



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/07/15

Reçu en Préfecture le : 16/07/15  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du mercredi 15 juillet 2015**  
**D - 2015/362**

***Aujourd'hui 15 juillet 2015, 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, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOUE, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Josy REIFFERS, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Gérard CARMONA, Madame Constance MOLLAT

## **Renouvellement du centre historique d'agglomération. Clôture définitive de la Convention Publique d'Aménagement. Approbation.**

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

Mesdames, Messieurs,

La convention publique d'aménagement confiée à InCité en juillet 2002 pour la mise en œuvre du volet Amélioration de la qualité résidentielle de l'opération de requalification du centre historique est arrivée à son terme le 30 juin 2014.

Par délibération du 28 avril 2014, la Ville a validé l'attribution de la nouvelle concession d'aménagement sur la période 2014-2020 à InCité et la signature du contrat de concession. La participation de la Ville au bilan de l'opération, détaillée dans ce contrat, intègre le solde positif de la précédente concession estimé alors à 3 millions d'euros.

Par délibération du 27 octobre 2014, la Ville a approuvé le compte-rendu d'activité de l'année 2013 et du premier semestre 2014, ainsi que le bilan de clôture provisoire de l'opération. Celui-ci faisait également apparaître le solde positif d'environ 3 millions d'euros. Ce solde positif est essentiellement dû à la cession du stock d'immeubles non recyclés à la nouvelle concession d'aménagement (2014-2020).

Le bilan à la clôture définitive de l'opération fait apparaître un solde positif de 2 776 866,97 euros. Ce montant sera reversé par le biais de la participation de la Ville à la concession d'aménagement en cours afin d'assurer le recyclage du stock transféré conformément aux orientations définies dans la précédente concession.

Le contrat de concession 2014-2020 devra être revu en conséquence.

Ainsi, il vous est demandé de bien vouloir approuver le bilan de clôture définitif de la concession d'aménagement 2002-2014.

### **ADOpte A LA MAJORITE**

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Anne-Maire CAZALET, Madame Emilie KUZIEW,  
Madame Elizabeth TOUTON, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL et Monsieur Pierre LOTHAIRe

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 juillet 2015

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

Requalification du centre historique  
Bilan de clôture de la concession d'aménagement 2002/2014

Nature recettes	Clôture provisoire au 30/06/2014	CLOTURE DEFINITIVE
<b>Ventes de logements</b>	<b>21 581 900</b>	<b>21 511 901,01</b>
Investissement locatif	8 788 560,57	8 788 560,57
Accession	9 524 116,37	9 454 116,37
Accession sociale	0	0,00
Loyer conventionné	0	0,00
Logement social public	3 887 781,00	3 887 781,00
TVA sur marge	-618 558,04	-618 556,93
<b>Ventes d'AST</b>	<b>241 041</b>	<b>241 041,24</b>
AST patrimoine acquis	185 610,26	185 610,15
AST patrimoine opérateur	55 431,00	55 431,09
<b>Activités économiques et autres</b>	<b>5 980 799,34</b>	<b>5 980 800,17</b>
Stationnements	1 260 519,41	1 260 519,80
Bureaux/activités	1 390 000,00	1 390 000,00
Commerces	3 455 472,70	3 455 473,14
Equipements publics	70 000,00	70 000,00
TVA sur marge	-195 192,77	-195 192,77
<b>Gestion temporaire</b>	<b>3 256 461,05</b>	<b>3 253 467,34</b>
logements	1 396 441,94	1 392 767,42
bureaux	5 317,78	5 319,23
commerces	1 130 355,88	1 130 207,69
parkings	539 740,04	539 739,39
provisions	184 605,41	185 433,61
<b>Subventions</b>	<b>3 784 927,19</b>	<b>3 784 927,44</b>
Etude opah	75 713	75 712,60
Suivi opah	564 381	564 381,04
Ingénierie CDC études	970 000	970 000,00
ingénierie CDC suivi	0	0,00
CUB restructuration	83 770	100 501,00
Divers (etat RHI-ademe-cra)	31 572	18 187,50
ANRU PNRQAD	1 133 883	1 133 883,30
CUB PNRQAD	925 608	922 262,00
<b>Produits financiers</b>	<b>775 431</b>	<b>775 709,66</b>
<b>Divers</b>	<b>790 066</b>	<b>735 696,58</b>
Participation ville	14 814 184	14 814 184,00
Participation CUB	3 069 704	3 069 704,00
<b>Transfert stock</b>	<b>15 856 045</b>	<b>15 929 785,03</b>
<b>TOTAL</b>	<b>70 150 558</b>	<b>70 097 216,47</b>

**Requalification du centre historique**  
**Bilan de clôture de la concession d'aménagement 2002/2014**

<b>Nature dépenses</b>	<b>CLOTURE PROVISOIRE</b>	<b>CLOTURE DEFINITIVE</b>
<b>Etudes</b>	<b>1 025 047</b>	<b>1 034 042,57</b>
opah	41 888	41 884,92
Frais enquête	48 286	57 286,58
ilôts	639 514	639 512,99
AST	181 530	181 529,76
divers	113 829	113 828,32
<b>Acquisitions</b>	<b>38 577 213</b>	<b>38 622 864,72</b>
foncier	36 424 080	36 443 964,74
frais d'acquisition	1 059 658	1 084 116,36
autres frais ( dont évictions)	1 093 475	1 094 783,62
<b>Relogement</b>	<b>1 437 941</b>	<b>1 439 313,75</b>
indemnités-déménag	641 582	641 675,97
travaux	473 292	473 846,81
gestion sociale	-	0,00
Loyer + frais	323 067	323 790,97
<b>Travaux</b>	<b>9 232 148</b>	<b>9 318 330,63</b>
immeubles revendus	6 397 931	6 401 107,01
entretien patrimoine	360 317	375 317,27
démol/aménagements	1 113 786	1 165 791,48
autres travaux	12 609	12 608,20
honoraires	1 347 504	1 363 506,67
<b>Commercialisation</b>	<b>93 864</b>	<b>93 863,65</b>
ventes investisseurs	24 452	24 452,43
ventes accession	6 445	6 444,62
frais de commercialisation	62 967	62 966,60
<b>Rémunération</b>	<b>9 813 940</b>	<b>9 813 940,09</b>
Rému forfaitaire	9 305 500	9 305 500,09
Complément remunération	400 000	400 000,00
Rému concierge de rue	102 577	102 577,00
Rému sur travaux 5%	5 863	5 863,00
<b>Divers</b>	<b>3 100 915</b>	<b>3 135 571,77</b>
assurances	280 224	278 401,86
frais de gestion tiers	51 579	51 669,19
communication	269 926	270 266,94
Frais local vitrine	133 777	133 654,25
Impôts et taxes	1 436 411	1 518 611,37
Divers	348 574	302 182,39
Charges syndic	449 757	449 757,85
Charges locatives	130 667	131 027,92
<b>Frais financiers</b>	<b>3 037 711</b>	<b>3 038 237,88</b>
frais financiers interne	18 500	18 500,02
frais financiers tiers	3 019 211	3 019 737,86
<b>TVA OPERATION</b>	<b>711 871</b>	<b>824 184,44</b>
<b>TOTAL</b>	<b>67 030 649</b>	<b>67 320 349,50</b>

Requalification du centre historique  
Bilan de clôture de la concession d'aménagement 2002/2014

Centre Historique d'Agglomération Compte de résultat	Bilan de clôture provisoire 30/06/2014	Bilan de clôture définitif
	€ HT	
Ventes immeubles logements	21 581 900	21 511 901,01
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014	15 856 045	15 929 785,03
Ventes A.S.T.	241 041	241 041,24
Ventes activités écos & autres	5 980 799	5 980 800,17
Gestion temporaire	3 256 461	3 253 467,34
Subvention diverses	1 725 436	1 728 782,14
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	14 814 184,00
Participation CUB	3 069 704	3 069 704,00
ANRU PNRQAD	1 133 883	1 133 883,30
CUB PNRQAD	925 608	922 262,00
Autres Produits	1 565 497	1 511 406,24
TVA reversée	1	
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>70 150 559</b>	<b>70 097 216</b>
Etudes opérations	1 025 046	1 034 042,57
Acquisitions foncières	38 577 213	38 622 864,72
Transfert stock sur Concession 2014/2020	0	0,00
Relogement	1 437 942	1 439 313,75
Travaux	9 232 148	9 318 330,63
Frais de commercialisation	93 864	93 863,65
Conduite d'opération	9 813 940	9 813 940,09
Divers dont gestion intercalaire	3 100 915	3 135 571,77
Frais financiers	3 037 711	3 038 237,88
T.V.A. non récupérable	711 871	824 184,44
TVA à décaisser	0	
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>67 030 649</b>	<b>67 320 349,50</b>
<b>RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)</b>	<b>3 119 910</b>	<b>2 776 866,97</b>

## InCité Bordeaux la CUB

101 Cours Victor Hugo

CS91234

33074 BORDEAUX Cedex

## COMPTES ANNUELS AU 31/12/2014

### **SÉMAPHORES Expertise**

Bureau : 55, Boulevard de l'Embarcadere - 31300 Toulouse

Tél : 33 (0)5 34 41 53 70 • fax : 33 (0)5 34 41 15 46

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de la région Toulouse Midi-Pyrénées

Siège Social : 20-24 rue Martin Bernard - 75013 PARIS • TÉL : 33 (0) 1 53 62 70 00 • FAX : 33 (0) 1 53 62 70 62

SA au capital de 943 605 € - 388 269 045 RCS Paris - N° d'identification intracommunautaire : FR 10 388 269 045

IVRY-SUR-SEINE • LILLE • LYON • MARSEILLE • MONTPELLIER • NANTES • PARIS • ROUEN • TOULOUSE

**SOMMAIRE**

INFORMATIONS	PAGES
<b>NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE</b>	
	1
<b>BILAN</b>	
Bilan Actif	2
Bilan Passif	3
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>	
Compte de résultat – 1 <sup>ère</sup> partie	4
Compte de résultat – 2 <sup>ème</sup> partie	5
<b>ANNEXE :</b>	
<b>NOTE ANNEXE</b>	6
<b>PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>	7 à 23
État de l'actif immobilisé	24
État des amortissements	25
État des provisions	26
État des échéances de créances et des dettes	27
Différence d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant	28
Produits à recevoir	29
Charges à payer	30
Charges et produits constatés d'avance	31
Charges et produits exceptionnels	32
Ventilation du chiffre d'affaires	33
Répartition de l'Impôt sur les Bénéfices	34
Situation fiscale différée et latente	35
Composition du capital social	36
Effectif moyen	37

**SEMAPHORES**

**INCITE**  
Comptes annuels au 31/12/2014

**NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE**

**NOTE DE L'EXPERT COMPTABLE**

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de la société INCITE pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014 et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de Présentation définies par l'Ordre des experts comptables.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 37 pages, se caractérisent par les données suivantes :

- total du bilan	79 474 225 €uros
- produits d'exploitation	40 513 908 €uros
- résultat net comptable	360 946 €uros

Ces comptes étant soumis au contrôle légal d'un commissaire aux comptes, de la société, ils ne donnent pas lieu à l'émission d'une attestation dans les termes prévus par nos normes professionnelles.

Le lecteur pourra se référer, pour obtenir une opinion sur ces comptes, au rapport émis par le commissaire aux comptes.

Fait à Toulouse, le 07 avril 2015



**Pour le Cabinet SEMAPHORES EXPERTISE**  
**Marielle PERRON-DUPUY**  
*Expert-comptable*

**SEMAPHORES**

**INCITE**  
Comptes annuels au 31/12/2014

**BILAN**

## BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2014	31/12/2013
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement	4 740	4 740		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	383 108	337 776	45 332	17 425
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	93 350	22 080	71 270	86 828
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	80 215		80 215	78 010
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	2 650 187		2 650 187	2 195 441
Constructions	70 613 782	29 391 793	41 221 989	33 449 290
Installations techniques, matériel, outillage	13 632	12 493	1 139	1 458
Autres immobilisations corporelles	362 001	251 118	110 883	75 457
Immobilisations en cours	824 994		824 994	5 684 616
Avances et acomptes	709 054		709 054	79 974
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	71 431		71 431	81 435
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 628 000		1 628 000	1 628 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	13 622		13 622	1 397 469
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>77 448 115</b>	<b>30 020 000</b>	<b>47 428 116</b>	<b>44 775 404</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements	142 774	142 774		
En-cours de production de biens	17 401 277		17 401 277	24 656 384
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	38 802		38 802	24 194
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	998 763	232 035	766 728	719 310
Autres créances	6 934 329		6 934 329	5 461 761
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	199 342		199 342	156 671
(dont actions propres : )				
Disponibilités	4 091 802		4 091 802	4 607 965
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	2 477 991		2 477 991	271 612
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>32 285 079</b>	<b>374 809</b>	<b>31 910 269</b>	<b>35 897 897</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	135 840		135 840	213 731
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>109 869 034</b>	<b>30 394 809</b>	<b>79 474 225</b>	<b>80 887 032</b>

**BILAN PASSIF**

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Capital social ou individuel ( dont versé : 234 000 )	234 000	234 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 803	1 803
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	23 400	23 400
Réserves statutaires ou contractuelles	6 773 605	6 773 605
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )	4 710 241	4 451 323
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>360 946</b>	<b>258 918</b>
Subventions d'investissement	5 910 314	5 904 810
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>18 014 309</b>	<b>17 647 859</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 008 370	836 384
<b>PROVISIONS</b>	<b>1 008 370</b>	<b>836 384</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	48 333 858	47 578 619
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	1 249 581	1 319 931
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	993 290	1 193 249
Dettes fiscales et sociales	1 425 909	2 523 175
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 021 122	786 044
Autres dettes	1 041 527	1 068 061
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	6 386 261	7 933 710
<b>DETTES</b>	<b>60 451 547</b>	<b>62 402 789</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>79 474 225</b>	<b>80 887 032</b>

Résultat de l'exercice en centimes

360 946,01

Total du bilan en centimes

79 474 225,03

**SEMAPHORES**

**INCITE**  
Comptes annuels au 31/12/2014

**COMPTE DE RÉSULTAT**

## COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	33 547 859		33 547 859	12 637 322
Production vendue de services	12 020 825		12 020 825	11 545 257
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>45 568 684</b>		<b>45 568 684</b>	<b>24 182 580</b>
Production stockée			(7 251 249)	(2 608 385)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			11 029	72 000
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 177 497	2 163 342
Autres produits			7 947	64 216
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>40 513 908</b>	<b>23 873 754</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			30 685 390	14 444 402
Impôts, taxes et versements assimilés			2 258 274	2 223 003
Salaires et traitements			2 418 322	2 458 479
Charges sociales			1 163 027	1 135 432
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 890 682	1 679 223
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			144 248	52 499
Dotations aux provisions			679 632	669 077
Autres charges			138 583	197 898
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>39 378 157</b>	<b>22 860 013</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>1 135 751</b>	<b>1 013 740</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			964	1 048
Autres intérêts et produits assimilés			66 253	87 918
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			72 482	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			195	201
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>139 894</b>	<b>89 167</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			77 891	60 990
Intérêts et charges assimilées			830 722	905 553
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>908 613</b>	<b>966 543</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(768 719)</b>	<b>(877 376)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>367 032</b>	<b>136 364</b>

**COMPTE DE RESULTAT (suite)**

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34 869	88 347
Produits exceptionnels sur opérations en capital	157 267	512 554
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>192 136</b>	<b>600 901</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9 008	75 523
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 933	73 317
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>10 942</b>	<b>148 840</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>181 194</b>	<b>452 061</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	187 280	329 507
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>40 845 937</b>	<b>24 563 822</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>40 484 991</b>	<b>24 304 904</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>360 946</b>	<b>258 918</b>

**SEMAPHORES**

**INCITE**  
Comptes annuels au 31/12/2014

**ANNEXE**

**ANNEXE**

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2014, dont le total est de 79 474 225 €uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat bénéficiaire de 360 946 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2014.

=====

**FAITS SIGNIFICATIFS, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES****1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

A la suite de la démission de M. Jean-Noël GALVAN en tant que Directeur Général avec effet le 15 juin 2014, M. Benoît GANDIN a été nommé Directeur Général par le Conseil d'Administration le 10 juin 2014, avec prise d'effet le 15 juillet 2014. La période d'intérim a été assurée par Mme. Elizabeth TOUTON.

**1.1 REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**

InCité a répondu en janvier 2014 à un appel d'offres organisé par la Ville de Bordeaux pour une concession sur les années 2014 – 2020 portant sur la requalification de l'habitat et du commerce dans le centre ancien.

La proposition d'InCité a été retenue par la Ville de Bordeaux qui a attribué cette nouvelle Concession lors du Conseil Municipal du 28 avril 2014. Le traité de Concession a quant à lui été signé le 22 mai 2014.

Le 30 juin 2014 a vu s'achever la clôture opérationnelle de la Convention publique d'aménagement qui avait débuté 12 ans plus tôt.

Le dernier semestre 2014 a quant à lui été dédié à la réalisation du transfert du stock à la nouvelle Concession, à la préparation de la clôture comptable, à la mise en place des financements relatifs à la nouvelle Concession et à l'engagement de son activité opérationnelle.

**1.2 RESTRUCTURATION DU QUARTIER DES RUAULTS SUR LA COMMUNE DE SAINTE EULALIE**

Afin de permettre la terminaison opérationnelle de la Concession et de percevoir les subventions afférentes, il a été convenu par avenant approuvé en Conseil municipal le 26 mai 2014 que le terme soit prorogé du 31 décembre 2014 au 30 septembre 2015.

Un financement a été obtenu auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes à hauteur de 2.5 M d'€ jusqu'au 30.06.2015 pour accompagner cette clôture.

Les dernières familles ont été relogées courant novembre 2014.

La déconstruction des bâtiments qui avait débuté fin 2013 s'est prolongée durant l'exercice 2014. Le dernier bâtiment a été démoli le 4 février 2015.

### **1.3 PROGRAMME D'INTERET GENERAL SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE**

L'activité opérationnelle de cette mission d'animation s'est structurée sur les premiers mois de l'année 2014, avec le recrutement et la formation de deux nouvelles collaboratrices.

Cette structuration s'est prolongée tout au long de l'année avec le transfert en interne d'une autre collaboratrice sur cette nouvelle opération à compter du 3ème trimestre.

L'activité d'animation et de prospection a été engagée, et 190 dossiers de propriétaires occupants et bailleurs ont été déposés et agréés par les financeurs.

En parallèle, des échanges ont été institués avec le Crédit Municipal de Bordeaux afin de développer un partenariat visant à préfinancer les différentes aides en vue de limiter les freins encourus par les propriétaires à ressources modestes dans la réalisation de leur projet.

### **1.4 OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN ET HOTELS MEUBLES DE BORDEAUX**

Cette mission doit contribuer, d'ici à 2016, à la réhabilitation de 235 logements occupés par leur propriétaire et de 300 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, ainsi que 13 hôtels meublés.

En parallèle de la poursuite de l'animation de cette opération, InCité a procédé au renouvellement de l'équipe opérationnelle dédiée, en recrutant une nouvelle chef de projet et deux nouvelles chargées d'opération.

### **1.5 OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN ET RESTAURATION IMMOBILIERE DE LORMONT**

L'OPAH RU ORI est un dispositif permettant aux propriétaires occupants et bailleurs de bénéficier (sous conditions) de subventions pour la rénovation de leur logement.

Le volet ORI est un outil coercitif permettant de prescrire des travaux rendus obligatoires au regard de l'état de vétusté des immeubles.

La prospection et l'animation de cette opération qui avait débuté en milieu d'exercice 2013, s'est poursuivie tout au long de l'année 2014.

Les conclusions de l'étude ORI ont été présentées au Conseil municipal de la Ville de Lormont qui les a validées.

## **1.6 LA REOLE / CENTRE ANCIEN**

InCité a réalisé une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage à la commune afin de constituer le dossier de demande de financement THIR ORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux ou sous Opération de Restauration Immobilière).

Ce dossier a ensuite été déposé par la commune auprès des services de l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat afin d'être présenté en Commission nationale de l'habitat indigne. La Commune a été retenue au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres anciens.

## **1.7 GESTION LOCATIVE ET CONSTRUCTION PATRIMONIALE**

L'année 2014 a été une année importante en termes de développement patrimonial :

- 64 logements ont été livrés : Jasminea, Saint James, Dumercq et Buhan
- La préparation de 2 opérations : 69 logements de l'ilot Counord et 34 logements au Grand Parc de l'opérateur Argo

L'année a aussi été marquée par un contrôle MIILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social) qui a mobilisé les équipes. Les conclusions primaires du rapport laissent apparaître une bonne gestion de la part d'InCité et un respect des règles afférentes au logement social.

Afin de renforcer les équipes de gestion du parc locatif, il est à noter l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice début décembre 2014 au sein du service.

Cette collaboratrice était antérieurement en charge de la gestion et de la maintenance du parc locatif dans le cadre de la Concession d'aménagement sur la commune de Sainte Eulalie.

## **2. CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLE**

Conformément aux règles comptables générales, les charges financières supportées durant la phase de construction des opérations en cours sont désormais incorporées au coût de production des immeubles. L'incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux.

Afin d'impacter uniquement le résultat financier, le montant de cette incorporation au titre de 2014 figure en transfert de charges financières pour un montant de 72 482 €.

### 3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés de l'ANC. Plus particulièrement, pour les conventions publiques d'aménagement et concessions d'aménagement, le règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et des SEM d'aménagement) a également été respecté.

### LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

#### 1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>196 817 €</b>
--------------------------------------	------------------

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31-12-14 sont constituées principalement par :

a) Des logiciels acquis	45 332 €
b) Des études Chauffage	71 270 €
c) Des acomptes versés au titre des derniers modules du progiciel "Sned Global Software " non encore mis en service	29 209 €
d) Des acomptes versés relatifs à une nouvelle opération Caudéran Tassigny, en cours d'études actuellement	51 006 €

Les logiciels sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Ils sont amortis en linéaire sur 3 ans.

Les études sont amorties en linéaire sur 6 ans.

## **2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

### **2.1 IMMOBILISATIONS DE DROIT COMMUN**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires,) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L : Linéaire ; D : Dégressif ; E : Exceptionnel).

---

Immobilisations corporelles	Amortissement pour dépréciation
Inst Tech, matériel et outillage	20 % L
Installations générales, agencés, aménagés	20 % L
Matériel de transport	20 % L
Matériel de bureau et informatique	33.33 % L
Mobilier	12.5 % L

---

### **2.2 IMMEUBLES SUR SOL PROPRE**

#### ***a) Activité de gestion locative de logements : Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles***

INCITÉ a procédé à l'application, le 1<sup>er</sup> janvier 2005, de la nouvelle réglementation relative aux actifs.

La décomposition et les durées d'amortissement retenues (mode linéaire) ont été les suivantes :

Composant	Durée d'amortissement
<b>COMPOSANTS DE BASE</b>	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Étanchéité (Terrasse)	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
<b>COMPOSANTS AJOUTES</b>	
Aménagements intérieurs divers	
<i>Intérieurs divers</i>	15 ans
<i>Portes intérieures palières blindées</i>	30 ans
<i>Ventilation</i>	50 ans
<i>Colonnes montantes</i>	25 ans
<i>Dépenses logements Handicapés</i>	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie-Sanitaire	20 ans
Ascenseurs	50 ans
Étanchéité des petites terrasses privatives	20 ans

***b) Activité de gestion locative de bureaux et commerces : Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles***

A ce jour, les bureaux ou locaux commerciaux faisant l'objet d'une opération spécifique ou en pied d'immeuble ne sont pas décomposés. Ils sont amortis sur une durée de 25 ans.

***c) Règles d'évaluation des immobilisations corporelles***

**CHARGES FINANCIÈRES**

Les charges financières supportées par la société pendant la phase de construction des immobilisations sont désormais incorporées au coût de production des immeuble. L'incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux.

**PRODUCTION IMMOBILISÉE**

Aucune rémunération interne n'est intégrée au coût de production des opérations de construction immobilisée.

**d) Intérêts compensateurs**

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites à l'actif du bilan pour un montant de 135 840 € correspondent aux intérêts compensateurs sur prêts locatifs aidés afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés au compte : 481 330 « intérêts compensateurs à partir du 01.01.1994 ».

Cette méthode est prévue à l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 qui autorise les organismes visés à l'article L 411-2 du CCH ainsi que les SEM pour leurs logements conventionnés, à constater en charges différées les montants des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2-3 et 5 de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société a crédité le compte de charges différées pour un montant de 77 891 €, par le débit du compte 686 830 "dotations aux amortissements" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans les annuités d'emprunts de la période.

**2.3 IMMOBILISATIONS EN COURS**

**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS 1 534 048 €**

Les immobilisations en cours à fin 2014 sont les suivantes :

Honoraires et études diverses Ilot Counord	483 244 €
Honoraires et études diverses 19 rue des Pontets	341 750 €
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	709 054 €
	<hr/>
	1 534 048 €

**3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES** 1 713 053 €

**PLACEMENTS** 1 699 431 €

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de 71 431 €

2) Des titres immobilisés

\* Bons à Moyen Terme 1 628 000 €

---

1 699 431 €

**DÉPÔTS DE GARANTIE** 13 622 €

Il s'agit principalement :

1) Des avances de fonds de roulement versées dans le cadre de la CPA Sainte Eulalie : 12 972 €

2) Dépôts de garantie divers : 650 €

---

13 622 €

#### 4. VALEURS D'EXPLOITATION

##### 4.1 CONVENTIONS PUBLIQUES D'AMENAGEMENT

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Le règlement 99-05 du CRC édicte des règles dérogatoires pour les encours de conventions publiques d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de conventions publiques d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les conventions publiques d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- a) stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- b) comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- c) compte de provisions pour risques et charges :
  - 1) pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
  - 2) pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
  - 3) pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des informations relatives aux encours des concessions d'aménagement.

Il convient de noter que l'application du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée sur la base :

- du projet de bilan de clôture (Centre Historique Bordeaux)
- du bilan prévisionnel annexé à la convention (nouvelle concession Centre Ville Bordeaux 2)
- du compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales (CRACL) 2014 transmis au concédant (Sainte Eulalie)

Les charges de l'année 2014 des trois opérations spécifiques d'aménagement, 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 4 132 282 € (CPA Bordeaux 1), 19 357 661 € (Concession Bordeaux 2) et 2 860 007 € (Sainte Eulalie) 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 2014 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	24 930 572 €
Le centre historique Bordeaux 2 à	2 357 787 €
L'opération Sainte-Eulalie à	6 259 500 €
	<hr/>
	33 547 859 €

		Bordeaux Centre Historique	Bordeaux Centre Historique 2	Sainte Eulalie	Total
Concédant	1	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	Ville de Sainte Eulalie	
Date de signature convention	2	15/07/2002	01/06/2014	12/01/2006	
Date expiration convention	3	30/06/2014	31/05/2020	30/09/2015	
Prise en charge résultat	4	concedant	concessionnaire	concedant	
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-15 107 021	-13 351 433	-1 579 793	-30 038 247
Participation concédant à terminaison	6	15 107 021	13 351 433	1 579 793	30 038 247
Cumul dépenses	7	66 796 829	19 304 321	22 590 430	108 691 580
Cumul recettes	8	51 689 807	1 767 181	18 421 406	71 878 394
Participation concédant	9	17 883 888	4 200 000	1 579 793	23 663 681
Stock 31-12	10	0	16 946 534	454 743	17 401 277
Provision charges	11	0	0	0	0
Neutralisation résultat	12	-2 776 867	-3 609 394	2 237 321	-4 148 940
Participation à recevoir	13	-2 776 867	9 151 433	0	6 374 566

(a)

(a) Les chiffres liés à la participation intègrent également la participation CUB de 3 069 704 €. Opération en clôture

1. Nom de la collectivité contractante
2. Date signature de la convention par la seml et le concédant
3. Date d'expiration de la convention
4. Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concedant ,concessionnaire ,risques partagés )
5. Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
6. Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
7. Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
8. Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisés au 31/12
9. Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
10. Montant du stocks de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus )
11. Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas ou les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
12. Montant du compte 482 débiteur (participation à recevoir) ou créditeur au 31/12 (participation perçue d'avance)
13. Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

**4.2 TRANSFERT DE CHARGES VERS LES OPERATIONS**

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations selon les modalités définies par les conventions de concessions.

Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2014 :

⇒ Rémunération CPA Bordeaux	:	450 000.00 Euros
⇒ Rémunération Bordeaux 2	:	462 499.99 Euros
⇒ Rémunération CPA Sainte Eulalie	:	184 335.00 Euros

**4.3 STOCKS D'EN-COURS DE PRODUCTION**

Le montant figurant au bilan sous la rubrique en-cours de production correspond aux coûts engagés pour la réalisation des opérations en propre (coûts internes et frais financiers compris).

**4.4 TABLEAU DE VARIATION DES STOCKS ET CONTROLE DE LA PRODUCTION STOCKEE**

Nature des stocks	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant Brut fin d'exercice
Matières premières et approvisionnement	TOTAL 1			0
En cours de production de biens				
* Conventions publiques d'aménagement				
- Dépenses	82 497 802	26 296 610		108 794 412
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)	57 841 419	33 551 716		91 393 135
TOTAL 2a	24 656 384	-7 255 107	0	17 401 277
* Autres opérations				
- Dépenses	142 774			142 774
- Dépréciation (à déduire)	142 774			142 774
TOTAL 2b	0	0	0	0
TOTAL 2 (2a + 2b)	24 656 384	-7 255 107	0	17 401 277
En cours de production de service	TOTAL 3		0	0
Stocks produits finis	TOTAL 4		0	
Autres stocks	TOTAL 5			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1+2+3+4+5</b>	<b>24 656 384</b>	<b>-7 255 107</b>	<b>0</b>
* Correction produits CPA			-3 857	
* Compte Production stockée	- Conventions publiques d'aménagements		-7 251 249	
	- Autres opérations			

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

Une dépréciation pour ce terrain a été constituée en 2006.  
Elle est maintenue en 2014.

## 5. CRÉANCES

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

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. À 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).

## 6. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières sont composées de SICAV et FCP pour 199 342 €

## 7. DISPONIBILITÉS

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 4 091 802 € figurent au 31/12/2014 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 18 393 € répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Épargne	18 297 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	96 €

---

18 393 €

## **8. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**

Les subventions sont comptabilisées dès la signature de l'accord (arrêté de subvention).

Les subventions d'investissement sont amorties et reprises au même rythme que le composant structure, ou au rythme de chacun des composants lorsque ces subventions peuvent directement y être rattachées.

## **9. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

### **9.1 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.

### **9.2 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.*

**9.3 PROVISION POUR ABONDEMENT**

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 21 mai 2014, la provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève pour 2014 à	117 414 €
La provision du forfait social sur abondement soit (20%) s'élève à	23 483 €
La provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement s'élève à	8 555 €
	149 452 €

**9.4 PROVISION POUR MEDAILLES 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 31/12/2014, elle s'élève à 42 633 €.

**10. DETTES FINANCIÈRES****Emprunts**

La situation des emprunts au 31/12/2014 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/13	Réalisations 2014	Remboursements 2014	Restant dû au 31/12/2014
Siège Victor Hugo	1 707 437 €		139 902 €	1 567 535 €
Activité bailleur	27 249 640 €	3 617 997 €	1 612 006 €	29 255 631 €
CPA Bordeaux 1	11 500 000 €		11 500 000 €	0 €
CPA Bordeaux 2		15 000 000 €		15 000 000 €
CPA Sainte-Eulalie	2 299 513 €	2 500 000 €	2 299 513 €	2 500 000 €
	42 756 589 €	21 117 997 €	15 551 420 €	48 323 166 €

**11. ENGAGEMENTS HORS BILAN**• Emprunts

Les emprunts contractés pour le financement des opérations d'aménagement et de logement social sont généralement garantis par les collectivités territoriales contractantes dans le cadre de limites fixées par le législateur.

Au 31 décembre 2014, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/14	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	1 567 535 €	783 767 €	783 767 €
Activité bailleur	29 255 631 €	22 075 414 €	7 180 217 €
CPA Bordeaux 1	0 €		
CPA Bordeaux 2	15 000 000 €	15 000 000 €	0 €
CPA Sainte-Eulalie	2 500 000 €	2 500 000 €	0 €
	<b>48 323 166 €</b>	<b>40 359 181 €</b>	<b>7 963 984 €</b>

Parmi les dettes financières long terme figurent des emprunts liés aux opérations de CPA elles même présentées en stocks. Les stocks étant rattachés à l'actif circulant, il y a lieu de déduire ces dettes financières, pour le calcul du fonds de roulement.

• Nantissements

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 31/12/14	2 981 894 €
Montant des instruments financiers	1 628 000 €

- Indemnités de fin de carrière

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 comprises) s'élève à 169 518 € au 31/12/14. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 134 023.11 €.

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

L'évaluation a été calculée selon les modalités prévues par l'accord d'entreprise.

Pour le calcul de cet engagement, il a été appliqué différents coefficients de probabilité à savoir :

- ✓ Coefficient de probabilité d'atteinte d'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient de probabilité de maintien dans l'entreprise jusqu'à l'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient d'augmentation des salaires,
- ✓ Coefficient d'actualisation des indemnités de départ à la retraite.

## 12. AUTRES INFORMATIONS

### 12.1 DROIT INDIVIDUEL A LA FORMATION

<b>Droits individuels à la formation</b>	<b>Valeur d'heures de formation</b>
Cumul des droits acquis par les salariés au cours de l'exercice	76
Cumul n'ayant pas fait l'objet d'une demande des salariés	4 659

### 12.2 CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) s'élève pour 2014 à 71 567 €. Il a été comptabilisé en moins des charges de personnel selon la recommandation de l'ANC.

Le CICE a été calculé sur l'ensemble des rémunérations versées aux salariés intervenant sur les activités soumises à l'IS de la SEM au cours de l'année 2014 qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC multiplié par un taux de 6 %.

Ce crédit d'impôt a contribué à l'embauche, au sein de la direction de l'aménagement, de deux collaboratrices en contrat à durée indéterminée. Il a permis également à la société de poursuivre sa politique d'investissement.

## IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquist. apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	4 740		
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	548 797		47 797
Terrains	2 195 441		454 746
	<i>Dont composants</i>		
Constructions sur sol propre	27 438 655		9 188 863
Constructions sur sol d'autrui	33 477 090		677 532
Const. Install. générales, agencements, aménagements	100 831		2 142
Install. techniques, matériel et outillage industriels	14 405		
Installations générales, agencements, aménagements	60 602		
Matériel de transport	14 243		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	300 421		68 154
Emballages récupérables et divers	15 584		
Immobilisations corporelles en cours	5 684 616		3 468 502
Avances et acomptes	79 974		1 079 191
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>69 381 863</b>		<b>14 939 131</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	81 435		
Autres titres immobilisés	1 628 000		
Prêts et autres immobilisations financières	1 397 469		650
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>3 106 905</b>		<b>650</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>73 042 304</b>		<b>14 987 578</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT			4 740	
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES		39 921	556 673	
Terrains			2 650 187	
Constructions sur sol propre			36 627 518	
Constructions sur sol d'autrui	271 332		33 883 290	
Constructions, installations générales, agencements			102 973	
Installations techn.,matériel et outillages industriels		773	13 632	
Installations générales, agencements divers		705	59 897	
Matériel de transport		1 029	13 213	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		95 269	273 307	
Emballages récupérables et divers			15 584	
Immobilisations corporelles en cours	8 328 124		824 994	
Avances et acomptes		450 111	709 054	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>8 599 456</b>	<b>547 888</b>	<b>75 173 650</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		10 004	71 431	
Autres titres immobilisés			1 628 000	
Prêts et autres immobilisations financières	1 384 498		13 622	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>1 384 498</b>	<b>10 004</b>	<b>1 713 053</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 983 954</b>	<b>597 813</b>	<b>77 448 115</b>	

## AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	4 740			4 740
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	366 533	33 244	39 921	359 856
Terrains				
Constructions sur sol propre	10 842 939	883 437		11 726 376
Constructions sur sol d'autrui	16 623 516	941 059		17 564 575
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts	100 831	11		100 842
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 948	318	773	12 493
Installations générales, agencements et aménagements divers	60 602		705	59 897
Matériel de transport	14 010	233	1 029	13 213
Matériel de bureau et informatique, mobilier	240 780	32 380	95 152	178 008
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>27 895 627</b>	<b>1 857 438</b>	<b>97 660</b>	<b>29 655 404</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28 266 899</b>	<b>1 890 682</b>	<b>137 582</b>	<b>30 020 000</b>

## VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
Acquis. titre							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	213 731		77 891	135 840
Primes de remboursement des obligations				

## PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	192 786 643 598	157 781 521 851	158 482 349 164	192 085 816 285
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>836 384</b>	<b>679 632</b>	<b>507 646</b>	<b>1 008 370</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations	142 774 151 201	144 248	63 414	142 774 232 035
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>293 975</b>	<b>144 248</b>	<b>63 414</b>	<b>374 809</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 130 359</b>	<b>823 879</b>	<b>571 060</b>	<b>1 383 179</b>
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		823 879	571 060	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

## CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	13 622	13 622	
Clients douteux ou litigieux	292 887	292 887	
Autres créances clients	705 876	705 876	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	80	80	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	54 190	54 190	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	222 428	222 428	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	470 059	470 059	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	1 221 375	1 221 375	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	4 966 196	4 966 196	
Charges constatées d'avance	2 477 991	2 477 991	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 424 704</b>	<b>10 424 704</b>	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	573 788	573 788		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	47 764 448	5 146 290	18 057 063	24 561 095
Emprunts et dettes financières divers	1 245 203	699 828	47 958	497 417
Fournisseurs et comptes rattachés	993 290	993 290		
Personnel et comptes rattachés	308 353	308 353		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	396 894	396 894		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	670 655	670 655		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	50 007	50 007		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 021 122	1 021 122		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 041 527	1 041 527		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	6 386 261	6 386 261		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>60 451 547</b>	<b>17 288 014</b>	<b>18 105 021</b>	<b>25 058 513</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	21 117 997			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 551 420			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

**DIFFERENCES D'EVALUATION SUR  
ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT**

<i>Stocks (hors valeur ajoutée)</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Provision</i>
<b>TOTAL</b>			

<i>Valeurs mobilières de placement</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Provision</i>
CDN, FCP et SICAV INCITE	199 342	478 389	
<b>TOTAL</b>	<b>199 342</b>	<b>478 389</b>	

**DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR**

31/12/2014

<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>	
	3 084 146
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	45 213
418100 CLIENT FACT A ETABLIR	27 340
418500 LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	17 874
<b>AUTRES CREANCES</b>	3 034 339
438700 ORG SOC PDTS A RECEVOIR	2 701
448700 ETAT PTS A RECEVOIR	1 224
468700 DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	3 030 413
<b>BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS</b>	4 594
518700 INT COURUS A RECEVOIR	4 594
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	3 084 146

## DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2014

CHARGES A PAYER	1 567 340
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	573 788
168842 INT COUR ET N EC. CDC	136 801
168843 INT COUR ET N EC. I.COMP.	135 840
168845 INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	261 977
168847 INT COUR ET N EC DEXIA	18 831
168848 INT COUR ET N EC. C COOP	12 801
168849 INT COUR ET N EC. LCL	3 160
168881 INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 891
168882 INT COUR ET N EC. GIC	746
168885 INT COUR ET N EC. CILSO	1 741
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>	258 730
408000 FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	258 730
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	187 280
408400 FRS IMMOB FACT N PARVENUES	187 280
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	516 892
428200 DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	181 840
428600 PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	126 408
438200 CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	86 170
438600 ORG SOC CH A PAYER	88 669
448200 CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	23 639
448600 ETAT CH A PAYER +AUTR COLLEC	10 166
<b>AUTRES DETTES</b>	30 649
468600 CREDITEURS CH. A PAYER	30 649
<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	1 567 340

**DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

(Hors impact des neutralisations de résultats des concessions d'aménagement)

	31/12/2014
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	240 670
<b>CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	240 670
486000 Charges constatées d'avance	240 670
<b>TOTAL DES CHARGES &amp; PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	240 670

**CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités, amendes fiscales, pénales	18	671200
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	10 808	671800/678800
Valeur nette comptable mises au rebut	116	675000
<b>TOTAL</b>	<b>10 942</b>	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités sur achats	2 400	771100
Rentrée sur créances amorties	3 395	771400
Produits exceptionnels sur régularisations de charges communes	19 281	771800
Produits exceptionnels divers	9 793	771800
Produits sur cessions des éléments d'actif	117	775000
Reprise quote-part de subvention d'investissement	150 689	777000
Régul coeff TVA 2013	6 461	778800
<b>TOTAL</b>	<b>192 136</b>	

## VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2014	Total 31/12/2013	%
<b>ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL</b>	<b>11 400,00</b>		<b>11 400,00</b>	<b>11 014,00</b>	<b>3,5%</b>
Loyers	8 659,00		8 659,00	8 265,00	
Récupération charges locatives	2 716,00		2 716,00	2 696,00	
Refacturations	3,00		3,00	4,00	
Livraison chauffage	22,00		22,00	49,00	
<b>CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 1</b>	<b>24 930,00</b>		<b>24 930,00</b>	<b>6 520,00</b>	<b>282,4%</b>
Ventes et récupérations de charges	821,00		821,00	354,00	
Ventes AST et locaux	2 926,00		2 926,00	3 054,00	
Transfert nouvelle concession	15 930,00				
Subventions-Participations	5 044,00		5 044,00	3 097,00	
Divers	209,00		209,00	15,00	
<b>CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2</b>	<b>2 358,00</b>		<b>2 358,00</b>		
Ventes et récupérations de charges	1 664,00		1 664,00		
Ventes AST et locaux	89,00		89,00		
Subventions-Participations	591,00		591,00		
Divers	14,00		14,00		
<b>CPA SAINTE EULALIE</b>	<b>6 259,00</b>		<b>6 259,00</b>	<b>6 118,00</b>	<b>2,3%</b>
Ventes et récupérations de charges	359,00		359,00	204,00	
Ventes AST et locaux				626,00	
Subventions-Participations	5 898,00		5 898,00	5 130,00	
Divers	2,00		2,00	158,00	
<b>ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES</b>	<b>620,00</b>		<b>620,00</b>	<b>531,00</b>	
Mandats	7,00		7,00	9,00	
Prestations de services	595,00		595,00	505,00	
Divers	18,00		18,00	17,00	
<b>TOTAL</b>	<b>45 567,00</b>		<b>45 567,00</b>	<b>24 183,00</b>	<b>88,4%</b>

**REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES**

<i>Répartition</i>	<i>Résultat avant impôt</i>	<i>Impôt dû</i>	<i>Résultat net après impôt</i>
Résultat courant	367 032	170 405	196 627
Résultat exceptionnel à court terme	181 194	16 875	164 319
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>	<b>548 226</b>	<b>187 280</b>	<b>360 946</b>

**SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE**

<i>Rubriques</i>	<i>Montant</i>
<b>IMPOT DU SUR :</b> Provisions réglementaires : Provisions pour hausse de prix Subventions d'investissement	260 092
<b>TOTAL ACCROISSEMENTS</b>	<b>260 092</b>
<b>IMPOT PAYE D'AVANCE SUR :</b> Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : Autres A déduire ultérieurement :	163 293
<b>TOTAL ALLEGEMENTS</b>	<b>163 293</b>
<b>SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE</b>	<b>96 799</b>

<b>IMPOT DU SUR :</b>	
<b>CREDIT A IMPUTER SUR :</b>	
<b>SITUATION FISCALE LATENTE NETTE</b>	

**COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	6 500			36,00

**EFFECTIF MOYEN**

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	16	
AGENTS DE MAITRISE	15	
EMPLOYES	16	
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	

## Note sur la convention publique d'aménagement 2002-2014

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

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

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

Entre 2002 et 2014, différents outils ont été mis en place pour répondre à cet objectif d'amélioration de la fonction résidentielle du centre historique :

- la définition de trois périmètres de restauration immobilière sur les secteurs Saint-Eloi/Salinières, Saint-Michel/Sainte-Croix et Sainte-Catherine, et la mise en œuvre d'une première opération de restauration immobilière sur le secteur Saint-Eloi/Salinières,
- la mise en place d'une première OPAH RU en 2003, relayée par un PIG communautaire entre 2008 et 2011, puis une nouvelle OPAH-RU depuis 2011,
- la mise en œuvre d'actions spécifiques de lutte contre l'insalubrité (réhabilitation, expropriation loi Vivien),
- une politique d'acquisition foncière à l'amiable ou par l'exercice du droit de préemption (le Conseil Municipal a délibéré le 4 Juillet 2005 en vue de la délégation du droit de préemption urbain à l'aménageur InCité sur les îlots en DUP travaux), ou en cas de défaillance du propriétaire par le recours à l'expropriation.

La mise en œuvre de ces outils et des actions de recyclage foncier a abouti à des résultats remarquables :

- la réhabilitation ou la construction de 2 257 logements,
- la création de 444 logements locatifs sociaux privés auxquels s'ajoutent 116 logements intermédiaires
- la création de 312 logements locatifs sociaux publics,
- la restructuration urbaine d'îlots,
- la création de 150 locaux communs,
- la création ou la réhabilitation de 280 places de stationnement automobile et d'une bicycletterie,
- la création/requalification de 5 737 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et professionnels,
- le relogement définitif de 187 ménages et provisoire de 68.

L'action foncière a ainsi permis de mener des opérations de restructuration urbaine qualitatives maîtrisées au travers de cahiers des charges de cession portant sur les typologies de logements, les niveaux de loyers, le type de programmes, etc. De plus, les opérations de recyclage foncier ont permis de mener des

opérations d'accession à la propriété et de création de logements sociaux publics que les conditions de marché ne permettraient pas. Néanmoins, l'évolution du marché immobilier rend ces opérations de plus en plus difficiles aujourd'hui.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

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

### **Résultats de la CPA**

Au 30 juin 2014, date de la clôture de la CPA, un certain nombre de biens acquis dans le cadre du recyclage foncier n'étant pas revendus, ils ont été transférés à la nouvelle concession d'aménagement (2014-2020) dans le cadre de laquelle sera réalisée leur vente.

L'atteinte des objectifs a été présentée dans le bilan de clôture, approuvé par la délibération du 27 octobre 2014, sous deux volets complémentaires :

- les résultats bruts au 30 juin 2014 intégrant strictement les achats et ventes comptabilisés à cette date,
- les résultats à terminaison intégrant la finalisation du recyclage sur le stock transféré.

Cette double lecture permet d'apprécier de manière plus juste l'activité de recyclage, ainsi que les équilibres économiques de l'opération, en intégrant dans le bilan les dépenses et recettes restant à réaliser sur ces immeubles en stock.

Ainsi, 94% de l'objectif principal de production de logements est atteint au 30 juin 2014, date de la clôture de la CPA et le sera à près de 99% à l'achèvement du recyclage du stock.

Concernant le bilan financier, il intègre pour 15 929 785 € la cession du stock d'immeubles à recycler :

- en dépenses, les coûts relatifs au stock d'immeubles restant à recycler (acquisitions, frais de gestion intercalaire, relogements, études, travaux,...),
- en recettes, le transfert de ce stock à son prix de revient à la concession 2014-2020.

### **Les différentes instances et activités de la CPA :**

- *Le Conseil Programmatique.*

InCité organise et anime une instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité qui étudie l'ensemble des projets immobiliers du territoire afin de vérifier leur adéquation avec les objectifs de la Ville en matière de qualité architecturale, de qualité des logements et de mixité sociale. La SEM a, en parallèle de cette instance, un rôle de conseil et d'accompagnement des porteurs de projet sur le centre historique.

Au total, sur 2002-2014, le conseil programmatique a donné lieu à 520 visites d'immeubles et 3 345 avis ont été rendus avec des préoccupations fortes concernant la diversité des typologies de logements, la production d'une offre conventionnée et l'amélioration de la qualité des logements, aboutissant

régulièrement à une baisse du nombre de logements préconisés par rapport à la programmation initiale des opérateurs.

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

InCité a participé à plusieurs dispositifs successifs d'aide à la réhabilitation du parc privé sur le centre ancien (OPAH-RU et PIG), en tant qu'animateur et/ou conseil auprès des propriétaires privés, occupants ou bailleurs. Ces dispositifs constituent le volet incitatif des actions en centre ancien.

- *Les opérations de restauration immobilière*

Trois périmètres de restauration immobilière ont été définis dans le cadre de la convention publique d'aménagement (Saint-Eloi / Salinières, Saint-Michel / Sainte-Croix et Sainte-Catherine). InCité, dans ce cadre, a pour rôle de :

- mener l'ensemble des études permettant de cibler les immeubles et/ou logements susceptibles de faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique des travaux ;
- mener l'ensemble des démarches légales, après validation par la Ville, permettant d'obtenir une Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble des biens repérés ;
- accompagner les propriétaires, occupants et bailleurs, dans la réalisation des travaux.

Le premier secteur ayant fait l'objet d'une mise en œuvre opérationnelle est le PRI Saint-Eloi / Salinières. Les premiers îlots concernés étaient situés à Saint-Eloi (Déclarations d'Utilité Publique prises en 2004-2005) : la réhabilitation des îlots en DUP dans le quartier saint-Eloi est quasiment achevée, avec des travaux réalisés ou en passe de l'être pour 96% des 391 logements concernés.

Les travaux de démolition et d'aération des cœurs d'îlot Bouquière-Buhan et Sainte Colombe sont terminés ; ils ont permis d'améliorer l'habitabilité des logements donnant sur les cœurs d'îlot en améliorant leur éclairage, et de créer un jardin de poche ; la définition de la gestion de ce futur jardin partagé est en cours.

Sur la partie Saint-Michel (îlots Fusterie et Faure-Gensan), après une longue phase de rencontres individuelles des propriétaires, destinées à expliciter et affiner les programmes de travaux obligatoires, la Déclaration d'Utilité Publique a été publiée le 7 juin 2013. Celle-ci porte sur l'amélioration de 106 immeubles représentant 420 logements.

Afin de répondre à des situations d'immeubles particulièrement dégradés sur les quartiers Saint-Michel / Sainte-Croix et Marne-Yser, une notification de travaux obligatoires a été prise sur 8 immeubles en juillet 2014.

- *Le recyclage foncier (acquisitions/reventes)*

Conformément aux objectifs de la CPA, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en PRI), et sur les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété. InCité a pris 174 décisions de préemption, soit 1,19% des DIA depuis juillet 2002, et moins de la moitié d'entre elles ont été menées jusqu'à l'acquisition.

Au total, sur 2002-2014, 188 biens ont été acquis dont plus de la moitié à l'amiable, 38% suite à une préemption et 7% en expropriation.

InCité mène également une action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. Ces cessions sont consenties soit à des opérateurs privés et incluent systématiquement un minimum de 30% de logements conventionnés, soit à des bailleurs sociaux. Malgré un travail d'optimisation du délai de recyclage des immeubles depuis 2012, un ensemble de contraintes techniques et administratives ont empêché la vente de plusieurs immeubles avant la clôture de la CPA comme cela était initialement prévu ; ce stock est transféré à la nouvelle concession d'aménagement.

InCité assure également le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. Ces opérations permettent à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété.

- *La mise en œuvre du programme de relogement*

InCité assure le suivi des ménages nécessitant un relogement dans les cas de recyclage foncier (immeubles acquis par InCité et nécessitant une restructuration et des travaux lourds de remise en état avant revente à un opérateur, privé ou public), de logements indignes (défaillance du propriétaire pour le relogement) ou d'accompagnement des propriétaires privés bailleurs s'engageant dans une démarche de travaux, notamment dans le cadre des DUP.

Au total, 255 ménages auront été relogés dans le cadre de l'action de requalification du centre historique dont les 3/4 définitivement ; pour les autres, un relogement temporaire est en cours, dans l'attente d'un retour sur place ou d'une solution définitive satisfaisante.

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

Les déclarations d'utilité publique ont permis, outre la remise en état de nombreux immeubles très vétustes, d'aérer plusieurs cœurs d'îlots et, ainsi, d'améliorer l'habitabilité des immeubles autour, voire de créer des jardins de quartier (jardin Bouquière et jardin des Faures), ou de reconstruire sur les parcelles libérées des constructions parasites, comme sur les îlots Nérigean-Sauvageau et Carpenteyre.

Concernant la création de locaux commerciaux, l'objectif de 4 400 m<sup>2</sup> de la CPA a été largement dépassé avec une production de 7 440 m<sup>2</sup> à terminaison du stock.

**Pour l'ensemble de la CPA (2002-2014), les résultats sont les suivants :**

- un montant de recettes s'élevant à 69 573 695 €,

- un montant de dépenses s'élevant à 66 796 828 €,

soit une situation positive 2 776 867 € liée au transfert du stock à la concession d'aménagement en cours. Cette somme sera reversée au compte de la concession 2014-2020 afin de couvrir les déficits de recyclage sur le stock transféré.

Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de la CPA pour la période 2002-2014 s'élève à 12 037 317 €, ce qui correspond au montant approuvé au dernier bilan (14 8144 184 €) diminué du résultat positif global de 2 776 867 €.