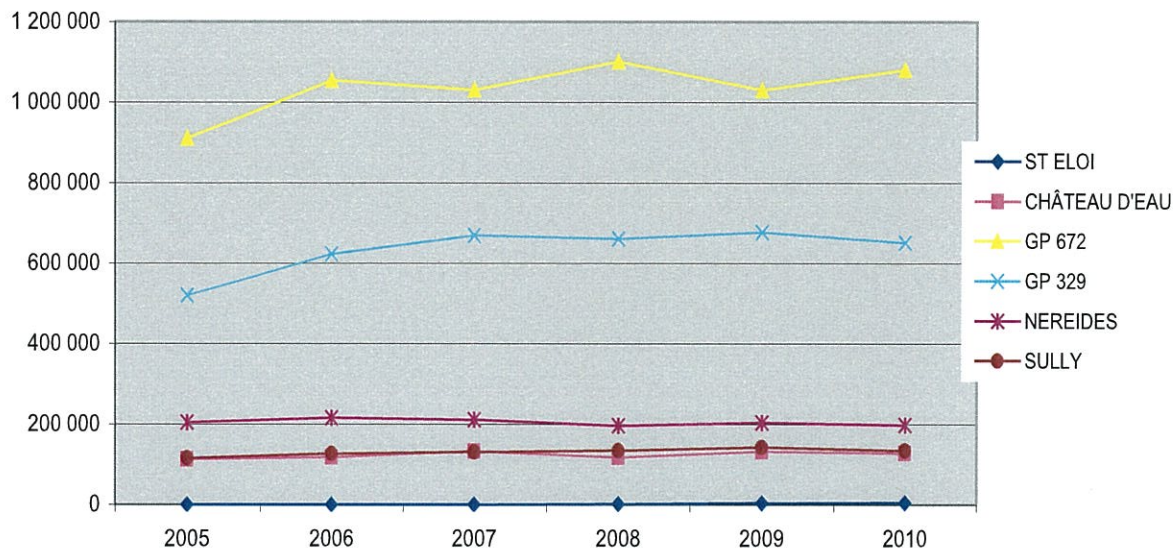
Une légère hausse des charges de 1,8 % pour les résidences conventionnées est due à l'augmentation du coût des contrats d'entretien suite notamment aux modifications des collectes d'ordure ménagères.

EVOLUTION DES CHARGES Logements conventionnés



Pour les résidences non conventionnées, l'évolution est stable :

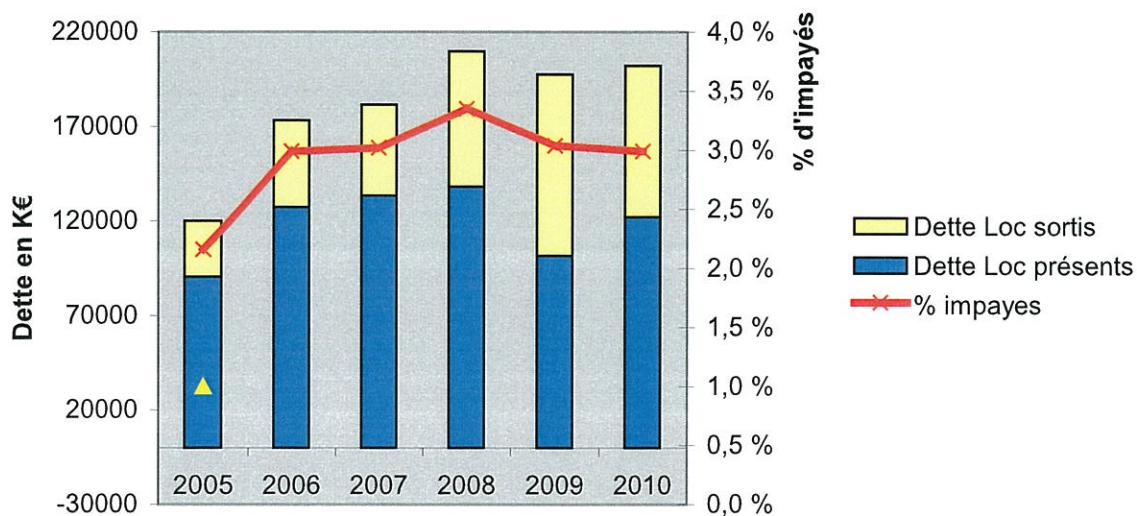
EVOLUTION DES CHARGES Logements non conventionnés



La gestion des impayés

En 2010, le taux d'impayés de la société a baissé. Il est de 2,99% au lieu de 3.04 %.

Evolution des impayés



La dette des présents comprend aussi les dépôts de garantie sur 36 mois et les plans d'apurement pour travaux, correspondant à environ 10 % de la dette.

InCité valorise depuis quelques années l'aménagement des salles de bains pour lesquelles 1/3 du montant des travaux reste à la charge du locataire. Cette somme est payée soit par une augmentation de loyer soit par un échelonnement de la dette pendant 3 ans. Cette année, 6 locataires entrent dans ce cadre.

Les pertes sur irrécouvrables ont fortement réduit et sont de 8300 €, qui s'expliquent par trois décès sans héritier ou avec refus d'héritage.

Concernant les procédures de redressement personnel, un seul jugement pour 849 € a été rendu pour cette année. En effet, nous insistons auprès des juges dès l'ouverture des procédures, pour que la dette de loyer ne soit pas effacée afin de responsabiliser les locataires sur l'importance de pouvoir être logé.

Garantie Locapass et FSL

Nous constatons une augmentation de l'utilisation des garanties par les locataires entrants, en effet nous avons sollicité :

- la garantie LocaPass avec le GIC pour 9 dossiers pour un montant de 16 043 €
- la garantie FSL pour 13 dossiers pour un montant de 13 857,25 €

Cette situation est inquiétante car les locataires sont incapables de payer les loyers et se retrouvent en procédure contentieuse dès la fin de couverture des garanties.

Dossiers de locataires en contentieux

Au 31 décembre 2010 :

- 12 familles sont en surendettement en Banque de France,
- 3 familles sont en procédure de redressement personnel,
- 37 familles ont des plans d'apurement pour dettes et 4 plans judiciaires
- aucune procédure d'expulsion

Les attributions

187 attributions de logements ont été réalisées dans l'année, chiffre important lié aux mises en service des résidences Arc en Ciel, Victor Hugo et Menuts.

InCité a attribué 89 logements conventionnés et 98 logements non conventionnés. Le pourcentage d'attribution à des candidats émanant des dossiers de la Mairie est de 35 % pour les logements conventionnés.

Les nouveaux arrivants sont pour :

- 67 % des personnes salariées
- 13 % des personnes retraitées
- 20 % des personnes inactives avec des aides.

La composition familiale est la suivante :

- 30 % des personnes célibataires
- 27 % des familles monoparentales
- 25 % des couples avec enfants.

Nous avons enregistré globalement une baisse du nombre de refus, sauf à la résidence Labarde. Dans cette résidence, le délai de relocation a atteint plus de 8 mois pour un logement.

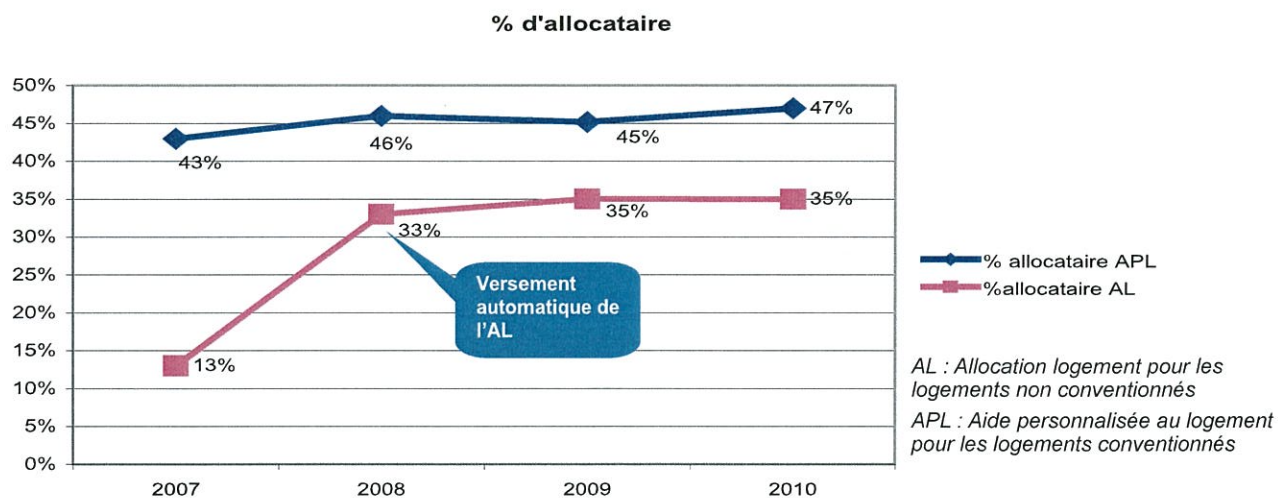
Pour la première année, la vacance locative moyenne hors travaux est de 5 jours, alors qu'auparavant elle était négligeable.

En 2010, un logement a été attribué à un demandeur DALO transmis en 2009. Les services de l'Etat ne nous ont pas transmis de nouveau demandeur entrant dans le cadre du DALO en 2010. Néanmoins, nous avons relogé 6 familles entrant dans le cadre du protocole d'accord pour les ménages prioritaires.

La population logée

Cette année, il n'y a pas eu d'enquête triennale dans le parc conventionné, c'est pourquoi nous n'analyserons que les allocataires.

Le taux d'allocataire s'est stabilisé dans le parc privé, et a augmenté de manière importante dans le parc conventionné. Cette augmentation est due aux faibles ressources des entrants.



Le montant moyen de l'allocation est de :

- 206 € pour le parc conventionné
- 195 € pour le parc privé.

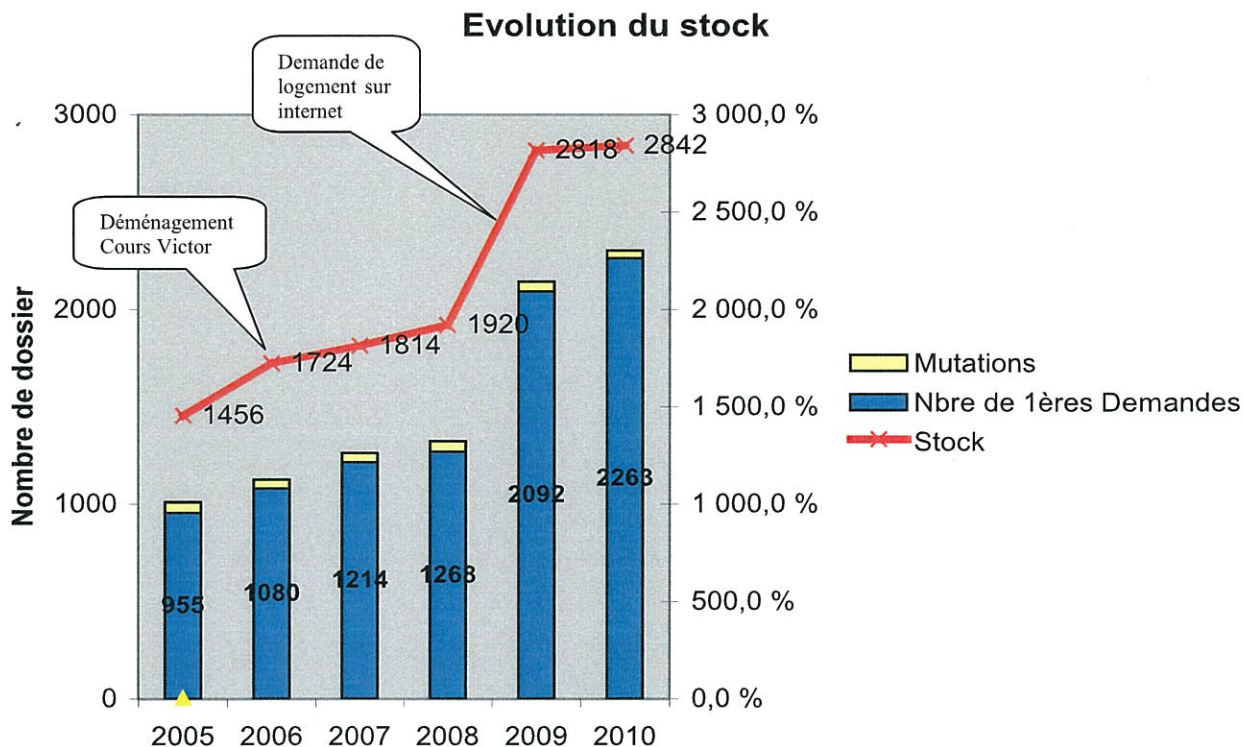
La population bénéficiaire des allocations se caractérise notamment par les données suivantes :

- 53 % de personnes seules et 22% de personnes isolées avec enfants
- 49 % des bénéficiaires ont des ressources inférieures au SMIC
- 11 % de bénéficiaires de l'AAH (allocation adulte handicapé)
- 16 % de bénéficiaires étrangers

A ce jour, le taux de couverture des AL/APL représente 23,5% du quittancement, en légère augmentation.

La demande de logement

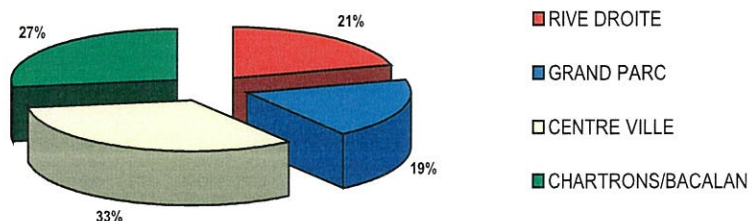
Le nombre de dossiers de demandes, y compris les demandes de renouvellement est, à fin 2010, de 2 842, soit une stabilisation par rapport à 2010.



La réforme des demandes de logement a conduit à l'instauration d'un imprimé CERFA commun à l'ensemble des organismes dans toute la France. Les demandeurs ne peuvent plus poser de demande pour une résidence mais pour un quartier.

InCité a donc réparti l'ensemble de son patrimoine sur quatre quartiers :

- Centre Ville : 185 logements
- Chartrons – Bacalan : 282 logements
- Grand Parc : 1041 logements
- Rive Droite : 254 logements



Notre situation Cours Victor Hugo nous conduit à avoir 33% de demandes dans le quartier « Centre Ville » alors que le nombre de logements y est le plus faible. Il y a confusion dans l'esprit des demandeurs avec notre activité d'aménageur.

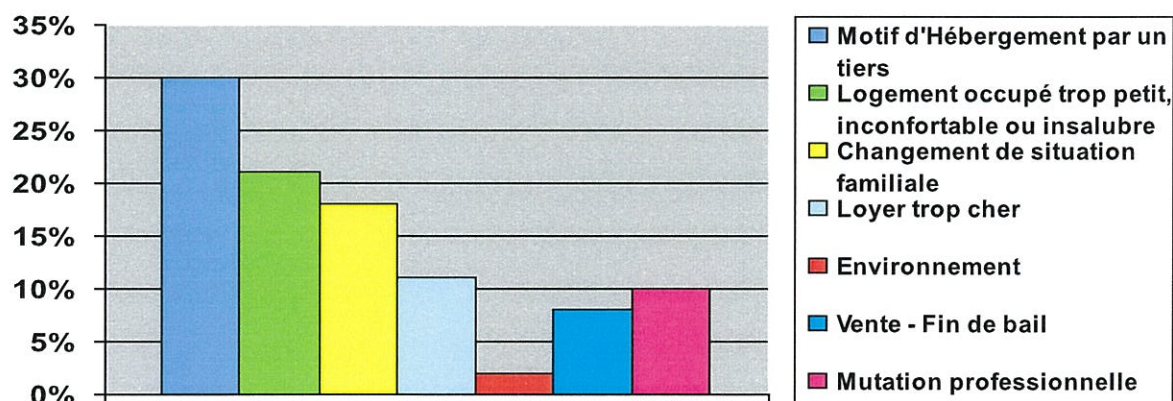
La typologie des logements souhaitée est :

- 13 % pour des T1
- 36 % pour des T2
- 33 % pour des T3
- 15 % pour des T4
- 3 % pour des T5

La composition familiale des demandeurs est de :

- 58 % pour des personnes seules
- 17 % pour des couples sans enfant
- 10 % pour des couples avec des enfants.
- 15 % pour des personnes seules avec enfant

Les motifs des demandes se décomposent de la manière suivante :



La part des personnes hébergées par des tiers (30 %) est prépondérante et reste stable par rapport aux années précédentes.

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

- 38 % issus des salaires pour les actifs
- 62 % issus d'allocations pour les inactifs

Nous constatons une stabilisation du rapport actifs / inactifs.

Néanmoins dans la part d'actifs 79% ont un salaire inférieur au SMIC. Ce chiffre montre à quel point le niveau de ressources des demandeurs diminue.

Le maintien de l'équilibre sur le plan de la mixité sociale dans l'ensemble des résidences devient ainsi de plus en plus difficile à atteindre.



La maintenance du patrimoine

L'âge moyen de notre patrimoine se situe à environ 38 ans (contre 25 ans au plan national).

Le coût de la maintenance courante et du Gros Entretien pour 2010 est de 509 €/logt soit une augmentation de 23% par rapport à l'année précédente.

Les travaux d'entretien qui ont été réalisés en 2010, se répartissent de la manière suivante :

<input type="checkbox"/>	Appartements à la relocation	536 934 € HT	soit 3 862 €/logement
<input type="checkbox"/>	Appartements occupés	84 410 € HT	soit 47 €/logement
<input type="checkbox"/>	Parties communes	93 353 € HT	
<input type="checkbox"/>	Gros entretien	183 873 € HT	
	Soit un total de	898 570 € HT	soit 509 €/logement

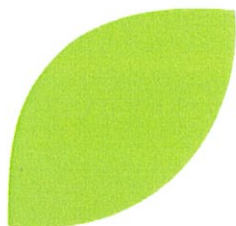
Les travaux de relocation ont fait l'objet d'une attention particulière en vue de réduire les temps de vacance et donc la perte financière. La vacance technique est de 15 jours en moyenne par logement.

Le gros entretien comprend notamment :

- l'adaptation des installations de télévision pour le passage à la TNT,
- le changement de chauffe baignoires,
- le traitement des éclats de béton à Tolosane,
- les travaux de voirie à Saint Marc,
- l'individualisation des compteurs de l'ensemble des petites cités,
- les curages et réparations de réseaux sur divers résidences.

A ces travaux, s'ajoutent les travaux qui sont immobilisés ou en cours d'immobilisation tels que :

<input type="checkbox"/>	Résidentialisation à Labarde (sur 2009/2010)	168 007€ TTC
	- Cloture de la résidence et mise en place d'un portail	
	- Changement de toutes les portes de halls d'entrée	
	- Réfection légère de la voirie	
<input type="checkbox"/>	Menuiseries des Néréides (sur 2009/2010)	463 545 € TTC
<input type="checkbox"/>	Portes de halls et interphones à Héron	20 121 € TTC
<input type="checkbox"/>	Terrasses de deux résidences du Grand Parc	93 416 € TTC
<input type="checkbox"/>	Chaudières à Prunier et Tolosane	79 641 € TTC
<input type="checkbox"/>	Transformation d'un logement handicapé au Grand Parc	35 918 € TTC



Construction

Opérations en chantier livrées en 2010

Arc En Ciel

Cette opération de 40 logements financés en PLS, qui se situe avenue Emile Counord au pied de la station de tramway, a été mise en location le 4 janvier 2010. Elle a fait l'objet de nombreux articles et a été plébiscitée.



16 Cours Victor Hugo

L'opération d'Acquisition Amélioration de 4 logements (3 type 3 financés en PLAI et 1 type 4 financé en PLUS) a été mise en service au 2 août 2010.



12 rue des Menuts

L'opération d'Acquisition Amélioration de 3 logements (3 type 3 financés en PLAI) a été mise en service au 1^{er} décembre 2010.



Opération en cours de financement

Foyer Le Levain

L'opération consiste à réhabiliter l'immeuble situé 64 rue Paul Louis Lande, sur l'emprise cadastrée DT 248 en vue d'y créer un foyer de 32 logements et locaux communs.

L'ensemble immobilier est situé à l'angle de la Rue Paul Louis Lande et de la rue de la Miséricorde, face à la place Sainte Eulalie. Ce bâtiment jouxte la Maison de l'enfance et les bureaux de la DRAC.



Le programme doit permettre d'accueillir des jeunes travailleurs de 16 à 30 ans. L'objectif de l'association est de les sociabiliser en leur offrant un logement individuel dans un contexte collectif avec différents lieux de rencontres et les préparer à devenir des locataires responsables.

Cette opération a obtenu les décisions d'agrément pour des financements en PLAI en date du 21 décembre 2010, ainsi que les subventions Région, Conseil Général et Ville

Le démarrage de travaux est programmé courant 2011.

Opération en lancement

Mandron Schumann

Le projet consiste en la réalisation de 35 logements et stationnements qui seront financés en PLUS et PLAI. Le terrain d'implantation est situé à l'angle des rues Mandron et Schuman.

Le système de construction et la conception globale du bâtiment devront répondre à l'obtention du Label BBC.

Ce projet a fait l'objet d'un concours d'architecte. Le cabinet Leibar et Seigneurin a été retenu et le projet est actuellement en cours d'établissement du dossier de permis de construire.



Aménagement





Le centre historique de Bordeaux La Convention Publique d'Aménagement

L'activité d'InCité dans le centre historique en 2010 s'est poursuivie à un rythme ralenti dans l'attente de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH RU et du PNRQAD.

L'avancement dans les objectifs de production à fin 2010 étaient les suivants :

	Objectif	Réalisé		Solde sur objectif à 2014
Logements	2 400	1 708	71 %	692
Accession	400	198	49,5 %	202
Propriétaires occupants	105	45	43 %	60
Locatif privé	1 645	1 333	81 %	313
Locatif social public	250	132	53 %	118
Activités économiques	4 400 m ²	3 622 m ²	82 %	778 m ²
Locaux communs	100 u	95 u	95 %	5 u
Places de stationnement	330	193	58 %	160

Nous détaillons ci-après les chiffres de ce tableau par grands thèmes :



Amélioration du logement

Action incitative

La production aidée dans le cadre du PIG communautaire :

Logements locatifs : 96 logements dont 58 en loyers encadrés soit 60%

Propriétaires occupants : 2 propriétaires occupants

La production est issue en majorité d'immeubles cédés par InCité sous cahier des charges et d'investisseurs locatifs.

Tendances et perspectives :

La production reste faible en l'absence de dispositif adapté et du fait de la mise en suspens des demandes de DUP dans les PRI.

Une nouvelle OPAH RU devrait être mise en œuvre à compter de mi 2011.



Action encadrement

Conseil programmatique

Examen de 134 immeubles dont 63 nouveaux.

Poursuite du travail sur la typologie et l'incitation à ne pas découper : 305 logements préconisés pour 340 projetés.

Poursuite du travail de négociation sur la production de logements sociaux : demande de conventionnement sur 99 logements.

Périmètre de restauration immobilière

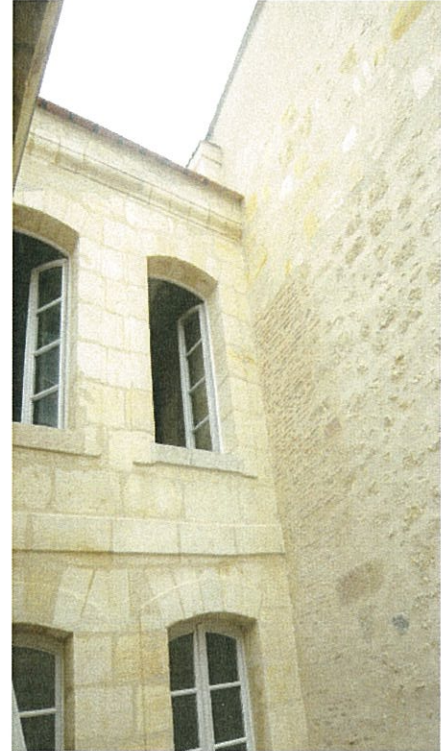
Les îlots en DUP sur Saint Eloi

79 immeubles / 397 logements en notification

Dans 54 immeubles regroupant 341 logements, les travaux sont réalisés ou en passe de l'être.

4 immeubles pour lesquels une acquisition publique est en cours du fait de la non réalisation des travaux notifiés.

7 immeubles en situation de blocage pour lesquels va être engagée une enquête parcellaire en 2011.



Les îlots Faures Gensan et Fusterie à Saint Michel

69 immeubles prioritaires regroupant 222 logements sont en attente de notification.

PRI Saint Michel – Sainte Croix

Les études sur les îlots prioritaires et les immeubles dégradés isolés sur lesquels le principe de DUP travaux a été proposé ont été mises en attente dans l'attente de la désignation par la Ville de l'équipe « projet urbain » du PNRQAD.





Logement social public

A fin 2010 :

Sur un objectif de 250 à fin de CPA, production de 132 logements dont 78 par recyclage foncier dans le cadre de la CPA.

Capacité de production 2010/2014 :

187 dont 164 sont déjà en « stock » dans le cadre du recyclage foncier.

La mise en œuvre du PNRQAD devrait faciliter la production, notamment grâce à l'aide apportée par l'ANRU sur le déficit foncier, qui permettra de proposer des immeubles aux bailleurs à des prix compatibles avec un équilibre d'exploitation.





Restructuration urbaine

Opérations de démolition/restructuration dans les îlots Sainte Colombe et Bouquière Buhan :

Réalisation des démolitions du 55 rue Bouquière et engagement des études techniques sur le 22 rue Buhan en vue de travaux en 2011.

Ilot Sainte Colombe : études techniques engagées en vue d'une démolition en 2011



Engagement de ***l'îlot Carpenteyre à Saint Michel*** : Commercialisation du 47 rue Carpenteyre en vue de la restauration de 13 logements locatifs. Le volet démolition/reconstruction sur les parcelles des n° 43/45 a été mis en suspens dans l'attente du projet urbain PNRQAD.

Au n°49, programmation d'une opération de logements en accession aux étages avec maintien du Théâtre de La Lucarne au rez de chaussée, dans des locaux rachetés par la Ville

Ilot Nerigean Sauvageau :

Poursuite des acquisitions foncières amiables.

Programmation mise en attente du projet urbain PNRQAD.



Accession à la propriété

Objectif CPA : 400 dont 300 via le recyclage foncier.

Production à fin 2010 :

198 logements dont 76 via le recyclage foncier (8 logements initialement prévus en accession ont été reconvertis en locatif social)

Capacité de production 2010/ 2014 via le recyclage foncier :

52 logements dont 34 sont déjà en « stock ».





Locaux résidentiels

Notre seul moyen d'action depuis la fin de l'OPAH est le conseil programmatique : 55 immeubles en 2009.



Commerces et locaux d'activités

Objectif de production :

4 400 m² dont 1 000 m² à acquérir de manière isolée en pieds d'immeubles

Fin 2010 : 3 622 m² produits dont 11 locaux pour 1 072 m² en pieds d'immeubles isolés

Mises en location directe via la CPA en 2010 : 4 locaux pour 480 m²

- Les Clés Musicales, magasin de matériel Hifi Haute Fidélité a pris place au 25, rue des Ayres



- La SARL Santosha, restaurateur, a installé ses bureaux au 61, rue Leyteire aux côtés de la société l'onlyprod, photographe.



- L'entreprise de Bâtiment OZ s'est installée au 23, rue de la Rousselle





Les relogements

En 2010 : 13 relogements définitifs

A fin 2010 : 132 relogements définitifs
85 % dans le centre historique
46 % dans leur quartier d'origine

51% dans les logements sociaux réhabilités via l'OPAH RU et le PIG, 12% dans le parc social d'InCité et seulement 4% via les bailleurs sociaux



Capacité de production à 2014

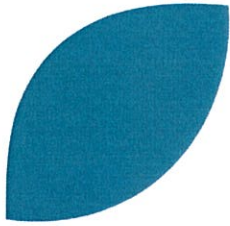
Prévisionnel de production 2010/2014 via le recyclage foncier

	Accession	Locatif privé	Locatif social public	Total logements	Activités économiques en m2
Prévisions	51	158	187	396	2 946
<i>En stock</i>	35	53	164	252	2 746



Sainte-Eulalie
La Concession d'Aménagement





2010 a été marquée par la mise en œuvre de l'action partenariale autour du relogement et par l'entrée en phase opérationnelle du projet.

Action partenariale autour du relogement

Après une mise à jour exhaustive de l'enquête sociale par InCité au printemps 2010, un travail partenarial avec les trois bailleurs sociaux en charge de la reconstitution de l'offre et du relogement a permis de répartir entre eux les ménages à reloger.

A partir de l'automne 2010, chacun des 165 ménages a rencontré « son » futur bailleur et InCité, afin d'amorcer le travail préparatoire à son relogement.

Ajustement des programmes de construction neuve

Un travail d'ajustement voire de modification de la localisation des programmes de reconstitution de l'offre s'est poursuivi jusqu'à l'automne 2010.

Le PLU a été approuvé en novembre 2010.

Un premier permis de construire a été délivré à Aquitanis pour 11 logements.

Domofrance a engagé la phase permis de construire sur deux opérations de 22 et 31 logements et Logévie a poursuivi ses études sur une opération de 57 logements.

Travaux d'aménagement des sites et voies de liaisons

Les études de maîtrise d'œuvre ont été menées jusqu'au stade de projet dans la perspective de lancer un appel d'offres au 1^{er} semestre 2011

Acquisitions foncières

Sur les copropriétés, la campagne d'acquisitions amiables s'est poursuivie et a permis que soient acquis à fin 2010, 103 appartements sur 230, dont 45 occupés.

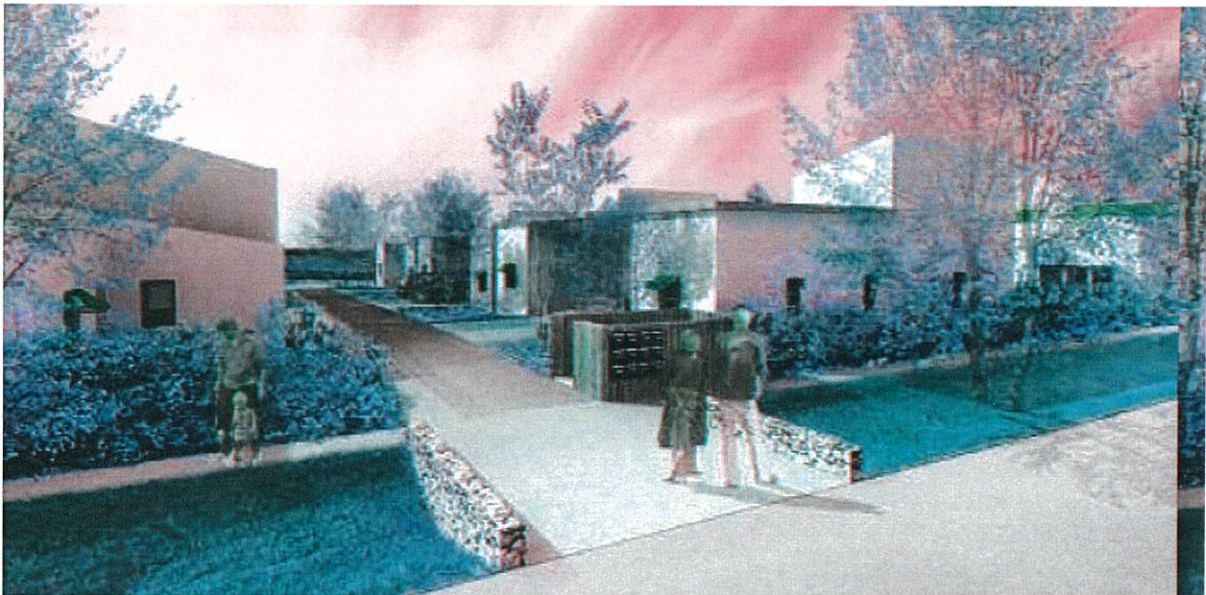
Concomitamment la procédure d'expropriation s'est mise en place : après enquête parcellaire, le Préfet a pris un arrêté de cessibilité pour les lots restant à acquérir sur les deux copropriétés et saisi le juge de l'expropriation.

Les acquisitions se poursuivront donc par voie de fixation judiciaire en 2011.

InCité est devenu majoritaire dans la copropriété des Acacias, ce qui a conduit à un changement de syndic.

Les terrains à bâtir : les acquisitions amiables se sont poursuivies.

InCité s'est rendu propriétaire du terrain d'assiette de l'opération « Garderat 3 » qui doit être réalisée par Domofrance.



Gestion de projet

InCité a poursuivi sa mission d'ordonnancement et de pilotage (OPCU), tant sur le plan technique, juridique que financier.

Ce travail a servi de socle à une revue de projet en novembre 2010, qui a permis de faire un point précis d'avancement à la lumière des objectifs fondamentaux de l'opération et de ses attendus pour chacun des partenaires.

L'année 2011 verra le démarrage des travaux d'aménagement et des premiers chantiers de reconstitution de l'offre.

Le rapport

comptable



Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010 sont présentés en trois documents indissociables :

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

Le bilan

Situation financière

Fonds de roulement

Le fonds de roulement d'InCité (activité CPA & Concession exclue) s'élève au 31/12/2010 à 1 010 357 €. Il est en augmentation par rapport à 2009 de 155 239 €.

Le fonds de roulement se présente de la façon suivante.

	BILAN AU 31/12/2010	BILAN AU 31/12/2009	ECARTS
* Fonds de roulement négatifs des opérations locatives	-7 704 273 €	-7 531 253 €	-173 020 €
<i>Ressources(emprunts et subventions)</i>	25 802 672 €	23 865 152 €	1 937 520 €
<i>Emplois(immobilisation, opération locatives nettes)</i>	33 506 945 €	31 396 405 €	2 110 540 €
* Fonds de roulement négatifs du siège social <i>Victor Hugo</i>	-153 246 €	-150 315 €	-2 931 €
<i>Ressources (emprunts)</i>	1 591 788 €	1 674 576 €	-82 788 €
<i>Emplois (immobilisation nettes)</i>	1 745 034 €	1 824 891 €	-79 857 €
	-7 857 519 €	-7 681 568 €	-175 951 €
Capital et réserves	10 574 461 €	10 284 340 €	
immobilisations diverses nettes du siège social	-119 608 €	-120 952 €	
immobilisations financières	-1 840 425 €	-1 916 822 €	
	8 614 428 €	8 246 566 €	367 862 €
Ecart	756 909 €	564 998 €	191 911 €
Résultat de l'exercice	253 448 €	290 120 €	-36 672 €
Situation au 31/12/2010	1 010 357 €	855 118 €	155 239 €

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

- des dépôts de garantie des locataires InCité 532 877 €
- de la moitié des provisions pour gros entretien..... 382 323 €

Le potentiel financier au 31/12/2010 s'établit alors à 1 925 557 €

Ratios d'endettement / capitaux propres

L'endettement financier soit 22 956 401 € est en diminution de 479 854 €.

La variation correspond à :

• remboursements de 2010 (amortissement des annuités d'emprunt)	- 932 899 €
• réalisation des emprunts	<u>453 045 €</u>
	- 479 854 €

Endettement

	BILAN AU 31/12/10	BILAN AU 31/12/09	ECARTS
Emprunts INCITE à l'exclusion des emprunts des opérations d'aménagement soit pour			
* la Conv .Amén .de Bordeaux 11 500 000,00 (capital dû sur emprunts au 31 /12 /10)			
* la Conc. Amén de Ste Eulalie 3 156 289,00 (capital dû sur emprunt au 31 /12 /10)			
	14 656 289,00		
(164200) emprunts CDC	9 870 401 €	9 840 524 €	29 876 €
(164500) emprunts Caisse Epargne	2 707 289 €	2 856 949 €	-149 660 €
(164700) emprunts Dexia	5 822 632 €	5 981 907 €	-159 275 €
(164800) emprunts Crédit Coopératif	4 449 045 €	4 632 124 €	-183 079 €
(168200) emprunts GIC	107 034 €	124 750 €	-17 717 €
	22 956 401 €	23 436 255 €	-479 854 €

Capitaux propres

	BILAN AU 31/12/2010	BILAN AU 31/12/2009	ECARTS
Capitaux propres	10 574 460 €	10 284 340 €	290 120 €

Ratio

Endettement /capitaux propres

2010	2009
217%	228%

(22 956 401/10 574 460)

(23 436 255 / 10 284 340)

Ratios d'endettement sur chiffre d'affaires

Chiffre d'affaire (hors éléments des CPA Bordeaux & Sainte Eulalie)

Chiffre d'affaires	BILAN AU 31/12/2010	BILAN AU 31/12/2009	ECARTS
loyers	7 561 646 €	7 166 135 €	395 510 €
provisions pour charges	2 681 135 €	2 651 205 €	29 930 €
prestations diverses	50 201 €	37 449 €	12 752 €
	10 292 982 €	9 854 790 €	438 193 €

Ratio

Endettement /chiffre d'affaires

2010	2009
223,03%	237,82%

(22 956 401/10 292 982)

(23 436 255 / 9 854 790)

DELAIS DE PAIEMENTS DES FOURNISSEURS(LME ART 24-11)

Le montant de la dette à l'égard des fournisseurs s'élève à 1 459 199,58 €

La décomposition de la dette par date d'échéance est la suivante :

Fournisseurs exploitation		763 811,58	échéances à fin janvier 2011	échéances à fin février 2011	échéances au-delà
401000 Frs exploitation	598 445,71		586 872,10	11 573,61	0
401300 Frs pénalités	897,00		0	0	897,00 pénalités
401700 Frs rgi	41 849,33		0	0	41 849,33 RGI
401710 Frs rgi	61 969,09		0	0	61 969,09 RGI
	<u>703 161,13</u>		586 872,10	11 573,61	104 715,42
FACT non parvenues	60 650,45		NA	NA	NA
	<u>763 811,58</u>				

Fournisseurs immobilisation		695 388,00	échéances à fin janvier 2011	échéances à fin février 2011	échéances au-delà
404000 Frs immob.	244 490,59		124 808,85	119 681,74	0
404300 Frs pénalités	55 911,63		0	0	55 911,63 pénalités
404700 Frs RGI	136 876,89		0	0	136 876,89 RGI
	<u>437 279,11</u>		124 808,85	119 681,74	192 788,52
FACT non parvenues	258 108,89		NA	NA	NA
	<u>695 388,00</u>				

Le compte de résultat

L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 253 448 € 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 2 681 135 €

2) des éléments liés aux CPA de Bordeaux et de Sainte Eulalie soit 8 321 203 € s 'élève à 9 756 769 € contre 9 610 647 € en 2009 soit une augmentation de 511 985 € analysée ci-après.

POSTE	2010 Eléments Hors CPA	2010 Eléments CPA	2010 TOTAL INCITE	2009 Eléments Hors CPA	2009 Eléments CPA	2009 TOTAL INCITE	VARIATION	VARIATION
	A	B	C	D	E	F	A-D	%
Consommation de l'exercice en provenance des tiers	2 192 974 €	8 321 203 €	10 514 177 €	1 952 206 €	9 610 647 €	11 562 853 €	240 768 €	12,33%
Impôts et taxes	1 674 689 €		1 674 689 €	1 626 817 €		1 626 817 €	47 872 €	2,94%
Charges de personnel	2 763 115 €		2 763 115 €	2 759 721 €		2 759 721 €	3 394 €	0,12%
Dotations aux amortissements et provisions	1 952 109 €		1 952 109 €	1 596 168 €		1 596 168 €	355 941 €	22,30% (1)
Autres charges	49 503 €		49 503 €	58 266 €		58 266 €	-8 763 €	-15,04%
Charges financières	859 284 €		859 284 €	998 829 €		998 829 €	-139 545 €	-13,97% (2)
Charges exceptionnelles	55 140 €		55 140 €	33 221 €		33 221 €	21 919 €	65,98%
Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0 €		0 €	0 €		0 €	0 €	
Impôts sur les Sociétés	209 955 €		209 955 €	219 554 €		219 554 €	-9 600 €	-4,37%
	9 756 769 €	8 321 203 €	18 077 972 €	9 244 784 €	9 610 647 €	18 855 430 €	511 985 €	5,54%

(1) Augmentation de la dotation aux amortissements consécutivement à la mise en service au 01/01/2010 de la résidence Arc en ciel et de nouveaux aménagements dans le parc locatif.

(2) La quasi totalité des emprunts est révisable en fonction de la variation du taux de livret "A"; ce dernier a connu une baisse répercutée sur les échéances de 2010.

L'ensemble des crédits de ce compte, les "appels de provisions pour charges récupérables communes et régularisations" exclus soit 2 681 135,00 € ainsi que les éléments liés à la CPA de Bordeaux et la concession de Sainte Eulalie soit 8 321 203 € s'élève à 10 010 218 € contre 9 534 904 € en 2009 soit une hausse de 475 313 € provoquée par des variations en sens inverses regroupées et analysées dans le tableau ci-après.

POSTE	2010	2010	2010	2009	2009	2009	VARIATION	VARIATION
	Eléments Hors CPA	Eléments CPA	TOTAL INCITE	Eléments Hors CPA	Eléments CPA	TOTAL INCITE		
	A	B	C	D	E	F	A-D	%
Chiffre d'affaires	7 611 847 €	7 855 525 €	15 467 372 €	7 203 585 €	7 421 183 €	14 624 768 €	408 262 €	5,67%
Production stockée	0 €	465 678 €	465 678 €	0 €	2 189 463 €	2 189 463 €	0 €	
Subvention d'exploitation	0 €		0 €	0 €		0 €	0 €	
Reprise sur provision	389 802 €		389 802 €	304 567 €		304 567 €	85 235 €	27,99%
Transfert de charges	1 740 502 €		1 740 502 €	1 622 200 €		1 622 200 €	118 302 €	7,29%
Autres produits	14 352 €		14 352 €	0 €		0 €	14 352 €	
Produits financiers	84 012 €		84 012 €	240 451 €		240 451 €	-156 439 €	-65,06% (1)
Produits exceptionnels	169 703 €		169 703 €	164 102 €		164 102 €	5 601 €	3,41%
	10 010 218 €	8 321 203 €	18 331 421 €	9 534 904 €	9 610 647 €	19 145 551 €	475 313 €	4,98%

(1) L'emprunt PLS de l'opération Arc en Ciel mobilisé en début d'année 2009 avait fait l'objet d'un placement, temporaire de plusieurs mois, à un taux très rémunérateur de plus de 5%.



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 extra-comptable pour la détermination des résultats fiscaux concernés 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 2006 en euros	Exercice 2007 en euros	Exercice 2008 en euros	Exercice 2009 en euros	Exercice 2010 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	-	-	-	-	-
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	13.117.737	11.194.044	11.364.169	17.275.973	18.148.507
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1.952.840	1.339.104	1.843.511	1.841.545	2.211.657
Impôts sur les bénéfices	1.030.296	261.043	222.056	219.554	209.955
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1.942.379	547.952	489.091	290.120	253.448
Résultat distribué	-	-	-	-	-
Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	142	166	249	250	308
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	299	84	75	45	39
Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	-
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	42	43	49	48	47
Montant de la masse salariale de l'exercice	1.308.159	1.495.795	1.783.795	1.724.759	1.743.743
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	728.130	837.654	1.001.205	1.034.963	1.019.372

Ressources Humaines





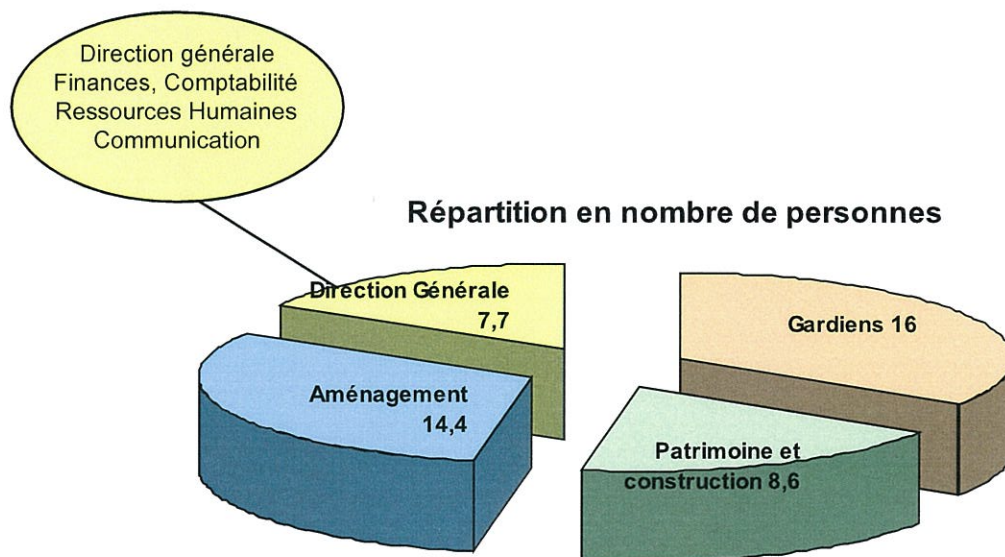
L'effectif moyen de la société sur l'année 2010 s'élevait à 46.7 personnes, soit deux personnes en moins qu'en 2009.

Deux salariés nous ont quitté, Karine LEON GAUTIER, responsable du pôle OPAH, et André MEYER, concierge de rue. Ils n'étaient pas remplacés au 31 décembre 2010.

Par ailleurs, certains postes n'ont pas été renouvelés immédiatement au départ d'autres salariés compte tenu des délais de recrutement.

Il se répartit de la façon suivante :

- Au siège social : 30.7 personnes (gestion locative, aménagement, direction)
- Dans les résidences : 16 personnes (gardiens et employés d'immeuble)

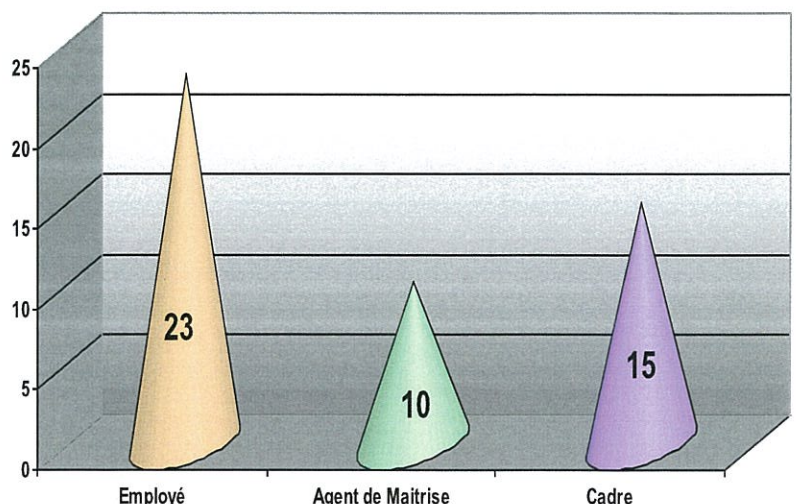


Pour l'année 2010, les masses salariales, salaires et charges sociales récupérables et non récupérables s'élevaient à 2 763 107 €, les charges fiscales à 286 599 €. Le coût global est de 3 049 706 €.

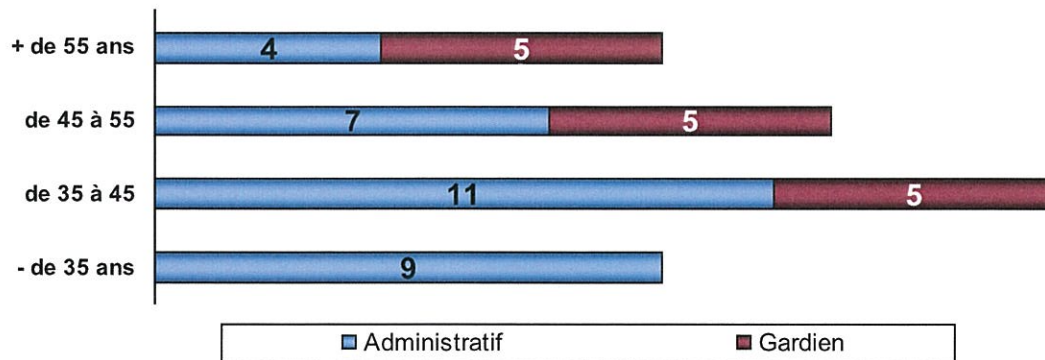
Le montant récupérable auprès des locataires au titre des charges locatives s'élève à 494 236 € (salaires, charges sociales et fiscales).

La charge nette pour la société est en baisse de 2 555 470 € pour 2010 contre 2 613 348 pour 2009.

Répartition par catégorie



Répartition du personnel par âge



L'âge moyen pour le personnel administratif était de 42 ans et pour les gardiens d'immeubles de 48 ans au 31 décembre 2010.



LA FORMATION

83 jours de formation ont été dispensés, répartis sur les thèmes suivants :

- Gestion locative : le surendettement et procédures liées, tarifs des actes et rôles des huissiers, les attributions de logement...
- Service technique : les répartitions locatives, la condensation et les infiltrations, l'ordonnance du 6 juin 2005 ...
- Aménagement : la gestion des conflits, l'exécution des marchés, la VIR, les baux commerciaux, Indesign, l'ordonnance du 6 juin 2005...
- Gardiens : la gestion des situations difficiles...

De plus, le droit individuel de formation (DIF) a été utilisé pour 15 jours pour le recyclage des habilitations secouristes de l'année 2009 et de nouvelles habilitations secouristes pour l'année 2010.

L'ABSENTEISME

Le taux d'absence pour maladie est de 3.6 % (en 2009 : 1.42 %, en 2008 : 1.9 %) pour l'ensemble du personnel. Il se répartit de la façon suivante :

- 1.70 % pour le personnel administratif (0.58 % en 2009). Une salariée a été absente pour cause de grossesse.
- 5.47 % pour les gardiens et employés d'immeuble (0.84 % en 2009), cette augmentation s'explique par deux longues maladies dues à des opérations chirurgicales pour deux gardiens.

Les deux accidents du travail de l'année 2010 représentent un taux d'absentéisme à 0.30 %.

Il est aussi à noter que trois personnes sont ou ont été en longue maladie.

Une depuis le 27 novembre 2008 était toujours en arrêt au 31 décembre 2010, une autre depuis le 6 août 2009 a été licenciée pour incapacité de travail le 19 octobre 2010, la troisième personne a débuté et fini son arrêt en 2010.

Cette augmentation de l'absentéisme pour arrêt maladie des gardiens s'explique partiellement par un âge moyen de 48 ans pour cette population.

Pour l'A.N.A.C.T (Agence Nationale pour l'Amélioration des Conditions de Travail), la moyenne nationale de l'absentéisme tourne autour de 4.7 % pour les PME et la moyenne nationale s'établit à environ 6 %.

DIVERS

Après la M.I.I.L.O.S, la Chambre Régionale des Comptes et la Direction Départementale du Travail et de l'Emploi, l'U.R.S.S.A.F est venue procéder à un contrôle de nos activités.

Les conclusions du rapport de l'Inspecteur sont les suivantes :

«Aucune irrégularité relevée au vu des documents consultés au titre de l'application des législations de sécurité sociale».

«Aucune irrégularité relevée au vu des documents consultés quant à l'assiette des contributions et cotisations dues aux régimes de l'assurance chômage et de garantie des salaires.»





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
Madame Marie Claude NOËL	Administrateur : InCité
Monsieur Vincent MAURIN	Administrateur : InCité
Madame Nathalie DUHAMEL	Administrateur : InCité – SOGICOBA – SEMIR – SEMNA – SAEM Val de Seine Aménagement – 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