

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2012/466

**Renouvellement du centre historique d'agglomération.
Convention publique d'aménagement. Compte rendu d'activité
à la collectivité 2011. Approbation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération, qui a marqué l'engagement par la Ville de Bordeaux d'une vaste opération de requalification de son centre historique, en vue d'en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération comporte différents volets : le renforcement de son attractivité économique et culturelle, l'amélioration de la qualité de vie urbaine (des espaces publics, des transports, de l'offre en équipements de proximité etc.) et l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier. Ce dernier volet a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la Société d'Economie Mixte InCité.

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs (restauration immobilière, sorties d'insalubrité, OPAH-RU, opérations d'achat/revente sur cahiers des charges) en vue de renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, d'y développer une offre de logements diversifiée, concurrentielle et alternative au logement de la périphérie, et améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

- la diversification de l'offre de logements en vue de renforcer la diversité sociale du quartier, par le maintien sur place des occupants qui le souhaitent, et l'attraction de populations nouvelles
- la lutte contre la vacance
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne
- l'amélioration du confort résidentiel (par la création de stationnements, de locaux communs, l'aménagement de cours urbaines, de coeurs d'îlots etc.)

Conformément à l'article 20 de la CPA, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (cf. document annexé) sur l'avancement de l'opération au cours de l'exercice 2011. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur pour l'exercice 2011 doit être examiné par le Conseil Municipal, qui doit se prononcer par un vote. Tel est l'objet de la présente délibération.

Etat d'avancement qualitatif

Près de 80% de l'objectif principal de réhabilitation de logements est atteint à fin 2011, se décomposant comme suit :

ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF	objectif CPA 2002-2014	Réalisé à fin 2011	% de réalisation de l'objectif
Logements publics et privés réhabilités	2400	1876	78%
Propriétaires occupants	105	50	48%
Accédants	400	224	56%
locatif public	250	207	83%
locatif privé	1645	1395	85%

L'activité de l'année 2011 s'est caractérisée principalement par :

- *La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique.*

Cette instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité est un élément pivot dans la mise en œuvre des objectifs de la CPA, à travers un rôle de conseil et d'encadrement permettant d'accroître la qualité des logements produits dans le périmètre de la CPA. 183 immeubles dont 108 nouveaux ont ainsi pu être examinés en 2011, représentant 387 logements en projet. Sur ces immeubles, 339 logements ont été préconisés selon les objectifs de la CPA, en particulier pour produire de plus grandes typologies et prévenir les contraventions au Règlement Sanitaire Départemental.

Les préconisations principales portent sur :

- La diversification de la typologie des logements dans 30% des dossiers
- L'amélioration de l'aménagement intérieur des logements dans 1 dossier sur 4
- La recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos) dans 1 dossier sur 4
- La création de terrasse ou d'espace extérieur dans 1 dossier sur 4
- L'amélioration du traitement des façades dans 1 dossier sur 4

L'évolution générée par le code de l'urbanisme de 2007 se confirme : depuis cette date les plans intérieurs des logements ne peuvent être exigés que pour les seules demandes de permis de construire concernant des immeubles situés en PSMV et sous le niveau de protection le plus élevé, ainsi que ceux qui font l'objet d'une DUP. De ce fait, le rôle d'encadrement joué par le Conseil programmatique est plus difficile à exercer et les préconisations sont parfois très difficiles à négocier.

- *Les aides à l'amélioration de l'habitat privé*

Sachant que la nouvelle OPAH-RU a été opérationnelle à partir de l'automne 2011 ; la CPA a permis l'amélioration de 1395 logements locatifs, 50 logements occupés par leurs propriétaires, le financement de l'acquisition et/ou de travaux pour 74 accédants à la propriété. Par rapport une année pleine en OPAH-RU, les résultats sont donc inférieurs pour 2011, comme pour 2010. Une montée en régime est attendue pour 2012 dans le cadre de l'OPAH-RU.

· *La poursuite des opérations de restauration immobilière dans le PRI (Périmètre de restauration immobilière) Saint Eloi-Salinières.*

Sur les îlots du quartier saint-Eloi, à fin 2011, 75 des 78 immeubles en notification, soit 393 logements sur un total de 396 concernés, ont fait l'objet ou sont en passe de faire l'objet de travaux. Une nouvelle enquête parcellaire a été organisée en 2011 concernant 6 biens (immeubles ou appartements dans une copropriété) pour lesquels les travaux se trouvaient en situation de blocage : le commissaire enquêteur a conclu à l'expropriation immédiate pour l'un des biens ; pour les 5 autres, elle a proposé d'accorder aux propriétaires un dernier délai pour réagir, aucun délai n'allant au-delà de l'année 2012.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan, une nouvelle mise à jour des études préalables a été faite en 2011. A l'automne 2011, afin de favoriser un travail concerté avec les propriétaires concernés par des travaux obligatoires, en amont de la Déclaration d'utilité publique, a été mis en place un dispositif d'accompagnement individuel. Chaque propriétaire, copropriétaire et syndic concerné, s'est vu proposer une rencontre individuelle avec son référent au sein d'InCité, l'architecte en charge de son secteur, et le pôle OPAH afin d'examiner le cadre d'aides dans lequel son projet est susceptible de s'inscrire. Ces rendez-vous s'étaient de novembre 2011 à mai 2012.

· *La poursuite des actions de recyclage foncier (acquisitions/reventes)*

Conformément aux objectifs de la CPA, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en PRI), les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété et les commerces en pied d'immeuble. Au cours de l'année, 12 actes d'acquisition ont été signés : 8 acquisitions amiables, 3 accords amiables après préemption, 1 acquisition après fixation judiciaire du prix. En cumulé, InCité a pris 164 décisions de préemption pour 12 325 DIA depuis 2003, soit un peu plus de 1% des DIA.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. A fin 2011, 86 biens représentant 361 logements ont été vendus ou sont sous promesse de vente, dont 167 sociaux (publics ou privés) soit 46%.

De plus, en 2011, InCité a poursuivi des opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. L'année 2011 a vu la livraison de deux opérations, au 55 rue Bouquière (3 appartements) et au 47 rue Ausone (6 appartements). Ces opérations ont permis à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété.

· *La production de logement social public*

En 2011, 207 projets de logements sociaux publics sont en phase projet ou en réalisation, l'objectif de la CPA étant actuellement de produire 250 logements sociaux publics. Grâce au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), des financements supplémentaires sont possibles, via la prise en charge d'une partie du déficit foncier par l'ANRU et la Communauté urbaine, en complément du déficit global de l'opération pris en charge par la Ville. L'ANRU peut intervenir jusqu'à prendre en charge 40%, voire 50% dans du déficit foncier dans des cas exceptionnels (bâti fortement dégradé). Grâce à ces financements, la capacité actuelle de production permet de viser l'objectif de 343 logements sociaux au terme de l'opération.

· *La mise en oeuvre du programme de relogement*

En 2011, la poursuite du travail en collaboration avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA...) a permis le relogement des ménages en Centre historique pour ceux qui le souhaitaient. Un travail s'est aussi engagé avec les bailleurs sociaux à l'occasion de l'élaboration de la charte du relogement du PNRQAD, dans la perspective de réserver au moins 50% des programmes livrés dans ce périmètre, à une offre aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique.

· *L'amélioration du confort urbain et la revitalisation de l'activité commerciale et artisanale*

Dans le cadre du conseil programmatique, 28 dossiers ont fait l'objet d'une préconisation relative à la création de locaux communs. Concernant la création de locaux commerciaux, les objectifs de 4400 m² de la CPA devraient être largement dépassés puisque 3659 m² sont déjà produits à fin 2011 et que la capacité totale de production est de 6366 m².

· *Des actions de communication opérationnelle sur le terrain et vis-à-vis de l'extérieur*

Durant l'année 2011, l'effort d'information et de communication tant auprès des propriétaires et habitants du centre historique qu'auprès du grand public s'est poursuivi. Outre les permanences au lieu d'information « le Centre », sur la place Saint-Michel, InCité a également participé à des actions et des instances d'échange professionnel dans le cadre desquels ont été sollicitées ses compétences en aménagement en centre ancien : Café de l'architecture à Saint Michel notamment.

Sur le plan financier, le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité fait apparaître pour l'année 2011 :

- un montant de recettes s'élevant à 5 231 313 euros HT
 - un montant de dépenses s'élevant à 5 673 553 euros HT
- soit une situation négative de 442 240 euros pour l'année 2011.

Pour l'année 2011 la participation de la Ville de Bordeaux s'est élevée à 1 296 000 euros. A fin 2011, le montant cumulé de la participation de la Ville depuis 2002 (début de la CPA) s'élève à 12 233 704 euros. Sur la totalité de la période couverte par la CPA (2002-2014) le montant prévu de la participation de la Ville reste inchangé à 14 814 184 euros.

L'année 2012 sera notamment l'occasion de :

- Poursuivre les opérations dans le PRI Saint Eloi/Salinières (secteur Saint-Eloi) pour les immeubles en situation de blocage, et lancer les DUP sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan du PRI saint Eloi/Salinières (secteur Salinières) pour les immeubles les plus dégradés grâce aux aides financières apportées dans le cadre de l'OPAH.
- Poursuivre le travail de programmation et de cahiers des charges pour la production des logements sociaux publics.
- Effectuer des visites par des architectes habilités dans le secteur Marne-Yser et le PRI Saint-Michel Sainte-Croix pour établir, le cas échéant, la nécessité d'une DUP.
- Poursuivre les procédures d'acquisition et d'aménagement des îlots Carpenteyre et Nérigeau/Sauvageau, reconnus prioritaires dans le cadre du PNRQAD.
- Mener à bien le travail de relogement et d'accompagnement social des ménages en situation de grande précarité.
- Poursuivre le programme de redynamisation commerciale en pied d'immeuble et la production de locaux communs, notamment grâce aux nouvelles aides de l'OPAH.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de :

- APPROUVER le Compte-Rendu d'Activités à la Collectivité 2011 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique et la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

MME TOUTON. -

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement que nous avons confiée à In Cité pour le renouvellement du centre historique je vous présente le compte rendu d'activité de l'année 2011.

Je tiens à rappeler les objectifs prioritaires de cette opération :

La diversification de l'offre de logements pour renforcer la diversité sociale en maintenant sur place les habitants et en permettant l'accueil de nouvelles populations.

La lutte contre la vacance, l'insalubrité et l'habitat indigne. Il y a encore du travail.

Enfin l'amélioration du confort résidentiel par la création de locaux annexes type locaux vélos, locaux poubelles, stationnement, etc.

D'un point de vue quantitatif, sur l'année 2011 on arrive à une réalisation de 1876 logements sur les 2400 qui sont à réhabiliter à l'horizon 2014. Parmi ces 1876 logements, 1384 sont des logements privés, mais 207 sont des logements sociaux publics, soit 75 qui ont été réalisés pour la seule année 2011.

Cette augmentation importante des logements sociaux publics est due aux aides apportées par le PNRQAD qui permet de compenser le déficit de ces opérations de logements très coûteuses parce que très complexes.

Sur les 1895 logements publics et privés qui ont été réhabilités, 42% sont des logements locatifs intermédiaires sociaux ou très sociaux.

Parallèlement, 50 logements occupés par leur propriétaire ont été améliorés. Cela reste insuffisant, mais ceci s'explique en grande partie par le peu d'aide apportée par l'ANAH aux propriétaires occupants.

In Cité a aussi aidé au financement, à l'acquisition ou aux travaux de 374 propriétaires accédants.

Et dans le cadre du PNRQAD et du Passeport 1^{er} Logement nous avons renforcé ces aides pour atteindre un plus grand nombre.

Au-delà des chiffres In Cité a bien sûr continué son action auprès des habitants et des porteurs de projets.

Dans le cadre du Conseil Programmatique 339 projets de réhabilitation ont été examinés, ce qui permet d'inciter à produire des logements destinés à tous en termes de typologie et de loyer, d'assurer la qualité de ces logements et de trouver le cas échéant des solutions de relogement adaptées en partenariat avec les acteurs sociaux du terrain que sont la MDSI, le CCAS, la CRAMA, mais aussi avec les bailleurs sociaux avec lesquels nous avons signé une charte par laquelle ils s'engagent à mettre à disposition 50% des logements qu'ils réalisent sur le centre historique pour le relogement des habitants.

Au final je tiens à dire que 88% des relogements se font sur le centre historique.

Enfin les opérations de restauration immobilière dans les périmètres Saint Eloi et Salinières se sont poursuivies. Il reste 6 biens en situation de blocage.

Et sur les îlots Fusterie et Faures Gensan nous attendons le redémarrage de l'OPAH. Dans les prochaines semaines la déclaration d'utilité publique sera lancée.

Quant aux opérations d'acquisition et de revente de biens leur bilan vous est joint. Je répondrai aux questions éventuellement.

12 biens ont été acquis. 40% des biens vendus sont destinés à du logement social.

Pour finir, sur le plan financier la situation pour In Cité est négative puisqu'elle est de - 440.000 euros pour 2011.

La participation de la Ville à cette convention publique d'aménagement s'est élevée comme chaque année à 1.296.000 euros.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. ROUYEYRE

M. ROUYEYRE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, la lecture de ce document suscite bien entendu de nombreux commentaires, mais compte tenu de l'heure tardive nous nous limiterons simplement à évoquer les questions liées aux logements sociaux.

En 10 ans In Cité dont on nous dit pourtant qu'elle a vocation à permettre aux plus modestes de rester dans la ville, aura proposé en tout et pour tout, ce sont les chiffres que vous nous communiquez aujourd'hui, 86 logements sociaux publics en recyclage foncier.

Autrement dit, en moyenne la Ville via son aménageur affiche avec la plus grande des fiertés la production de 8,6 logements sociaux publics par an depuis 2002.

Monsieur le Maire, vous nous avez expliqué un peu plus tôt dans ce Conseil et pour vous débarrasser de la patate chaude, que la politique du logement social appartenait à la CUB. Vous oubliez trois choses :

1 - Que vous en êtes le vice-président,

2 - Qu'au regard de la loi SRU c'est la commune qui est responsable de la part de logements sociaux existants sur son territoire. C'est d'ailleurs elle qui doit payer l'amende prévue le cas échéant.

3 - Que la Ville a les coudées franches si elle décidait de participer réellement à la création de logements sociaux. Le cadre légal est là. La surface financière également. Vous savez trouver les moyens financiers pour un certain nombre de grands dossiers non prioritaires dont nous ne reparlerons pas maintenant. Mais nous pourrions mobiliser un peu de cet argent pour le logement social.

Il manque un ingrédient principal qui vous a toujours fait défaut c'est la volonté politique...

(Brouhaha)

M. ROUVEYRE. -

Vous ne voulez pas, Monsieur le Maire, remplir l'objectif de 20% de logements sociaux...

MME TOUTON. -

Ça ne va pas... ?

(Brouhaha)

M. ROUVEYRE. -

Cette exigence qui va bientôt passer à 25% vous agace. Vous avez plusieurs fois dit notamment au Conseil de CUB – si vous voulez que je vous redonne vos interventions je le ferai avec plaisir – que vous n'aimez pas les PLAI, c'est-à-dire les logements vraiment sociaux.

Nous vous rappelons un chiffre, Monsieur le Maire : plus de 90% des locataires bordelais sont éligibles à un logement social. Et un deuxième, parce que je sais que vous en êtes gourmand, il y a aujourd'hui 13.000 demandes de logements sociaux sur le seul territoire de notre ville. Ces chiffres devraient vous faire réfléchir.

In Cité a les pouvoirs. Elle en use d'ailleurs allègrement en matière de préemption et d'expropriation. Elle a, malgré un résultat cette année négatif, une réelle puissance financière. Elle émerge à un certain nombre de dispositifs : la CPA, l'OPAH, etc., sauf qu'elle n'a pas de la part du maire une consigne claire de création de logements sociaux. C'est pourquoi aujourd'hui elle affiche des résultats certes honorables sur l'aspect réhabilitation des logements privés, mais elle est incapable de produire plus de 9 logements sociaux publics par an hors recyclage public foncier.

Donc nous n'approuvons évidemment pas ce bilan et nous nous abstenons sur cette délibération.

M. LE MAIRE. -

M. GAÜZERE

M. GAÜZERE. -

Monsieur le Maire, je conseillerai à M. ROUVEYRE de lire l'article du Monde d'hier qui met en évidence la qualité de la politique de M. Delanoë à Paris en ce qui concerne le logement social.

M. LE MAIRE. -

M. ROBERT

M. ROBERT. -

Brièvement, je ne veux pas répondre à la place de ma collègue Elizabeth TOUTON, mais je ne peux pas laisser dire que dans le centre historique et particulièrement à Saint Michel on n'essaie pas de faire du logement social.

Je sais que pour l'opposition In Cité est votre fonds de commerce politique, M. ROUVEYRE, mais on ne peut pas travestir la vérité.

Vous dites : « depuis 10 ans... ». Eh bien allons-y : depuis 20 ans, depuis 30 ans je crois qu'il faut regarder l'évolution réelle de la politique de la ville et de la politique d'In Cité.

Nous avons rencontré des difficultés liées au surcoût du foncier pour la réalisation de logements sociaux dans le centre historique. C'est une réalité que n'importe quel technicien et politique se doit de reconnaître. In Cité, au départ porteur de cette convention d'aménagement, a proposé aux bailleurs et n'a pas voulu faire en direct pour évidemment ne pas qu'on soit accusé de préempter complètement la construction de logements sociaux. Les autres bailleurs n'ont pas répondu à cette offre, si bien qu'In Cité depuis plusieurs années a repris la construction de logements sociaux publics, et il y a eu une très forte progression.

Donc je pense qu'on ne peut pas comme ça simplement avancer des chiffres qui n'ont aucun sens, faire des divisions, des multiplications, que seul vous comprenez.

Par ailleurs, en matière de construction de logements sociaux j'aimerais dire qu'on est aujourd'hui sur le quartier Saint Michel avec beaucoup de logements sociaux de fait, c'est-à-dire encore aujourd'hui de logements en mauvais état, et que nous allons continuer d'œuvrer pour passer des logements sociaux de fait à de véritables logements sociaux de droit, qu'ils soient d'ailleurs privés ou publics. Il ne faut pas avoir d'obstination à refuser les logements privés sur un secteur où il y a essentiellement du bâti qui appartient à des privés. Donc il faut au contraire amener les propriétaires privés autour de la table, ce que nous faisons petit à petit.

Cela représente 30% au total - privé, public - de toutes les opérations. C'est donc extrêmement important.

Quant à la construction de logements sociaux et la politique de l'Etat, j'aimerais vous rappeler ce que vous avez souligné, Monsieur le Maire : quand on voit une ministre du logement qui nous explique que l'Etat va donner des terrains à la Mairie de Bordeaux pour faire du logement social et que concernant certains de ces terrains, dont un très proche du quartier Saint Michel, en réalité il est donné depuis longtemps grâce à votre intervention, Monsieur le Maire, et qu'on va y inaugurer dans quelques jours un foyer de jeunes travailleurs, j'ai envie de dire qu'il faut arrêter les effets d'annonce et il faut agir comme nous le faisons nous ici à Bordeaux.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme NOËL

MME NOËL. -

Simplement un mot sur ce qui vient d'être dit à l'instant et sur ce que vous avez dit tout à l'heure, Monsieur le Maire, où vous évoquiez la responsabilité de la CUB en matière de production de logement et de précarité énergétique.

Sur la question qui vient d'être évoquée : d'abord nous traitons du PNRQAD, donc là je fais quand même remarquer que cette CPA est portée par la Ville, même si la CUB participe financièrement. Donc la Ville est bien engagée elle aussi dans une politique de logement.

Par ailleurs si la Communauté Urbaine dispose en effet de la délégation des aides à la pierre, cela n'exonère pas la Ville de ses responsabilités, en particulier sur les outils à mettre en œuvre au service du logement et en particulier justement sur la question foncière.

A l'instant cette question foncière vient d'être évoquée. Moi je suis très à l'écoute de vos déclarations, Monsieur le Maire, sur la question foncière. Donc j'avais noté que vous aviez déclaré dans un clavardage qui remonte à 2 ans environ, je vous cite :

« Je souhaiterais que l'Etat mette à disposition des terrains moins chers, car l'Etat les vend souvent au prix fort, et l'Etat est un grand propriétaire, tout comme RFF et la SNCF. »

Alors aujourd'hui vous considérez avec un peu d'agacement ce projet de cession des terrains de l'Etat avec une décote. Nous aurions pour ce qui nous concerne attendu un satisfecit de votre part.

Et votre commentaire qui consiste à dire, ça vient d'être rappelé à l'instant, que la moitié des terrains sont déjà cédés et que certaines réalisations sont en cours, ça me paraît un peu court, parce que cette liste de terrains a tout de même été produite par les préfets sur la base des données disponibles, c'est-à-dire au mois de mars, je me permets de vous le rappeler, ce qui prouve que le travail d'identification n'avait pas été fait correctement par le gouvernement précédent. Nul ne vous empêchait de mettre à la disposition du préfet une liste actualisée.

Mais ça ne me semble pas l'essentiel. Cette liste à la demande du ministre va être actualisée dans les jours prochains, donc nous allons partir sur de nouvelles bases. Ça n'enlève rien à la mesure qui consiste à proposer des terrains de l'Etat avec une décote au bénéfice du logement social.

Vous n'oubliez pas que la question foncière pèse pour à peu près 20% en termes financiers dans la production de logement social. Donc c'est tout à fait essentiel.

Concernant l'îlot des Remparts vous avez en effet rappelé que la vente avait été décidée par le ministre de la justice voilà plusieurs mois. Dont acte. Mais justement peut-être peut-elle se faire dans des conditions plus avantageuses pour la Ville ce qui permettrait d'augmenter la production de logement social sur cet îlot des Remparts. En tout cas pour ma part je m'en féliciterais.

Donc je pense que cette polémique qui est lancée au travers de cette question foncière sur une question de liste me paraît totalement déconnectée de l'intérêt du sujet et de la question foncière en particulier.

M. LE MAIRE. -

Ah Madame NOËL, je vous admire. Défendre l'indéfendable c'est un exercice difficile.

Je peux vous dire pour avoir rencontré beaucoup d'amis maires, et pas tous UMP, beaucoup socialistes, que ça a été un grand éclat de rire, parce que certains de ces terrains ont déjà été payés par la Communauté Urbaine depuis 3 ans. Alors n'essayez pas de noyer le poisson...

(Mme NOËL hors micro)

M. LE MAIRE. -

Vous avez trouvé une astuce, maintenant quand je vous réponds vous essayez de couvrir ma voix en continuant à parler. C'est tout de même une technique curieuse. Ce n'est pas vraiment une grande appétence pour le débat.

Je vous le répète, sur cette liste il y a des terrains qui sont vendus et payés depuis des années.

Il y a peut-être une suggestion que je vais vous faire. Est-ce qu'on va rembourser à la CUB une partie du prix qu'on a décaissé ? Voilà quelque chose qui permettrait de vérifier la bonne foi de votre ministre, si elle est toujours membre du gouvernement d'ici quelques semaines, parce qu'il y a doute.

Mme AJON

MME AJON. -

Monsieur le Maire, je vais être rapide après les interventions de mes collègues, mais M. ROBERT je ne peux pas vous laisser dire que la politique du logement social de la Ville de Bordeaux a produit des tas et des tas de logements. En 10 ans l'augmentation est de moins de 1% !

MME TOUTON. -

Non !

MME AJON. -

Moins de 1% ! Ce sont les chiffres INSE ! De 15,1 en 2001 à 15,95 en 2011 ! Cela fait moins de 1%. Ce sont les chiffres ! On ne va pas non plus inventer des chiffres et se satisfaire et dire qu'il y a de tas et des tas de logements ! Ce n'est pas vrai ! Il faut arrêter de dire des bêtises, Monsieur ! Ce n'est pas possible !

(Brouhaha)

MME AJON. -

La Ville de Bordeaux a choisi de laisser sur le champ concurrentiel l'action logement en permettant ainsi de produire du logement qui n'est pas adapté aujourd'hui aux ressources des familles. Voilà la réalité !

Maintenant on essaye d'avancer avec le gouvernement, avec la CUB et avec la Ville de Bordeaux bien entendu. C'est ça aujourd'hui.

Par contre j'espère que vous vous satisfaites tous ici de l'action du gouvernement et du gel des loyers à la relocation qui vont permettre aux Bordelais, je l'espère, de respirer ! Ça, nous devrions tous nous en satisfaire, M. ROBERT ! Pas du moins de 1% de la Ville de Bordeaux en production !

M. LE MAIRE. -

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Je viens d'entendre des choses, Monsieur le Maire... Vraiment je suis hallucinée.

« Il n'y a pas de politique du logement à la Ville de Bordeaux ». Ça fait des années que nous travaillons avec les partenaires, que ce soit la CUB, que ce soit l'Etat, que ce soit les bailleurs, pour produire toujours plus de logement social.

Nous avons produit dans les dernières années 800 logements sociaux ; l'année dernière 850 logements sociaux ; sur le triennal des 3 années à venir 1800, alors que le PLH est d'environ 575 pour la Ville de Bordeaux.

Donc de dites pas qu'on ne produit pas de logement social. Non seulement nous y travaillons, mais nous y consacrons des sommes extrêmement importantes. On va voir tout à l'heure 4 délibérations pour plus de 800.000 euros d'aide au logement social.

Il y a très très peu de communes, Mme AJON, qui investissent autant dans le logement social.

Quant à essayer de dire que nous n'avons pas la volonté d'atteindre les 20%, voire les 25%, je vous signale qu'on l'a largement anticipé.

C'est 35% sur toutes les opérations que nous lançons , 35% de logements sociaux ! C'est bien au-delà. On est bien d'accord.

Nous avons inscrit au futur PLU 80 terrains en servitude de mixité sociale. Il n'y a pas beaucoup de communes qui font ça.

Alors je trouve que c'est un peu facile de toujours dire qu'on ne fait pas ci, qu'on ne fait pas ça, mais en attendant il y a beaucoup de gens qui arrivent à rentrer dans des logements sociaux, ce n'est peut-être pas encore suffisant, on est d'accord, mais qui peu à peu arrivent à se loger dans des logements que nous avons initiés grâce au grand projet d'aménagement que le maire a voulu.

(Applaudissements)

M. LE MAIRE. -

Merci Madame.

Allez, on va entendre quelques mensonges complémentaires.

M. ROUVEYRE

M. ROUVEYRE. -

Très rapidement, Monsieur le Maire. Je voudrais quand même dire à Mme TOUTON que pour ma part vous êtes de très très bonne volonté, sauf que le maire ne vous donne pas les moyens d'y arriver.

(Rires)

M. LE MAIRE. -

Farceur !

Vous êtes de plus en plus farceur, M. ROUVEYRE. Il faut vraiment prendre les choses à la rigolade avec vous parce que tout ça n'est pas sérieux. C'est du théâtre. Mais vous savez, ça m'amuse plutôt.

M. RESPAUD, un autre acteur de théâtre bien connu. Continuons la farce.

M. RESPAUD. -

Moi je trouve extrêmement grave, Monsieur le Maire, que vous vous placiez sur ce terrain-là, celui du théâtre ou du cinéma, parce que c'est un problème qui préoccupe les Bordelais...

M. LE MAIRE. -

C'est vous qui faites du cinéma. Le nombre de contrevérités que nous avons entendues depuis 10 minutes, c'est absolument scandaleux.

M. RESPAUD. -

Vous me donnez la parole et vous parlez sur moi !

M. LE MAIRE. -

On n'a pas le droit de mentir comme ça, même quand on fait de la politique politicienne. Mme TOUTON a rétabli les chiffres. Je ne vais pas vous laisser continuer à dire des contrevérités. Ça suffit.

M. RESPAUD. -

Je ne dis pas de bêtises, je dis un fait précis. En 1995 quand vous êtes arrivé...

M. LE MAIRE. -

Tout allait bien. La Ville était en pleine forme.

Vous avez déjà fait trois fois campagne sur ce thème en disant qu'en 95 tout allait bien ! Vous vous êtes ramassé des gamelles formidables ! Continuez comme ça. Continuez d'expliquer aux Bordelais que rien ne va bien !

M. RESPAUD. -

Les gamelles ce n'est pas nous qui les avons prises jusqu'à maintenant et j'espère que ça ne sera pas à l'avenir qu'on les prendra !

M. LE MAIRE. -

Allez, on vote, parce que ça suffit. Ce n'est plus du débat, c'est du cinéma, je le répète. Et moi je ne suis pas réalisateur de film.

466 qui est contre ?... Qui est contre ?

Ah, c'est extraordinaire ! Ce que nous faisons est absolument cataclysmique et ils n'osent pas voter contre !

Qui s'abstient ? Voilà. Timidement.

Et tout le reste vote pour.



VILLE DE BORDEAUX

*Convention Publique d'Aménagement du 8 juillet 2002
« BORDEAUX CENTRE VILLE OPERATION REQUALIFIANTE »*

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE Année 2011

Note de conjoncture
Bilan
Annexes



NOTE DE CONJONCTURE : ACTIVITE 2011 & PERSPECTIVES 2012

1. L'équipe opérationnelle
2. Le partenariat
3. Les aides à l'amélioration du parc privé
4. Les notifications de travaux obligatoires en Périmètre de restauration immobilière
5. Les études opérationnelles
6. Les acquisitions immobilières
7. Le relogement
8. Recyclage foncier d'immeubles de logements
9. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activité
10. Information et communication

LE BILAN PREVISIONNEL

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année
2. Compte de résultat prévisionnel
3. Prévisions annuelles 2012/2014
4. Comparaison année n/année n-1
5. Dépenses et recettes de l'exercice 2011

ANNEXES

1. Tableau récapitulatif des acquisitions de l'exercice 2011
2. Tableau récapitulatif des ventes de l'exercice 2011

NOTE DE CONJONCTURE

1. L'équipe opérationnelle :

Autour du Directeur Général, l'équipe opérationnelle d'InCité pour le Centre historique d'agglomération regroupe à fin 2011 :

- une directrice de l'aménagement en responsabilité de la conduite de projet
- une assistante
- un chargé d'opération en responsabilité des aides à l'habitat privé
- un pôle acquisitions foncières (2 personnes)
- un pôle études et programmation (3 personnes)
- un pôle relogement, accompagnement social et gestion locative (3 personnes)
- une chargée d'opération en responsabilité des ventes

2. Le partenariat:

Le Conseil Programmatique : Ville / Architecte des Bâtiments de France / InCité

Le Conseil programmatique est une des **instances de conduite opérationnelle** mise en place dans le cadre de la CPA confiée à InCité.

Il constitue **un élément pivot et un chaînon essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de la CPA :**

- Amélioration de la qualité de l'habitat
- Encadrement de la typologie des logements, notamment prévention du découpage des immeubles
- Respect et mise en valeur du patrimoine
- Repérage de situations potentielles d'insalubrité ou d'habitat indigne, avant mais aussi après projet : transformation sous sol, greniers, garages, en habitation
- Amélioration du confort résidentiel dans les immeubles : locaux tri et vélos.
- Mixité sociale à l'intérieur des immeubles : demande de logements sociaux dans les opérations privées, incitation à mixer locatif/accession...
- Incitation à mettre en œuvre des travaux de réhabilitation globale et pérenne par le lien avec les dispositifs d'aide : OPAH RU, FIG...

Elle est à la fois une instance de :

- Conseil
- Encadrement
- Repérage de situations nécessitant la mise en œuvre de mesures coercitives

Elle a pour principe d'examiner les projets le plus en amont possible, afin que les préconisations de programmation soient intégrées dès le démarrage des études.

En outre, c'est au moment du passage en CP (hormis pour les cessions d'immeubles par InCité) que sont **demandés puis négociés les quotas de logements sociaux dans l'immeuble.**

Activité de la commission en 2011 :

- **Réunie à 22 reprises, elle a examiné 183 immeubles dont 108 nouveaux, représentant 387 logements en projet**
- 82 d'entre eux ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans l'année
- Les préconisations principales portent sur :
 - La diversification de la typologie des logements dans 30% des dossiers
 - L'amélioration de l'aménagement intérieur des logements dans 1 dossier sur 4
 - La recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos) dans 1 dossier sur 4
 - La création de terrasse ou d'espace extérieur dans 1 dossier sur 4
 - L'amélioration du traitement des façades dans 1 dossier sur 4

Année	Cadastre	Etat des lieux	En projet	Préconisés par CP	Préconisés/Projet
2007	205		244	200	-18%
2008	256	199	299	260	-13%
2009	219	217	245	207	-16%
2010	225	211	340	305	-10%
2011	305	299	387	339	-12%

- Répartition par quartier :

Quartier	Logements projetés							
	299		245		134		245	
	2008	2009	2008	2009	2010	2011	2010	2011
Quinconces	25 8%	9 4%	12 9%	18 7%				
Gambetta Pey Berland	21 7%	43 18%	11 8%	28 11%				
Saint Pierre	64 21%	31 13%	14 10%	19 8%				
Saint Eloi	78 26%	41 17%	39 29%	43 18%				
Saint Michel	65 22%	88 36%	41 31%	41 17%				
Sainte Croix	22 7%	3 1%	4 3%	3 1%				
Victoire	16 5%	6 2%	5 4%	11 4%				
Marne Yser	8 3%	24 10%	8 6%	21 9%				

- Le conseil programmatique a donné lieu à 33 visites d'immeubles
- 68% de ces immeubles ou logements sont situés en secteur sauvegardé : part en diminution en corrélation avec la situation géographique des dossiers

Depuis 2002 :

- 1 314 immeubles ont été examinés représentant 2 170 logements au cadastre
- 2 581 logements étaient proposés par les opérateurs
- 2 269 logements ont été conseillés par la commission, soit 12% de moins que le nombre projeté

L'exercice du rôle d'encadrement joué par le Conseil programmatique continue à être complexes et les préconisations relatives à l'habitabilité parfois très difficiles à négocier, du fait de l'absence de plans intérieurs dans les permis de construire.

Par ailleurs, on voit augmenter le nombre d'opérations de réhabilitation en PLU, pour lesquelles nous disposons de peu de contrôle.

Un phénomène nouveau a d'ailleurs fait son apparition : celui d'aménagement de locaux d'habitation dénommés « chambres », qui ne répondent pas aux critères minimaux d'un logement en terme de surface et/ou d'équipements, mais ne sont pas non plus déclarés comme hébergement hôtelier et échappent de ce fait à la réglementation applicable à ces établissements, tant en équipements/services qu'en normes de sécurité. Ces locaux sont donnés en location à une clientèle captive en difficulté d'accès au logement, à des tarifs au m² au final très élevés mais avec un loyer en apparence modeste du fait de la très faible superficie des locaux. Ce phénomène est très inquiétant pour les conditions d'habitat des occupants et la dégradation accélérée du bâti qu'un tel niveau d'occupation ne manquera pas de générer.

La définition de moyens d'action et une action concertée de l'ensemble des partenaires paraît indispensable sur le sujet. Le seul moyen d'action dont dispose InCité en cas de refus de négocier par les porteurs de projets reste le recours à l'usage du droit de préemption afin de stopper des ventes d'immeubles destinées à de la découpe en petits logements, doublée de programmes de travaux médiocres, mais il ne peut être systématisé.

En 2011 un travail a été mené afin de stabiliser l'organisation du travail de la commission de manière à poursuivre le travail essentiel d'encadrement et d'incitation auquel elle est indispensable et de s'assurer de la cohérence avec les autres instances de pilotage.

Une mise à plat du rôle des différentes instances en place sur le territoire a été réalisée : Conseil programmatique, Ateliers du Centre, Commission avant projets, CLUB, de manière à arrêter début 2012 un principe de fonctionnement : l'objectif est que les porteurs de projet aient une bonne lisibilité des domaines de compétence et de l'articulation de ces instances et que l'ensemble des volets des projets soient traités de manière cohérente et exhaustive.

La Commission sociale et technique (CST):

Destinée à réunir les partenaires institutionnels et associatifs, la commission travaille sur la situation des ménages à reloger dans le cadre des projets de restauration immobilière et présentant des fragilités sociales.

Elle a continué à se réunir tous les 2 mois et permet un échange avec les partenaires, en particulier les MDSI, la CRAMA et le CCAS, afin de mieux appréhender la situation de certains ménages, et de chercher des solutions et/ou des partenariats adaptés.

La lutte contre l'insalubrité et le mal logement :

Le lancement du PNRQAD et de l'OPAH RU Hôtels meublés ont permis de relancer un dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne.

Des instances partenariales ont été mises en place au second semestre 2011, qui réunissent notamment les directions de l'habitat, le SCHS et le service du péril, ainsi que la CAF et le CCAS.

Les principes d'une action de terrain complémentaire et dans certains cas conjointe a été arrêté.

L'année 2012 permettra le renforcement de cette action commune et le renforcement de l'action coercitive sur les situations d'habitat indigne.

3. Les aides à l'amélioration de l'habitat privé :

A fin 2011, les dispositifs d'aide au logement privé mis en œuvre dans le périmètre de la CPA ont permis :

- l'amélioration de 1 395 logements locatifs
- l'amélioration de 50 logements occupés par leurs propriétaires
- le financement de l'acquisition et/ou de travaux pour 74 accédants à la propriété

2011 a vu la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH R.U., outil clé dans la conduite de l'opération de requalification immobilière du Centre Historique, volet « incitation » indispensable à la bonne fin des volets d'encadrement et de coercition.

InCité a été désigné comme animateur de ce dispositif à l'été 2011, au terme d'un appel à la concurrence.

Une convention d'OPAH entre la Ville de Bordeaux et les co-financeurs a été signée en novembre 2011 pour une durée de 5 ans.

Elle a pour objectifs de permettre l'amélioration de 535 logements : 300 locatifs intermédiaires, sociaux et très sociaux, 185 occupés par leurs propriétaires et 50 acquis en résidence principale.

Les résultats de 2011 sont donc limités aux dernières opérations financées par le PIG communautaire sur le 1^{er} trimestre et le démarrage des financements OPAH RU sur la fin d'année :

Logements locatifs :

69 logements ont été réhabilités dans ce cadre, dont 23 subventionnés : 1 en loyer intermédiaire et 22 en loyer social.

Propriétaires occupants :

5 propriétaires occupants ont bénéficié d'aides.

2012 devrait voir monter en puissance l'activité de l'OPAH RU. Néanmoins, on sait que les objectifs d'amélioration de logements occupés par leur propriétaire seront difficiles à atteindre, compte tenu des plafonds de ressources auxquels il doit être satisfait, qui sont extrêmement faibles.

4. PRI : Gestion des notifications de travaux et restructuration d'îlots

Ilots du quartier Saint Eloi

La première DUP prise par le Préfet le 31 mars 2004 sur les îlots St James et Teulère a donné lieu à notification de travaux aux propriétaires en 2004 et 2005.

En 2005 une seconde DUP a été prise le 8 juin pour les îlots Bouquière-Sainte Colombe, Bouquière-Buhan et Renière : les notifications ont été adressées aux propriétaires en 2005 et 2006.

A fin 2011, 75 des 78 immeubles en notification, soit 393 logements sur un total de 396 concernés, ont fait l'objet ou sont en passe de faire l'objet de travaux.

3 immeubles ont été acquis par expropriation du fait de la non réalisation des travaux notifiés et de l'absence totale d'engagement des propriétaires concernés à engager les travaux.

Une nouvelle enquête parcellaire a été organisée en 2011 concernant 6 biens (immeubles ou appartements dans une copropriété) pour lesquels les travaux se trouvaient en situation de blocage : le commissaire enquêteur a conclu à l'expropriation immédiate pour l'un des biens ; pour les 5 autres, elle a proposé d'accorder aux propriétaires un dernier délai pour réagir, aucun délai n'allant au-delà de l'année 2012.

Les travaux de restructuration des cœurs d'îlots se sont poursuivis en 2011 dans l'îlot Bouquière-Buhan : les travaux de démolition de l'arrière du 22 rue Buhan ont été engagés, permettant de dégager une cour et de permettre au 45 rue Bouquière d'ouvrir des fenêtres sur le cœur d'îlot, sur une façade aveugle jusque là.

2011 a également vu démarrer les travaux de démolition en cœur d'îlot Bouquière-Ste Colombe, à l'arrière du 32 et du 34 rue Sainte Colombe, et la restauration de ces 2 bâtiments qui vont être liaisonnés et restructurés pour créer des logements familiaux en accession à la propriété.

En 2012, les travaux de restructuration du cœur d'îlot Bouquière-Buhan vont se poursuivre : les études techniques préalables aux travaux de démolition de l'arrière du 26 rue Buhan seront réalisées dans la perspective d'engager les travaux en fin d'année, conjointement à la réhabilitation du bâtiment sur rue en logements sociaux publics.

Dans le même temps, nous étudierons l'aménagement définitif du cœur d'îlot, au sol mais également dans le traitement des mitoyennetés (abaissement de murs de clôture) ; une réflexion va être engagée sur le statut et l'usage de ce cœur d'îlot.

La livraison de l'îlot Bouquière-Ste Colombe interviendra fin 2012.

Ilots Fusterie et Faures Gensan du PRI Saint Eloi - Salinières

La mise à jour des études préalables a été présentée à la Collectivité au printemps 2010.

La mise en œuvre des obligations de travaux était conditionnée par celle d'un système d'aides incitatives qui a vu le jour à l'automne 2011 avec l'OPAH RU.

La proposition d'organiser et de déclencher les notifications par niveau de priorité a été retenue, ainsi que la proposition de porter le délai pour réaliser les travaux à 36 mois au lieu de 30 sur les îlots du quartier Saint Eloi.

Compte tenu du retour d'expérience sur le quartier Saint Eloi, et en particulier de l'investissement en temps d'accompagnement nécessité par cet outil, il a été proposé à la collectivité de ne notifier que les immeubles en niveau 4 et 5.

Compte tenu du délai écoulé il a fallu à nouveau actualiser l'étude sur certains immeubles.

A l'automne 2011, afin de favoriser un travail concerté avec les propriétaires concernés par des travaux obligatoires, en amont de la Déclaration d'utilité publique, nous avons mis en place un dispositif d'accompagnement individuel.

Sur chacun des îlots, en sus d'une chargée d'opération référente à InCité, a été désignée une architecte libérale qui se voit confier la collecte et l'analyse des informations constitutives du programme de travaux obligatoires, ainsi qu'un travail

d'accompagnement des propriétaires dans cette phase préparatoire, durant laquelle ils n'ont pas encore désigné de maître d'œuvre.

Ainsi, chaque propriétaire, copropriétaire et syndic concerné, s'est vu proposer une rencontre individuelle avec son référent au sein d'InCité, l'architecte en charge de son secteur, et le pôle OPAH afin d'examiner le cadre d'aides dans lequel son projet est susceptible de s'inscrire.

Ces rendez-vous s'étalent de novembre 2011 à mai 2012.

	Faures Gensan	Fusterie	Total
Immeubles à notifier	62	41	103
dont acquis InCité	7	3	10
Logements à notifier	261	146	407
dont acquis InCité	43	8	51
Occupation	189	112	301
Locatif	168	108	276
Propriétaire occupant	21	4	25

Compte tenu de la mise en place de l'OPAH RU et du temps nécessaire aux rencontres avec les propriétaires, puis à la mise au point du dossier d'enquête publique, qui doit comporter pour chaque immeuble et/ou logement un programme de travaux, le dossier d'enquête publique ne pourra être finalisé avant l'été 2012 et l'enquête aura donc lieu au début de l'automne 2012.

Le calendrier prévisionnel opérationnel sera alors le suivant :

<i>Rencontres préparatoires avec les propriétaires</i>	<i>2d semestre 2011 + 1er semestre 2012</i>
<i>Enquête publique préalable à la DUP</i>	<i>2d semestre 2012</i>
<i>Enquête parcellaire / Notifications de travaux</i>	<i>2d semestre 2012 + 1er semestre 2013</i>
<i>Délai de 36 mois</i>	<i>2d semestre 2015 + 1er semestre 2016</i>

Ce délai excède la date d'achèvement de la convention publique d'aménagement confiée à InCité.

Les modalités (administratives, juridiques, financières) de finalisation de cette opération après 2014 devront être précisées courant 2012.

PRI Sainte Croix

Les ilots à restructurer

L'année 2011 a permis d'arrêter les orientations d'aménagement de ces ilots, tant en ce qui concerne les principes de composition urbaine que les gabarits constructibles.

Leur aménagement va permettre de réaliser la réhabilitation et la construction d'environ 80 logements locatifs et en accession.

Les programmes seront majoritairement dédiés à la réalisation de logements sociaux, 15 par Aquitanis sur l'îlot « Carpenteyre » et 25 par Gironde Habitat sur l'îlot « Nerigean Sauvageau » ; ils bénéficieront des financements du PNRQAD.

L'îlot « Nerigean Sauvageau » accueillera également des maisons individuelles en accession et l'îlot « Carpenteyre » un programme de logements en accession associé à la réhabilitation du Théâtre de la lucarne.

Une enquête préalable à Déclaration d'utilité publique a été sollicitée à l'été 2011: elle a pour objectif d'explicitier la cohérence des différentes actions engagées et de poursuivre l'acquisition de 3 parcelles nécessaires au projet.

Les cahiers des charges de prescriptions urbaines et architecturales seront adressés aux bailleurs sociaux au printemps 2012 : ils pourront ainsi engager leurs études de projet pendant qu'InCité mènera les démarches et études préalables à la démolition et à l'aménagement des terrains, qui devraient être réalisés début 2013.

La déclaration d'utilité publique permettra quant à elle de finaliser les dernières acquisitions nécessaires à la réalisation du programme.

Les notifications de travaux obligatoires

Compte tenu des contraintes de délai liées à la proximité de la fin de la CPA il a été proposé à la collectivité de travailler à la mise au point de programmes de travaux prioritaires sur des immeubles nécessitant des travaux de manière prioritaire. Une trentaine d'immeubles a été repéré en 2011 et va faire l'objet de visites préalables par des architectes habilités sur 2011 et 2012.

Périmètre PNRQAD hors PRI

La signature de la convention PNRQAD permet l'étude et la mise en œuvre d'opération de restauration immobilière sur des biens particulièrement dégradés ou présentant un fort enjeu de restructuration, hors des périmètres de PRI, en particulier dans le secteur « Marne-Yser ».

De premières études ont été diligentées courant 2011, notamment grâce au travail de veille foncière.

5. Les acquisitions immobilières

Les acquisitions amiables et la prospection

La prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est poursuivie.

Elle s'est concentrée sur :

- Les immeubles identifiés comme devant faire l'objet de restructuration lourde en PRI
- Les immeubles repérés en mauvais état en secteur diffus
- Les immeubles constituant une opportunité pour création de logement social public ou accession à la propriété
- Les commerces en pied d'immeuble

Le détail des transactions est annexé aux présentes : 11 actes d'acquisition et une éviction commerciale dont 7 acquisitions amiables, 3 accords amiables après préemption, 1 acquisition après fixation judiciaire du prix.

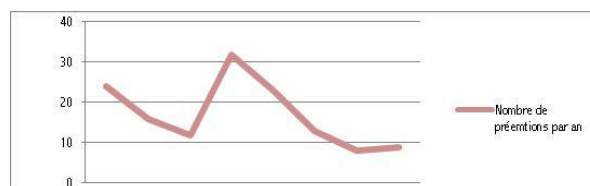
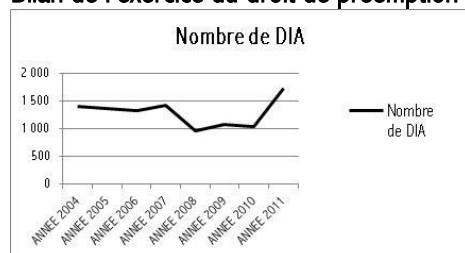
La mise en œuvre de la politique de veille foncière

Depuis le début de la CPA, toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont transmises par la Mairie à InCité qui les analyse et procède à une éventuelle visite du bien.

Ce dispositif est indispensable à la bonne conduite de l'opération car il permet à la fois d'identifier l'intérêt que peut représenter la maîtrise d'un bien immobilier pour le déroulement du projet de requalification du Centre Historique, et de suivre au plus près l'évolution du marché ; c'est aussi l'occasion d'engager un travail avec l'acquéreur sur le programme envisagé et de s'assurer ainsi de la cohérence de ce programme avec les objectifs poursuivis par la Ville de Bordeaux.

L'année 2011 a été marquée par un accroissement très important du volume de transactions par rapport à 2010 : 1 725 DIA contre 1 040 en 2010, soit +66 %, avec un niveau supérieur à tous ceux enregistrés depuis 2003 qui étaient en moyenne autour de 1 300.

Bilan de l'exercice du droit de préemption urbain :



	TOTAL DIA	DECISIONS DE PREEMPTION	% des DIA	PREMPTION AU PRIX	% des PREEMPTIONS	ACQUISITION PAR DPU	% des DIA	Acquisition par DPU au prix
CUMUL 31/12/2003	2 044							
ANNEE 2004	1 389	24	1,73%	7	29%	10	0,72%	5 50%
CUMUL 31/12/2004	3 433	51	1,49%	17	33%	29	0,84%	15 52%
ANNEE 2005	1 364	16	1,17%	7	44%	9	0,66%	5 56%
CUMUL 31/12/2005	4 797	67	1,40%	24	36%	38	0,79%	20 53%
ANNEE 2006	1 318	12	0,91%	1	8%	1	0,08%	1 100%
CUMUL 31/12/2006	6 115	79	1,29%	25	32%	39	0,64%	21 54%
ANNEE 2007	1 417	32	2,26%	7	22%	12	0,85%	7 58%
CUMUL 31/12/2007	7 532	111	1,47%	32	29%	51	0,68%	28 55%
ANNEE 2008	959	23	2,40%	6	26%	6	0,63%	3 50%
CUMUL 31/12/2008	8 491	134	1,58%	38	28%	57	0,67%	31 54%
ANNEE 2009	1 069	13	1,22%	0	0%	7	0,65%	0%
CUMUL 31/12/2009	9 560	147	1,54%	38	26%	64	0,67%	31 48%
ANNEE 2010	1 040	8	0,77%	2	25%	2	0,19%	9 450%
CUMUL 31/12/2010	10 600	155	1,46%	40	26%	66	0,62%	40 61%
ANNEE 2011	1 725	9	0,52%	5	56%	5	0,29%	4 80%
CUMUL 31/12/2011	12 325	164	1,33%	45	27%	71	0,58%	44 62%

Synthèse des acquisitions foncières à fin 2011

Acquisitions	2011	Cumul à fin 2011
Immeubles à restructurer	6	90
Logements à restructurer	3	74
Immeubles pour relogement	0	4
Logements pour relogements	0	1
Autres biens	2	24

En 2012 la priorité sera la recherche d'accords amiables sur les immeubles identifiés en acquisition prioritaire dans le cadre des PRI, notamment en îlots de restructuration foncière et la prospective à destination du logement locatif social.

6. Le Relogement

En 2011 l'équipe en charge du relogement et de l'accompagnement social a poursuivi ses efforts pour parvenir à satisfaire les attentes et besoins des locataires bénéficiaires du droit au relogement, même si le nombre de relogement a diminué du fait de la diminution de l'activité opérationnelle.

Le travail en coordination avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA...), organismes de tutelle/curatelle, structures médicales de suivi, s'est poursuivi.

L'accompagnement des porteurs privés d'opérations de restauration immobilière et la négociation avec eux de l'attribution de logements à loyers conventionnés dans leurs projets a continué à porter ses fruits.

En 2011, cette offre a permis de satisfaire 16 des 17 relogements définitifs (retours sur place inclus).

Depuis le début de la CPA, c'est 72% des besoins qui ont ainsi été satisfaits.

Un travail s'est engagé avec les bailleurs sociaux à l'occasion de l'élaboration de la charte du relogement du PNRQAD, dans la perspective de réserver au moins 50% des programmes livrés dans ce périmètre, à une offre aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique.

Conformément aux engagements de la Ville de Bordeaux, InCité s'est attachée à reloger dans le centre historique les ménages qui le souhaitaient.

Nombre de relogements :

181 ménages avaient fait l'objet d'un relogement à fin 2010 :

- 147 ont été relogés définitivement dont 17 sur l'année
- 55 avaient été relogés temporairement, en attente d'un retour sur place après travaux ou d'une solution de relogement définitif ; 6 d'entre eux se trouvaient en cours de relogement temporaire en 2011.

Localisation du relogement définitif :

55 % des ménages relogés définitivement l'ont été dans leur quartier d'origine.

Les ménages résidant dans les quartiers Saint Eloi et Saint Michel, qui constituent 80% des relogements définitifs, ont été relogés :

- Pour Saint Eloi : pour 51 % dans le quartier Saint Eloi et 25 % à Saint Michel
- Pour Saint Michel : pour 55 % dans le quartier Saint Michel et 24 % à Saint Eloi

Motif du relogement

Type d'immeuble	Nombre de ménages	%
Immeubles à restructurer	69	45 %
Immeubles en notification de travaux	38	25 %
Immeubles en protocole de relogement OPAH	28	18 %
Immeubles en insalubrité	19	12 %
Total	154	

Localisation du relogement

Centre Historique	Bordeaux hors centre historique	CUB
129	16	2
88 %	11 %	1 %

Bailleur accueillant

OPAH/PIG	Retour dans logement d'origine	In Cité Bailleur	Locatif privé via agences et/ou bailleurs privés	Acquisitions CPA	Bailleurs publics	Partenaires sociaux	Accession à la propriété
78	19	17	10	11	5	5	1
53 %	13%	12%	7 %	7 %	3 %	3%	

7. Cessions d'immeubles – Recyclage foncier

Sur l'année, InCité a poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles avec cahier des charges.

Les biens immobiliers remis sur le marché à fin 2011 :

- 88 biens représentant 380 logements ont été remis sur le marché
- 86 biens représentant 361 logements ont été vendus ou sont sous promesse de vente, et sont en cours de commercialisation avec pour destination :

Immeubles vendus	
Logements locatifs privés	115 dont 40% en loyers sociaux
Logement locatifs sociaux publics	121
Logement en accession	102
Stationnement	197

Le tableau détaillé des cessions de l'exercice 2011 est annexé aux présentes.

Le logement en accession à la propriété

Rappel objectif CPA	400 dont 300 via le recyclage foncier
Production à fin 2011	224 dont 102 via le recyclage foncier
Capacité de production prévisionnelle 2012/2014	18 soit à terminaison d'opération 242 logements

En 2010, InCité a poursuivi le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage, afin de proposer des produits, neufs ou réhabilités, à des prix compatibles avec l'accession en résidence principale.

L'année 2011 a vu se livrer en particulier 2 opérations, au 55 rue Bouquière (3 appartements) et au 47 rue Ausone (6 appartements).

Ces opérations ont permis à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété, la plupart du temps pour la première fois.

Exemples de prix de cession (logement + cave privative incluse) :

T2	56 m2	Entre 160 et 175 000 €	2 857 à 3 125 €/m2
T3/T4 avec terrasse	90 m2	295 000 €	3 280 €/m2
T3/T4	94 m2	270 000 €	2 870 €/m2

Le chantier du 32/34 rue Sainte Colombe (4 appartements) a été engagé et les marchés de travaux du 65/69 rue Camille Sauvageau signés (2 maisons de ville et 2 appartements).

La capacité de production prévisionnelle identifiée sur la période 2012/2014 est de 18 logements.

Le niveau atteint par les prix de vente rend particulièrement difficile la production de logements en accession à la propriété ; les stocks disponibles et la capacité à produire identifiée à l'horizon 2014 ne permettront pas de remplir les objectifs de la CPA.

Le logement social public

Rappel objectif CPA	250
Production à fin 2011	207 dont 121 via le recyclage foncier
Capacité de production prévisionnelle 2012/2014	136 soit à terminaison d'opération 343 logements

Au cours de sa mission de suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), de son travail de prospection immobilière ou de ses consultations de remise en marché, InCité propose des opportunités foncières aux organismes HLM.

InCité a continué à consulter régulièrement les bailleurs sociaux en 2011 en leur proposant des acquisitions foncières sous cahier des charges.

Nous nous sommes rendu propriétaire de plusieurs immeubles destinés à du logement social, sur lesquels une programmation était achevée ou en cours d'élaboration fin 2011.

Les conditions de cession aux bailleurs sociaux ont été améliorées grâce au PNRQAD.

La capacité de production identifiée sur la période 2012/2014 est de 136 logements, dont 122 sont déjà en « stock » dans le cadre du recyclage foncier, ce qui permet d'atteindre une production globale de 349 logements, largement supérieure à l'objectif.

Le logement locatif privé

Rappel objectif CPA	1 645 dont 275 via le recyclage foncier
Production à fin 2011	1 395 dont 118 via le recyclage foncier
Capacité de production prévisionnelle 2012/2014	595 soit à terminaison d'opération 1 990 logements

Globalement, sur l'ensemble des logements produits, encadrés, accompagnés, 26 % sont conventionnés en loyer social ou très social.

Cette proportion est de 44% pour les logements locatifs privés produits via le recyclage foncier.

8. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activités

Locaux collectifs :

Dans le cadre du Conseil programmatique 28 dossiers ont fait l'objet d'une préconisation relative à la création de locaux communs.

Des difficultés sont fréquemment rencontrées dans des opérations dont le rez de chaussée est entièrement affecté au commerce, et sur lesquelles les opérateurs sont réticents à renégocier les baux commerciaux pour pouvoir récupérer les emprises nécessaires : nous manquons dans ces cas de figure de moyens de contrainte qui pourraient être mis en place via le PLU.

Dans le cadre des cessions sous cahier des charges la création de 57 locaux poubelles et 53 locaux vélos a été contractualisée.

La mise en place de l'OPAH va permettre de disposer à nouveau d'un outil d'incitation financière à l'aménagement de locaux.

Stationnement :

La création ou l'aménagement de places de stationnement se poursuit mais au « compte-goutte », compte tenu des contraintes techniques et économiques.

Locaux commerciaux et d'activités :

Rappel objectif CPA	4 400 m2 dont 1 000 m2 à acquérir en pieds d'immeubles
Production à fin 2011	3 659 m2 dont 797 m2 locaux acquis en pieds d'immeubles
Stock à fin 2011	2 554 m2 dont 185 m2 locaux acquis en pieds d'immeubles
Capacité de production prévisionnelle 2012/2014	153 m2 soit à terminaison d'opération 6 366 m2

3 locaux sont en cours de travaux et devraient être livrés courant 2012.

9. *Information et communication*

La communication à visée opérationnelle et de terrain :

« **Le Centre** » est le lieu d'informations animé par InCité sur le programme de Requalification du Centre Historique. Il a été installé au 29 rue des Faures, sur la place Saint Michel, en 2009.

Il accueille les permanences de gestion locative et a servi de lieu de rendez vous avec les propriétaires des ilots Faures Gensan et Fusterie initiées en 2011.

Il a également été mis à disposition de l'association UnisCités dans le cadre du programme de lutte contre la précarité énergétique sur lequel travaille cette structure.

La communication auprès du public et des partenaires :

L'effort d'information et d'explication tant auprès des propriétaires et habitants du Centre Historique, qu'auprès des professionnels et du grand public s'est poursuivi.

Le blog du Centre historique a continué à fonctionner, avec la mise en ligne de manière interactive des informations et des échanges touchant aux différentes thématiques de la vie dans le centre historique.

Le site internet d'InCité a été enrichi.

Une communication régulière s'est poursuivie en direction de la presse, afin d'informer sur les actions menées dans le cadre du projet de requalification.

InCité a participé à des actions et des instances d'échange professionnel dans le cadre desquels ont été sollicitées ses compétences en aménagement en centre ancien : Café de l'architecture à Saint Michel notamment.

2012 devrait voir s'intensifier l'action de communication autour du lancement de la nouvelle OPAH RU d'une part, mais également à travers des réunions organisées avec les riverains (propriétaires, habitants, commerçants) de secteurs d'intervention, destinées à expliquer et illustrer les actions menées : sont notamment prévues des rencontres sur les ilots « Carpenteyre » et « Nerigeau Sauvageau », le quartier Saint Eloi, les ilots « Fusterie » et « Faures Gensan ».

LE BILAN PREVISIONNEL

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année

En termes d'acquisitions et ventes immobilières, qui représentent respectivement 57 % des dépenses et 60 % des recettes, ce bilan correspond à **une capacité de production d'environ 576 logements en recyclage foncier, dont 341 sont réalisés ou en cours de réalisation et de 1 080 m2 environ de commerces « isolés ».**

La variation globale du budget par rapport à l'exercice précédent est à la baisse de 2 %.

DEPENSES

Le programme des **acquisitions foncières**, qui constitue 57% des dépenses budgétées diminue d'environ 9%.

Il tient compte d'une actualisation des valeurs d'acquisition ainsi que d'une diminution du nombre d'acquisitions, compte tenu de la proximité de l'échéance de la CPA.

Les **études** opérationnelles intègrent les études à l'immeuble sur les périmètres de restauration immobilière qui n'en ont pas encore fait l'objet, y compris les PRI Sainte Croix - Saint Michel.

Le coût prévisionnel des **travaux** augmente de 22% : il tient compte des résultats des études de projet, sur les démolitions et aménagements d'îlots d'une part, sur les immeubles avant revente d'autre part, dans la mesure où InCité assure la maîtrise d'ouvrage d'opération de logements en accession et de réhabilitation de locaux commerciaux dans le cadre de la CPA. Depuis le dernier bilan, il a notamment été décidé de confier à InCité la maîtrise d'ouvrage de la restauration du 49 rue Carpenteyre, y compris la partie affectée au Théâtre de la Lucarne.

Les coûts de **conduite d'opération** ont été fixés forfaitairement et n'évoluent pas.

Les **frais financiers** augmentent de 5%

La trésorerie prévisionnelle de l'opération a nécessité depuis 2008 la mise en place d'un prêt de portage foncier avec remboursement in fine sur les années 2012 et 2013.

En 2011, a également été utilisé un financement intercalaire, pour assurer le portage des immeubles et travaux avant revente : opérations en accession à la propriété et locaux du 115 Cours Victor Hugo.

RECETTES

Le montant des **cessions d'immeubles, parkings et locaux d'activités** diminue d'environ 4% : le montant des cessions est actualisé en fonction des valeurs prévisionnelles de revente et de la diminution des acquisitions en vue du recyclage foncier.

Les participations de l'ANRU et de la CUB dans le cadre du PNRQAD (celle de la CUB se substituant pour partie à une aide initialement prévue) sont intégrées aux recettes.

La **participation de la Ville de Bordeaux** reste identique à celle qui a été délibérée en 2010.

Compte tenu de la proximité de la fin de la CPA, un certain nombre d'actions engagées ne seront pas achevées au 30/06/2014 ; un certain nombre d'immeubles seront en cours de travaux et/ou de revente : le bilan prévisionnel distingue donc un état des dépenses et des recettes arrêté au 30/06/2014 et un état des dépenses et recettes à terminaison, c'est-à-dire à achèvement complet de l'opération.

Compte de résultat prévisionnel

Centre Historique d'Agglomération		CRACL	31/12/2011
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL ACTUALISE - de 2002 à 2014 CRACL AU 31/12/2011	BUDGET € . H.T.	T.V.A.	BUDGET € . T.T.C.
Ventes immeubles	28 103 905	442 855	28 546 760
Ventes A.S.T.	261 145	51 184	312 329
Parkings /Activités/ Commerces/Equipements	7 796 906	37 490	7 834 396
Gestion temporaire	3 210 029	325 938	3 535 967
Subvention diverses	1 725 436	148 067	1 873 503
Subventions PNRQAD	4 093 330		4 093 330
Participation au bilan	17 883 888		17 883 888
Autres produits	1 254 415		1 254 415
TVA reversée	0		0
TOTAL PRODUITS AU 30/06/2014	64 329 054	1 005 534	65 334 588
PRODUITS A PERCEVOIR APRES LE 30/06/2014	6 942 288	442 590	7 384 878
TOTAL PRODUITS A TERMINAISON	71 271 342	1 448 124	72 719 466
Etudes opérations	994 476	194 917	1 189 393
Acquisitions foncières	40 162 190	426 922	40 589 113
Relogement	1 447 644	115 725	1 563 369
Travaux	11 471 059	916 268	12 387 327
Frais de commercialisation	104 035	36 862	140 896
Conduite d'opération	9 413 940	0	9 413 940
Divers	3 113 661	122 941	3 236 602
Frais financiers	3 174 575		3 174 575
T.V.A. non récupérable	562 250		562 250
T.V.A. à décaisser		-808 101	-808 101
TOTAL CHARGES	70 443 830	1 005 534	71 449 365
DEPENSES A DECAISSER APRES LE 30/06/2014	827 512	442 590	1 270 102
TOTAL CHARGES A TERMINAISON	71 271 342	1 448 124	72 719 466
RESULTAT INTERMEDIAIRE AU 30/06/2014	-6 114 776	0	-6 114 776
RESULTAT A TERMINAISON	0	0	0

2. Prévisions annuelles 2012/2014

	Prévisionnel			CRPO actualisé	Prévisionnel	CRPO
	2012	2013	2014	2002/2014	POST clôture	à terminaison
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
Ventes immeubles logements	3 180 079	4 051 765	4 842 550	28 103 905	6 120 010	34 223 915
Ventes A.S.T.	20 104	0	0	261 145	0	261 145
Ventes activités écos & autres	2 710 000	240 000	2 096 600	7 796 906	549 780	8 346 686
Gestion temporaire	379 416	340 476	97 716	3 210 029	0	3 210 029
Subvention diverses	0	0	0	1 725 436	0	1 725 436
Participation au bilan Ville de Bordeaux	1 290 000	1 290 480	0	14 814 184	0	14 814 184
Participation CUB	0	0	0	3 069 704	0	3 069 704
ANRU PNRQAD	774 238	1 098 356	895 550	2 768 143	183 392	2 951 535
CUB PNRQAD	137 196	731 712	456 278	1 325 186	89 106	1 414 292
Autres Produits	0	0	0	1 254 415	0	1 254 415
TVA reversée				0		0
TOTAL PRODUITS	8 491 033	7 752 789	8 388 694	64 329 054	6 942 288	71 271 342
Etudes opérations	80 000	30 000	0	994 476	0	994 476
Acquisitions foncières	3 596 551	2 171 104	2 523 093	40 162 190	130 000	40 292 190
Relogement	120 000	150 000	60 000	1 447 644	0	1 447 644
Travaux	1 769 952	2 332 741	1 623 002	11 471 059	577 672	12 048 731
Frais de commercialisation	10 000	10 000	0	104 035	0	104 035
Conduite d'opération	865 000	865 000	50 000	9 413 940	0	9 413 940
Divers	381 519	280 440	146 947	3 113 661	20 000	3 133 661
Frais financiers	395 002	373 225	219 263	3 174 575	96 263	3 270 838
T.V.A. non récupérable	12 166	23 427	10 323	562 251	3 577	565 828
TVA à décaisser				0		0
TOTAL CHARGES	7 230 190	6 235 937	4 632 628	70 443 831	827 512	71 271 342
	1 260 844	1 516 852	3 756 066	-6 114 777	6 114 776	-1

3. Comparaison année n/année n-1

	DERNIER CRAC APPROUVE au 31/12/210	ECART AVEC DERNIER CRAC APPROUVE	
Ventes immeubles logements	36 378 710	-2 154 795	-5,9%
Ventes A.S.T.	248 441	12 704	5%
Ventes activités écos & autres	8 004 151	342 534	4%
Gestion temporaire	2 931 968	278 062	9%
Subvention diverses	1 725 436	0	0%
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	0	0%
Participation CUB	3 069 704	0	0%
ANRU PNRQAD	3 033 079	-81 544	-3%
CUB PNRQAD	1 272 874	141 418	11%
Autres Produits	1 204 020	50 395	4%
TVA reversée	0	0	
	72 682 567	-1 411 226	-2%
Etudes opérations	1 113 541	-119 065	-11%
Acquisitions foncières	44 385 295	-4 093 105	-9%
Relogement	1 392 183	55 461	4%
Travaux	9 905 314	2 143 417	22%
Frais de commercialisation	128 888	-24 853	-19%
Conduite d'opération	9 413 940	0	0%
Divers	2 744 960	388 701	14%
Frais financiers	3 114 703	156 135	5%
T.V.A. non récupérable	483 744	82 084	17%
TVA à décaisser	0	0	
	72 682 568	-1 411 225	-2%

4. Réalisé de l'exercice 2011

	Réalisation 2 011
	€ HT
Ventes immeubles logements	2 991 817
Ventes A.S.T.	0
Ventes activités écos & autres	524 797
Gestion temporaire	358 304
Subvention diverses	0
Participation au bilan Ville de Bordeaux	1 296 000
Participation CUB	0
ANRU PNRQAD	
CUB PNRQAD	
Autres Produits	60 395
TVA reversée	0
TOTAL PRODUITS	5 231 313
Etudes opérations	2 385
Acquisitions foncières	2 859 706
Relogement	135 461
Travaux	1 084 668
Frais de commercialisation	20 147
Conduite d'opération	865 000
Divers	371 228
Frais financiers	346 782
T.V.A. non récupérable	-11 824
TVA à décaisser	
TOTAL CHARGES	5 673 553
	-442 240

ANNEXES

D-2012/467

Information au conseil municipal. Incité. Rapport d'activité et financier de l'exercice 2011.

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

Mesdames, Messieurs,

La SEM In Cité, dans laquelle la Ville de Bordeaux est actionnaire à hauteur de 25% du capital, 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 (« CPA ») du centre historique d'agglomération.

1/ GESTION LOCATIVE ET CONSTRUCTION

Au 31 décembre 2011, Incité gère :

- 1.765 logements (25% conventionnés), dont 48 logements propriété d'In Cité et 1.217 logements sur terrain donné à bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux avec des échéances de 2025 à 2030,
- deux centres commerciaux composés d'un supermarché et de 46 commerces,
- une station service,
- trois commerces en centre ville,
- un plateau de bureau à la résidence Arc-en-Ciel (avenue Emile Counord), affecté en location à Pôle Emploi, et
- une chaufferie collective située au Grand Parc desservant 3.852 logements de différents organismes.

Dans le souci de favoriser l'accès au logement social et conformément à la Convention d'Utilité Sociale approuvée par l'Etat le 15 avril 2011, In Cité a lancé le conventionnement de la résidence Château d'Eau à Bordeaux-Mériadeck (73 logements). La démarche devrait aboutir courant 1^{er} semestre 2012.

Outre la gestion locative, In Cité construit des logements neufs et en réhabilitation. Au cours de l'exercice 2011 :

- 3 logements handicapés « Les Coucous » ont été livrés au Grand Parc 329,
- l'opération du Foyer Soleil Le Levain, consistant à réhabiliter l'immeuble sis au 64 rue Paul-Louis Lande en vue d'y créer un foyer de 32 logements, a été engagée pour une livraison prévisionnelle en juin 2012,
- l'opération à l'étude Mandron-Schumann, consistant à réaliser 36 logements BBC, devrait être engagée en juin 2012 pour une livraison en décembre 2013,
- différentes études et programmations se sont poursuivies sur des projets de logements sociaux publics issus de la CPA (18 logements rue Saint-James, 4 logements rue Buhan, 4 logements rue des Pontets et 6 logements rue Dumercq).

2/ AMENAGEMENT

L'activité 2011 d'In Cité dans le centre historique s'est accrue, suite à :

- la signature de la convention « PNRQAD – Bordeaux (Re) Centres » le 21 janvier 2011, et
- l'attribution en juillet 2011 du marché de mission d'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (« OPAH RU »).

Grâce à l'apport du PNRQAD, l'année 2011 aura été marquée par la reprise de la production de logements sociaux publics, avec 75 logements réalisés sur l'exercice.

Par ailleurs, l'attribution du marché de mission d'animation de l'OPAH RU en 2011 va permettre de relancer le processus du programme de travaux obligatoires, avec l'engagement des phases préparatoires des Déclarations d'Utilité Publique de travaux (« DUP ») sur les îlots Faures Gensan et Fusterie (350 logements privés concernés).

Au 31 décembre 2011, 1.876 logements sur 2.400 ont été rénovés, soit 78% de l'objectif 2014 fixé dans la CPA.

3/ LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

L'exercice comptable 2011 se solde par un bénéfice net de 358.177 euros contre 253.449 euros sur l'exercice précédent, soit + 104.728 euros.

Ce bénéfice est obtenu par la combinaison des deux éléments suivants :

- des produits, hors charges récupérables et CPA, de 10.521.050 euros en 2011 contre 10.010.218 euros en 2010, soit + 510.832 euros. Parmi ces produits, le chiffre d'affaires réalisé, hors charges récupérables et CPA, s'élève à 7.800.922 euros contre 7.611.847 euros sur l'exercice précédent, soit + 189.075 euros.
- des charges, hors charges récupérables et CPA, de 10.162.873 euros en 2011 contre 9.756.769 euros sur l'exercice précédent, soit + 406.104 euros.

L'endettement financier hors CPA demeure relativement stable : 23.165.089 euros en 2011 contre 22.956.401 euros en 2010.

Compte de résultat de la société In Cité pour l'exercice 2011

Exercice 2011 - en €	Eléments hors CPA 2011	Eléments CPA 2011	Total 2011	Eléments hors CPA 2010	Eléments CPA 2010	Total 2010
Services externes	2 193 487	7 049 806	9 243 293	2 192 974	8 321 203	10 514 177
Impôts et taxes	1 705 485		1 705 485	1 674 689		1 674 689
Charges de personnel	2 876 430		2 876 430	2 763 115		2 763 115
Dotations amortissement provision	1 758 059		1 758 059	1 952 109		1 952 109
Autres charges	76 693		76 693	49 503		49 503
Charges financières	1 132 649		1 132 649	859 284		859 284
Charges exceptionnelles	70 971		70 971	55 140		55 140
Impôts sur les sociétés	349 099		349 099	209 955		209 955
Total des charges	10 162 873	7 049 806	17 212 679	9 756 769	8 321 203	18 077 972
Chiffre d'affaires	7 800 922	9 071 344	16 872 266	7 611 847	7 855 525	15 467 372
Production stockée	-	- 2 021 538	- 2 021 538	-	465 678	465 678
Subvention d'exploitation	-		-	-		-
Reprise sur provision	450 208		450 208	389 802		389 802
Transfert de charges	1 836 044		1 836 044	1 740 502		1 740 502
Autres produits	30 205		30 205	14 352		14 352
Produits financiers	109 574		109 574	84 012		84 012
Produits exceptionnels	294 097		294 097	169 703		169 703
Total des produits	10 521 050	7 049 806	17 570 856	10 010 218	8 321 203	18 331 421
Résultat de l'exercice	358 177	-	358 177	253 449	-	253 449

NB : les données fournies font abstraction des charges locatives récupérées par la société auprès des locataires pour un montant de 2.568.221 euros (dépenses égales aux recettes).

Pour votre complète information, vous trouverez ci-après le rapport de gestion et les comptes 2011 de la SEM In Cité. Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en prendre acte.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

M. LE MAIRE. -

On ne va pas continuer ces débats complètement stériles en enfilant des contrevérités.

« Information au Conseil Municipal – In Cité », vous avez lu le rapport d'activité.

Est-ce qu'il y a des remarques à faire ? Il n'y en a pas. Très bien. Il n'y a pas de vote. On passe à la suite.

**Incité. Rapport d'activité et financier de l'exercice
2011.**

Reçu le 11 JUIL. 2012

Siège social et bureaux
101 cours Victor Hugo
33074 Bordeaux cedex
Tél. : 05 56 50 20 10
Fax : 05 56 43 18 15
www.incite-bordeaux.fr

Antenne Centre Historique
29 - 31 rue des Faures
33000 Bordeaux

Antenne Grand Parc
52 rue Pierre Trébod
33300 Bordeaux

Monsieur Daniel SALMON
Direction Evaluation et de la Performance
MAIRIE DE BORDEAUX
Place Pey Berland
33077 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux, le 9 juillet 2012

Nos Réf : JNG/MC/DIR/2012-64

Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande et vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint :

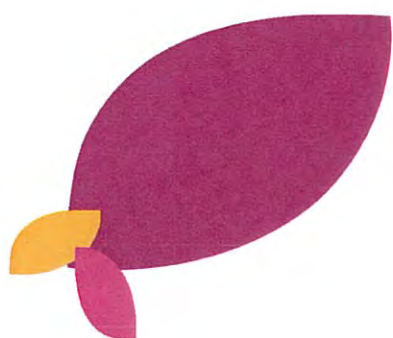
- Les comptes arrêtés de notre société au 31.12.2011
- Le rapport de gestion

Vous souhaitant bonne réception de ces documents et restant à votre disposition pour tout autre renseignement,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général,

JN. GALVAN



Rapport de Gestion

2011



Patrimoine

LA GESTION DU PATRIMOINE

LES LOGEMENTS

Au 31 décembre 2011, le patrimoine locatif géré par InCité se compose de :

- 443 logements conventionnés
- 1 322 logements non conventionnés

Soit un total de 1 765 logements, dont 48 logements propriété d'InCité et 1 217 logements sur terrain donné à bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux avec des échéances de 2025 à 2030.

Ventilation 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		2	70	151	109	332
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	3	17	40	39		99
Total	16	124	407	622	153	1322
Total général	25	262	614	699	165	1765
%	1,4 %	14,8%	34,8%	39,6%	9,4%	100 %

CONVENTIONNEMENT

Le patrimoine d'InCité est de 1765 logements dont 75 % non conventionnés.

Au regard de cette répartition et dans le souci de favoriser l'accès au logement social, nous avons lancé le conventionnement de la résidence de 73 logements Château d'Eau à Bordeaux Mériadeck. (Conseil d'Administration du 08.12.2011).

En effet, cela permet de garantir aux locataires un loyer plus faible que sur un marché libre et participe au déploiement de logements sociaux dans ce quartier qui en compte très peu. La démarche devrait aboutir courant 1er semestre 2012.

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS



Au 31 décembre 2011, 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 329).

- Centre commercial Europe

Une nouvelle dynamique s'est engagée sur ce centre commercial avec plusieurs actions

- une série d'animations récurrente avec au mois de décembre 2011, le marché de Noël,
- la reprise de trois locaux vacants par de nouveaux commerçants. Une recherche active est en cours et plusieurs locaux ont été reloués, notamment un pressing et l'agrandissement de la boulangerie. L'ensemble des locaux seront en activité début 2012.
- la fin du contrat de gestionnaire Immo de France au 31.12.2011 pour une reprise en direct par InCité au 1er janvier 2012.

A noter que concernant le sinistre (incendie), les travaux ont été engagés et réalisés, nous restons en attente d'une décision du tribunal sur les responsabilités.

- Centre commercial Counord

Ce centre a fait l'objet d'une étude de faisabilité pour envisager une reconstruction d'un nouvel immeuble de logements sur le front de rue permettant d'installer en RDC les commerces, redonnant ainsi aux commerçants une meilleure visibilité et des locaux plus adaptés. C'est une opération qui devrait se lancer en travaux courant 2013 après un concours d'architecture pour une projet mixte intégrant environ 70 logements, commerces, bureaux.

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.

Un plateau de bureau à la résidence Arc en Ciel, affecté en location à Pôle Emploi (livraison prévisionnelle fin 2012).

Une chaufferie collective située au Grand Parc desservant 3 852 logements de différents organismes.

A noter que le contrat du gestionnaire COFELY arrivant à terme en mai 2013, nous avons lancé une consultation pour désigner un bureau d'études chargé de refondre ce contrat dans l'objectif d'une maîtrise de ces charges et des enjeux de développement durable. Le bureau d'études choisi est BEST ENERGIE.

Ce travail se mène en concertation avec la Ville, Aquitanis, SNI, les copropriétés privées. Nous envisageons d'y associer de même d'autres prestataires potentiels du site (Polyclinique de Bordeaux Nord, lycée, collège...), qui souhaiteraient bénéficier d'un raccordement.

LA GESTION LOCATIVE

• LES RATIOS DE GESTION

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	tendance
Quittancement en k€ (logt+commerce)	9 265	9 663	10 056	10 336	10 939	11 114	
Quittancement en K€ (logement)	8 598	8 997	9 390	9 670	10 221	10 407	↑
Nombre de congés	126	164	120	106	139	124	
<i>Dont :</i>							
<i>Conventionnés</i>	40	48	33	31	40	47	↘
<i>Non conventionnés</i>	86	116	87	75	99	77	
Taux de rotation %	7.34 %	9.56 %	6.99 %	6,18 %	7,89 %	7,03 %	↘
% d'impayés	2,99 %	3,02 %	3,35 %	3,04 %	2,99 %	2,89 %	↘
% vacances	0,71%	0,92%	0,72%	0,51%	0,63%	0,44%	↘

Quittancement

InCité a quittancé au 31/12/2011 la somme de **8 022 188 €** de loyer (y compris charges et S.L.S , déduction faite des aides au logement et régularisation) pour le logement et **11 113 723 €** pour les logements et commerces. Le taux de recouvrement est de 97,70 %.

Ces loyers sont prélevés à 56,7 % et versés par les allocations à 16,6 %. A noter que nous avons 36 % d'allocataires APL et 47 % d'allocataires AL.

Rotation

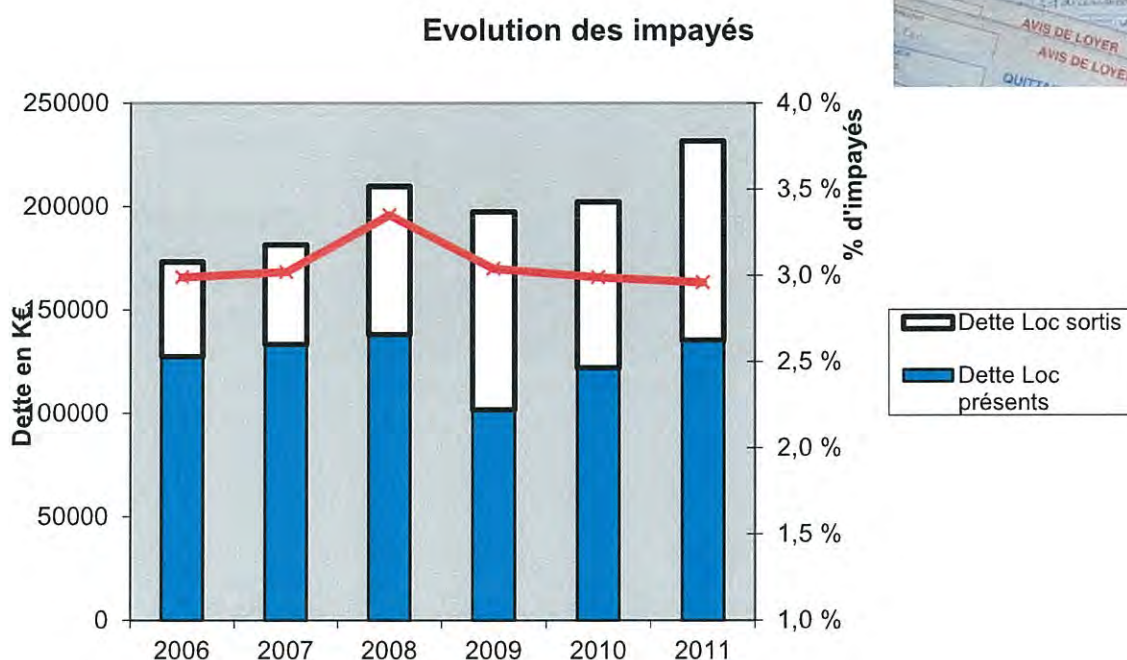
Le nombre de congés est inférieur par rapport à celui de 2010. Le taux de rotation est de **7,03 %** au 31/12/2011, il est particulièrement important sur les logements conventionnés où il dépasse 10,6%.

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

- 20% à la résidence Arc en Ciel : loyers chers car grands appartements et logements bruyants
- 13 % aux résidences Tolosane, Saint Marc, Montméjan et Héron

Impayés

Au 31 décembre 2011, le taux d'impayés est stable à **2.89%**.



Le taux d'impayés continue de diminuer, néanmoins depuis 2 ans le montant de la dette des présents augmente de manière importante, les augmentations les plus conséquentes se concentrent principalement sur les logements conventionnés.

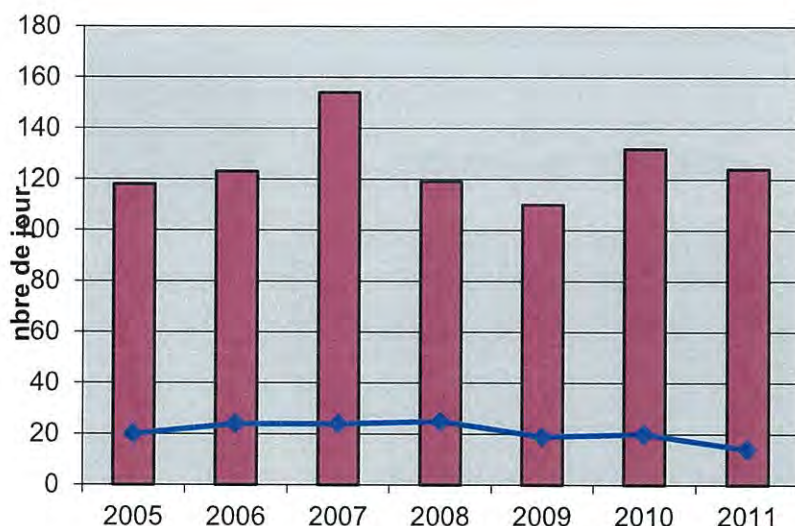
La dette des présents comprend :

- les dettes d'impayés pour lesquelles 36 plans d'apurement sont en cours
- les dépôts de garantie sur 36 mois, à hauteur de 21 dossiers
- les plans d'apurement pour travaux, à hauteur de 13 dossiers.

Les dossiers de locataires en contentieux :

- 11 dossiers ont été envoyés au Greffe du Tribunal, soit 4,90 % des locataires en impayés
- 13 familles sont en surendettement Banque de France, dont 2 sur 2011, soit 5,7 % des locataires en impayés
- 1 famille est en procédure de redressement personnel début 2011, pas de nouveau dossier
- 2 procédures d'expulsion, 1 seule a nécessité la force publique, représentant 0,9% des locataires en impayés.

Vacance



La vacance globale est de 14 jours en moyenne par logement au 31/12/2011 et se maintient soit 0,44% du quittancement (0,73 % de moyenne régionale). A noter que la vacance locative hors travaux est de 3 jours en moyenne.

Elle est essentiellement due aux travaux de relocation que nous nous efforçons à organiser au mieux pour en limiter la durée.

• LES LOYERS

Au 1^{er} janvier 2011, les loyers des logements ont varié suivant l'indice IRL de :

- 0,57 % pour les logements non conventionnés (2^{ème} trimestre)
- 0,67 % pour les logements conventionnés (3^{ème} trimestre)

Au 1^{er} janvier 2012, les loyers des logements varieront suivant l'indice IRL de :

- 1,73 % pour les logements non conventionnés (2^{ème} trimestre)
- 1,90 % pour les logements conventionnés (3^{ème} trimestre)

Les loyers moyens quittancés hors charges au 31.12.2011 sont de :

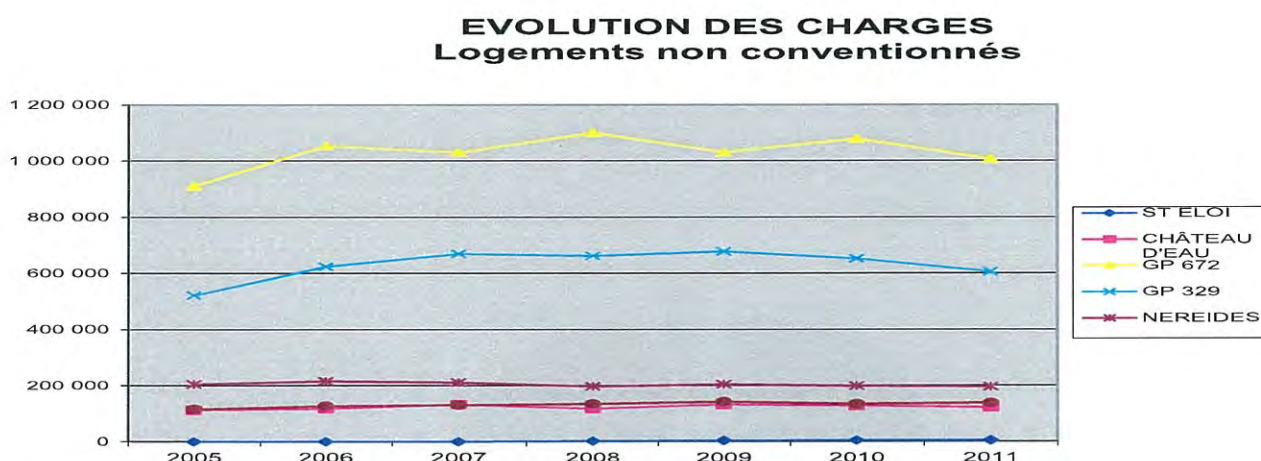
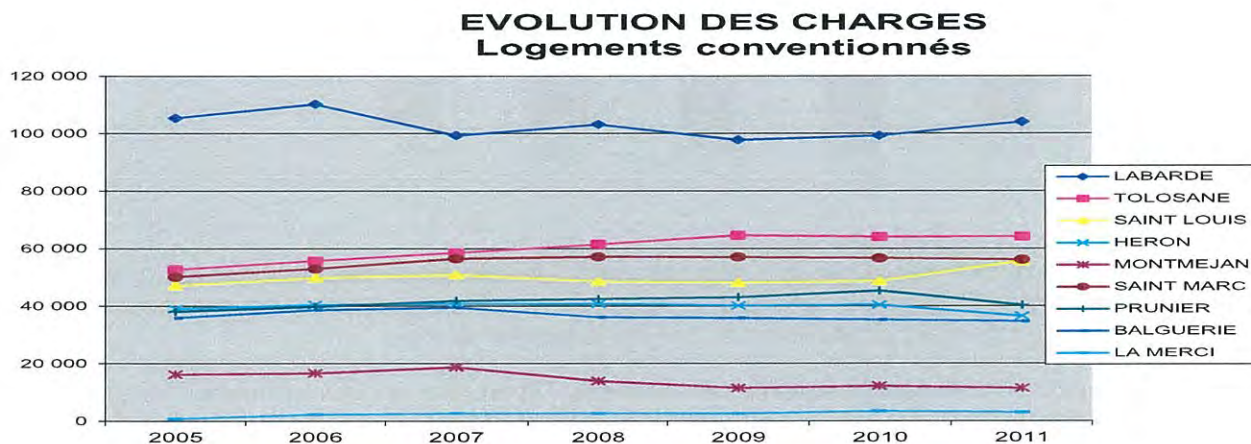
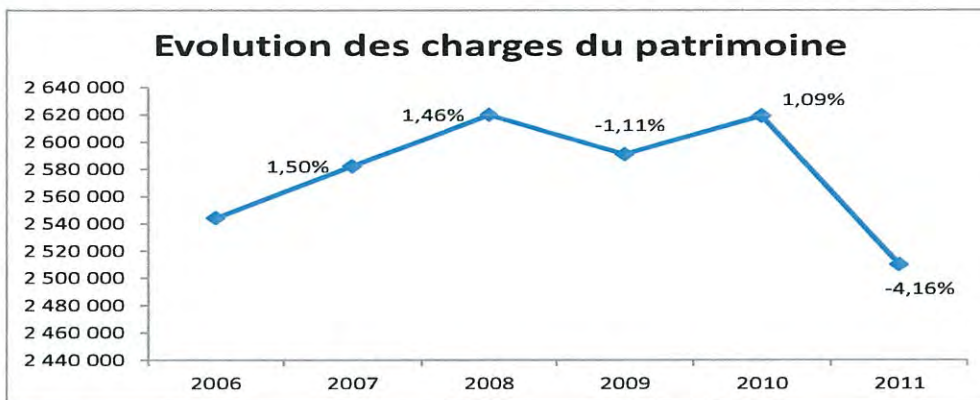
- 5,085 €/m² SHAB non conventionnés (5,003 €/m² en 2010)
- 5,976 €/m² SHAB conventionnés (5,842 €/m² en 2010)

Les loyers de références en logement social en 2011 :

- PLS : 7,90 €/m² SU
- PLUS : 5,27 €/m² SU
- PLAI : 4,68 €/m² SU

• **LES PROVISIONS POUR CHARGES LOCATIVES POUR 2012**

La régularisation des charges en 2011 sera créditrice. Les charges ont globalement réduit de **4,16 %** par rapport à 2010, signe des efforts constants de la société dans ce domaine.



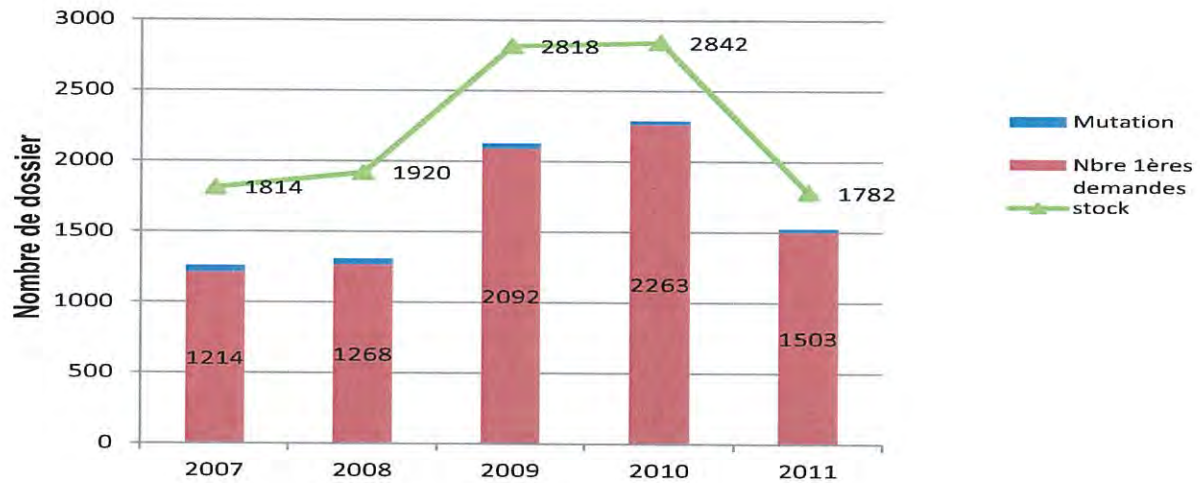
Seules les résidences Labarde et Saint Louis voient leurs charges augmenter. Pour la résidence Labarde, l'augmentation porte d'une part, sur le contrat Espaces Verts qui, pour 2010 n'a pas été pris dans sa totalité (InCité n'a imputé que trois trimestres aux locataires pour 2.900 € en moins) et d'autre part sur le remplacement de la gardienne qui, suite à un accident de travail ne peut plus assumer les tâches de sorties et d'entrées des containers.

Pour la résidence Saint Louis, cette hausse se justifie par l'augmentation de la consommation d'eau ainsi que le remplacement du gardien qui s'est absenté suite à un malaise cardiaque.

• **LA DEMANDE DE LOGEMENT**

Le nombre de dossiers de demandes en stock est à la date du 31 décembre 2011 de **1 782**, soit une baisse par rapport à 2010.

Evolution du stock



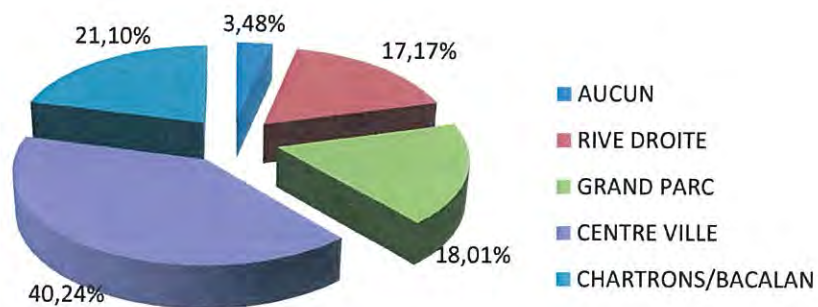
Cette baisse s'explique par la réforme des demandes de logement, introduite par la Loi Molle du 25 mars 2009, qui prévoit la mise en place d'un nouveau système informatique national pour enregistrer les demandes de logement locatif social et délivrer le numéro unique.

L'objectif de cette réforme est de simplifier et harmoniser la procédure d'enregistrement des demandes, partager les demandes enregistrées entre tous les bailleurs et faciliter l'exploitation statistique par l'Etat.

A ce jour, l'enregistrement est quasi opérationnel, les services de l'Etat nous ont informé qu'ils apureraient la base de toutes les demandes en double à compter d'avril 2012.

Le partage des demandes par la consultation n'est quant à lui pas encore opérationnel.

La demande se répartit ainsi :



Notre situation Cours Victor Hugo nous conduit à une forte augmentation de demande sur le « centre ville » alors que notre offre y est la plus réduite.

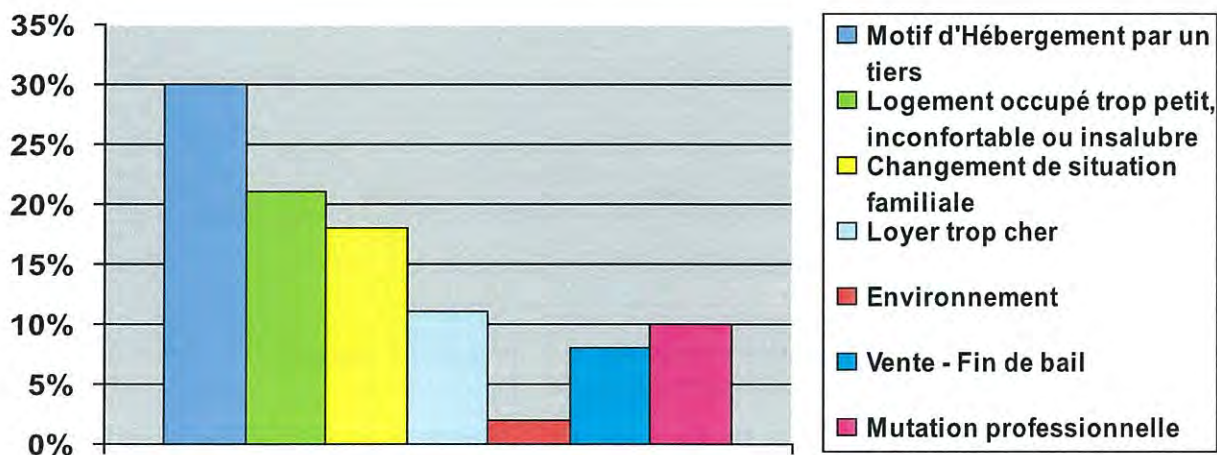
La typologie des logements souhaitée est :

- 15 % pour des T1
- 38 % pour des T2
- 30 % pour des T3
- 14 % pour des T4
- 3 % pour des T5

La composition familiale des demandeurs est de :

- 52,75 % pour des personnes seules
- 11,11 % pour des couples sans enfant
- 13,97 % pour des couples avec des enfants
- 22,16 % pour des personnes seules avec enfant.

Les motifs des demandes se décomposent de la manière suivante :



La part des personnes hébergées par des tiers (29,12 %) est prépondérante et reste stable par rapport aux années précédentes.

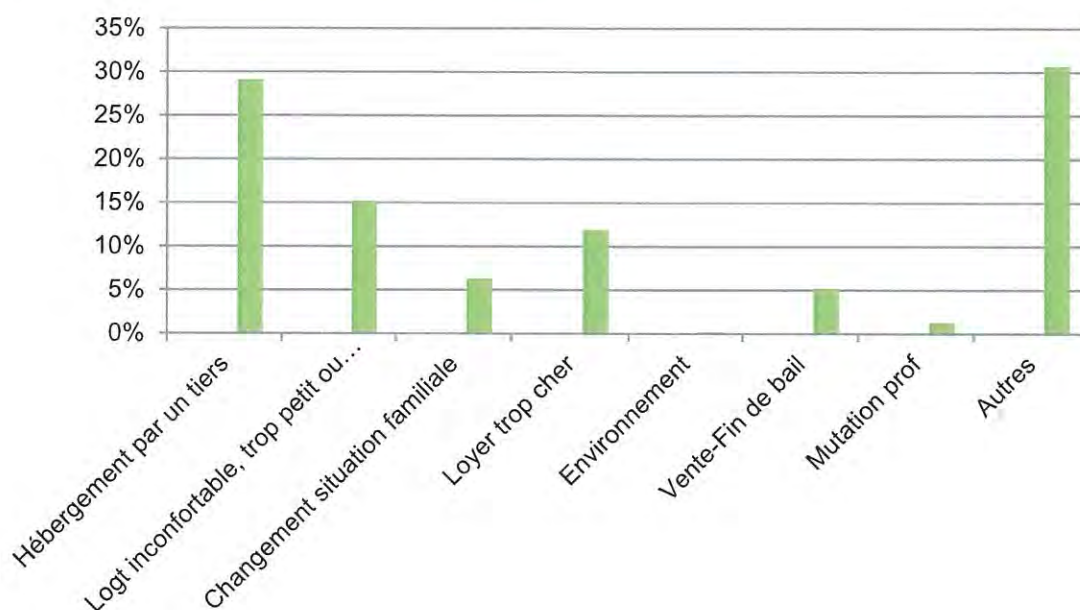
Quant aux demandeurs, ils se répartissent de la manière suivante :

- **32,55 % actifs** (38 % en 2010)
- **67,45 % inactifs** (62 % en 2010)

Nous constatons une stabilisation du rapport actifs / inactifs.

Cette répartition 2/3, 1/3 rend complexe l'équilibre entre actifs et inactifs dans nos résidences.

• LES MOTIFS DE LA DEMANDE DE LOGEMENT



• LES ATTRIBUTIONS

	2009	2010	2011
Logements attribués	101	187	124
Dont logements neufs	0	47	3

124 attributions de logements ont été réalisées à la date du 31 décembre 2011, 47 logements en conventionnés et 77 logements en non conventionnés.

En 2011, aucune demande de DALO n'a été transmise, néanmoins un dossier d'un autre bailleur a été relogé sur notre patrimoine.

InCité a relogé 9 familles entrants dans le cadre du protocole d'accord pour les ménages prioritaires à la date du 31 octobre 2011, sur un objectif annuel de 9.

Les nouveaux arrivants sont pour :

- 65 % des personnes salariées (-2% par rapport à 2010)
- 11 % des personnes retraitées
- 22 % des personnes inactives avec des aides.

La composition familiale est la suivante :

- 25 % des personnes célibataires
- 15 % des familles monoparentales
- 20 % des couples
- 40 % des couples avec enfant.

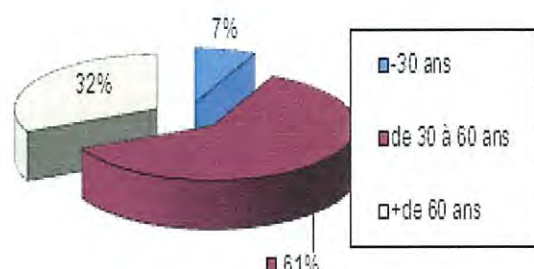
Nous avons enregistré globalement une baisse du nombre de refus, sauf sur la résidence Arc en Ciel compte tenu du montant du loyer dans ce contexte de crise.

• LA POPULATION LOGÉE

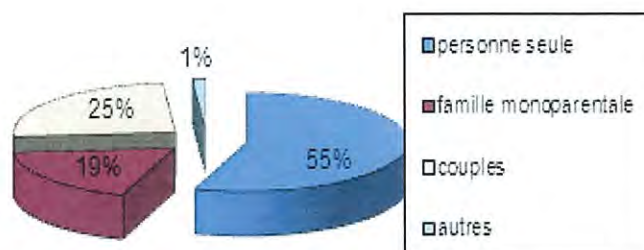
14 locataires sont assujettis au S.L.S en 2011, 6 locataires ont un S.L.S compris entre 100 et 240 €.

A ce jour, seule la population logée dans le parc conventionné est questionnée lors des enquêtes nationales. L'enquête triennale courant 2012 nous permettra d'avoir une vision plus claire de nos locataires. Néanmoins l'enquête du SLS nous permet déjà de donner des orientations.

Age du titulaire du contrat



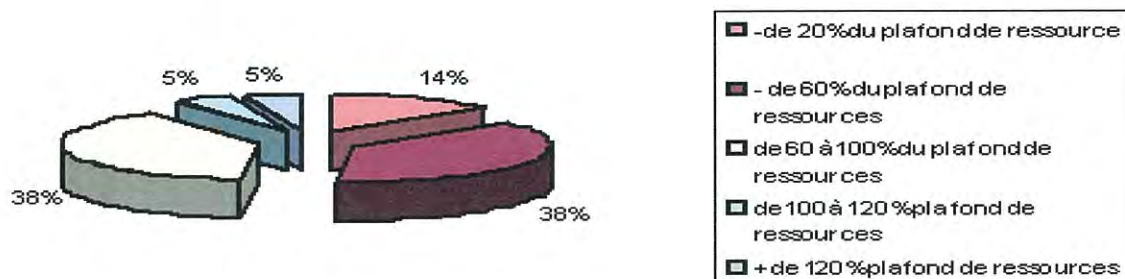
Composition familiale



Activité professionnelle

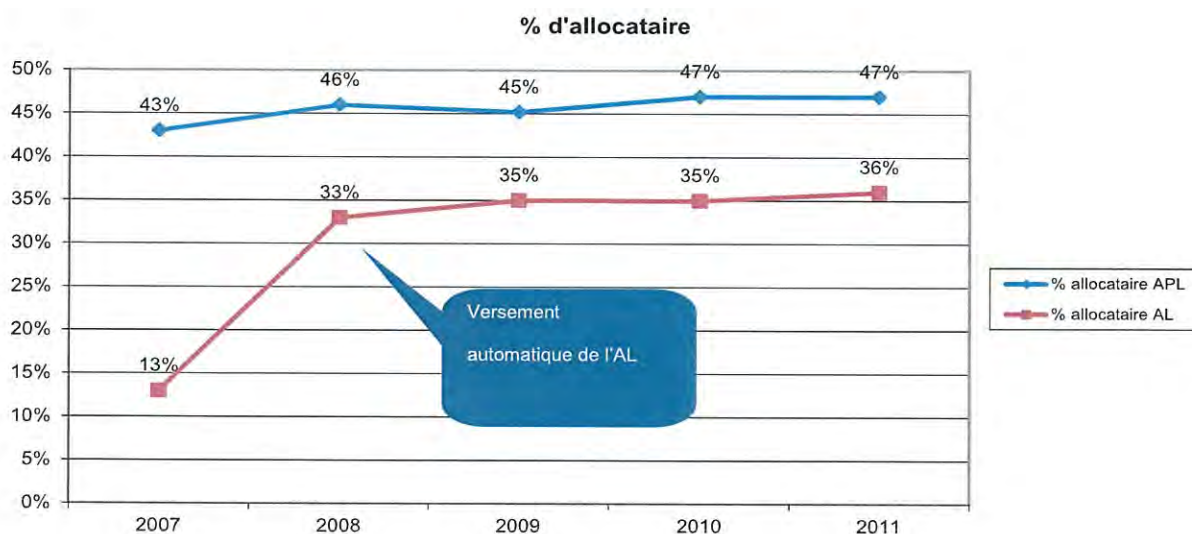


Ressources des ménages



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.

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



Le taux d'allocataire s'est stabilisé dans le parc privé à 47 % et dans le parc conventionné à 36 %.

Le montant moyen de l'allocation est de :

- 215 € pour le parc conventionné
- 200 € pour le parc privé.

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

- 51 % de personnes seules et 22% de personnes isolées avec enfants
- 46 % des bénéficiaires ont des ressources inférieures au SMIC
- 13 % de bénéficiaires de l'AAH (allocation adulte handicapé)
- 16 % de bénéficiaires étrangers

A ce jour, la taux de couverture des AL et APL représente 16,6 % du quittancement, en baisse.(23,5 % en 2010). Livraison de la résidence Arc en Ciel en P.L.S.



LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE



Elle comprend l'entretien courant, les travaux de Gros Entretien et les travaux en immobilisations.



L'ENTRETIEN COURANT

Le budget alloué pour 2011 pour répondre à l'entretien courant des résidences est **729 470 € TTC soit 415 €/logt.**

Il a été consommé à 89,98 % de la manière suivante au 31/12/2011 :

Appartements à la relocation	464 656 € TTC
Appartements occupés.....	105 054 € TTC
Parties communes.....	86 653 € TTC
Budget Centre Europe	13 295 € TTC
Soit un total de.....	656 363 € TTC

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

A noter qu'un budget « Charte Qualité » a été mis en place lors de la signature de la charte, ce budget estimé à 120 000 € et n'a été dépensé à la date du 31 décembre 2011, qu'à hauteur de 1.375 € soit 1,1%, peu de locataires ont donné suite.

(Participation plafonnée à deux mois de loyer aux travaux « d'embellissement » pour les locataires en place depuis plus de 20 ans).

Nous poursuivons néanmoins ce dispositif en recalant le budget à 50.000 €, avec un complément de communication.

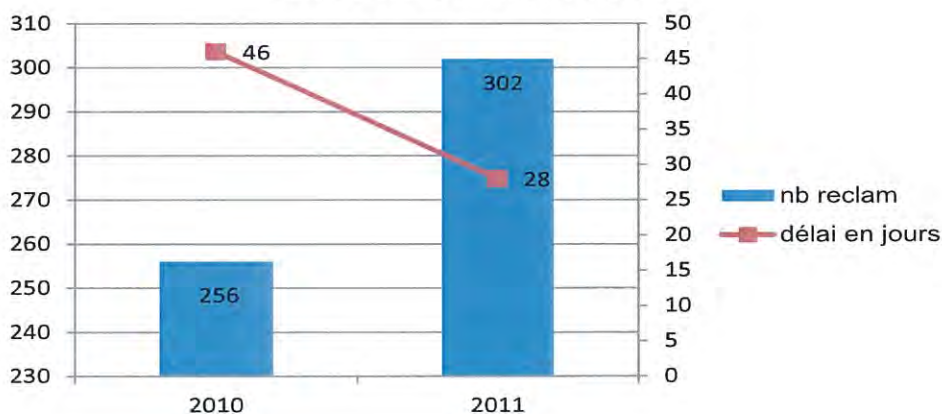


ETUDE DE LA RECLAMATION

Dans le cadre de la CUS, le service Patrimoine a mis en place un suivi de la réclamation locataire. Le nombre de réclamation est de 17 % par rapport au nombre de logement. Sur cette réclamation, 23 % ne nécessite pas de commande, car est à la charge du locataire.

Un gros effort a été fait sur le délai entre la réclamation et l'intervention des entreprises aujourd'hui à 28 jours. Nous travaillons à un nouveau bordereau de prix qui pourrait nous permettre de réduire ce temps d'intervention.

Suivi des réclamations



· TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN ET TRAVAUX D'IMMOBILISATION

Les montants enregistrés en 2011 étaient de 257 395,12 € pour la part Gros Entretien et 840 230 € pour la part Immobilisation, soit 1 097 625,12 €.

Ils correspondent aux opérations suivantes :

Sur les exercices 2011 et 2012

Sécurisation et réfection des halls du Grand Parc 1 531 860 € TTC
Travaux du 27.06.2011 au 01.04.2012
Remplacement menuiseries du Grand Parc..... 837 126 € TTC
Travaux du 01.10.2011 au 01.12.2012.

Sur l'exercice 2011

Création de 3 logements handicapés « Les Coucous »236 315 € TTC
Mur de clôture à la résidence Labarde 33 700 € TTC
Divers GE 8 444 € TTC

· LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Courant 2011, l'opération des Coucous a permis de créer 3 logements supplémentaires.
L'activité de construction a été concentrée sur les opérations en programmation, en étude et en chantier.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mise en service	0	47	3	32	18	49	50	30
- Les Coucous (3)								
En travaux	40	7	32					
- Foyer Le Levain (32)								
En études et en programmation			148					
- Mandron Schumann (36)								
- Rue Saint James (18)								
- 3, Rue Dumercq (6)								
- Rue des Pontets (4)								
- 26 rue Buhan (4)								
- Ilot Counord (70)								
- Institut Zoologique (10)								

On soulignera, en particulier, les opérations ci-dessous :

OPÉRATION EN CHANTIER

ASSOCIATION HABITAT JEUNE LE LEVAIN – 32 LOGEMENTS FINANCEMENT 2010

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.

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 en date du 21 décembre 2010, ainsi que les subventions Région, Conseil Général et Ville.

Le démarrage de travaux est programmé pour le 4.07.2011 pour s'achever en juin 2012.



OPÉRATION EN ETUDES

MANDRON SCHUMANN – 36 LOGEMENTS FINANCEMENT 2011

Le projet consiste en la réalisation de 36 logements et stationnements. Le terrain d'implantation est situé à l'angle des rues Mandron et Schumann.

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. Le permis de construire a été obtenu en date du 27 juillet 2011 et a obtenu les félicitations de la commission d'Avant Projet.

Les travaux devraient se dérouler de juin 2012 à décembre 2013.



11-17 RUE SAINT JAMES - 18 LOGEMENTS FINANCEMENT 2011



L'ensemble immobilier du 11, 13, 15 et 17 rue Saint James est une des dernières parcelles insalubres de l'îlot Saint Eloi, sa réhabilitation va participer à la dynamisation de la rue Saint James.

Situé dans le secteur sauvegardé, ces immeubles seront réhabilités et/ou reconstruits partiellement (n°17, corps arrière) en conformité avec son règlement, confortant l'identité de chacune des parties tout en insérant des éléments contemporains propres à améliorer les usages. (Création d'une terrasse paysagée au premier niveau, création d'un ascenseur, d'un bow-window)

Monsieur GUYESSE a été retenu après une consultation de maîtrise d'œuvre.

Le projet consiste en la réalisation de 18 logements et des locaux d'activités en rez de chaussée. Le permis de construire a été déposé le 28 octobre 2011. Les travaux devraient se dérouler de septembre 2012 à décembre 2013.

26 RUE BUHAN - 4 LOGEMENTS
A FINANCER

Le projet, situé dans l'îlot « Bouquière Buhan » et en secteur sauvegardé s'inscrit dans le cadre d'une D.U.P dont l'objectif principal est l'aération du cœur d'îlot permettant l'amélioration de la qualité de l'ensemble des logements contigus.

Le bâtiment actuel comprend deux corps de bâtiments reliés par une coursive (R+3 sur rue / R + 2 sur cour).

Le projet consiste d'une part à la démolition du bâtiment sur cour actée par la D.U.P, d'autre part à la réhabilitation de l'immeuble sur rue permettant la réalisation de trois logements (2 T2 et 1 T3) financés en PLUS et PLAI et d'un local d'activités en rez de chaussée.



OPÉRATION EN PROGRAMMATION



19, RUE DES PONTETS – 4 LOGEMENTS
FINANCEMENT 2012

Aproximité de la place Saint-Michel, la rue des Pontets s'est métamorphosée ces dernières années suite à la réalisation de la placette bordée par les rues des Pontets, de la Fusterie et Maubec. Ainsi, l'immeuble, autrefois enclavé, a désormais pignon sur place.

Le bâtiment actuel comprend un atelier et un logement de type 5. La réalisation de notre projet consiste en la réhabilitation de l'immeuble en vue d'y réaliser un ensemble de 4 logements sociaux et d'un garage constitué de 1 T1bis, 1 T3 duplex et 2 T4 duplex financés en PLUS et PLAI.

3, RUE DUMERCQ – 6 LOGEMENTS
FINANCEMENT 2012

Cet immeuble est un ancien hôtel meublé sous arrêté de fermeture administrative et bientôt sous arrêté d'insalubrité.

L'étude de la Ville de Bordeaux sur l'habitat indigne et notamment sur

les hôtels meublés non décents, insalubres et dangereux, l'a conduite à soutenir par l'accompagnement des propriétaires et des exploitants dans la requalification des établissements et leur remise aux normes de sécurité incendie rendues obligatoires avant 2001.

Dans ce cadre, la réalisation de notre projet consiste en la réhabilitation de l'immeuble en vue d'y réaliser une structure sociale destinée à l'accueil temporaire des ménages résidents dans les autres hôtels meublés de la Ville pendant que celle-ci effectue les travaux de remise aux normes obligatoires.

Le projet, compte tenu des récentes modifications réglementaires sur les résidences sociales, impose de revoir le montage en projet de 6/8 logements, qui seront proposés à l'Association CAIO. Les difficultés de bouclage financier nous ont conduites à demander un report sur 2012.



SUIVI DE LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

La CUS a été approuvée par l'Etat le 15 avril 2011, avec un avis favorable signé par le Préfet. Elle a donc été adoptée par les Conseils du 20 mai 2010, du 14 octobre 2010 et du 7 décembre 2010 suite à différentes adaptations de l'Etat.

Les observations de l'Etat sont :

Une fois les DPE réalisés, InCité devra préciser son plan d'action dans le cadre du Grenelle.

Il convient de veiller au respect du maintien du niveau d'investissement actuel en matière de maintenance du patrimoine sur le parc public dans le cadre d'un équilibre de l'activité parc public/privé.

Il serait souhaitable que la société engage une réflexion sur le conventionnement de la résidence Château d'Eau à Bordeaux (parc privé) ce qui augmenterait le parc conventionné sur la ville de Bordeaux.

Vous trouverez, en annexe, le tableau annuel de suivi des indicateurs.



Aménagement

Le centre historique de Bordeaux La Convention Publique d'Aménagement

Encadrement et conseil programmatique

Cette année a été marquée par la reprise d'un suivi plus systématique des demandes d'urbanisme grâce à un pré repérage par InCité des demandes d'autorisation susceptibles de présenter un enjeu.

Une activité en hausse au regard des deux années précédentes :

Conseil programmatique en cumul	Nombre d'immeubles	Nombre de logements
31/12/2011	1 314	2 581

Evolution à dates identiques	Décembre 2009	Décembre 2010	Décembre 2011
Immeubles examinés	151	134	183
dont immeubles nouveaux	78	63	108
Logements	217	211	292

Programmes de travaux obligatoires sur les Périmètres de Restauration Immobilière. Saint Eloi – Salinières – Sainte Croix

dés-11 PRI / NOTIFICATIONS TOTAL	Concernés		Notifiés		1 Travaux réalisés		2 Travaux en cours & AST accord		3 En cours de montage		(1+2+3) Avancement			
	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	%	Logts	%
	204,5	865	78,5	393	44	201	22	145	4,5	10	66	84%	356	91%
SAINTELOI	78,5	396	74,5	393	39,5	201	22	145	4,5	10	66	89%	356	90%
Saint James	23	123	23	123	11	52	8	54	1	2	20	87%	108	88%
Teulère	11	72	11	72	6	43	3	23	1	1	10	91%	67	93%
Bouquière Sainte Colombe	3,5	12	3,5	12	2	8	1	1	0,5	3	3,5	100%	12	100%
Bouquière Bulhan	16	63	14	61	6,5	34	3	13	2	4	11,5	82%	51	81%
Renière	25	126	23	125	14	64	7	54	0	0	21	91%	118	94%
ACQUISITIONS pour aménagement	4	32	4		4,5									
SALINIÈRES NOTIFICATIONS	92	347	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Faures Gensan	60	260												
dont en stock InCité	4	35												
Fusterie	32	87												
dont en stock InCité	3	8												
CR à l'immeuble (estimation)	30	90												

P.R.I Saint Eloi / Salinières

5 îlots en DUP à Saint Eloi

Poursuite des opérations engagées (avenant 90 %)

Acquisition par voie d'expropriation de 4 immeubles (pour information, 17, rue Renière, 5, rue Teulère, 51, rue Saint James et 27, rue Bouquière).

Ouverture d'une enquête parcellaire pour 6 immeubles en situation de blocage (dont 4 copropriétés)



Les travaux de démolition et d'aération des cœurs d'îlots se sont poursuivis :

- Achèvement de la démolition et du réaménagement du cœur de parcelle au 55, rue Bouquière
- Démolition du corps arrière du 22, rue Buhan, avec dégagement d'une cour qui permet d'ouvrir des vues depuis une façade arrière de la rue Bouquière. Les travaux sur le reste de l'îlot se poursuivent en 2012.
- Engagement des travaux de démolition de l'îlot Bouquière/Sainte Colombe (32 et 34). A noter que cette opération permettra courant 2012 de livrer du logement en accession et du commerce.

2 îlots en attente de DUP sur Saint Michel (Salinières)

L'aboutissement des études préopérationnelles à une nouvelle OPAH en milieu d'année 2011 et la signature d'une convention OPAH en novembre 2011, vont permettre de relancer le processus du programme de travaux obligatoires.

La proposition qui sera faite à la collectivité pour ces deux îlots est de soumettre à Déclaration d'Utilité Publique les immeubles dont l'état a conduit à un classement en niveaux 3, 4 et 5 comme sur les premiers îlots mais à ne notifier avec un délai de travaux que les immeubles en niveau 4 et 5 et escompter un effet d'entraînement sur les immeubles en niveau 3.

En outre, il sera proposé de porter le délai pour réaliser les travaux de 30 à 36 mois au vu de l'expérience sur les cinq premiers îlots.

La procédure concernera :

<i>ÎLOTS</i>	<i>IMMEUBLES</i>	<i>LOGEMENTS</i>
FAURES GENSAN	60	260
<i>dont en stock InCité</i>	4	35
FUSTERIE	27	80
<i>dont en stock InCité</i>	3	8

Le calendrier de mise en œuvre serait le suivant :

Rencontres individuelles avec les propriétaires avant DUP :	Discussion sur programme de travaux, méthode et calendrier de mise en œuvre et présentation aides OPAH	De décembre 2011 à avril 2012
Enquête publique DUP	Utilité publique du programme général de travaux	Mi juin/mi juillet 2012
Déclaration d'utilité publique		Septembre 2012
Enquête parcellaire + Notifications de travaux individuelles	Engagement individuel de chaque copropriétaire de réaliser les travaux dans le délai imparti	Automne 2012
Délai maximal de réalisation des travaux	36 mois	Automne 2015
Délai validité de la DUP	5 ans	Automne 2017



PRI Sainte Croix

2 îlots prioritaires

Carpenteyre et Nerigean Sauvageau, doivent faire l'objet d'opération de restructuration via des démolitions de hangars qui permettront un travail de recomposition urbaine. Une demande d'enquête publique préalable à DUP est en instance auprès de la Préfecture, destinée à porter à connaissance de la population le contenu des programmes et à permettre de finaliser les acquisitions nécessaires

La mise en œuvre d'ORI (opérations de restauration immobilière) à l'immeuble est prévue sur une trentaine d'immeubles repérés en mauvais état : ils feront l'objet de demandes de visites obligatoires à partir de fin 2011, dans la perspective d'élaborer un diagnostic puis un programme de travaux pour la mi 2012

Recyclage foncier

Acquisitions foncières

Le volume d'acquisition de 2011 a été à un niveau faible de l'ordre de 2 604 K€ pour 3 900 K€ prévus au budget prévisionnel : le niveau atteint par les prix immobiliers rend difficile le positionnement d'InCité sur le marché immobilier.

Ventes sous cahier des charges

Le volume prévisionnel à fin 2011 a été de 3 516 K€ pour 7 800 K€ prévus au budget prévisionnel. (Décalage de vente de logements sociaux ainsi que du 115, cours Victor Hugo).

L'année aura été marquée par la reprise de la production de logements sociaux publics, grâce à l'apport du PNRQAD, qui permet de prendre en charge le déficit généré par la vente d'immeubles aux bailleurs sociaux à un prix qui leur permette de respecter des règles d'équilibre. La plupart des ventes correspondantes interviendront au 1^{er} semestre 2012.

Ainsi début 2011, un travail a été engagé avec les bailleurs sociaux, qui a permis de déboucher sur des montages opérationnels.

Par ailleurs InCité a livré deux opérations en accession à la propriété dans le quartier Saint Eloi (55, rue Bouquière et 47, rue Ausone), dont la commercialisation s'est réalisée sur un délai de 15 jours, auprès de ménages primo accédants.

RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ À FIN 2011

	Objectifs	Réalisé en 2011	Réalisé à fin 2011		Stocks et prévisions					Total	Capacité à terme	% objectifs
					Solde à produire	Stock recyclage	Prévu recyclage	OPAH en stock	DUP			
Locatif privé	1 645	62	1395	85%	250	30	99	8	355	492	1 887	115%
Propriétaires occupants	105	6	50	48%	55			0	31	31	81	77%
Accédants	400	25	224	56%	176	7	18			25	249	62%
Logement social public	250	75	207	83%	43	101	35			136	343	137%
Total logements	2 400	168	1 876	78%	524	138	152	8	394	692	2 568	107%

	Objectifs avenant 2007	Réalisations en 2011	Réalisations à fin 2011		Solde à produire	Stock & en cours	Prévisions	Total	Capacité in fine	
Activités écos	4 400 m2	117 m2	3 739 m2	85%	661 m2	1 191 m2	133 m2	1 324 m2	5 063 m2	115%
Locaux communs	700 m2									
	100	6	101	101%						
Stationnement	330	16	209	63%	121	45		45	166	50%

Bilan prévisionnel de la concession

Le CRACL a été approuvé en juillet 2011 pour un budget de 72 682 K€ avec une participation de la collectivité inchangée, à hauteur de 14 814 K€ ; le CRACL intègre des participations de la CUB et de l'ANRU au titre du PNRQAD à hauteur de 4 300 K€.

Cette convention publique d'aménagement se termine mi 2014. Aussi, il est à souligner qu'un volume de 300 à 400 logements, précisés dans les tableaux ci-dessus, seront bien initiés sur la période (notamment sur les zones en DUP) mais pas finalisés.

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT BORDEAUX

Concernant le volet logement privé, l'outil opérationnel principal défini dans le « PNRQAD– Bordeaux [Re]Centres », convention signée le 21 janvier 2011, est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU), comprenant un volet de traitement des hôtels meublés.

InCité a répondu à l'appel d'offres lancé par la Ville de Bordeaux au printemps 2011 pour la mission d'animation cette OPAH et a été désigné comme attributaire du marché au terme de la mise en concurrence.

La notification du marché est intervenue en juillet 2011 pour une durée de cinq ans jusqu'en juillet 2016.

Cette OPAH concerne le centre ancien de Bordeaux : les quartiers Saint Eloi, Saint Michel, Sainte Croix, Marne-Yser et une partie de Sainte Eulalie, inclus dans le périmètre du « PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres » rive gauche.

Il constitue le volet incitatif du projet du centre ancien et les aides financières octroyées dans le cadre de cette opération permettront :

- d'inciter les propriétaires bailleurs à offrir des conditions de vie décente à leurs locataires à des loyers modérés (conventionnés),
- d'accompagner les propriétaires occupants dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine notamment en matière d'énergie,
- d'accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière),
- de lutter contre la disparition progressive des hôtels meublés.

Les objectifs quantitatifs globaux sont estimés à :

- la réhabilitation de 235 logements occupés par leur propriétaire :

- dont 155 logements occupés par des propriétaires dont les ressources les rendent éligibles aux aides de l'Anah,
- dont 30 logements occupés par des propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah,
- dont 50 logements acquis par des primo-accédants.

- la réhabilitation de 300 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés :

- dont 90 logements à loyer convention très social,
- dont 180 logements à loyer conventionné social,
- dont 30 logements à loyer intermédiaire.
- le traitement d'un potentiel de 13 hôtels meublés en activité, ainsi que de deux hôtels meublés fermés par voie administrative en 2007 et 2008.

Le second semestre 2011 a été occupé par la mise au point des modalités et priorités d'action, la définition et la diffusion de premiers supports de communication.

36 logements ont fait l'objet d'une demande de financement à fin 2011 correspondant aux objectifs attendus sur cette phase de démarrage.



Sainte Eulalie La Concession d'Aménagement



En 2011, l'activité opérationnelle s'est concrétisée sur le terrain

- **ACQUISITION DES COPROPRIÉTÉS**

Les acquisitions amiables ont marqué un fort ralentissement et ont été relayées par l'engagement de la fixation judiciaire des indemnités de dépossession.

Les ordonnances d'expropriation ont été notifiées à l'ensemble des copropriétaires à la fin du 1^{er} trimestre, ainsi que les offres d'indemnité.

Le juge de l'expropriation a été saisi et a engagé les visites sur site à l'automne : les premiers lots ont vu leur indemnité fixée à fin 2011. Les montants sont à près du double de ceux des Domaines et de ceux négociés amiablement. Une alerte a été portée au Maire au regard des conséquences sur le bilan.

InCité est en possession de 101 appartements sur 230.

- **RELOGEMENTS (163)**

Chaque famille locataire relevant du droit au relogement a pu rencontrer son bailleur de référence (Aquitanis/Domofrance/Clairsienne) entre le printemps et l'automne et doit pouvoir signer sa convention individuelle de relogement d'ici fin 2011.

Les relogements hors Sainte Eulalie se sont amorcés mais à un rythme plus lent que nécessaire : une douzaine seront réalisés à fin 2011.

Les propriétaires occupants ont également d'un accompagnement individuel par Domofrance, en charge de la gestion de leur relogement, en accession sociale sur site ou en locatif.

- **AMÉNAGEMENT**

Le dossier de réalisation de la ZAC a pu être approuvé à l'été 2011.

Le marché de travaux VRD portant sur la viabilisation des sites de construction neuve et l'amélioration des voies de liaison a fait l'objet d'une procédure d'appel d'offres et a été conclu par un marché de travaux attribué à l'été.

L'ordre de service a été donné en septembre sur les sites prioritaires.

- **CONSTRUCTION**

Deux bailleurs ont engagé la réalisation de deux programmes de logement.

Les six autres programmes destinés à produire une offre de relogements (deux hors ZAC) devraient démarrer au 1^{er} semestre 2012.

- **BILAN PRÉVISIONNEL**

Le CRACL a été approuvé par le Conseil municipal en juillet 2011 avec un budget prévisionnel de 25 106 k€ et une participation de la collectivité de 1 229 K€.

Ces éléments risquent de remettre en question le bilan étant donné la fixation des indemnités d'expropriation très élevées. Un impact de près de 3 M€ est en jeu sur ce bilan. Un comité de pilotage courant avril 2012 doit convenir des suites à donner.

Autres activités

• LA RÉOLE

InCité a poursuivi les études pré opérationnelles dans le cadre du mandat d'études sur la requalification de son centre ville qui lui a été confié par la ville de La Réole. Elle porte sur l'étude des conditions d'attractivité du centre ville pour une nouvelle population résidente et la définition d'un plan d'actions sur l'habitat dégradé du centre ancien. Ces études s'achèveront début 2012.



• BORDEAUX CAUDÉLAN

InCité lance les études de maîtrise d'œuvre urbaine sur le terrain de 2,8 ha situé avenue de Lattre de Tassigny et rue Carton à Bordeaux Caudéran. (Terrains Ville/Etat).

C'est un projet d'ensemble regroupant des logements, un groupe scolaire, crèche... dans une démarche de développement durable.

Cette étude sera cofinancée avec la Ville de Bordeaux.

Le rapport comptable

Le bilan

Situation financière

Fonds de roulement

Le fonds de roulement d'InCité (activité CPA & Concession exclue) s'élève au 31/12/2011 à 1 673 027 €. Il est en augmentation par rapport à 2010 de 662 670 €.

Le fonds de roulement se présente de la façon suivante :

	BILAN AU 31/12/2011	BILAN AU 31/12/2010	ECARTS
* Fonds de roulement négatifs des opérations locatives	-7 254 601 €	-7 704 273 €	449 672 €
Ressources (emprunts et subventions)	25 850 154 €	25 802 672 €	47 482 €
Emplois (immobilisations opérations locatives, nettes)	33 104 755 €	33 506 945 €	-402 190 €
* Fonds de roulement négatif du siège social Victor Hugo	-299 454 €	-153 246 €	-146 208 €
Ressources (emprunts)	1 974 927 €	1 591 788 €	383 139 €
Emplois (immobilisations nettes)	2 274 381 €	1 745 034 €	529 347 €
	-7 554 055 €	-7 857 519 €	303 464 €
Capital et réserves	10 827 909 €	10 574 461 €	
immobilisations diverses nettes du siège social	-118 579 €	-119 608 €	
immobilisations financières	-1 840 425 €	-1 840 425 €	
	8 868 905 €	8 614 428 €	254 477 €
Ecart	1 314 850 €	756 909 €	557 941 €
Résultat de l'exercice	358 177 €	253 448 €	104 729 €
Situation au 31/12/2011	1 673 027 €	1 010 357 €	662 670 €

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

- des dépôts de garantie des locataires d'InCité 541 388 €
- de la moitié des provisions pour gros entretien 253 023 €

Le potentiel financier au 31/12/2011 s'établit alors à **2 467 437 €**

Ratios d'endettement / capitaux propres

L'endettement financier soit 23 165 089 € est en augmentation de 208 688 €.

La variation correspond à :

• Remboursements de 2011 (amortissement des annuités d'emprunt	- 812 720 €
• Remboursements anticipés et renégociations d'emprunts	- 9 221 195 €
• Réalisation des emprunts	<u>10 242 602 €</u>
	208 688 €

Endettement

	BILAN AU 31/12/2011	BILAN AU 31/12/2010	ECARTS
Emprunts InCité 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 31/12/11)			
* 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	7 448 111 €	9 870 401 €	- 2 422 290 €
(164500) emprunts Caisse Epargne	5 376 900 €	2 707 289 €	2 669 611 €
(164700) emprunts Dexia	5 659 265 €	5 822 632 €	- 163 367 €
(164800) emprunts Crédit Coopératif	3 845 667 €	4 449 045 €	-183 079 €
(164900) emprunts LCL	746 670 €	0 €	746 670 €
(168200) emprunts GIC	88 476 €	107 034 €	- 18 558 €
	23 165 089 €	22 956 401 €	208 688 €

Capitaux propres	BILAN AU 31/12/2011	BILAN AU 31/12/2010	ECARTS
	10 827 909 €	10 574 460	253 449 €

Ratio

Endettement /capitaux propres

2011	2010
214 %	217 %
(23 165 089/10 827 909)	(22 956 401/ 10 574 460)

Ratios d'endettement sur chiffre d'affaires

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

Chiffre d'affaires	BILAN AU 31/12/2011	BILAN AU 31/12/2010	ECARTS
loyers	7 745 283 €	7 561 646 €	183 637 €
provisions pour charges	2 568 220 €	2 681 135 €	- 112 915 €
prestations diverses	55 639 €	50 201 €	5 438 €
	10 369 143 €	10 292 982 €	76 160 €

Ratio

Endettement /chiffre d'affaires

2011	2010
223,40 %	223,03%

(23 165 089/10 369 143)

(22 956 401/10 292 982)

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

Le montant de la dette à l'égard des fournisseurs s'élève à 1 704 553,94 €

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

Fournisseurs exploitation		1 009 641,51	échéances à fin janvier 2012	échéances à fin février 2012	échéances au-delà
401000 Frs	893 256,19		875 580,30	15 417,78	2 258,11
exploitation					
401300 Frs pénalités	0,00		0	0	0,00 pénalités
401700 Frs rgi	9 445,38		0	0	9 445,38 RGI
401710 Frs rgi	57 912,41		0	0	57 912,41 RGI
	<u>960 613,98</u>		875 580,30	15 417,78	69 615,90
FACT non parvenues	49 027,53		NA	NA	NA
	<u>1 009 641,51</u>				

Fournisseurs immobilisation		460 187,04	échéances à fin janvier 2012	échéances à fin février 2012	échéances au-delà
404000 Frs immob.	262 545,95		262 545,95	0,00	0
404300 Frs pénalités	16 689,81		0	0	16 689,81 pénalités
404700 Frs RGI	82 599,01		0	0	82 599,01 RGI
	<u>361 834,77</u>		262 545,95	0,00	92 288,82
FACT non parvenues	98 352,27		NA	NA	NA
	<u>460 187,04</u>				

Autres fournisseurs

234 725,39

467000 autres frs. 17 811,04
467100 A 467700 25 136,75

Autres 467 191 777,60
234 725,39

échéances à fin janvier 2012	échéances à fin février 2012	échéances au-delà
17 811,04	0,00	0
25 136,75		
170 782,02	10 301,84	6 343,73 ANPEEC
		4 350,01 Assurance
213 729,81	10 301,84	10 693,74
NA	NA	NA

Le compte de résultat

L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 358 177 € 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 2 568 221 €

2) des éléments liés aux CPA de Bordeaux et de Sainte Eulalie soit 7 049 806 € s'élève à 10 162 872 € contre 9 756 769 € en 2010 soit une augmentation de 406 103 € analysée ci-après.

POSTE	2011 Eléments Hors CPA	2011 Eléments CPA	2011 TOTAL INCITE	2010 Eléments Hors CPA	2010 Eléments CPA	2010 TOTAL INCITE	VARIATION	VARIATION
	A	B	C	D	E	F	A-D	%
Consommation de l'exercice en provenance des tiers	2 193 487 €	7 049 806 €	9 243 293 €	2 192 974 €	8 321 203 €	10 514 177 €	513 €	0,02%
Impôts et taxes	1 705 485 €		1 705 485 €	1 674 689 €		1 674 689 €	30 796 €	1,84%
Charges de personnel	2 876 430 €		2 876 430 €	2 763 115 €		2 763 115 €	113 315 €	4,10%
Dotations aux amortissements et provisions	1 758 059 €		1 758 059 €	1 952 109 €		1 952 109 €	-194 051 €	-9,94%
Autres charges	76 693 €		76 693 €	49 503 €		49 503 €	27 190 €	54,93%
Charges financières	1 132 649 €		1 132 649 €	859 284 €		859 284 €	273 364 €	31,81% ⁽¹⁾
Charges exceptionnelles	70 971 €		70 971 €	55 140 €		55 140 €	15 832 €	28,71%
Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0 €		0 €	0 €		0 €	0 €	
Impôts sur les Sociétés	349 099 €		349 099 €	209 955 €		209 955 €	139 144 €	66,27%
	10 162 872 €	7 049 806 €	17 212 678 €	9 756 769 €	8 321 203 €	18 077 972 €	406 103 €	4,16%

(1) Dans les charges financières figure le remboursement (288 153 €) du solde des intérêts compensateurs de deux prêts locatifs aidés remboursés par anticipation.

L'ensemble des crédits de ce compte, les "appels de provisions pour charges récupérables communes et régularisations" exclus soit 2 568 221,00 € ainsi que les éléments liés à la CPA de Bordeaux et la concession de Sainte Eulalie soit 7 049 806 € s'élève à 10 521 049 € contre 10 010 218 € en 2010 soit une hausse de 510 831 € provoquée par des variations en sens inverses regroupées et analysées dans le tableau ci-après.

POSTE	2011 Eléments Hors CPA	2011 Eléments CPA	2011 TOTAL INCITE	2010 Eléments Hors CPA	2010 Eléments CPA	2010 TOTAL INCITE	VARIATION	VARIATION
	A	B	C	D	E	F	A-D	%
Chiffre d'affaires	7 800 922 €	9 071 344 €	16 872 266 €	7 611 847 €	7 855 525 €	15 467 372 €	189 075 €	2,48%
Production stockée	0 €	-2 021 538 €	-2 021 538 €	0 €	465 678 €	465 678 €	0 €	
Subvention d'exploitation	0 €		0 €	0 €		0 €	0 €	
Reprise sur provision	450 208 €		450 208 €	389 802 €		389 802 €	60 405 €	15,50%
Transfert de charges	1 836 044 €		1 836 044 €	1 740 502 €		1 740 502 €	95 542 €	5,49%
Autres produits	30 205 €		30 205 €	14 352 €		14 352 €	15 853 €	
Produits financiers	109 574 €		109 574 €	84 012 €		84 012 €	25 562 €	30,43%
Produits exceptionnels	294 097 €		294 097 €	169 703 €		169 703 €	124 394 €	73,30%
	10 521 049 €	7 049 806 €	17 570 855 €	10 010 218 €	8 321 203 €	18 331 421 €	510 831 €	5,10%

L'annexe

Dans l'annexe 11 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 2007 en euros	Exercice 2008 en euros	Exercice 2009 en euros	Exercice 2010 en euros	Exercice 2011 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	11.194.044	11.364.169	17.275.973	18.148.507	19.440.487
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1.339.104	1.843.511	1.841.545	2.211.657	2.365.558
Impôts sur les bénéfices	261.043	222.056	219.554	209.955	349.099
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	547.952	489.091	290.120	253.448	358.177
Résultat distribué					
Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	166	249	250	308	310
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	84	75	45	39	55
Dividende attribué à chaque action					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	43	49	48	47	47
Montant de la masse salariale de l'exercice	1.495.795	1.783.795	1.724.759	1.743.743	1.783.988
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	837.654	1.001.205	1.034.963	1.019.372	1.092.442

Ressources Humaines

L'effectif moyen au 31 décembre 2011 de la société s'élève à 46.5 personnes (contre 46.7 sur 2010).

Les mouvements de personnel de l'année 2011 ont été les suivants :

- **Sorties :**

Madame Marie DUBOIS, le 30 juin 2011, Responsable communication (démission)

Monsieur Flavien BEZY, le 22 juillet 2011, chargé d'opération (démission pour création d'entreprise)

Monsieur Alain de CHILLY, le 31 août 2011, Directeur Général (départ en retraite)

- **Entrées :**

Monsieur François FABRE, le 2 mars 2011, Gardien d'immeuble de Sainte Eulalie (à temps partiel)

Mademoiselle Julie DEBUNNE, le 8 mars 2011, chargée d'opération construction neuve (en remplacement de Monsieur MONTHEAN parti en 2010)

Monsieur Vincent LEFEBVRE, le 4 juillet 2011, Responsable d'opération pour Sainte Eulalie (en remplacement de Monsieur BEZY)

Monsieur Jean-Noël GALVAN, le 22 août 2011, Directeur Général (en remplacement de Monsieur de CHILLY)

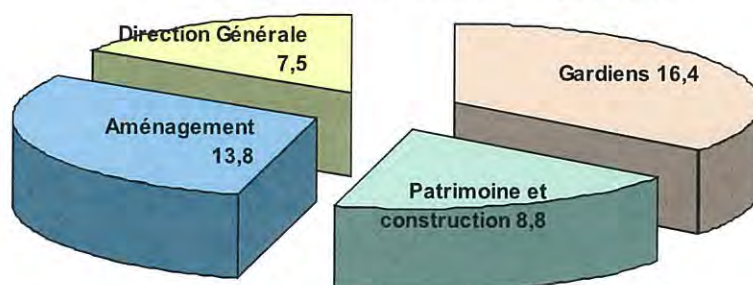
- **Modification :**

Passage à temps partiel de Mademoiselle Constanza CAICEDO (80%)

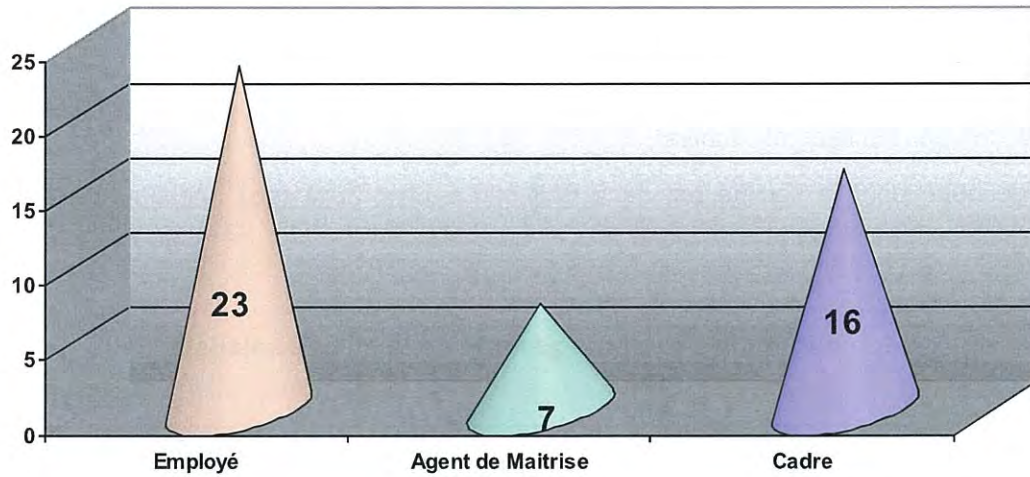
Il se répartit de la façon suivante :

- Au siège : 30 personnes (gestion locative, aménagement, direction)
- Dans les résidences : 16.4 personnes (gardiens et employés d'immeuble)

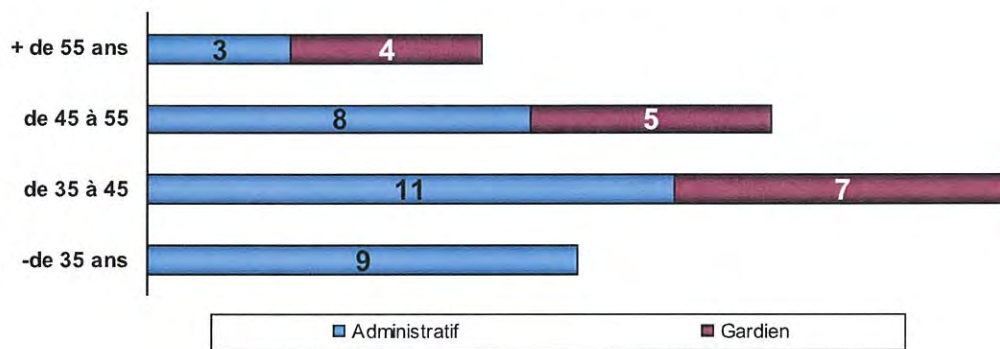
Répartition en nombre de personnes



Répartition par catégorie



Répartition du personnel par age



Au 31 décembre 2011, l'âge moyen pour le personnel pour les administratifs est de 44 ans (contre 46 ans en 2010) et pour les gardiens d'immeubles de 51 ans (comme en 2010).

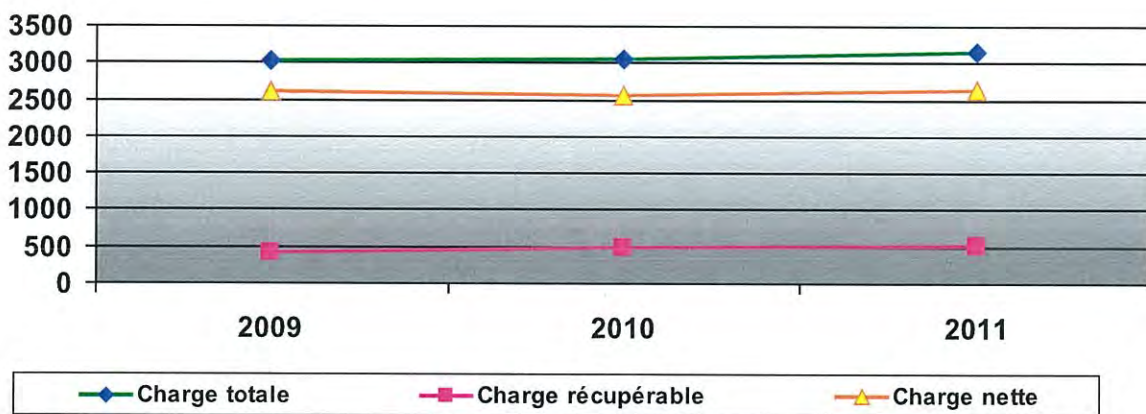
MASSE SALARIALE

Pour l'année 2011, les masses salariales, salaires et charges sociales récupérables et non récupérables, s'élèvent à 2 876 430 €, les charges fiscales à 266 505 €. Le coût global est de 3 142 935 €.

Le montant récupérable auprès des locataires au titre des charges locatives s'élève à 509 135 € (salaires, charges sociales et fiscales).

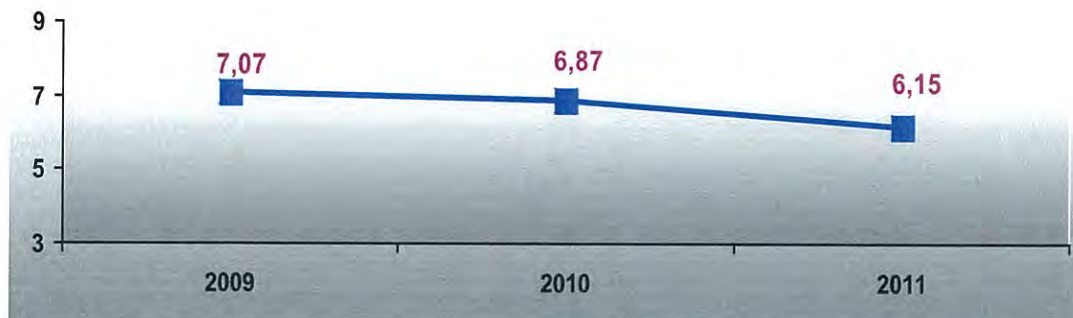
La charge nette pour la société est de 2 633 800 € pour 2011 (soit une augmentation de 3.1 % correspondant aux augmentations collectives et individuelles ainsi qu'aux évolutions des taux de charges).

Evolution de la charge nette de la masse salariale



ABSENTEISME en 2011 (arrêt maladie, maternité et accident de travail)

Le taux d'absentéisme total (tous motifs confondus) est de 6.15 % jusqu'au 31 décembre 2011 (en 2010 de 6.87%, 7.07 % en 2009).



Cela représente pour l'année 2011 une moyenne de 16.8 jours par personne (moyenne nationale de 17.8 jours/personne).

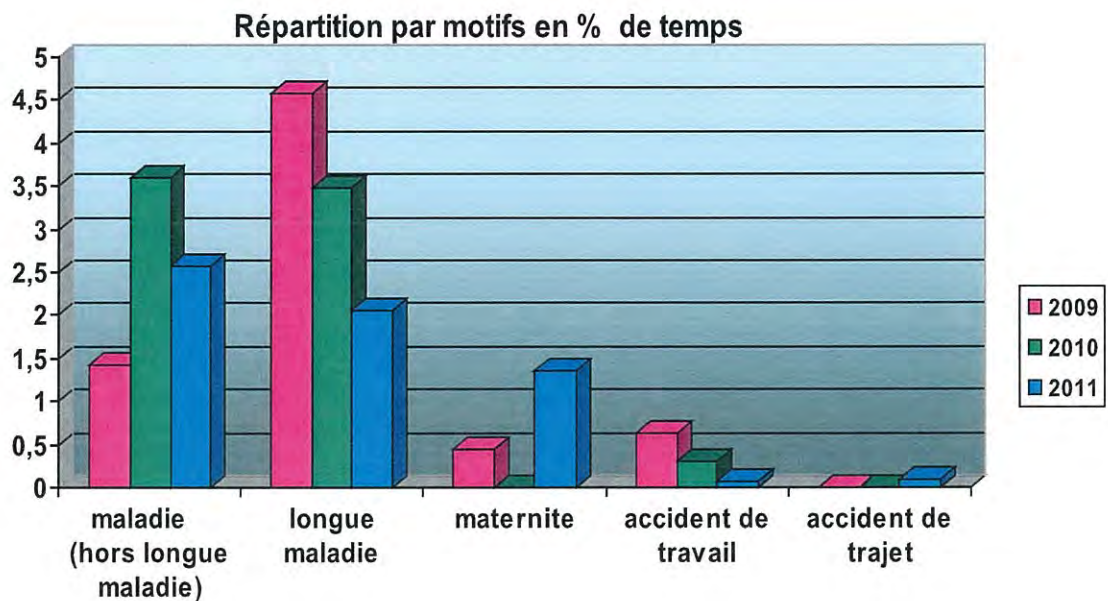
L'analyse peut aussi être faite en équivalent temps plein, soit pour l'année 2011, **2.9 personnes** réparties de la façon suivante :

- Maladie : 1.2 personnes
- Longue maladie (+ de 180 jours) : 1 personne
- Maternité : 0.6 personne
- Accident de travail et de trajet : 0.1 personne

Il se répartit de la façon suivante :

- pour les administratifs : 6.09 % (dont 1 longue maladie)
- pour les gardiens et employés d'immeuble : 6.26 %

Il peut être analysé par motifs d'absence :



Sur l'année 2011, nous avons constaté un accident de travail pour une gardienne d'immeuble.

Pour finir, il est aussi à noter qu'une personne sur l'administratif est en longue maladie depuis le 27 novembre 2008, une évolution du dossier interviendra en 2012.

FORMATION en 2011

La formation sur l'année correspond à 87 jours (83 jours pour 2010) répartie sur les thèmes suivants :

- Gestion locative : le démarrage de SGS (nouvel logiciel Estia)
- Service technique : journée de la ville durable,
- Aménagement : relogement et rénovation urbaine, Indesign, montage financier des opérations de logement social, organiser une consultation, ...
- Gardiens : habilitation ou recyclage électrique et recyclage secouriste.

De plus, le droit individuel de formation (DIF) a été utilisé pour 33 jours pour le recyclage des habilitations secouristes de l'année 2010, Excel, Word, faire face à l'agressivité, HEC management.....

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

Administrateurs	Mandats occupés
Madame Elizabeth TOUTON Présidente	InCité – Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux – Logevi – SACICAP
Monsieur Alain MOGA Vice Président	InCité
Monsieur Fabien ROBERT	InCité – Mutuelle étudiante VITTAVI
Monsieur Jean Louis DAVID	InCité – PARCUB – S.D.I.S – Le Centre Hospitalier Spécialisé
Madame Anne-Marie CAZALET	InCité
Madame Marie Claude NOËL	InCité
Monsieur Vincent MAURIN	InCité
Madame Xavier ROLAND BILLECART	InCité - SAS Galia Aventure - SAS ACI - SAS Solandes - Aquitanis - Enerlandes - BMA - Route des Lasers - SAS SRIAUB - SCI BMA Cursol - Bordeaux Prime Accès - CFI du PABA - Eaux Electricité de Pontenx - SAS Port Ad Hoc
Monsieur Daniel LAURENT	InCité – BMA – SEMIPER - SEM Route des Lasers
Monsieur Christine CASSIN DELMAS	InCité - SEMIB - SA HLM FOYER DE LA GIRONDE - SOCIETE COOPERATIVE TOIT GIRONDIN - Logévie
Monsieur Denis MOLLAT	Société Bordelais de C.I.C S.A HLM COLIGNY

Exercice 2011

BILAN AU 31 DECEMBRE 2011

SOMMAIRE

I - BILAN

II - COMPTE DE RESULTAT

III - ANNEXES

EXERCICE 2011



I – BILAN AU 31 DECEMBRE 2011

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Exercices N-1	
		Brut	Amort et dépréc.	Net	Totaux partiels	Net
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				60 541,06	69 317,65
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.....	382 323,76	321 782,70	60 541,06		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				33 312 047,83	33 494 778,83
	Terrains :					
211	Terrains nus.....					
2111	Terrains nus.....					
2112-2113-2115	Terrains bâtis et autres.....	2 261 001,01		2 261 001,01		2 234 179,73
212	Agencement et aménagement de terrains.....					
213-214	Constructions :					
2131	Constructions propres.....	21 574 147,95	8 858 501,04	12 715 646,91		12 763 004,59
213500	Bâtiments administratifs.....					
213170	Immeuble Crs Victor Hugo.....	3 125 266,10	734 528,85	2 390 737,25		2 055 313,89
213550	Installations générales sur constructions propres.....	100 831,05	99 394,14	1 436,91		2 192,62
213800	Immeubles affectés aux opérations diverses.....	135 919,25	5 436,77	130 482,48		
214(sauf 214320/214350)	Constructions sur sol d'autrui.....	27 135 678,85	11 807 036,25	15 328 642,60		15 843 946,50
214320-214350	Installations générales sur construction sol d'autrui.....	3 431 283,28	3 005 369,52	425 913,76		545 511,39
215	Instal. techniques, matériel et outillage.....	12 813,61	12 813,61			115,93
218100	Instal. Générales agenc. amen. divers.....	60 602,26	60 602,26			
2182	Matériel de transports.....	14 242,92	9 288,31	4 954,61		7 336,41
2183	Matériel de bureau et matériel informatique.....	163 594,62	149 748,88	13 845,74		6 386,12
2184	Mobiliers.....	138 315,67	103 604,31	34 711,36		36 791,65
2188	Mécénat.....	4 675,20		4 675,20		
221-222-223	IMMOBILISATION MISE EN CONCESSION					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				2 125 126,74	1 807 490,96
2312	Terrains.....	674 783,39		674 783,39		934 678,62
2313-2316	Constructions et frais annexes.....	819 821,36		819 821,36		830 427,85
2314	VRD et aménagement.....	350,00		350,00		2 333,46
232	Travaux d'amélioration PALULOS.....					
238	Autres, avances et acomptes.....	630 171,99		630 171,99		40 051,03
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES				2 509 837,73	2 742 998,74
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		1 784 000,00
2781	Prêts aux acquéreurs.....					
274	Prêts au personnel.....					
275	Dépôts et cautionnements versés.....	669 412,48		669 412,48		902 573,49
2678-2768	Intérêts courus.....					
	TOTAL (I)	63 180 399,64	25 172 846,28	38 007 553,36	38 007 553,36	38 114 586,18
	STOCKS ET EN COURS				22 293 803,76	17 261 117,85
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 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.....	60 656 739,90		60 656 739,90		53 606 933,90
389	Cessions et produits sur concession en cours.....	(38 362 936,14)		(38 362 936,14)		(36 345 816,05)
409	FOURNISSEURSAVANCE & ACPTEs	148 990,42		148 990,42	148 990,42	41 917,61
	CREANCES D'EXPLOITATIONS				3 868 825,17	4 244 980,94
	Créances clients et cptes ratt.					
411(sauf 4112-4114-4115-4116)	Locataires.....	217 417,92		217 417,92		308 888,84
4112	Locataires : créances appelées non exigibles.....	163 933,46		163 933,46		162 387,75
4114	Locataires divers.....	60 198,06		60 198,06		59 373,06
4115	Locataires : factures remboursables individuellement.....	146,48		146,48		
4116	Clients aménagements.....	375,00		375,00		4 836,96
412	Créances sur acquéreurs.....					
414	Clients -autres activités.....	42 961,69		42 961,69		93 879,85
415	Créances sur emprunteurs.....					
416	Clients douteux ou litigieux.....	198 856,77	126 074,54	72 782,23		30 066,54
417&4181	Clients factures à établir.....	375,00		375,00		690,00
4185	Locataires : excédent charges sur provisions.....	9 324,65		9 324,65		7 489,09
4191	Locataires : compte d'attente.....	719,56		719,56		
42-43-44 (sauf 4433-444)	Autres.....	3 300 591,12		3 300 591,12		3 577 368,85
	CREANCES DIVERSES				1 068 936,37	426 650,60
4433	Opérations d'aménagement.....					
444	Etat impôts sur les bénéfices.....					10 931,83
45	Groupes et associés.....					
461	Opérations pour compte.....					
46 sauf 461	Autres comptes débiteurs.....	1 068 936,37		1 068 936,37		415 718,77
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	367 915,24		367 915,24	367 915,24	155 879,58
	DISPONIBILITES				3 850 111,87	3 594 096,50
511	Valeurs à l'encaissement.....					
5187	Intérêts courus.....	8 499,14		8 499,14		1 433,53
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés.....	3 841 548,68		3 841 548,68		3 592 589,83
53	Caisse.....	64,05		64,05		73,14
54	Régie d'avance.....					
486	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	172 994,77		172 994,77	172 994,77	136 112,72
	TOTAL (II)	32 040 426,51	268 848,91	31 771 577,60	31 771 577,60	25 860 755,80
	CHARGES A REPARTIR S/PLUSIEURS EXERCICES (III)				335 710,40	686 140,94
48131	Charges différées intérêts compensateurs au 31/12/93.....					350 255,74
48133	Charges différées intérêts compensateurs à partir du 1/1/94.....	335 710,40		335 710,40		335 885,20
482	NEUTRALISATION DU RESULTAT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT aux risques et profits du concédant (IV)					
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	95 556 536,55	25 441 695,19	70 114 841,36	70 114 841,36	64 661 482,92

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.....		10 827 908,61	10 574 460,37	
	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.....	3 795 101,24		3 541 653,00	
	11 REPORT A NOUVEAU (a).....				
	12 RESULTAT DE L' EXERCICE (a).....	358 176,94	358 176,94	253 448,24	
	13 SUBVENTION D'INVESTISSEMENT.....		4 659 991,42	4 438 059,03	
		Montant brut	Inscrit au résultat		
	131 net (131-1391) Subvention d'équipement.....	6 441 553,42	(1 781 562,00)	4 659 991,42	4 438 059,03
138 net (138-1398) Autres subvention d'investissement.....					
14 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES.....					
145 Amortissements dérogatoires.....					
146 Provision spéciale de réévaluation.....					
1671 Titres participatifs.....					
	TOTAL (I)		15 846 076,97	15 846 076,97	15 265 967,64
15 PROVISIONS POUR RISQUES			735 495,16	951 014,76	
151 Provisions pour risques.....	59 373,06			59 373,06	
Provisions					
1572 Provisions pour gros entretien.....	506 045,00			764 645,00	
153-155-158 Autres.....	170 077,10			126 996,70	
	TOTAL (II)		735 495,16	735 495,16	951 014,76
	DETTES FINANCIÈRES.....		41 382 414,88	43 890 576,69	
161-163 Emprunts obligataires					
164 Emprunts auprès des Établissements de Crédit).....					
1642 Emprunts C.D.C.....	19 604 399,84			22 026 689,56	
1644 Emprunts C.I.C.....					
1645 Emprunts Caisse d'Épargne.....	7 876 900,07			5 207 289,49	
1646 Emprunts C.A.....					
1647 Emprunts Dexia.....	5 659 265,15			5 822 632,08	
1648 Emprunts Crédit Coopératif.....	3 845 667,35			4 449 045,23	
1649 Emprunts LCL.....	746 669,55				
165 Dépôts et cautionnements reçus :					
1651-1652 Dépôts de garantie des locataires.....	581 862,31			574 604,02	
1653 Redevances (location-accession).....					
Emprunts et dettes financières diverses :					
1682 Emprunts G.I.C.....	88 475,93			107 033,96	
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	2 405 830,62			4 726 023,71	
1688(sauf 168843)-5186 Intérêts courus.....	237 633,66			291 117,70	
168843 Intérêts compensateurs ou différés.....	335 710,40			686 140,94	
CLIENTS CREDITEURS.....			27 609,48	27 529,49	
419 sauf 4195 Autres.....	27 609,48			27 529,49	
DETTES D'EXPLOITATION.....			4 451 401,74	3 802 993,16	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :					
401-403-408(-4084)-409 Fournisseurs.....	1 009 641,51			763 811,58	
402 Fournisseurs de stocks immobiliers.....					
42-43-44(sauf 444) Dettes fiscales, sociales et autres.....	2 346 715,63			2 190 619,05	
467 Autres dettes d'exploitation.....	234 725,39			142 498,48	
468 Autres dettes d'exploitation charges à payer.....	38 876,17			33 658,80	
4195 Excédents de provisions sur charges.....	821 443,04			672 405,25	
DETTES DIVERSES.....			600 662,30	695 388,00	
404-405-4084 Fournisseurs d'immobilisations.....	460 187,04			695 388,00	
444 Etat Impôts sur les bénéfices.....	140 475,26				
Autres dettes :					
4433 Opérations d'aménagement.....					
45 Groupes et associés.....					
461 Opérations pour le compte de tiers.....					
Opérations pour le compte de tiers.....					
PRODUITS CONTATES D' AVANCE.....			16 956,83	28 013,18	
487 sauf 4872 Au titre de l'exploitation et autres.....	16 956,83			28 013,18	
4872 Produits des ventes sur lots en cours.....					
	TOTAL (III)		46 479 045,23	46 479 045,23	48 444 500,52
482 NEUTRALISATION DU RESULTAT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT aux risques et profits du concédant (IV)	7 054 224,00		7 054 224,00		
TOTAL GÉNÉRAL I+II+III+IV.....			70 114 841,36	70 114 841,36	64 661 482,92
Compte de régularisation					

**II - Compte de Résultat
au 31 décembre 2011**

COMPTES DE RÉSULTAT (CHARGES)

N° de compte	CHARGES	Exercice N			Exercices N-1
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION.....			18 228 180,11	19 634 728,92
60-61-62	Consommation de l'exercices en provenance des tiers.....			11 034 754,12	12 446 242,14
60 (net de 609)	<u>Achats stockés :</u>				
601	Terrains.....				
602	Approvisionnements.....				
6071	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.....				
603	<u>Variation des stocks :</u>				
6031	Terrains.....				
6032	Approvisionnements.....				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.....				
6055	Charges opération d'aménagement.....			7 049 806,00	8 321 202,95
60550	Charges opér d'aménagement Achats terrains à aménager.....		3 097 902,05		
60551	Charges opér d'aménagement Travaux.....		1 374 379,25		
60553	Charges opér d'aménagement Impôts.....		265 692,86		
60554	Charges opér d'aménagement Honoraires.....		354 484,99		
60555	Charges opér d'aménagement Frais financiers.....		444 798,94		
60556	Charges opér d'aménagement Frais annexes.....		1 476 529,46		
60558	Charges opér d'aménagement Dot prov clts dtx.....		36 018,45		
606-608000	Achats non stockés de matières et fournitures.....	1 109 362,43	67 838,55	1 177 200,98	1 297 977,62
61-62 (nets de 619 et 629)	<u>Services extérieurs :</u>			2 807 747,14	2 827 061,57
615 (hors 61522-61523)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers.....	461 974,75	969 352,77	1 431 327,52	1 412 122,30
61522-61523	Gros entretien sur biens immobiliers.....	3 339,99	257 395,12	260 735,11	186 233,79
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme.....		761,04	761,04	1 966,36
616	Primes d'assurances.....		258 900,04	258 900,04	330 609,84
621	Personnel extérieur à la société.....	53 845,10	11 285,11	65 130,21	69 317,59
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....		186 958,79	186 958,79	173 062,81
623	Publicité, publications, relations publiques.....		45 279,84	45 279,84	44 892,98
625	Déplacements, missions et réceptions.....		29 663,92	29 663,92	24 733,23
Aut cptes 61-62	Autres.....	162 938,90	366 051,77	528 990,67	584 122,67
63	Impôts, taxes et versements assimilés.....			2 015 255,29	1 970 469,06
631-632-633 & 637810	Sur rémunérations.....	42 146,00	266 505,29	308 651,29	327 155,82
63512	Taxes foncières.....	266 991,00	1 425 561,00	1 692 552,00	1 612 600,00
Autres 635-637(hors 637810)	Autres.....	633,60	13 418,40	14 052,00	30 713,24
64	Charges de personnel.....			3 343 419,23	3 216 405,30
641-648	Salaires et traitements.....	324 631,00	1 929 709,00	2 254 340,00	2 165 407,25
645-647	Charges sociales.....	142 358,00	946 721,23	1 089 079,23	1 050 998,05
681-682	Dotations aux amortissements et aux provisions.....			1 758 058,55	1 952 109,45
681	Sur immobilisations : dotations aux amortissements :				
6812	Charges d'exploitation à répartir.....				
6811	Sur Immobilisations dotations aux amortissements.....		1 531 647,67	1 531 647,67	1 510 858,79
6816	Sur immobilisations : dotations pour dépréciations.....				
6817	Sur actifs circulants : dotations pour dépréciations.....				
68173	Stocks et en-cours.....				
68174	Créances douteuses.....		46 355,29	46 355,29	41 584,96
6815	Pour risques :dotations aux provisions				
681572	Pour gros entretien.....		35 477,49	35 477,49	298 070,00
6815 (hors 681572)	Autres.....		144 578,10	144 578,10	101 595,70
651-654-658	Autres charges.....			76 692,92	49 502,97
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....		53 056,80	53 056,80	25 735,96
651-658 (hors 6581-6582)	Redevances et charges diverses de gestion courante.....				
6581	Prestations sur lots inoccupés.....		276,14	276,14	11,53
6582	Frais de gestion des loges gardiens.....		23 359,98	23 359,98	23 755,48
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....				
799	Transferts de produits d'exploitation.....				
	CHARGES FINANCIÈRES.....			1 132 648,55	859 284,14
686	Dotations aux amortissements et aux provisions.....	350 430,54	350 430,54	350 430,54	185 946,76
661	<u>Charges d'intérêts(2) :</u>				
66116	Intérêts sur opérations locatives.....		776 435,88	776 435,88	673 337,38
661163	Intérêts compensateurs ou différés.....				
6616	Intérêts bancaires.....		59,62	59,62	
667	Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement.....				
664-665-666-668	Autres charges financières.....		5 722,51	5 722,51	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES.....			70 971,32	55 139,77
671	Sur opérations de gestion.....	65 642,24	65 642,24	65 642,24	26 791,80
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés.....		494,62	494,62	24 247,97
678	Autres.....		4 834,46	4 834,46	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		349 099,09	349 099,09	209 954,62
	TOTAL DES CHARGES.....	2 568 220,77	17 212 678,30	19 780 899,07	20 759 107,45
	Solde créditeur = bénéfice.....			358 176,94	253 448,24
	TOTAL GÉNÉRAL.....			20 139 076,01	21 012 555,69

COMpte DE RÉSULTAT (PRODUITS)

N° de compte	PRODUITS	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION		19 735 405,44	20 758 841,05
70 (net de 709)	Produits des activités		19 440 486,90	18 148 507,02
7011	Ventes d'immeubles bâtis.....			
7013-7014	Ventes de terrains.....			
702	Loyers et charges :			
70210 (net de 702109)	<i>Loyers des logements non conventionnés</i>	4 968 350,25		4 866 758,65
70211 (net de 702119)	<i>Loyers des logements conventionnés</i>	2 052 149,34		1 986 717,32
70212 (net de 702119)	<i>Loyers des logements des baux commerciaux</i>	46 286,49		53 255,12
7023	<i>Suppléments des loyers</i>	15 095,04		24 511,17
70220 (net de 702209)	<i>Commerciaux industriels et professionnels</i>	212 021,07		180 211,80
70221 (net de 702219)	<i>Commerciaux soumis à TVA</i>	392 341,37		392 462,65
7028	<i>Autres loyers soumis à TVA</i>	59 039,00		57 728,80
7031-703200	Récupération des charges locatives R.C.....	3 378 568,49		3 332 484,46
70321	Récupération des charges locatives R.C.soumises à TVA.....	24 557,80		25 638,96
7033	Régularisation charges locatives.....	(834 905,52)		(676 987,94)
705	Produits de concession d'aménagement			
7051	<i>Vente de terrains et droits à construire</i>	893 789,00		
7052	<i>Vente d'immeubles construits</i>	3 072 796,90		6 027 235,06
7054	<i>Subventions</i>	2 736 123,37		223 622,68
7055	<i>Participations des collectivités</i>	1 296 000,00		1 284 000,00
7053-7056	<i>Autres produits de concession d'aménagement en cours</i>	1 094 937,41		476 914,94
7057	<i>Produits financiers</i>	46 045,09		38 491,94
7058	<i>Reprise sur amortissements et provisions</i>	12 632,73		2 817,18
7059	<i>tva sur marge</i>	(80 980,41)		(197 556,85)
706	Prestations de services :			
7063	<i>gestion d'immeuble pour tiers</i>			
7064	<i>rémunération de mandat</i>	10 740,00		11 720,00
7068	<i>Divers</i>			
708	Produits des activités annexes.....			
7082-7083	<i>Refacturation de frais engagés pour le compte des locataires</i>	2 694,00		7 257,81
70881	<i>Livraison chauffage</i>	12 286,69		11 709,66
70885	<i>Recettes diverses non soumises à TVA</i>	1 375,00		
70886	<i>Recettes diverses soumises à TVA</i>	8 193,98		
7089	<i>Rémunération sur prestations soumises à TVA</i>	20 349,81		19 513,61
70883	<i>Livraison à soi même</i>			
71	Produits stockée		(2 021 538,09)	465 678,00
7133	Variation des en-cours de production de biens.....			
7135	Variation des stocks -Immeubles achevés.....			
7138	Variation des concessions des aménagements en-cours & concession.....	(2 021 538,09)		465 678,00
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		450 207,61	389 802,44
78151	Reprises sur provisions pour risques.....	101 497,70		201 740,70
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien.....	294 077,49		161 059,00
7817	Reprises sur dépréciations des actifs circulants (stock et clients).....	54 632,42		27 002,74
791	Transferts de charges d'exploitation		1 836 044,03	1 740 501,59
791 (hors 791001-791002-791003)	Transferts de charges exploitations.....	1 326 909,03		1 246 265,59
791001-791002-791003	Transferts de charges salaires et charges sociales et fiscales RC.....	509 135,00		494 236,00
7583-7584	Autres produits	30 204,99	30 204,99	14 352,00
755	<i>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</i>			
7586	<i>Quotes-parts de concession sur aménagement</i>			
	PRODUITS FINANCIERS		109 574,01	84 011,85
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières		1 351,88	6 417,07
7624	Prêts au personnel.....			
7628	Prêts acquéreurs.....			
7621	Revenus des titres immobilisés.....	1 351,88		6 417,07
763	D'autres créances			
768	Autres produits financiers	105 538,17	105 538,17	76 333,32
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 683,96	2 683,96	1 261,46
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		294 096,56	169 702,79
771	Sur opérations de gestion	194 609,52	194 609,52	66 966,82
	Sur opérations en capital		99 487,04	102 735,97
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	1 800,00		
777	Subvention d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	96 459,69		92 788,47
778	Autres.....	1 227,35		9 947,50
787	Reprises sur provisions et dépréciations			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	20 139 076,01	20 139 076,01	21 012 555,69
	Solde débiteur = perte.....			
	TOTAL GÉNÉRAL	20 139 076,01	20 139 076,01	21 012 555,69

III – Annexes au 31 décembre 2011

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 accrue en 2011 suite à l'attribution en juillet 2011 du marché de mission d'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain comprenant un volet de traitement Hôtels Meublés. Ce volet logement privé est l'outil opérationnel principal défini dans le « PNRQAD – Bordeaux [Re] Centres », convention signée le 21 janvier 2011 : Enclenchement d'actions opérationnelles qui avaient été gelées en attendant l'OPAH permettant l'engagement des phases préparatoires des D.U.P travaux sur les îlots Faures Gensan et Fusterie (350 logements concernés). Cela a permis de renforcer significativement la production de logements sociaux publics.

Au 31.12.2011, 1.876 logements avaient été rénovés soit 76 % 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 183 projets (330 logements) et nous avons demandé le conventionnement de 44 logements.

16 relogements définitifs ont été réalisés, ce qui porte à 148 la totalité des relogements définitifs effectués depuis 2003.

Nous avons poursuivi notre communication au travers de conférences de presse, animations du blog, mise en place de nouvelles plaquettes et la densification de nos relations avec les medias.

Sainte Eulalie

L'exercice 2011 a été marqué par la poursuite de la phase opérationnelle du projet et par la mise en œuvre d'actions partenariales autour du logement. Certains programmes de constructions neuves ont été engagés.

Les travaux d'aménagement des sites et voies de liaisons ont commencé en 2011, les phasages ont été affinés.

Nous avons poursuivi les acquisitions foncières : 103 appartements sur 230 ont été acquis à fin 2011 dont 45 occupés et engagé les expropriations sur les copropriétés.

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.

La Réole

InCité a poursuivi les études pré opérationnelles dans le cadre du mandat d'études sur la requalification de son centre ville qui lui a été confié par la ville de La Réole. Elle porte sur l'étude des conditions d'attractivité du centre ville pour une nouvelle population résidente et la définition d'un plan d'actions sur l'habitat dégradé du centre ancien. Ces études s'achèveront début 2012.

En matière de gestion locative et de construction

L'année 2011 a vu la livraison de 3 logements au Grand Parc 329 dans les locaux de l'ancienne perception.

En matière de travaux, l'opération du Foyer Soleil Le Levain (32 logements) a été engagée pour une livraison prévisionnelle mi 2012.

Différentes études se poursuivent sur des projets de logements sociaux publics issus notamment de la Convention Publique d'Aménagement (rue Saint James, rue Buhan, rue Dumercq, rue des Pontets notamment).

Une relance marquée a été apportée à la relocation des commerces vacants du centre commercial Europe.

Une réflexion est menée sur la reconstruction du centre commercial Counord.

Nous avons poursuivi la mise en œuvre de la Charte de Qualité avec l'association des locataires. Nous soutenons notre effort sur les impayés, effort qui porte ses fruits.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels arrêtés au 31/12/2011 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.

Pour la première fois a été comptablement enregistrée au bilan au titre des deux opérations d'aménagement CPA Bordeaux et CPA Sainte Eulalie, l'estimation d'un résultat intermédiaire provisoire.

Cette évaluation est calculée à partir du " prévisionnel réactualisé " du dernier Compte Rendu Annuel à la collectivité, approuvé par cette dernière.

En 2010, cet élément avait été communiqué uniquement sous forme d'indication dans l'annexe du bilan (annexe N°1/éléments relatif au bilan actif / stock).

En 2011, il apparaît donc comptablement sur un compte spécifiquement dédié à savoir : compte "482000 " neutralisation du résultat intermédiaire d'une opération d'aménagement.

Le changement, de présentation comptable de cette information résultant des recommandations de la profession n'impacte nullement le résultat de la société

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN ACTIF

1) **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES60 541 €**

Les immobilisations incorporelles, restant à amortir au 31/12/11 sont constituées principalement par :

- a) Des logiciels acquis, amortis selon la méthode linéaire sur une durée de trois ans (valeur nette comptable)31 332 €
- b) Des acomptes versés, au titre des derniers modules du progiciel « Sneda Global Software » non encore mis en service29 209 €

2) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les travaux effectués en 2011 se répartissent de la manière suivante :

CONSTRUCTIONS

a) Construction sur sol propre 1 030 418 €

Les accroissements de 2011 sont constituées par :

↳ L'extension des bureaux cours Victor Hugo

Des travaux d'agrandissement du siège social, en rez de chaussée, ont démarré en 2010 pour se terminer sur l'année 2011.

Le montant immobilisé en 2011 en composant "immeuble cours Victor Hugo" s'élève à 451 349 €

L'extension sera amortie sur une durée de 25 ans, conformément à la durée appliquée aux autres commerces.

↳ Immeuble 12, rue des Menuts

L'immobilisation comptable de cette opération d'Acquisition-Amélioration comprenant 3 logements et un commerce en rez de chaussée, a eu lieu le 01/01/2011.

Cet immeuble est constitué de logements à caractère très sociaux.

Le coût immobilisé en 2011, hors terrain, s'élève à 579 069 €

Il se décompose de la façon suivante :

Composant structure	(amortissement 50 ans)	300 808 €
Composant menuiseries ext.	(amortissement 25 ans)	32 227 €
Composant chauffage individuel	(amortissement 15 ans)	25 928 €
Composant ravalement	(amortissement 15 ans)	29 701 €
Composant plomberie	(amortissement 20 ans)	19 308 €
Composant électricité	(amortissement 25 ans)	28 128 €
Composant ventilation	(amortissement 50 ans)	7 050 €
Composant commerce	(amortissement 25 ans)	135 919 €

b) Construction sur sol d'autrui.....261 613 €

COMPOSANT « STRUCTURE »

(Amortissement sur 50 ans)

↳ **Résidence LABARDE**

La construction d'un mur de séparation a été érigée pour la résidence Labarde. Les travaux ont été réceptionnés le 01/10/2011.

Le montant passé en composant "Structure" en octobre 2011

s'élève à 33 697 €

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 2011 effectué dans les résidences

ci-dessous s'élève à 25 425 €

Château d'eau 3 958 €

Grand Parc 672 21 467 €

COMPOSANT "AMENAGEMENT INTERIEUR TRANSFORMATION LOGEMENT HANDICAPE "

(Amortissement sur 15 ans)

↳ **Résidence Grand Parc 329**

Dans l'ancienne perception située au Grand Parc 329, des travaux ont été effectués afin de réaliser trois logements adaptés aux personnes handicapées.

Les travaux ont été réceptionnés le 19/05/2011.

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 202 492 €

3) IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS 2 125 127 €

Les immobilisations en cours à fin 2011

- Halls et Menuiseries "GP 672"597 172 €

- Honoraires et études diverses " le Mandron"137 776 €

- Travaux en cours local poissonnerie " Centre Europe" 29 789 €

- Honoraires et études diverses " Centre Counord"..... 1 208 €

- Bâti ancien, études, honoraires et travaux " foyer le levain"1 349 387 €

- Honoraires et études diverses " Rue St James" 7 792 €

- Travaux en cours OGISAD "Arc en Ciel"2 004 €

2 125 127 €

4) IMMOBILISATIONS FINANCIERES 2 509 838 €

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 1 784 000 €
1 840 425 €

DEPOT DE GARANTIE 669 413 €

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) 654 659 €

2) des dépôts de garantie versés pour des locations de locaux pour ces deux opérations 14 754 €

* CPA Bordeaux 652 241 €

650 459 €

1 782 €

* CPA Sainte Eulalie 17 172 €

4 200 €

12 972 €

5) STOCKS 22 293 804 €

Les stocks au 31/12/2011 soit 22 293 804 € 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 2011.

**ENCOURS DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**

19 991 094 €

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

* les acquisitions et dépenses diverses		52 345 073 €
* les produits	- 24 393 131 €	
* la participation versée par les collectivités	- 15 303 408 €	
* la neutralisation du résultat provisoire Intermédiaire	7 342 560 €	
		- 32 353 979 €

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	884 474 €
▪ des acquisitions d'immeubles (exo de TVA)	30 060 150 €
▪ des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT)	803 274 €
▪ des indemnités d'éviction (HT)	454 080 €
▪ des acquisitions fonds de commerce (HT)	147 000 €
▪ des frais divers sur les immeubles(HT) (Travaux & gestions)	7 018 682 €
▪ des frais financiers (hors TVA)	2 187 084 €
▪ des frais d'assurances	119 835 €
▪ des frais de gestion de logements	261 759 €
▪ des frais de communication	210 702 €
▪ des frais liés au local (rue des Faures) (HT)	119 325 €
▪ des impôts et taxes	1 116 820 €
▪ des frais d'actions d'insertion et divers (HT)	260 764 €
▪ de gestion locative	440 851 €
▪ Pertes sur locataires	42 977 €
▪ Dot dépréciations créances douteuses	67 022 €
▪ la TVA sur l'opération (partie non déductible soit 39,93 %)	516 334 €
▪ TVA sur Transfert d'opération	0 €
▪ la rémunération d'InCité (hors TVA)	7 633 940 €

TOTAL DEPENSES AU 31/12/2011 52 345 073 €

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

▪ Ventes d'AST	241 041 €
▪ Ventes d'Immeubles	19 260 163 €
▪ Gestion temporaire (loyers et charges)	2 392 421 €
▪ Subventions diverses	1 725 436 €
▪ Produits divers	448 517 €
▪ Plus value financière & produits financiers	765 432 €
▪ Reprise sur provision	40 464 €
▪ TVA sur marges	- 480 344 €

TOTAL PRODUITS AU 31/12/2011 24 393 131 €

La participation versée des collectivités au 31/12/2011 est de **15 303 408 €**

En fonction d'une part, des dépenses et produits réels enregistrés au 31/12/2011 respectivement 52 345 K€ & 24 393 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 2010 (dépenses prévisionnelles 72 682 K€ et produits prévisionnels hors participation 54 798 679 K€).

La participation versée d'avance par la collectivité s'élèverait à 7 342 K€.

Cette évaluation estimée en fonction des éléments prévisionnels figurant dans le CRAC avait été indiquée en 2010 sous forme d'information dans l'annexe du bilan (annexe n°1/ éléments relatif à l'actif /stock) pour mémoire elle s'élevait à 7118 K€.

Pour la première fois en 2011 et conformément aux recommandations comptables cette évaluation a été enregistrée comptablement sur le compte 482000 ; neutralisation du résultat intermédiaire d'une opération d'aménagement.

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

2 302 710 €

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

* les acquisitions et dépenses diverses		8 311 667 €
* les produits	- 5 720 621 €	
* la participation versée par les collectivités,	0 €	
* la neutralisation du résultat provisoire Intermédiaire	- 288 336 €	
		- 6 0008 957 €

Les dépenses engagées depuis l'origine comprennent :

▪ des frais d'études HT	264 488 €
▪ des acquisitions d'immeubles (exo de TVA).....	5 548 929 €
▪ des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT)	306 999 €
▪ des frais divers sur les immeubles(HT)	497 913 €
▪ des frais financiers (hors TVA).....	334 693 €
▪ des frais d'assurances.....	7 671 €
▪ des impôts et taxes	81 466 €
▪ des frais divers (HT).....	79 098 €
▪ de gestion locative (HT)	386 954 €
▪ de frais de communication (HT)	154 €
▪ la rémunération de INCITE (hors TVA).....	779 747 €
▪ de dépréciation des créances clients	23 557 €

TOTAL DEPENSES AU 31/12/2011 8 311 667 €

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

▪ Ventes de terrains aménagés	893 789 €
▪ Gestion temporaire (loyers et charges)	352 555 €
▪ Subventions diverses	4 471 012 €
▪ Autres produits.....	201 €
▪ Plus value financière & produits financiers	3 065 €

TOTAL PRODUITS AU 31/12/2011 5 720 621 €

La participation versée des collectivités au 31/12/2011 est de0 €

En fonction d'une part, des dépenses et produits réels enregistrés au 31/12/2011 respectivement 8 311 K€ & 5 720 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 2010 (dépenses prévisionnelles 25 082 K€ et produits prévisionnels hors participation 23 879 K€).

La participation à verser par la collectivité s'élèverait à 288 K€.

Cette évaluation estimée en fonction des éléments prévisionnels figurant dans le CRAC avait été indiquée en 2010 sous forme d'information dans l'annexe du bilan (annexe n°1/ éléments relatifs à l'actif /stock) pour mémoire elle s'élevait à 149 K€.

Pour la première fois en 2011 et conformément aux recommandations comptables cette évaluation a été enregistrée comptablement sur le compte 482000 : neutralisation du résultat intermédiaire d'une opération d'aménagement.

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 locataires «congrés» partis avec une dette supérieure à 100 €

La provision varie de 50 à 100 % de la dette en fonction de l'analyse individuelle des comptes locataires débiteurs.

A titre d'information complémentaire, les dettes inférieures à 100 € pour les locataires partis ont été soldées directement en perte.

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

7) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS..... 367 915 €

Les valeurs mobilières sont composées de SICAV & FCP.

8) DISPONIBILITES

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 3 850 112 € figurent au 31/12/2011 des placements sur des comptes à terme ainsi que des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 2 308 258 € reparti de la façon suivante :

* Compte à terme InCité	1 733 100 €
* Livret "B" InCité	17 536 €
* Compte à terme CPA Bordeaux	556 450 €
* Livret "B" opération CPA Bordeaux	1 172 €
	<hr/>
	2 308 258 €

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN PASSIF

1) CAPITAUX PROPRES

Analyse de la variation des capitaux propres

NATURE	DEBUT D'EXERCICE 2011	VARIATION	FIN D'EXERCICE 2011
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	3 541 653 €	253 448 €	3 795 101 €
	10 574 461 €	253 448 €	10 827 909 €

Conformément à la 2^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2011, le report à nouveau à fin 2010, soit 253 448 € 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'arrêté des comptes et en appliquant le principe de prudence.

A fin 2011, 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, 2009 et 2010 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 et la procédure est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Bordeaux.

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 un an*.

(* 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 26 mai 2011, la provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève pour 2011 à 129 919 €. Le forfait social sur abondement soit (8%) s'élève à 10 394 €.

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 31/12/2011, elle s'élève à 29 764 €.

3) DETTES FINANCIERES

3-1 EMPRUNTS

La situation des emprunts au 31/12/2011 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 01/01/2011	Réalisations 2011	Remboursement 2011	Restant dû au 31/12/2011
Siège Victor Hugo	1 591 788 €	500 000 €	116 862 €	1 974 927 €
Activité bailleur	21 364 613 €	9 742 602 €	9 917 053 €	21 190 162 €
CPA Bordeaux	11 500 000 €	0 €	0 €	11 500 000 €
CPA Sainte Eulalie	3 156 289 €	0 €	0 €	3 156 289 €
	37 612 690 €	10 242 602 €	10 033 915 €	37 821 378 €

Les réalisations 2011 concernent l'activité Bailleur et les travaux du siège :

Des emprunts ont été souscrits en 2011.

a) Pour financer les travaux des deux opérations suivantes :

- Transformation des locaux de l'ancienne perception du Grand Parc en 3 appartements handicapés « les coucous » 300 000,00 €
- Extension des Bureaux du siège Victor Hugo 500 000,00 €

b) Dans le cadre du refinancement des emprunts remboursés par anticipation :

- Souscription Caisse d'Epargne pour l'opération locative Néréides 425 502,91 €
 - Souscription Caisse d'Epargne pour les opérations locatives Héron & Saint Louis 2 538 230,79 €
 - Renégociation auprès de la CDC pour un réaménagement de la dette concernant cinq opérations (Tolosane, Montméjean, Saint Marc, Prunier et Balguerie).
Ce nouvel emprunt est dit « Emprunt de compactage » ;
son montant est de 6 478 868,77 €
- 10 242 602,47 €**

Les remboursements 2011 correspondent :

▪ Aux amortissements des annuités des emprunts	812 719,84 €
▪ Aux remboursements anticipés des emprunts :	
* Néréides	437 234,96 €
* Héron	1 125 571,32 €
* Saint Louis	1 125 183,29 €
* Tolosane, Montméjean, Saint Marc, Prunier et Balguerie	6 533 205,33 €
	10 033 914,74 €

3-2 AUTORISATIONS DE DECOUVERT

Quatre conventions de découvert ont été signées pour le fonctionnement de l'opération CPA Bordeaux auprès de deux banques.

Le montant s'élève au 31/12/2011 à 2 405 831 €

ELEMENTS RELATIFS AU RESULTAT

Les charges de l'année 2011 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 5 673 553 € & 1 376 253 € 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 2011 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	5 231 313 €
- pour l'opération Sainte Eulalie à	3 840 032 €
	9 071 344 €

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	19 991 094 €
Les encours de la concession de Sainte Eulalie s'élèvent à	2 302 710 €
	22 293 804 €

ANNEXE 2

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE 2011

	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	329 288	23 826	-	-	-	-	353 114	-
- LICENCE MARQUE	-	-	-	-	-	-	-	-
- AVANCES IMM. INCORP. EN COURS	42 713	-	-	13 504	-	-	29 209	-
TOTAL I	376 741	23 826	-	13 504	-	-	387 063	-
CORPORELLES								
TERRAIN	2 234 180	49 186	-	-	22 365	-	2 261 001	-
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE								
cppte 213110 -structures	18 582 559	300 808	-	-	-	-	18 883 367	-
cppte 213120 -menuiseries extérieures	1 150 998	32 227	-	-	-	-	1 183 225	-
cppte 213130 -chauffage collectif	140 693	-	-	-	-	-	140 693	-
cppte 213140 -chauffage individuel	656 946	25 928	-	-	-	-	682 874	-
cppte 213150 -étanchéité	58 762	-	-	-	-	-	58 762	-
cppte 213160 -ravalement	442 484	29 701	-	-	-	-	472 185	-
cppte 213180 -aménagement intérieur	22 559	19 308	-	-	-	-	41 867	-
cppte 213190 -aménagement intérieur divers	75 996	35 178	-	-	-	-	111 174	-
	21 130 997	443 150	-	-	-	-	21 574 147	-
cppte 213170 -imm Cours Victor Hugo	2 673 917	451 349	-	-	-	-	3 125 266	-
cppte 213800 -imm affecté aux opérations profess	-	135 919	-	-	-	-	135 919	-
- SUR SOL D'AUTRUI								
cppte 214110 -structures	12 719 584	33 697	-	-	-	-	12 753 281	-
cppte 214120 -menuiseries extérieures	3 097 179	-	-	-	-	-	3 097 179	-
cppte 214130 -chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	245 022	-
cppte 214140 -chauffage individuel	255 558	-	-	-	-	-	255 558	-
cppte 214150 -étanchéité	286 379	-	-	-	-	-	286 379	-
cppte 214160 -ravalement	920 494	-	-	-	-	-	920 494	-
cppte 214180 -plomberie sanitaire	554 093	25 425	-	-	-	-	579 518	-
cppte 214190 -aménagement intérieur portes blindées	627 712	-	-	-	-	-	627 712	-
cppte 214190 -aménagement intérieur ventilation	153 028	-	-	-	-	-	153 028	-
cppte 214190 -aménagement intérieur colonnes montantes	112 785	-	-	-	-	-	112 785	-
cppte 214190 -aménagement intérieur électricité	222 102	-	-	-	-	-	222 102	-
cppte 214190 -aménagement intérieur logt handicapé	37 197	202 492	-	-	-	-	239 689	-
cppte 214200 -vrd	541 075	-	-	-	-	-	541 075	-
cppte 214800 -immeubles affectés aux opérations professionnelles	7 065 730	-	-	11 753	-	-	7 053 977	-
cppte 214510 -Bat administratif GP 329	47 879	-	-	-	-	-	47 879	-
	26 885 817	261 614	-	11 753	-	-	27 135 678	-
INST. AGENC. AMEN. DES CONSTRUCTIONS								
cppte 213 550 - SUR SOL PROPRE	100 831	-	-	-	-	-	100 831	-
cppte 214350 - SUR SOL D'AUTRUI	678 696	-	-	-	-	-	678 696	-
cppte 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	152 527	11 950	-	-	882	-	163 595	-
- MOBILIER	132 369	6 094	-	-	147	-	138 316	-
- MECENAT	-	4 675	-	-	-	-	4 675	-
Cppte 231000 IMMOBILISATIONS EN COURS	1 767 439	784 789	-	1 057 274	-	-	1 494 954	-
Cppte 232000 TRAVAUX AMELIORATION EN COURS	-	-	-	-	-	-	-	-
Cppte 238000 AVANCES IMM. CORP. EN COURS	40 050	953 246	-	363 125	-	-	630 171	-
TOTAL II	58 637 067	3 101 972	-	1 432 152	23 394	-	60 283 493	-
FINANCIERES								
PARTS SOCIALES	56 425	-	-	-	-	-	56 425	-
TITRES IMMOBILISES	1 784 000	-	-	-	-	-	1 784 000	-
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	902 574	402 319	-	-	635 480	-	669 413	-
- PRET & AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III	2 742 999	402 319	-	-	635 480	-	2 509 838	-
TOTAL GENERAL (I + II + III)	61 756 807	3 528 117	-	1 445 656	658 874	-	63 180 394	-

ANNEXE 3

ETAT DES AMORTISSEMENTS 2011

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	302 684	19 098	-	-	19 098	-	-	321 782
- AVANCES IMM.INCORP. EN COURS								
	307 424	19 098	-	-	19 098	-	-	326 522
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE								
-structures	7 161 730	379 445	-	-	379 445	-	-	7 541 175
-menuiseries extérieures	376 143	59 171	-	-	59 171	-	-	435 314
-chauffage collectif	90 563	2 625	-	-	2 625	-	-	93 188
-chauffage individuel	362 749	26 753	-	-	26 753	-	-	389 502
-étanchéité	41 151	1 689	-	-	1 689	-	-	42 840
-ravalement	325 069	13 247	-	-	13 247	-	-	338 316
-aménagement intérieur	10 590	7 578	-	-	7 578	-	-	18 168
	8 367 995	490 508	-	-	490 508	-	-	8 858 503
-imm Cours Victor Hugo	618 602	115 926	-	-	115 926	-	-	734 528
-imm affect op profess	-	5 437	-	-	5 437	-	-	5 437
- SUR SOL D'AUTRUI								
-structures	7 477 388	109 919	-	-	109 919	-	-	7 587 307
-menuiseries extérieures	476 110	120 845	-	-	120 845	-	-	596 955
-chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	-	245 022
-chauffage individuel	35 517	17 037	-	-	17 037	-	-	52 554
-étanchéité	99 071	13 152	-	-	13 152	-	-	112 223
-ravalement	270 633	55 120	-	-	55 120	-	-	325 753
-plomberie sanitaire	48 699	28 306	-	-	28 306	-	-	77 005
-aménagement intérieur portes blindées	52 916	20 924	-	-	20 924	-	-	73 840
-aménagement intérieur ventilation	9 092	3 061	-	-	3 061	-	-	12 153
-aménagement intérieur colonnes montantes	7 552	4 511	-	-	4 511	-	-	12 063
-aménagement intérieur électricité	8 884	8 884	-	-	8 884	-	-	17 768
-aménagement intérieur logt handicapé	1 454	10 875	-	-	10 875	-	-	12 329
-vrd	26 189	18 036	-	-	18 036	-	-	44 225
-immeubles affectés aux opérations professionnelles	2 268 705	351 303	-	-	351 303	-	-	2 620 008
Bat administratif GP 329	14 639	3 192	-	-	3 192	-	-	17 831
	11 041 871	765 165	-	-	765 165	-	-	11 807 036
INST. AGENC. AMEN.DES CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE	98 639	756	-	-	756	-	-	99 395
- SUR SOL D'AUTRUI	677 026	930	-	-	930	-	-	677 956
- TRAVAUX AMELIORATION IMM.	2 208 746	118 667	-	-	118 667	-	-	2 327 413
	23 012 879	1 497 389	-	-	1 497 389	-	-	24 510 268
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS	12 697	116	-	-	116	-	-	12 813
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
- INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS	60 602	-	-	-	-	-	-	60 602
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	4 489	2 361	-	-	2 361	-	-	6 850
- MATERIEL DE TRANSPORT	2 417	21	-	-	21	-	-	2 438
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	146 140	4 490	-	-	4 490	882	-	149 748
- MOBILIER	95 579	8 174	-	-	8 174	147	-	103 606
	309 227	15 046	-	-	15 046	-	1 029	323 244
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS	23 642 227	1 531 649	-	-	1 531 649	-	1 029	25 172 847
CHARGES A REPARTIR	MONTANT NET AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS TRANSFERT +			TOTAL	ANNULATION AFFERENTE AUX SOLDES DES EMPRUNTS (686830)	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)	350 256	122 319	-	-	-	165 834	62 103	-
-INT.COMP. A PARTIR DU 01/01/94 (481 330)	335 885	122 319	-	-	-	122 318	175	335 711
	686 141	-	-	-	-	288 152	62 278	335 711
							350 430	

ANNEXE 4

ETAT DES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS 2011

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	59 373	0	0	0	0	59 373
	PROVISIONS POUR ABONDEMENT ET SUR FORFAIT SOCIAL SUR PROVISION	96 627	140 313	0	96 627	0	140 313
	PROVISIONS POUR MEDAILLE DU TRAVAIL	30 370	4 265	0	4 871	0	29 764
	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	764 645	35 477	0	294 077	0	506 045
	TOTAL I	951 015	180 055	0	395 575	0	735 495
D E P R E C I A T I O N S	DEPRECIATIONS SUR COMPTES STOCKS & EN COURS	142 774	0	0	0	0	142 774
	DEPRECIATIONS SUR COMPTES CLIENTS & DEBITEURS DIVERS LOCATAIRES SECTEUR LOCATIF	88 053	46 355	0	54 632	0	79 776
	TOTAL II	230 827	46 355	0	54 632	0	222 550
TOTAL GENERAL (I + II)		1 181 842	226 410	0	450 207	0	958 045
DONT DOTATIONS & REPRISES			226 410		450 207		
			-		-		
			-		-		

2 - C P A CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX / ST EULALIE

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	19 854	12 462	0	9 574	0	22 742
	* ST EULALIE		23 557	0	0	0	23 557
	DEPRECIATIONS TIERS DIVERS	3 059	0	0	3 059	0	0
TOTAL GENERAL		22 913	36 019	0	12 633	0	46 299
DONT DOTATIONS & REPRISES			36 019		12 633		
			-		-		
			-		-		

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	694 309	694 309	
AUTRES CREANCES	4 369 527	4 369 527	
TOTAL GENERAL	5 063 836	5 063 836	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	41 382 415	4 301 487	20 145 853	16 935 075
DETTES FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	1 009 642	1 000 491	9 150	0
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	301 019	301 019	0	0
DETTES FISCALES ET SOCIALES & COMPTES RATTACHES	2 045 697	2 045 697	0	0
AUTRES DETTES & COMPTES RATTACHES	1 695 707	1 639 184	56 523	0
TOTAL GENERAL	46 434 479	9 287 879	20 211 526	16 935 075

COMMENTAIRES

Les" EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES "SONT CONSTITUES PAR :

Les emprunts

Emprunts INCITE	23 165 089	
Emprunts CPA BORDEAUX	11 500 000	
Emprunt Concession STE Eulalie	3 156 289	
	<u>37 821 378</u>	

37 821 378

Les dépôts de garantie versés par les locataires:

581 862

Les intérêts courus et non échus au 31/12/2011

573 344

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

2 405 831

41 382 415

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	Evaluation au dernier cours
C.D.N, F.C.P et SICAV « INCITE »	367 915 €	561 643 €
C.D.N ,F.C.P et SICAV « Opérations d'aménagement »	0 €	0 €
TOTAL	367 915 €	561 643 €

ANNEXE 6/2 : Produits à recevoir

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice	Montant au bilan de l'exercice - 1
Produits à recevoir :		
Créances clients et comptes rattachés	375 €	690 €
Autres créances :		
- sécurité sociale et organismes sociaux	6 314 €	6 726 €
- état	0 €	0 €
- remboursements assurances	0 €	0 €
- créances diverses	809 €	11 834 €
Produits financiers "Interets courus à recevoir"	8 499 €	1 434 €
TOTAL	15 998 €	20 683 €

ANNEXE 6/3 : Charges à payer

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2011	Montant au bilan de l'exercice 2010
Charges à payer :		
Emprunts et dettes financières diverses		
- Intérêts courus sur emprunts	573 344 €	977 259 €
- Intérêts courus sur concours bancaires	10 730 €	7 239 €
Dettes fournisseurs exploitation	49 028 €	60 650 €
Dettes fiscales et sociales :	445 814 €	375 161 €
Autres dettes diverses	38 876 €	33 659 €
TOTAL	1 117 791 €	1 765 864 €

ANNEXE 6/4

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2011	Montant au bilan de l'exercice 2010
Charges constatées d'avance :		
Charges exploitations	172 995 €	136 113 €
Produits constatés d'avance :		
Produits d'exploitations	16 957 €	28 013 €

ANNEXE 6/5

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan 2011 pour un montant de 335 710€ correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés au compte : 481 330 « intérêts compensateurs à partir du 01.01.1994 » .

Conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi n° 94 -624 du 21 07 1994 la société a crédité les comptes 481310 & 481330 pour un montant de 62 277 € par le débit du compte 686 830 "dotations aux amortissements "pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans l'annuité.

Par ailleurs ,en 2011, la recherche d'optimisation de notre charge financière nous a conduit d'une part, à rembourser par anticipation à la CDC des prêts locatifs aidés pour deux opérations et d'autre part, à solliciter au près de la CDC un réaménagement de la dette pour cinq autres opérations .

Dans le cadre du remboursement anticipé le solde des intérêts compensateurs des deux prêts locatifs aidés soit 288 153€, a été acquitté à la CDC .

Il figurait au débit du compte "481310 " "charges différées intérêts compensateurs au 31/12/1993

Ce compte est désormais soldé.

	MONTANT	
	année	2011
A) ACTIVITÉ BAILLEUR SOCIAL		
1) LOCATION		10 257 157 €
Loyers logements et annexes	7 066 785 €	
loyers "appartements" non conventionnés	4 968 350 €	
loyers "appartements" conventionnés	2 052 149 €	
loyers "appartements" inclus dans baux commerciaux	46 286 €	
Loyers "commerciaux" hors TVA	212 021 €	
Loyers "commerciaux" soumis à TVA	392 341 €	
Surloyer	15 095 €	
Refacturation de frais engagés pour le compte de locataires	2 694 €	
Récupération charges locatives	2 568 221 €	
2) ACTIVITÉ LIVRAISON CHAUFFAGE		32 637 €
Prestation chauffage	12 287 €	
Rémunération chauffage	20 350 €	
3) DIVERS		68 609 €
Location Panneaux d'affichage	9 488 €	
Location emplacement antenne relais	9 618 €	
Loyer Mise à disposition "chaufferie grand parc"	39 934 €	
Facturations diverses	9 569 €	
TOTAL ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL		10 358 403 €
B) ACTIVITÉ MANDAT		
Prestation d'étude	10 740 €	
TOTAL ACTIVITE MANDAT		10 740 €
C) ACTIVITÉ AMENAGEUR		
1) ACTIVITÉ CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX		5 231 313 €
Loyers logements CPA	338 651 €	
Récupération charges locatives CPA	19 653 €	
Vente AST CPA	0 €	
Vente logements CPA	3 072 797 €	
Vente Locaux commerciaux	0 €	
Vente Parkings CPA	524 797 €	
Subvention CPA	0 €	
Recettes diverses	4 548 €	
Participation Ville de BX & CUB	1 296 000 €	
Plus value s/titre & produits financiers CPA	43 214 €	
Reprise s/amort. & prov CPA	12 633 €	
TVA sur marges	-80 980 €	
	5 231 313 €	
2) ACTIVITÉ CONCESSION STE EULALIE		3 840 031 €
Loyers logements CPA	183 507 €	
Récupération charges locatives CPA	23 580 €	
Ventes Terrains aménagés et droits à construire	893 789 €	
Subvention	2 736 123 €	
Recettes diverses	201 €	
Produits financiers	2 831 €	
Plus value nettes cessions val. Mobil	0 €	
	3 840 031 €	
TOTAL ACTIVITE CPA AMENAGEMENT		9 071 344 €
TOTAL PRODUITS ACTIVITES		19 440 487 €

A) Détermination du résultat fiscal 2011

Résultat comptable INCITE

exclusion des opérations locatives conventionnées
secteur exonéré d'IS, (secteur déficitaire en 2011).

Résultat comptable soumis à l'impôt sur les sociétés

Réintégrations fiscales

Charges non déductibles

Loyers véhicule non déductible

Taxes non déductibles

Sur véhicule

Contribution sociale de solidarité des sociétés

Provisions non déductibles en 2011

Abondement

Impôt sur les sociétés

IS 2011 estimation

Ecart de valeurs liquidatives sur OPCVM

Déductions fiscales

Charges antérieurement taxées à déduire en 2011

Contribution sociale de solidarité des sociétés

Provisions antérieurement taxées à déduire en 2011

Abondement

⇒ résultat fiscal 2011

⇒ I. S 2011 (33,33%)

	N 2011		N-1 2010
Résultat comptable INCITE	358 177		253 448
exclusion des opérations locatives conventionnées secteur exonéré d'IS, (secteur déficitaire en 2011).	+ 281 494	+	162 660
Résultat comptable soumis à l'impôt sur les sociétés	639 671		416 108
Réintégrations fiscales			
Charges non déductibles			
Loyers véhicule non déductible	+ 1 747	+	2 621
Taxes non déductibles			
Sur véhicule	+ 2 230	+	2 230
Contribution sociale de solidarité des sociétés	+ 9 085	+	8 879
Provisions non déductibles en 2011			
Abondement	+ 132 006,00	+	90 466
Impôt sur les sociétés			
IS 2011 estimation	+ 349 099	+	208 623
Ecart de valeurs liquidatives sur OPCVM	+ 12 803	+	5 112
Déductions fiscales			
Charges antérieurement taxées à déduire en 2011			
Contribution sociale de solidarité des sociétés	- 8 879	-	8 723
Provisions antérieurement taxées à déduire en 2011			
Abondement	- 90 466	-	99 447
⇒ résultat fiscal 2011	1 047 296		625 869
⇒ I. S 2011 (33,33%)	349 099		208 623

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 INCITE	RESULTAT COMPTABLE SECTEUR EXO	RESULTAT COMPTABLE SECTEUR TAXABLE	REINTEGRA FISCALE	RESULTAT FISCAL	IMPOTS		
						THEORIQUE	COMPENSATION	DU
RESULTAT COURANT	484 151	-378 373	862 524	58 526	921 050	307 017	0	307 017
RESULTAT EXCEPTIONNEL	223 125	96 879	126 246	0	126 246	42 082	0	42 082
	707 276	-281 494	988 770	58 526	1 047 296	349 099	0	349 099

IMPOTS S/ SOCIETES 349 099

Prévisionnel 2011 349 099

BENEFICE INCITE 2011 358 177

ANNEXE 8**ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31.12.2011****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 **120 733,65 €** au 31/12/11 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 31/12/11	3 348 276 €
Montant des instruments financiers	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	680
Cumul n'ayant pas fait l'objet d'une demande des salariés	4 185

ANNEXE 11**ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FISCALE FUTURE AU 31.12.2011**

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		358 915 €	27 110 €	-29 287 €		302 517 €
	0,00 €	358 915 €	27 110 €	-29 287 €	total 0 €	302 517 €
B) ALLEGEMENTS						
Charges non déductibles temporairement à déduire l' année suivante :						
* Provision pour abondement		90 466 €	90 466 €	132 006 €		132 006 €
* Contribution sociale de solidarité des sociétés		8 879 €	8 879 €	9 085 €		9 085 €
		99 345 €	99 345 €	141 091 €	total	141 091 €

ANNEXE 13

EFFECTIF MOYEN

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
CADRES	16,09	
AGENTS DE MAITRISE & TECHNICIENS	6,97	
EMPLOYES	23,40	0,00
OUVRIERS	0,00	
TOTAL	46,46	0,00

D-2012/468

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété. Passeport 1er logement. Aide de la Ville aux acquéreurs. Autorisation. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo accédants à Bordeaux.

Compte tenu de l'évolution du PTZ +, ce dispositif a été modifié par délibération du 5 mars 2012 en harmonisant les plafonds de ressources avec ceux du PTZ + et en étendant l'aide de la Ville aux personnes seules et aux couples sans enfant.

A cette occasion de nouveaux financeurs ont rejoint la Ville dans son action et le partenariat du passeport 1^{er} Logement se compose dorénavant comme suit : Crédit Foncier de France, Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, Crédit Immobilier de France, Procivis Gironde, Cilso, Astria, GIC, Vilogia, UESL Action Logement, Alliance 1% Logement, Cilgère, Logeo.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- ø les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale
- ø leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ +
- ø le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 € à 6 000 € selon la composition de la famille

Il peut s'agir :

- ø d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1^{er} Logement » financé à l'aide d'un PTZ +
- ø d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD Bordeaux Re[Centres] si l'acquéreur réalise des travaux de mise aux normes d'habitabilité selon les caractéristiques du logement décent dans le délai d'un an après son acquisition
- ø d'un logement issu d'un changement d'usage au sens du code de la construction et l'habitation
- ø d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes de la loi Molle

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf transmission par décès.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure dûment établi.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 8 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 31 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, le versement de la subvention interviendra sur présentation d'un certificat de paiement établi par la Ville et de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition faisant apparaître le financement au moyen d'un PTZ + .

Pour les logements mis en vente par un bailleur social, le versement de la subvention interviendra sur présentation d'un certificat de paiement établi par la Ville et de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition.

Pour les logements anciens et les logements issus d'un changement d'usage, l'acquéreur remettra à la Ville en complément de l'attestation notariée d'acquisition un engagement formel de réaliser les travaux d'habitabilité ou les travaux correspondant au changement d'usage au plus tard dans le délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Non seulement nous travaillons sur le logement social, mais nous avons à cœur aussi de travailler sur l'accèsion à la propriété, et l'accèsion maîtrisée qui nous paraît être aussi quelque chose d'important pour les Bordelais qui souhaitent acquérir leur premier logement.

Cette délibération vous propose d'accorder une aide à 8 projets d'acquisition dont la liste est jointe. Ce sont des appartements assez grands, Type 3, Type 4. Vous verrez que les prix sont bien en deçà du marché.

Je tenais juste à vous signaler qu'on a à ce jour aidé 146 ménages sur le dispositif « Déclic » et 45 sur le Passeport 1^{er} Logement.

M. LE MAIRE. -

Merci, madame. La politique que vous menez conformément à mes orientations est exemplaire. Je vous en félicite.

MME TOUTON. -

Merci.

M. LE MAIRE. -

Qui est contre la 468 ? Personne.

Qui s'abstient ? Personne.

Voilà encore une manifestation de l'exemplarité de la Ville.

D-2012/469**CPA. Centre Historique. PRI. 45 rue Bouquière. Subventions de la Ville aux propriétaires occupants. Autorisation. Décision.**

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 8 juillet 2002, vous avez autorisé le Maire à signer avec la Société Bordelaise Mixte de Construction et d'Urbanisme (SBUC) dénommée aujourd'hui In Cité, une Convention Publique d'Aménagement permettant la mise en œuvre des procédures nécessaires à la requalification de l'habitat et de l'environnement résidentiel dans le centre historique.

Un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) Saint Eloi / Salinières a été instauré par délibération du Conseil municipal du 8 juillet 2002, dont les îlots Bouquière/Buhan et Bouquière/Sainte Colombe et Renière ont fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP) par le Préfet de la Gironde en date du 8 juin 2005. Le programme de travaux de la DUP ainsi que les délais de réalisation ont été approuvés par délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2005.

Par délibération du 9 juillet 2007, la Ville a décidé d'une aide aux propriétaires occupants de logements et propriétaires de locaux commerciaux en injonction de travaux.

A ce titre, il est proposé d'accorder une aide de la Ville d'un montant de 5 000 € pour le projet suivant :

- **SCI DINACA représentée par son gérant Monsieur Bonrepaux, copropriétaire et exploitante d'un local commercial sis 45, rue Bouquière à Bordeaux, dont la situation répond aux caractéristiques suivantes :**

Statut de la SCI Dinaca	Niveau de ressources
Propriétaire exploitante de local commercial	Ressources < Plafonds PTZ x 1.5

Cette opération consiste en la réalisation de travaux sur les parties communes de l'immeuble, prescrits par la DUP.

Montant des dépenses subventionnées plafonnées : 25 000 €

- Aide de la Ville au titre de la DUP : $25\ 000\ € \times 20\% = 5\ 000\ €$

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- Accorder à la SCI DINACA une subvention d'un montant de 5 000 € pour la Ville de Bordeaux

Le versement de la subvention de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation d'un certificat de paiement établi par la Ville au vu des factures originales acquittées et d'une attestation d'In Cité certifiant l'achèvement des travaux.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE. -

CPA. Subventions aux propriétaires occupants.

J'ai même entendu dire tout à l'heure que je n'aimais pas les PLAI... C'est fabuleux. Ça relève tout droit de la comédie. Sans doute.

MME TOUTON. -

Vous allez voir, on va y arriver.

Là c'est une subvention habituelle aussi dans le cadre des aides que nous apportons aux propriétaires dans le centre historique. 5.000 euros.

M. LE MAIRE. -

Pas d'observations ? Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions.

(Aucune)

D-2012/470

Logements locatifs aidés. Opération en neuf sise 67-73 rue Joseph Brunet réalisée par l'OPH Gironde Habitat. Demande de subvention. Autorisation. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques.

Le financement des opérations de logements sociaux est assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités selon des règles propres à chacun, L'OPH Gironde Habitat a sollicité une subvention pour la construction d'un immeuble situé 67-73, rue Joseph Brunet à Bordeaux, comportant 22 logements dont 17 financés en PLUS et 5 en PLAI.

Pour sa part, la Ville de Bordeaux participe à l'équilibre financier de ces projets selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération de construction neuve PLUS et PLAI en diffus, le montant de subvention par logement est de 5 000 €.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 14 novembre 2011 pour 22 logements collectifs dont 17 PLUS et 5 PLAI.

Montant de la subvention de la Ville
22 logements x 5 000 € = 110 000 €

Le versement des subventions interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 110 000 Euros maximum,
- créditer l'OPH Gironde Habitat sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 204172 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE
NON PARTICIPATION AU VOTE DE Mme E. AJON

D-2012/471

Logements locatifs aidés. Opération en neuf réalisée par la SA d'HLM Mésolia. Ilot Dock B (Bassins à Flots). Demande de subvention. Autorisation. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques.

Le financement des opérations de logements sociaux étant assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités selon des règles propres à chacun, la SA d'HLM Mésolia a sollicité une subvention pour l'acquisition en VEFA auprès de Bouygues d'un immeuble situé Ilot Dock B macro lot B3 lot 05 – 2/3 dans le périmètre du PAE Bassins à Flots à Bordeaux, comportant 41 logements dont 29 financés en PLUS et 12 en PLAI.

Pour sa part, la Ville de Bordeaux participe à l'équilibre financier de ces projets selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération de construction neuve PLUS et PLAI en diffus, le montant de subvention par logement est de 5 000 €.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 24 novembre 2011 pour 41 logements collectifs dont 29 PLUS et 12 PLAI.

Montant de la subvention de la Ville
41 logements x 5 000 € = 205 000 €

Le versement des subventions interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 205 000 Euros maximum,
- créditer la SA d'HLM Mésolia sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2012/472

Logements locatifs aidés. Opération en neuf réalisée par la SA d'HLM Erilia. Cours Dupré de Saint-Maur (Bassins à Flots). Demande de subvention. Autorisation. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques.

Le financement des opérations de logements sociaux étant assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités selon des règles propres à chacun, la SA d'HLM Erilia a sollicité une subvention pour l'acquisition en VEFA auprès de Nexity Apollonia d'un immeuble situé Cours Dupré de Saint Maur à Bordeaux dans le périmètre du PAE des Bassins à Flots, comportant 60 logements dont 45 financés en PLUS et 15 en PLAI.

Pour sa part, la Ville de Bordeaux participe à l'équilibre financier de ces projets selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération de construction neuve PLUS et PLAI en diffus, le montant de subvention par logement est de 5 000 €.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 30 décembre 2011 pour 60 logements collectifs dont 45 PLUS et 15 PLAI.

Montant de la subvention de la Ville
60 logements x 5 000 € = 300 000 €

Le versement des subventions interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 300 000 Euros maximum,
- créditer la SA d'HLM Erilia sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2012/473

Logements locatifs aidés. Résidence sociale sise 43-44 quai de Bacalan réalisée par la SA d'HLM de la Charente Le Foyer. Demande de subvention. Autorisation. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés dans le cadre de résidences sociales financées en PLAI, à destination d'un public jeune de statuts divers : personnes en formation ou en apprentissage, salariés, demandeurs d'emploi, étudiants. Il s'agit tout à la fois de proposer à ces jeunes un hébergement à un coût abordable et de les accompagner dans leur parcours vers un logement autonome.

Le financement des opérations de logements sociaux étant assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités selon des règles propres à chacun, la SA d'HLM de la Charente Le Foyer a sollicité une subvention pour la réalisation d'une résidence sociale IZIDOM située 43-44, quai de Bacalan à Bordeaux, comportant 31 logements financés en PLAI, dont 27 logements neufs et 4 réhabilités.

Pour sa part, la Ville de Bordeaux participe à l'équilibre financier de ces projets selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une structure d'hébergement, le montant de subvention par logement est de 7 000 €.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 23 décembre 2011 pour 31 logements en PLAI dans le cadre d'une résidence sociale.

Montant de la subvention de la Ville
31 logements x 7 000 € = 217 000 €

Le versement des subventions interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 217 000 Euros maximum,
- créditer la SA d'HLM de la Charente Le Foyer sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE. -

Il y a 4 dossiers identiques de la 470 à la 473.

MME JARTY-ROY. -

Mme AJON ne participe pas au vote de la 470.

M. LE MAIRE. -

C'est noté.

MME TOUTON. -

On peut regrouper ces 4 délibérations parce qu'elles sont la preuve évidente que nous consacrons beaucoup d'énergie et beaucoup d'argent pour aider à la production de logement sociaux.

Nous allons voter un montant de 832.000 euros de subvention de la Ville pour aider à la production de 154 logements, dont 63 PLAI et 91 PLUS.

M. LE MAIRE. -

Bravo ! On peut en être fier. Et tout le monde va voter pour bien sûr.

Merci.