



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*Séance du lundi 17 décembre 2007*

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 18/12/2007

**D - 20070630**

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 17 décembre Deux mil sept, à quinze heures,***

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

***Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, Mme Anne WALRYCK, M. Stéphan DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, Mme Muriel PARCELIER, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, M. Jacques VALADE, Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Claude MELLIER, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUVEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO,

**Excusés :**

Mme Michelle DARCHE, M. Jacques COLOMBIER,

## ***IN CITE rapport d'activité et financier de l'exercice 2006. Information.***

M. Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La SEM In Cité exerce deux activités distinctes :

- la gestion locative de son parc immobilier
- l'activité d'aménageur dans le cadre notamment de la convention publique d'aménagement du centre historique d'agglomération

### **GESTION LOCATIVE**

La SEM gère 1.713 logements, deux centres commerciaux, une station service et la chaufferie collective du grand parc.

Incité a décidé de reprendre sa politique de construction de logements sociaux avec la programmation d'opérations dont « l'îlot Portmann Counord » à Bordeaux (40 logements PLS, 650 m<sup>2</sup> de commerces, 52 places de parkings). Le permis de construire a été obtenu le 22 décembre 2006.

Par ailleurs des travaux ont été entrepris sur le centre commercial Europe, avec pour objectifs de rendre le centre visible depuis les principales artères, de valoriser les vitrines des commerçants et de rénover les sols.

### **METIER D'AMENAGEUR**

Par concession d'aménagement signée en date du 12 janvier 2006, la commune de Sainte Eulalie a confié à Incité la maîtrise d'ouvrage d'une opération consistant au traitement d'une copropriété dégradée, à l'acquisition et l'aménagement de terrains à vocation de recevoir des constructions de logements.

Incité poursuit ses missions dans le cadre de la convention publique d'aménagement du centre historique de Bordeaux avec un objectif de 1 903 logements réhabilités avant fin 2010. Fin 2006, 1 056 logements étaient réhabilités ou en cours.

### **LES COMPTES DE L'EXERCICE 2006**

La lecture des données comptables reflète la dichotomie entre les deux activités de la SEM. Les opérations d'aménagement, comptabilisées dans les documents financiers de la société, n'ont aucun impact sur le résultat net, puisque la société agit pour le compte de collectivités.

Les charges sont en forte diminution et passent de 19 013 225 euros en 2005 à 14 082 477 euros fin 2006. Le poste de gros entretien est en diminution par rapport à 2005, année au cours de laquelle d'importants travaux avaient été engagés. La baisse est également imputable à la diminution de la dotation pour gros entretien (- 1 500 000 euros).

Les produits suivent la même tendance, avec une baisse de 19 285 335 euros fin 2005 à 16 024 856 euros fin 2006. Hors éléments d'aménagement et exceptionnels, la baisse des produits est de 4.87% (10 566 381 euros en 2006 contre 11 107 946 euros en 2005) et tient principalement à la baisse des reprises de provisions, elle-même liée à l'activité de rénovation

de l'année. En l'occurrence, l'entretien a diminué donc la provision pour gros entretiens a été moins sollicitée qu'en 2005.

Au total, Incité réalise en 2006 un bénéfice de 1 942 379 euros, nettement plus favorable qu'en 2005 où il s'établissait à 272 110 euros.

L'endettement (16 795 016 euros) est très élevé et représente 2.3 fois les capitaux propres. Mais ce qui pourra être considéré comme un niveau d'endettement alarmant pour une autre société est très classique pour des SEM d'aménagement ou d'immobilier.

Le fonds de roulement est en progression par rapport à 2005 et s'élève à 4 093 690 euros hors activité de concession et CPA. L'augmentation est essentiellement due à la mobilisation de l'emprunt de 3 880 000 euros destiné à financer les travaux de rénovation du centre commercial du grand parc. En ajoutant les masses financières stables, comme les dépôts de garantie des locataires et un stock de provision pour gros entretien, le potentiel financier au 31/12/2006 s'établit à 5 189 778 euros : Incité a donc les moyens de financer ses projets actuels.

### Compte de résultat de la société Incité pour l'exercice 2006

Exercice 2006 - en €	Eléments hors CPA	Eléments CPA	Total Incité 2006	Total Incité 2005
Services externes	2 133 603	5 078 148	7 211 751	7 660 508
Impôts et taxes	1 336 298		1 336 298	1 328 714
Charges de personnel	2 036 289		2 036 289	1 833 835
Dotations aux amortissements	1 527 732		1 527 732	2 949 815
Autres charges	79 816		79 816	215 661
Charges financières	612 659		612 659	596 772
Charges exceptionnelles	247 635		247 635	4 301 761
Impôts sur les sociétés	1 030 296		1 030 296	126 159
<b>Total des charges</b>	<b>9 004 328</b>	<b>5 078 148</b>	<b>14 082 477</b>	<b>19 013 225</b>
Chiffre d'affaires	6 469 553	4 059 580	10 529 133	11 202 561
production stockée	-	1 018 568	1 018 568	- 1 471 943
Subvention d'exploitation	1 080		1 080	2 350
Reprise sur provision	2 680 527		2 680 527	3 705 502
Transfert de charges	1 198 063		1 198 063	1 040 702
Produits financiers	217 159		217 159	126 114
Produits exceptionnels	380 327		380 327	4 680 049
<b>Total des produits</b>	<b>10 946 708</b>	<b>5 078 148</b>	<b>16 024 856</b>	<b>19 285 335</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 942 379</b>	<b>-</b>	<b>1 942 379</b>	<b>272 110</b>

Les données fournies font abstraction des charges locatives récupérées par la société auprès des locataires, pour un montant total (dépenses et recettes) de 2 588 604 euros.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre acte de ces résultats.

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 17 décembre 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Michel DUCHENE**  
**Adjoint au Maire**

