



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 19/11/13

Reçu en Préfecture le : 27/11/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 18 novembre 2013
D-2013/680

Aujourd'hui 18 novembre 2013, 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, Monsieur Jean-Charles PALAU, 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, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, 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,

*Monsieur Josy REIFFERS (présent à partir de 16h30), Madame Elizabeth TOUTON (présente jusqu'à 18h20),
Madame Anne WALRYCK (présente jusqu'à 18h20)*

Excusés :

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Sylvie CAZES, Madame Béatrice DESAIGUES

INCITE. Rapport d'activité et financier de l'exercice 2012. Information.

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 2012, Incité gère :

- 1.765 logements (29% conventionnés) et 32 chambres. 548 logements et 32 chambres sont la 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 2062,
- deux centres commerciaux,
- une station service,
- trois commerces en centre ville,
- une chaufferie collective située au Grand Parc desservant 3.852 logements de différents organismes.

Outre la gestion locative, In Cité construit des logements neufs et en réhabilitation. Au cours de l'exercice 2012 :

- Livraison de la résidence de 32 logements du Foyer Le Levain,
- Lancement des travaux de la Résidence Jasminea (36 logements) le 16 juillet 2012, livraison prévue en septembre 2014,
- Lancement des travaux du 11-17 Rue Saint-James (18 logements) le 12 novembre 2012, livraison prévue en mai 2014,
- Différentes opérations sont à l'étude : 26 rue Buhan objectif 3 logements, 19 rue des pontets objectif 4 logements, 3 rue André Dumercq objectif 7 logements.

Concernant le suivi de la Convention d'Utilité Sociale approuvée par l'Etat le 15 avril 2011, le bilan des 2 dernières années souligne que :

- le conventionnement des 73 logements de la Résidence Château d'Eau est effectif depuis le 01/08/2012,
- l'objectif de construction de 60 logements sur les exercices 2011-2012 a été respecté.

2/ AMENAGEMENT

L'année 2012 a vu la finalisation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du quartier Saint-Michel avec l'identification de 465 logements classés de niveau 4 et 5 sur les 1058 logements de ce périmètre de restauration immobilière. Cette identification lourde verra l'enquête publique démarrer début 2013 pour une notification de travaux mi 2013.

Sur le périmètre Saint-Eloi, plus de 92% des logements concernés par la D.U.P ont été traités, et sur le périmètre Sainte-Croix, les deux îlots Carpenteyre et Nérigeau Sauvageau sont en phase d'étude pour des travaux en 2013.

Au 31 décembre 2012, 2.092 logements sur 2.400 ont été rénovés, soit 87% de l'objectif 2014 fixé dans la CPA.

3/ LES COMPTES DE L'EXERCICE 2012

L'exercice comptable 2012 se solde par un bénéfice net de 298.045 euros contre 358.177 euros sur l'exercice précédent, soit - 60.132 euros.

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

- des produits, hors charges récupérables et CPA, de 11.006.845 euros en 2012 contre 10.521.050 euros en 2011, soit + 485.795 euros. Parmi ces produits, le chiffre d'affaires réalisé, hors charges récupérables et CPA, s'élève à 7.988.482 euros contre 7.800.922 euros sur l'exercice précédent, soit + 187.560 euros.
- des charges, hors charges récupérables et CPA, de 10.708.791 euros en 2012 contre 10.162.873 euros sur l'exercice précédent, soit + 545.918 euros.

L'endettement financier hors CPA est passé de 24.611.204 euros en 2012 contre 23.165.089 euros en 2011 soit une augmentation de 1.446.115 euros.

Compte de résultat de la société In Cité pour l'exercice 2012

Exercice 2012 - en €	Eléments hors CPA 2012	Eléments CPA 2012	Total 2012	Eléments hors CPA 2011	Eléments CPA 2011	Total 2011	Ecart 11/12 (éléments hors CPA)
Services externes	2 711 403	11 891 014	14 602 417	2 193 487	7 049 806	9 243 293	517 916
Impôts et taxes	1 783 755		1 783 755	1 705 485		1 705 485	78 270
Charges de personnel	2 979 160		2 979 160	2 876 430		2 876 430	102 730
Dotat° amortissement provision	1 986 329		1 986 329	1 758 059		1 758 059	228 270
Autres charges	38 305		38 305	76 693		76 693	- 38 388
Charges financières	892 346		892 346	1 132 649		1 132 649	- 240 303
Charges exceptionnelles	50 887		50 887	70 971		70 971	- 20 084
Impôts sur les sociétés	266 606		266 606	349 099		349 099	- 82 493
Total des charges	10 708 791	11 891 014	22 599 805	10 162 873	7 049 806	17 212 679	545 918
Chiffre d'affaires	7 988 482	7 794 657	15 783 139	7 800 922	9 071 344	16 872 266	187 560
Production stockée	-	4 096 357	4 096 357	-	- 2 021 538	- 2 021 538	-
Subvention d'exploitation	-		-	-		-	-
Reprise sur provision	621 530		621 530	450 208		450 208	171 322
Transfert de charges	2 084 712		2 084 712	1 836 044		1 836 044	248 668
Autres produits	4 100		4 100	30 205		30 205	- 26 105
Produits financiers	73 952		73 952	109 574		109 574	- 35 622
Produits exceptionnels	234 069		234 069	294 097		294 097	- 60 028
Total des produits	11 006 845	11 891 014	22 897 859	10 521 050	7 049 806	17 570 856	485 795
Résultat de l'exercice	298 054	-	298 054	358 177	-	358 177	- 60 123

NB : les données fournies font abstraction des charges locatives récupérées par la société auprès des locataires pour un montant de 2.881.336 euros (dépenses égales aux recettes).

Pour votre complète information, vous trouverez ci-après le rapport de gestion et les comptes 2012 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 18 novembre 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

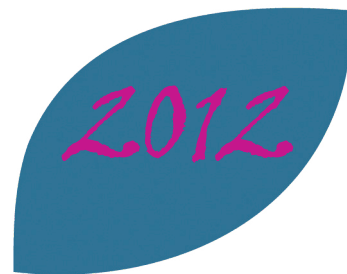
Madame Elizabeth TOUTON



*Constructeur, aménageur
et bailleur social*



RAPPORT
de gestion





Sommaire

Patrimoine	P. 3
La gestion du patrimoine	P.4
Les logements	P.4
Les locaux d'activités	P.5
La gestion locative	P.6
La maintenance du patrimoine	P.15
Construction	P.18
La production de logements	P.18
Opérations en chantier	P.18
Opérations en étude	P.19
Opérations en programmation	P.21
Suivi de la Convention d'Utilité sociale	P.22
Aménagement	P.23
Convention publique d'aménagement du centre historique de Bordeaux	P.23
Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine - Hôtels meublés	P.27
Concession d'aménagement de Sainte-Eulalie	P.28
Autres activités	P.29
Le rapport comptable	P.30
Ressources Humaines	P.36
Liste de l'ensemble des mandats pour chacun des mandataires sociaux	P.39

Patrimoine

Politique Patrimoniale

Les 32 logements du Foyer du Levain ont été livrés en septembre 2012, les chantiers des opérations des 18 logements sociaux de la rue Saint-James et des 36 logements de la résidence Jasminea à l'angle des rues Mandron et Schuman ont été lancés.

Les travaux d'entretien du patrimoine se poursuivent avec notamment la fin d'une importante intervention sur le Grand Parc 672 avec la réfection et sécurisation des halls d'entrée et le remplacement des dernières menuiseries.

Politique de Gestion Sociale

Le conventionnement des 73 logements de la résidence Château d'Eau est effectif depuis le 01/08/2012.

Politique de Qualité de Service

Malgré une participation inférieure à l'enquête de 2010, les résultats sont en amélioration avec notamment un taux de satisfaction de 88% et l'image d'InCité à 91%.

Performance de Gestion

Les résultats sont en dégradation. En effet, les difficultés croissantes de nos locataires se ressentent sur les impayés.

La gestion du patrimoine

Les logements

Au 31/12/2012, le patrimoine locatif géré par InCité se compose de :

- 516 logements conventionnés
- 1249 logements non conventionnés
- Une résidence sociale de 32 chambres gérés par le foyer « Habitat Jeune le Levain »

Soit un total de 1765 logements et 32 chambres, dont

- 548 logements et 32 chambres propriété d'InCité
- 1217 logements sur terrain donné à bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux avec des échéances de 2025 à 2062

Ventilation par résidences et par type d'appartements						
Résidences conventionnées						
	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Balguerie		20	18			38
Héron	2	10	22	6		40
Labarde			48	42	10	100
Montméjean	3	9	2	1		15
Prunier	1	26	12	3		42
Rue de la Merci		1	3			4
Saint-Louis	2	15	26	4		47
Saint-Marc	1	26	24	4		55
Tolosane		20	27	6	2	55
Arc en Ciel		10	20	10		40
Victor Hugo		1	2	1		4
Menuts			3			3
Château d'Eau			49	24		73
Total	9	138	256	101	12	516
Résidences non conventionnées						
	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Grand Parc 329		2	70	151	109	332
Grand Parc 672	5	72	204	359	32	672
Néréides	6	31	43	48	12	140
Rue Saint-Eloi	2	2	1	1		6
Sully	3	17	40	39		99
Total	16	124	358	598	153	1249
Total général	25	262	614	699	165	1765
%	1,4%	14,8%	34,8%	39,6%	9,4%	100%

Les locaux d'activités

Au 31 décembre 2012, InCité gérait :

■ Deux centres commerciaux (30 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord et 1 au Grand Parc 329).

Centre commercial Europe

Une nouvelle dynamique a été engagée sur ce centre commercial par la reprise en gestion interne avec plusieurs actions :

- La reprise de quatre locaux vacants par de nouveaux commerçants :
 - un pressing
 - un prothésiste dentaire
 - un magasin de prêt à porter
 - un magasin gérés par Atelier Eco solidaire
- Des baux en cours de signature sur 2013 avec la boulangerie qui souhaite s'agrandir.
- Des négociations sont en cours sur les deux derniers locaux.

Centre commercial Counord

Ce centre 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 rez de chaussée les commerces, leur redonnant ainsi une meilleure visibilité et des locaux plus adaptés. En 2012, cette opération est en phase de concours, analyse de la commission technique. Le lauréat Monsieur AROTCHAREN a été retenu en janvier 2013.

■ Trois commerces en centre ville (ville de Bordeaux sis 99, cours Victor Hugo, RT International sis 1 rue de la Merci, et Café des Moines 12 rue des Menuts à Bordeaux).

■ Une station service.

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

Le contrat du gestionnaire actuel COFELY arrivant à terme en mai 2013, une étude a été menée par notre bureau d'études Best Energie dans le but d'atteindre un taux d'énergie renouvelable de plus de 50 %.

La solution adoptée aujourd'hui est le maintien d'une cogénération qui permettra une diminution des prix de la chaleur livrée et une limitation notamment des émissions de CO2.

En parallèle, la Ville de Bordeaux fait une étude sur le puit de géothermie du Grand Parc. Les résultats sur les capacités futures permettront la mise en oeuvre éventuelle d'une nouvelle technologie à horizon 2018.

La gestion locative

Les ratios de gestion

	2008	2009	2010	2011	2012	tendance
Quittancement en K€ (logt+commerce)	10 056	10 336	10 939	11 114	11 330	+ 1,94 %
Quittancement en K€ (logement)	9 390	9 670	10 221	10 407	10 553	+ 1,40 %
Nombre de congés Dont :						↗
Conventionnés	33	31	40	47	44	
Non conventionnés	87	75	99	77	94	
Taux de rotation %	6,99	6,18	7,89	7,03	7,81	↗
% d'impayés (Impayés/quittancement hors charge)	3,35	3,04	2,99	3,29	4,33	↗
% d'impayés (Impayés/quittancement chargés)	2,24	2,05	1,99	2,23	2,96	↗
% vacances	0,72	0,51	0,63	0,44	0,49	↗

Le quittancement

Au 31/12/2012, la somme quittancée après déduction des allocations est de 7 227 298 € de loyer. Ces loyers sont prélevés à 68%. Les allocations couvrent 17,1 % du quittancement et correspondent à 42% d'allocataires APL pour les logements conventionnés et 37% d'allocataires AL pour les logements non conventionnés.

Le montant moyen des allocations est de 216 €/mois.

Rotation

Le nombre de congés est supérieur à celui de 2011. Le taux de rotation est de 7,81% au 31/12/2012.

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

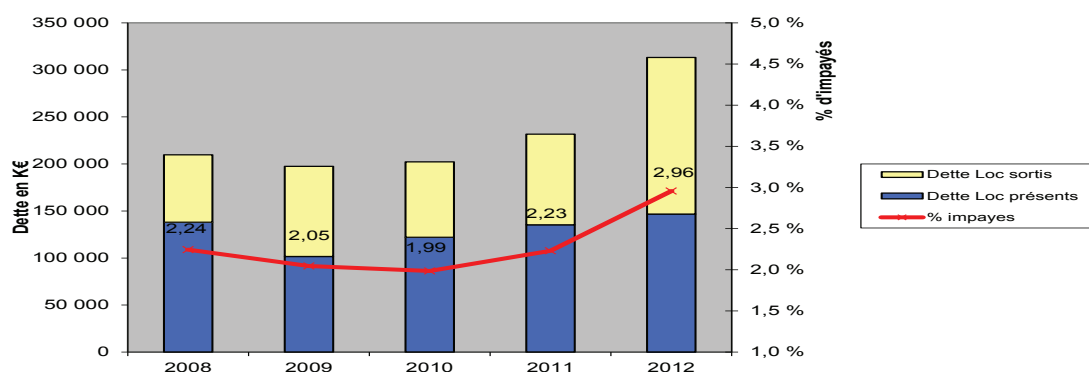
- 17% à Arc en Ciel : loyers trop chers (grands appartements)
- 10,5% à Saint-Louis et Balguerie
- 10% à Labarde et Prunier

Vacances

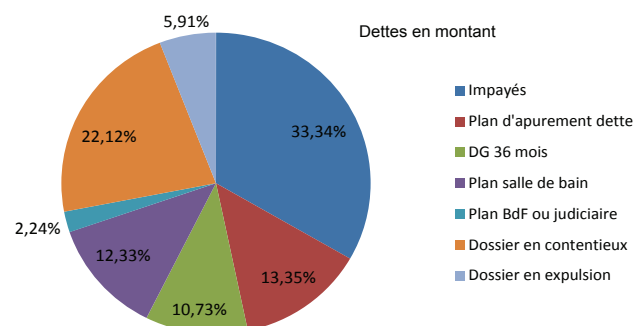
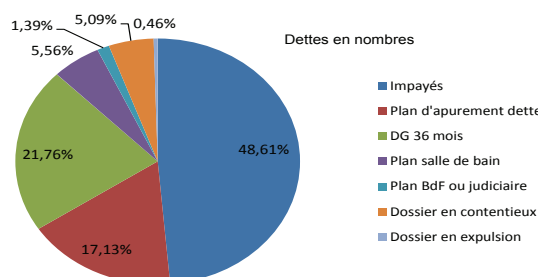
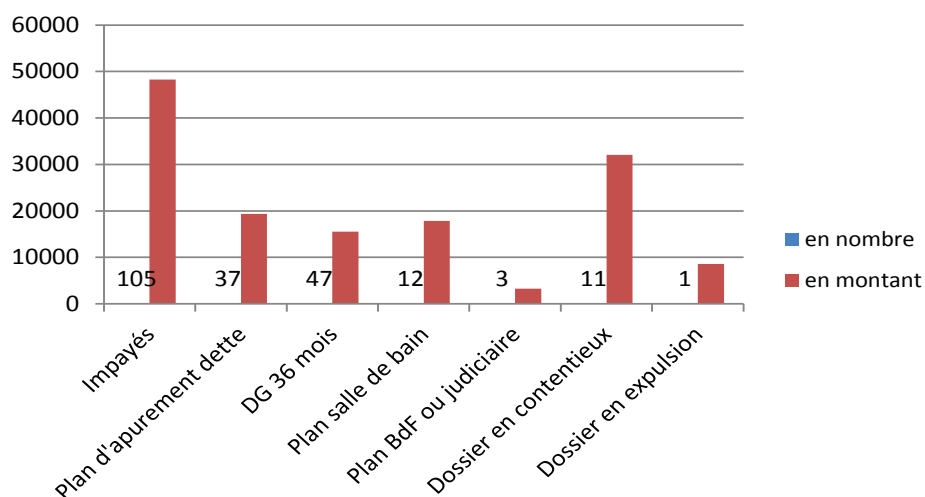
La vacance globale est de 22 jours en moyenne par logement et de 51 912 € au 31/12/2012. Ce chiffre s'explique par le nombre plus important d'expulsion ou de décès et la difficulté de récupérer les logements.

Impayés

En décembre 2012, le taux d'impayés est en augmentation, il est de 2,96 %, notamment dû à une forte hausse sur les dettes de locataires partis.



La dette des présents a augmenté de 8% et se répartit de la manière suivante :



Nous constatons une augmentation du nombre de locataires qui ne payent pas le loyer dès l'entrée dans les lieux bénéficiant de garantie GIC ou FSL puis, qui au vu des délais de procédure d'expulsion peuvent rester dans le logement jusqu'à deux ans, générant une dette importante souvent irrécouvrable.

Au 31/12/2012 :

- 6 familles sont en surendettement en Banque de France
- 4 familles sont en procédure de redressement personnel dont deux sont des locataires partis
- 6 procédures d'expulsion ont été obtenues, les 6 sont partis.

Les loyers

Au 1er janvier 2012, les loyers des logements ont augmentés suivant l'indice IRL de

- 1,90% pour les logements conventionnés
- 1,73% pour les logements non conventionnés

Au 1er janvier 2013, l'augmentation de loyer prévu conformément à l'évolution de l'IRL est de :

- 2,15% pour les logements conventionnés
- 2,20 % pour les logements non conventionnés.

En 2012, les loyers moyens quittancés hors charges sont de :

- 5,11 €/m² SHAB en non conventionnés
- 6,16 €/m² SHAB en conventionnés

soit pour un logement T3 de 67 m², un loyer de :

- 407 € pour un logement conventionné
- 311€ pour un logement non conventionné

A titre d'information les loyers de référence en logement social en 2012 sont de :

PLS : 7,98 €/m²

PLUS : 5,32 €/m²

PLAi : 4,73 €/m²

Concernant les logements non conventionnés, depuis le 1er août 2012, lorsqu'un logement vacant est reloué, le nouveau loyer ne peut dépasser le dernier loyer versé par le précédent locataire.

Le bailleur peut toutefois appliquer une hausse du loyer à la relocation, dans le cas de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport au loyer pratiqué dans le voisinage.

Résidences non conventionnées

	Loyer moyen janvier 2012	Loyer moyen décembre 2012	Tarif 2013	% par rapport au loyer plafond PLUS neuf
Grand Parc 329	4,76	4,78	4,89	92 %
Grand Parc 672	5,05	5,08	5,19	98 %
Néréides	3,92	4,03	4,12	77 %
Le Sully	4,59	4,66	4,76	89 %
Rue Saint-Eloi	6,88	6,88	7,03	132 %

Résidences conventionnées

	Loyer moyen janvier 2012	Nouveau tarif relocation 2013	% par rapport au loyer plafond PLUS neuf
Balguerie	6,46	6,60	96,8 %
Héron	6,74	6,88	96,8 %
Labarde	4,47	5,12	100 %
Montméjean	6,50	6,64	96,9 %
Prunier	6,19	6,32	96,8 %
Saint-Louis	6,62	6,76	96,9 %
Saint-Marc	6,24	6,37	96,9 %
Tolosane	5,81	5,93	93,8 %
Rue de La Merci	5,73	5,89	100 %
Victor Hugo	5,33	5,44	100 %
Rue des Menuts	5,09	5,20	100 %
Arc en Ciel	7,90	7,90	100 %
Château d'Eau	5,17	5,28	100 %

Les provisions pour charges locatives pour 2013

Les charges ont augmenté de 12,6 % sur l'ensemble du parc, la régularisation des charges reste créditrice.

L'augmentation est principalement due aux résidences avec chauffage collectif, en effet les charges ont évoluées de :

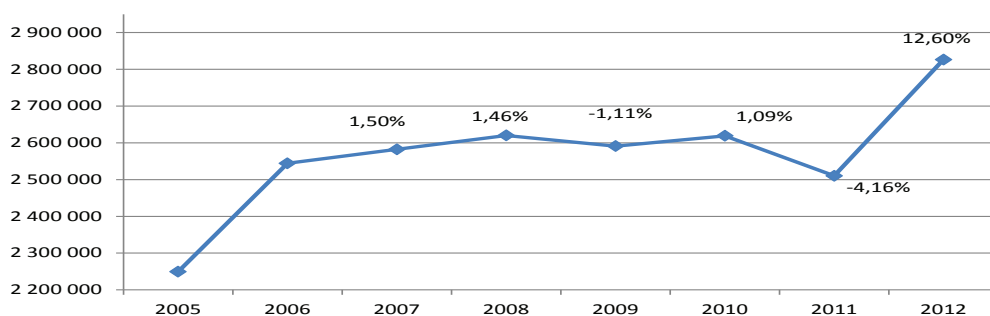
- 0,66 % pour les résidences sans chauffage
- 15 % pour les résidences avec le chauffage collectif

Cette évolution est due à :

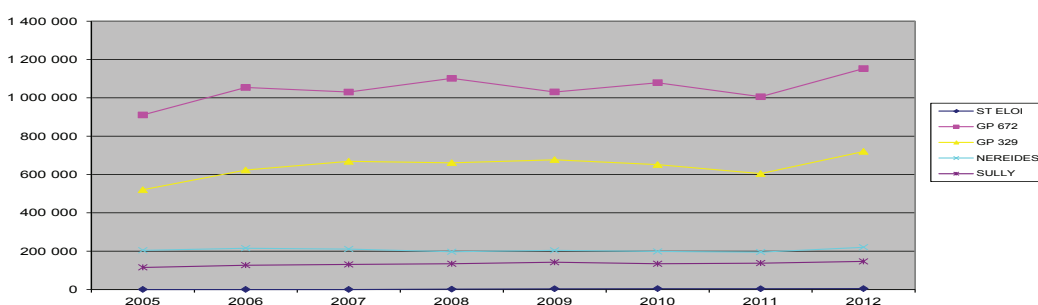
- l'augmentation du tarif du gaz (24 % sur la chaufferie du Grand Parc et 9% sur celle de Château d'Eau)
- un hiver 2012 plus rigoureux (26% de consommation supplémentaire au Grand Parc et 34% à Château d'Eau et 12% sur la rive droite).

Il est à noter que l'écart sur les charges globales de la société entre 2011 et 2012 de 316 254 € est inférieur à l'écart de coût du chauffage du Grand Parc seul de 353 682 €, c'est bien le signe des efforts réguliers faits en vue de réduire le niveau des charges.

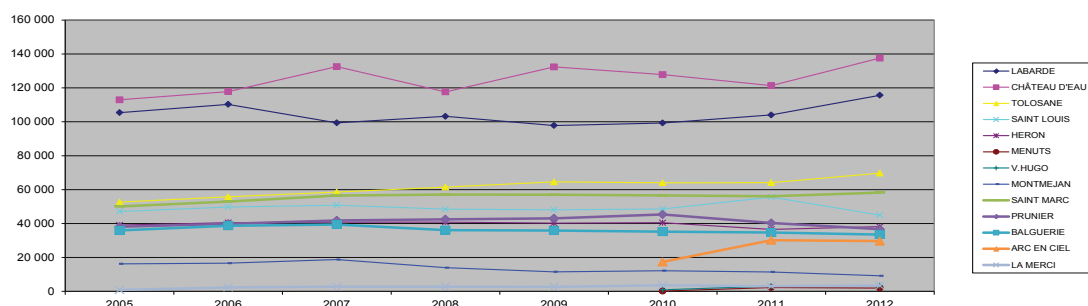
En 2012, les charges étaient de 150 €/logt (130 € en 2011) par mois pour les résidences avec chauffage collectif et de 93 €/logt(83 € en 2011) par mois pour les autres résidences.



Evolution des charges
Logements non conventionnés

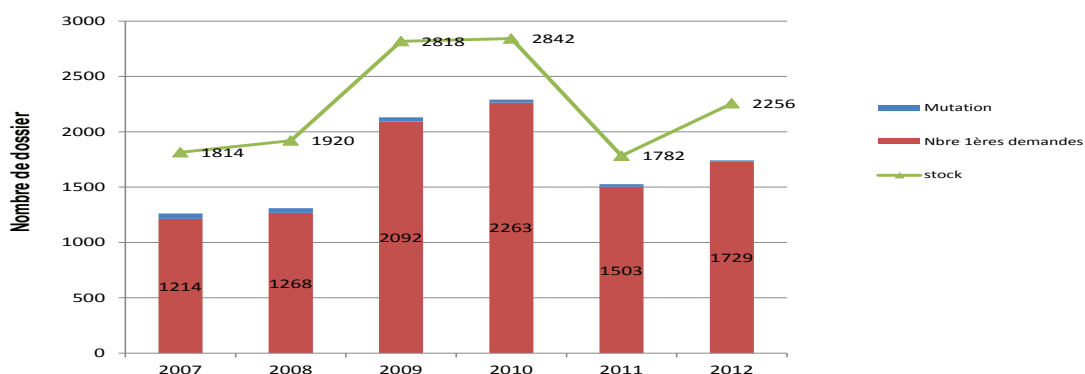


Evolution des charges
Logements conventionnés



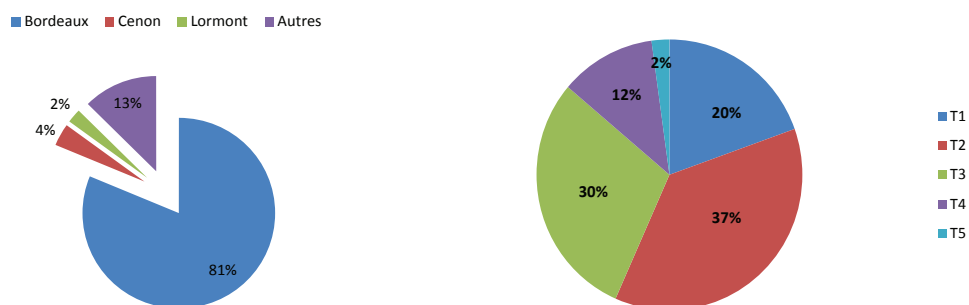
La demande de logement

Le nombre de dossiers de demandes en stock est au 31/12/2012 de 2256, soit une légère hausse par rapport à 2012.



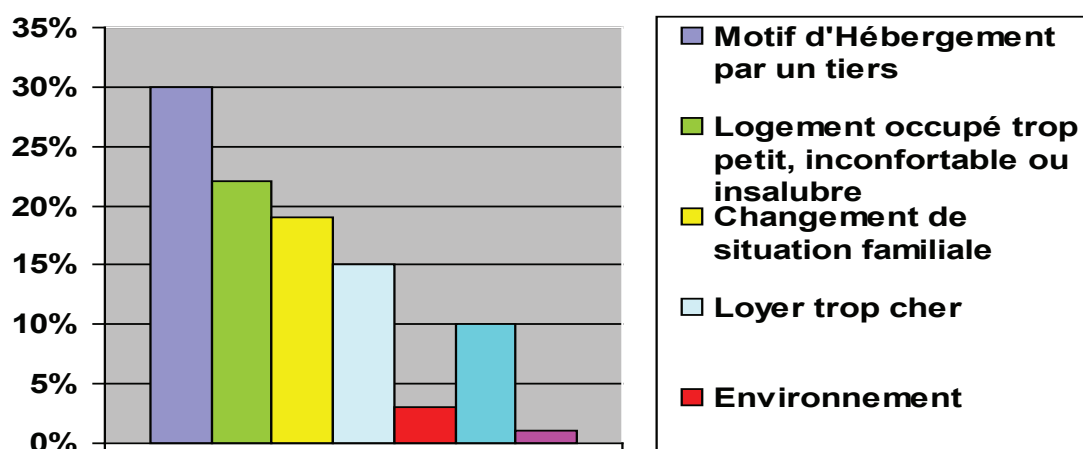
La réforme des demandes de logement introduite dans la Loi Molle du 25 mars 2009 qui prévoit la mise en place d'un nouveau système informatique national pour enregistrer les demandes de logement locatif social et délivrer le numéro unique est maintenant active.

A ce jour, l'enregistrement est opérationnel ainsi que le partage des demandes par la consultation.



87 % de la demande concerne des logements de type T1, T2 et T3
Les demandeurs se répartissent en 60 % d'actifs et 40 % d'inactifs.

Les motifs des demandes se décomposent de la manière suivante :



L'attribution

	2009	2010	2011	2012
Logements attribués	101	187	124	129
Dont logements neufs	0	47	3	0

129 attributions de logements ont été réalisées en 2012, 40 logements en conventionnés et 89 en non conventionnés.

A ce jour, InCité a reçu :

- 7 dossiers au titre du DALO, 5 ont été proposés en commission, 4 ont été logés et un a refusé, les 2 autres sont en attente d'un logement compatible.
- 12 saisines de la Préfecture pour le Contingent : 4 ont été relogés

Dans le cadre du protocole d'accord pour les ménages prioritaires sur un objectif annuel de 13 à la date du 31/12/2012, InCité a relogé 13 familles, dont 9 ont été repérées par InCité directement.

Les nouveaux arrivants sont pour :

- 62 % des personnes salariées
- 6 % des personnes retraitées
- 29 % des personnes inactives avec des aides.

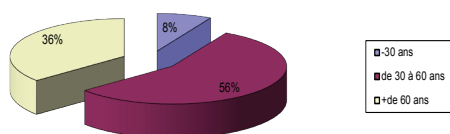
La composition familiale est la suivante :

- 26 % des personnes célibataires
- 9 % des couples sans enfants
- 29 % des familles monoparentales
- 36 % des couples avec enfant.

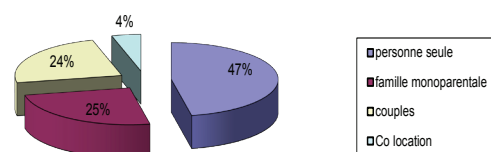
La population logée

A ce jour, seule la population logée dans le parc conventionné est questionnée lors des enquêtes nationales. L'enquête triennale courant 2012 permet d'avoir une vision plus claire sur la composition familiale de nos locataires.

Age du titulaire du contrat

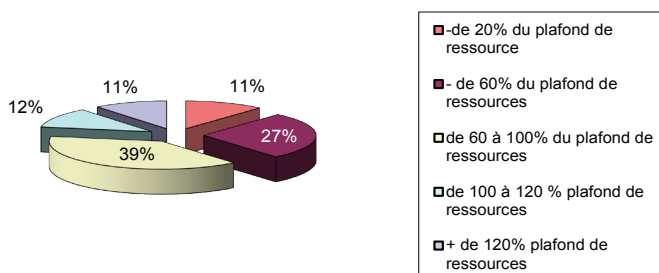


Composition familiale



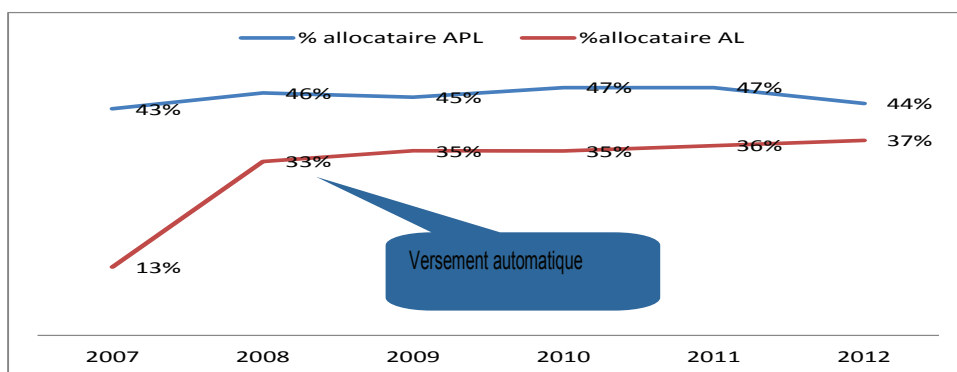
La part de personnes seules s'explique par la typologie de ces logements (28% de T2 et 50 % de T3).

Ressources des ménages



Sur l'ensemble du patrimoine en incluant les résidences Château d'Eau et Arc en Ciel, nous constatons que 39% de nos locataires ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources et sont donc éligibles à des financements PLAI.

Le taux d'allocataire a baissé dans le parc conventionné du fait de l'intégration de la résidence Château d'Eau.



AL : Allocation logement pour les logements non conventionnés
 APL : Aide personnalisée au logement pour les logements conventionnés

Le montant moyen de l'allocation est de :

- 206 € pour le parc conventionné
- 221 € pour le parc privé.

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

- 51 % de personnes seules et 22% de personnes isolées avec enfants
- 48 % des bénéficiaires ont des ressources inférieures au SMIC
- 13 % de bénéficiaires de l'AAH (Allocation Adulte Handicapé)
- 17 % de bénéficiaires étrangers.

A ce jour, le taux de couverture des AL/APL représente 17% du quittancement.

L'avis des locataires

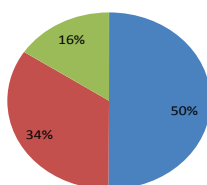
Le nombre de réponses est en baisse par rapport à l'enquête précédente, 522 réponses soit 30% de nos locataires au lieu des 37% obtenus lors de l'enquête 2010 :

- 37 % des locataires en conventionné
- 26,7 % des locataires en non conventionné

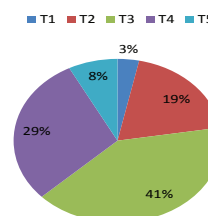
Les répondants se caractérisent :

- pour 60 % d'entre eux par une ancienneté de plus de 10 ans
- pour 50% de personnes seules.

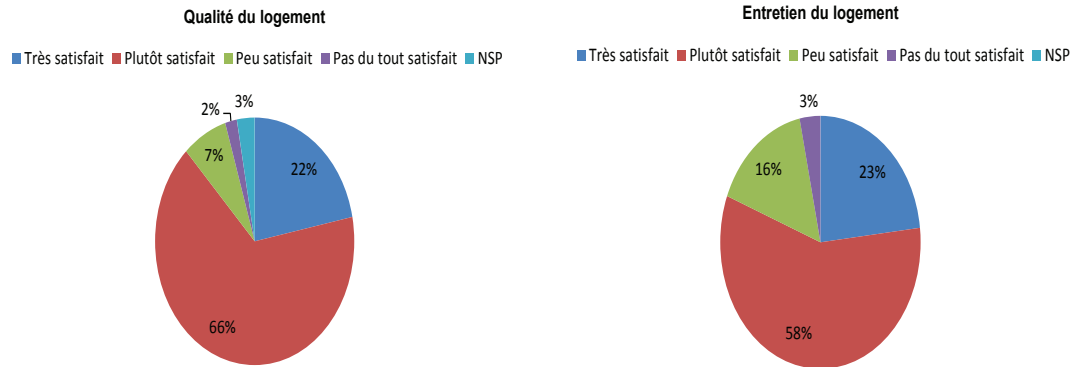
Taille du foyer



Type du logement



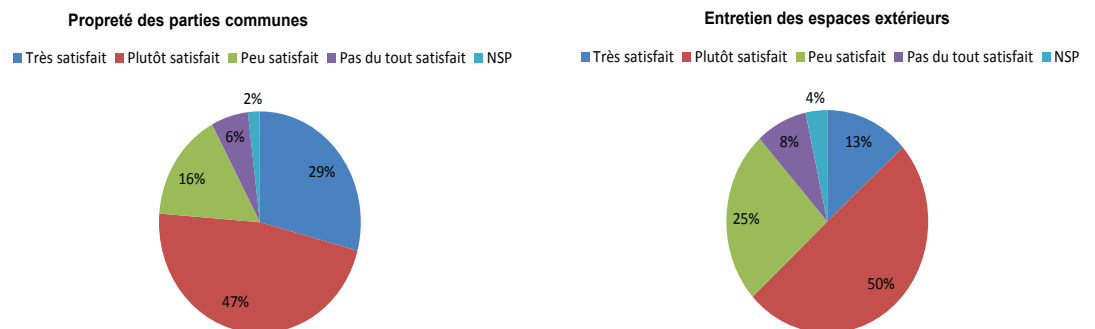
Concernant leur logement, ils sont satisfaits à 88 % par sa qualité et à 80% par son entretien.



Les résultats sont homogènes sauf pour la résidence Arc en Ciel où les locataires ne sont satisfaits qu'à hauteur de 50% pour la qualité de leur logement.

92% des locataires du parc non conventionné trouvent le loyer correct contre 80% dans le parc conventionné, cette situation s'explique par des loyers supérieurs. Les locataires commencent à trouver le loyer trop cher pour les résidences dont le loyer dépasse 6,60 €/m².

Concernant les parties communes, les locataires sont satisfaits à 83 % de l'entretien des parties communes, néanmoins concernant la propreté, les résultats sont de 76 % de personnes satisfaites pour la propreté des parties communes et 63 % pour les espaces extérieurs :



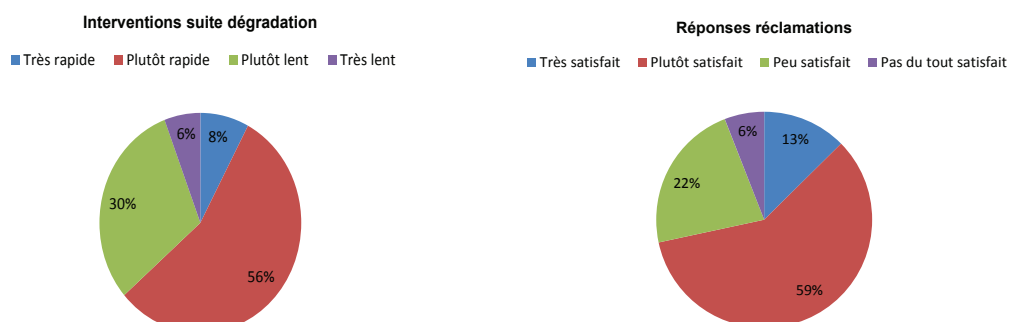
Concernant la propreté, l'analyse des résultats montrent que la satisfaction est de :

- 85 % lorsque le gardien fait le ménage
- 72 % lorsqu'une société de nettoyage intervient.

Ces résultats montrent l'importance de renforcer le contrôle et les pénalités sur les sociétés prestataires, pour augmenter la qualité de service rendu, notamment sur les résidences de Montméjean et Prunier, dont les taux de satisfaction sont de 25%.

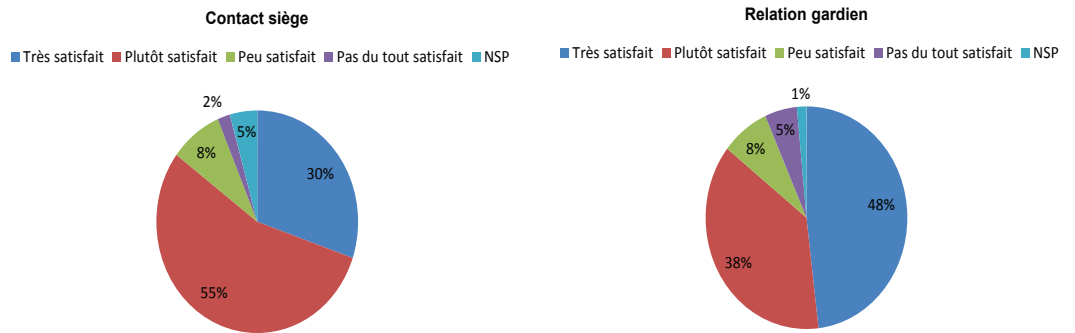
Concernant les interventions techniques, les locataires ont constaté une amélioration :

- 64% pour les interventions suite à des dégradations (au lieu de 57%)
- 72 % pour les réclamations locataires (au lieu de 64%).



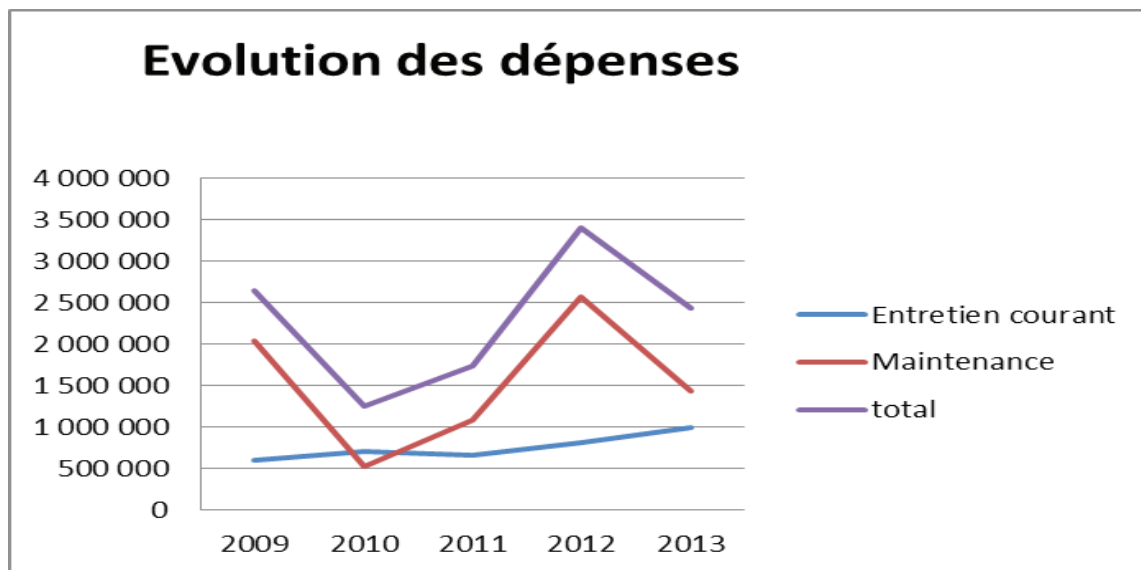
Concernant les relations avec InCité, le taux de satisfaction est de 85% avec le siège et les gardiens, signe d'une bonne prise en compte de nos locataires.

L'image d'InCité a été qualifiée de bonne et évoluée de 83% à 91%, soit une nette amélioration.



La maintenance du patrimoine

Elle comprend l'entretien courant et les travaux de Gros Entretien ou Immobilisation.



L'entretien courant en 2012

Le budget alloué pour répondre à l'entretien courant des résidences était de **884 108 €**, se décomposant :

- Pour les logements : 754 108 € soit 427 €/logement
- Pour les centres commerciaux : 130 000 €

Des compléments de budget ont été nécessaires et au 31/12/2012 :

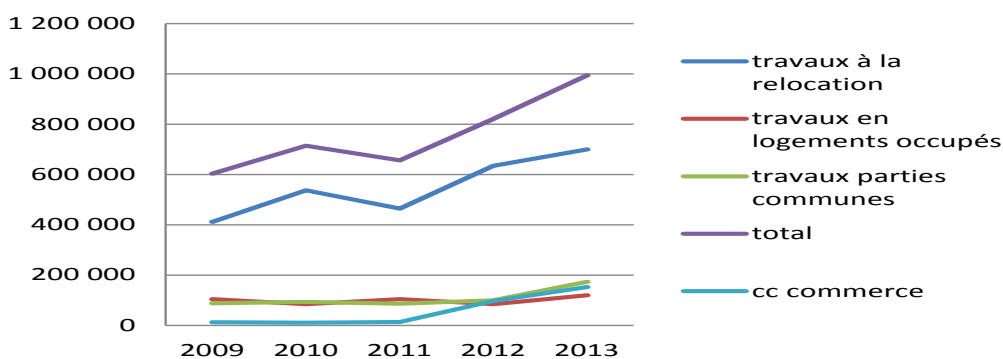
- Appartements à la relocation 683 957 € TTC soit 4 956 €/logement
- Appartements occupés 101 527 € TTC soit 52 €/logement
- Parties communes 130 216 € TTC

Soit un total de 915 700 € TTC

Dont part des centres commerciaux 96 999 € TTC

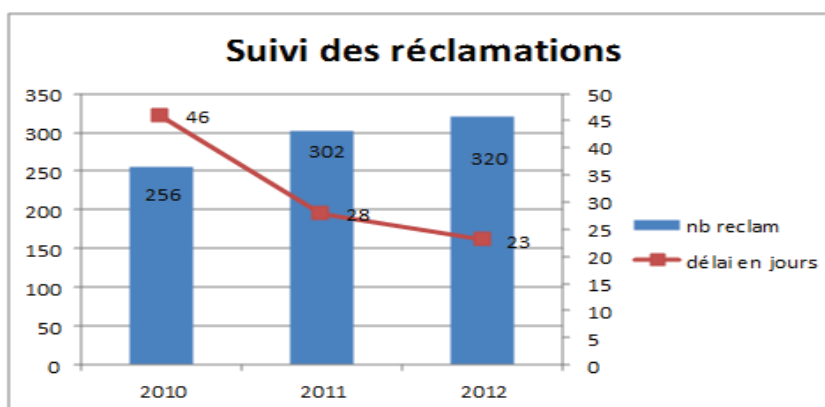
Le budget d'entretien hors centre commercial est en hausse de 25 % principalement dû au budget des travaux de relocation, où le coût par appartement est passé de 3 747 €/logement à 4 956 €/logement, notamment lié au nombre de logements plus anciens.

Le budget global entretien est de 464 €/logement, il était de 364 €/logement en 2011 soit 27 % d'augmentation.



De plus, un budget « Charte Qualité » a été mis en place lors de la signature de la charte. ce budget estimé à 50 000 €, n'a été dépensé à la date du 31/12/2012, qu'à hauteur de 3 025 € pour sept dossiers.

Etude des réclamations



Dans le cadre de la CUS, un suivi de la réclamation technique a été mis en place. Le nombre de réclamation est de 18 % par rapport au nombre de logement.

L'effort se poursuit sur le délai d'intervention, bien que le nombre de réclamations ait légèrement augmenté. Ce travail a conduit à l'amélioration du résultat de la satisfaction de nos locataires.

L'entretien et les travaux d'immobilisation

Le budget alloué pour 2012 était de 397 341 € pour la part Gros Entretien et 1 360 734 € pour la part d'immobilisation.

Le budget a entièrement été consommé, puisque la dépense a été de 625 624 € en GE, suite au décalage de chantier des halls d'entrées et de 1 943 749 € en Immobilisation, notamment dû à la dépense supplémentaire nécessaire pour l'aménagement du plateau de la résidence Arc en Ciel.

Ils se sont répartis sur les opérations suivantes :

Sur les exercices 2011 et 2012

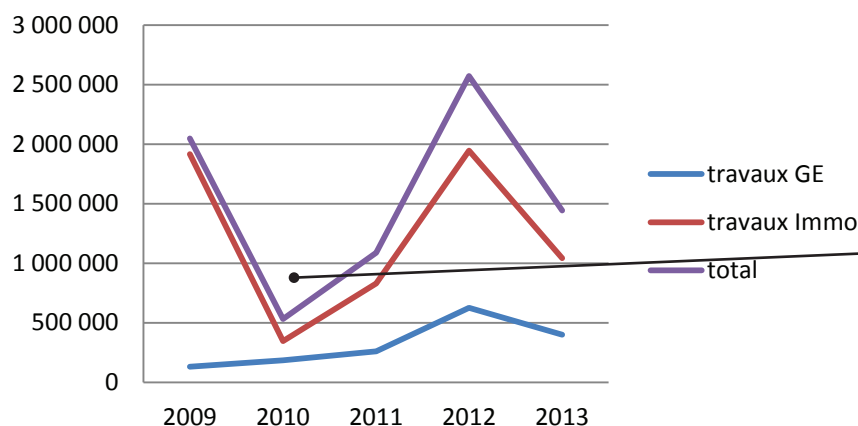
- Sécurisation et réfection des halls du Grand Parc 1 569 106 € TTC
- Remplacement menuiseries du Grand Parc 1 376 503 € TTC

Sur l'exercice 2012

- Réfection des terrasses à Labarde et GP 329 bat U 150 007 € TTC
- Remplacement portes de Saint Louis et Saint Marc 110 399 € TTC
- Création de locaux poubelles au GP 329 72 895 € TTC
- Porte Parking Balguerie 7 693 € TTC

Et les travaux d'aménagement d'Arc en Ciel : 258 000 € TTC

Le plateau de la résidence d'Arc en Ciel a été loué à la Maison de l'Emploi et la Mission Locale. Les travaux ont démarré le 28 août 2012 et se sont achevés pour permettre une mise en location au 1er décembre 2012.



Problème de manque de personnel : Fin 2009, départ du technicien en septembre et arrivée en novembre de son remplaçant, soit un retard sur la préparation. Mi 2010, départ du responsable de la maintenance en juillet et arrivée d'un chargé d'opérations en mars.

La vente de Certificat d'Economie d'Energie et la réduction de TFPB

Dans le cadre de la vente de Certificat d'Energie sur la période 2011-2013, InCité a actuellement reçu 46 877 € de prime pour 15 583 tWh Cumac, soit une prime de 46,78 € par logement traité et un coût d'achat de 3,65 €/tWh Cumac.

Les primes se répartissent par type de travaux de la manière suivante :

- 12,75% pour réfection des terrasses
- 38,07% pour remplacement de menuiserie
- 5,38% pour remplacement de chaudières
- 0,57 % pour des opérations d'acquisition amélioration

Dans le cadre de nos demandes des dégrèvements de TFPB pour des travaux d'isolation ou des travaux d'accessibilité tels que les salles de bains, le montant pour l'exercice 2012 est de 18 007 € soit 1,34% de la taxe foncière payée.

La taxe foncière des résidences 2012 a subi une augmentation de 3 % par rapport à 2011, la taxe moyenne par appartement est de 776 €/logement.

Construction

La production de logements

Courant 2012, la résidence de 32 logements du Foyer Le Levain située 64 rue Paul Louis Lande a été livrée.

L'activité de construction a été concentrée sur les opérations ci-dessous :

CA Programme	CA Emprunt	Opérations 2012	2 009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mise en location			0	44	36	0	0	64	36	34	86	0
17/12/2009	26/05/2011	Le Levain				32						
Enchantier												
05/04/2011	12/07/2012	Saint James(18)				18						
09/10/2009	12/07/2012	Mandron - Schuman(36)				36						
Total de logement			40	7	36	64						
En études												
06/04/2012	Afaire	3 Rue Dumeroo(7)				7						
06/04/2012	Afaire	19 Rue des Pontets(4)				4						
06/04/2012	Afaire	26 Rue Buhon(3)				3						
Total de logement			7	32	68	14						
En programmation												
06/04/2012	Afaire	l'Îlot Cournot(69)				69						
	Afaire	Caudebert(45)				40						
	Afaire	Avenue Emile Cournot(45)				45						
Total de logement				71	107	164						
Demande de financement												
06/04/2012	Afaire	3 Rue Dumeroo(7)				7						
06/04/2012	Afaire	19 Rue des Pontets(4)				4						
06/04/2012	Afaire	20 Rue des Pontets(3)				3						
Total de logement			7	32	68	14	68	66	0			

Opérations en chantier

Résidence Jasminea – 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 Schuman.

Le cabinet Leibar et Seigneurin ont conçu un bâtiment, dont le système de construction et la conception globale du bâtiment répondent à l'obtention du Label BBC.

Les travaux ont débuté le 16 juillet 2012 et s'achèveront en septembre 2014.



11-17 Rue Saint-James - 18 logements Financement 2011

Le projet consiste en la réalisation de 18 logements et des locaux d'activités en rez de chaussée. Situé dans le secteur sauvegardé, ces immeubles seront réhabilités en insérant des éléments contemporains propres à améliorer les usages. L'architecte Monsieur Guiyesse a créé un cœur d'îlot aéré, avec une terrasse paysagée au premier niveau, ainsi que dans les appartements lumineux par la création de bow-window et desservis par un ascenseur.

Les travaux ont débuté le 12 novembre 2012 et s'achèveront en mai 2014.

Sa réhabilitation va participer à la dynamisation de la rue Saint-James et était très attendue par les riverains et notamment les commerçants.

De plus, est mise en oeuvre la première chaufferie bois du centre historique.



Opérations en études

26 rue Buhan - 3 logements Financement 2012

L'immeuble sis 26, rue Buhan, situé dans l'îlot « Bouquière Buhan », a pour objectif de requalifier le cœur d'îlot, en démolissant une partie pour permettre l'aération du cœur d'îlot, créer un espace extérieur planté et en améliorant la qualité des logements de l'immeuble.

La phase déconstruction - démolition – confortement est financée dans le cadre d'un budget spécifique de la CPA lié aux démolitions de cœur d'îlot.

La réhabilitation du corps avant du bâtiment permet la création de 3 logements financés en PLUS et PLAI et un local d'activité.



19, rue des Pontets - 4 logements Financement 2012

A proximité de la place Saint-Michel, la rue des Pontets s'est métamorphosée ces dernières années suite à la réalisation de la placette bordée par la rue 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.

Sa réhabilitation permettra la création de 4 logements et un garage.

La réalisation de notre projet consiste en la réhabilitation de l'immeuble en vue d'y réaliser un ensemble de 4 logements constitué de 1 T1bis, 1 T3 duplex et 2 T4 duplex financés en PLUS et PLAI.



3 rue André Dumercq - 7 logements Financement 2012

L'étude de la Ville de Bordeaux sur l'habitat indigne et notamment sur les hôtels meublés non décents, insalubres et dangereux, a conduit à mettre cet immeuble, ancien hôtel meublé, sous arrêté de fermeture administrative et d'insalubrité.

Pour soutenir par l'accompagnement des propriétaires et des exploitants dans la requalification des établissements et leur remise aux normes de sécurité incendie rendues obligatoires, la ville de Bordeaux a souhaité qu'InCité acquiert ce bâtiment.



La réalisation de notre projet consiste donc en la réhabilitation de l'immeuble en vue d'y réaliser des logements de type T1 financés en PLAI pour permettre de loger les ménages résidents dans les autres hôtels meublés de la Ville pendant que ceux-ci effectuent les travaux de remise aux normes obligatoires.

Opérations en programmation

Ilot Counord

Le programme a pour objectif de construire 69 logements et de retrouver l'implantation des 9 commerces. Un scénario a été envisagé :

- Phase 1 : Reconstruire un bâtiment BBC sur la parcelle sise devant le centre actuel permettant la création d'environ 40 logements sociaux, 9 commerces en pied d'immeuble, bureaux au premier étage, en vue de créer une meilleure visibilité des commerces sur la rue des Frères Portmann et aménager de nouvelles voiries publiques pour permettre une meilleure desserte de l'îlot.
- Phase 2 : Démolir le centre commercial Counord pour :
 - Créer un parking pour les clients, les résidents de la tour (IGH) et des nouveaux bâtiments.
 - Créer un espace paysager. (bancs, espace de jeux pour les enfants).
- Phase 3 : Démolir le bâtiment de bureaux et reconstruire un bâtiment BBC d'environ 30 logements et augmenter la capacité de stationnement et de l'espace paysager.

L'architecte désigné est Monsieur Patrick AROTCHAREN.



Suivi de la Convention d'utilité Sociale

La CUS a été approuvée par l'Etat le 15 avril 2011, avec un avis favorable.

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.

Après deux ans, le suivi des engagements :

- Le conventionnement des 73 logements de la résidence Château d'eau est effectif depuis le 01/08/2012.
- Les DPE ont pris un peu de retard et sont en cours, le rendu sera remis mi-juin 2013 et permettra de réactualiser la politique patrimoniale de la société.
- L'objectif de construction de 60 logements sur les exercices 2011 et 2012 a été respecté, une opération d'hébergement a été abandonnée (opération PRODOMO)
- Les montants en investissement et en maintenance par logement sont actuellement inférieurs aux prévisions, à noter que l'intégration de la résidence Château d'Eau fausse les prévisions initiales.

2013 sera une année étape pour la CUS. A cette occasion, InCité pourra être amené à revoir ses objectifs en concertation avec l'Etat.

Aménagement

Convention publique d'aménagement du centre historique de Bordeaux

Encadrement et conseil programmatique

Poursuite d'un suivi 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 :

En nombre	2009	2010	2011	2012	Cumul au 31/12/2012
Conseils programmatiques	271	237	332	435	2 837
Visites	48	22	33	17	460
Logements cadastres	206	225	313	236	2 406
Logements projets	230	340	397	330	2 911
Logements prescrits	194	305	347	258	2 527
Immeubles	164	134	183	210	1 524
Evolution logements prescrits / logements projets	- 16 %	- 10 %	- 13 %	- 22 %	- 13 %

Programmes de travaux obligatoires sur les périmètres de restauration immobilière

A - 5 îlots en Déclaration d'Utilité Publique de Saint-Eloi

- Poursuite des opérations engagées

2012	Concernés		Notifiés		1		2		3		(1+2+3)			
					Travaux réalisés		Travaux en cours & AST accordées		En cours de montage		Avancement			
PRI - Notifications	Imm.	Lgts	Imm.	Lgts	Imm.	Lgts	Imm.	Lgts	Imm.	Lgts	Imm.	%	Lgts	%
Saint-Eloi	78,5	396	74,5	393	44,5	221	24,5	152	2	4	71	95 %	377	95%
Saint-James	23	123	23	123	12	57	9	56			21	91 %	113	92%
Teulère	11	72	11	72	7	47	3	24	1	1	11	100%	72	100%
Bouquière Sainte-Colombe	3,5	12	3,5	12	2	8	1,5	4			3,5	100%	12	100%
Bouquière Buhan	16	63	14	61	7,5	41	5	14			12,5	89%	55	87%
Renière	25	126	23	125	16	68	6	54	1	3	23	100%	125	99%
Acquisitions pour l'aménagement	4	32	4		4,5									

- *Acquisition par voie d'expropriation de deux immeubles et de quatre appartements*

1-3 rue Bouquière, 28 rue Saint-James, 49 rue Bouquière (deux lots), 20 rue Renière (deux lots)

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 22 rue Buhan avec dégagement d'une cour qui permet d'ouvrir des vues depuis une façade arrière de la rue Bouquière.
- Poursuite des travaux de démolition de l'îlot Bouquière/Sainte Colombe à l'arrière des n° 30/32/34
- Lancement des études de maîtrise d'œuvre préalable à la démolition de l'arrière du 26 rue Buhan

Proposition de création d'un jardin de poche à gestion associative sur le cœur d'îlot Bouquière Buhan validée par les instances de Recentres et du PNRQAD.

B - 2 îlots en attente de Déclaration d'Utilité Publique sur Saint-Michel

Suite à la signature de la convention O.P.A.H en novembre 2011, le processus du programme de travaux obligatoire a été relancée.

Préalablement au dépôt de dossier d'enquête publique, chaque propriétaire potentiellement concerné par un programme de travaux obligatoires a été invité à rencontrer individuellement InCité à compter de l'automne 2011. Une réunion d'information à destination de l'ensemble des propriétaires et locataires a ensuite été organisée en octobre 2012.

Le dossier de demande de D.U.P a été déposé en Préfecture début octobre 2012 mais l'enquête publique n'a pu être programmée que pour février 2013.

La proposition faite à la collectivité pour ces deux îlots est de soumettre à obligation de travaux les immeubles dont l'état a conduit à un classement en niveaux 4 et 5 (sur une échelle de 5) et escompter un effet d'entraînement sur les immeubles en niveau 3. Pour mémoire sur les îlots de Saint-Eloi, les immeubles de niveau 3 faisaient également l'objet d'une notification de travaux.

En outre, il sera proposé à la délibération du Conseil Municipal de porter le délai pour réaliser les travaux au-delà de 30 mois au vu de l'expérience sur les cinq premiers îlots.

<i>La procédure concerne</i>	Immeubles	Logements
Salinières - Notifications	113	465
Faures Gensan <i>dont en stock InCité ou Ville</i>	63 6	274 35
Fusterie <i>dont stock InCité ou Ville</i>	50 4	191 11

Le calendrier de mise en œuvre est le suivant :

Enquête publique DUP	Utilité publique du programme général de travaux	4 février au 8 mars 2013
Déclaration d'utilité publique		mai 2013
Enquête parcellaire + Notifications de travaux individuelles	Engagement individuel de chaque copropriétaire de réaliser les travaux dans le délai imparti	septembre/octobre 2013
Délai maximal de réalisation des travaux	A définir par le Conseil Municipal	Automne 2016
Délai validité de la DUP	5 ans	Automne 2018

C - Périmètre de Restauration Immobilière Sainte-Croix

- Deux îlots prioritaires, Carpenteyre et Nerigean Sauvageau, font l'objet d'opération de restructuration via des démolitions de hangars qui permettent un travail de recomposition urbaine.
 - Une DUP a été obtenue au printemps 2012 destinée à permettre de finaliser les acquisitions nécessaires ; celles-ci seront finalisées en 2013.
 - Les maîtres d'ouvrage respectifs de ces deux opérations, Aquitanis et Gironde Habitat, ont engagé les études de projet, qui déboucheront sur un dépôt de demande de permis de construire au premier semestre 2013, pour des programmes de 16 et 27 logements sociaux publics.
- La mise en œuvre d'ORI (Opérations de Restauration Immobilière) à l'immeuble est programmée pour 2013 sur 8 immeubles regroupant une soixantaine de logements repérés en mauvais état.

Recyclage foncier

Acquisitions foncières

Le volume d'acquisition de 2012 sera à un niveau faible de l'ordre de 2 888 K€ pour 3 425 K€ prévus au budget prévisionnel : certaines acquisitions ont été décalées dans le calendrier et le niveau de prix dans le centre ancien s'est maintenu à un niveau très élevé au regard des équilibres économiques que nous devons garantir.

Ventes sous cahier des charges

Le volume prévisionnel à fin 2012 est d'environ 1 756 K€ pour 5 937 K€ prévus au budget prévisionnel.

La commercialisation, si elle a avancé dans les contractualisations, a souffert de décalages dans les signatures d'actes authentiques :

- Les montages par les bailleurs sociaux s'avèrent plus longs que prévus
- Deux opérations d'accession à la propriété ont subi de gros retards de chantiers du fait d'imprévus techniques.

Par ailleurs, nous avons été confrontés à un désistement important dans la vente d'un plateau à vocation d'activité économique.

Résultats de l'activité globale de la convention publique d'aménagement à fin 2012

	Objectifs	Réalisations	%
Locatif privé	1645	1502	91%
<i>dont loyers sociaux</i>	<i>480</i>	<i>395</i>	<i>26%</i>
Propriétaires occupants	105	66	63%
Accédants	400	232	58%
Logement social public	250	292	117%
Total de logements	2400	2092	87%

Nota : une proportion de 38 % de logements locatifs sociaux publics et privés réalisés.
 En 2012 : 35 logements sociaux privés (395 depuis 2002)
 85 logements sociaux publics (292 depuis 2002).

Perspectives à terminaison de la convention publique d'aménagement

	Objectifs	Solde à produire	Stock recy- clage	Prévu achat/re- cyclage	OPAH en stock	DUP 2013	Total	Capacité à terme	Objectifs en %
Locatif privé	1645	143	38	8	115	436	597	2 099	128%
<i>dont loyers sociaux</i>	<i>480</i>	<i>85</i>	<i>11</i>	<i>2</i>	<i>35</i>	<i>65</i>	<i>113</i>	<i>508</i>	<i>106%</i>
Propriétaires occupants	105	39			13	40	53	119	113%
Accédants	400	168	7	8			15	247	62%
Logement social public	250	0	101	14			115	407	163%
Total de logements	2400	350	146	30	128	476	780	2 872	120%

	Objectifs avenant 2007	Solde à produire	Réalizations		Stock & en cours	Prévi- sions	Total	Capacité infine	
Activités économiques	4400 m ²	0 m ²	4620 m ²	105 %	1254 m ²	325 m ²	1579 m ²	6199 m ²	141 %

Bilan prévisionnel de la convention publique d'aménagement

Le C.R.A.C.L a été approuvé en juillet 2012 pour un budget de 72 682 K€ avec une participation de la collectivité inchangée, à hauteur de 14 814 K€ ; le C.R.A.C.L intègre des participations de la C.U.B et de l'A.N.R.U au titre du PNRQAD à hauteur de 4 300 K€.

Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat - Rénovation urbaine - Hôtels meublés

Aides à l'amélioration de l'habitat

InCité a été missionné par la Ville de Bordeaux pour animer le dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat contractualisé dans le cadre d'une O.P.A.H RU Hôtels meublés, en œuvre sur la période 2011/2016.

A fin 2012, les résultats étaient les suivants :

	Objectifs	Réalisations	%
O.P.A.H	535	80	15%
Occupants	185	21	11%
Accédants	50	2	4%
Locatif	300	57	19%
LL <i>(sur base de 30% de loyers encadrés)</i>	600	63	
LI	30	6	20%
LC	180	30	20%
LCTS	90	15	17%

Le résultat particulièrement faible des accédants à la propriété s'explique par le fait qu'une seule aide a effectivement été mise en place : le passeport 1er logement de la Ville de Bordeaux. Pour ce qui est du locatif, la montée en charge est progressive et devrait s'accélérer avec la mise en œuvre des actions des programmes de travaux obligatoires. On note néanmoins que les propriétaires sont difficiles à mobiliser hors de ces dispositifs coercitifs.

Concession d'aménagement de Sainte-Eulalie

En 2012, l'activité opérationnelle s'est poursuivie à un rythme intense.

Acquisition des propriétés

Les acquisitions se sont poursuivies dans le cadre de la fixation judiciaire des indemnités de dépossession.

Le juge de l'expropriation a fixé les premières valeurs d'indemnisation à un niveau extrêmement élevé, ne tenant pas compte du niveau de délabrement de la copropriété.

Ce positionnement a obligé InCité à faire appel de l'ensemble des jugements rendus sur les neuf premiers mois de 2012.

Un nouveau juge, désigné à compter de septembre 2012, a grandement modifié l'approche économique des modes de fixation et a commencé à infléchir le niveau des indemnités, sans cependant revenir au niveau qui avait été budgété.

InCité était en possession à fin 2012 de 124 appartements sur 230 et sera en possession de la totalité des logements au début de l'été 2013.

Relogement

Les conventions de relogement individuelles ont continué à être signées entre bailleurs sociaux et chaque locataire avec affectation à une opération neuve sur la commune ou au patrimoine extérieur du bailleur.

Les relogements hors Sainte Eulalie se sont poursuivis mais à un rythme plus faible que prévu : une douzaine étaient réalisés à fin 2011, 12 supplémentaires l'auront été en 2012.

Les livraisons des premiers logements neufs n'interviendront que début 2013 et vont finalement s'étaler jusqu'au printemps 2014 du fait de retards de chantier.

Le travail de dialogue s'est poursuivi avec les propriétaires occupants ; néanmoins, nonobstant la poursuite des échanges, au vu du niveau d'indemnité fixé par le juge, 9 d'entre eux ont décidé de solliciter une fixation judiciaire avant d'aller plus loin dans la contractualisation de leur relogement.

Aménagement

Les travaux d'aménagement VRD des sites à construire, ainsi que des espaces publics de la ZAC ont battu leur plein tout au long de l'année et malgré de nombreux aléas, s'achèveront en mars 2013.

Construction

Sur les huit programmes, six ont été démarrés ; deux ne pourront être engagés qu'en 2013.

Bilan prévisionnel

Le C.R.A.C.L a été approuvé par le Conseil Municipal en juillet 2012 avec un budget prévisionnel de 28 000 K€ et une participation de la collectivité de 1 229 K€.

L'inflation des coûts d'expropriation a généré à ce stade une insuffisance de financement de l'ordre de 2 800 K€ ; la commune a donc sollicité d'urgence l'ensemble des partenaires afin de dégager des solutions de financement complémentaire.

A fin 2012, la Région et le Conseil Général avaient fait part d'un accord de principe sur une participation complémentaire respective de 500 K€ et l'A.N.R.U avait pré-examiné une demande de participation complémentaire de 865 K€, qui a été validée en CNE fin janvier 2013.

De son côté, la Commune s'est engagée à porter sa participation à 2 000 K€.

La Caisse des Dépôts et Consignations a revu en conséquence le montant de sa ligne de trésorerie portée à 3,4 M€.

Calendrier de réalisation et concession d'aménagement

A mi 2012, à l'appui d'une actualisation du calendrier d'opération, InCité a sollicité officiellement la Commune pour voir proroger son contrat de concession au 31/12/2014, de manière à pouvoir mener à bonne fin le relogement des occupants des Ruaults et la démolition des copropriétés. La commune a manifesté de son côté son souhait de terminer en régie la réalisation des programmes de la ZAC qui n'auront pas été engagés à cette date. Cet accord et les modalités de cette prorogation devraient être contractualisés au 1er trimestre 2013.

Autres activités

La Réole

InCité a mené à leur terme les études préopérationnelles 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 ; elles ont fait l'objet d'une restitution en Comité de Pilotage en janvier 2013.

La commune, appuyée par les collectivités territoriales, envisage de recourir à une opération d'aménagement pour mettre en œuvre son projet « La Réole 2020 ».

Lormont

O.P.A.H - R.U - O.R.I

InCité a répondu à la mise en concurrence organisée par la Commune de Lormont pour la mission d'animation d'une O.P.A.H R.U O.R.I et notre offre a été retenue au terme de la procédure. La mission devrait commencer effectivement dans le courant du printemps 2013.

Le rapport comptable

Le bilan

Situation financière

Fonds de roulement

Le fonds de roulement d'InCité (activité CPA & Concession exclues) s'élève au 31/12/2012 à 1 125 732 €. Il est en diminution par rapport à 2011 de - 547 295 €.

La diminution du fonds de roulement s'explique par un volume d'investissements (acquisition d'immobilisations) supérieurs à l'accroissement des ressources (subventions et emprunts bancaires). Ce changement de paradigme est corrélé à une décision de gestion visant à limiter le recours à l'emprunt externe afin de contenir les charges d'intérêts.

Nonobstant cette dégradation, le fonds de roulement de la société reste largement excédentaire, justifiant donc la capacité de la société à financer ses emplois durables (immobilisations) par des ressources stables (capitaux propres, subventions et emprunts bancaires).

Le fonds de roulement se présente de la façon suivante :

	Bilan au 31/12/2012	Bilan au 31/12/2011	Ecart
* Fonds de roulement négatif des opérations locatives	-8 191 892 €	-7 254 601 €	- 937 291 €
Ressources (emprunts et subventions)	27 954 880 €	25 850 154 €	2 104 726 €
Emplois (immobilisations opérations locatives, nettes)	36 146 772 €	33 104 755 €	3 042 017 €
* Fonds de roulement négatif du siège social Victor Hugo	-325 576 €	-299 454 €	- 26 122 €
Ressources (emprunts)	1 843 192 €	1 974 927 €	- 131 735 €
Emplois (immobilisations nettes)	2 168 768 €	2 274 381 €	- 105 613 €
	-8 517 468 €	-7 554 055 €	- 936 413 €
Capital et réserves	11 186 086 €	10 827 909 €	
Immobilisations diverses nettes du siège social	- 141 500 €	-118 579 €	
Immobilisations financières	- 1 699 431 €	-1 840 425 €	
	9 345 155 €	8 868 905 €	476 250 €
Ecart	827 687 €	1 314 850 €	- 487 163 €
Résultat de l'exercice	298 045 €	358 177 €	- 60 132 €
Situation au 31/12/2012	1 125 732 €	1 673 027 €	- 547 295 €

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

* des dépôts de garantie des locataires d'InCité	581 788 €
* de la moitié des provisions pour gros entretien	117 250 €

Le potentiel financier au 31/12/2012 s'établit alors à 1 824 770 €

Ratios d'endettement / capitaux propres

L'endettement financier soit 24 611 204 € est en augmentation de 1 446 115 €.

La variation correspond à :

- Remboursements de 2012 (amortissement des annuités d'emprunt) - 1 264 891 €
- Réalisation des emprunts 2 711 006 €
- 1 446 115 €**

Endettement

	Bilan au 31/12/2012	Bilan au 31/12/2011	Ecart
Emprunts InCité à l'exclusion des emprunts des opérations d'aménagement, soit pour :			
* la Conv. Amén. de Bordeaux (capital dû sur emprunts au 31/12/12)	11 500 000,00		
* la Conc. Amén de Sainte-Eulalie (capital dû sur emprunt au 31 /12 /12)	2 732 771,26		
	14 232 771,26		
emprunts CDC	7 322 815 €	7 448 111 €	-125 296 €
emprunts Caisse Epargne	4 916 719 €	5 376 900 €	- 460 181 €
emprunts Crédit Agricole	393 333 €	0 €	393 333 €
emprunts Dexia	5 489 619 €	5 659 265 €	- 169 646 €
emprunts Crédit Coopératif	5 148 687 €	3 845 667 €	1 303 020 €
emprunts LCL	673 994 €	746 670 €	- 72 676 €
emprunt ASTRIA	298 500 €	0 €	298 500 €
emprunt GIC	69 036 €	88 476 €	- 19 440 €
emprunt CILSO	298 500 €	0 €	298 500 €
	24 611 204 €	23 165 089 €	1 446 115 €

Capitaux propres

	Bilan au 31/12/2012	Bilan au 31/12/2011	Ecart
	11 186 086 €	10 827 909 €	358 177 €

Ratio

Endettement /capitaux propres

2012	2011
220 %	214 %

(24 611 204/11 186 086) (23 165 089/10 827 909)

Ratios d'endettement sur chiffre d'affaires

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

	Bilan au 31/12/2012	Bilan au 31/12/2011	Ecart
loyers	7 947 029 €	7 745 283 €	201 746 €
provisions pour charges	2 881 336 €	2 568 220 €	-313 116 €
prestations diverses	41 442 €	55 639 €	-14 197 €
	10 869 808 €	10 369 143 €	500 665 €

Ratio

Endettement /chiffre d'affaires

2012	2011
226,42 %	223,03%

(24 611 204/10 869 808) (23 165 089/10 369 143)

Délais de paiements des fournisseurs (LME art 24-11)

Le montant de la dette à l'égard des fournisseurs s'élève à 3 114 727,67 €

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

		échéances à fin janvier 2013	échéances à fin février 2013	échéances au-delà
Fournisseurs exploitation	2 217 616,36			
Frs exploitation	1 932 289,64	1 087 981,00	844 308,64	0
Frs pénalités	0,00	0	0	0,00
Frs rgi	16 179,09	0	0	16 179,09
Frs rgi	47 046,58	0	0	47 046,58
	<u>1 995 515,31</u>	<u>1 087 981,00</u>	<u>844 308,64</u>	<u>63 225,67</u>
FACT non parvenues	222 101,05	NA	NA	NA
	<u>2 217 616,36</u>			
Fournisseurs immobilisation	626 738,92			
Frs immob.	197 366,94	197 366,94	0,00	0
Frs pénalités	18 189,81	0	0	18 189,81
4Frs RGI	89 373,94	0	0	89 373,94
	<u>304 930,69</u>	<u>197 366,94</u>	<u>0,00</u>	<u>107 563,75</u>
FACT non parvenues	98 352,27	NA	NA	NA
	<u>460 187,04</u>			
Dettes diverses	270 372,39			
Autres fournisseurs	83 199,08	72 979,98	10 219,10	
Autres tiers	<u>187 173,31</u>	<u>144 662,87</u>	<u>34 995,63</u>	<u>7 514,81</u>
		<u>217 642,85</u>	<u>45 214,73</u>	<u>7 514,81</u>
		NA	NA	NA

Le compte de résultat

L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 298 045 € 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 2 881 336 €

2) des éléments liés aux CPA de Bordeaux et de Sainte-Eulalie soit 11 891 014 € s'élève à 10 708 791 € contre 10 162 872 € en 2011 soit une augmentation de 545 919 € analysée ci-après.

POSTE	2012 Eléments hors CPA & RC	2012 Eléments CPA	2012 Total InCité hors RC	2011 Eléments Hors CPA & RC	2011 Eléments CPA	2011 Total InCité hors RC	Variation	Variation
	A	B	C	D	E	F	A-D	%
Consommation de l'exercice en provenance des tiers	2 711 403 €	11 891 014 €	14 602 417 €	2 193 487 €	7 049 806 €	9 243 293 €	517 916 €	23,61
Impôts et taxes	1 783 755 €		1 783 755 €	1 705 485 €		1 705 485 €	78 271 €	4,59
Charges de personnel	2 979 160 €		2 979 160 €	2 876 430 €		2 876 430 €	102 729 €	3,57
Dotations aux amortissements et provisions	1 986 329 €		1 986 329 €	1 758 059 €		1 758 059 €	228 271 €	12,98
Autres charges	38 305 €		38 305 €	76 693 €		76 693 €	-38 388 €	- 50,05
Charges financières	892 346 €		892 346 €	1 132 649 €		1 132 649 €	- 240 302 €	-21,22
Charges exceptionnelles	50 887 €		50 887 €	70 971 €		70 971 €	-20 085 €	- 28,30
Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0 €		0 €	0 €		0 €	0 €	
Impôts sur les sociétés	266 606 €		266 606 €	349 099 €		349 099 €	- 82 493 €	- 23,63
	10 708 791 €	11 891 014 €	22 599 805 €	10 162 872 €	7 049 806 €	17 212 678 €	545 919 €	5,37

(1)

(1) En 2012, une politique volontaire d'amélioration du parc des logements a été conduite induisant une augmentation significative des travaux de maintenance. (+570 K€).

L'ensemble des crédits de ce compte, les "appels de provisions pour charges récupérables communes et régularisations" (AP) exclus soit 2 881 336 € ainsi que les éléments liés à la CPA de Bordeaux et la concession de Sainte-Eulalie soit 11 891 014 € s'élève à 11 006 835 €, contre 10 521 049 € en 2011, soit une hausse de 485 786 € (+ 4,62 %) provoquée par des variations en sens inverses regroupées et analysés dans le tableau ci-après.

POSTE	2012 Eléments Hors CPA & AP	2012 Eléments CPA	2012 Total InCité hors AP	2011 Eléments Hors CPA & AP	2011 Eléments CPA	2012 Total InCité hors AP	Variation	Variation
	A	B	C	D	E	F	A-D	%
Chiffre d'affaires	7 988 482 €	7 794 657 €	15 783 129 €	7 800 922 €	9 071 344 €	16 872 266 €	187 550 €	2,40
Production stockée	0 €	4 096 357 €	4 096 357 €	0 €	-2 021 538 €	-2 021 538 €	0 €	
Subvention	0 €		0 €	0 €		0 €	0 €	
d'exploitation								
Reprise sur provision	621 530 €		621 530 €	450 208 €		450 208 €	171 322 €	38,05
Transfert de charges	2 084 712 €		2 084 712 €	1 836 044 €		1 836 044 €	248 668 €	13,54
Autres produits	4 100 €		4 100 €	30 205 €		30 205 €	- 26 105 €	
Produits financiers	73 952 €		73 952 €	109 574 €		109 574 €	- 35 622 €	- 32,51
Produits exceptionnels	234 069 €		234 069 €	294 097 €		294 097 €	- 60 028 €	- 20,41
	11 006 835 €	11 891 014 €	22 897 849 €	10 521 049 €	7 049 806 €	17 570 855 €	485 786 €	4,62

(1) La variation de 171 K€ est principalement composée par une augmentation de reprise de provision gros entretien utilisée (210K€).

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, concernaient 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 2008	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2012
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	234.000	234.000	234.000	234.000	234.000
Nombre des actions ordinaires existantes	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- Par conversion d'obligation					
- Par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	11.364.169	17.275.973	18.148.507	19.440.487	18.664.465
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1.843.511	1.841.545	2.211.657	2.365.558	1.990.440
Impôts sur les bénéfices	222.056	219.554	209.955	349.099	266.066
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-			
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	489.091	290.120	253.448	358.177	298.045
Résultat distribué	-	-			
Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	249	250	308	310	265
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	75	45	39	55	46
Dividende attribué à chaque action	-	-			
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	49	48	47	47	47
Montant de la masse salariale de l'exercice	1.783.795	1.724.759	1.743.743	1.783.988	1.867.570
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	1.001.205	1.034.963	1.019.372	1.092.442	1.111.589

Ressources Humaines

L'effectif moyen au 31/12/2012 de la société s'élève à 46.8 personnes (contre 46.5 sur 2011 et 46.7 sur 2010).

Les mouvements de personnel ont été les suivants :

- Entrées :

- Mademoiselle Héroïse HELAS, le 9 juillet 2012, stagiaire sur un an au service aménagement
- Mademoiselle Claire ROCHOUX, le 27 août 2012, chargée d'opérations junior sur l'OPAH de Bordeaux, contrat à durée déterminée

- Sorties :

- Monsieur José GUERRERO, le 7 février 2012, comptable (invalidité)

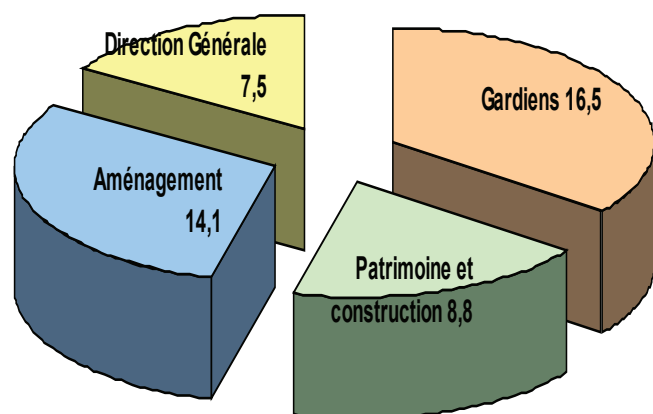
- Evolution :

- Passage à temps partiel de Madame Delphine TAMPONNET (80%)
- Maintien à temps partiel de Mademoiselle Constanza CAICEDO

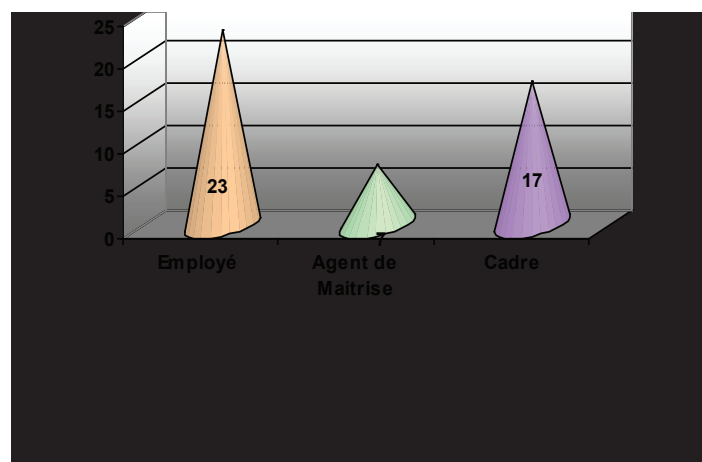
Au siège : 30.3 personnes (gestion locative, aménagement, direction)

Dans les résidences : 16.5 personnes (gardiens et employés d'immeuble)

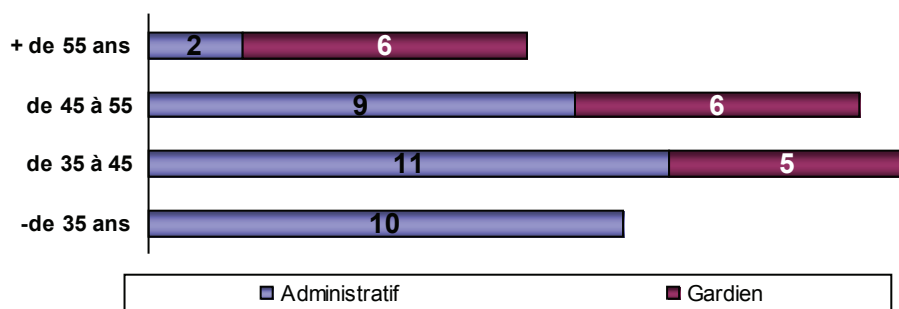
Répartition en nombre de personnes



Répartition par catégories



Répartition par âges pour les effectifs présents au 31/12/2012



Au 31/12/2012, l'âge moyen du personnel administratif est de 42 ans (contre 44 ans en 2011 et 46 ans en 2010) et de 51 ans pour les gardiens (comme en 2011 et 2010).

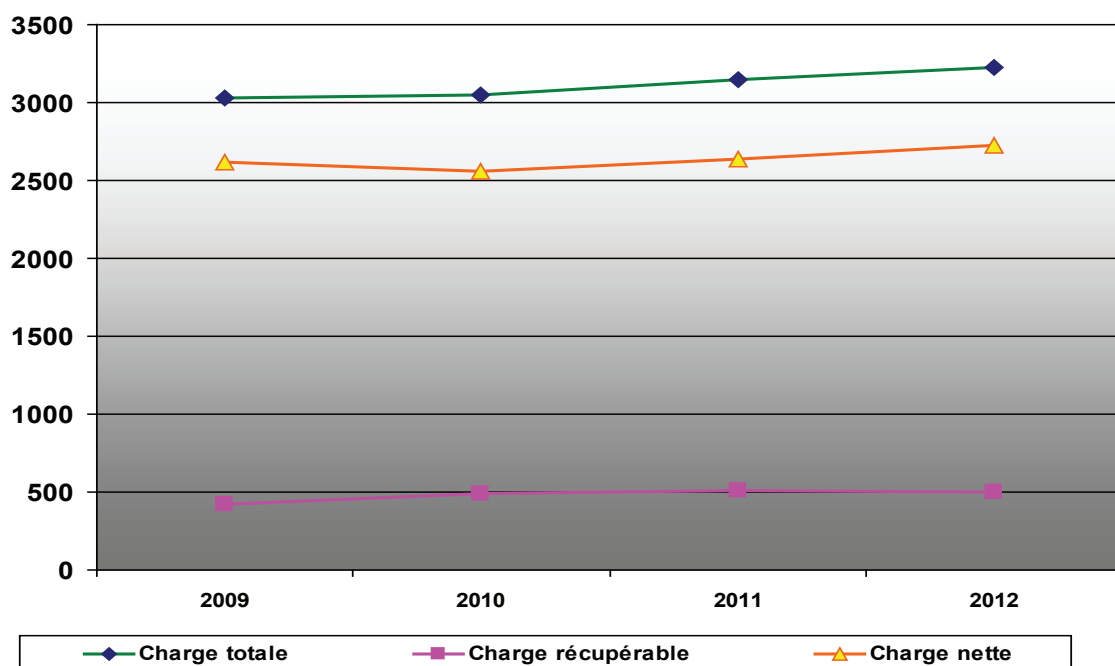
CHARGES DE PERSONNEL EN 2012

Pour l'année 2012, les masses salariales, salaires et charges sociales récupérables et non récupérables s'élèvent à 2 979 160 €, les charges fiscales à 248 991 €. Le coût global est de 3 228 151 €. (3 142 935 € en 2011)

Le montant récupérable auprès des locataires au titre des charges locatives s'élève à 504 449 € (salaires, charges sociales et fiscales) (509 135 € en 2011).

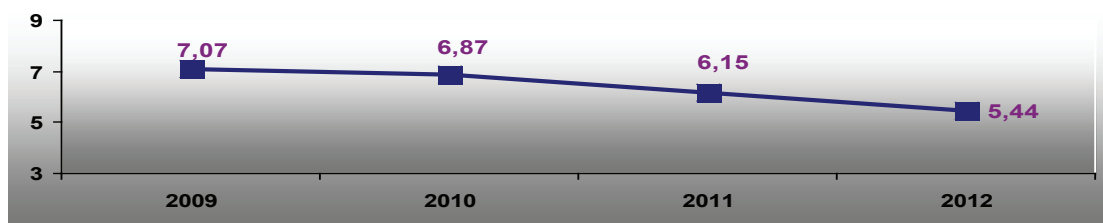
La charge nette pour la société est de 2 723 702 € pour 2012 (2 633 800 € en 2011) (soit une augmentation de 3,4 %).

Evolution de la charge nette de la masse salariale



ABSENTEISME en 2012 (arrêt maladie, maternité et accident de travail)

Le taux d'absentéisme total (tous motifs confondus) est de 5.44 % au 31/12/2012. (en 2011 de 6.15 %, 6.87 % en 2010, 7.07 % en 2009).



Cela représente pour l'année 2012 une moyenne de 14.6 jours par personne.

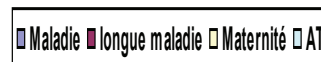
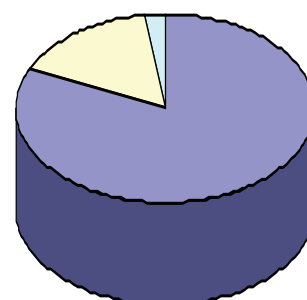
L'analyse peut aussi être faite en équivalent temps plein, 2,6 personnes réparties de la façon suivante :

- Maladie : 2.1 personnes
- Longue maladie (+ de 180 jours) : 0 personne
- Maternité : 0.4 personne
- Accident de travail et de trajet : 0.06 personne

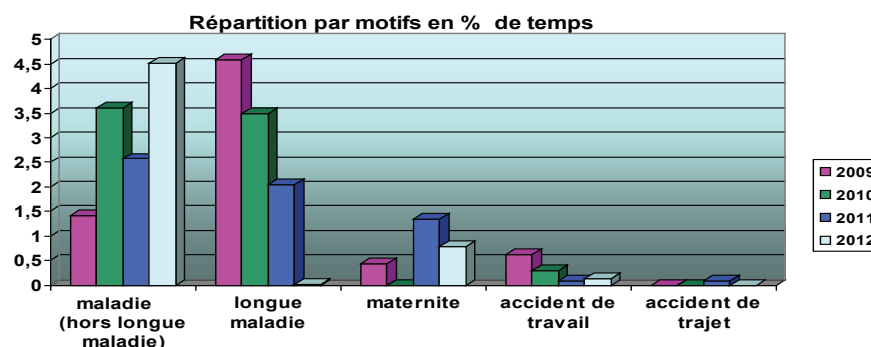
Il se répartit de la façon suivante :

- pour les administratifs : 3,57 % (dont 0 longue maladie)
- pour les gardiens et employés d'immeuble : 8.67 %

Répartition en équivalent temps plein



Il peut être analysé par motifs d'absence :



En 2012, nous avons constaté un accident de travail pour un employé d'immeuble.

Pour finir, il est aussi à noter qu'une personne sur l'administratif est en maladie depuis le 20 août 2012 ; une évolution du dossier en longue maladie interviendra à compter du 16 février 2013.

FORMATION en 2012

La formation correspond à 109 jours (83 jours pour 2010 et 87 pour 2011) répartis sur les thèmes suivants :

- **Gestion locative** : la réglementation de la gestion locative, les troubles de voisinage, la gestion des baux commerciaux,...

- **Aménagement** : consolidation des pratiques de la fonction sociale, surendettement, nouveau manager, faire face à l'agressivité, note avec l'écriture abrégée, clipmap, bilan d'opération aménagement,....

- **Gardiens** : recyclage électrique et secouriste,

- **Pour tout le personnel administratif** : Office 2010

Il n'y pas eu d'utilisation du droit individuel de formation.

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

Administrateurs	Mandats occupés
Elizabeth TOUTON Présidente	InCité – Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux – Logevie– SACICAP - SPL Club
Alain MOGA Vice Président	InCité
Fabien ROBERT	InCité
Jean Louis DAVID	InCité – Parcub
Anne-Marie CAZALET	InCité
Marie Claude NOËL	InCité
Vincent MAURIN	InCité - Parcub - Regaz Bordeaux
Xavier ROLAND BILLECART	InCité - SAS ACI - Aquitanis - BMA - Route des Lasers
Sophie TIANO	InCité – Satel - Urbalys - CTD
Christine CASSIN DELMAS	InCité - SEMIB - SA HLM FOYER DE LA GIRONDE - SOCIETE COOPERATIVE TOIT GIRONDIN - Logévie
Denis MOLLAT	InCité - Société Bordelaise de C.I.C - S.A HLM COLIGNY



KPMG Entreprises
Bordeaux Aquitaine
11 rue Archimède
Domaine de Pelus
33692 Mérignac cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80
Site internet : www.kpmg.fr

InCité

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012
InCité
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Ce rapport contient 31 pages

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directeur et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Immeuble Le Palatin
3 cours du Triangle
92839 Paris La Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 728 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 728 417



**KPMG Entreprises
Bordeaux Aquitaine**
11 rue Archimède
Domaine de Palus
33692 Mérignac cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80
Site internet : www.kpmg.fr

InCité

Siège social : 101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Capital social : €234 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société InCité tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Règles et méthodes comptables

La note 1 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'amortissement des immobilisations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.


3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Mérignac, le 4 juin 2013

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.



Béatrice Hière Mariné
Commissaire aux comptes



Jean-Pierre Raud
Associé



SOMMAIRE

I - BILAN

II - COMPTE DE RESULTAT

III - ANNEXES

EXERCICE 2012

BILAN-PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	Net
	CAPITAL ET RÉSERVES		11 186 085,55	10 827 908,61
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	Ecart de réévaluation...			
106	Réserves :			
1061	Reserve legale	23 400,00		23 400,00
1063	Reserves statutaires ou contractuelles	6 773 604,66		6 773 604,66
1068-1068R	Autres réserves	4 153 278,18		3 795 101,24
11	REPORT A NOUVEAU (a)			
12	RÉSULTAT DE L' EXERCICE (a)	288 044,68	298 044,69	358 176,94
13	SUBVENTION D'INVESTISSEMENT		5 186 868,55	4 659 991,42
		Montant brut	Inscrit au résultat	
131 net (131-1391)	Subvention d'équipement	7 077 294,42	(1 890 425,87)	
138 net (138-1398)	Autres subvention d'investissement			
14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
145	Amortissements dérogatoires			
146	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs			
	TOTAL (I)	16 670 998,79	16 670 998,79	15 846 076,97
15	PROVISIONS POUR RISQUES		483 126,84	735 495,16
151	Provisions pour risques	59 373,06		59 373,06
	Provisions			
1572	Provisions pour gros entretien	234 500,33		506 045,00
153-155-158	Autres	189 253,45		170 077,10
	TOTAL (II)	483 126,84	483 126,84	735 495,16
	DETTES FINANCIÈRES		45 080 998,80	41 382 414,88
161-163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Établissements de Crédit			
1642	Emprunts C.D.C.	19 055 585,99		19 604 399,84
1644	Emprunts C.I.C.			
1645	Emprunts Caisse d'Épargne	7 416 718,98		7 876 900,07
1646	Emprunts C.A.	393 333,33		
1647	Emprunts Dexia	5 489 619,12		5 659 265,15
1648	Emprunts Crédit Coopératif	5 148 687,13		3 845 667,35
1649	Emprunts L.C.L.	673 993,83		746 669,55
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651-1652	Dépôts de garantie des locataires			
1653	Redevances (location-accession)	629 546,57		581 862,31
	Emprunts et dettes financières diverses :			
1681	Emprunts ASTRIA	298 500,00		
1682	Emprunts G.I.C.	69 036,40		88 475,93
1683	Emprunts Ville de Bordeaux			
1684	Emprunts C.U.B.			
1685	Emprunts CHSU	298 500,00		
1687	Autres			
18 sauf 182	Compte de liaison			
519 & 512-514-515	Concours bancaires courants	5 105 333,08		2 405 830,62
1688(sauf 168843)-5186	Intérêts courus	227 423,87		237 633,66
168843	Intérêts compensateurs ou différés	274 720,50		335 710,40
	CLIENTS CRÉDITEURS		37 644,61	27 609,48
419 sauf 4195	Autres	37 644,61		27 609,48
	DETTES D'EXPLOITATION		5 285 860,64	4 451 401,74
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
401-403-408(-4084)-409	Fournisseurs	2 217 616,36		1 009 641,51
402	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44(sauf 444)	Dettes fiscales, sociales et autres	2 257 635,94		2 346 715,63
467	Autres dettes d'exploitation	270 372,39		234 725,39
468	Autres dettes d'exploitation charges à payer	35 144,69		38 876,17
4195	Excédents de provisions sur charges	505 091,26		821 443,04
	DETTES DIVERSES		626 738,92	600 662,30
404-405-4084	Fournisseurs d'immobilisations	626 738,92		460 187,04
444	État Impôts sur les bénéfices			140 475,26
	Autres dettes :			
4433	Opérations d'aménagement			
45	Groupes et associés			
461	Opérations pour le compte de pers.			
	Opérations pour le compte de tiers			
	PRODUITS CONTATÉS D' AVANCE		17 563,45	16 956,83
487 sauf 4872	Au titre de l'exploitation et autres	17 563,45		16 956,83
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	TOTAL (III)	51 048 806,42	51 048 806,42	46 479 045,23
482	NEUTRALISATION DU RESULTAT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT aux risques et profits du concédant (IV)	7 928 832,00	7 928 832,00	7 054 224,00
	TOTAL GÉNÉRAL I+II+III+IV	76 131 764,05	76 131 764,05	70 114 841,36

CAPITAUX PROPRES

Provisions pour risques et charges

DETTES

Compte de régularisation

COMPTES DE RÉSULTAT (CHARGES)

N° de compte	CHARGES	Exercice N			Exercices N-1
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION			24 271 301,42	18 228 180,11
60-61-62	Consommation de l'exercice en provenance des tiers			16 706 983,34	11 034 754,12
60 (net de 609)	<u>Achats stocks</u>				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
6071	Immobilisations acquises par résolution de vente ou adjudication				
603	<u>Variation des stocks</u>				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immobilisations acquises par résolution de vente ou adjudication				
6055	<u>Charges opération d'aménagement</u>			11 891 015,85	7 049 806,00
60550	Charges opér d'aménagement Achats terrains à aménager		3 936 778,51		
60551	Charges opér d'aménagement Travaux		4 667 985,90		
60553	Charges opér d'aménagement Impôts		398 889,06		
60554	Charges opér d'aménagement Honoraires		432 585,28		
60555	Charges opér d'aménagement Frais financiers		451 730,91		
60556	Charges opér d'aménagement Frais annexes		1 939 830,31		
60558	Charges opér d'aménagement Dot prov clls div		25 195,88		
606-608000	Achats non stockés de matières et fournitures	1 380 952,15	76 590,18	1 457 522,31	1 177 200,98
61-62 (nets de 619 et 629)	<u>Services extérieurs</u>			3 358 447,18	2 807 747,14
615 (hors 61522-61523)	Entretien et réparations contractés sur biens immobiliers	488 091,95	1 159 638,75	1 647 730,70	1 431 327,52
61522-61523	Gros entretien sur biens immobiliers	14 531,39	621 817,86	636 349,25	260 735,11
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				761,04
616	Primes d'assurances		261 845,67	261 845,67	258 900,04
621	Personnel extérieur à la société	55 243,74	50 502,35	105 746,09	65 130,21
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		93 569,46	93 569,46	186 958,79
623	Publicité, publications, relations publiques		39 668,74	39 668,74	45 279,84
625	Déplacements, missions et réceptions		24 363,65	24 363,65	29 663,92
Aut cptes 61-62	Autres	165 767,47	383 408,15	549 175,62	528 990,67
63	<u>Impôts, taxes et versements assimilés</u>			2 097 343,34	2 015 255,29
631-632-633 & 637810	Sur rémunérations	41 268,00	287 951,48	329 219,48	308 651,29
63512	Taxes foncières	271 687,00	1 474 732,00	1 746 419,00	1 692 552,00
Autres 635-637(hors 637810)	Autres	633,60	21 071,26	21 704,86	14 052,00
64	<u>Charges de personnel</u>			3 442 340,68	3 343 419,23
641-648	Salaires et traitements	324 023,00	1 995 428,92	2 319 451,92	2 254 340,00
645-647	Charges sociales	139 158,00	983 730,76	1 122 888,76	1 089 079,23
681-682	<u>Dotations aux amortissements et aux provisions</u>			1 986 329,13	1 758 058,55
681	<u>Sur immobilisations : dotations aux amortissements</u>				
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6811	Sur immobilisations dotations aux amortissements		1 556 575,93	1 556 575,93	1 531 647,67
6816	Sur immobilisations : dotations pour dépréciations				
6817	Sur actifs circulants : dotations pour dépréciations				
68173	Stocks et en-cours				
68174	Créances douteuses		70 901,42	70 901,42	46 355,29
6815	<u>Pour risques : dotations aux provisions</u>				
681572	Pour gros entretien		197 756,33	197 756,33	35 477,49
6815 (hors 681572)	Autres		161 095,45	161 095,45	144 578,10
651-654-658	<u>Autres charges</u>			38 304,93	76 692,92
654	Pertes sur créances irrécouvrables		7 635,84	7 635,84	53 056,80
651-658 (hors 6581-6582)	Redevances et charges diverses de gestion courante				
6581	Prestations sur lots inoccupés		6 622,70	6 622,70	276,14
6582	Frais de gestion des loges gardiens		24 046,39	24 046,39	23 359,98
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
799	<u>Transferts de produits d'exploitation</u>			892 346,26	1 132 648,55
	CHARGES FINANCIÈRES			60 989,90	350 430,54
686	Dotations aux amortissements et aux provisions				
661	<u>Charges d'intérêts(2)</u>				
66116	Intérêts sur opérations locatives		828 983,62	828 983,62	776 435,88
661163	Intérêts compensateurs ou différés				
6616	Intérêts bancaires		628,74	628,74	59,62
667	Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières	1 744,00		1 744,00	3 722,51
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			50 886,77	70 971,32
671	Sur opérations de gestion		32 008,02	32 008,02	65 642,24
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		1 577,38	1 577,38	494,62
678	Autres		17 301,37	17 301,37	4 834,46
687	Dotations aux amortissements et aux provisions				
6871-6872	Dotations aux amortissements et provisions immo				
6875-6876	Dotations aux autres provisions et dépréciations				
691	PARTICIPATION DES SALARIÉS				
695-697	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS		266 606,22	266 606,22	349 099,09
	TOTAL DES CHARGES	2 881 336,28	22 599 804,39	25 481 140,67	19 780 899,07
	Solde créditeur = bénéfice			298 044,69	358 176,94
	TOTAL GÉNÉRAL			25 779 185,36	20 139 076,01

COMPTES DE RÉSULTAT (PRODUITS)

N° de compte	PRODUITS	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION		25 471 163,93	19 735 405,44
70 (net de 709)	Produits des activités		18 664 465,27	19 440 486,90
7011	Ventes d'immuables bâtis			
7013-7014	Ventes de terrains			
702	Loyers et charges :			
70210 (net de 702109)	Loyers des logements non conventionnés	4 975 912,48		4 968 350,25
70211 (net de 702119)	Loyers des logements conventionnés	2 224 929,87		2 052 149,34
70212 (net de 702119)	Loyers des logements des boîtes commerciales	40 180,20		46 286,49
7023	Suppléments des loyers	26 455,90		15 095,04
70220 (net de 702209)	Commerciaux industriels et professionnels	218 692,66		212 021,07
70221 (net de 702219)	Commerciaux soumis à TVA	391 096,90		392 341,37
702810	Autres loyers soumis à TVA	60 157,78		59 039,00
702820	Autres loyers non soumis à TVA	9 603,68		
7031-703200	Récupération des charges locatives R.C.	3 377 687,58		3 378 568,49
70321	Récupération des charges locatives R.C. soumises à TVA	28 206,88		24 557,80
7033	Régularisation charges locatives	(524 558,18)		(834 905,52)
705	Produits de concession d'aménagement			
7051	Vente de terrains et droits à construire	1 081 233,29		893 789,00
7052	Vente d'immuables construits	1 511 210,70		3 072 796,90
7054	Subventions	2 355 714,32		2 736 123,37
7055	Participations des collectivités	2 294 738,00		1 296 000,00
7053-7056	Autres produits de concession d'aménagement en cours	581 222,60		1 094 937,41
7057	Produits financiers	33 880,98		46 045,09
7058	Reprise sur amortissements et provisions	34 609,57		12 632,73
7059	Iva sur marge	(97 952,12)		(80 980,41)
706	Prestations de services :			
7063	Gestion d'immuable pour tiers			
7064	Rémunération de mandat	2 872,50		10 740,00
7068	Divers			
708	Produits des activités annexes			
7082-7083	Refacturation de frais engagés pour le compte des locataires	3 597,00		2 694,00
70881	Livraison chauffage	13 205,60		12 286,69
70885	Recettes diverses non soumises à TVA			1 375,00
70886	Recettes diverses soumises à TVA	741,88		8 193,98
7089	Rémunération sur prestations soumises à TVA	21 025,20		20 349,81
70883	Livraison à soi-même			
71	Produits stockés		4 096 356,51	(2 021 538,09)
7133	Variation des en-cours de production de biens			
7135	Variation des stocks -Immuables achevés			
7138	Variation des concessions des aménagements en-cours & concession	4 096 356,51		(2 021 538,09)
72	Production immobilisée			
7222	Immuables de rapport (frais financiers et externes)			
721 Autres 722	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation			
781-782	Reprises sur amortissements et provisions		621 529,78	450 207,61
78151	Reprises sur provisions pour risques	141 919,10		101 497,70
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	469 301,00		294 077,49
7817	Reprises sur dépréciations des actifs circulants (stock et clients)	10 309,68		54 632,42
791	Transferts de charges d'exploitation		2 084 712,37	1 836 044,03
791 (hors 791001-791002-791003)	Transferts de charges exploitations	1 580 263,37		1 326 909,03
791001-791002-791003	Transferts de charges salariales et charges sociales et fiscales RC	504 449,00		509 135,00
7583-7584	Autres produits	4 100,00	4 100,00	30 204,99
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
7586	Quotes-parts de concession sur aménagement			
	PRODUITS FINANCIERS		73 952,43	109 574,01
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières		1 424,99	1 351,88
7624	Prêts au personnel			
7628	Prêts acquéreurs			
7621	Revenus des titres immobilisés	1 424,99		1 351,88
763	D'autres créances			
768	Autres produits financiers	71 885,43	71 885,43	105 538,17
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	642,01	642,01	2 683,96
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		234 069,00	294 096,56
771	Sur opérations de gestion	125 205,13	125 205,13	194 609,52
	Sur opérations en capital		108 863,87	99 487,04
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			1 800,00
777	Subvention d'investissement versés au résultat de l'exercice	108 863,87		96 459,69
778	Autres			1 227,35
787	Reprises sur provisions et dépréciations			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	25 779 185,36	25 779 185,36	20 139 076,01
	Solde débiteur = perte			
	TOTAL GÉNÉRAL	25 779 185,36	25 779 185,36	20 139 076,01



III – Annexes au 31 décembre 2012

ANNEXE 1

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En matière d'aménagement

Centre historique d'agglomération

L'année 2012 a vu en particulier la finalisation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du quartier Saint-Michel (rue des Faures/Quai des Salinières) avec l'identification de 465 logements classés de niveau 4 et 5 (échelle de 5) sur les 1058 logements de ce périmètre de restauration immobilière.

Cette intervention lourde verra l'enquête publique démarrer début 2013 pour une notification de travaux mi 2013.

Sur le périmètre Saint-Eloi, plus de 92 % des logements concernés par la D.U.P ont été traités (360 sur 393).

Enfin, sur le périmètre de restauration immobilière Sainte-Croix, les deux îlots Carpenteyre et Nérigeau Sauvageau sont en phase d'études pour des travaux en 2013 (démolitions).

Au 31.12.2012, 2 092 logements avaient été rénovés soit 87 % des objectifs de 2014.

Le conseil programmatique a délivré plus de 435 conseils (2837 depuis 2002) et nous avons obtenu le conventionnement de 35 logements sociaux privés (395 depuis 2002) et 85 logements sociaux publics (292 depuis 2002).

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

Sainte Eulalie

La concession d'aménagement en cours sur la commune de Sainte-Eulalie a fait l'objet d'une négociation complexe sur un besoin de financement complémentaire suite à la fixation des prix des logements par le juge de l'expropriation au-delà des estimations initiales – 2,9 M€ ont donc été nécessaires pour équilibrer le bilan, pris en compte par l'ANRU, le Conseil Général, le Conseil Régional et la commune.

Un besoin de ligne de trésorerie est en cours de négociation avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour assurer la continuité dans l'attente de la mobilisation de ces subventions.

Les travaux d'aménagement des sites et voiries de liaisons sont en phase de réception.

Les premiers programmes de constructions neuves se livrent fin 2012 début 2013.

La Réole

InCité a rendu les études préopérationnelles 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.

Une réflexion complémentaire devrait s'engager en 2013 pour un montage financier multi partenarial permettant d'aboutir à une phase opérationnelle.

En matière de gestion locative et de construction

Dans le cadre de la gestion du Patrimoine, nous avons cette année 2012 mis en service les 32 logements du foyer Le Levain pour le compte de l'Association Habitats Jeunes Le Levain ;

De plus, nous avons lancé les travaux de 54 logements avec les 18 logements de la rue Saint James et les 32 logements de la résidence Jasminea au Grand Parc.

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), ainsi que le concours d'architecture pour la reconstruction du centre commercial Counord et de 70 logements. Le lauréat sera retenu début 2013.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels arrêtés au 31-12-2012 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.

L'évaluation de « l'estimation des résultats intermédiaires provisoires » de la convention d'aménagement de Bordeaux et de la concession d'aménagement de Sainte-Eulalie a été comme l'an passé calculée à partir des « prévisionnels réactualisés des derniers Comptes Rendus Annuels à la Collectivité » (CRAC), approuvés par ces dernières.

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN ACTIF

1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES 143 333 €

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

- a) Des logiciels acquis, amortis selon la méthode linéaire sur une durée de trois ans :
(valeur nette comptable) 34 323 €
- b) Des acomptes versés au titre des derniers modules du progiciel
"Sned Global Software " non encore mis en service 29 209 €
- c) Des acomptes versés relatifs à une nouvelle opération Caudéran Tassigny,
en cours d'études actuellement 79 801 €

2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les travaux effectués en 2012 se répartissent de la manière suivante :

CONSTRUCTIONS

Construction sur sol propre 2 624 017 €

Les accroissements de 2012 sont constituées par :

⇒ Immeuble "Foyer Le Levain"

La livraison de cette opération de réhabilitation qui a permis de créer un foyer pour jeunes travailleurs comprenant 32 logements individuels et différents locaux communs a eu lieu le 01/09/2012. Cet immeuble est composé essentiellement de T1 et T1bis.

Le coût immobilisé en 2012, hors terrain, s'élève à 2 616 323 €

Il se décompose de la façon suivante :

Composant structure (amortissement 50 ans)	1 774 714 €
Composant ascenseur (amortissement 15 ans)	30 780 €
Composant menuiserie extérieur (amortissement 25 ans)	204 788 €
Composant ravalement (amortissement 15 ans)	166 958 €
Composant chauffage collectif (amortissement 25 ans).....	116 477 €
Composant plomberie (amortissement 20 ans)	168 511 €
Composant électricité (amortissement 25 ans)	154 095 €

⇒ **Résidence Balguerie**

Un remplacement d'un portail métallique a été effectué pour cette opération. Les travaux ont été réceptionnés le 24/07/2012, l'enregistrement en composant "Menuiseries extérieures" a été effectué en fin d'année.

Ce dernier sera amorti sur une durée de 25 ans 7 693 €

Construction sur sol d'autrui 2 486 450 €

Composant « Menuiseries Extérieures »
(Amortissement sur 25 ans)

⇒ **Résidence Grand Parc 672**

Un remplacement des menuiseries extérieures a été effectué en 2012 dans les bâtiments A, B, C, D, E et F. Ce remplacement vient en complément des menuiseries déjà changées en 2005. Les travaux ont été réceptionnés le 20/12/2012.

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 686 403 €

Une réfection des halls et des cages d'escaliers a été également effectuée en 2012 dans les bâtiments A, B, C, D, E et F de cette résidence. Les travaux ont été réceptionnés le 20/06/2012.

Le montant passé en composant « Menuiseries Extérieures » s'élève à 848 588 €

Composant « Etanchéité »
(Amortissement sur 15 ans)

⇒ **Résidence Labarde**

Des travaux de réfection de l'étanchéité terrasse ont été entrepris en 2012.

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 95 017 €
Ils seront amortis sur 15 ans.

⇒ **Résidence Grand Parc 329**

Pareillement pour l'opération GP 329, l'étanchéité de la terrasse du bâtiment U de cette résidence a été achevée en 2012.

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 55 424 €
Ils seront amortis sur 15 ans.

Composant « Plomberie Sanitaire »
(Amortissement sur 20 ans)

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

L'investissement en 2012 effectué dans les résidences ci-dessous s'élève à 58 262 €

Château d'Eau 8 632 €
Grand Parc 672..... 49 630 €

Composant « Aménagement Intérieur »

VENTILATION
(Amortissement sur 50 ans)

⇒ Résidence Grand Parc 672

La mécanisation de la ventilation a été effectuée en 2012 dans les bâtiments A, B, C, D, E et F conjointement au remplacement des menuiseries.

Les travaux ont été réceptionnés le 20/12/2012, pour un coût total de 666 638 €

IMMEUBLE AFFECTÉ AUX OPERATIONS PROFESSIONNELLES

(Amortissement sur 25 ans)

⇒ Centre Commercial Europe

Un ancien local poissonnerie a été réaménagé afin d'accueillir un pressing.

Les travaux ont été réceptionnés le 30/03/2012.

L'investissement de ce réaménagement a été de 61 426 €

Ajout d'un nouveau volet roulant pour le local du dentiste.

Les travaux ont été réceptionnés le 11/10/2012.

Le coût de ces travaux ont été de 14 693 €

3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS..... 1 467 224 €

Les immobilisations en cours à fin 2012 sont les suivantes :

Honoraires et travaux résidence Jasminéa 693 160 €
Honoraires et études diverses Ilot Counord 1 199 €
Honoraires et études diverses 26 rue Buhan 10 107 €
Bâti ancien, études, honoraires et travaux Rue Saint-James 296 605 €
Honoraires et études diverses 19 rue des Pontets 50 425 €
Honoraires et études diverses 3 rue Dumercq 14 300 €
Travaux en cours rénovation Hall Saint-Louis 2 761 €
Travaux en cours Rénovation Halls Saint-Marc 2 762 €
Travaux en cours bureaux 1^{er} étage Arc en Ciel 395 905 €

1 467 224 €

4 IMMOBILISATIONS FINANCIERES2 608 325 €

PLACEMENTS 1 709 435 €

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de 81 435 €

2) Des titres immobilisés

* Bons à Moyen Terme 1 628 000 €

1 709 435 €

DEPOT DE GARANTIE898 890 €

Il s'agit principalement :

1) De dépôts de garantie bancaire.....884 136 €
(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)

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

* CPA BORDEAUX 224 173 €

222 390 €

1 782 €

* CPA SAINTE EULALIE 674 718 €

661 746 €

12 972 €

898 890 €

5 STOCKS27 264 768 €

Les stocks au 31/12/12 soit 27 264 768 € sont constitués par :

TERRAIN A AMENAGER 0 €

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

DEPRECIATION DES TERRAINS - 142 774 €

Une dépréciation pour ce terrain a été constituée en 2006.
Elle est maintenue en 2012.

**ENCOURS DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**.....22 910 427 €

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

* les acquisitions et dépenses diverses58 316 688 €

* les produits- 26 521 883 €

* la participation versée par les collectivités-16 593 408 €

* neutralisation du résultat provisoire intermédiaire..... 7 709 030 €

-35 406 261 €

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	970 159 €
Des acquisitions d'immeubles (exo de TVA)	32 787 847 €
Des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT)	920 072 €
Des indemnités d'éviction (HT)	477 559 €
Des acquisitions fonds de commerce (HT)	147 000 €
Des frais divers sur les immeubles(HT)	8 232 339 €
(Travaux & gestions)	
Des frais financiers (hors TVA)	2 558 208 €
Des frais d'assurances.....	146 673 €
Des frais de gestion de logements	295 179 €
Des frais de communication	257 718 €
Des frais liés au local (rue des Faures) (HT)	125 390 €
Des impôts et taxes	1 346 616 €
Des frais d'actions d'insertion et divers (HT)	357 325 €
De gestion locative	521 764 €
Pertes sur locataires	56 880 €
Dot dépréciations créances douteuses.....	69 572 €
La TVA sur l'opération (partie non déductible soit 39,93%)	547 445 €
TVA sur Transfert d'opération	0 €
La rémunération d'InCité (hors TVA)	8 498 940 €
TOTAL DEPENSES AU 31/12/2012.....	58 316 688 €

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

Ventes d'AST	241 041 €
Ventes d'Immeubles	20 816 096 €
Gestion temporaire (loyers et charges)	2 735 358 €
Subventions diverses.....	1 865 978 €
Produits divers	488 991 €
Plus-value financière & produits financiers.....	797 860 €
Reprise sur provsion	59 608 €
TVA sur marges.....	-483 048 €
TOTAL PRODUITS AU 31/12/2012	26 521 883 €

La participation versée des collectivités au 31/12/12 est de 16 593 408 €

En fonction d'une part, des dépenses et produits réels enregistrés au 31/12/2012 respectivement 58 317 K€ & 26 522 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 2011 (dépenses prévisionnelles 71 271 K€ et produits prévisionnels hors participation 54 387 454 K€),

la participation versée d'avance par la collectivité s'élèverait à 7 709 K€.

**ENCOURS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE SAINTE EULALIE SIGNEE LE 12/01/2006 4 354 342 €**

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

* les acquisitions et dépenses diverses	14 231 066 €
* les produits	-9 091 788 €
* la participation versée par les collectivités	-1 004 738 €
* neutralisation du résultat provisoire intermédiaire.....	219 802 €

-9 876 724 €

Les dépenses engagées depuis l'origine comprennent :

Des frais d'études HT	282 118 €
Des acquisitions d'immeubles (exo de TVA)	6 513 344 €
Des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT)	409 753 €
Des frais et travaux divers sur immeubles (HT)	4 278 608 €
Des frais financiers (hors TVA)	415 320 €
Des frais d'assurances.....	15 850 €
Des impôts et taxes	250 560 €
Des frais divers (HT).....	125 356 €
De gestion locatives (HT)	707 511 €
De frais de communication (HT)	2 013 €
Pertes sur locataires	20 695 €
La rémunération d'InCité (hors TVA).....	1 165 737 €
De dépréciation des créances clients	44 203 €

TOTAL DEPENSES AU 31/12/2012..... 14 231 066 €

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

Ventes de Terrains aménagés	1 975 022,29 €
Gestion temporaire (loyers et charges)	505 645 €
Subventions diverses.....	6 686 184 €
Autres produits	201 €
Plus-value financière & produits financiers.....	4 519 €
Reprise sur provision	15 466 €

TVA sur marges

- 95 248 €

TOTAL PRODUITS AU 31/12/2012 9 091 788 €

La participation versée des collectivités au 31/12/12 est de 1 004 738 €.

En fonction d'une part, des dépenses et produits réels enregistrés au 31/12/2012 respectivement 14 231 K€ & 9 092 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 2011 (dépenses prévisionnelles 28 005 K€ et produits prévisionnels hors participation 26 776 K€),

la participation versée d'avance par la collectivité s'élèverait à 219 K€.

6 CREANCES

CREANCES D'EXPLOITATIONS

Les créances figurent au bilan pour les valeurs nominales.

Des provisions pour créances douteuses ont été systématiquement pratiquées pour :

- **les locataires « congés »** 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 163 696 €

Les valeurs mobilières sont composées de SICAV et FCP.

8 DISPONIBILITES

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 1 732 281 € figurent au 31/12/2012 des placements sur des comptes à terme ainsi que des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 877 658 € répartis de la façon suivante :

* Compte à terme InCité	604 800 €
* Livret "B" InCité	221 670 €
* Compte à terme CPA Bordeaux.....	50 000 €
* Livret "B" CPA Bordeaux.....	1 188 €
	<hr/>
	877 658 €

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN PASSIF

1 CAPITAUX PROPRES

Analyse de la variation des capitaux propres

Nature	Début d'exercice 2012	Variation	Fin d'exercice 2012
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	3 795 101 €	358 177 €	4 153 278 €
	10 827 909 €	358 177 €	11 186 086 €

Conformément à la 2^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22/05/2012, le report à nouveau à fin 2011 soit 358 177 € a été affecté au compte "autres réserves".

2 PROVISIONS

2.1 - Provisions pour risques

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

A fin 2012, 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, 2010 et 2011 en attente du jugement définitif.

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 avait interjeté appel de ce jugement ; la cour d'appel s'est prononcée le 04/06/2012. La décision bien que partiellement satisfaisante prévoit néanmoins une récupération financière auprès de la société "Act Architecture" dont la responsabilité a également été retenue. Le recouvrement était toujours en cours en fin d'année, la provision a donc été maintenue pour 2012.

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 cinq ans.

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

2.3 - Provision pour abondement..... 154 802 €

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 26 mai 2011,

la provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise

s'élève pour 2012 à..... 121 893 €

La provision du forfait social sur abondement soit (20%)

s'élève à 24 379 €

La provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement

s'élève à 8 530 €

154 802 €

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 31/12/2012, elle s'élève à 34 451 €.

3

DETTES FINANCIERES

3.1 - EMPRUNTS

La situation des emprunts au 31/12/2012 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 01/01/2012	Réalizations 2012	Remboursements 2012	Restant dû au 31/12/2012
Siège Victor Hugo	1 974 927 €	0 €	131 735 €	1 843 192 €
Activité bailleur	21 190 162 €	2 711 006 €	1 133 157 €	22 768 011 €
CPA Bordeaux	11 500 000 €	0 €	0 €	11 500 000 €
CPA Sainte- Eulalie	3 156 289 €	0 €	423 518 €	2 732 771 €
	37 821 378 €	2 711 006 €	1 688 409 €	38 843 975 €

Les réalisations 2012 concernent exclusivement l'activité Bailleur :

Des emprunts ont été souscrits en 2012 pour financer :

a) Les travaux des deux opérations suivantes :

* Aménagement des bureaux du 1 ^{er} étage de la résidence Arc en Ciel.....	400 000,00 €
* Remplacement des menuiseries et mécanisation de la ventilation des bâtiments A, B, C, D, E et F du Grand Parc 672	1 000 000,00 €
* Réfection des halls et des cages d'escaliers des bâtiments A, B, C, D, E et F du Grand Parc 672.....	500 000,00 €

b) Une construction rénovation :

4 emprunts ont été souscrits pour la réhabilitation d'un foyer jeunes travailleurs "Le Levain" auprès des organismes CDC, Astrla et Cilso	<u>811 006,00 €</u>
	2 711 006,00 €

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 31/12/2012 à 4 337 966,00 €

Une convention de découvert a été signée pour le fonctionnement de l'opération Sainte-Eulalie.

Le montant s'élève au 31/12/2012 à 767 366,80 €

5 105 333,00 €

ELEMENTS RELATIFS AU RESULTAT

Les charges de l'année 2012 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 5 971 615 € & 5 919 399 € 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 2012 pour ces deux opérations d'aménagement sont également comptabilisés dans des comptes spécifiques dont le radical est "705-5".

Elles s'élèvent pour:

Le centre historique Bordeaux à.....	3 418 753 €
L'opération Sainte-Eulalie à	<u>4 375 905 €</u>
	7 794 658 €

La neutralisation au niveau du résultat a été obtenue par un enregistrement pour le même montant au débit du compte "713 895". 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	22 910 427 €
Les encours de la concession de Sainte Eulalie s'élèvent à	<u>4 354 342 €</u>
	27 264 768 €

ANNEXE 2

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE 2012

	VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS AU DÉBUT 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		
INCORPORELLES							
- FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 740	-	-	-	-	4 740	-
- LOGICIEL	353 114	21 045	-	-	-	374 159	-
- LICENCE MARQUE	-	-	-	-	-	-	-
- AVANCES IMM INCORP EN COURS	29 209	79 801	-	-	-	109 010	-
TOTAL I	387 063	101 846	-	-	-	488 909	-
CORPORELLES							
TERRAIN							
	2 261 001	4 200	-	-	-	2 265 201	-
CONSTRUCTIONS							
- SUR SOL PROPRE							
cptle 213110 -structures	18 883 367	1 805 494	-	-	-	20 688 861	-
cptle 213120 -menuiseries extérieures	1 183 225	212 482	-	-	3 392	1 392 315	-
cptle 213130 -chauffage collectif	140 093	116 477	-	-	-	257 570	-
cptle 213140 -chauffage individuel	882 874	-	-	-	-	882 874	-
cptle 213150 -étanchéité	58 782	-	-	-	-	58 782	-
cptle 213160 -ravalement	472 185	166 958	-	-	-	639 143	-
cptle 213180 -aménagement intérieur	41 887	168 311	-	-	-	210 198	-
cptle 213190 -aménagement intérieur divers	111 174	154 065	-	-	-	265 239	-
	21 674 147	2 624 017	-	-	3 392	24 194 772	-
cptle 213170 -imm Cours Victor Hugo	3 125 260	-	-	-	-	3 125 260	-
cptle 213800 -imm affecté aux opérations profess	135 919	-	-	-	-	135 919	-
- SUR SOL D'AUTRUI							
cptle 214110 -structures	12 753 281	-	-	-	-	12 753 281	-
cptle 214120 -menuiseries extérieures	3 097 179	1 534 991	-	-	-	4 632 170	-
cptle 214130 -chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	245 022	-
cptle 214140 -chauffage individuel	255 558	-	-	-	-	255 558	-
cptle 214150 -étanchéité	288 379	150 441	-	-	-	438 820	-
cptle 214160 -ravalement	820 494	-	-	-	-	820 494	-
cptle 214180 -plomberie sanitaire	579 518	58 282	-	-	-	637 800	-
cptle 214190 -aménagement intérieur portes blindées	827 712	-	-	-	-	827 712	-
cptle 214190 -aménagement intérieur ventilation	163 028	666 838	-	-	-	819 866	-
cptle 214190 -aménagement intérieur colonnes montées	112 785	-	-	-	-	112 785	-
cptle 214190 -aménagement intérieur électrotech	222 102	-	-	-	-	222 102	-
cptle 214190 -aménagement intérieur logt handicapé	239 889	-	-	-	-	239 889	-
cptle 214200 -vrd	541 075	-	-	-	-	541 075	-
cptle 214800 -cransoules affectées aux opérations professionnelles	7 053 977	76 118	-	83 648	-	7 046 447	-
cptle 214510 -Bât administratif GP 329	47 879	-	-	-	-	47 879	-
	27 135 678	2 486 450	-	83 648	-	29 538 460	-
INST AGENC AMEN DES CONSTRUCTIONS							
cptle 213850 - SUR SOL PROPRE	100 831	-	-	-	-	100 831	-
cptle 214350 - SUR SOL D'AUTRUI	878 068	-	-	-	-	878 068	-
cptle 214320 - TRAVAUX AMELIORATION IMM	2 752 587	-	-	-	-	2 752 587	-
INSTALLATIONS TECHNIQUES . MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS							
	12 813	-	-	-	-	12 813	-
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
- INSTALLATIONS GENERALES							
- AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS	60 802	-	-	-	-	60 802	-
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	11 804	-	-	-	-	11 804	-
- MATERIEL DE TRANSPORT DIVERS	2 438	-	-	-	-	2 438	-
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	163 595	32 000	-	-	24 428	171 173	-
- MOBILIER	136 318	-	-	-	-	136 318	-
- MECENAT	4 875	10 000	-	-	-	15 884	-
Cpte 231000 IMMOBILISATIONS EN COURS	1 494 954	2 193 427	-	2 822 585	-	1 065 796	-
Cpte 232000 TRAVAUX AMELIORATION EN COURS	-	-	-	-	-	-	-
Cpte 238000 AVANCES IMM CORP EN COURS	630 171	2 289 963	-	2 518 727	-	401 427	-
TOTAL II	60 283 493	9 640 882	-	5 224 891	27 820	64 671 708	-
FINANCIERES							
PARTS SOCIALES	56 425	25 010	-	-	-	81 435	-
TITRES IMMOBILISES	1 784 000	-	-	-	156 000	1 628 000	-
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	689 413	857 545	-	-	428 068	998 890	-
- PRET & AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III	2 529 838	882 555	-	-	584 068	2 608 325	-
TOTAL GENERAL (I + II + III)	83 180 384	10 424 933	-	5 224 951	511 888	87 788 538	-

ANNEXE 3

ETAT DES AMORTISSEMENTS 2012

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATIONS DE L'EXERCICE				DIMINUTIONS		MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE
		AMORTISSEMENTS DOTATION	TRANSFERTS DES AMORTISSEMENTS DE COMPTE A COMPTE	AMORT. EXCEPT	TOTAL	TRANSFERTS DES AMORTISSEMENTS DE COMPTE A COMPTE	AMORTISSEMENTS AFFERENTS AUX ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF	
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
- FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 740	-	-	-	-	-	-	4 740
- LOGICIEL	321 782	18 654	-	-	18 654	-	-	340 436
- AVANCES IMM INCORP EN COURS	326 522	18 654	-	-	18 654	-	-	345 176
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE	7 541 175	391 894	-	-	391 894	-	-	7 933 168
- structures	435 314	61 791	-	-	61 791	-	1 814	495 290
- menuiseries extérieures	63 188	4 182	-	-	4 182	-	-	97 370
- chauffage collectif	389 502	26 753	-	-	26 753	-	-	416 259
- chauffage individuel	42 840	1 689	-	-	1 689	-	-	44 529
- étanchéité	338 316	18 967	-	-	18 967	-	-	355 283
- ravalement	18 188	12 454	-	-	12 454	-	-	30 622
- aménagement intérieur	8 858 503	519 830	-	-	519 830	-	1 814	9 372 519
- imm Cours Victor Hugo	734 528	115 926	-	-	115 926	-	-	850 454
- imm affect op profess	5 437	5 437	-	-	5 437	-	-	10 874
- SUR SOL D'AUTRUI	7 587 307	110 423	-	-	110 423	-	-	7 697 730
- structures	596 955	139 881	-	-	139 881	-	-	736 836
- menuiseries extérieures	245 022	-	-	-	-	-	-	245 022
- chauffage collectif	52 554	17 037	-	-	17 037	-	-	69 591
- chauffage individuel	112 223	13 718	-	-	13 718	-	-	125 941
- étanchéité	325 733	55 120	-	-	55 120	-	-	380 873
- ravalement	77 005	30 102	-	-	30 102	-	-	107 107
- plomberie sanitaire	73 940	20 924	-	-	20 924	-	-	94 764
- aménage intérieur portes blindées	12 153	3 499	-	-	3 499	-	-	15 652
- aménage intérieur ventilation	12 083	4 511	-	-	4 511	-	-	16 574
- aménage intérieur colonnes montantes	17 768	8 884	-	-	8 884	-	-	26 652
- aménage intérieur électricité	12 329	15 979	-	-	15 979	-	-	28 308
- aménage intérieur logi handicapé	44 226	18 036	-	-	18 036	-	-	62 261
- vrd	2 620 008	346 077	-	-	346 077	-	-	2 966 085
- meubles affectés aux opérations professionnelles	17 831	1 319	-	-	1 319	-	-	1 319
- imm affectés aux op prof en cours	3 182	3 182	-	-	3 182	-	-	21 023
- bal administratif GP 329	11 807 038	788 703	-	-	788 703	-	-	12 595 739
INST AGENC AMEN DES CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE	99 395	756	-	-	756	-	-	100 151
- SUR SOL D'AUTRUI	677 956	739	-	-	739	-	-	678 695
- TRAVAUX AMELIORATION IMM	2 327 413	67 482	-	-	67 482	-	-	2 414 905
	24 510 268	1 514 884	-	-	1 514 884	-	1 814	26 023 337
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS	12 813	-	-	-	-	-	-	12 813
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
- INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS	60 602	-	-	-	-	-	-	60 602
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	6 850	2 361	-	-	2 361	-	-	9 211
- MATERIEL DE TRANSPORT	2 438	-	-	-	-	-	-	2 438
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	148 748	12 747	-	-	12 747	24 428	-	138 067
- MOBILIER	103 606	7 930	-	-	7 930	-	-	111 536
	323 244	23 038	-	-	23 038	-	24 428	321 654
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS	26 172 847	1 556 574	-	-	1 556 574	-	26 242	26 703 160
CHARGES A REPARTIR	MONTANT NET AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS TRANSFERT +			TOTAL	ANNULATION AFFERENTE AUX SOLDES DES EMPRUNTS (886830)	DOTATION DE L'EXERCICE AUX AMORTISSEMENTS (488830)	MONTANT NET A LA FIN DE L'EXERCICE
INTERETS COMPENSATEURS								
- STOCK INT COMP AU 31/12/83 (481 310)	-	-	-	-	-	-	-	-
- INT COMP A PARTIR DU 01/01/84 (481 330)	335 711	-	-	-	-	-	60 990	274 721
	335 711	-	-	-	-	-	60 990	274 721

ANNEXE 4
ETAT DES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS 2012

1 - INCITE

NATURE DES PROVISIONS		MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATION DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS PAR VRT DE C/PTE	DIMINUTIONS UTILISATIONS & REPRISES DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS PAR VRT DE C/PTE	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
PROVISIONS	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES DIVERS	59 373	0	0	0	0	59 373
	PROVISIONS POUR ABONDEMENT ET FORFAIT SOCIAL ET TAXES SUR SALAIRES SUR PROVISION ABONDEMENT	140 313	154 802	0	140 313	0	154 802
	PROVISIONS POUR MEDAILLE DU TRAVAIL	29 784	6 293	0	1 608	0	34 451
	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	506 045	197 756	0	469 301	0	234 500
	TOTAL I	735 495	358 852	0	611 220	0	483 127
DEPRECIATIONS	DEPRECIATIONS SUR COMPTES STOCKS & EN COURS	142 774	0	0	0	0	142 774
	DEPRECIATIONS SUR COMPTES CLIENTS & DEBITEURS DIVERS LOCATAIRES SECTEUR LOCATIF	79 776	70 901	0	10 310	0	140 367
	TOTAL II	222 550	70 901	0	10 310	0	283 142
TOTAL GENERAL (I + II)		958 045	429 753	0	621 530	0	786 269
DONT DOTATIONS & REPRISES			429 753		621 530		
			-		-		
			-		-		

2 - C P A CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX ET SAINTE-EULALIE

NATURE DES PROVISIONS		MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATION DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS PAR VRT DE C/PTE	DIMINUTIONS & REPRISES DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS PAR VRT DE C/PTE	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
DEPRECIATIONS	DEPRECIATIONS DIVERS LOCATAIRES * CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX	22 742	2 550	0	19 144	0	8 148
	* ST EULALIE	23 557	20 646	0	15 466	0	28 737
	DEPRECIATIONS TIERS DIVERS	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL		46 299	23 196	0	34 610	0	34 885
DONT DOTATIONS & REPRISES			23 196		34 610		
			-		-		
			-		-		

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	818 673	818 673	
AUTRES CREANCES	4 704 257	4 704 257	
TOTAL GENERAL	5 522 929	5 522 929	0

DETTES	Montant brut	dont à 1 an au plus	dont à plus d'1 an & 5 ans au plus	dont à + de 5 ans
EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES & COMPTES RATTACHES	45 080 999	17 382 168	10 137 727	17 561 105
DETTES FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	2 217 616	2 210 587	7 029	0
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	308 856	308 856	0	0
DETTES FISCALES ET SOCIALES & COMPTES RATTACHES	1 948 780	1 948 780	0	0
AUTRES DETTES & COMPTES RATTACHES	1 437 347	1 368 117	69 230	0
TOTAL GENERAL	50 993 598	23 218 508	10 213 985	17 561 105

COMMENTAIRES

Les" EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES "SONT CONSTITUES PAR :

Les emprunts		38 843 975
Emprunts INCITE	24 611 204	
Emprunts CPA BORDEAUX	11 500 000	
Emprunt Concession STE Eulalie	2 732 771	
	<u>38 843 975</u>	

Les dépôts de garantie versés par les locataires:		629 547
Les intérêts courus et non échus au 31/12/2012		502 144
Compte banque créditeur (découvert autorisé de l'opération CPA BX)		5 105 333
		<u><u>45 080 999</u></u>

NOTE N° 6

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

Nature des éléments d'actif circulant	Montant au bilan de l'exercice 2012	Evaluation au dernier cours 2012
C.D.N, F.C.P et SICAV « INCITE »	163 696 €	389 779 €
C.D.N, F.C.P et SICAV « Opérations d'aménagement »	0 €	0 €
TOTAL	163 696 €	389 779 €

ANNEXE 6/2 : Produits à recevoir

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2012	Montant au bilan de l'exercice 2011
Produits à recevoir :		
Créances clients et comptes rattachés	420 €	375 €
Autres créances :		
- sécurité sociale et organismes sociaux	8 079 €	6 314 €
- état	0 €	0 €
- remboursements assurances	0 €	0 €
- créances diverses	181 865 €	809 €
Produits financiers "Interets courus à recevoir"	3 769 €	8 499 €
TOTAL	194 132 €	15 998 €

ANNEXE 6/3 : Charges à payer

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice	Montant au bilan de l'exercice -1
Charges à payer :		
Emprunts et dettes financières diverses		
- Intérêts courus sur emprunts	502 144 €	573 344 €
- Intérêts courus sur concours bancaires	8 449 €	10 730 €
Dettes fournisseurs exploitation	222 101 €	49 028 €
Dettes fiscales et sociales :	495 344 €	445 814 €
Autres dettes diverses	35 145 €	38 876 €
TOTAL	1 263 182 €	1 117 791 €

ANNEXE 6/4

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice	Montant au bilan de l'exercice -1
Charges constatées d'avance :		
Charges exploitations	175 743 €	172 995 €
Produits constatés d'avance :		
Produits d'exploitations	17 563 €	16 957 €

ANNEXE 6/5

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan 2012 pour un montant de 274 720€ correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts localifs 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 le compte 481330 pour un montant de 60 990 € par le débit du compte 686 830 "dotations aux amortissements "pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans l'annuité.

		MONTANT	
		année	2012
A) ACTIVITÉ BAILLEUR SOCIAL			
1) LOCATION			
			10 771 805 €
Loyers logements et annexes		7 241 023 €	
loyers "appartements" non conventionnés	4 975 912 €		
loyers "appartements" conventionnés	2 224 930 €		
loyers "appartements" inclus dans baux commerciaux	40 180 €		
Loyers "commerciaux" hors TVA		218 683 €	
Loyers "commerciaux" soumis à TVA		391 097 €	
Autres Loyers Sans TVA - Le Levain		9 604 €	
Surloyer		26 456 €	
Refacturation de frais engagés pour le compte de locataires		3 597 €	
Récupération charges locatives		2 881 336 €	
2) ACTIVITÉ LIVRAISON CHAUFFAGE			
			34 231 €
Prestation chauffage		13 206 €	
Rémunération chauffage		21 025 €	
3) DIVERS			
			60 900 €
Location Panneaux d'affichage		8 515 €	
Location emplacement antenne relais		10 097 €	
Loyer Mise à disposition "chaufferie grand parc"		41 546 €	
Facturations diverses		742 €	
TOTAL ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL			10 866 935 €
B) ACTIVITÉ MANDAT			
Prestation d'étude		2 873 €	
TOTAL ACTIVITE MANDAT			2 873 €
C) ACTIVITÉ AMENAGEUR			
1) ACTIVITÉ CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX			
			3 418 752 €
Loyers logements CPA		324 318 €	
Récupération charges locatives CPA		18 618 €	
Vente AST CPA		0 €	
Vente logements CPA		1 441 211 €	
Vente Locaux commerciaux		70 000 €	
Vente Parkings CPA		44 722 €	
Subvention CPA		140 542 €	
Recettes diverses		40 474 €	
Participation Ville de BX & CUB		1 290 000 €	
Plus value s/litre & produits financiers CPA		32 427 €	
Reprise s/amort.&prov CPA		19 144 €	
TVA sur marges		-2 704 €	
		3 418 752 €	
2) ACTIVITÉ CONCESSION STE EULALIE			
			4 375 905 €
Loyers logements CPA		135 968 €	
Récupération charges locatives CPA		17 122 €	
Ventes Terrains aménagés et drols à construire		1 081 233 €	
Subvention		2 215 172 €	
Recettes diverses		0 €	
Participations Collectivités		1 004 738 €	
Produits financiers		1 454 €	
Plus value nettes cessions val. Mobil		0 €	
Reprise s/amort.&prov CPA		15 466 €	
TVA sur marges		-95 248 €	
		4 375 905 €	
TOTAL ACTIVITE CPA AMENAGEMENT			7 794 657 €
TOTAL PRODUITS ACTIVITES			18 664 465 €

ANNEXE 8/7

A) Détermination du résultat fiscal 2012

	N 2012		N-1 2011
Résultat comptable INCITE	298 045		358 177
exclusion des opérations locatives convertionnées secteur exonéré d'IS.(secteur déficitaire en 2012)	+ 206 031	+	281 494
Résultat comptable soumis à l'impôt sur les sociétés	504 076		639 671
Réintégrations fiscales			
Charges non déductibles			
Loyers véhicule non déductible	+ 0	+	1 747
Taxes non déductibles			
Sur véhicules	+ 0	+	2 230
Contribution sociale de solidarité des sociétés	+ 9 096	+	9 065
Provisions non déductibles en 2012			
Abonnement de l'activité relative à l'IS	+ 141 453		132 006
Impôt sur les sociétés			
IS 2012 estimation	+ 266 606	+	349 099
Ecart de valeurs liquidatives sur OPCVM	+ 32 396	+	12 803
Mécénat " dons " (cpt 623860)	+ 12 000		
Déductions fiscales			
Charges antérieurement taxées à déduire en 2012			
Contribution sociale de solidarité des sociétés	- 9 085	-	8 879
Provisions antérieurement taxées à déduire en 2012			
Abonnement de l'activité relative à l'IS	- 132 006	-	90 466
1/5 Mécénat " œuvre d'art " (valeur immobilisée 15 584 €)	- 3 117		
⇒ résultat fiscal 2012	821 416		1 047 296
⇒ I. S 2012 (33,33%)	273 806		349 099
Crédit d'impôt Mécénat "dons " 60 % / 12 000€	- 7 200		0
⇒ NET I. S 2012	266 606		349 099

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	REINTEGRATION FISCALE	RESULTAT FISCAL	IMPOTS		
						THEORIQUE	COMPENSATION	DU
RESULTAT COURANT	381 469	-154 802	536 271	0	536 271	178 757	0	178 757
RESULTAT EXCEPTIONNEL	183 182	0	183 182	0	183 182	61 061	0	61 061
	564 651	-154 802	719 453	0	719 453	239 818	0	239 818

IMPOTS S/ SOCIETES	
Prévisionnel IS 2012	273 806
Crédit impôt "mécénat dons"	7 200
	<u>266 606</u>
BENEFICE INCITE 2012	298 045

ANNEXE 8**ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31.12.2012****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 125 336,97 € au 31/12/12 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 31/12/12	3 230 373 €
Montant des instruments financiers	1 628 000 €

3) Droits individuels à la formation

Droits individuels à la formation	Valeur d'heures de formation
Cumul des droits acquis par les salariés au cours de l'exercice	571
Cumul n'ayant pas fait l'objet d'une demande des salariés	4 630

ANNEXE 11

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FISCALE FUTURE AU 31.12.2012

NATURE	DEBUT D'EXERCICE		VARIATIONS		FIN D'EXERCICE	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
A) ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS						
Subventions d'équipement		302 517 €	27 110 €	0 €		275 407 €
	0,00 €	302 517 €	27 110 €	0 €	total 0 €	275 407 € 275 407 €
B) ALLEGEMENTS						
Charges non déductibles temporairement à déduire l'année suivante :						
* Provision pour abondement		132 008 €	132 008 €	141 453 €		141 453 €
* Contribution sociale de solidarité des sociétés		9 085 €	9 085 €	9 096 €		9 096 €
		141 091 €	141 091 €	150 549 €	total	150 549 €

ANNEXE 13

EFFECTIF MOYEN

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
CADRES	16,60	
AGENTS DE MAITRISE & TECHNICIENS	6,80	
EMPLOYES	23,40	0,00
OUVRIERS	0,00	
TOTAL	46,80	0,00



KPMG Entreprises
Bordeaux Aquitaine
11 rue Archimède
Domaine de Pelus
33692 Mérignac cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80
Site internet : www.kpmg.fr

InCité

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2012

InCité

101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux

Ce rapport contient 6 pages

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Immeuble Le Palatin
3 cours du Triangle
92939 Paris La Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €. Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



**KPMG Entreprises
Bordeaux Aquitaine**
11 rue Archimède
Domaine de Pelus
33692 Mérignac cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80
Site internet : www.kpmg.fr

InCité

Siège social : 101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Capital social : €234.000

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé :

Souscription d'un emprunt :

Personne concernée : Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Roland Billecart

Nature et objet : Votre société a souscrit un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la création du foyer-soleil Le Levain de 32 logements (résidence sociale).

Modalités :
Montant : 214.006 €
Durée : 50 ans
Taux : 2,050 %
Garantie : caution de la Communauté Urbaine de Bordeaux à hauteur de 100 %
Capital restant dû au 31 décembre 2012 : 214.006 €

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Nature et objet : Emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charente dans le cadre de la renégociation des emprunts pour les résidences Saint-Louis et Héron à Bordeaux.

Modalités :
Montant : 2.538.230 €
Durée : 10 ans
Taux fixe : 3,73 % l'an
Garantie : caution de la Communauté Urbaine de Bordeaux à hauteur de 100 %
Capital restant dû au 31 décembre 2012 : 2.157.496 €.

2. Nature et objet : Emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charente dans le cadre de la renégociation des emprunts pour la résidence les Néréides à Cenon.

Modalités :
Montant : 425.502 €
Durée : 10 ans
Taux fixe : 3,73 % l'an
Garantie : caution de la ville de Cenon à hauteur de 50 % du prêt
Capital restant dû au 31 décembre 2012 : 372.315 €.

3. Nature et objet : Emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charente sous forme de découvert en compte courant dans le cadre de la convention publique d'aménagement du centre historique de Bordeaux :
- Modalités : Enveloppe globale d'un montant de 3.630.000 €
Durée : 1 an reconductible
Taux : Euribor 3 mois + 1,2
Commission d'engagement trimestrielle : 0,10 % l'an
Garantie : promesse d'affectation hypothécaire
Montant des découverts au 31 décembre 2012 :
- Opération 32/34, rue Sainte Colombe à Bordeaux : 1.072.831 €
 - Opération 67/68, rue Camille Sauvageau à Bordeaux : 968.805 €
4. Nature et objet : Emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre de la renégociation des emprunts pour les résidences Tolosane, Montméjean, Saint-Marc, Prunier et Balguerie.
- Modalités : Montant : 6.478.868 €
Durée : 15 ans
Taux : index Livret A et marge sur index de 1.2 %
Garantie : caution de la Communauté Urbaine de Bordeaux à hauteur de 100 %
Capital restant dû au 31 décembre 2012 : 6.109.557 €
5. Nature et objet : Convention Publique d'Aménagement signée le 25 juillet 2002 pour une période allant jusqu'au 31 décembre 2010 et prorogée jusqu'en 2014, avec la Ville de Bordeaux, associée à une opération de requalification du Centre Historique d'Agglomération de Bordeaux.
- Modalités : La rémunération perçue à ce titre sur l'exercice par votre société s'élève à 865.000 €.
6. Nature et objet : Convention de servitude entre la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Ville de Bordeaux et votre société.
- Modalités : Convention autorisant le passage en propriété privée sur la parcelle cadastrée PX n° 63, sise avenue Emile Counord, ayant pour objet le passage par la Communauté Urbaine de Bordeaux de canalisations sur cette parcelle et déterminant une servitude définitive.
7. Nature et objet : Opération d'aménagement du quartier du Grand Parc.
- Modalités : La convention de 1962 avec la Ville de Bordeaux à laquelle s'est substituée la Communauté Urbaine de Bordeaux, relative à l'aménagement du quartier du Grand Parc, s'est poursuivie sur l'exercice 2012.

8. Nature et objet : Au cours des années antérieures, la Ville de Bordeaux, la Ville de Sainte Eulalie et la Communauté Urbaine de Bordeaux ont garanti les emprunts contractés par votre société auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Caisse d'Épargne, de Dexia et du Crédit Coopératif.
- Modalités : Le montant de l'en-cours de ces emprunts figure dans la note jointe au présent rapport.

Mérignac, le 4 juin 2013

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.



Béatrice Hière Mariné
Commissaire aux comptes



Jean-Pierre Raud
Associé

SITUATION DES EMPRUNTS GARANTIS AU
 31 DECEMBRE 2012

EMPRUNTS GARANTIS										
Collectivité garante	Objet des emprunts				Durée s/contrat	Taux de l'année	Organisme prêteur	Montant nominal des emprunts	Capital restant dû au 31.12.2012	Capital restant dû garanti au 31.12.2012
	taux de garantie	n° des contrats	Opérations	date délibération						
C U B	100%	1 208 590	EMPRUNT COMPACTAGE	23.09.2011	15	3,45%	C.D.C.	6 478 868,77	6 109 556,91	6 109 556,91
C U B	100%	1 020 276	LABARDE	22.03.2002	15	3,45%	C.D.C.	434 479,70	207 311,79	207 311,79
C U B	100%	1 104 963	RUE DE LA MERCI	26.10.2007	50	3,05%	C.D.C.	366 306,00	354 148,30	354 148,30
C U B	100%	1 175 199	RUE DES MENUTS	01.10.2010	35	2,05%	C.D.C.	145 376,00	139 692,17	139 692,17
C U B	100%	1 175 200	RUE DES MENUTS	01.10.2010	30	2,05%	C.D.C.	63 888,00	62 470,11	62 470,11
C U B	100%	1 175 206	CRS VICTOR HUGO	01.10.2010	35	2,85%	C.D.C.	70 926,00	68 571,15	68 571,15
C U B	100%	1 175 208	CRS VICTOR HUGO	01.10.2010	50	2,85%	C.D.C.	18 760,00	18 443,13	18 443,13
C U B	100%	1 175 210	CRS VICTOR HUGO	01.10.2010	50	2,05%	C.D.C.	32 234,00	31 518,62	31 518,62
C U B	100%	1 175 211	CRS VICTOR HUGO	01.10.2010	35	2,05%	C.D.C.	121 861,00	117 096,55	117 096,55
C U B	100%	1 229 934	LE LEVAIN	13.09.2012	50	2,05%	C.D.C.	214 006,00	214 006,00	214 006,00
V B X	50%	20 800 074	GP 672	25.02.2008	15	4,62%	Caisse Epargne	1 369 500,00	1 089 623,40	544 811,70
V B X	50%	20 800 074	GP 329	25.02.2008	15	4,62%	Caisse Epargne	1 630 500,00	1 297 284,36	648 642,18
CUB	100%	8 862 780	ST LOUIS J HERON	27.05.2011	10	3,75%	Caisse Epargne	2 538 230,79	2 157 496,17	2 157 496,17
V CENOM	50%	8 698 591	NEREIDES	22.06.2011	10	3,75%	Caisse Epargne	425 502,91	372 315,05	186 157,53
V BX	50%	MPH 230470 EUR	DA CRS VICTOR HUGO	04.07.2005	243 mos	3,29%	DEXIA	2 000 000,00	1 421 946,05	710 973,03
V BX	100%	MIN252544EUR	ARC EN CIEL	26.11.2007	30	3,63%	DEXIA	4 380 608,00	4 067 673,05	4 067 673,05
V BX	50%	0 602 086	G P EUROPE	19.05.2008	302 mos	3,01%	Crédit Coopératif	3 880 000,00	3 230 372,68	1 615 186,34
V BX	50%	06/09088740	G P EUROPE 09	08.10.2009	10	3,75%	Crédit Coopératif	600 000,00	443 110,35	221 555,18
V BX	50%	06/11115380	GP 672 - LES HALLS	13.02.2012	15	3,89%	Crédit Coopératif	500 000,00	487 586,89	243 793,45
V BX	50%	06/12010470	GP 672 - MENUSERIES	29.05.2012	15	3,89%	Crédit Coopératif	1 000 000,00	987 617,21	493 808,61
V BX	60%	10 950 930	EXTENSION BUREAUX	20.12.2010	10	2,50%	LCL	500 000,00	421 246,12	210 623,06
V BX	50%	10 850 915	GP 329 - LES COUCOUS	20.12.2010	10	2,50%	LCL	300 000,00	252 747,71	126 373,86
SOUS TOTAL								27 071 047,17	23 551 833,78	18 549 908,87

C P A et CONCESSIONS										
Collectivité garante	Objet des emprunts				Durée s/contrat	Taux de l'année	Organisme prêteur	Montant nominal des emprunts	Capital restant dû au 31.12.2012	Capital restant dû garanti au 31.12.2012
	taux de garantie	n° des contrats	Opérations	date délibération						
V BX	80%	1 123 326	C P A BX	29.09.2008	5	4,35%	C.D.C.	9 000 000,00	9 000 000,00	7 200 000,00
V BX	80%	A331007K	C P A BX	29.03.2010	4	3,26%	Caisse Epargne	2 500 000,00	2 500 000,00	2 000 000,00
V STE EULALIE	80%	1 089 726	SAINTE EULALIE	28.07.2009	5	2,30%	C.D.C.	1 300 000,00	876 482,26	701 185,81
V STE EULALIE	80%	1 143 378	SAINTE EULALIE	26.09.2006	7	2,85%	C.D.C.	618 779,00	618 779,00	495 023,20
V STE EULALIE	80%	1 155 764	SAINTE EULALIE	19.10.2009	4	2,85%	C.D.C.	927 510,00	927 510,00	742 008,00
V STE EULALIE	80%	1 155 765	SAINTE EULALIE	19.10.2009	4	2,85%	C.D.C.	310 000,00	310 000,00	248 000,00
SOUS TOTAL								14 656 289,00	14 232 771,26	11 386 217,01

EMPRUNTS NON GARANTIS										
Objet des emprunts	taux de garantie	n° des contrats	Opérations	date délibération	Durée s/contrat	Taux de l'année	Organisme prêteur	Montant nominal des emprunts	Capital restant dû au 31.12.2012	Capital restant dû garanti au 31.12.2012
EMPRUNT 1%		6021754	LE LEVAIN	NA	30	1,00%	ASTRIA	74 625,00	74 625,00	-
EMPRUNT 1%		6021762	LE LEVAIN	NA	30	1,00%	ASTRIA	223 875,00	223 875,00	-
EMPRUNT 1%		50132	LE LEVAIN	NA	30	1,00%	CILSO	298 500,00	298 500,00	-
		1975FOP0005110	NEREIDES	NA	30	4,75%	GIC	182 938,82	64 036,40	-
		2050000189	GP 672	NA	20		GIC	5 000,00	5 000,00	-
SOUS TOTAL								1 184 938,82	1 059 369,73	-
TOTAL GENERAL								42 912 274,99	38 843 974,77	29 936 125,87

EMPRUNTS NANTIS										
INCITE	Objet des emprunts				Durée s/contrat	Taux de l'année	Organisme prêteur	Montant nominal des emprunts	Capital restant dû au 31.12.2012	Capital restant dû nanti au 31.12.2012
	taux de garantie	n° des contrats	Opérations	date délibération						
Nantissement	50%	0 602 086	G P EUROPE	19.05.2008	302 mos	3,01%	Crédit Coopératif	3 880 000,00	3 230 372,68	1 615 186,34

Exercice 2012

BILAN AU 31 DECEMBRE 2012

SOMMAIRE

I - BILAN

II - COMPTE DE RESULTAT

III - ANNEXES

EXERCICE 2012

2 0 1 2

SOMMAIRE DETAILLE

Annexes Elément N°	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DU 01/01/2012 au 31/12/2012	INFORMATIONS	
		PRODUITES	NON PRODUITES
		Note n°	Non significatives ou non applicables
1	I) REGLES & METHODES COMPTABLES	1	
	. METHODE D'EVALUATION . CALCUL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS . CHANGEMENT DE METHODE . DEROGATIONS . INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER L'IMAGE FIDELE		
	II) COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN & AU COMPTE DE RESULTAT		
2	. ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE	2	
3	. ETAT DES AMORTISSEMENTS	3	
4	. ETAT DES PROVISIONS ET DES DEPRECIATIONS	4	
5	. ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES & DES DETTES	5	
6	. INFORMATIONS & COMMENTAIRES SUR :		
	1) Elément relevant de plusieurs postes de bilan		X
	2) Réévaluation		X
	3) Frais d'établissement		X
	4) Frais de recherche appliquée & de développement		X
	5) Fonds commercial		X
	6) Intérêts immobilisés		X
	7) Intérêts sur élément actif circulant		X
	8) Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant	6/1	
	9) Avances aux dirigeants		X
	10) Produits à recevoir	6/2	
	11) Charges à payer	6/3	
	12) Charges & produits constatés d'avance	6/4	
	13) Charges à répartir sur plusieurs exercices	6/5	
	14) Composition du capital		X
	15) Parts bénéficiaires		X
	16) Obligations convertibles		X
	17) Ventilation du chiffre d'affaires net	6/6	
	18) Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	6/7	
	III) ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS		
7	. CREDIT BAIL		X
8	. ENGAGEMENTS FINANCIERS	7	
9	. DETTES GARANTIES PAR LES SURETES REELLES		X
10	. INCIDENCE DES EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES		X
11	. ACCROISSEMENTS & ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS	8	
12	. REMUNERATION DES DIRIGEANTS		X
13	. EFFECTIF MOYEN	9	
14	. IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE		X
15	. LISTE DES FILIALES & PARTICIPATIONS		X



I – BILAN AU 31 DECEMBRE 2012

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Exercices N-1	
		Brut	Amort et dépréc.	Net	Totaux partiels	Net
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				143 332,51	60 541,06
201	Frais d'établissement	4 739,64	4 739,64			
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, a construction, a rehaubitions					
203-205-206-2088-227	Autres	483 768,95	340 436,44	143 332,51		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				36 846 481,96	33 312 047,83
211	Terrains :					
2111	Terrains nus					
2112-2113-2115	Terrains bâtis et autres	2 265 201,01		2 265 201,01		2 261 001,01
212	Agencement et aménagement de terrains					
213-214	Constructions :					
2131	Constructions propres	24 194 773,02	9 372 517,19	14 822 255,83		12 715 646,91
213500	Bâtiments administratifs					
213170	Immeuble Crs Victor Hugo	3 125 266,10	850 454,93	2 274 811,17		2 390 737,25
213550	Installations generales sur constructions propres	100 831,05	100 149,85	681,20		1 436,91
213800	Immeubles affectes aux operations diverses	135 919,25	10 873,54	125 045,71		130 482,48
214 (sauf 21432)-21430	Constructions sur sol d'autrui	29 538 480,84	12 595 740,18	16 942 740,66		15 328 642,60
214320-214350	Installations generales sur construction sol d'autrui	3 431 283,28	3 093 600,62	337 682,66		425 913,76
215	Instal techniques, materiel et outillage	12 813,61	12 813,61			
218100	Instal Generales agenc amen divers	60 602,26	60 602,26			
2182	Materiel de transports	14 242,92	11 649,20	2 593,72		4 954,61
2183	Materiel de bureau et materiel informatique	171 172,61	138 067,63	33 104,98		13 845,74
2184	Mobilier	138 315,67	111 534,65	26 781,02		34 711,36
2188	Mecénat	15 584,00		15 584,00		4 675,20
221-222-223	IMMOBILISATION MISE EN CONCESSION					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				1 467 224,40	2 125 126,74
2312	Terrains	200 652,43		200 652,43		674 783,39
2313-2316	Constructions et frais annexes	817 663,91		817 663,91		819 821,36
2314	VRD et aménagement	47 479,78		47 479,78		350,00
232	Travaux d'amélioration PALULOS					
238	Autres, avances et acomptes	401 428,28		401 428,28		630 171,99
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES				2 608 325,18	
266	Autres formes de participation	81 435,25		81 435,25		56 425,25
271-272	Titres immobilisés	1 628 000,00		1 628 000,00		1 784 000,00
2781	Prêts aux acquéreurs					
274	Prêts au personnel					
275	Dépôts et cautionnements versés	898 889,93		898 889,93		669 412,48
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (I)	67 768 543,79	26 703 179,74	41 065 364,05	41 065 364,05	38 007 553,36
	STOCKS ET EN COURS				27 264 768,27	22 293 803,76
32	Approvisionnements					
31 (net de 319)	Terrains a aménager	142 774,37	142 774,37			
31 (sauf 339)	Immeubles en cours					
339	Coût de production de produits finis					
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 sauf 359	Disponibles a 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	72 547 753,75		72 547 753,75		60 656 739,90
389	Cessions et produits sur concession en cours	(45 282 985,48)		(45 282 985,48)		(38 362 936,14)
409	FOURNISSEURS AVANCE & ACP TES	107 514,35		107 514,35	107 514,35	148 990,42
	CREANCES D'EXPLOITATIONS				4 323 524,59	3 868 825,17
	Créances clients et cotes ratif.					
411 (sauf 4112-4114-4115-4116)	Locataires	257 519,29		257 519,29		217 417,92
4112	Locataires créances appelées non exigibles	205 399,14		205 399,14		163 933,46
4114	Locataires divers	59 373,06		59 373,06		60 198,06
4115	Locataires factures remboursables individuellement					146,48
4116	Chents aménagements	450,00		450,00		375,00
412	Créances sur acquéreurs					
414	Clients -autres activités-	35 101,37		35 101,37		42 961,69
415	Créances sur emprunteurs					
416	Clients douteux ou litigieux	257 962,59	175 252,59	82 710,00		72 782,23
417&4181	Clients factures a établir	420,00		420,00		375,00
4185	Locataires excédent charges sur provisions	2 267,83		2 267,83		9 324,65
4191	Locataires compte d'attente	179,40		179,40		719,56
42-43-44 (sauf 4433-444)	Autres	3 680 104,50		3 680 104,50		3 300 591,12
	CREANCES DIVERSES				1 024 152,20	1 068 936,37
4433	Opérations d'aménagement					
444	Etat impôts sur les bénéfices	82 493,61		82 493,61		
45	Groupes et associés					
461	Opérations pour compte					
46 sauf 461	Autres comptes débiteurs	941 658,59		941 658,59		1 068 936,37
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				163 695,91	367 915,24
	DISPONIBILITES				1 732 280,70	3 850 111,87
511	Valeurs à l'encaissement					
5187	Intérêts courus	3 769,03		3 769,03		8 499,14
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 728 235,22		1 728 235,22		3 841 548,68
53	Caisse	276,45		276,45		64,05
54	Régie d'avance					
486	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	175 743,48		175 743,48	175 743,48	172 094,77
	TOTAL (II)	35 109 706,46	318 026,96	34 791 679,50	34 791 679,50	31 771 577,60
	CHARGES A REPARTIR S/PLUSIEURS EXERCICES (III)				274 720,50	335 710,40
48131	Charges différées intérêts compensateurs au 31/12/93					
48133	Charges différées intérêts compensateurs a partir du 1/1/94	274 720,50		274 720,50		335 710,40
482	NEUTRALISATION DU RESULTAT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT aux risques et profits du concédant (IV)					
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	103 152 970,75	27 021 206,70	76 131 764,05	76 131 764,05	70 114 841,36

ACTIF IMMOBILISÉ

ACTIF CIRCULANT

Compte de régularisation

BILAN-PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	Net
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL ET RÉSERVES.....		11 186 085,55	10 827 908,61
	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.....	4 153 278,18		3 795 101,24
	11 REPORT A NOUVEAU (a).....			
	12 RESULTAT DE L' EXERCICE (a).....	298 044,69	298 044,69	358 176,94
	13 SUBVENTION D'INVESTISSEMENT.....		5 186 868,55	4 659 991,42
		Montant brut	Inserit au resultat	
	131 net (131-1391) Subvention d'équipement.....	7 077 294,42	(1 890 425,87)	4 659 991,42
	138 net (138-1398) Autres subvention d'investissement.....			
Provisions pour risques et charges	14 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES.....			
	145 Amortissements dérogatoires.....			
	146 Provision spéciale de réévaluation.....			
	1671 Titres participatifs.....			
		TOTAL (I)		
	15 PROVISIONS POUR RISQUES.....	16 670 998,79	16 670 998,79	15 846 076,97
	151 Provisions pour risques.....	483 126,84	483 126,84	735 495,16
	Provisions.....	59 373,06		59 373,06
	1572 Provisions pour gros entretien.....	234 500,33		506 045,00
	153-155-158 Autres.....	189 253,45		170 077,10
		TOTAL (II)		
	483 126,84	483 126,84	735 495,16	
	45 080 998,80	45 080 998,80	41 382 414,88	
	DETTES	DETTES FINANCIÈRES.....		
161-163 Emprunts obligataires.....				
164 Emprunts auprès des Établissements de Crédit).....				
1642 Emprunts C D C.....		19 055 585,99		19 604 399,84
1644 Emprunts C I C.....				
1645 Emprunts Caisse d'Épargne.....		7 416 718,98		7 876 900,07
1646 Emprunts C.A.....		393 333,33		
1647 Emprunts Dexia.....		5 489 619,12		5 659 265,15
1648 Emprunts Crédit Coopératif.....		5 148 687,13		3 845 667,35
1649 Emprunts I.C.L.....		673 993,83		746 669,55
165 Dépôts et cautionnements reçus :				
1651-1652 Dépôts de garantie des locataires.....		629 546,57		581 862,31
1653 Redevances (location-accession).....				
Emprunts et dettes financières diverses :				
1681 Emprunts ASTRIA.....		298 500,00		
1682 Emprunts G I C.....		69 036,40		88 475,93
1683 Emprunts Ville de Bordeaux.....				
1684 Emprunts C U.B.....				
1685 Emprunts CILSO.....		298 500,00		
1687 Autres.....				
18 sauf 182 Compte de liaison.....				
519 & 512-514-515 Concours bancaires courants.....		5 105 333,08		2 405 830,62
1688(sauf 168843)-5186 Intérêts courus.....		227 423,87		237 633,66
168843 Intérêts compensateurs ou différés.....		274 720,50		335 710,40
CLIENTS CREDITEURS.....			37 644,61	27 609,48
419 sauf 4195 Autres.....		37 644,61		27 609,48
DETTES D'EXPLOITATION.....			5 285 860,64	4 451 401,74
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				
401-403-408(-4084)-409 Fournisseurs.....		2 217 616,36		1 009 641,51
402 Fournisseurs de stocks immobiliers.....				
42-43-44(sauf 444) Dettes fiscales, sociales et autres.....		2 257 635,94		2 346 715,63
467 Autres dettes d'exploitation.....		270 372,39		234 725,39
468 Autres dettes d'exploitation charges à payer.....	35 144,69		38 876,17	
4195 Excédents de provisions sur charges.....	505 091,26		821 443,04	
DETTES DIVERSES.....		626 738,92	600 662,30	
404-405-4084 Fournisseurs d'immobilisations.....	626 738,92		460 187,04	
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.....		17 563,45	16 956,83	
487 sauf 4872 Au titre de l'exploitation et autres.....	17 563,45		16 956,83	
4872 Produits des ventes sur lots en cours.....				
	TOTAL (III)			
51 048 806,42	51 048 806,42	46 479 045,23		
482 NEUTRALISATION DU RESULTAT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT aux risques et profits du concédant (IV).....	7 928 832,00	7 928 832,00	7 054 224,00	
TOTAL GÉNÉRAL I+II+III+IV.....	76 131 764,05	76 131 764,05	70 114 841,36	
Compte de régularisation				

**II - Compte de Résultat
au 31 décembre 2012**

COMPTES DE RÉSULTAT (CHARGES)

N° de compte	CHARGES	Exercice N			Exercices N-1
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION			24 271 301,42	18 228 180,11
60-61-62	Consommation de l'exercice en provenance des tiers			16 706 983,34	11 034 754,12
60 (net de 609)	<u>Achats stocks :</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>			11 891 013,85	7 049 806,00
60550	Charges opér d'aménagement Achats terrains a aménager		3 956 778,51		
60551	Charges opér d'aménagement Travaux		4 667 985,90		
60553	Charges opér d'aménagement Impôts		398 889,06		
60554	Charges opér d'aménagement Honoraires		432 583,28		
60555	Charges opér d'aménagement Frais financiers		451 750,91		
60556	Charges opér d'aménagement Frais annexes		1 959 830,31		
60558	Charges opér d'aménagement Dot prov clts dtx		23 195,88		
606-608000	Achats non stockés de matières et fournitures	1 580 932,13	76 590,18	1 457 522,31	1 177 200,98
61-62 (nets de 619 et 629)	<u>Services extérieurs</u>			3 358 447,18	2 807 747,14
615 (hors 61522-61523)	<u>Entretien et réparations courants sur biens immobiliers</u>	488 091,95	1 159 638,75	1 647 730,70	1 431 327,52
61522-61523	<u>Gros entretien sur biens immobiliers</u>	14 531,39	621 817,86	636 349,25	260 735,11
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				761,04
616	Primes d'assurances		261 843,67	261 843,67	258 900,04
621	Personnel extérieur à la société	55 243,74	50 502,35	105 746,09	65 130,21
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		93 569,46	93 569,46	186 958,79
623	Publicité, publications, relations publiques		39 668,74	39 668,74	45 279,84
625	Déplacements, missions et réceptions		24 363,65	24 363,65	29 663,92
Aut cptes 61-62	Autres	165 767,47	383 408,15	549 175,62	528 990,67
63	<u>Impôts, taxes et versements assimilés</u>			2 097 343,34	2 015 255,29
631-632-633 & 637810	Sur rémunérations	41 268,00	287 951,48	329 219,48	308 651,29
63512	Taxes foncières	271 687,00	1 474 732,00	1 746 419,00	1 692 552,00
Autres 635-637(hors 637810)	Autres	633,60	21 071,26	21 704,86	14 052,00
64	<u>Charges de personnel</u>			3 442 340,68	3 343 419,23
641-648	Salaires et traitements	324 023,00	1 995 428,92	2 319 451,92	2 254 340,00
645-647	Charges sociales	139 158,00	983 730,76	1 122 888,76	1 089 079,23
681-682	<u>Dotations aux amortissements et aux provisions</u>			1 986 329,13	1 758 058,55
681	<u>Sur immobilisations dotations aux amortissements</u>				
6812	<u>Charges d'exploitation à répartir</u>				
6811	<u>Sur immobilisations dotations aux amortissements</u>		1 556 575,93	1 556 575,93	1 531 647,67
6816	<u>Sur immobilisations dotations pour dépréciations</u>				
6817	<u>Sur actifs circulants dotations pour dépréciations</u>				
68173	Stocks et en-cours				
68174	Créances douteuses		70 901,42	70 901,42	46 355,29
6815	<u>Pour risques dotations aux provisions</u>				
681572	Pour gros entretien		197 756,33	197 756,33	35 477,49
6815 (hors 681572)	Autres		161 095,45	161 095,45	144 578,10
651-654-658	<u>Autres charges</u>			38 304,93	76 692,92
654	Pertes sur créances irrécouvrables		7 635,84	7 635,84	53 056,80
651-658 (hors 6581-6582)	Redevances et charges diverses de gestion courante				
6581	Prestations sur lots inoccupés		6 622,70	6 622,70	276,14
6582	Frais de gestion des loges gardiens		24 046,39	24 046,39	23 359,98
655	<u>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</u>				
799	<u>Transferts de produits d'exploitation</u>				
	CHARGES FINANCIÈRES			892 346,26	1 132 648,55
686	Dotations aux amortissements et aux provisions		60 989,90	60 989,90	350 430,54
661	<u>Charges d'intérêts(2)</u>				
66116	Intérêts sur opérations locatives		828 983,62	828 983,62	776 435,88
661163	Intérêts compensateurs ou différés				
6616	Intérêts bancaires		628,74	628,74	59,62
667	Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		1 744,00	1 744,00	5 722,51
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			50 886,77	70 971,32
671	Sur opérations de gestion		32 008,02	32 008,02	65 642,24
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		1 577,38	1 577,38	494,62
678	Autres		17 301,37	17 301,37	4 834,46
687	Dotations aux amortissements et aux provisions				
6871-6872	Dotations aux amortissements et provisions imme				
6875-6876	Dotations aux autres provisions et dépréciations				
691	PARTICIPATION DES SALARIÉS				
695-697	IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS		266 606,22	266 606,22	349 099,09
	TOTAL DES CHARGES	2 881 336,28	22 599 804,39	25 481 140,67	19 780 899,07
	Solde créditeur = bénéfice			298 044,69	358 176,94
	TOTAL GÉNÉRAL			25 779 185,36	20 139 076,01

COMPTES DE RÉSULTAT (PRODUITS)

N° de compte	PRODUITS	Exercice N		Exercices N-1
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION.....		25 471 163,93	19 735 405,44
70 (net de 709)	Produits des activités.....		18 664 465,27	19 440 486,90
7011	Ventes d'immeubles bâtis			
7013-7014	Ventes de terrains			
702	Loyers et charges :			
70210 (net de 702109)	Loyers des logements non conventionnés	4 975 912,48		4 968 350,25
70211 (net de 702119)	Loyers des logements conventionnés	2 224 929,87		2 052 149,34
70212 (net de 702119)	Loyers des logements des baux commerciaux	40 180,20		46 286,49
7023	Suppléments des loyers	26 455,90		15 095,04
70220 (net de 702209)	Commerciaux industriels et professionnels	218 692,66		212 021,07
70221 (net de 702219)	Commerciaux soumis à TVA	391 096,90		392 341,37
702810	Autres loyers soumis à TVA	60 157,78		59 039,00
702820	Autres loyers non soumis à TVA	9 603,68		
7031-703200	Recuperation des charges locatives R C	3 377 687,58		3 378 568,49
70321	Recuperation des charges locatives R C soumises à TVA	28 206,88		24 557,80
7033	Regularisation charges locatives	(524 558,18)		(834 905,52)
705	Produits de concession d'aménagement			
7051	Vente de terrains et droits à construire	1 081 233,29		893 789,00
7052	Vente d'immeubles construits	1 511 210,70		3 072 796,90
7054	Subventions	2 355 714,32		2 736 123,37
7055	Participations des collectivités	2 294 738,00		1 296 000,00
7053-7056	Autres produits de concession d'aménagement en cours	581 222,60		1 094 937,41
7057	Produits financiers	33 880,98		46 045,09
7058	Reprise sur amortissements et provisions	34 609,57		12 632,73
7059	TVA sur marge	(97 952,12)		(80 980,41)
706	Prestations de services :			
7063	gestion d'immeuble pour tiers			
7064	rémunération de mandat	2 872,50		10 740,00
7068	Divers			
708	Produits des activités annexes			
7082-7083	Refacturation de frais engagés pour le compte des locataires	3 597,00		2 694,00
70891	Livraison chauffage	13 205,60		12 286,69
70885	Recettes diverses non soumises à TVA			1 375,00
70886	Recettes diverses soumises à TVA	741,88		8 193,98
7089	Rémunération sur prestations soumises à TVA	21 025,20		20 349,81
70883	Livraison à soi même			
71	Produits stockée		4 096 356,51	(2 021 538,09)
7133	Variation des en-cours de production de biens			
7135	Variation des stocks -Immeubles achevés			
7138	Variation des concessions des aménagements en-cours & concession	4 096 356,51		(2 021 538,09)
72	Production immobilisée			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers et externes)			
721 Autres 722	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation			
781-782	Reprises sur amortissements et provisions		621 529,78	450 207,61
78151	Reprises sur provisions pour risques	141 919,10		101 497,70
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	469 301,00		294 077,49
7817	Reprises sur dépréciations des actifs circulants (stock et clients)	10 309,68		54 632,42
791	Transferts de charges d'exploitation		2 084 712,37	1 836 044,03
791 (hors 791001-791002-791003)	Transferts de charges exploitations	1 580 263,37		1 326 909,03
791001-791002-791003	Transferts de charges salaires et charges sociales et fiscales RC	504 449,00		509 135,00
7583-7584	Autres produits	4 100,00	4 100,00	30 204,99
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
7586	Quotes-parts de concession sur aménagement			
	PRODUITS FINANCIERS.....		73 952,43	109 574,01
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières		1 424,99	1 351,88
7624	Prêts au personnel			
7628	Prêts acquéreurs			
7621	Revenus des titres immobilisés	1 424,99		1 351,88
763	D'autres créances			
768	Autres produits financiers	71 885,43	71 885,43	105 538,17
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	642,01	642,01	2 683,96
	PRODUITS EXCEPTIONNELS.....		234 069,00	294 096,56
771	Sur opérations de gestion	125 205,13	125 205,13	194 609,52
	Sur opérations en capital		108 863,87	99 487,04
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			1 800,00
777	Subvention d'investissement versées au résultat de l'exercice	108 863,87		96 459,69
778	Autres			1 227,35
787	Reprises sur provisions et dépréciations			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS.....	25 779 185,36	25 779 185,36	20 139 076,01
	Solde débiteur = perte			
	TOTAL GÉNÉRAL	25 779 185,36	25 779 185,36	20 139 076,01

III – Annexes au 31 décembre 2012

ANNEXE 1

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En matière d'aménagement

Centre historique d'agglomération

L'année 2012 a vu en particulier la finalisation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du quartier Saint-Michel (rue des Faures/Quai des Salinières) avec l'identification de 465 logements classés de niveau 4 et 5 (échelle de 5) sur les 1058 logements de ce périmètre de restauration immobilière.

Cette intervention lourde verra l'enquête publique démarrer début 2013 pour une notification de travaux mi 2013.

Sur le périmètre Saint-Eloi, plus de 92 % des logements concernés par la D.U.P ont été traités (360 sur 393).

Enfin, sur le périmètre de restauration immobilière Sainte-Croix, les deux îlots Carpenteyre et Nérigean Sauvageau sont en phase d'études pour des travaux en 2013 (démolitions).

Au 31.12.2012, 2 092 logements avaient été rénovés soit 87 % des objectifs de 2014.

Le conseil programmatique a délivré plus de 435 conseils (2837 depuis 2002) et nous avons obtenu le conventionnement de 35 logements sociaux privés (395 depuis 2002) et 85 logements sociaux publics (292 depuis 2002).

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

Sainte Eulalie

La concession d'aménagement en cours sur la commune de Sainte-Eulalie a fait l'objet d'une négociation complexe sur un besoin de financement complémentaire suite à la fixation des prix des logements par le juge de l'expropriation au-delà des estimations initiales – 2,9 M€ ont donc été nécessaires pour équilibrer le bilan, pris en compte par l'ANRU, le Conseil Général, le Conseil Régional et la commune.

Un besoin de ligne de trésorerie est en cours de négociation avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour assurer la continuité dans l'attente de la mobilisation de ces subventions.

Les travaux d'aménagement des sites et voiries de liaisons sont en phase de réception.

Les premiers programmes de constructions neuves se livrent fin 2012 début 2013.

La Réole

InCité a rendu les études préopérationnelles 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.

Une réflexion complémentaire devrait s'engager en 2013 pour un montage financier multi partenarial permettant d'aboutir à une phase opérationnelle.

En matière de gestion locative et de construction

Dans le cadre de la gestion du Patrimoine, nous avons cette année 2012 mis en service les 32 logements du foyer Le Levain pour le compte de l'Association Habitats Jeunes Le Levain ;

De plus, nous avons lancé les travaux de 54 logements avec les 18 logements de la rue Saint James et les 32 logements de la résidence Jasminea au Grand Parc.

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), ainsi que le concours d'architecture pour la reconstruction du centre commercial Counord et de 70 logements. Le lauréat sera retenu début 2013.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels arrêtés au 31-12-2012 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.

L'évaluation de « l'estimation des résultats intermédiaires provisoires » de la convention d'aménagement de Bordeaux et de la concession d'aménagement de Sainte-Eulalie a été comme l'an passé calculée à partir des « prévisionnels réactualisés des derniers Comptes Rendus Annuels à la Collectivité » (CRAC), approuvés par ces dernières.

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN ACTIF

1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES 143 333 €

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

- a) Des logiciels acquis, amortis selon la méthode linéaire sur une durée de trois ans :
(valeur nette comptable) 34 323 €
- b) Des acomptes versés au titre des derniers modules du progiciel
"Sned Global Software " non encore mis en service 29 209 €
- c) Des acomptes versés relatifs à une nouvelle opération Caudéran Tassigny,
en cours d'études actuellement 79 801 €

2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les travaux effectués en 2012 se répartissent de la manière suivante :

CONSTRUCTIONS

Construction sur sol propre 2 624 017 €

Les accroissements de 2012 sont constituées par :

⇒ Immeuble "Foyer Le Levain"

La livraison de cette opération de réhabilitation qui a permis de créer un foyer pour jeunes travailleurs comprenant 32 logements individuels et différents locaux communs a eu lieu le 01/09/2012. Cet immeuble est composé essentiellement de T1 et T1bis.

Le coût immobilisé en 2012, hors terrain, s'élève à 2 616 323 €

Il se décompose de la façon suivante :

Composant structure (amortissement 50 ans)	1 774 714 €
Composant ascenseur (amortissement 15 ans)	30 780 €
Composant menuiserie extérieur (amortissement 25 ans)	204 788 €
Composant ravalement (amortissement 15 ans)	166 958 €
Composant chauffage collectif (amortissement 25 ans).....	116 477 €
Composant plomberie (amortissement 20 ans)	168 511 €
Composant électricité (amortissement 25 ans)	154 095 €

⇒ Résidence Balguerie

Un remplacement d'un portail métallique a été effectué pour cette opération. Les travaux ont été réceptionnés le 24/07/2012, l'enregistrement en composant "Menuiseries extérieures" a été effectué en fin d'année.

Ce dernier sera amorti sur une durée de 25 ans 7 693 €

Construction sur sol d'autrui 2 486 450 €

Composant « Menuiseries Extérieures »

(Amortissement sur 25 ans)

⇒ Résidence Grand Parc 672

Un remplacement des menuiseries extérieures a été effectué en 2012 dans les bâtiments A, B, C, D, E et F. Ce remplacement vient en complément des menuiseries déjà changées en 2005. Les travaux ont été réceptionnés le 20/12/2012.

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 686 403 €

Une réfection des halls et des cages d'escaliers a été également effectuée en 2012 dans les bâtiments A, B, C, D, E et F de cette résidence. Les travaux ont été réceptionnés le 20/06/2012.

Le montant passé en composant « Menuiseries Extérieures » s'élève à 848 588 €

Composant « Etanchéité »

(Amortissement sur 15 ans)

⇒ Résidence Labarde

Des travaux de réfection de l'étanchéité terrasse ont été entrepris en 2012.

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 95 017 €

Ils seront amortis sur 15 ans.

⇒ Résidence Grand Parc 329

Pareillement pour l'opération GP 329, l'étanchéité de la terrasse du bâtiment U de cette résidence a été achevée en 2012.

Le coût total des travaux immobilisés à ce titre est de 55 424 €

Ils seront amortis sur 15 ans.

Composant « Plomberie Sanitaire »

(Amortissement sur 20 ans)

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

L'investissement en 2012 effectué dans les résidences ci-dessous s'élève à 58 262 €

Château d'Eau 8 632 €
Grand Parc 672 49 630 €

Composant « Aménagement Intérieur »

VENTILATION

(Amortissement sur 50 ans)

⇒ **Résidence Grand Parc 672**

La mécanisation de la ventilation a été effectuée en 2012 dans les bâtiments A, B, C, D, E et F conjointement au remplacement des menuiseries.

Les travaux ont été réceptionnés le 20/12/2012, pour un coût total de 666 638 €

IMMEUBLE AFFECTE AUX OPERATIONS PROFESSIONNELLES

(Amortissement sur 25 ans)

⇒ **Centre Commercial Europe**

Un ancien local poissonnerie a été réaménagé afin d'accueillir un pressing.

Les travaux ont été réceptionnés le 30/03/2012.

L'investissement de ce réaménagement a été de 61 426 €

Ajout d'un nouveau volet roulant pour le local du dentiste.

Les travaux ont été réceptionnés le 11/10/2012.

Le coût de ces travaux ont été de 14 693 €

3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS..... 1 467 224 €

Les immobilisations en cours à fin 2012 sont les suivantes :

Honoraires et travaux résidence Jasminéa 693 160 €
Honoraires et études diverses Ilot Counord 1 199 €
Honoraires et études diverses 26 rue Buhan 10 107 €
Bâti ancien, études, honoraires et travaux Rue Saint-James 296 605 €
Honoraires et études diverses 19 rue des Pontets 50 425 €
Honoraires et études diverses 3 rue Dumercq 14 300 €
Travaux en cours rénovation Hall Saint-Louis 2 761 €
Travaux en cours Rénovation Halls Saint-Marc 2 762 €
Travaux en cours bureaux 1^{er} étage Arc en Ciel 395 905 €

1 467 224 €

4 IMMOBILISATIONS FINANCIERES2 608 325 €

PLACEMENTS 1 709 435 €

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de	81 435 €
2) Des titres immobilisés	
* Bons à Moyen Terme	1 628 000 €
	<hr/>
	1 709 435 €

DEPOT DE GARANTIE898 890 €

Il s'agit principalement :

- 1) De dépôts de garantie bancaire.....884 136 €
(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)
- 2) Des dépôts de garantie versés pour des locations..... 14 754 €
de locaux pour ces deux opérations.

* CPA BORDEAUX	224 173 €
222 390 €	
1 782 €	
* CPA SAINTE EULALIE	674 718 €
661 746 €	
12 972 €	<hr/>
	898 890 €

5 STOCKS27 264 768 €

Les stocks au 31/12/12 soit 27 264 768 € sont constitués par :

TERRAIN A AMENAGER 0 €

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

DEPRECIATION DES TERRAINS - 142 774 €

Une dépréciation pour ce terrain a été constituée en 2006.
Elle est maintenue en 2012.

**ENCOURS DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX.....22 910 427 €**

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

* les acquisitions et dépenses diverses	58 316 688 €
* les produits	- 26 521 883 €
* la participation versée par les collectivités	-16 593 408 €
* neutralisation du résultat provisoire intermédiaire.....	7 709 030 €

-35 406 261 €

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	970 159 €
Des acquisitions d'immeubles (exo de TVA)	32 787 847 €
Des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT)	920 072 €
Des indemnités d'éviction (HT)	477 559 €
Des acquisitions fonds de commerce (HT)	147 000 €
Des frais divers sur les immeubles(HT)	8 232 339 €
(Travaux & gestions)	
Des frais financiers (hors TVA)	2 558 208 €
Des frais d'assurances.....	146 673 €
Des frais de gestion de logements	295 179 €
Des frais de communication	257 718 €
Des frais liés au local (rue des Faures) (HT)	125 390 €
Des impôts et taxes	1 346 616 €
Des frais d'actions d'insertion et divers (HT)	357 325 €
De gestion locative	521 764 €
Pertes sur locataires	56 880 €
Dot dépréciations créances douteuses.....	69 572 €
La TVA sur l'opération (partie non déductible soit 39,93%)	547 445 €
TVA sur Transfert d'opération	0 €
La rémunération d'InCité (hors TVA)	8 498 940 €
TOTAL DEPENSES AU 31/12/2012.....	58 316 688 €

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

Ventes d'AST	241 041 €
Ventes d'Immeubles	20 816 096 €
Gestion temporaire (loyers et charges)	2 735 358 €
Subventions diverses.....	1 865 978 €
Produits divers	488 991 €
Plus-value financière & produits financiers.....	797 860 €
Reprise sur provision	59 608 €
TVA sur marges.....	-483 048 €
TOTAL PRODUITS AU 31/12/2012	26 521 883 €

La participation versée des collectivités au 31/12/12 est de 16 593 408 €

En fonction d'une part, des dépenses et produits réels enregistrés au 31/12/2012 respectivement 58 317 K€ & 26 522 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 2011 (dépenses prévisionnelles 71 271 K€ et produits prévisionnels hors participation 54 387 454 K€),

la participation versée d'avance par la collectivité s'élèverait à 7 709 K€.

**ENCOURS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE SAINTE EULALIE SIGNEE LE 12/01/2006** **4 354 342 €**

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

* les acquisitions et dépenses diverses.....	14 231 066 €
* les produits	-9 091 788 €
* la participation versée par les collectivités	-1 004 738 €
* neutralisation du résultat provisoire intermédiaire.....	219 802 €
	-9 876 724 €

Les dépenses engagées depuis l'origine comprennent :

Des frais d'études HT	282 118 €
Des acquisitions d'immeubles (exo de TVA)	6 513 344 €
Des frais d'acquisitions (provisions notaires) (HT)	409 753 €
Des frais et travaux divers sur immeubles (HT)	4 278 608 €
Des frais financiers (hors TVA)	415 320 €
Des frais d'assurances.....	15 850 €
Des impôts et taxes	250 560 €
Des frais divers (HT).....	125 356 €
De gestion locatives (HT)	707 511 €
De frais de communication (HT)	2 013 €
Pertes sur locataires	20 695 €
La rémunération d'InCité (hors TVA).....	1 165 737 €
De dépréciation des créances clients	44 203 €
TOTAL DEPENSES AU 31/12/2012.....	14 231 066 €

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

Ventes de Terrains aménagés	1 975 022,29 €
Gestion temporaire (loyers et charges)	505 645 €
Subventions diverses.....	6 686 184 €
Autres produits	201 €
Plus-value financière & produits financiers.....	4 519 €
Reprise sur provision	15 466 €
TVA sur marges	- 95 248 €
TOTAL PRODUITS AU 31/12/2012	9 091 788 €

La participation versée des collectivités au 31/12/12 est de 1 004 738 €.

En fonction d'une part, des dépenses et produits réels enregistrés au 31/12/2012 respectivement 14 231 K€ & 9 092 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 2011 (dépenses prévisionnelles 28 005 K€ et produits prévisionnels hors participation 26 776 K€),

la participation versée d'avance par la collectivité s'élèverait à 219 K€.

6 CREANCES

CREANCES D'EXPLOITATIONS

Les créances figurent au bilan pour les valeurs nominales.

Des provisions pour créances douteuses ont été systématiquement pratiquées pour :

- **les locataires « congés »** 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 163 696 €

Les valeurs mobilières sont composées de SICAV et FCP.

8 DISPONIBILITES

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 1 732 281 € figurent au 31/12/2012 des placements sur des comptes à terme ainsi que des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 877 658 € répartis de la façon suivante :

* Compte à terme InCité	604 800 €
* Livret "B" InCité	221 670 €
* Compte à terme CPA Bordeaux.....	50 000 €
* Livret "B" CPA Bordeaux.....	1 188 €
	<hr/>
	877 658 €

ELEMENTS RELATIFS AU BILAN PASSIF

1 CAPITAUX PROPRES

Analyse de la variation des capitaux propres

Nature	Début d'exercice 2012	Variation	Fin d'exercice 2012
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	3 795 101 €	358 177 €	4 153 278 €
	10 827 909 €	358 177 €	11 186 086 €

Conformément à la 2^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22/05/2012, le report à nouveau à fin 2011 soit 358 177 € 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 2012, 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, 2010 et 2011 en attente du jugement définitif.

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 avait interjeté appel de ce jugement ; la cour d'appel s'est prononcée le 04/06/2012. La décision bien que partiellement satisfaisante prévoit néanmoins une récupération financière auprès de la société "Act Architecture" dont la responsabilité a également été retenue. Le recouvrement était toujours en cours en fin d'année, la provision a donc été maintenue pour 2012.

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 cinq ans.

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

2.3 - Provision pour abondement..... 154 802 €

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 26 mai 2011,

la provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise

s'élève pour 2012 à..... 121 893 €

La provision du forfait social sur abondement soit (20%)

s'élève à..... 24 379 €

La provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement

s'élève à..... 8 530 €

154 802 €

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 31/12/2012, elle s'élève à 34 451 €.

3 DETTES FINANCIERES

3.1 - EMPRUNTS

La situation des emprunts au 31/12/2012 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 01/01/2012	Réalisations 2012	Remboursements 2012	Restant dû au 31/12/2012
Siège Victor Hugo	1 974 927 €	0 €	131 735 €	1 843 192 €
Activité bailleur	21 190 162 €	2 711 006 €	1 133 157 €	22 768 011 €
CPA Bordeaux	11 500 000 €	0 €	0 €	11 500 000 €
CPA Sainte- Eulalie	3 156 289 €	0 €	423 518 €	2 732 771 €
	37 821 378 €	2 711 006 €	1 688 409 €	38 843 975 €

Les réalisations 2012 concernent exclusivement l'activité Bailleur :

Des emprunts ont été souscrits en 2012 pour financer :

a) Les travaux des deux opérations suivantes :

* Aménagement des bureaux du 1 ^{er} étage de la résidence Arc en Ciel.....	400 000,00 €
* Remplacement des menuiseries et mécanisation de la ventilation des bâtiments A, B, C, D, E et F du Grand Parc 672	1 000 000,00 €
* Réfection des halls et des cages d'escaliers des bâtiments A, B, C, D, E et F du Grand Parc 672.....	500 000,00 €

b) Une construction rénovation :

4 emprunts ont été souscrits pour la réhabilitation d'un foyer jeunes travailleurs "Le Levain" auprès des organismes CDC, Astria et Cilso	<u>811 006,00 €</u>
	2 711 006,00 €

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 31/12/2012 à 4 337 966,00 €

Une convention de découvert a été signée pour le fonctionnement de l'opération Sainte-Eulalie.

Le montant s'élève au 31/12/2012 à 767 366,80 €

5 105 333,00 €

ELEMENTS RELATIFS AU RESULTAT

Les charges de l'année 2012 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 5 971 615 € & 5 919 399 € 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 2012 pour ces deux opérations d'aménagement sont également comptabilisés dans des comptes spécifiques dont le radical est "705-5".

Elles s'élèvent pour:

Le centre historique Bordeaux à.....	3 418 753 €
L'opération Sainte-Eulalie à	<u>4 375 905 €</u>
	7 794 658 €

La neutralisation au niveau du résultat a été obtenue par un enregistrement pour le même montant au débit du compte "713 895". 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.....	22 910 427 €
Les encours de la concession de Sainte Eulalie s'élèvent à	<u>4 354 342 €</u>
	27 264 768 €

ANNEXE 2

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE 2012

	VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	ACQUISITIONS CREATIONS APPORTS & VRT DE POSTE A POSTE	TRANSFERTS D' OPERATION A OPERATION	DIMINUTIONS			VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS EN FIN D'EXERCICE	VALEUR D'ORIGINE AVANT REEVALUATION
				PAR VIREMENT DE POSTE A POSTE	CESSIONS MISES HORS SERVICES REMB DES PRETS	TRANSFERTS D' OPERATION A OPERATION		
INCORPORELLES								
- FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 740	-	-	-	-	-	4 740	-
- LOGICIEL	353 114	21 845	-	-	-	-	374 759	-
- LICENCE MARQUE	-	-	-	-	-	-	-	-
- AVANCES IMM INCORP EN COURS	29 209	70 801	-	-	-	-	109 010	-
TOTAL I	387 063	101 446	-	-	-	-	488 509	-
CORPORELLES								
TERRAIN	2 261 001	4 200	-	-	-	-	2 265 201	-
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE								
cpté 213110 -structures	18 883 367	1 805 494	-	-	-	-	20 688 861	-
cpté 213120 -menuiseries extérieures	1 183 225	212 482	-	-	3 392	-	1 392 315	-
cpté 213130 -chauffage collectif	140 693	116 477	-	-	-	-	257 170	-
cpté 213140 -chauffage individuel	682 874	-	-	-	-	-	682 874	-
cpté 213150 -étanchéité	58 762	-	-	-	-	-	58 762	-
cpté 213160 -ravalement	472 185	166 958	-	-	-	-	639 143	-
cpté 213180 -aménagement intérieur	41 067	188 511	-	-	-	-	210 378	-
cpté 213190 -aménagement intérieur divers	111 174	154 095	-	-	-	-	265 269	-
	21 574 147	2 624 017	-	-	3 392	-	24 194 772	-
cpté 213170 -imm Cours Victor Hugo	3 125 266	-	-	-	-	-	3 125 266	-
cpté 213800 -imm affect aux opérations profess	135 919	-	-	-	-	-	135 919	-
- SUR SOL D'AUTRUI								
cpté 214110 -structures	12 753 281	-	-	-	-	-	12 753 281	-
cpté 214120 -menuiseries extérieures	3 097 179	1 534 991	-	-	-	-	4 632 170	-
cpté 214130 -chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	245 022	-
cpté 214140 -chauffage individuel	255 558	-	-	-	-	-	255 558	-
cpté 214150 -étanchéité	298 379	150 441	-	-	-	-	438 820	-
cpté 214160 -ravalement	920 494	-	-	-	-	-	920 494	-
cpté 214180 -plomberie sanitaires	579 518	58 262	-	-	-	-	637 780	-
cpté 214190 -aménagement intérieur portes blindées	627 712	-	-	-	-	-	627 712	-
cpté 214190 -aménagement intérieur ventilation	153 028	666 638	-	-	-	-	819 666	-
cpté 214190 -aménagement intérieur colonnes montantes	112 785	-	-	-	-	-	112 785	-
cpté 214190 -aménagement intérieur électroité	222 102	-	-	-	-	-	222 102	-
cpté 214190 -aménagement intérieur logt handicapé	239 689	-	-	-	-	-	239 689	-
cpté 214200 -vid	541 075	-	-	-	-	-	541 075	-
cpté 214800 -immeubles affectés aux opérations professionnelles	7 053 977	78 118	-	83 848	-	-	7 048 447	-
cpté 214510 -Bat administratif GP 329	47 879	-	-	-	-	-	47 879	-
	27 135 678	2 480 450	-	83 848	-	-	29 538 480	-
INST AGENC AMEN DES CONSTRUCTIONS								
cpté 213650 - SUR SOL PROPRE	100 831	-	-	-	-	-	100 831	-
cpté 214350 - SUR SOL D'AUTRUI	678 696	-	-	-	-	-	678 696	-
cpté 214320 - TRAVAUX AMELIORATION IMM	2 752 587	-	-	-	-	-	2 752 587	-
INSTALLATIONS TECHNIQUES MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS	12 813	-	-	-	-	-	12 813	-
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
- INSTALLATIONS GENERALES								
- AGENCEMENTS AMENAGEMENTS DIVERS	60 602	-	-	-	-	-	60 602	-
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	11 804	-	-	-	-	-	11 804	-
- MATERIEL DE TRANSPORT DIVERS	2 438	-	-	-	-	-	2 438	-
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	183 595	32 006	-	-	24 428	-	171 173	-
- MOBILIER	138 316	-	-	-	-	-	138 316	-
- MECENAT	4 675	10 909	-	-	-	-	15 584	-
Cpté 231000 IMMOBILISATIONS EN COURS	1 494 954	2 193 427	-	2 622 585	-	-	1 085 795	-
Cpté 232000 TRAVAUX AMELIORATION EN COURS	-	-	-	-	-	-	-	-
Cpté 238000 AVANCES IMM CORP EN COURS	630 171	2 289 983	-	2 518 727	-	-	401 427	-
TOTAL II	60 283 493	9 640 092	-	5 224 061	27 820	-	64 671 705	-
FINANCIERES								
PARTS SOCIALES	56 425	25 010	-	-	-	-	81 435	-
TITRES IMMOBILISES	1 784 000	-	-	-	156 000	-	1 628 000	-
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	689 413	857 545	-	-	428 068	-	898 890	-
- PRET & AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III	2 509 838	882 555	-	-	584 068	-	2 696 325	-
TOTAL GENERAL (I + II + III)	63 180 394	10 424 093	-	5 224 061	611 888	-	67 768 538	-

ANNEXE 3

ETAT DES AMORTISSEMENTS 2012

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATIONS DE L'EXERCICE				DIMINUTIONS		MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE
		AMORTISSEMENTS DOTATION	TRANSFERTS DES AMORTISSEMENTS DE COMPTE A COMPTE	AMORT EXCEPT	TOTAL	TRANSFERTS DES AMORTISSEMENTS DE COMPTE A COMPTE	AMORTISSEMENTS AFFERENTS AUX ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF	
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
- FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 740	-	-	-	-	-	-	4 740
- LOGICIEL	321 782	18 654	-	-	18 654	-	-	340 436
- AVANCES IMM INCORP EN COURS								
	326 522	18 654	-	-	18 654	-	-	345 176
CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE								
-structures	7 541 175	391 994	-	-	391 994	-	-	7 933 169
-menuses extérieures	435 314	61 791	-	-	61 791	-	1 814	495 290
-chauffage collectif	93 188	4 182	-	-	4 182	-	-	97 370
-chauffage individuel	389 502	26 753	-	-	26 753	-	-	416 255
-étanchéité	42 840	1 689	-	-	1 689	-	-	44 529
-ravalement	338 316	16 967	-	-	16 967	-	-	355 283
-aménagement intérieur	18 168	12 454	-	-	12 454	-	-	30 622
	8 858 503	515 830	-	-	515 830	-	1 814	9 372 519
-imm Cours Victor Hugo	734 528	115 926	-	-	115 926	-	-	850 454
-imm affect op profess	5 437	5 437	-	-	5 437	-	-	10 874
- SUR SOL D'AUTRUI								
-structures	7 587 307	110 423	-	-	110 423	-	-	7 697 730
-menuses extérieures	596 955	139 881	-	-	139 881	-	-	736 836
-chauffage collectif	245 022	-	-	-	-	-	-	245 022
-chauffage individuel	52 554	17 037	-	-	17 037	-	-	69 591
-étanchéité	112 223	13 718	-	-	13 718	-	-	125 941
-ravalement	325 753	55 120	-	-	55 120	-	-	380 873
-plomberie sanitaire	77 005	30 102	-	-	30 102	-	-	107 107
-aménagement intérieur portes blindées	73 840	20 924	-	-	20 924	-	-	94 764
-aménagement intérieur ventilation	12 153	3 499	-	-	3 499	-	-	15 652
-aménagement intérieur colonnes montantes	12 063	4 511	-	-	4 511	-	-	16 574
-aménagement intérieur électricité	17 768	8 884	-	-	8 884	-	-	26 652
-aménagement intérieur logi handicapé	12 329	15 979	-	-	15 979	-	-	28 308
-vrd	44 225	18 036	-	-	18 036	-	-	62 261
-immeubles affectés aux opérations professionnelles	2 620 008	346 077	-	-	346 077	-	-	2 966 085
-imm affectés aux op prof en cours		1 319	-	-	1 319	-	-	1 319
-bal administratif GP 329	17 831	3 192	-	-	3 192	-	-	21 023
	11 807 036	788 703	-	-	788 703	-	-	12 595 739
INST AGENC AMEN DES CONSTRUCTIONS								
- SUR SOL PROPRE	99 395	756	-	-	756	-	-	100 151
- SUR SOL D'AUTRUI	677 956	739	-	-	739	-	-	678 695
- TRAVAUX AMELIORATION IMM	2 327 413	87 492	-	-	87 492	-	-	2 414 905
	24 510 268	1 514 884	-	-	1 514 884	-	1 814	26 023 337
INSTALLATIONS TECHNIQUES MATERIEL & OUTILLAGE INDUSTRIELS	12 813	-	-	-	-	-	-	12 813
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
- INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS	60 602	-	-	-	-	-	-	60 602
- MATERIEL DE TRANSPORT AUTOMOBILE	6 890	2 361	-	-	2 361	-	-	9 211
- MATERIEL DE TRANSPORT	2 438	-	-	-	-	-	-	2 438
- MATERIEL DE BUREAU & INFORMATIQUE	149 748	12 747	-	-	12 747	-	24 428	138 067
- MOBILIER	103 606	7 930	-	-	7 930	-	-	111 536
	323 244	23 038	-	-	23 038	-	24 428	321 854
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS	25 172 847	1 558 575	-	-	1 558 575	-	26 242	26 703 180
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)	-	-	-	-	-	-	-	-
INT COMP A PARTIR DU 01/01/94 (481 330)	335 711	-	-	-	-	-	60 990	274 721
	335 711	-	-	-	-	-	60 990	274 721

ANNEXE 4

ETAT DES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS 2012

1 - INCITE

NATURE DES PROVISIONS		MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATION DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS PAR VRT DE CPTÉ	DIMINUTIONS UTILISATIONS & REPRISES DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS PAR VRT DE CPTÉ	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
P R O V I S I O N S	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES DIVERS	59 373	0	0	0	0	59 373
	PROVISIONS POUR ABONNEMENT ET FORFAIT SOCIAL ET TAXES SUR SALAIRES SUR PROVISION ABONNEMENT	140 313	154 802	0	140 313	0	154 802
	PROVISIONS POUR MEDAILLE DU TRAVAIL	29 764	6 293	0	1 606	0	34 451
	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	506 045	197 756	0	469 301	0	234 500
	TOTAL I	735 495	358 852	0	611 220	0	483 127
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 LOGATAIRES SECTEUR LOCATIF	79 776	70 901	0	10 310	0	140 367
	TOTAL II	222 550	70 901	0	10 310	0	283 142
TOTAL GENERAL (I + II)		958 045	429 753	0	621 530	0	766 269
DONT DOTATIONS & REPRISES			429 753 - -		621 530 - -		

2 - C P A CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX ET ST EULALIE

NATURE DES PROVISIONS		MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATION DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS PAR VRT DE CPTÉ	DIMINUTIONS & REPRISES DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS PAR VRT DE CPTÉ	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
D E P R E C I A T I O N S	DEPRECIATIONS DIVERS LOCATAIRES	22 742	2 550	0	19 144	0	6 148
	* CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX * ST EULALIE	23 557	20 646	0	15 466	0	28 737
	DEPRECIATIONS TIERS DIVERS	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL		46 299	23 196	0	34 610	0	34 885
DONT DOTATIONS & REPRISES			23 196 - -		34 610 - -		

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	818 673	818 673	
AUTRES CREANCES	4 704 257	4 704 257	
TOTAL GENERAL	5 522 929	5 522 929	0

DETTES	Montant brut	dont à 1 an au plus	dont à plus d'1 an & 5 ans au plus	dont à + de 5 ans
EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES & COMPTES RATTACHES	45 080 999	17 382 168	10 137 727	17 561 105
DETTES FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	2 217 616	2 210 587	7 029	0
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	308 856	308 856	0	0
DETTES FISCALES ET SOCIALES & COMPTES RATTACHES	1 948 780	1 948 780	0	0
AUTRES DETTES & COMPTES RATTACHES	1 437 347	1 368 117	69 230	0
TOTAL GENERAL	50 993 598	23 218 508	10 213 985	17 561 105

COMMENTAIRES

Les" EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES "SONT CONSTITUES PAR :

Les emprunts		38 843 975
Emprunts INCITE	24 611 204	
Emprunts CPA BORDEAUX	11 500 000	
Emprunt Concession STE Eulalie	<u>2 732 771</u>	
	38 843 975	
Les dépôts de garantie versés par les locataires:		629 547
Les intérêts courus et non échus au 31/12/2012		502 144
Compte banque créditeur (découvert autorisé de l'opération CPA BX)		5 105 333
		<u>45 080 999</u>

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 2012	Evaluation au dernier cours 2012
C.D.N, F.C.P et SICAV « INCITE »	163 696 €	389 779 €
C.D.N ,F.C.P et SICAV « Opérations d'aménagement »	0 €	0 €
TOTAL	163 696 €	389 779 €

ANNEXE 6/2 : Produits à recevoir

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice 2012	Montant au bilan de l'exercice 2011
Produits à recevoir :		
Créances clients et comptes rattachés	420 €	375 €
Autres créances :		
- sécurité sociale et organismes sociaux	8 079 €	6 314 €
- élat	0 €	0 €
- remboursements assurances	0 €	0 €
- créances diverses	181 865 €	809 €
Produits financiers "Interets courus à recevoir"	3 769 €	8 499 €
TOTAL	194 132 €	15 998 €

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice	Montant au bilan de l'exercice -1
Charges à payer :		
Emprunts et dettes financières diverses		
- Intérêts courus sur emprunts	502 144 €	573 344 €
- Intérêts courus sur concours bancaires	8 449 €	10 730 €
Dettes fournisseurs exploitation	222 101 €	49 028 €
Dettes fiscales et sociales :	495 344 €	445 814 €
Autres dettes diverses	35 145 €	38 876 €
TOTAL	1 263 182 €	1 117 791 €

ANNEXE 6/4

Postes concernés	Montant au bilan de l'exercice	Montant au bilan de l'exercice -1
Charges constatées d'avance :		
Charges exploitations	175 743 €	172 995 €
Produits constatés d'avance :		
Produits d'exploitations	17 563 €	16 957 €

ANNEXE 6/5

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan 2012 pour un montant de 274 720€ 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 le compte 481330 pour un montant de 60 990 € par le débit du compte 686 830 "dotations aux amortissements "pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans l'annuité.

		MONTANT	
		année	2012
A) ACTIVITÉ BAILLEUR SOCIAL			
1) LOCATION			10 771 805 €
Loyers logements et annexes		7 241 023 €	
loyers "appartements" non conventionnés	4 975 912 €		
loyers "appartements" conventionnés	2 224 930 €		
loyers "appartements" inclus dans baux commerciaux	40 180 €		
Loyers "commerciaux" hors TVA		218 693 €	
Loyers "commerciaux" soumis à TVA		391 097 €	
Autres Loyers Sans TVA - Le Levain		9 604 €	
Surloyer		26 456 €	
Réfacturation de frais engagés pour le compte de locataires		3 597 €	
Récupération charges locatives		2 881 336 €	
2) ACTIVITÉ LIVRAISON CHAUFFAGE			34 231 €
Prestation chauffage		13 206 €	
Rémunération chauffage		21 025 €	
3) DIVERS			60 900 €
Location Panneaux d'affichage		8 515 €	
Location emplacement antenne relais		10 097 €	
Loyer Mise à disposition "chaufferie grand parc"		41 546 €	
Facturations diverses		742 €	
TOTAL ACTIVITÉ BAILLEUR SOCIAL			10 866 935 €
B) ACTIVITÉ MANDAT			
Prestation d'étude		2 873 €	
TOTAL ACTIVITÉ MANDAT			2 873 €
C) ACTIVITÉ AMENAGEUR			
1) ACTIVITÉ CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX			3 418 752 €
Loyers logements CPA		324 318 €	
Récupération charges locatives CPA		18 618 €	
Vente AST CPA		0 €	
Vente logements CPA		1 441 211 €	
Vente Locaux commerciaux		70 000 €	
Vente Parkings CPA		44 722 €	
Subvention CPA		140 542 €	
Recettes diverses		40 474 €	
Participation Ville de BX & CUB		1 290 000 €	
Plus value s/titre & produits financiers CPA		32 427 €	
Reprise s/amort.&prov CPA		19 144 €	
TVA sur marges		-2 704 €	
		3 418 752 €	
2) ACTIVITÉ CONCESSION STE EULALIE			4 375 905 €
Loyers logements CPA		135 968 €	
Récupération charges locatives CPA		17 122 €	
Ventes Terrains aménagés et droits à construire		1 081 233 €	
Subvention		2 215 172 €	
Recettes diverses		0 €	
Participations Collectivités		1 004 738 €	
Produits financiers		1 454 €	
Plus value nettes cessions val. Mobil		0 €	
Reprise s/amort.&prov CPA		15 466 €	
TVA sur marges		-95 248 €	
		4 375 905 €	
TOTAL ACTIVITÉ CPA AMENAGEMENT			7 794 657 €
TOTAL PRODUITS ACTIVITÉS			18 664 465 €

A) Détermination du résultat fiscal 2012

	N 2012		N-1 2011
Résultat comptable INCITE	288 045		358 177
exclusion des opérations locatives conventionnées secteur exonéré d'IS (secteur déficitaire en 2012)	- 206 031	+	261 494
Résultat comptable soumis à l'impôt sur les sociétés	504 076		639 671
Réintégrations fiscales			
Charges non déductibles			
Loyers véhicule non déductible	+	0	1 747
Taxes non déductibles			
Sur véhicule	+	0	2 230
Contribution sociale de solidarité des sociétés	+	9 096	9 085
Provisions non déductibles en 2012			
Abonnement de l'activité relative à l'IS	+	141 453	132 006
Impôt sur les sociétés			
IS 2012 estimation	+	266 606	349 099
Ecart de valeurs liquidatives sur OPCVM	+	32 396	12 603
Mécénat "dons" (cpte 623860)	+	12 000	
Déductions fiscales			
Charges antérieurement taxées à déduire en 2012			
Contribution sociale de solidarité des sociétés	-	9 085	8 879
Provisions antérieurement taxées à déduire en 2012			
Abonnement de l'activité relative à l'IS	-	132 006	90 466
1/5 Mécénat "œuvre d'art" (valeur immobilisée 15 584 €)	-	3 117	
⇒ résultat fiscal 2012	821 418		1 047 298
⇒ I. S 2012 (33,33%)	273 806		349 099
Crédit d'impôt Mécénat "dons" 60 % / 12 000€	7 200		0
⇒ NET I. S 2012	266 606		349 099

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	REINTEGRATION FISCALE	RESULTAT FISCAL	IMPOTS		
						THEORIQUE	COMPENSATION	DU
RESULTAT COURANT	381 469	-154 802	536 271	0	536 271	178 757	0	178 757
RESULTAT EXCEPTIONNEL	183 182	0	183 182	0	183 182	61 061	0	61 061
	564 651	-154 802	719 453	0	719 453	239 818	0	239 818

IMPOTS S/ SOCIETES	
Prévisionnel IS 2012	273 806
Crédit impôt "mécénat dons"	7 200
	<u>266 606</u>
BENEFICE INCITE 2012	288 045

ANNEXE 8**ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31.12.2012****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 125 336,97 € au 31/12/12 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 31/12/12	3 230 373 €
Montant des instruments financiers	1 628 000 €

3) Droits individuels à la formation

Droits individuels à la formation	Valeur d'heures de formation
Cumul des droits acquis par les salariés au cours de l'exercice	571
Cumul n'ayant pas fait l'objet d'une demande des salariés	4 630

ANNEXE 11

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FISCALE FUTURE AU 31.12.2012

NATURE	DEBUT D'EXERCICE		VARIATIONS		FIN D'EXERCICE	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
A) ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS						
Subventions d'équipement		302 517 €	27 110 €	0 €		275 407 €
	0,00 €	302 517 €	27 110 €	0 €	0 €	275 407 €
					total	275 407 €
B) ALLEGEMENTS						
Charges non déductibles temporairement à déduire l'année suivante :						
* Provision pour abondement		132 006 €	132 006 €	141 453 €		141 453 €
* Contribution sociale de solidarité des sociétés		9 085 €	9 085 €	9 096 €		9 096 €
		141 091 €	141 091 €	150 549 €	total	150 549 €

ANNEXE 13

EFFECTIF MOYEN

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l' entreprise
CADRES	16,60	
AGENTS DE MAITRISE & TECHNICIENS	6,80	
EMPLOYES	23,40	0,00
OUVRIERS	0,00	
TOTAL	46,80	0,00