

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 05/04/2023
ID Télétransmission : 033-213300635-20230404-129090-DE-1-1

**Séance du mardi 4 avril 2023
D-2023/89**

Date de mise en ligne : 07/04/2023

certifié exact,

Aujourd'hui 4 avril 2023, à 14h06,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Sauf de 21h10 à 21h20, présidence de Madame Claudine BICHET
Suspensions de séance de 14h55 à 15h00 et de 19h50 à 20h05

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard- G BLANC, et Madame Fannie LE BOULANGER sont partis de 16h05 à 17h55, Madame Brigitte BLOCH absente à partir de 17h50, Monsieur Fabien ROBERT absent à partir de 18h09, et Monsieur Radouane-Cyrille JABER absent à partir de 18h15

Excusés :

Madame Sylvie JUSTOME, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Léa ANDRE, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Bernard-Louis BLANC,

**SEML InCité - Rapport des administrateurs sur les sociétés
d'économie mixte au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1,
L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales -
Rapport 2022 - Exercice 2021 - Information**

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le rapport ci-joint est celui des représentants de la Ville de Bordeaux désignés comme administrateurs au sein de la SEML (Société d'économie mixte locale) InCité. Il se propose de faire un point synthétique sur la société au titre de l'exercice 2021.

Dénomination sociale	InCité					
Statut	SAEML au capital de 0,3 M€, détenue à 31,21 % par Bordeaux Métropole et à 23,71 % par la Ville de Bordeaux					
Président	Stéphane PFEIFFER					
Dir. Gén.^{ad}	Benoît GANDIN					
Objet	Gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement					
Périmètre géographique	Bordeaux Métropole					
INDICATEURS FINANCIERS	2019	2020	2021	2020/ 2021	2020/ 2021	
				En K€	En %	
C.A.	21 080 K€	21 836 K€	15 633 K€	-6 203 K€	-28,4%	
Rés. Net	344 K€	473 K€	788 K€	316 K€	66,9%	
Capitaux Propres	19 103 K€	24 404 K€	26 933 K€	2 529 K€	10,4%	
Capital restant dû au 31/ 12/ 2021 (en K€) :						
Capital restant dû au 31/ 12/ 2021 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité				19 379		
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM				0,52%		
Capital restant dû au 31/ 12/ 2021 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité				5 686		
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux				5,20%		
Points de vigilance :						
- Poids de l'endettement						
- Poids de la faible indépendance financière						

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal de la Ville de Bordeaux,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2313-1, L.2313-1-1, L.1524-5 ;

Entendu le rapport de présentation,

Considérant que la Ville de Bordeaux est actionnaire de la SEML InCité et que, dans ce contexte, il est nécessaire de présenter chaque année au Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux le rapport des administrateurs représentant la Ville de Bordeaux au sein du Conseil d'administration d'InCité, Société d'économie mixte locale (SEML) ;

Décide

Article unique : de prendre acte du rapport présenté par les administrateurs représentant la Ville de Bordeaux au sein du Conseil d'administration d'InCité, Société d'économie mixte locale (SEML), au titre de l'exercice 2021.

ANNEXE :

- Rapport administrateurs

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 4 avril 2023

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER

SEML InCité

Rapport 2022

Exercice 2021

En application des articles L.2313-1, L.2313-1-1 et L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

Information du Conseil municipal

SOMMAIRE

RESUME	1
SYNTHÈSE	2
La vie sociale.....	2
Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux	2
L'activité, les faits marquants et les perspectives.....	2
L'analyse financière de l'exercice 2021.....	4
ANNEXES.....	9

RESUME

Dénomination sociale	InCité					
Statut	SAEML au capital de 0,3 M€, détenue à 31,21 % par Bordeaux Métropole et à 23,71 % par la Ville de Bordeaux					
Président	Stéphane PFEIFFER					
Dir. Gén. ^{al}	Benoît GANDIN					
Objet	Gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement					
Périmètre géographique	Bordeaux Métropole					
INDICATEURS FINANCIERS	2019	2020	2021	2020/2021	2020/2021	
				En K€	En %	
C.A.	21 080 K€	21 836 K€	15 633 K€	-6 203 K€		-28,4%
Rés. Net	344 K€	473 K€	788 K€	316 K€		66,9%
Capitaux Propres	19 103 K€	24 404 K€	26 933 K€	2 529 K€		10,4%
<u>Capital restant dû au 31/12/2021 (en K€) :</u>						
Capital restant dû au 31/12/2021 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité				19 379		
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM				0,52%		
Capital restant dû au 31/12/2021 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité				5 686		
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux				5,20%		
<u>Points de vigilance :</u>						
- Poids de l'endettement						
- Poids de la faible indépendance financière						

Cf. **fiche d'identité** en *annexe 1*.

SYNTHÈSE

La vie sociale

Les services de Bordeaux Métropole (BM) ont constaté la conformité aux statuts de la SEML de divers éléments comme les modifications statutaires, le changement d'administrateurs, les modifications du capital social, le nombre d'instances tenues au cours de l'exercice et le respect des conditions de quorum (cf. *annexe 2*).

Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux

Les conventions réglementées dont celles avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux sont listées en *annexe 3*.

L'activité, les faits marquants et les perspectives

Les activités de la société relèvent de la gestion locative, la construction et la réhabilitation de biens immobiliers, l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, de tout type.

La société a pour objet :

- de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou l'acquisition avec ou sans travaux d'immeubles quel qu'en soit l'usage, destinés à la vente ou à la location ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou l'acquisition avec ou sans travaux sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés, ainsi qu'à la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement ; la location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits, la gestion des copropriétés en tant que Syndics et la gestion immobilière pour le compte de tiers ;
- de procéder à l'étude, et à la construction ou l'acquisition avec ou sans travaux sur tous terrains d'équipements publics ou privés complémentaires des activités ci-dessus, et d'aménagements d'espaces publics ou collectifs, ainsi qu'à l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés ;
- l'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social.

Exercice 2020 :

L'année a été fortement impactée par le confinement. Pendant cette période, il y a eu une continuité de service : gardien en télétravail, chargé de clientèle en service restreint et service technique dédié à la recherche d'entreprise pour traiter le courant, car la majorité des entreprises a effectué un arrêt d'activité. Seules les entreprises de nettoyage ont maintenant

leur prestation et les entreprises de maintenance de robinetterie ou de chauffage n'assuraient que les extrêmes urgences.

Pour plus de détails : Cf. *annexe 4*.

L'analyse financière de l'exercice 2021

Indicateurs financiers et indicateurs d'activité :

Montant en K€	2019 vs 2021				
	2019	2020	2021	Var. en K€	Var. en %
Produits d'exploitation	20 061	22 308	24 124	4 063	20%
Charges d'exploitation	-19 146	-21 453	-23 474	-4 327	-23%
Résultat d'exploitation	915	855	651	-264	-29%
Résultat financier	-635	-567	-494	140	22%
Résultat exceptionnel	255	384	974	719	282%
Résultat net	344	473	788	445	129%

- La SAEML InCité présente des résultats excédentaires sur les trois derniers exercices : + 344 K€ en 2019, + 473 K€ en 2020, et + 788 K€ en 2021.
- Le résultat d'exploitation de l'exercice 2021 est en baisse de - 204 K€ soit -24 % par rapport à l'exercice 2020, malgré un accroissement global des produits d'exploitation de 305 K€. Cette diminution globale est notamment due à une augmentation des dépenses d'entretien :
 - ✓ rattrapage de travaux à la relocation sur des appartements lourdement dégradés : + 190 K€ ;
 - ✓ dépenses de gros entretiens non provisionnés + 180 K€ en lien avec les décalages constatés l'année passée au regard du contexte sanitaire.
- La variation positive du résultat net entre 2020 et 2021 (+ 315 K€ soit + 66 %) s'explique principalement par la variation du résultat exceptionnel + 590 K€ en lien avec la plus-value de cession dégagée de la vente d'un actif commercial et d'un terrain sur la commune de Mérignac.

Montant en K€	2019	2020	2021
Fonds de roulement	14 295	19 683	22 251
Besoin en fonds de roulement	9 125	9 740	15 877
Trésorerie	5 169	9 942	6 374

- Le fonds de roulement (22 251 K€ en 2021) est supérieur au besoin en fonds de roulement (15 877 K€ en 2021), c'est-à-dire que la société dispose de ressources suffisantes pour couvrir ses dépenses d'exploitation.
- L'augmentation du BFR est liée au poste stocks et en-cours de production (10 755 K€ en 2020 contre 16 731 K€ en 2021). Le stock constitué permettra de produire 31 logements complémentaires et 3 300 m² de locaux destinés à des activités économiques.

	2019	2020	2021
Ratio d'endettement général	305%	219%	215%
Ratio d'endettement net	243%	163%	163%
Ratio d'indépendance financière	26%	32%	34%

Montant en K€	2019 vs 2021				
	2019	2020	2021	Var.	Var. en %
Fonds propres	19 103	24 404	26 933	7 830	41%
Rendement des fonds propres	2%	2%	3%	1%	65%
Total bilan	80 042	80 550	88 128	8 086	10%
Ratio de fonds propres	24%	30%	31%	7%	28%

Le ratio de rendement des fonds propres positif (3 % sur 2021) témoigne de la capacité de la société à générer des profits.

Montant en K€	2020 vs 2021				
	2019	2020	2021	Var. en K€	Var. en %
(+ Dettes financières	51 556	49 704	50 257	553	1%
- Disponibilités)	-5 169	-9 942	-6 374	3 568	-36%
/ + Fonds propres	19 103	24 404	26 933	2 529	10%
Ratio d'endettement net	243%	163%	163%	0	0%

- Cependant ses dettes financières engendrent une dépendance importance vis-à-vis des établissements financiers matérialisée par un ratio d'endettement net de 163% et par un ratio d'indépendance financière de 34% au 31 12 2021.

Montant en K€	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an	Échéances à plus de 5 ans	2021
Emprunts et dettes auprès des	8 013	7 797	25 810	41 621
Emprunts et dettes financières	7 852	124	660	8 636
Total Dettes financières	15 865	7 921	26 470	50 257

Montant en K€	2019 vs 2021				
	2019	2020	2021	Var. en K€	Var. en %
Etat Subventions à recevoir	94	94	583	488	518%
CUB Suventions à recevoir	331	331	326	-5	-2%
C Général Subventions à recevoir	27	0	0	-27	-100%
C Régional Subventions à recevoir	23	23	530	507	2245%
Communes Subventions à recevoir	195	195	390	195	100%
Total Subventions à recevoir	670	643	1 829	1 159	173%

Montant en K€				2020 vs 2021	
	2019	2020	2021	Var.	Var. en %
Quittancement en K€(logements + commerces)	13 370	13 778	13 818	40	0%
Quittancement en K€(logements)	11 950	12 205	12 270	65	1%
Nombre de congés	113	110	115	5	5%
dont Conventionnés	33	44	40	-4	-9%
dont Non conventionnés	80	66	75	9	14%
Taux de rotation %	5,70%	5,55%	5,90%	0%	6%
% d'impayés logements (impayés / quittancement hors charge)	4,35%	4,40%	4,95%	1%	13%
% d'impayés logements (impayés / quittancement chargés)	3,19%	3,37%	3,74%	0%	11%
% vacances	2,61%	3,46%	2,65%	-1%	-23%
Logements attribués	104	94	132	38	40%
Nouveaux logements	34	0	0	0	0%
Mise en service	34	0	0	0	0%
Demande de financement	0	22	16	-6	-27%
En travaux	0	0	22	22	0%
En études et en programmation	22	20	5	-15	-75%

132 attributions de logements ont été réalisées au cours de l'année 2021, 37 portent sur des logements conventionnés et 95 en non conventionnés. Le nombre important d'attribution en logement non conventionné (+ 36) provient de la remise en location de logements bloqués depuis plus de 2 ans pour travaux d'amiante.

- La trésorerie nette globale d'InCité a varié de 3 568 K€ entre l'exercice 2020 et 2021 (9 942 K€ en 2020 contre 6 374 K€ en 2021 soit 36 %). Cette variation est notamment liée au flux d'investissement en lien avec un rythme élevé de production d'opérations nouvelles initiées en 2021 (8 opérations nouvelles en cours). La majorité de ces dépenses d'investissement a été pour le moment financée via la trésorerie propre de la société.
- Par avenant n°3, Bordeaux Métropole a décidé de proroger le contrat de concession jusqu'au 30/06/2022. En parallèle, elle a décidé de prolonger l'avance de trésorerie faite à l'opération : celle-ci remboursable à la liquidation de l'opération soit le 31/12/2022 au plus tard.
- Dans le contexte du terme proche de la concession, Bordeaux Métropole a décidé de poursuivre son action dans le centre historique et a engagé à l'été 2021 une procédure de mise en concurrence qui lui permettra de désigner un nouveau concessionnaire en charge de poursuivre l'action d'aménagement de juillet 2022 à juin 2025.
- InCité s'est portée candidate en juillet 2021 et a été désignée au printemps 2022 pour poursuivre ses actions d'aménagement sur la période 2022-2025.

Les projets en cours	Nombre de logements	Date de fin
76/78 rue des Faures	8 logements	04/2023
1 rue des Ayres/14 Place Lafargue	8 logements	02/2023
10 rue de la Sau	2 logements	10/2022
13/15/17 Causserouge	4 logements	09/2022
Immeubles en chantier	22 logements	-
58 rue de la Fusterie	4 logements	-
14 rue Sanche de Pomiers	1 logements	-
Immeubles en programmation	5 logements	-
6 Place Meunier	9 logements	1T2022 jusqu'au 1T2023
80 rue Faures	4 logements	2T2022 jusqu'au 2T2023
6 rue du soleil	3 logements	2T2022 jusqu'au 2T2023
Immeubles ayant obtenu une décision d'agrément	16 logements	-

Bilan synthétique :

InCité - Bilan synthétique				
en K€	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Variation N/N-1
Immobilisations incorporelles	97	113	106	-6
Immobilisations corporelles	58 695	56 816	57 617	801
Immobilisations financières	294	298	373	75
Stocks nets	12 853	10 755	16 731	5 976
Clients nets	944	762	1 678	917
Autres créances	1 630	1 550	5 043	3 493
Charges constatées d'avance	359	314	206	-108
Trésorerie nette	5 169	9 942	6 374	-3 568
Total Actif	80 042	80 550	88 128	7 578
Capital & Réserves	12 290	17 734	18 207	473
Résultat de l'exercice	344	473	788	316
Subventions d'investissement	6 469	6 197	7 938	1 740
Provisions réglementées	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges	2 723	2 801	3 157	355
Dettes financières	51 556	49 704	50 257	553
Fournisseurs et compte rattachés	1 303	1 047	1 704	658
Autres dettes	2 043	1 568	1 414	-154
Produits constatés d'avance	3 316	1 026	4 663	3 636
Total Passif	80 042	80 550	88 128	7 578
Endettement net	46 387	39 761	43 883	4 122

Tableau de présentation des soldes intermédiaires de gestion :

InCité - Soldes intermédiaires de gestion				
en K€	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Variation N/N-1
+ Production de l'exercice	18 101	19 820	21 654	1 834
- Coût des marchandises vendues	-4 832	-6 389	-7 341	-952
Marge brute globale	13 270	13 430	14 312	882
% Marge commerciale	73%	68%	66%	-2%
- Autres achats + charges externes	-3 191	-3 493	-4 339	-846
Valeur ajoutée	10 079	9 937	9 973	36
+ Subventions d'exploitation	0	1	21	20
+ Transferts de charges d'exploitation	-10	-20	108	128
- Impôts, taxes et versements assimilés	-2 505	-2 503	-2 592	-90
- Salaires personnel et Intérim	-2 488	-2 335	-2 474	-139
- Charges sociales personnel	-1 417	-1 331	-1 387	-57
Excédent brut d'exploitation	3 658	3 750	3 648	-102
+ Autres produits de gestion courante	43	6	5	-1
- Autres charges de gestion courante	-181	-155	-99	56
+ Reprises amortissements provisions	454	879	668	-211
- Dotations aux amortissements provisions	-3 061	-3 625	-3 571	53
Résultat d'exploitation	915	855	651	-205
+ Produits financiers	12	11	14	2
- Charges financières	-646	-578	-508	70
Résultat financier	-635	-567	-494	72
Résultat courant avant impôt	280	289	156	-133
+ Produits exceptionnels	304	702	1 221	519
- Charges exceptionnels	-49	-318	-247	72
Résultat exceptionnel	255	384	974	591
- Impôt sur les bénéfices	-191	-200	-342	-142
- Participation des salariés	0	0	0	0
Résultat net	344	473	788	316

ANNEXES

Annexe 1. Fiche d'identité

Annexe 2. Vie sociale

Annexe 3. Relations contractuelles avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux

Annexe 4. Activité, faits marquants et perspectives

Annexe 5. Statuts (mis à jour au 25/09/2020)

Annexe 6. Rapport de gestion

Annexe 7. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Annexe 8. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

SEML InCité - FICHE D'IDENTITE

Identité	
Dénomination sociale :	InCité
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale (S.A.E.M.L.)
Date de constitution (immatriculation) :	05/08/1957
Durée :	99 ans
Objet social :	Gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement
Siège social :	101, cours Victor Hugo 33074 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	M. Stéphane PFEIFFER (depuis le 30/04/2021, en remplacement d'Emmanuelle AJON suite à son décès en décembre 2020)
Directeur Général :	M. Benoît GANDIN (depuis le 15/07/2014)

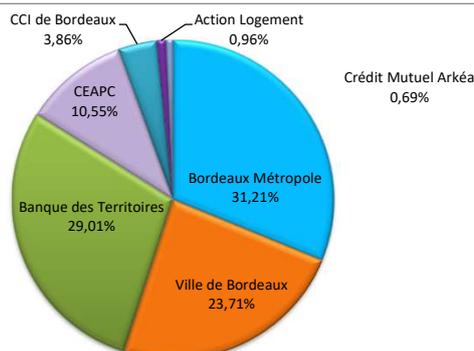
Caractéristiques Entreprise	
Date d'immatriculation	31/12/1957
Forme juridique	5515 - Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration
Catégorie d'entreprise	Petite ou Moyenne Entreprise (PME)
N° de gestion / Ville	1957B01044 - Bordeaux
Capital social	272 988 Euros
Activité	6820A - Location de logements
NACE 08	6820 - Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués
Objet social	La construction, la vente, la division, la gestion d'immeubles.
Effectif	54
Marché	National
Exportation	Non
Mode d'exploitation	Propriétaire-exploitant direct
Surface immobilière	Propriétaire Locaux et Terrain
Cotation en bourse	Non

Capital social et composition en €

En 2021

Valeur unitaire de l'action : 36 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA et AG
Bordeaux Métropole	85 212	31,21%	2 367	4	M. Jean-Jacques PUYOBRAU (Vice-président) Mme Marie-Claude NOEL M. Stéphane GOMOT M. Pierre de Gaétan NJIKAM Mme Stéphanie ANFRAY -Suppléante-
Ville de Bordeaux	64 728	23,71%	1 798	3	M. Stéphane PFEIFFER (Président) M. Marik FETOUH M. Matthieu MANGIN (depuis le 30/04/2021, en remplacement d'Emmanuelle AJON suite à son décès en décembre 2020)
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES ET EPCI	149 940	54,93%	4 165	7	
Banque des Territoires	79 200	29,01%	2 200	1	M. Arnaud BEYSSSEN M. Rémi HEURLIN
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes	28 800	10,55%	800	1	Mme Maria CANETE
CCI de Bordeaux	10 548	3,86%	293	1	M. Vincent PICOT
Action Logement	2 628	0,96%	73		
Crédit Mutuel Arkéa	1 872	0,69%	52	1	Christophe GUERNIOU
TOTAL PRIVES	123 048	45,07%	3 418	4	
TOTAL GENERAL	272 988	100,00%	7 583	11	



Répartition du capital d'InCité au 31/12/2021

Mandats CAC :

COMMISSAIRES AUX COMPTES

M BOROTRA Xavier	Commissaire aux comptes titulaire
KPMG SA (SIREN : 775726417)	Commissaire aux comptes titulaire depuis le 08/07/2021

Rapport Commissaire aux comptes - Certification	Oui, sans réserve
Rapport Commissaire aux comptes - Observations	Néant
Rapport Commissaire aux comptes - Autre information	Néant

SEML InCité - VIE SOCIALE

		2021	
MODIFICATION DES STATUTS		Non	
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEURS	Publics	Non	
	Privés	Non	
		Prévu aux statuts	Réalisé
MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL	Changement du montant du capital	<i>Cf. articles 8 et 9 des statuts</i>	Non
	Modification de la répartition du capital entre actionnaires	<i>Cf. articles 10 et 12 des statuts</i>	Non
REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	Réunions du Conseil d'Administration	Aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige <i>(cf. article 22 des statuts)</i>	
	30/04/2021		1
	10/09/2021		1
	17/12/2021		1
	Total nombre CA	OK Statuts	3
	Réunions de l'Assemblée Générale	Les Assemblées d'Actionnaires sont convoquées par le CA. <i>(cf. article 29 des statuts)</i>	
	dont A.G. Extraordinaire		
20/05/2021 (AGO)		1	
Total nombre AG	OK Statuts + l'AGO a bien été convoquée par le CA du 30/04/2021.		
RESPECT DES CONDITIONS DE QUORUM	Conseil d'Administration	<i>Cf. article 22 des statuts</i>	Non contrôlé (contrôle à prévoir sur l'exercice 2025 au plus tard)
	Assemblée Générale	<i>Cf. articles 39 (AGO) et 41 (AGE) des statuts</i>	Non contrôlé (contrôle à prévoir sur l'exercice 2025 au plus tard)

Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole et/ou la Ville de Bordeaux

En 2021, plusieurs conventions lient la SAEML InCité et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la SAEML et la Ville de Bordeaux d'autre part.

Par ailleurs, les relations contractuelles avec la SAEML sont listées ci-dessous :

- Concession d'aménagement avec la Ville de Bordeaux puis avec Bordeaux Métropole
- Programme d'intérêt général (PIG) avec Bordeaux Métropole
- Convention de servitude avec Bordeaux Métropole et avec la Ville de Bordeaux
- Garanties d'emprunts accordées par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux. Au 31/12/2021, l'encours de dette garanti par Bordeaux Métropole s'élevait à 19,4 M€ et celui de la Ville de Bordeaux à 5,7 M€.

Pour plus de détails : Cf. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31/12/2021 en *annexe 8*.

SEML InCité - ACTIVITE, FAITS MARQUANTS ET PERSPECTIVES

	Complétude	Commentaires
ACTIVITE	<p style="text-align: center;">L'activité est bien détaillée : Cf. p. 7 à 37 du Rapport de gestion en annexe 6.</p>	RAS
FAITS MARQUANTS	<p style="text-align: center;">Les faits marquants sont bien détaillés : Cf. "Les faits marquants" du Rapport de gestion p. 3 en annexe 6. Cf. "1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE" du Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels en annexe 7.</p>	La concession "Requalification centre historique Bordeaux" a été renouvelée et attribuée à InCité (Cf. délibération Conseil BM du 20/05/2022).
PERSPECTIVES	<p style="text-align: center;">Les perspectives sont bien détaillées : - Cf. "Evènements postérieurs à la clôture" du Rapport de gestion p. 71 en annexe 6. - Cf. "2. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE" du Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels en annexe 7.</p>	RAS



BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES

N° INSEE : 820-33-063-000-51
N° SIREN : 775-584-519

Société Anonyme d'Économie Mixte Locale
au capital de 272.988 €
101, Cours Victor Hugo 33074 Bordeaux cedex

STATUTS

Table des matières

Article 1 - Forme	3
Article 2 - Dénomination	3
Article 3 - Objet.....	3
Article 4 - Siège	4
Article 5 - Durée	4
Titre 2 - Capital - Actions	4
Article 6 - Capital social.....	4
Article 7 - Avantages particuliers.....	4
Article 8 - Augmentation du capital	4
Article 9 - Amortissement et réduction du capital	5
Article 10 - Libération des actions - Sanctions	5
Article 11 - Forme des actions	5
Article 12 - Transmission des actions	5
Article 13 - Agrément des cessions.....	5
Article 14 - Indivisibilité des actions	7
Article 15 - Droits et obligations attaches aux actions	8
Article 16 - Actions à dividende prioritaire sans droit de vote	8
Article 17 - Emission d'autres valeurs mobilières.....	8
Titre 3 - Conseil d'administration	9
Article 18 - Composition.....	9
Article 19 - Durée des fonctions - Limite d'âge.....	9
Article 20 - Vacances - Cooptations - Ratifications	10
Article 21 - Pouvoirs du conseil	10
Article 22 - Délibérations du conseil - Procès-verbaux	10
Article 23 - Présidence du Conseil	11
Article 24 - Direction générale	11
Article 25 - Signature sociale	12
Article 26 - Conventions entre la société et un dirigeant, un administrateur ou un actionnaire	12
Article 27 - Commissaires aux comptes.....	13
Article 28 - Questions écrites	13
Titre 5 - Assemblées générales	13
Article 29 - Organe de convocation - Lieu de réunion des assemblées	13
Article 30 - Formes et délais de convocation.....	13
Article 31 - Ordre du jour des assemblées	14
Article 32 - Admission aux assemblées.....	14
Article 33 - Représentation des actionnaires - Vote par correspondance	14
Article 34 - Tenue de l'assemblée - Bureau	15
Article 35 - Vote	15
Article 36 - Effets des délibérations	15
Article 37 - Procès-Verbaux	15
Article 38 - Objet et tenue des assemblées ordinaires	16
Article 39 - Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires	16
Article 40 - Objet et tenue des assemblées extraordinaires.....	16
Article 41 - Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires.....	16
Article 42 - Droit de communication des actionnaires - Questions écrites.....	17
Titre 6 - Exercice social - Comptes sociaux - Affectation et répartition du bénéfice	17
Article 43 - Année sociale.....	17
Article 44 - Comptes sociaux	17
Article 45 - Affectation et répartition du bénéfice	17
Article 46 - Paiement du dividende	18
Titre 7 - Perte Grave - Transformation - Dissolution - Liquidation.....	18
Article 47 - Perte du capital - Dissolution	18
Article 48 - Liquidation	18
Titre 8 - Contestation - Publication	19
Article 50 - Contestations	19
Article 51 - Publicité - Pouvoirs.....	19

Titre 1 - Forme – dénomination – objet – siège – durée

Article 1 - Forme

Il existe, entre les propriétaires des actions ci-après dénombrées, une société anonyme d'économie mixte locale française régie par les dispositions des articles L 1521-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT), celles du Code de commerce applicables à cette forme de société et par les présents statuts.

Article 2 - Dénomination

La société est dénommée **inCité Bordeaux Métropole Territoires** (par abréviation inCité). Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société anonyme d'économie mixte locale" ou des initiales "S.E.M.L." et notamment de l'énonciation du montant du capital social.

Article 3 - Objet

La société a pour objet :

- 1) De procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- 2) De procéder à l'étude et à la construction ou l'acquisition avec ou sans travaux d'immeubles quel qu'en soit l'usage, destinés à la vente ou à la location ;
- 3) De procéder à l'étude et à la construction ou l'acquisition avec ou sans travaux sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés, ainsi qu'à la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement ; la location ou la vente de ces immeubles ; la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ; la gestion des copropriétés en tant que syndics et la gestion immobilière pour le compte de tiers ;
- 4) De procéder à l'étude et à la construction ou l'acquisition avec ou sans travaux sur tous terrains d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées au 1°, 2° et 3° ci-dessus et d'aménagements d'espaces publics ou collectifs, ainsi qu'à l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés.

La société pourra intervenir dans ces différentes opérations pour le compte de personnes physiques, morales ou publiques ne participant pas à son capital, même en tant que prestataire de services.

- 5) De favoriser le développement de l'économie de proximité, en priorité dans la métropole bordelaise, notamment en effectuant des opérations de portage et de recyclage de commerces et d'activités de proximité, et elle réalise à ce titre, notamment, les opérations suivantes :
 - les études préopérationnelles ;

- l'acquisition, le portage s'il y a lieu, la réhabilitation même lourde et équivalente à la reconstruction et la gestion de locaux à usage de commerce, ou d'activités artisanales ou professionnelles et s'il y a lieu à la condition qu'ils soient accessoires auxdites activités, les locaux d'habitation ;
 - la mise en location de ces locaux, en gestion directe ou en confiant cette mission à des tiers ;
 - la commercialisation sous la forme de la vente dans le cadre juridique approprié (éventuellement en l'état futur d'achèvement) desdits locaux.
- 6) L'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Article 4 - Siège

Le siège social de la société est fixé : 101, Cours Victor Hugo - 33074 Bordeaux cedex. Il peut être transféré en tout endroit du territoire communautaire, par une simple décision du Conseil d'administration, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire, et partout ailleurs en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

Article 5 - Durée

La durée de la société est de 99 années, à compter de la date de l'assemblée Générale approuvant les présents statuts, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Titre 2 - Capital - Actions

Article 6 - Capital social

Le capital social est fixé à 272.988 euros. Il est divisé en 7.583 actions d'une seule catégorie de 36 euros chacune.

À tout moment de la vie sociale, la participation des collectivités territoriales et de leurs groupements doit être supérieure à 50%, et au plus, égale à 85% du capital social.

Article 7 - Avantages particuliers

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier au profit de personnes associées ou non.

Article 8 - Augmentation du capital

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce.

En cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, l'assemblée générale extraordinaire statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Article 9 - Amortissement et réduction du capital

Le capital peut être amorti par une décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen des sommes distribuables au sens des dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, est autorisée ou décidée par l'assemblée générale extraordinaire. Elle s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres, auquel cas les actionnaires sont tenus de céder ou d'acheter les titres qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des actions anciennes contre les actions nouvelles. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Article 10 - Libération des actions - Sanctions

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, sauf disposition particulière, en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de cinq ans sur appels du Conseil d'administration aux époques et conditions qu'il fixe. Les appels de fonds sont toujours portés à la connaissance des actionnaires un mois avant la date fixée pour chaque versement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par un avis inséré dans un journal départemental d'annonces légales du siège social.

Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet. Les actionnaires ont à toute époque la faculté de se libérer par anticipation, mais ils ne peuvent prétendre, à raison des versements par eux faits avant la date fixée pour les appels de fonds, à aucun intérêt ou premier dividende. Les titulaires d'actions non libérées, les cessionnaires précédents et les souscripteurs sont solidairement tenus de la libération du montant desdites actions ; toutefois le souscripteur ou l'actionnaire qui cède ses titres cesse, deux ans après le virement des actions de son compte à celui du cessionnaire, d'être responsable des versements non encore appelés. A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le Conseil d'administration, les sommes exigibles sont, dès lors, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, productives jour par jour d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur, majoré de TROIS (3) points. La société dispose, contre l'actionnaire défaillant, des moyens de poursuites prévus par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse où les personnes morales de droit public n'ont pas créé, au moment de l'appel des fonds, les moyens financiers destinés à y faire face, les intérêts de retard ne leur sont applicables que si elles n'ont pas pris dans le trimestre qui suit cet appel, une délibération décidant le versement.

Article 11 - Forme des actions

Les actions sont obligatoirement nominatives et sont inscrites au nom de leur titulaire à un compte tenu par la société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet.

Article 12 - Transmission des actions

Les actions sont librement négociables. Elles se transmettent par virement de compte à compte sur instructions signées du Cédant ou de son représentant qualifié.

Article 13 - Agrément des cessions

BG

Définitions :

a) **Action(s), Titre(s) ou Valeur(s) mobilière(s)** : signifie(nt) toute action ou autre valeur mobilière de la société, existante ou future, autorisée par la loi représentant ou donnant droit, de façon immédiate ou différée par voie de conversion, d'échange, de remboursement ou de quelque manière que ce soit, à une quote-part du capital social de la société, de même que toute valeur mobilière de la société qui pourrait être attribuée pour quelque raison que ce soit (souscription, cession, donation, legs, attribution gratuite, fusion ou scission...), obligations convertibles ou remboursables, bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise et plus généralement, toute valeur visée au chapitre VIII du Titre II du Livre II du Code de commerce émise ou à émettre par la société.

b) **Cession, Transfert ou Transmission** : signifie toute opération ayant pour effet, directement ou indirectement, à titre onéreux ou gratuit, le transfert temporaire ou définitif, de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit, ou de la jouissance des valeurs mobilières émises par la société, consécutif notamment à une cession, un échange, un prêt, une location, un contrat de fiducie ou une constitution de trust, une liquidation ou un partage, un apport, y compris tout type de fusion ou de transmission universelle du patrimoine, une scission, une donation, un legs ou un autre mode de mutation, y compris si ce transfert a lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice, de même que tout démembrement de la propriété entre un ou plusieurs nus-propriétaires et un ou plusieurs usufruitiers, toute attribution judiciaire ou conventionnelle liée au nantissement de valeurs mobilières, ou renonciation individuelle aux droits préférentiels de souscription au bénéfice d'une personne physique ou d'une personne morale.

c) **Prix** : signifie la valeur des actions qui font l'objet d'une cession.

Les cessions d'actions, y compris entre actionnaires, sont soumises à l'agrément préalable du Conseil d'administration de la société dans les conditions ci-après :

1. La demande d'agrément doit être notifiée par l'actionnaire cédant au Président de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et mentionner :

- la nature de la cession envisagé(e) ;
- le nombre et la nature d'actions concernées ;
- l'identité et les informations suivantes relatives au(x) cessionnaire(s) envisagé(s) : nom, prénoms, état civil, profession, adresse et nationalité ou, s'il s'agit de personnes morales, leur dénomination, siège social, numéro RCS, répartition du capital, identité des dirigeants sociaux et celle de leurs associés qui, le cas échéant, la/les contrôlent en dernier ressort ;
- les conditions et modalités de la cession envisagée, notamment le prix unitaire par action auquel est convenu la cession ainsi que, en cas de cession autre qu'une vente pour un prix en numéraire exclusivement (notamment en cas d'échange, d'apport, de fusion ou de transmission à titre gratuit), une évaluation de bonne foi de la contrepartie de ce prix ;
- les modalités de paiement du prix ;
- la confirmation du caractère irrévocable de l'offre formulée par le(s) cessionnaire(s) envisagé(s).

Devront être joints tous documents et pièces justifiant de la réalité du projet de cession.

L'absence ou le caractère erroné ou inexact d'une ou plusieurs des informations et/ou documents et pièces précités rend, de plein droit, irrégulière la notification du projet de cession et équivaut à une absence totale de notification.

Cette demande d'agrément est soumise par le Président au Conseil d'administration.

2. Le Conseil d'administration doit statuer, à la majorité simple incluant le vote favorable d'au moins un des membres actionnaires du collège privé, sur l'agrément sollicité et notifier sa décision au cédant par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de TROIS (3) mois qui suit la réception de la notification de la demande d'agrément.

Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à une notification d'agrément.

BG

3. Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées et, en cas de refus, elles ne peuvent donner lieu à réclamation.

4. En cas d'agrément, l'actionnaire cédant peut réaliser librement la cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du ou des cessionnaire(s) doit être réalisé au plus tard dans les TRENTE (30) jours de la décision d'agrément, sur présentation des pièces justificatives : à défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

5. En cas de refus d'agrément du ou des cessionnaires proposés, le cédant peut, à tout moment, y compris après l'expertise visée ci-dessous, faire connaître au Conseil d'administration, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à son projet.

Si le cédant n'a pas renoncé expressément à son projet de cession, dans les conditions prévues ci-dessus, le Conseil d'administration est tenu, dans le délai de quinze jours suivant sa décision, de notifier aux autres actionnaires, individuellement et par lettre recommandée, le nombre d'actions à céder ainsi que le prix proposé.

Les actionnaires disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs desdites actions.

En cas de demande excédant le nombre d'actions offertes, il est procédé par le Conseil d'administration à une répartition des actions entre lesdits demandeurs proportionnellement à leur part dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si les actionnaires laissent expirer les délais prévus pour les réponses sans user de leur droit de préemption ou si, après l'exercice de ce droit, il reste encore des actions disponibles, le Conseil d'administration peut les proposer à un ou plusieurs acquéreurs de son choix.

5.1. A défaut d'accord, le prix des actions est fixé à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil. Nonobstant l'expertise, la procédure est poursuivie à la diligence du Conseil d'administration.

Les frais d'expertise sont supportés par moitié par l'actionnaire cédant, moitié par les acquéreurs des actions.

Sauf accord contraire, le prix des actions est payable moitié comptant et le solde à un an de date avec faculté de libération anticipée portant sur la totalité de ce solde, à toute époque et sans préavis. En outre, un intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de deux points est dû depuis la date de notification par les acquéreurs des actions jusqu'au paiement.

5.2. La société pourra également, avec le consentement de l'actionnaire cédant, racheter les actions en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

5.3. Si, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du refus d'agrément, la totalité des actions n'a pas été rachetée, l'agrément sera considéré comme donné, à moins que la procédure de l'article 1843-4 du Code civil ne soit en cours.

Toutefois, ce délai de trois mois pourra être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

5.4. En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit, est soumise aux conditions de la procédure d'agrément ci-dessus, et la transmission des droits d'attribution d'actions gratuites est soumise aux mêmes conditions.

Article 14 – Indivisibilité des actions

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions mises en gage. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propiétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Article 15 - Droits et obligations attaches aux actions

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports ; aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social. En cas, soit d'échanges de titres consécutifs à une opération de fusion ou de scission, de réduction de capital, de regroupement ou de division, soit de distributions de titres imputées sur les réserves ou liées à une réduction de capital, soit de distributions ou attributions d'actions gratuites, le Conseil d'administration pourra vendre les titres dont les ayants droit n'ont pas demandé la délivrance selon des modalités fixées par les textes en vigueur.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions impératives, il sera fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que toutes les actions de même catégorie alors existantes reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création.

Article 16 - Actions à dividende prioritaire sans droit de vote

Sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, il peut être créé, par augmentation du capital ou par conversion d'actions ordinaires déjà émises, des actions à dividende prioritaire sans droit de vote qui sont elles-mêmes convertibles en actions ordinaires, le tout dans les conditions et limites prévues par les dispositions en vigueur. La société a toujours la faculté d'exiger par une décision de l'assemblée générale extraordinaire, le rachat, soit de la totalité de ses propres actions à dividende prioritaire sans droit de vote soit de certaines catégories d'entre elles, conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Article 17 - Emission d'autres valeurs mobilières

L'émission d'obligations est décidée ou autorisée par l'assemblée générale ordinaire.

L'émission d'obligations convertibles en actions, d'obligations avec bons de souscription d'actions et, d'une manière générale, de valeurs mobilières donnant droit, dans les conditions prévues par le Code de Commerce, à l'attribution de titres représentant une quotité du capital, est de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Titre 3 – Conseil d’administration

Article 18 – Composition

La société est administrée par un Conseil d’administration de 12 à 18 membres, obligatoirement en nombre pair, dont les représentants des collectivités territoriales et leurs groupements seront obligatoirement au nombre suivant selon le nombre total d’administrateurs :

Total d’administrateurs	12	14	16	18
Dont collège public	7	8	9	11
	58%	57%	56%	61%

Les administrateurs autres que les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, sont nommés par l’assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l’assemblée générale extraordinaire.

La proportion des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, telle qu’elle résulte des présents statuts, est au plus égale à la proportion de capital détenue par les collectivités et leurs groupements, avec possibilité d’arrondir au chiffre supérieur. Les collectivités et leurs groupements doivent détenir au moins la majorité des sièges.

Les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires ont droit à un siège au moins au Conseil d’administration. Si le nombre des sièges au Conseil d’administration fixé par les présents statuts ne permet pas d’assurer, en raison de leur nombre, la représentation directe des collectivités territoriales ou de leurs groupements ayant une participation réduite au capital, ils pourront se réunir en assemblée spéciale et désigner un ou des représentants communs, un siège au moins leur étant réservé.

Les personnes morales nommées administrateurs sont tenues de désigner un ou deux représentants permanents soumis aux mêmes conditions et obligations que s’il était administrateur en son nom propre, sauf en ce qui concerne les représentants des collectivités territoriales ou leurs groupements.

Un salarié de la société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

Lorsqu’une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales a accordé sa garantie aux emprunts contractés par la société, elle ou il a le droit, à condition de ne pas être actionnaire directement représenté au Conseil d’administration, d’être représenté auprès de la société par un délégué spécial désigné en son sein, par l’assemblée délibérante de la collectivité ou du groupement. Le délégué spécial doit être entendu, sur sa demande, par le Conseil d’administration.

Article 19 – Durée des fonctions – Limite d’âge

La durée des fonctions des administrateurs autres que ceux représentant les collectivités territoriales ou leurs groupements est de 6 années expirant à l’issue de la réunion de l’assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l’exercice écoulé et tenue dans l’année au cours de laquelle expire le mandat. Tout administrateur sortant est rééligible.

Les fonctions des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent fin à l’expiration du mandat de l’assemblée qui les a désignés. Toutefois, leur mandat est prorogé jusqu’à la désignation de leur remplaçant par la nouvelle assemblée, leurs pouvoirs se limitant, dans ce cadre, à la gestion des affaires courantes.

En cas de vacance des postes réservés aux collectivités territoriales et leurs groupements, les assemblées délibérantes qui les ont désignés pourvoient au remplacement de leurs représentants dans les plus brefs délais. Les représentants des collectivités locales ou de leurs groupements peuvent être relevés de leurs fonctions au Conseil d'administration par l'assemblée qui les a élus.

Le nombre des administrateurs, hors les représentants des collectivités territoriales et leurs groupements, ayant atteint l'âge de 70 ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil d'administration. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Article 20 – Vacances – Cooptations – Ratifications

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur autres que ceux réservés aux collectivités territoriales et leurs groupements, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Article 21 – Pouvoirs du conseil

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Article 22 – Délibérations du conseil – Procès-verbaux

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le Président à son initiative et s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le Président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés sauf quand la société intervient, conformément à l'art. L.1523-1 du Code général des collectivités territoriales, pour le compte d'un tiers n'ayant pas apporté ou garanti la totalité du financement. Dans ce cas, l'intervention de la société est soumise à l'accord préalable du Conseil d'administration puis à une majorité des deux tiers, chaque administrateur disposant d'une voix et l'administrateur mandataire d'un de ses collègues de deux voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Article 23 – Présidence du Conseil

Le conseil élit parmi ses membres un Président pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président du Conseil d'administration peut être soit une personne physique, soit une collectivité territoriale. Dans ce dernier cas, elle agit par l'intermédiaire d'un de ses représentants, autorisé à occuper cette fonction conformément à la réglementation en vigueur. Le Conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat. Le Président du conseil ne doit pas avoir atteint l'âge de 70 ans à la date de sa nomination. Lorsqu'il atteint cet âge en cours de mandat, il est réputé démissionnaire d'office, à moins qu'il ne représente une collectivité territoriale ou un groupement.

Le Président du Conseil d'administration représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du Président et des vice-présidents, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Article 24 – Direction générale

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général.

Le Conseil d'administration statuant dans les conditions définies par les articles 20 et 21 choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où le Président exerce les fonctions de directeur général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'administration, le Conseil d'administration nomme un directeur général auquel s'applique la limite d'âge fixée pour les fonctions de Président.

Le directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf s'il assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'administration. Il engage la société même par ses actes ne relevant pas de l'objet social, à moins que la société ne prouve que le tiers sût que l'acte dépassait cet objet ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers auxquels toutes décisions limitant ses pouvoirs sont inopposables. Il peut être autorisé par le Conseil d'administration à consentir les cautions, avals et garanties donnés par la société dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

BG

Sur la proposition du directeur général, le Conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs directeurs généraux délégués. La limite d'âge fixée pour les fonctions de Président s'applique aussi aux directeurs généraux délégués. Le ou les directeurs généraux délégués peuvent être choisis parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux. Ils sont révocables à tout moment par le conseil sur proposition du directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Lorsque le directeur général cesse ou est hors d'état d'exercer ses fonctions, le ou les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général. En accord avec le directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs délégués aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général. Le conseil fixe le montant et les modalités de la rémunération du directeur général et du ou des directeurs généraux délégués.

Article 25 – Signature sociale

Les actes concernant la société, ainsi que les retraits de fonds et valeurs, les mandats sur tous banquiers, débiteurs et dépositaires et les souscriptions, endos, acceptations, avals ou acquits d'effets de commerce sont signés, soit par l'une des personnes investies de la direction générale, soit encore par tous fondés de pouvoirs habilités à cet effet. Les actes décidés par le conseil peuvent être également signés par un mandataire spécial du conseil.

Article 26 – Conventions entre la société et un dirigeant, un administrateur ou un actionnaire

Toute convention intervenant entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 5 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société contrôlant, doit être soumise à la procédure d'autorisation, de vérification et d'approbation prévue par le Code de commerce. Il en est de même des conventions auxquelles l'une de ces personnes est indirectement intéressée ou dans lesquelles elle traite avec la société par personne interposée. Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Cependant, ces conventions sont communiquées par l'intéressé au Président du Conseil d'administration. La liste et l'objet des dites conventions sont communiqués par le Président aux membres du Conseil d'administration et aux commissaires aux comptes.

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs ainsi qu'aux personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par la société un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. La même interdiction s'applique au directeur général, aux directeurs généraux délégués et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes visées au présent paragraphe ainsi qu'à toute personne interposée.

Titre 4- Commissaires aux comptes – Questions écrites

Article 27 – Commissaires aux comptes

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui sont désignés et exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par le Code de Commerce. Les commissaires ont droit, pour chaque exercice, à des honoraires déterminés conformément à la réglementation en vigueur. En dehors des missions spéciales que leur confère le Code de Commerce, les commissaires aux comptes procèdent à la certification des comptes annuels telle qu'elle est prévue par les textes en vigueur. Ils s'assurent aussi que l'égalité a été respectée entre les actionnaires.

Les commissaires sont convoqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et en même temps que les intéressés, à la réunion du Conseil d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes assemblées d'actionnaires. Ils peuvent en outre être convoqués à toute autre réunion du conseil.

Article 28 – Questions écrites

Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital social peuvent, soit individuellement, soit en se groupant, poser par écrit des questions au Président du Conseil d'administration sur une ou plusieurs opérations de gestion de la société ainsi que, le cas échéant, des sociétés qu'elle contrôle.

A défaut de réponse ou à défaut de communication d'éléments de réponse satisfaisants, ces actionnaires peuvent demander en justice la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion.

Titre 5 – Assemblées générales

Article 29 – Organe de convocation – Lieu de réunion des assemblées

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le Conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5 % du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Article 30 – Formes et délais de convocation

Les assemblées sont convoquées par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Cette insertion peut être remplacée par une convocation faite aux frais de la société par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire.

Les titulaires d'actions depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation, si ce mode est utilisé, sont convoqués par lettre ordinaire ; ils peuvent demander à recevoir cette convocation par lettre recommandée.

Les mêmes droits appartiennent à tous les copropriétaires d'actions indivises inscrits à ce titre dans le délai prévu à l'alinéa précédent. En cas de démembrement de la propriété de l'action, ils appartiennent au titulaire du droit de vote.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première et l'avis de convocation rappelle la date de celle-ci. Il en est de même pour la convocation d'une assemblée prorogée conformément au Code de commerce.

Le délai entre la date, soit de l'insertion contenant l'avis de convocation soit de l'envoi des lettres et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours calendaires sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Article 31 – Ordre du jour des assemblées

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital fixée par les dispositions légales et réglementaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée. Celle-ci ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut, toutefois, en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

Article 32 – Admission aux assemblées

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter, quel que soit le nombre de ses actions, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits à son nom depuis cinq jours au moins avant la date de la réunion. Le Conseil d'administration peut réduire ce délai par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le titulaire du droit de vote peut assister ou se faire représenter à l'assemblée sans préjudice du droit du nu-propriétaire de participer à toutes les assemblées générales. Les propriétaires d'actions indivises sont représentés comme il est dit à l'article 14.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par la réglementation en vigueur.

Article 33 – Représentation des actionnaires – Vote par correspondance

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint. Le mandat est donné pour une seule assemblée ; il peut l'être pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, si elles sont tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Il vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce vote n'est comptabilisé que s'il est reçu par la société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par les textes en vigueur.

Article 34 – Tenue de l'assemblée – Bureau

L'assemblée est présidée par le Président du Conseil d'administration ou en son absence par un vice-Président ou par l'administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de Président. A défaut elle élit elle-même son Président. En cas de convocation par les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée. Les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui disposent du plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs. Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire de séance qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence dont les mentions sont déterminées par les textes en vigueur. Elle est émargée par les actionnaires présents et les mandataires et certifiée exacte par les membres du bureau. Elle est déposée au siège social et doit être communiquée à tout actionnaire la requérant.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée, mais ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

Article 35 – Vote

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il ne peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera alors les modalités qu'à la demande de membres représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, la majorité requise pour le vote de la résolution en cause.

La société ne peut valablement voter avec des actions achetées par elle. Sont en outre privées du droit de vote, notamment : les actions non libérées des versements exigibles, les actions des souscripteurs éventuels dans les assemblées appelées à statuer sur la suppression du droit préférentiel de souscription et les actions de l'intéressé dans la procédure prévue à l'article 42 dernier alinéa.

Article 36 – Effets des délibérations

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Ses délibérations prises conformément aux dispositions du Code de commerce et aux statuts obligent tous les actionnaires, même les absents, dissidents ou incapables. Toutefois, dans le cas où des décisions de l'assemblée générale portent atteinte aux droits d'une catégorie d'actions, ces décisions ne deviennent définitives qu'après leur ratification par une assemblée spéciale des actionnaires dont les droits sont modifiés.

Article 37 – Procès-Verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis dans les conditions prévues par les textes en vigueur. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, par l'administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de Président ou un administrateur exerçant les fonctions de directeur général. Ils peuvent être également certifiés par le secrétaire de l'assemblée. En cas de liquidation de la société, ils sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

Article 38 – Objet et tenue des assemblées ordinaires

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du Conseil d'administration et qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, pour statuer sur toutes les questions relatives aux comptes de l'exercice ; ce délai peut être prolongé à la demande du Conseil d'administration par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant sur requête.

Article 39 – Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

Article 40 – Objet et tenue des assemblées extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf à l'occasion d'un regroupement d'actions régulièrement effectué ou pour la négociation de "rompus" en cas d'opérations telles que les augmentations ou réductions de capital. Elle ne peut non plus changer la nationalité de la société, sauf si le pays d'accueil a conclu avec la France une convention spéciale permettant d'acquérir sa nationalité et de transférer le siège social sur son territoire, et conservant à la société sa personnalité juridique.

Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le Conseil d'Administration.

Article 41 – Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

Lorsque l'assemblée délibère sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, les quorum et majorité ne sont calculés qu'après déduction des actions de l'apporteur ou du bénéficiaire qui n'ont voix délibérative ni pour eux-mêmes ni comme mandataires.

Article 42 – Droit de communication des actionnaires – Questions écrites

Les actionnaires ont un droit de communication, temporaire ou permanent selon son objet, dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur qui leur assurent l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la société et à l'exercice de l'ensemble de leurs droits.

A compter du jour où il peut exercer son droit de communication préalable à toute assemblée générale, chaque actionnaire a la faculté de poser, par écrit, des questions auxquelles le Conseil d'administration sera tenu de répondre au cours de la plus proche réunion.

Titre 6 – Exercice social – Comptes sociaux – Affectation et répartition du bénéfice

Article 43 – Année sociale

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Article 44 – Comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'administration établit les comptes annuels prévus par les dispositions du Code de commerce, au vu de l'inventaire qu'il a dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il établit également un rapport de gestion. Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par les dispositions en vigueur et présentés à l'assemblée annuelle par le Conseil d'administration.

Les comptes annuels doivent être établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées dans les conditions prévues par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés.

Des comptes consolidés et un rapport de gestion du groupe sont également établis à la diligence du Conseil d'administration et présentés à l'assemblée annuelle, si la société remplit les conditions exigées pour l'établissement obligatoire de ces comptes.

L'assemblée générale statue sur les comptes annuels et le cas échéant, sur les comptes consolidés.

Article 45 – Affectation et répartition du bénéfice

Le bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du Conseil d'administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

Article 46 – Paiement du dividende

Le paiement du dividende se fait annuellement à l'époque et aux lieux fixés par l'assemblée générale ou, à défaut, par le Conseil d'administration. La mise en paiement du dividende doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du Conseil d'administration.

Titre 7 – Perte Grave – Transformation – Dissolution – Liquidation

Article 47 – Perte du capital – Dissolution

Si les pertes constatées dans les documents comptables ont pour effet d'entamer le capital dans la proportion fixée par les dispositions du Code de commerce, le Conseil d'administration est tenu de suivre, dans les délais impartis, la procédure s'appliquant à cette situation et en premier lieu, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. La décision de l'assemblée est publiée.

La dissolution anticipée peut aussi résulter, même en l'absence de pertes, d'une décision de l'assemblée extraordinaire des actionnaires.

Article 48 – Liquidation

Dès l'instant de sa dissolution, la société est en liquidation sauf dans les cas prévus par dispositions légales.

La dissolution met fin aux mandats des administrateurs sauf, à l'égard des tiers, par l'accomplissement des formalités de publicité. Elle ne met pas fin au mandat des commissaires aux comptes.

Les actionnaires réunis en assemblée générale ordinaire nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et fixent la rémunération. Le ou les liquidateurs sont révoqués et remplacés selon les formes prévues pour leur nomination. Leur mandat leur est, sauf stipulation contraire, donné pour toute la durée de la liquidation.

Le Conseil d'administration doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes pièces justificatives en vue de leur approbation par une assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Pendant toute la durée de la liquidation, les liquidateurs doivent réunir les actionnaires chaque année en assemblée ordinaire dans les mêmes délais, formes et conditions que durant la vie sociale. Ils réunissent en outre les actionnaires en assemblées ordinaires ou extraordinaires chaque fois qu'ils le jugent utile ou nécessaire. Les actionnaires peuvent prendre communication des documents sociaux, dans les mêmes conditions qu'antérieurement.

En fin de liquidation, les actionnaires réunis en assemblée générale ordinaire statuent sur le compte définitif de liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat.

Ils constatent dans les mêmes conditions la clôture de la liquidation.

Si les liquidateurs et commissaires négligent de convoquer l'Assemblée, le Président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé, peut, à la demande de tout actionnaire, désigner un mandataire pour procéder à cette convocation. Si l'assemblée de clôture ne peut délibérer ou si elle refuse d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

L'actif net, après remboursement du nominal des actions, est partagé également entre toutes les actions.

Article 49 - Fusion - Scission - Apport partiel d'actif

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut accepter la transmission de patrimoine effectuée à la société par une ou plusieurs autres sociétés à titre de fusion ou de scission. Elle peut pareillement, transmettre son patrimoine par voie de fusion ou de scission ; cette possibilité lui est ouverte même au cours de sa liquidation, à condition que la répartition de ses actifs entre les actionnaires n'ait pas fait l'objet d'un début d'exécution.

De même, la société peut apporter une partie de son actif à une autre société ou bénéficier de l'apport d'une partie de l'actif d'une autre société.

Titre 8 - Contestation - Publication

Article 50 - Contestations

En cours de la vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les actionnaires, les administrateurs et la société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires sont jugées conformément aux textes en vigueur et soumises à la juridiction compétente.

Article 51 - Publicité - Pouvoirs

Les formalités de publicité sont effectuées à la diligence de la société.

Le Directeur Général

B. GANDIN





KPMG S.A.
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

SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021
SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

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 et du Centre

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 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 S.A.
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

SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES

Siège social : 101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée générale de la société SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note 3.b. « Immobilisations corporelles » des règles et méthodes comptables de l'annexe expose notamment les règles de comptabilisation et d'évaluation des immobilisations corporelles, ainsi que leurs modalités d'amortissement. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné les modalités de l'inscription à l'actif des immobilisations corporelles ainsi que celles retenues pour leur amortissement et nous nous sommes assurés que la note 3.b. de l'annexe fournit une information appropriée.

La note 3.d.i. « Concessions d'aménagement » des règles et méthodes comptables de l'annexe expose les règles de comptabilisation des opérations de concessions d'aménagement. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés de la correcte application des principes décrits ci-dessus et nous nous sommes assurés que la note 3.d.i. de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

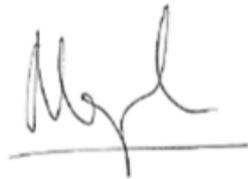
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Mérignac, le 2 mai 2022

KPMG S.A.



Anne Jallet-Auguste
Associée

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	4 740	4 740		
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	533 463	466 740	66 722	44 123
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	110 041	97 173	12 868	16 207
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	26 796		26 796	52 511
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 973 611		3 973 611	3 997 317
Constructions	94 709 596	45 342 178	49 367 418	51 916 343
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007	13 007		
Autres immobilisations corporelles	338 873	233 893	104 980	67 366
Immobilisations corporelles en cours	3 559 923		3 559 923	505 944
Avances et acomptes	610 885		610 885	328 976
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	372 647		372 647	297 567
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	500		500	500
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	104 254 082	46 157 730	58 096 351	57 226 853
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	16 730 853		16 730 853	10 754 979
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	118 563		118 563	61 945
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	2 102 275	423 954	1 678 321	761 645
Autres créances	4 924 302		4 924 302	1 488 056
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	299 515		299 515	299 515
Disponibilités	6 074 174		6 074 174	9 642 652
Charges constatées d'avance (3)	206 016		206 016	314 165
TOTAL ACTIF CIRCULANT	30 455 699	423 954	30 031 745	23 322 957
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	134 709 781	46 581 685	88 128 096	80 549 810
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	272 988	272 988
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	5 063 890	5 063 890
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	27 299	23 400
Réserves statutaires ou contractuelles	6 773 605	6 773 605
Réserves réglementées		
Autres réserves	6 069 215	5 600 612
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	788 395	472 502
Subventions d'investissement	7 937 774	6 197 426
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	26 933 166	24 404 423
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	15 000	34 775
Provisions pour charges	3 141 754	2 766 549
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 156 754	2 801 325
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	41 620 778	41 055 582
Emprunts et dettes financières diverses (3)	8 636 164	8 648 053
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	159 315	493 632
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 472 278	874 923
Dettes fiscales et sociales	1 029 397	862 874
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	232 207	171 593
Autres dettes	225 259	211 091
Produits constatés d'avance	4 662 778	1 026 314
TOTAL DETTES	58 038 176	53 344 062
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	88 128 096	80 549 810
(1) Dont à plus d'un an (a)	34 391 607	40 721 968
(1) Dont à moins d'un an (a)	23 487 254	12 128 463
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	1 365 611		1 365 611	8 393 283
Production vendue (services)	14 267 470		14 267 470	13 442 895
Chiffre d'affaires net	15 633 081		15 633 081	21 836 178
Production stockée			5 833 100	-2 097 619
Production immobilisée			187 506	80 962
Subventions d'exploitation			21 333	1 333
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			2 444 492	2 481 716
Autres produits			4 847	5 637
Total produits d'exploitation (I)			24 124 359	22 308 208
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			13 342 959	11 485 182
Impôts, taxes et versements assimilés			2 592 498	2 502 527
Salaires et traitements			2 578 357	2 447 604
Charges sociales			1 282 931	1 217 973
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 664 229	2 643 519
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			92 472	107 737
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			814 562	873 344
Autres charges			105 826	174 907
Total charges d'exploitation (II)			23 473 834	21 452 792
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			650 525	855 415
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			-2 604	1 810
Autres intérêts et produits assimilés (3)			4 374	1 275
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			11 860	8 207
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			13 630	11 292
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			507 872	577 838
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			507 872	577 838
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-494 242	-566 546
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			156 283	288 870

Compte de résultat (suite)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	57 008	158 366
Sur opérations en capital	1 144 092	543 521
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	19 775	
Total produits exceptionnels (VII)	1 220 876	701 887
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	56 972	4 225
Sur opérations en capital	189 618	114 448
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		199 552
Total charges exceptionnelles (VIII)	246 590	318 224
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	974 286	383 662
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	342 174	200 030
Total des produits (I+III+V+VII)	25 358 865	23 021 387
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	24 570 470	22 548 884
BENEFICE OU PERTE	788 395	472 502
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe



ANNEXE

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2021, dont le total est de 88 128 096 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat bénéficiaire de 788 395 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

=====

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Patrimoine et Construction

L'année a été fortement impactée par les difficultés dues au période de confinement et de télétravail. Celles-ci ont nécessité de trouver une organisation rapidement en maintenant les objectifs et en gardant la proximité avec les résidents.

Néanmoins le rattrapage des travaux a été possible avec l'apurement des remises en état des logements vacants, les travaux du siège social, les travaux d'investissements, le lancement du premier dossier de rénovation énergétique sur la résidence Château d'Eau financé en PAM.

Les ratios de gestion montrent ainsi la baisse de la vacance, et un nombre d'attribution important.

L'impayé des locataires présents est resté stable, celui des locataires partis a fortement augmenté, notamment du fait des suites des procédures expulsions, gelées sur 2020, qui ont pu être réalisées sur 2021.

3 nouveaux dossiers de financements ont été déposés sur l'exercice 2021, et permettront de réaliser 16 logements sociaux. Les chantiers en cours ont pris du retard du fait des études nécessaires à la suite des effondrements de bâtiments dans le centre-ville de Bordeaux.

Le travail sur la cession de la chaufferie a été poursuivi avec la finalisation du protocole de cession.

Economie de Proximité

Le développement des activités liées à l'économie de proximité s'est poursuivi en 2021.

Un travail de gestion et de valorisation des actifs existants a perduré sur la période. De nouveaux porteurs de projet ont été accompagnés dans la recherche de leurs locaux, débouchant sur la conclusion de 2 nouveaux baux en 2021 et sur 2 autres propositions qui vont devenir définitives en 2022. Une négociation a également été conduite avec un locataire d'une cellule commerciale en centre-ville de Bordeaux afin de pouvoir réaliser une opération complète de réhabilitation de l'immeuble tout en conservant l'activité en place pendant et après la phase de travaux.

Afin d'accompagner la transition vers l'opération de démolition / reconstruction du Centre Commercial Europe qui devrait débuter en 2023, plusieurs Conventions d'Occupation Précaire ont été conclues pour accueillir temporairement des activités nouvelles sur ce quartier et ainsi faire perdurer une dynamique commerciale.

Au regard de la valorisation de certains actifs, de nouveaux baux ont été conclus avec des locataires en place afin de revaloriser les conditions tarifaires tout en leur apportant une stabilité nécessaire au développement de leurs activités. Un arbitrage a également été réalisé sur la cession d'une cellule à son locataire. Cette cession a ainsi offert au locataire de pouvoir valoriser son patrimoine tout en dégageant des ressources nouvelles pour la société pour investir sur de nouvelles opérations.

Au regard du développement de nouvelles opérations, des échanges nourris se sont initiés durant cette année avec des promoteurs et des représentants de différentes collectivités locales. Un nombre important d'opérations en vivier a été identifié, permettant la réalisation dans les prochaines années (4-5 ans) d'environ 13.000 m² de locaux dédiés à l'économie de proximité (commerces, artisanat, tertiaire) sur plusieurs communes de la métropole bordelaise. Des réflexions spécifiques ont émergé concernant la production d'une offre différenciante à destination du secteur de l'Economie Sociale & Solidaire. Ces réflexions pourront déboucher à court terme sur la production de nouveaux actifs avec le développement d'une ingénierie nouvelle afin de proposer des conditions adaptées à ces activités (délégation de gestion, bail emphytéotique, AOT...).

Enfin, inCité s'est de plus en plus positionné en ingénierie auprès des collectivités locales pour accompagner la redynamisation de leur tissu commercial. Ce positionnement s'est notamment traduit en 2021 par l'accompagnement de la commune d'Artigues près Bordeaux dans le cadre de l'occupation temporaire d'un ancien groupe scolaire désaffecté et mis à disposition temporairement auprès de structures issues du monde de l'ESS.

Opérations d'Aménagement

Requalification du centre historique de Bordeaux

InCité a poursuivi les missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité de Concession signé le 22 mai 2014.

Entre juin 2014 et le 31 12 2021 l'action d'inCité aura porté sur plus de 2 500 logements, 39 locaux d'activité (4 260 m²) et la création de 5 équipements dont 3 bicycletteries.

Le recyclage immobilier (réalisé et sous promesse de vente) porte sur 243 logements, 34 locaux d'activité et 5 équipements.

Par avenant n°3, Bordeaux Métropole a décidé de proroger le contrat de concession jusqu'au 30 06 2022. En parallèle elle a décidé de prolonger l'avance de trésorerie faite à l'opération : celle-ci sera remboursable à la liquidation de l'opération soit le 31 12 2022 au plus tard.

Dans le contexte du terme proche de la concession, Bordeaux Métropole a décidé de poursuivre son action dans le centre historique et engagé à l'été 2021 une procédure de mise en concurrence qui lui permettra de désigner un nouveau concessionnaire en charge de poursuivre l'action d'aménagement de juillet 2022 à juin 2025.

inCité s'est portée candidate en juillet 2021 et a remis une offre en décembre 2021.

La désignation du concessionnaire doit intervenir au printemps 2022.

Le stock constitué permettra de produire 31 logements complémentaires et 3 300 m² de locaux destinés à des activités économiques.

Sinistre

L'année 2021 a été marquée par l'effondrement au mois de juin de l'immeuble du 24 rue Planterose, qui a nécessité la mise en œuvre d'actions exceptionnelles, tant d'un point de vue humain : relogement de 24 ménages, technique : démolition du 24 et du 26 puis sécurisation des avoisinants que financières et juridiques.

Règles et méthodes comptables

Le sinistre est en cours de gestion dans le cadre de l'assurance responsabilité civile de inCité, mais fait également l'objet d'une procédure en recherche de responsabilité et demande indemnitaire initiée par Aquitanis.

OPAH Renouvellement urbain et copropriétés dégradées de Bordeaux

L'activité s'est poursuivie, avec en particulier une intensification de l'action auprès des copropriétés dégradées.

Les résultats en ce qui concerne l'aide aux propriétaires (bailleurs et occupants) sont cependant à la baisse. En 2021, l'OPAH aura permis de financer (hors copropriétés dégradées) 42 logements au total dont 20 subventionnés : 7 propriétaires occupants et 13 logements locatifs.

Le travail d'accompagnement renforcé s'est poursuivi dans le cadre du volet spécifique et expérimental sur les copropriétés.

L'OPAH RU arrivant à échéance en mars 2022, Bordeaux Métropole, afin de disposer du délai nécessaire pour mener les études préalables à une future opération animée, et permettre l'aboutissement des dossiers portant sur les copropriétés dégradées, a engagé les démarches nécessaires à la prorogation d'1 an de l'OPAH RU CD.

Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

Le PIG « Réseau de la réhabilitation », lancé en septembre 2019 est entré dans sa 3ème année d'activité.

Le nombre de projets d'amélioration agréé a cru de manière spectaculaire (3 en 2019, 145 en 2020, 261 en 2021).

A fin 2021, 409 logements avaient bénéficié d'une aide aux travaux.

Concession « Cœur de Bastide » à Libourne

En décembre 2020, la commune de Libourne, après mise en concurrence et négociation, a désigné inCité comme concessionnaire de l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide ».

L'attribution nous a été notifiée en janvier 2021 pour un démarrage d'activité en février 2021.

La concession porte sur une durée de 10 ans.

La concession intègre des actions de veille et d'encadrement, l'animation d'une OPAH et d'ORI, des programmes de restructuration urbaine et immobilière via recyclage, ainsi que l'aménagement de 2 voies publiques.

Son budget global prévisionnel est de 13 500 000 €.

L'équipe opérationnelle est constituée autour d'une Cheffe de projet dont le recrutement avait été organisé durant le 4ème trimestre 2020.

Durant l'année 2021, les instances de gouvernance et d'animation des différents dispositifs ont été mises en place.

L'animation de l'OPAH a démarré : 110 prises de contacts ont été enregistrées sur cette première année et 6 dossiers ont pu être agréés .

Règles et méthodes comptables

Les études préalables à une première DUP ORI ont été menées et les premières actions de recyclage ont été engagées : acquisition de foncier, programmation, sollicitation et obtention de financements « Fond friche ».

Les études et appels d'offres

Revitalisation du centre bourg à Castillon la bataille

A l'été 2021, la commune de Castillon a organisé une procédure de désignation d'un concessionnaire pour son opération de renouvellement urbain.

inCité a répondu : une offre a été remise en septembre 2021.

La commune a ensuite décidé d'entamer des négociations : une première séance s'est tenue le 23 11 2021 et une seconde a été ensuite programmée le 08 02 2022.

Le choix de l'attributaire devrait intervenir en avril 2022.

Val de Garonne

inCité participe à un groupement qui a été missionné par la CdC Val de Garonne pour travailler sur les conditions d'attractivité du territoire.

Au sein du groupement, elle est chargée plus particulièrement de travailler à l'analyse d'îlots stratégiques sur les centres villes de Marmande et de Tonneins.

Les sites ont été choisis fin 2021 et le travail d'investigation et de programmation se déroulera sur le 1er semestre 2022.

2. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Guerre entre l'Ukraine et la Russie

La guerre entre l'Ukraine et la Russie pourrait impacter de manière indirecte l'activité d'INCITE, bien que l'exposition ne soit pas directe pour la société.

En effet, cela peut impacter la chaîne d'approvisionnement de matières premières nécessaires à son activité ou comme déjà le cas sur l'exercice 2021, avoir pour effet une hausse de prix de certaines dépenses (les énergies par exemple). Cela peut également avoir un impact sur les délais de réalisation de certains chantiers.

A date d'aujourd'hui, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et INCITE n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Risques climatiques

Conformément à la recommandation 2021-06 relative à l'arrêté des comptes 2021 de l'AMF, la direction de la Société précise que les états financiers de la Société arrêtés au 31/12/2021 ne sont pas impactés par des décisions stratégiques et engagements pris relatifs aux risques climatiques. Aucun risque climatique susceptible d'impacter significativement la valeur comptable de ses actifs n'a été identifié sur cet exercice.



3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général et ses règlements modificatifs.

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.
- pour l'activité bailleur, le règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015 en ce qui concerne la présentation distincte ente les opérations agréées et non agréées.

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

a. Immobilisations incorporelles :

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 ou 5 ans suivant leur nature.

Les études sont amorties en linéaire sur 6 ans.

b. Immobilisations corporelles :

i. 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
Installations techniques, matériel et outillage	20 % L
Installations générales, agencements, aménagements	20 % L
Matériel de transport	20 % L
Matériel de bureau et informatique	33.33 % L
Mobilier	12.5% L

ii. immeubles sur sol propre

1. *Activité de gestion locative de logements :* *Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles*

InCité a procédé à l'application, le 1^{er} 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
COMPOSANTS DE BASE	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Étanchéité (Terrasse)	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
COMPOSANTS AJOUTES	
Aménagements intérieurs divers	
<i>Intérieurs divers</i>	15 ans
<i>Portes intérieures palières blindées</i>	30 ans
<i>Ventilation</i>	20 ans
<i>Colonnes montantes</i>	25 ans
<i>Dépenses logements Handicapés</i>	15 ans
Electricité	20 ans
Interphonie	10 ans
Plomberie-Sanitaire	20 ans
Ascenseurs	15 ans
VRD	30 ans
Clôtures ; portails	25 ans

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

Depuis 2015, les bureaux ou locaux commerciaux faisant l'objet d'une opération spécifique ou en pied d'immeuble font l'objet d'une décomposition selon les mêmes postes et durée d'amortissement que les composants des activités locatives.

Pour les locaux acquis avant le 01/01/2015, la durée d'amortissement est de 25 ans.

iii. Immeubles sur sol d'autrui

Les immeubles sur sol d'autrui sont décomposés de la même manière que les immeubles détenus sur sol propre. Les durées d'amortissement des composants les plus longues sont revues et ajustées en fonction de la durée des droits d'occupation des sols prévue au contrat.

1. Règles d'évaluation des immobilisations corporelles

CHARGES FINANCIÈRES

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

PRODUCTION IMMOBILISÉE

A compter de l'exercice 2016, dans le cadre des opérations patrimoniales réalisées en propre par la société, les temps passés directement imputables ont été intégrés au prix de revient de l'investissement.

c. Immobilisations financières

i. Titres de participation

Les titres de participations sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

En fin d'exercice, ils sont évalués à leur valeur d'utilité. Une provision pour dépréciation est constatée pour matérialiser la différence entre le coût d'acquisition et la valeur d'utilité.

ii. Autres immobilisations financières

Cette rubrique est constituée des dépôts de garantie versés par la société dans le cadre de la gestion courante de la société.

d. Valeurs d'exploitation

i. Concessions d'aménagement

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 concessions 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 concessions 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 présenté en page 33 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 bilan prévisionnel des Comptes Rendu Annuel aux Collectivités Locales délibérés par le concédant ou dans le cas d'une opération en démarrage sur la base du bilan prévisionnel annexé au contrat.

Les charges de l'année 2021 des opérations 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 à 7 341 175€ et ont donc été enregistrées au débit de ces comptes par le crédit du compte 713880 "variation d'encours" afin d'assurer la neutralité au niveau du résultat d'InCité.

Les recettes 2021 des opérations d'aménagement sont également comptabilisées dans des comptes spécifiques dont le radical est "705". Elles s'élèvent à 1 365 611€.

ii. 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).

iii. Tableau de variation des stocks et contrôle de la production stockée

Du fait des schémas comptables retenus, le montant de la production stockée de l'exercice, figurant au compte de résultat est égal à la différence des variations suivantes :

- variation des comptes des opérations d'aménagement et d'exploitation,
- variation des comptes des opérations patrimoniales

Le tableau présenté page 34 reprend l'ensemble des informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée.

e. Créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Conformément à l'article 423-1-5 du Code de construction et de l'Habitat (CCH) et au règlement ANC 2015-04, elles font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

- Des provisions pour créances douteuses à hauteur de 100% du montant de la créance ont été systématiquement pratiquées pour les locataires sortis ou présentant une créance supérieure à 12 mois d'encours de loyers.
- Pour les locataires présents, en fonction de l'encours de loyers, des taux de dépréciation, issus des statistiques d'irrécouvrabilité menée par InCité sur ses propres données, ont été appliqués conformément au règlement comptable susvisé.

Les taux de dépréciation retenus au titre de l'exercice, compte tenu des principes et méthodes décrits ci-dessus sont les suivantes :

0 et 3mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
6.75%	15.64%	29.64%

f. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

i. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières d'un montant global de 299 515€ sont composées de

- FCP pour 99 964€
- OPCVM pour 199 552€

ii. Disponibilités

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 6 074 174€, figurent au 31/12/2021 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 5 122 897€ répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Epargne	5 122 726 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	171 €
Total	<u>5 122 897 €</u>

g. Subventions d'investissement

Les subventions d'équipement sont comptabilisées dès la signature de l'accord (arrêté de subvention), sauf s'il existe des conditions suspensives. Dans ce cas ; la subvention est enregistrée à la levée de ces conditions suspensives.

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.

h. Provisions pour risques et charges

i. 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.

ii. Provisions pour gros entretien

Les dépenses justifiant des conditions relevant des gros entretiens font l'objet d'une provision. Notamment ces dépenses sont identifiées dans un plan pluriannuel d'entretien défini à 10 ans et déterminé en concertation avec le service technique.

Ce plan pluriannuel comporte trois éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien;
- le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- l'estimation de leur montant

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Les dotations de l'exercice correspondent aux dotations échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien ainsi que, le cas échéant, lors de l'inscription dans le programme pluriannuel, aux rattrapages liés à l'usage passé.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses réalisées et sur les modifications de programmation des dépenses.

Les dépenses de mises en sécurité des locataires, qui ne sont pas récurrentes, mais programmables de façon pluriannuelle, font l'objet d'une provision distincte.

i. Provision pour abondement

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 2 juillet 2020,

La provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève à	117 717 €
la provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement à	9 770 €
	<hr/>
	127 487 €

j. 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 31/12/2021, elle s'élève à 41 495€.

k. Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

l. 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 564 644 € au 31/12/21. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 106 373 €.

La méthode de calcul utilisée par l'organisme est la méthode dite prospective avec des départs de mise en retraite à 62 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.

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	4 740			4 740
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	647 835	75 523	53 058	670 300
Immobilisations incorporelles	652 574	75 523	53 058	675 039
- Terrains	3 997 317		23 706	3 973 611
- Constructions sur sol propre	43 231 875	189 691	215 150	43 206 417
- Constructions sur sol d'autrui	48 492 907	32 341	223 756	48 301 492
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	3 207 227		5 540	3 201 687
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007			13 007
- Installations générales, agencements aménagements divers	8 162			8 162
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	315 579	65 236	65 689	315 127
- Emballages récupérables et divers	15 584			15 584
- Immobilisations corporelles en cours	505 944	3 060 895	6 915	3 559 923
- Avances et acomptes	328 976	534 151	252 241	610 885
Immobilisations corporelles	100 116 577	3 882 315	792 997	103 205 896
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	297 567	75 080		372 647
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	500			500
Immobilisations financières	298 067	75 080		373 147
ACTIF IMMOBILISE	101 067 218	4 032 918	846 055	104 254 082

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31/12/2021 sont constituées principalement par :

- logiciels acquis	66 722€
- Autre immobilisations incorporelles	12 868€
- des acomptes relatifs à des développements de logiciels	26 796€

Frais d'établissement

	Valeurs nettes	Taux (en %)
Frais de constitution		
Frais de premier établissement		
Frais d'augmentation de capital		
Total		

Immobilisations corporelles

Dépréciation des immeubles et tests de valeur :

Le programme immobilier "LE LIMANCET" a subi un sinistre en 2018 obligeant la société à reloger certains locataires et à mettre en vacance technique l'ensemble des logements sinistrés. Les différentes expertises réalisées par les compagnies d'assurance ont mis en évidence que les désordres avaient pour origine la conception même de l'immeuble.

Aujourd'hui, les logements sinistrés sont toujours vacants, la société ne perçoit plus d'indemnités d'assurance et a porté l'affaire en justice. Une expertise judiciaire est en cours. A la clôture de l'exercice, il est difficile d'appréhender l'issue et les délais de la procédure en cours ainsi que d'évaluer le préjudice de la société et l'impact sur la valorisation de l'immeuble. A ce stade, aucune provision pour dépréciation n'a été constatée.

Immobilisations en cours

Montant des dépenses comptabilisées : 3 060 895 euros

Les immobilisations en cours au 31/12/2021 concernent les programmes suivants :

- CAUSSEROUGE	1 473 556 € (4 logements et 2 commerces)
- 76/78 RUE DES FAURES	579 338 €
- 10 RUE DE LA SAU	461 651 €
- 14 PLACE FERNAND LAFARGUE	385 295 € (8 logements et 1 commerce)
- 6 PLACE ANDRE MEUNIER	263 759 € (9 logements et 1 commerce)
- GRAND PARC 672	262 868 € (Travaux voiries bat A et C et mise au norme sécurité IGH)
- 80 RUE DES FAURES	237 811 €
- CHATEAU D'EAU	162 439 € (Rénovation thermique et mise en sécurité du parking)
- 58 RUE DE LA FUSTERIE	120 082 €
- GRAND PARC 329	82 391€ (Rénovation thermique)
- AUTRES DEPENSES IMMOBILISEES EN COURS	141 648€

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	4 740			4 740
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	534 994	28 919		563 913
Immobilisations incorporelles	539 734	28 919		568 653
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	17 034 046	1 226 550	63 628	18 196 968
- Constructions sur sol d'autrui	24 119 533	1 271 288	220 051	25 170 770
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 862 085	115 844	3 490	1 974 439
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007			13 007
- Installations générales, agencements aménagements divers	8 162			8 162
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	263 797	21 627	59 694	225 731
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	43 300 631	2 635 310	346 864	45 589 077
ACTIF IMMOBILISE	43 840 365	2 664 229	346 864	46 157 730

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 7 233 093 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	500		500
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	2 102 275	2 102 275	
Autres	4 924 302	4 924 302	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	206 016	206 016	
Total	7 233 093	7 232 593	500
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENT FACT A ETABLIR	794 309
LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	273 188
ORG SOC PDTS A RECEVOIR	2 688
DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	1 762 491
INT COURUS A RECEVOIR	81
Total	2 832 756

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks	142 774		142 774	
Créances et Valeurs mobilières	416 917	92 472	85 434	423 954
Total	559 692	92 472	228 209	423 954
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		92 472	228 209	
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 272 988,00 euros décomposé en 7 583 titres d'une valeur nominale de 36,00 euros.

Liste des propriétaires du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
BORDEAUX METROPOLE 33000 BORDEAUX	31,21	2 367,00
DIV BANQUE DES TERRITOIRES 75007 PARIS	28,99	2 199,00
VILLE DE BORDEAUX 33000 BORDEAUX	23,71	1 798,00
CAISSE D'EPARGNE POITOU CHARENTES 33000 BORDEAUX	10,54	800,00
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE 33000 BORDEAUX	3,86	293,00
ALLIANCE TERRITOIRES 33000 BORDEAUX	0,96	73,00
SADIR ARKEA 29480 RELECQ-KERHUON	0,68	52,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		
TIANO Sophie 33000 BORDEAUX	0,01	1,00

Affectation du résultat

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	472 502
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	472 502
Affectations aux réserves	472 502
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	472 502

L'affectation du résultat 2020 en "Autres réserves" s'est faite de la manière suivante:

- réserve légale 3 899 €
- réserves de l'activité agréée - 27 621 €
- réserves des autres activités 496 225 €

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2021	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2021
Capital	272 988				272 988
Primes d'émission	5 063 890				5 063 890
Réserve légale	23 400	3 899	3 899		27 299
Réserves générales	12 374 216	468 604	468 604		12 842 820
Résultat de l'exercice	472 502	-472 502	788 395	472 502	788 395
Subvention d'investissement	6 197 426		2 002 124	261 776	7 937 774
Total Capitaux Propres	24 404 423		3 263 022	734 278	26 933 166

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	34 775		19 775		15 000
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires	182 167	131 772	144 957		168 981
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	2 584 383	568 211	294 401		2 858 193
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges		114 580			114 580
Total	2 801 325	814 562	459 133		3 156 754
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		814 562	439 358		
Financières					
Exceptionnelles			19 775		

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 57 878 861 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	179 362	179 362		
- à plus de 1 an à l'origine	41 441 416	7 834 047	7 797 028	25 810 342
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	8 636 164	7 851 926	124 283	659 955
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 472 278	1 472 278		
Dettes fiscales et sociales	1 029 397	1 029 397		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	232 207	232 207		
Autres dettes (**)	225 259	225 259		
Produits constatés d'avance	4 662 778	4 662 778		
Total	57 878 861	23 487 254	7 921 310	26 470 296
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	8 540 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	7 984 206			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	217 374
FRS IMMOB FACT N PARVENUES	54 137
INT COUR ET N EC. ARKEA	9 373
INT COUR ET N EC. BANQUE POSTALE	6 971
INT COUR ET N EC. CDC	104 349
INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	45 683
INT COUR ET N EC. C.AGRICOLE	4 581
INT COUR ET N EC DEXIA	1 377
INT COUR ET N EC. C COOP	6 980
INT COUR ET N EC. LCL	49
INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 613
INT COUR ET N EC. CILSO	1 822
DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	198 326
PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	107 294
CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	94 632
ORG SOC CH A PAYER	68 948
CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	22 829
CREDITEURS CH. A PAYER	1 846
Total	948 183

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONST D AVANCE	206 016		
Total	206 016		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRE RESULTAT INTERM PROVISIOIRE O PRODUITS CONSTATES D AVANCE	4 642 871 19 907		
Total	4 662 778		

Variation des stocks et Contrôle de la production

Informations relatives aux encours des concessions d'aménagement :

		Bordeaux Centre Historique 2	Libourne-Cœur de Bastide
Concédant	1	Ville de Bordeaux	Ville de libourne
Date de signature convention	2	01/06/2014	01/02/2021
Date expiration convention	3	30/06/2022	31/01/2031
Prise en charge résultat	4	cessionnaire	cessionnaire
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-17 684 746	-3 102 661
Participation concédant à terminaison	6	16 400 000	3 102 661
Cumul dépenses	7	57 471 291	659 019
Cumul recettes	8	28 864 799	507 291
Participation concédant	9	16 400 000	310 000
Stock 31-12	10	16 691 091	0
Provision charges	11	0	114 580
Neutralisation résultat	12	4 484 598	158 273
Participation à recevoir	13	0	2 792 661

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 (concédant ,cessionnaire ,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

Informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée :

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		50 789 134	7 341 175		58 130 309
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)		40 073 607		1 365 611	41 439 218
	TOTAL 2a	10 715 528	7 341 175	1 365 611	16 691 091
* Autres opérations					
- Dépenses		182 226	311	142 774	39 763
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)		142 774		142 774	
	TOTAL 2b	39 452	311	0	39 763
	TOTAL 2 (2a + 2b)	10 754 980	7 341 486	1 365 611	16 730 854
En cours de production de service	TOTAL 3			0	0
Stocks produits finis	TOTAL 4			0	
Autres stocks	TOTAL 5				
TOTAL GENERAL	1+2+3+4+5	10 754 980	7 341 486	1 365 611	16 730 854

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 23 693 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

Transferts de charges d'exploitation et financières

Transfert de charges d'exploitation vers les opérations:

Dans le cadre du contrat de concession "Centre Historique Bordeaux 2", la société impute une quote-part de ses frais généraux sur l'opération selon les modalités définies par la convention. Cette rémunération est imputée à l'opération par un compte de transfert de charges. Au titre de l'exercice 2021, le montant représente 1 137 632€.

Il en est de même pour l'opération "Coeur de BASTIDE" signée en février 2021 avec la Ville de LIBOURNE. La rémunération de l'exercice imputée à l'opération par un compte de transfert de charges s'élève à 242 401€

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	57 008	158 366
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 144 092	543 521
Reprises sur provisions et transferts de charge	19 775	
Total des produits exceptionnels	1 220 876	701 887
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	56 972	4 225
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	189 618	114 448
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		199 552
Total des charges exceptionnelles	246 590	318 224
Résultat exceptionnel	974 286	383 662

Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	15	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	56 957	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	189 618	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		57 008
Produits des cessions d'éléments d'actif		874 450
Subventions d'investissement virées au résultat		261 776
Autres produits		7 866
Provisions pour risques et charges		19 775
TOTAL	246 590	1 220 876

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	156 283	169 501	-13 218
+ Résultat exceptionnel	974 286	172 672	801 613
- Participations des salariés			
Résultat comptable	1 130 569	342 174	788 395
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Notes sur le compte de résultat

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 25 %, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 3 191 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires Liés aux provisions pour hausse des prix Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments <i>Subventions d'investissement</i>	125 628
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	125 628
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	112 866
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	112 866
C. Déficit reportables	
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la dette future d'impôt	3 191
Base = (A - B - C - D) Impôt valorisé au taux de 25 %.	

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques (en k€)	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2021	Total 31/12/2020	%
ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL	13 508		13 508	12 685	6%
Loyers	10 276		10 276	9 931	
Récupération charges locatives	3 154		3 154	2 706	
Refacturations	78		78	47	
Livraison chauffage					
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2	707		707	8 487	-92%
Ventes et récupérations de charges	2 343		2 343	2 652	
Ventes AST et locaux	0		0	11	
Subventions-Participations	-1 948		-1 948	5 805	
Divers	311		311	19	
CPA LIBOURNE CŒUR DE BASTIDE	659		659		
Ventes et récupérations de charges	0		0		
Ventes AST et locaux	0		0		
Subventions-Participations	468		468		
Divers	191		191		
ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES	760		760	664	14%
Mandats	0		0	0	
Prestations de services	738		738	642	
Divers	22		22	22	
TOTAL	15 633	0	15 634	21 836	-28%

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 53,98 personnes dont 1 apprenti.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	18	
Agents de maîtrise et techniciens	18	
Employés	18	
Ouvriers		
Total	54	

Autres informations

Engagement Hors Bilan

Emprunts

La situation des emprunts au 31/12/2021 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/2020	Réalisations 2021	Remboursements 2021	Restant dû au 31/12/2021
Siège Victor Hugo	633 571 €		129 994 €	503 578 €
Activité bailleur	35 345 557 €	2 820 000 €	2 134 212 €	36 031 345 €
CPA Bordeaux 2	5 720 000 €	5 720 000 €	5 720 000 €	5 720 000 €
	41 699 129 €	8 540 000 €	7 984 206 €	42 254 923 €

Un delta apparaît entre le montant du réalisé sur l'exercice et la somme des nouveaux emprunts. Cela est lié au reclassement du capital restant dû suite à la vente d'une opération.

Eu égard au caractère spécifique des opérations conduites par la SEM, pour des opérations de concession et de logement social, et aux règles fixées par le législateur, les collectivités territoriales peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la SEM.

Au 31 décembre 2021, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/21	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	503 578 €	251 789 €	251 789 €
Activité bailleur	36 031 345 €	26 906 226 €	9 125 120 €
CPA Bordeaux 2	5 720 000 €		5 720 000 €
	42 254 923 €	27 158 014 €	15 096 909 €

Parmi les dettes financières long terme figurent des emprunts liés aux opérations en concessions d'aménagement, 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.

Répartition activité agréée – règlement ANC 2015-04

Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée selon les modalités définies aux articles 171-1 à 173-3 du règlement de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2015-04 du 4 juin 2015. Ces dispositions sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015. Les états financiers de InCité ont été adaptés en conséquence.

Il est rappelé qu'InCité porte les activités suivantes :

- Activité d'aménagement
- Activité de gestion locative d'un parc immobilier de logements libre et de logements agréés avec location de commerces en accessoire
- Activité de prestations de service

Modalité de répartition des postes de résultat :

Les modalités de répartition des postes de résultat entre activité agréée et autres activités sont les suivantes:

- Le périmètre des activités agréées a été défini. Il correspond au périmètre du secteur bénéficiant de l'exonération en matière d'impôt sur les sociétés.
- Les produits et charges directs des programmes de l'activité agréée sont affectés directement dans la comptabilité analytique de InCité. Il s'agit principalement des loyers, des charges récupérables, de la maintenance, du gros entretien (dépenses et provision), de la taxe foncière, des cotisations CGLLS, des impayés (créances irrécouvrables et provisions), des amortissements, des quotes-parts de subventions d'investissements, des intérêts sur emprunts, des cessions d'immeubles et VNC des immeubles cédés.
- Les charges affectables à la personne sont réparties selon les clés suivantes :
 - Charges liées aux salariés «opérationnels» (salaire, cotisations sociales, taxes sur salaires, frais de déplacement, ... à l'exclusion des frais de formation) affectées directement aux opérations pour lesquelles ils contribuent, sur la base d'un suivi des temps passés
 - Charges des personnels gardiens affectées aux activités de gestion locative agréée ou non agréée en fonction des Equivalents Temps plein
 - Charges des personnels administratifs affectées comme les autres charges non-affectables soit selon la règle de l'ETP.
- Les charges non affectables à la personne correspondant aux charges dites «de structure» communes à l'ensemble des activités sont ventilées suivant la règle de l'Equivalent temps plein (ETP)
- Les produits de placements sont traités de la façon suivante :
 - Les trésoreries des opérations d'aménagement étant distinctes, les produits financiers dégagés le cas échéant par ces opérations sont directement affectés dans les sections analytiques respectives
 - Les autres produits financiers proviennent exclusivement de l'activité de gestion locative de la société et sont donc ventilées à chacun des programmes selon la clé de répartition « chiffre d'affaires du secteur locatif »

Autres informations

Suivi de l'utilisation du résultat de l'activité agréée :

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent :

	Résultat N-1		Dont résultat des activités agréées	
ORIGINES:				
<i>Report à nouveau avant affectation du résultat</i>				
<i>Résultat de l'exercice</i>		472 503		-27 621
<i>- Prélèvement sur les réserves</i>				
AFFECTATIONS:				
<i>- Affectation aux réserves :</i>				
<i>Réserve légale</i>		3 899		
<i>Autres Réserves</i>		496 225		-27 621
<i>Dividendes</i>				
<i>Report à nouveau après affectation du résultat</i>				

Compte tenu de cette affectation, au 31 décembre 2021, le poste « autres réserves » lié à l'activité agréée s'élève à 96 985 €.

Autres informations

Présentation du compte de résultat de l'activité agréée :

	Toutes Activités		dont activités agréées	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vente de marchandises	-	-	-	-
Production vendue de biens	1 365 611	8 393 283	-	-
de services	14 267 470	13 442 895	4 457 308	4 301 794
Chiffre d'affaires net (France)	15 633 081	21 836 178	4 457 308	4 301 794
Production stockée	5 833 100	- 2 097 619	-	-
Production immobilisée	187 506	80 962	-	-
Subvention d'exploitation	21 333	1 333	4 223	242
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 444 492	2 481 716	333 275	265 498
Autres produits	4 847	5 637	2 269	3 108
Total des produits d'exploitation	24 124 359	22 308 208	4 797 074	4 570 642
Achats de marchandises	-	-	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	13 342 959	11 485 182	1 579 280	1 314 227
Impôts, taxes et versements assimilés	2 592 498	2 502 527	669 246	637 162
Salaires et traitements	2 578 357	2 447 604	489 397	464 743
Charges sociales	1 282 931	1 217 973	256 872	260 550
Dotations sur immobilisations - dotation aux amortissements	2 664 229	2 643 519	1 544 427	1 542 913
- dotation aux provisions	-	-	-	-
Dotations sur actif circulant : dotation aux provisions	92 472	107 737	57 741	63 888
Pour risques et charges : dotation aux provisions	814 562	873 344	331 998	204 411
Autres charges	105 826	174 907	72 553	38 860
Total des charges d'exploitation	23 473 834	21 452 792	5 001 515	4 526 755
Résultat d'exploitation	650 525	855 416	- 204 441	43 888
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-	-	-
Opérations en commun	-	-	-	-
Produits financiers de participations	-	-	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo	2 604	1 810	36	-
Autres intérêts et produits assimilés	4 374	1 275	-	1 060
Reprises sur provisions et transferts de charges	11 860	8 207	6 619	2 913
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Produits financiers	13 630	11 292	6 583	3 973
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-	-	-
Intérêts et charges assimilées	507 872	577 838	315 809	359 220
Différences négatives de change	-	-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Charges financières	507 872	577 838	315 809	359 220
Résultat financier	- 494 242	- 566 546	- 309 226	- 355 248
Résultat courant avant impôt	156 283	288 870	- 513 667	- 311 360
Reprises sur provisions et transferts de charges	19 775	-	-	-
Produits exceptionnels sur opération de gestion	57 008	158 366	7 302	32 859
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 144 092	543 521	341 866	251 069
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	199 552	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	- 56 972	- 4 225	- 19 125	- 189
Charges exceptionnelles sur opération en capital	- 189 618	- 114 448	- 7 351	-
Résultat exceptionnel	974 286	383 662	322 692	283 739
Participation des salariés	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	- 342 174	200 030	-	-
total des produits	25 358 865	23 021 387	5 152 825	4 858 542
total des charges	24 570 470	22 548 884	5 343 800	4 886 163
Résultat	788 395	472 503	- 190 975	- 27 621



KPMG S.A.
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

SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur
les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2021

SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

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 et du Centre

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 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 S.A.
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

SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES

Siège social : 101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société SAEML INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES,

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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'attache 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

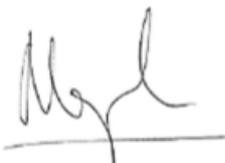
CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 : Concession d'aménagement signée le 22 mai 2014 pour une durée fixée à 6 ans à compter de sa date de prise d'effet avec la Ville de Bordeaux, associée à une opération de requalification du Centre Historique de Bordeaux.
- Bordeaux Métropole a approuvé, par délibération du 19 décembre 2019, la prolongation de la durée de la concession d'aménagement d'une année, renouvelable une fois, portant le terme maximum de la concession d'aménagement au 30 juin 2022.
- Modalités : La rémunération perçue à ce titre sur l'exercice par votre société s'élève à 1.137.632 €.
2. Nature et objet : Votre société a été déclarée attributaire du marché relatif à la mission de suivi-animation du Programme d'Intérêt Général intitulé « Le Réseau de la réhabilitation » de Bordeaux Métropole.
- Modalités : La mission de suivi-animation a été notifiée le 27 août 2019 et porte sur la période 2019-2024.
- La rémunération perçue à ce titre sur l'exercice par votre société s'élève à 526.182 €.
3. Nature et objet : Convention de servitude entre Bordeaux Métropole, 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 Bordeaux Métropole de canalisations sur cette parcelle et déterminant une servitude définitive.
4. Nature et objet : La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont garanti les emprunts contractés par votre société auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Caisse d'Epargne, de Dexia, du Crédit Coopératif, du LCL et de la Banque Postale

Mérignac, le 2 mai 2022

KPMG S.A.



Anne Jallet-Auguste
Associée