



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/09/12

Reçu en Préfecture le : 27/09/12  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 24 septembre 2012**  
**D-2012/467**

***Aujourd'hui 24 septembre 2012, à 15h00,***

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

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI, *Mr Josy REIFFERS (présent jusqu'à 17h40); Mme Alexandra SIARRI (présente jusqu'à 18h05)*

**Excusés :**

Monsieur Jean-Charles PALAU, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Chafika SAILOUD, Madame Béatrice DESAIGUES

# 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<sup>er</sup> 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 Buhau, 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
<b>Total des charges</b>	<b>10 162 873</b>	<b>7 049 806</b>	<b>17 212 679</b>	<b>9 756 769</b>	<b>8 321 203</b>	<b>18 077 972</b>
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
<b>Total des produits</b>	<b>10 521 050</b>	<b>7 049 806</b>	<b>17 570 856</b>	<b>10 010 218</b>	<b>8 321 203</b>	<b>18 331 421</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>358 177</b>	<b>-</b>	<b>358 177</b>	<b>253 449</b>	<b>-</b>	<b>253 449</b>

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

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 septembre 2012

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

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

Nos Réf : JNG/MC/DIR/2012-64

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

Bordeaux, le 9 juillet 2012

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

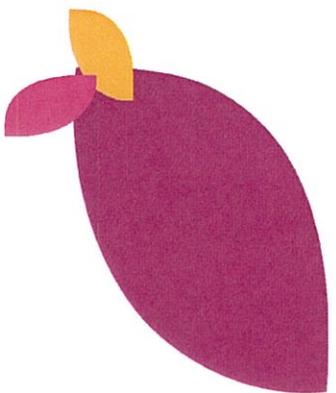
Vous souhaitant bonne réception de ces documents et restant à votre disposition pour tout autre renseignement,

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

*Le Directeur Général,*

**JN. GALVAN**





**Incité**  
Bordeaux La Cub

# 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						
<b>Résidences conventionnées</b>						
	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
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>138</b>	<b>207</b>	<b>77</b>	<b>12</b>	<b>443</b>
<b>Résidences non conventionnées</b>						
	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
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>124</b>	<b>407</b>	<b>622</b>	<b>153</b>	<b>1322</b>
<b>Total général</b>	<b>25</b>	<b>262</b>	<b>614</b>	<b>699</b>	<b>165</b>	<b>1765</b>
<b>%</b>	<b>1,4 %</b>	<b>14,8%</b>	<b>34,8%</b>	<b>39,6%</b>	<b>9,4%</b>	<b>100 %</b>

## 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 un 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

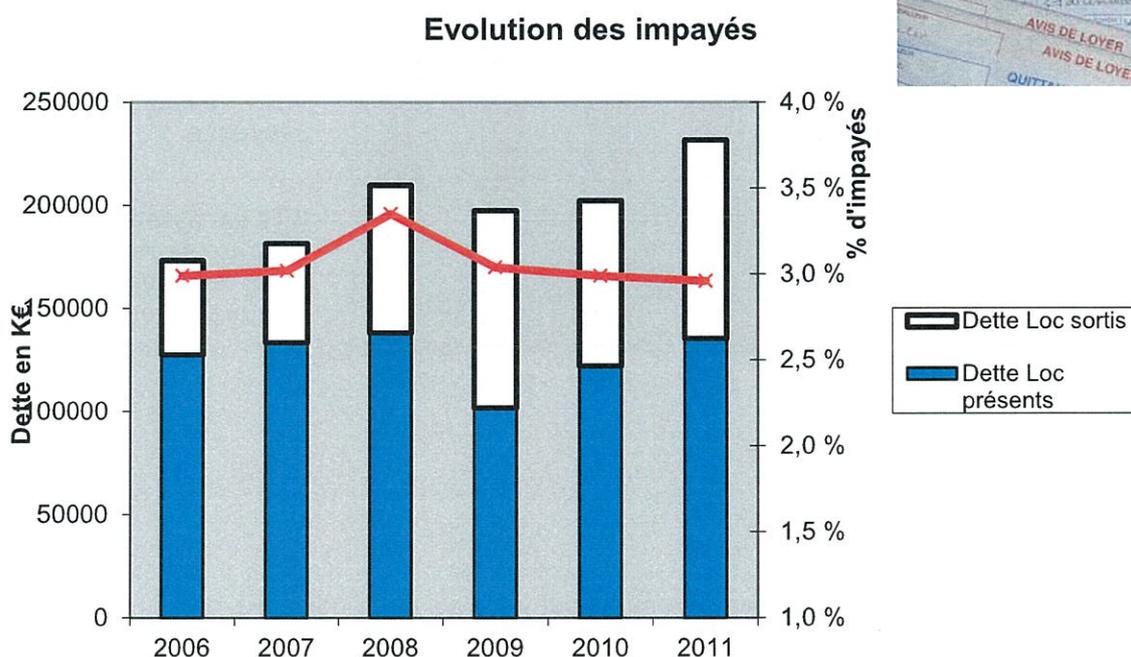
Le nombre de congés est inférieur par rapport à celui de 2010. Le taux de rotation est de **7,03 %** au 31/12/2011, il est particulièrement important sur les logements conventionnés où il dépasse 10,6%.

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.

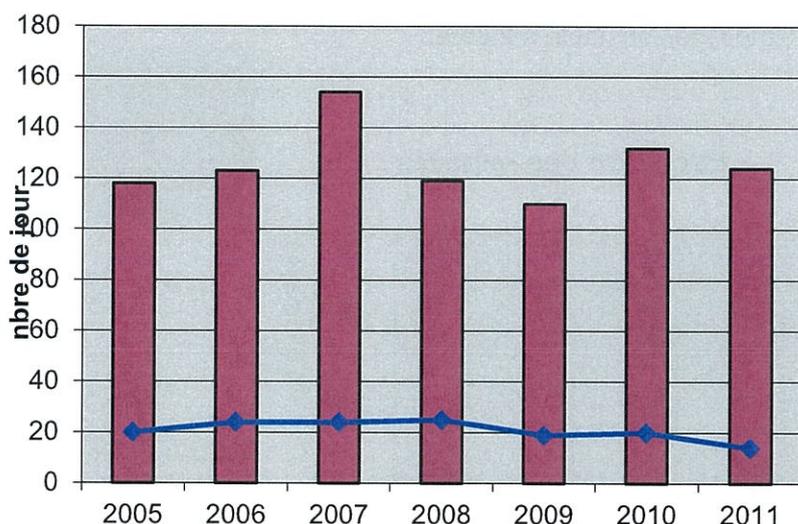
La dette des présents comprend :

- 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<sup>er</sup> janvier 2011, les loyers des logements ont varié suivant l'indice IRL de :

- 0,57 % pour les logements non conventionnés (2<sup>ème</sup> trimestre)
- 0,67 % pour les logements conventionnés (3<sup>ème</sup> trimestre)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, les loyers des logements varieront suivant l'indice IRL de :

- 1,73 % pour les logements non conventionnés (2<sup>ème</sup> trimestre)
- 1,90 % pour les logements conventionnés (3<sup>ème</sup> trimestre)

Les loyers moyens quittancés hors charges au 31.12.2011 sont de :

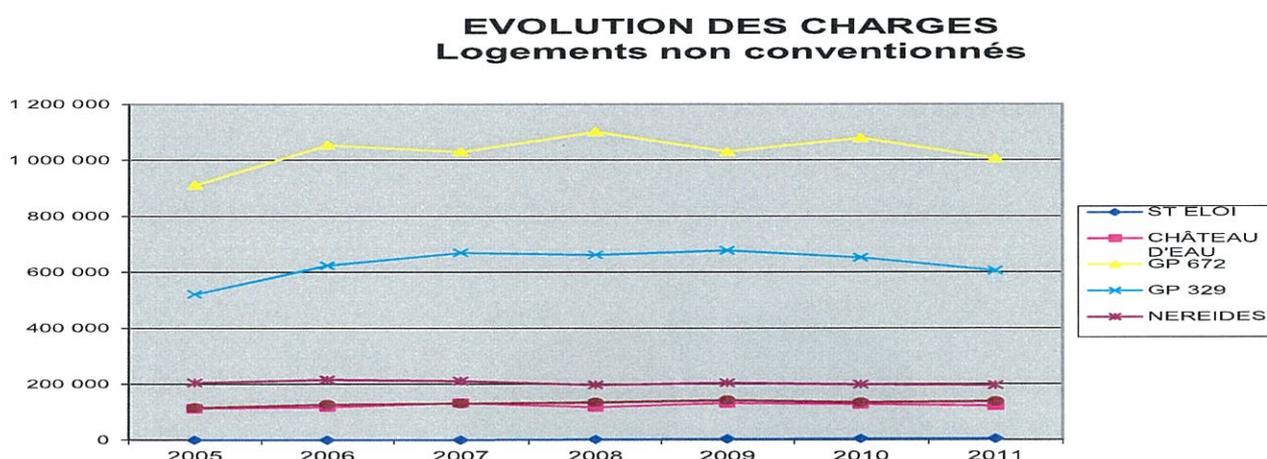
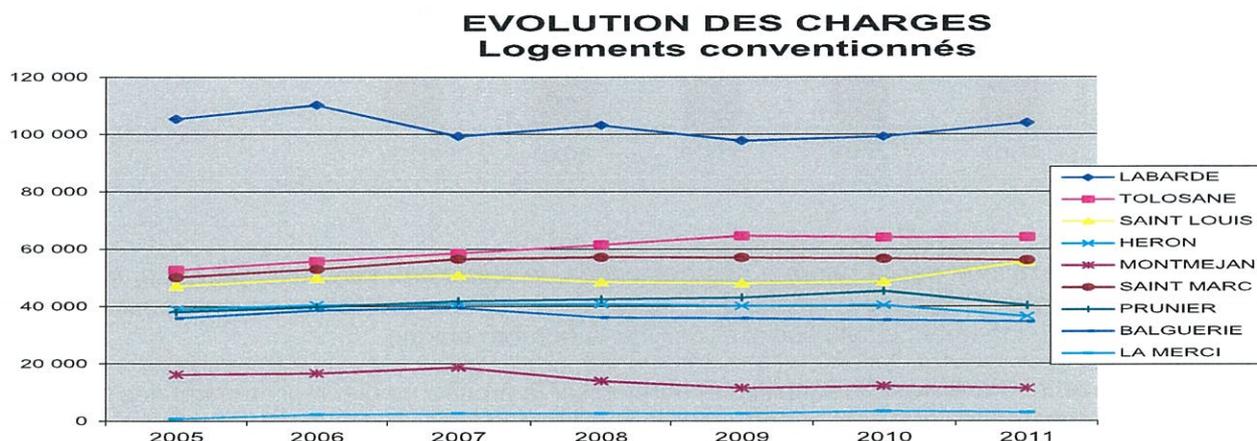
- 5,085 €/m<sup>2</sup> SHAB non conventionnés (5,003 €/m<sup>2</sup> en 2010)
- 5,976 €/m<sup>2</sup> SHAB conventionnés (5,842 €/m<sup>2</sup> en 2010)

Les loyers de références en logement social en 2011 :

- PLS : 7,90 €/m<sup>2</sup> SU
- PLUS : 5,27 €/m<sup>2</sup> SU
- PLAI : 4,68 €/m<sup>2</sup> 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.



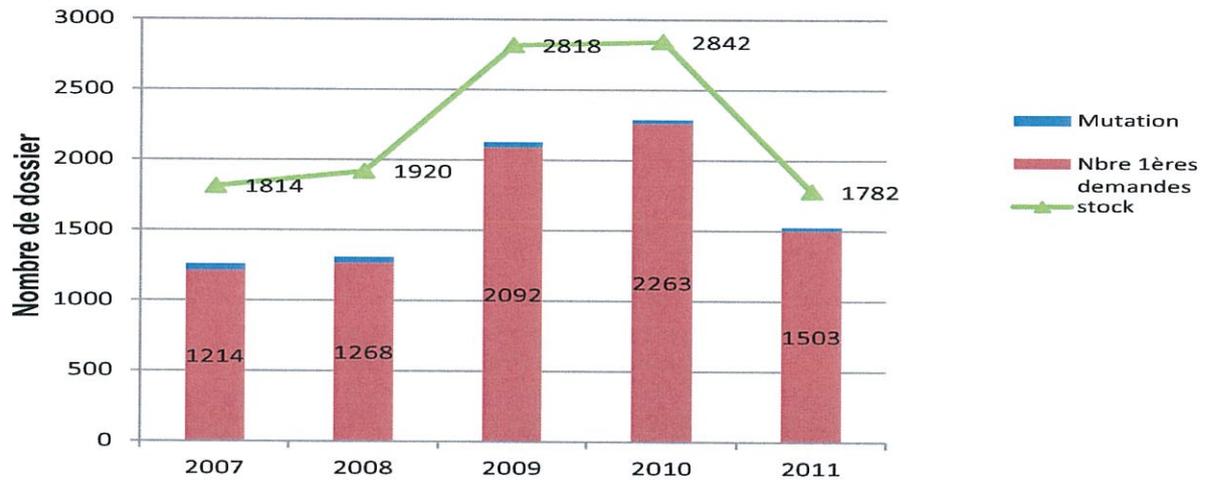
Seules les résidences Labarde et Saint Louis voient leurs charges augmenter. Pour la résidence Labarde, l'augmentation porte d'une part, sur le contrat Espaces Verts qui, pour 2010 n'a pas été pris dans sa totalité (InCité n'a imputé que trois trimestres aux locataires pour 2.900 € en moins) et d'autre 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



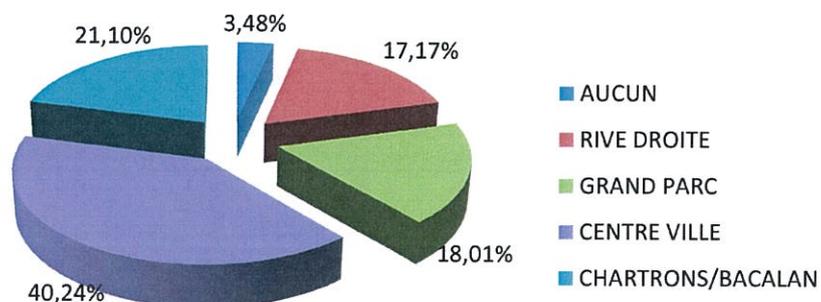
Cette baisse s'explique par la réforme des demandes de logement, introduite par la Loi Molle du 25 mars 2009, qui prévoit la mise en place d'un nouveau système informatique national pour enregistrer les demandes de logement locatif social et délivrer le numéro unique.

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.

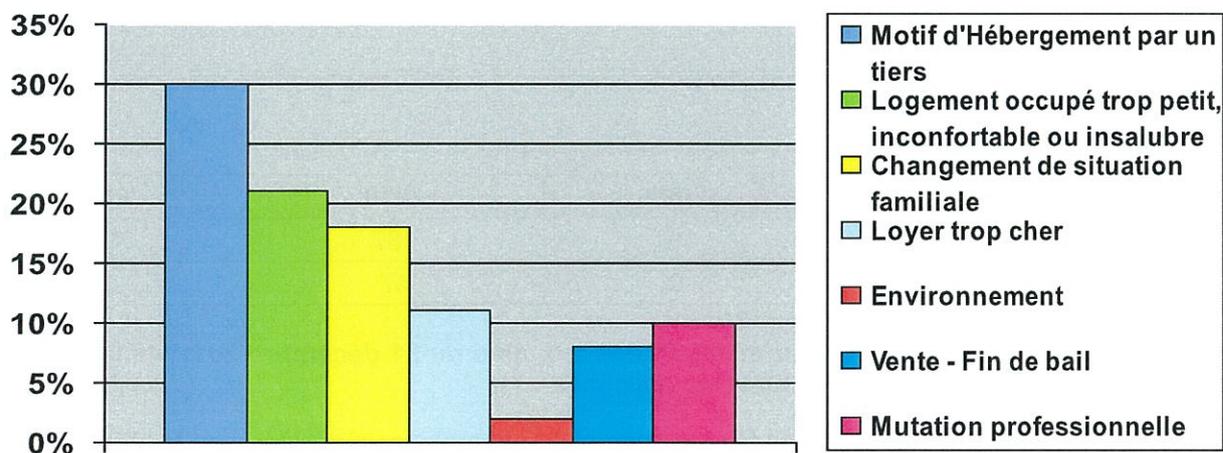
La typologie des logements souhaitée est :

- 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.

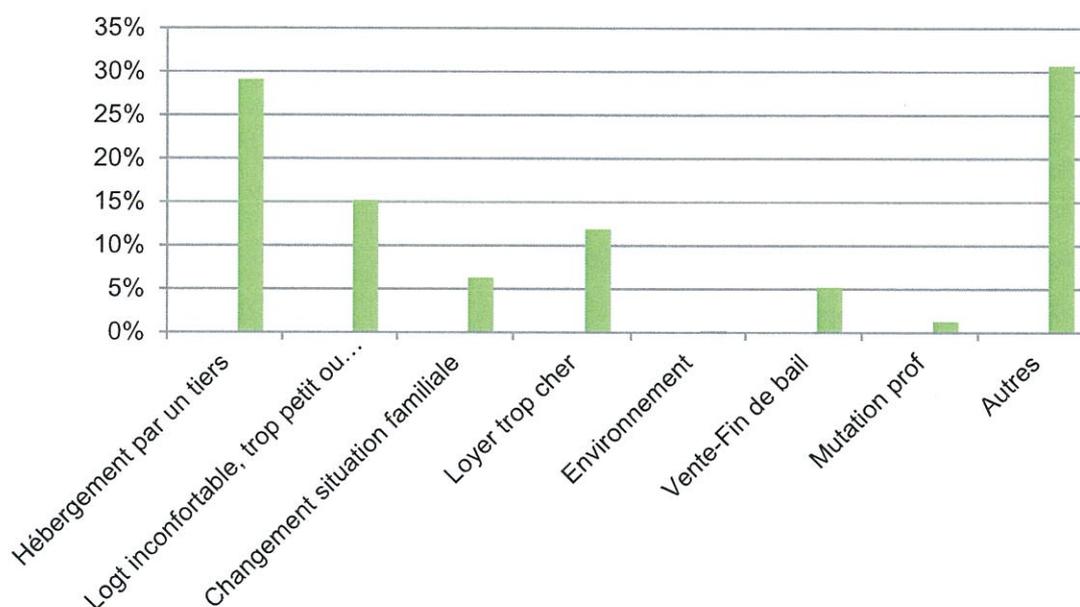
Quant aux demandeurs, ils se répartissent de la manière suivante :

- **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.

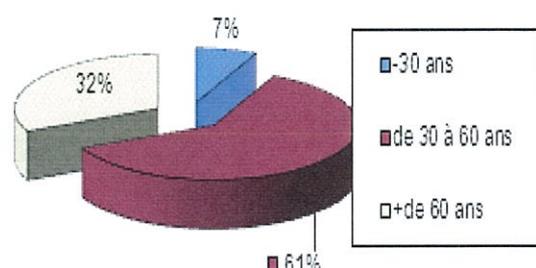
Nous avons enregistré globalement une baisse du nombre de refus, sauf sur la résidence Arc en Ciel compte tenu du montant du loyer dans ce contexte de crise.

## • LA POPULATION LOGÉE

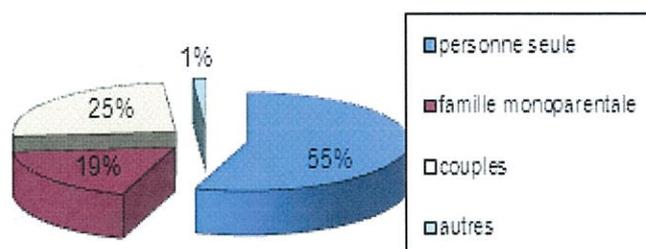
14 locataires sont assujettis au S.L.S en 2011, 6 locataires ont un S.L.S compris entre 100 et 240 €.

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.

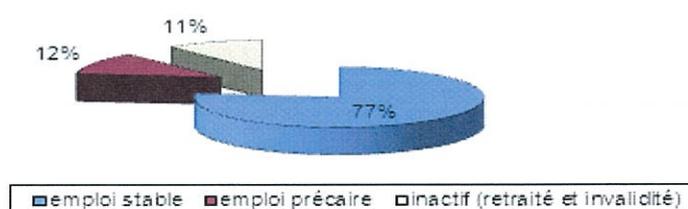
Age du titulaire du contrat



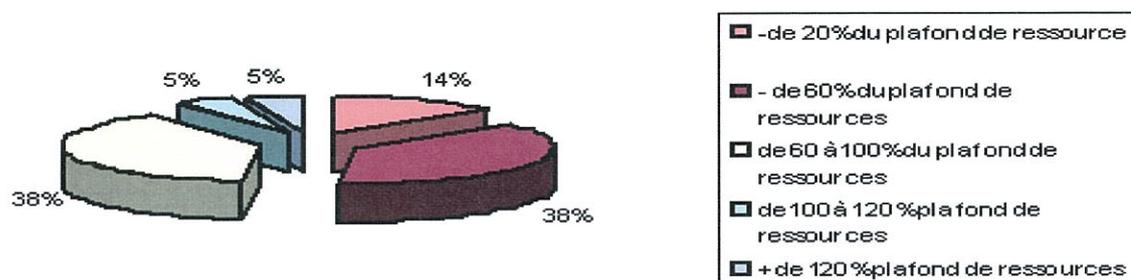
Composition familiale



Activité professionnelle

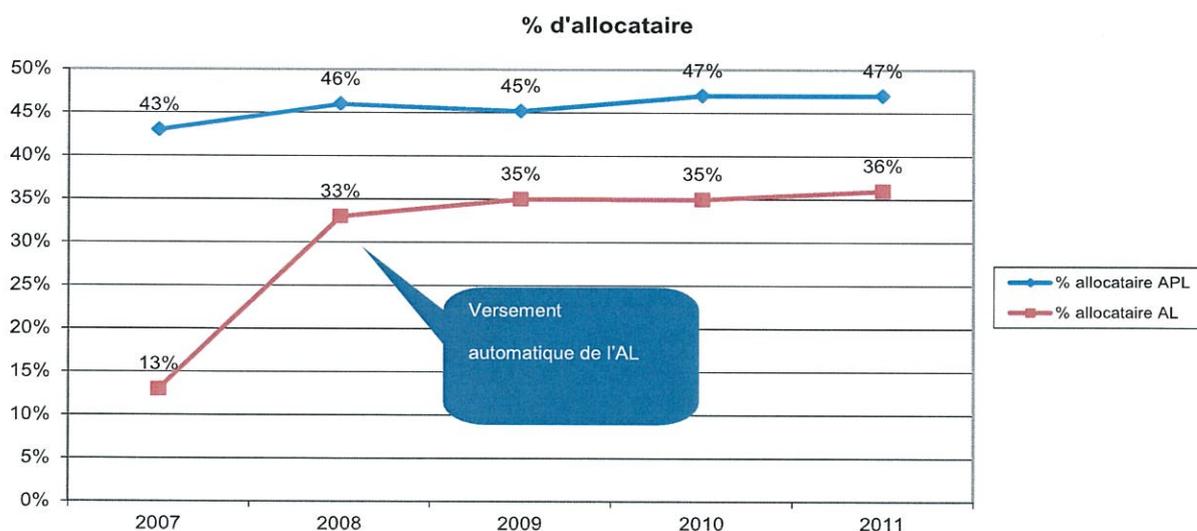


Ressources des ménages



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
<b>Soit un total de.....</b>	<b>656 363 € TTC</b>

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).*

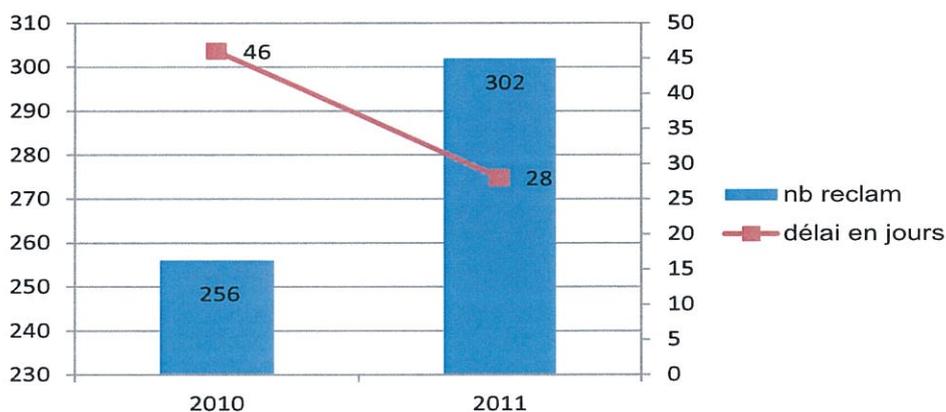
Nous poursuivons néanmoins ce dispositif en recalant le budget à 50.000 €, avec un complément de communication.

### 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
<b>Mise en service</b>	0	47	3	32	18	49	50	30
- Les Coucous (3)								
<b>En travaux</b>	40	7	32					
- Foyer Le Levain (32)								
<b>En études et en programmation</b>			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.

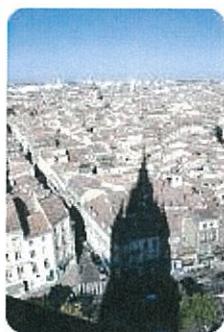
Les observations de l'Etat sont :

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%
Penière	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												

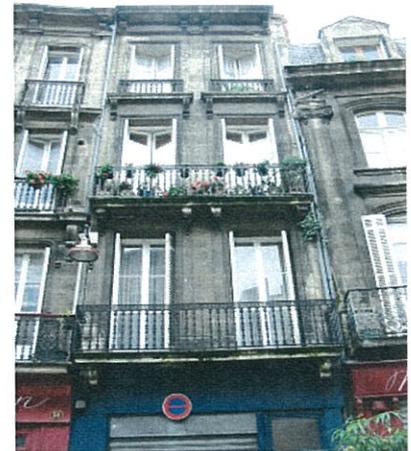
## P.R.I Saint Eloi / Salinières

### 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>ILOTS</i>	<i>IMMEUBLES</i>	<i>LOGEMENTS</i>
<b>FAURES GENSAN</b> <i>dont en stock InCité</i>	60 4	260 35
<b>FUSTERIE</b> <i>dont en stock InCité</i>	27 3	80 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<sup>er</sup> 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%
<b>Total logements</b>	<b>2 400</b>	<b>168</b>	<b>1 876</b>	<b>78%</b>	<b>524</b>	<b>138</b>	<b>152</b>	<b>8</b>	<b>394</b>	<b>692</b>	<b>2 568</b>	<b>107%</b>

	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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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 €
	<b>-7 554 055 €</b>	<b>-7 857 519 €</b>	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 €	
	<b>8 868 905 €</b>	<b>8 614 428 €</b>	254 477 €
Ecart	1 314 850 €	756 909 €	557 941 €
Résultat de l'exercice	<b>358 177 €</b>	<b>253 448 €</b>	104 729 €
Situation au 31/12/2011	<b>1 673 027 €</b>	<b>1 010 357 €</b>	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 €
	<b>23 165 089 €</b>	<b>22 956 401 €</b>	<b>208 688 €</b>

Capitaux propres	BILAN AU 31/12/2011	BILAN AU 31/12/2010	ECARTS
	<b>10 827 909 €</b>	<b>10 574 460</b>	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% <sup>(1)</sup>
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%
	<b>10 162 872 €</b>	7 049 806 €	17 212 678 €	<b>9 756 769 €</b>	8 321 203 €	18 077 972 €	<b>406 103 €</b>	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
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
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					
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
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					
<b>Résultats par action</b>					
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					
<b>Personnel</b>					
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)

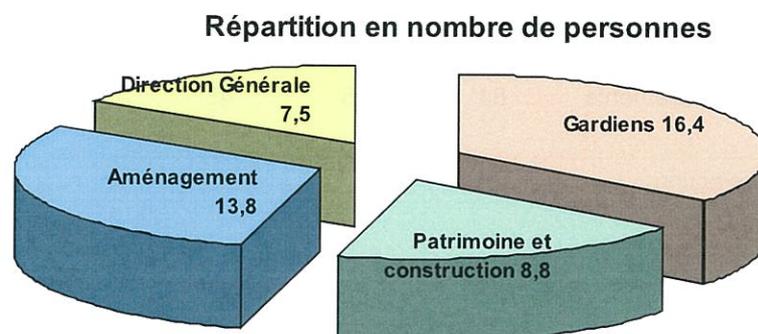
Monsieur Jean-Noël GALVAN, le 22 août 2011, Directeur Général (en remplacement de Monsieur de CHILLY)

- **Modification :**

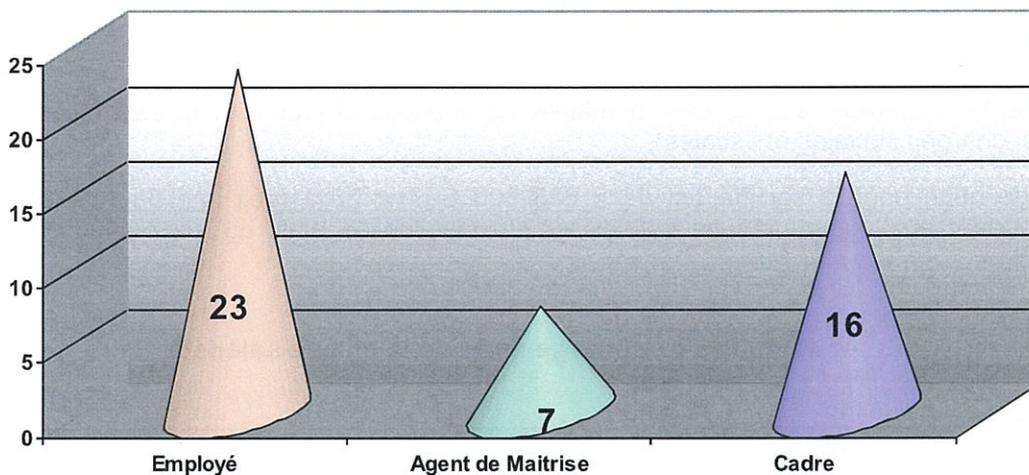
Passage à temps partiel de Mademoiselle Constanza CAICEDO (80%)

Il se répartit de la façon suivante :

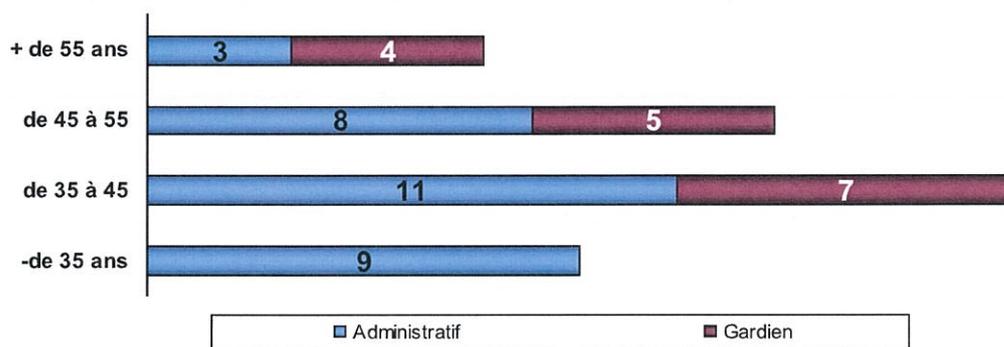
- Au siège : 30 personnes (gestion locative, aménagement, direction)
- Dans les résidences : 16.4 personnes (gardiens et employés d'immeuble)



### Répartition 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).

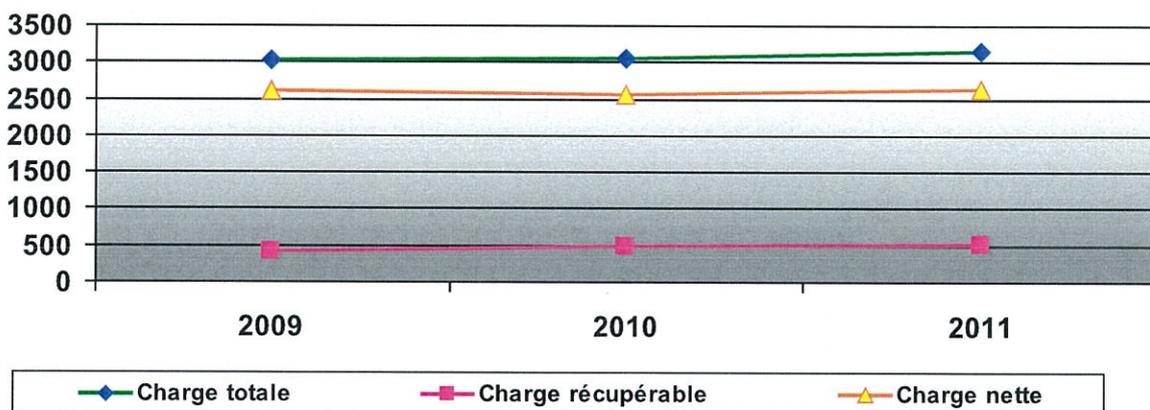
## MASSE SALARIALE

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).

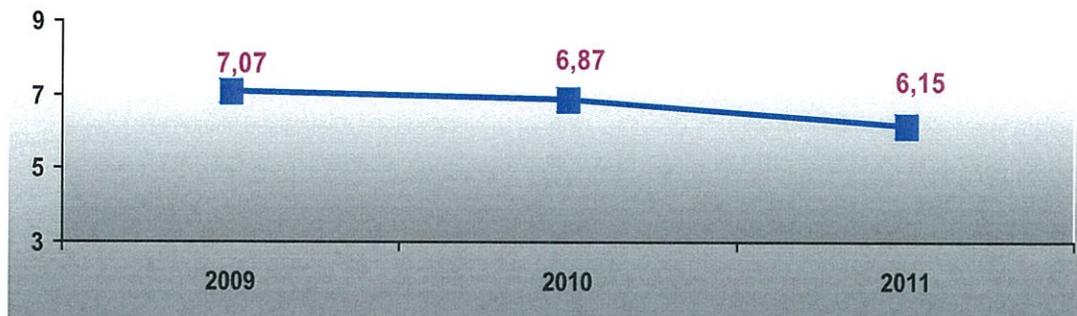
La charge nette pour la société est de 2 633 800 € pour 2011 (soit une augmentation de 3.1 % correspondant aux augmentations collectives et individuelles ainsi qu'aux évolutions des taux de charges).

### 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).

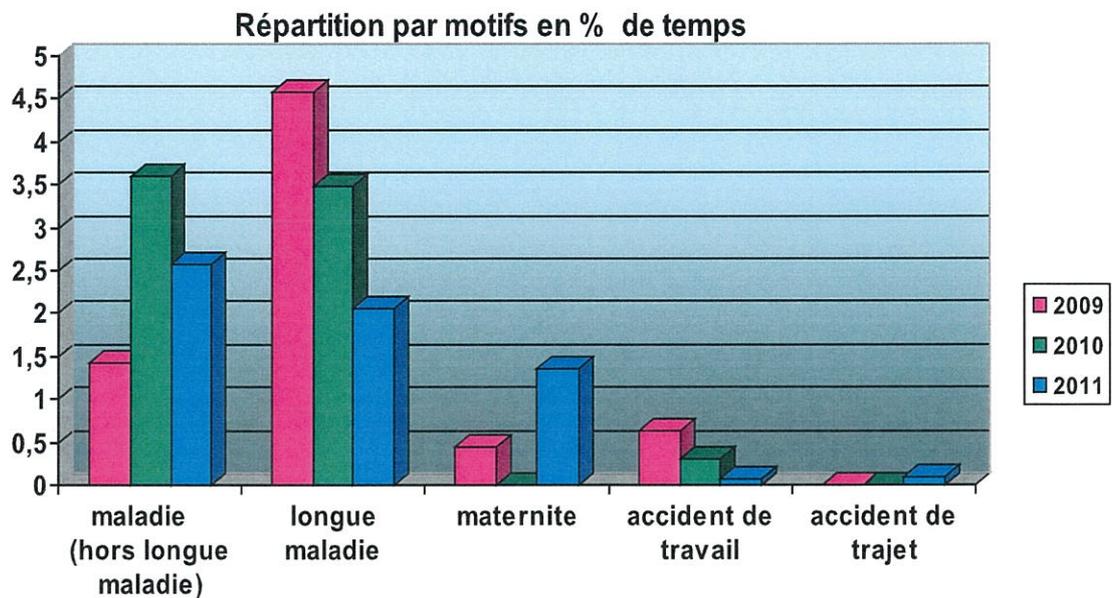
L'analyse peut aussi être faite en équivalent temps plein, soit pour l'année 2011, **2.9 personnes** réparties de la façon suivante :

- 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*

<b>Administrateurs</b>	<b>Mandats occupés</b>
<b>Madame Elizabeth TOUTON Présidente</b>	InCité – Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux – Logevi – SACICAP
<b>Monsieur Alain MOGA Vice Président</b>	InCité
<b>Monsieur Fabien ROBERT</b>	InCité – Mutuelle étudiante VITTAVI
<b>Monsieur Jean Louis DAVID</b>	InCité – PARCUB – S.D.I.S – Le Centre Hospitalier Spécialisé
<b>Madame Anne-Marie CAZALET</b>	InCité
<b>Madame Marie Claude NOËL</b>	InCité
<b>Monsieur Vincent MAURIN</b>	InCité
<b>Madame Xavier ROLAND BILLECART</b>	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
<b>Monsieur Daniel LAURENT</b>	InCité – BMA – SEMIPER - SEM Route des Lasers
<b>Monsieur Christine CASSIN DELMAS</b>	InCité - SEMIB - SA HLM FOYER DE LA GIRONDE - SOCIETE COOPERATIVE TOIT GIRONDIN - Logévie
<b>Monsieur Denis MOLLAT</b>	Société Bordelais de C.I.C S.A HLM COLIGNY



# Exercice 2011

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2011**

# **S**OMMAIRE

**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
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				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		
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				33 312 047,83	33 494 778,83
	<b>Terrains :</b>					
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	<b>Constructions :</b>					
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	<b>IMMOBILISATION MISE EN CONCESSION</b>					
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				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
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				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.....					
	<b>TOTAL (I)</b>	<b>63 180 399,64</b>	<b>25 172 846,28</b>	<b>38 007 553,36</b>	<b>38 007 553,36</b>	<b>38 114 586,18</b>
	<b>STOCKS ET EN COURS</b>				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.....					
	<b>Immeubles achevés :</b>					
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	<b>FOURNISSEURSAVANCE &amp; ACPTEs</b>	148 990,42		148 990,42	148 990,42	41 917,61
	<b>CREANCES D'EXPLOITATIONS</b>				3 868 825,17	4 244 980,94
	<b>Créances clients et cptes ratt.</b>					
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
	<b>CREANCES DIVERSES</b>				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
	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	367 915,24		367 915,24	367 915,24	155 879,58
	<b>DISPONIBILITES</b>				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	<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	172 994,77		172 994,77	172 994,77	136 112,72
	<b>TOTAL (II)</b>	<b>32 040 426,51</b>	<b>268 848,91</b>	<b>31 771 577,60</b>	<b>31 771 577,60</b>	<b>25 860 755,80</b>
	<b>CHARGES A REPARTIR S/PLUSIEURS EXERCICES (III)</b>				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	<b>NEUTRALISATION DU RESULTAT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT aux risques et profits du concédant (IV)</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>95 556 536,55</b>	<b>25 441 695,19</b>	<b>70 114 841,36</b>	<b>70 114 841,36</b>	<b>64 661 482,92</b>

## 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.....					
	<b>TOTAL (I)</b>		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	
	<b>TOTAL (II)</b>		735 495,16	735 495,16	951 014,76
	<b>DETTES FINANCIÈRES.....</b>		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'Epargne.....	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.....					
	<b>TOTAL (III)</b>		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		
<b>TOTAL GÉNÉRAL I+II+III+IV.....</b>			70 114 841,36	70 114 841,36	64 661 482,92
Compte de régularisation					

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

**COMPTE DE RÉSULTAT (CHARGES)**

N° de compte	CHARGES	Exercice N			Exercices N-1
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION.....</b>			<b>18 228 180,11</b>	<b>19 634 728,92</b>
60-61-62	Consommation de l'exercices en provenance des tiers.....			<b>11 034 754,12</b>	<b>12 446 242,14</b>
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	<u>Charges opération d'aménagement</u>			<b>7 049 806,00</b>	<b>8 321 202,95</b>
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>			<b>2 807 747,14</b>	<b>2 827 061,57</b>
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	<u>Impôts, taxes et versements assimilés.....</u>			<b>2 015 255,29</b>	<b>1 970 469,06</b>
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	<u>Charges de personnel.....</u>			<b>3 343 419,23</b>	<b>3 216 405,30</b>
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	<u>Dotations aux amortissements et aux provisions.....</u>			<b>1 758 058,55</b>	<b>1 952 109,45</b>
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	<u>Autres charges.....</u>			<b>76 692,92</b>	<b>49 502,97</b>
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.....				
	<b>CHARGES FINANCIÈRES.....</b>			<b>1 132 648,55</b>	<b>859 284,14</b>
680	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	
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES.....</b>			<b>70 971,32</b>	<b>55 139,77</b>
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	<b>PARTICIPATION DES SALARIÉS</b>				
695-697	<b>IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS</b>		349 099,09	<b>349 099,09</b>	<b>209 954,62</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES.....</b>	<b>2 568 220,77</b>	<b>17 212 678,30</b>	<b>19 780 899,07</b>	<b>20 759 107,45</b>
	Solde créditeur = bénéfice.....			<b>358 176,94</b>	<b>253 448,24</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL.....</b>			<b>20 139 076,01</b>	<b>21 012 555,69</b>

## COMpte DE Résultat (PRODUITS)

N° de compte	PRODUITS	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION.....</b>		<b>19 735 405,44</b>	<b>20 758 841,05</b>
70 (net de 709)	<b>Produits des activités.....</b>		<b>19 440 486,90</b>	<b>18 148 507,02</b>
7011	Ventes d'immeubles bâtis.....			
7013-7014	Ventes de terrains.....			
702	<b>Loyers et charges :</b>			
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	<b>Produits de concession d'aménagement</b>			
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	<b>Prestations de services :</b>			
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	<b>Produits stockée.....</b>		<b>(2 021 538,09)</b>	<b>465 678,00</b>
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	<b>Production immobilisée.....</b>			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers et externes).....			
721 Autres 722	Autres productions immobilisées.....			
74	Subventions d'exploitation.....			
781-782	<b>Reprises sur amortissements et provisions.....</b>		<b>450 207,61</b>	<b>389 802,44</b>
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	<b>Transferts de charges d'exploitation.....</b>		<b>1 836 044,03</b>	<b>1 740 501,59</b>
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	<b>Autres produits.....</b>	<b>30 204,99</b>	<b>30 204,99</b>	<b>14 352,00</b>
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....			
7586	Quotes-parts de concession sur aménagement.....			
	<b>PRODUITS FINANCIERS.....</b>		<b>109 574,01</b>	<b>84 011,85</b>
761	<b>De participations.....</b>			
762	<b>D'autres immobilisations financières.....</b>		<b>1 351,88</b>	<b>6 417,07</b>
7624	Prêts au personnel.....			
7628	Prêts acquéreurs.....			
7621	Revenus des titres immobilisés.....	1 351,88		6 417,07
763	<b>D'autres créances.....</b>			
768	<b>Autres produits financiers.....</b>	<b>105 538,17</b>	<b>105 538,17</b>	<b>76 333,32</b>
786	Reprises sur provisions.....			
796	Transfert de charges financières.....			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....	2 683,96	<b>2 683,96</b>	1 261,46
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS.....</b>		<b>294 096,56</b>	<b>169 702,79</b>
771	<b>Sur opérations de gestion.....</b>	<b>194 609,52</b>	<b>194 609,52</b>	<b>66 966,82</b>
	<b>Sur opérations en capital.....</b>		<b>99 487,04</b>	<b>102 735,97</b>
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.....			
	<b>TOTAL DES PRODUITS.....</b>	<b>20 139 076,01</b>	<b>20 139 076,01</b>	<b>21 012 555,69</b>
	Solde débiteur = perte.....			
	<b>TOTAL GÉNÉRAL.....</b>		<b>20 139 076,01</b>	<b>21 012 555,69</b>

**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 INCORPORELLES .....60 541 €

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 service .....29 209 €

## 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 de .....0 €

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 €
	<b>10 574 461 €</b>	<b>253 448 €</b>	<b>10 827 909 €</b>

Conformément à la 2<sup>ème</sup> 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 €
	<b>37 612 690 €</b>	<b>10 242 602 €</b>	<b>10 033 915 €</b>	<b>37 821 378 €</b>

#### 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 €
	<b>10 033 914,74 €</b>

### 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 €
	<b>9 071 344 €</b>

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 €
	<b>22 293 804 €</b>

## 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		
<b>INCORPORELLES</b>								
- 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	-
<b>TOTAL I</b>	<b>376 741</b>	<b>23 826</b>	<b>-</b>	<b>13 504</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>387 063</b>	<b>-</b>
<b>CORPORELLES</b>								
<b>TERRAIN</b>	2 234 180	49 186	-	-	22 365	-	2 261 001	-
<b>CONSTRUCTIONS</b>								
- SUR SOL PROPRE								
cpte 213110 -structures	18 582 559	300 808	-	-	-	-	18 883 367	-
cpte 213120 -menuiseries extérieures	1 150 998	32 227	-	-	-	-	1 183 225	-
cpte 213130 -chauffage collectif	140 693	-	-	-	-	-	140 693	-
cpte 213140 -chauffage individuel	656 946	25 928	-	-	-	-	682 874	-
cpte 213150 -étanchéité	58 762	-	-	-	-	-	58 762	-
cpte 213160 -ravalement	442 484	29 701	-	-	-	-	472 185	-
cpte 213180 -aménagement intérieur	22 559	19 308	-	-	-	-	41 867	-
cpte 213190 -aménagement intérieur divers	75 996	35 178	-	-	-	-	111 174	-
	<b>21 130 997</b>	<b>443 150</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 574 147</b>	<b>-</b>
cpte 213170 -imm Cours Victor Hugo	2 673 917	451 349	-	-	-	-	3 125 266	-
cpte 213800 -imm affect aux opérations profess	-	135 919	-	-	-	-	135 919	-
- SUR SOL D'AUTRUI								
cpte 214110 -structures	12 719 584	33 697	-	-	-	-	12 753 281	-
cpte 214120 -menuiseries extérieures	3 097 179	-	-	-	-	-	3 097 179	-
cpte 214130 -chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	245 022	-
cpte 214140 -chauffage individuel	255 558	-	-	-	-	-	255 558	-
cpte 214150 -étanchéité	286 379	-	-	-	-	-	286 379	-
cpte 214160 -ravalement	920 494	-	-	-	-	-	920 494	-
cpte 214180 -plomberie sanitaire	554 093	25 425	-	-	-	-	579 518	-
cpte 214190 -aménagement intérieur portes blindées	627 712	-	-	-	-	-	627 712	-
cpte 214190 -aménagement intérieur ventilation	153 028	-	-	-	-	-	153 028	-
cpte 214190 -aménagement intérieur colonnes montantes	112 785	-	-	-	-	-	112 785	-
cpte 214190 -aménagement intérieur électricité	222 102	-	-	-	-	-	222 102	-
cpte 214190 -aménagement intérieur logt handicapé	37 197	202 492	-	-	-	-	239 689	-
cpte 214200 -vrd	541 075	-	-	-	-	-	541 075	-
cpte 214800 -immeubles affectés aux opérations professionnelles	7 065 730	-	-	11 753	-	-	7 053 977	-
cpte 214510 -Bat administratif GP 329	47 879	-	-	-	-	-	47 879	-
	<b>26 885 817</b>	<b>261 614</b>	<b>-</b>	<b>11 753</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 135 678</b>	<b>-</b>
INST. AGENC. AMEN.DES CONSTRUCTIONS								
cpte 213 550 - SUR SOL PROPRE	100 831	-	-	-	-	-	100 831	-
cpte 214350 - SUR SOL D'AUTRUI	678 696	-	-	-	-	-	678 696	-
cpte 214320 - TRAVAUX AMELIORATION IMM.	2 752 587	-	-	-	-	-	2 752 587	-
INSTALLATIONS TECHNIQUES , MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS	12 813	-	-	-	-	-	12 813	-
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>								
- 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	-
Cpte 231000 IMMOBILISATIONS EN COURS	1 767 439	784 789	-	1 057 274	-	-	1 494 954	-
Cpte 232000 TRAVAUX AMELIORATION EN COURS	-	-	-	-	-	-	-	-
Cpte 238000 AVANCES IMM.CORP. EN COURS	40 050	953 246	-	363 125	-	-	630 171	-
<b>TOTAL II</b>	<b>58 637 067</b>	<b>3 101 972</b>	<b>-</b>	<b>1 432 152</b>	<b>23 394</b>	<b>-</b>	<b>60 283 493</b>	<b>-</b>
<b>FINANCIERES</b>								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>2 742 999</b>	<b>402 319</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>635 480</b>	<b>-</b>	<b>2 509 838</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>61 756 807</b>	<b>3 528 117</b>	<b>-</b>	<b>1 445 656</b>	<b>658 874</b>	<b>-</b>	<b>63 180 394</b>	<b>-</b>

## ANNEXE 3

## ETAT DES AMORTISSEMENTS 2011

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	AMORTISSEMENTS AU DEBUT	AUGMENTATIONS DOTATIONS DE L'EXERCICE				DIMINUTIONS		MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE	
		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 extérieurs	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 extérieurs	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
	<b>TOTAL I</b>	<b>951 015</b>	<b>180 055</b>	<b>0</b>	<b>395 575</b>	<b>0</b>	<b>735 495</b>
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
	<b>TOTAL II</b>	<b>230 827</b>	<b>46 355</b>	<b>0</b>	<b>54 632</b>	<b>0</b>	<b>222 550</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II)</b>		<b>1 181 842</b>	<b>226 410</b>	<b>0</b>	<b>450 207</b>	<b>0</b>	<b>958 045</b>
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
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>22 913</b>	<b>36 019</b>	<b>0</b>	<b>12 633</b>	<b>0</b>	<b>46 299</b>
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	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 063 836</b>	<b>5 063 836</b>	<b>0</b>

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
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>46 434 479</b>	<b>9 287 879</b>	<b>20 211 526</b>	<b>16 935 075</b>

### 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>	<b>37 821 378</b>

Les dépôts de garantie versés par les locataires:

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

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

**37 821 378**

**581 862**

**573 344**

**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 €
<b>TOTAL</b>	<b>367 915 €</b>	<b>561 643 €</b>

**ANNEXE 6/2 : Produits à recevoir**

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice	Montant au bilan de l'exercice - 1
<b>Produits à recevoir :</b>		
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 €
<b>TOTAL</b>	<b>15 998 €</b>	<b>20 683 €</b>

### ANNEXE 6/3 : Charges à payer

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2011	Montant au bilan de l'exercice 2010
<b>Charges à payer :</b>		
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 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 117 791 €</b>	<b>1 765 864 €</b>

### ANNEXE 6/4

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2011	Montant au bilan de l'exercice 2010
<b>Charges constatées d'avance :</b>		
Charges exploitations	172 995 €	136 113 €
<b>Produits constatés d'avance :</b>		
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
<b>A) ACTIVITÉ BAILLEUR SOCIAL</b>			
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 €	
<b>TOTAL ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL</b>			<b>10 358 403 €</b>
<b>B) ACTIVITÉ MANDAT</b>			
Prestation d'étude		10 740 €	
<b>TOTAL ACTIVITÉ MANDAT</b>			<b>10 740 €</b>
<b>C) ACTIVITÉ AMENAGEUR</b>			
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 €	
		<b>5 231 313 €</b>	
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 €	
		<b>3 840 031 €</b>	
<b>TOTAL ACTIVITE CPA AMENAGEMENT</b>			<b>9 071 344 €</b>
<b>TOTAL PRODUITS ACTIVITES</b>			<b>19 440 487 €</b>

## 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
<b>Résultat comptable soumis à l'impôt sur les sociétés</b>	<b>639 671</b>		<b>416 108</b>
<b>Réintégrations fiscales</b>			
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
<b>Déductions fiscales</b>			
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
<b>⇒ résultat fiscal 2011</b>	<b>1 047 296</b>		<b>625 869</b>
<b>⇒ I. S 2011 ( 33,33%)</b>	<b>349 099</b>		<b>208 623</b>

## 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**

<b>Droits individuels à la formation</b>	<b>Valeur d'heures de formation</b>
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
<b>A) ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS</b>						
Subventions d'équipement		358 915 €	27 110 €	-29 287 €		302 517 €
	0,00 €	358 915 €	27 110 €	-29 287 €	<b>total</b> 0 €	302 517 €
<b>B) ALLEGEMENTS</b>						
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 €	<b>total</b>	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	
<b>TOTAL</b>	<b>46,46</b>	<b>0,00</b>

**LE RAPPORT D'ACTIVITE CORRESPONDANT EST JOINT  
AU PRESENT ENVOI.**