



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 09/06/21

Reçu en Préfecture le : 10/06/21

ID Télétransmission :

033-213300635-20210608-117357-

DE-1-1

CERTIFIÉ EXACT.

Séance du mardi 8 juin 2021
D-2021/204

Aujourd'hui 8 juin 2021, à 14h08,

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

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Présidence de Madame Claudine BICHET de 15h58 à 16h40.

Suspension de séance de 16h46 à 17h00.

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Monsieur Amine SMHI, 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, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Véronique SEYRAL, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCÉBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Francis FEYTOUT, Monsieur Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Baptiste MAURIN, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET,

Messieurs Pierre HURMIC et Nicolas FLORIAN présents sauf de 16h38 à 16h40.

Monsieur Aziz SKALLI présent à partir de 16h05, Monsieur Pierre de Gaetan NJIKAM MOULIOM présent jusqu'à 16h05,

Madame Charlee DA TOS présente jusqu'à 17H15, Monsieur Marik FETOUH présent jusqu'à 17h30, Madame Nathalie

DELATTRE, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Maxime GHESQUIERE et Monsieur Laurent GUILLEMIN

présents jusqu'à 18h00 et Monsieur Thomas CAZENAVE présent jusqu'à 19h00.

Excusés :

Madame Pascale ROUX, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES

**InCité. Rapport des administrateurs sur les sociétés
d'économies mixtes au titre des articles L.2313-1,
L.2313-1-1, L.1524-5 du Code général des collectivités
Territoriales. Rapport 2020. Exercice 2019. Information**

Monsieur Matthieu MANGIN, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Résumé :

Une augmentation de capital de 5144 milliers d'euros a été réalisée début 2020.

InCité a été désigné animateur d'un nouveau programme d'intérêt général sur la période 2019-2024.

L'agrégation du résultat d'exploitation (+ 915 milliers d'euros), du déficit financier (- 635 milliers d'euros), du résultat exceptionnel (+ 255 milliers d'euros) et de l'impôt sur les sociétés (charges de -191 milliers d'euros) aboutit à un résultat net de + 344 milliers d'euros, en léger repli par rapport à 2018 (375 milliers d'euros).

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement s'élève à 2 468 milliers d'euros, en hausse de +375 milliers d'euros par rapport au 31/12/2018.

Le potentiel financier, soit le montant disponible pour les opérations futures est négatif au 31/12/2019 (-2 351 milliers d'euros) mais il redeviendra positif à l'issue de la première phase d'augmentation du capital en 2020.

L'endettement net s'élève à 51 556 milliers d'euros au 31/12/2019.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 8 juin 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Matthieu MANGIN



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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019
SAEML INCITE
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Ce rapport contient 48 pages



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

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société SAEML INCITE,

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 6 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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.

La note 5.2 « 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 5.2 de l'annexe fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

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 arrêté le 6 mai 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 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.

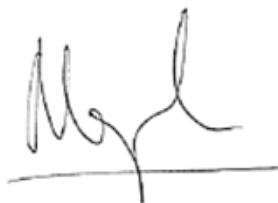
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 10 juin 2020

KPMG S.A.



Anne Jallet-Auguste
Associée

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
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	474 971	419 008	55 963	69 752
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	93 350	93 350		9 037
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	41 340		41 340	17 249
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 887 234		3 887 234	3 582 234
Constructions	93 353 306	40 685 799	52 667 507	49 014 717
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007	13 007		
Autres immobilisations corporelles	318 137	254 350	63 787	45 282
Immobilisations corporelles en cours	94 609		94 609	5 146 067
Avances et acomptes	1 981 602		1 981 602	653 840
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	293 833		293 833	293 833
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	650		650	650
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	100 556 778	41 470 253	59 086 525	58 832 661
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	142 774	142 774		
En-cours de production (biens et services)	12 852 598		12 852 598	15 919 786
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	57 024		57 024	51 410
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 337 868	393 427	944 441	905 389
Autres créances	1 573 156		1 573 156	2 997 068
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	299 515		299 515	299 515
Disponibilités	4 869 547		4 869 547	1 824 201
Charges constatées d'avance (3)	359 444		359 444	259 344
TOTAL ACTIF CIRCULANT	21 491 926	536 201	20 955 725	22 256 714
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	122 048 705	42 006 454	80 042 250	81 089 375
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital	234 000	234 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 803	1 803
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	23 400	23 400
Réserves statutaires ou contractuelles	6 773 605	6 773 605
Réserves réglementées		
Autres réserves	5 256 942	4 882 103
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	343 670	374 839
Subventions d'investissement	6 469 251	6 729 127
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	19 102 670	19 018 877
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	2 722 702	2 636 704
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 722 702	2 636 704
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	42 901 913	48 618 516
Emprunts et dettes financières diverses (3)	8 653 741	1 628 637
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	422 445	306 475
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	858 002	884 667
Dettes fiscales et sociales	1 256 952	1 057 616
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	444 502	949 085
Autres dettes	363 791	220 371
Produits constatés d'avance (1)	3 315 532	5 768 426
TOTAL DETTES	58 216 878	59 433 793
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	80 042 250	81 089 375
(1) Dont à plus d'un an (a)	43 200 130	41 430 291
(1) Dont à moins d'un an (a)	14 594 303	17 697 028
(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	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	7 898 811		7 898 811	4 245 791
Production vendue (services)	13 181 600		13 181 600	12 952 350
Chiffre d'affaires net	21 080 411		21 080 411	17 198 141
Production stockée			-3 067 188	1 228 361
Production immobilisée			88 135	62 166
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			1 916 163	2 025 153
Autres produits			43 496	9 110
Total produits d'exploitation (I)			20 061 017	20 522 930
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)			9 853 706	10 716 709
Impôts, taxes et versements assimilés			2 474 269	2 453 630
Salaires et traitements			2 374 530	2 233 418
Charges sociales			1 192 271	1 156 129
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 587 187	2 378 707
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			48 585	98 024
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			425 369	538 429
Autres charges			190 554	111 713
Total charges d'exploitation (II)			19 146 471	19 686 759
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			914 545	836 172
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)			3 546	3 744
Autres intérêts et produits assimilés (3)			3 377	9 781
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			4 776	42 313
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			11 700	55 838
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			646 355	661 964
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			646 355	661 964
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-634 656	-606 126
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			279 890	230 046

Compte de résultat (suite)

	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	32 840	49 070
Sur opérations en capital	271 313	255 028
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	304 153	304 098
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	46 746	4 709
Sur opérations en capital	883	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 378	
Total charges exceptionnelles (VIII)	49 007	4 709
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	255 146	299 390
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	191 366	154 596
Total des produits (I+III+V+VII)	20 376 869	20 882 867
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	20 033 200	20 508 028
BENEFICE OU PERTE	343 670	374 839
(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



 **Règles et méthodes comptables****ANNEXE**

=--=--=--=

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2019, dont le total est de 80 042 250 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 343 670 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

=--=--=--=

Règles et méthodes comptables

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

1. Faits caractéristiques de l'exercice

Patrimoine et Construction

- La Convention d'Utilité Sociale a été réalisée, négociée avec les services de l'état ainsi que les EPCI signataires, et déposée pour signature au 31/12/2019
- La 2ème phase de la résidence COUNORD, comprenant 34 logements et des commerces, a été livrée
- A la résidence SULLY, le chantier de reprise des parties communes et la mise aux normes électriques de tous les logements, le remplacement des portes palières, a démarré pour se poursuivre en 2020
- Aux résidences du Grand Parc, les importants travaux de voirie sur les parkings dans le secteur du Grand Parc 329 ont été entrepris et quasiment achevés.

Performances de gestion

- L'activité de la direction a été revue en vue d'optimiser les performances en s'appuyant sur :
 - Le recentrage des gardiens sur les réclamations techniques et le suivi technique avec l'embauche de nouveaux gardiens sous un contrat en catégorie A non logé, et la mise en place en appui d'une assistante technique dédiée aux réclamations et d'un agent technique pour les parties communes,
 - Le délestage du suivi des réclamations des chargées de clientèle a induit du temps supplémentaire à consacrer sur l'impayé.
- L'absentéisme au niveau du pôle maintenance a eu un impact important sur la non-réalisation de chantier et donc sur les résultats

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.

Conseil aux programmes

Le Conseil programmatique, réuni à 21 reprises dans l'année, a rendu 324 avis : ils concernaient 202 immeubles dont 110 examinés pour la première fois, pour un total de 367 logements en réhabilitation et/ou en construction.

La commission exerce une veille renforcée sur la demande de diversification de l'offre via le conventionnement en loyer intermédiaire, social et très social d'une quote-part des programmes de réhabilitation.

Règles et méthodes comptables

Restauration immobilière

Saint Eloi/ DUP 2004 et 2005 : 83 immeubles / 426 logements à l'état des lieux/ 368 après travaux

- Les travaux sont réalisés dans 91% des immeubles.
- 3% des immeubles sont encore en étude.
- Un immeuble fait l'objet d'une nouvelle DUP depuis décembre 2018.

Ilots Fusterie et Faures Gensan/ DUP 2013 : 109 immeubles / 448 logements à l'état des lieux

- Au 31/12/2019, dans 77 immeubles soit 71 % des immeubles objets d'une obligation de travaux, les travaux ont été menés à bien, étaient en cours de réalisation ou avaient fait l'objet d'une demande de permis de construire.
- Une acquisition a été engagée ou poursuivie sur 6 immeubles bloqués : 1 a été acquis en 2019, 5 le seront en 2020
- En revanche, 11 immeubles restaient dans une situation de blocage.

En 2019, au terme d'études d'avant-projet sur la démolition du 75 rue des Faures qui ont révélé des contraintes et risques très élevés pour la stabilité des avoisinants, la collectivité a décidé d'abandonner le programme de transformation en rue de l'impasse Mauriac.

Saint Michel Sainte Croix / DUP 2014 : 8 immeubles/ 52 logements

- Les travaux sont achevés ou en cours dans 5 immeubles regroupant 31 logements soit 60 %
- 3 immeubles comptant 21 logements ont fait l'objet d'une acquisition par inCité en 2019

Saint Michel/Marne Yser /Saint Eloi DUP 18/12/ 2018 : 10 immeubles / 47 logements au cadastre mais 90 à l'état des lieux

- 3 immeubles en copropriété ont lancé des études préliminaires, dont l'1 avec l'accompagnement de l'OPAH Copropriétés dégradées
- 6 immeubles dont 4 appartenant au même propriétaire se trouvent en situation de blocage

DUP à l'étude :

En 2019 des études préalables à DUP ont été lancées sur 13 immeubles situés dans les quartiers Saint Eloi, Victoire, Saint Michel, Sainte Croix et Marne Yser.

Au terme de ces études, 9 immeubles feront l'objet d'une demande de DUP en 2020.

Le recyclage immobilier

Acquisitions

6 immeubles, 1 lot de copropriété et 1 commerce ont été acquis dans l'année, pour un montant total de 2 383 675 € (prix+ indemnités accessoires)

Ces acquisitions permettront la production de 22 logements dont 4 en locatif privé, 6 en accession à la propriété et 16 en logement social public, ainsi que celle de 4 locaux tertiaires.

Ventes

Les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 3 795 473 €, correspondant à la production suivante de 32 logements, 20 destinés à du locatif privé (dont 50% en loyer conventionné) et 12 destinés du logement social public ; l'offre à destination d'activités économiques générée par ces ventes est de 597 m² répartis entre locaux en rez-de-chaussée des immeubles cédés en totalité et 2 locaux isolés dédiés à une activité économique.

Enfin, la bicycletterie du 49 rue Bouquière a été cédée à Bordeaux Métropole, qui en a confié la gestion à PARCUB.

Règles et méthodes comptables

Etudes préalables et programmation

6 immeubles destinés à des programmes de logements ont fait l'objet d'études de programmation. Les études de programmation se sont poursuivies sur le projet de pôle culturel rue Renière/rue de la Rousselle, dans le cadre d'échanges avec la Ville de Bordeaux.

Des études de maîtrise d'œuvre ont été lancées ou se sont poursuivies sur 6 immeubles destinés à du logement et 3 immeubles destinés à des programmes d'équipements publics ou voués à l'accueil d'activités d'intérêt général.

Enfin, des études et/ou travaux de sécurisation ont été lancés sur 2 immeubles du fait de leur état de dégradation et de dangerosité.

Travaux

Les travaux de réhabilitation de 3 maisons de ville destinées à de l'accession à la propriété et de 2 locaux d'activité ont été engagés. Leur livraison interviendra en 2020.

OPAH Renouveau urbain et copropriétés dégradées de Bordeaux

L'équipe a engagé la deuxième année d'animation avec un effort particulier sur la prospection auprès de propriétaires occupants : publipostage, participation à des réunions de quartier...

En 2019, l'activité de l'OPAH aura concerné 93 logements au total dont 40 subventionnés : 16 propriétaires occupants et 77 logements locatifs, dont 24 conventionnés à loyer encadré.

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

A fin 2019 :

- 1 copropriété en DUP ORI a constitué et déposé sa demande de financement
- 3 copropriétés bénéficient d'un accompagnement au montage concomitamment à une procédure ORI
- 1 copropriété n'a pas souhaité s'engager dans des travaux pour le moment

Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

L'année 2019 a été une année charnière : le marché d'animation qui nous avait été confié arrivait à son terme fin 2018 et la dématérialisation du dispositif d'aides par l'ANAH a été mise en route à l'automne 2018.

Bordeaux Métropole souhaitant assurer une continuité de l'offre d'accompagnement aux propriétaires dans l'attente de la mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'aide, elle a décidé de proroger le dispositif et notre mission pour 6 mois, de décembre 2019 à juin 2020.

Il nous a fallu gérer sur le 1er semestre 2019 la mise au point d'outils et méthodes de gestion de ce service en ligne, auprès de publics parfois très éloignés des outils numériques, et la fin du dispositif, qui imposait des délais très stricts de gestion de la demande.

Au printemps 2019, Bordeaux Métropole a lancé une procédure de mise en concurrence sur l'animation d'un nouveau PIG dénommé « le réseau de la réhabilitation de Bordeaux Métropole ».

inCité a été déclaré attributaire de ce marché au terme de la procédure et nous avons travaillé durant l'été, en parallèle, à la poursuite du suivi des dossiers déposés dans le dispositif précédent, au bilan de clôture de ce dispositif et à la préparation du lancement du nouveau dispositif en septembre 2019.

Règles et méthodes comptables

Au terme du PIG qui s'est achevé en juin, ce sont 980 logements qui auront bénéficié de l'aide du dispositif : 872 occupés par leur propriétaire et 108 logements locatifs, marquant un succès indéniable et la confirmation d'un besoin fort de la part des propriétaires occupants.

L'activité de 2019 a permis le financement de 142 propriétaires occupants et de 10 logements locatifs.

Relogements et accompagnement social

Le service aménagement s'est doté depuis plusieurs années, des compétences d'une CESF, appuyée par une gestionnaire d'immeubles.

En 2019, 6 ménages ont été relogés définitivement et 1 temporairement.

21 situations étaient en cours de traitement dont 10 identifiées dans l'année, pour l'essentiel dans le cadre de programmes de réhabilitation financés par l'OPAH (8 sur 10).

En 2019, le rapport de la 3ème campagne d'évaluation du relogement a été livré : confié au cabinet Place, il a permis cette fois d'enquêter les locataires relogés, mais également les bailleurs chez lesquels ils ont été relogés.

Il confirme un niveau de satisfaction élevé et la plus-value pour locataires et propriétaires du service d'accompagnement apporté aux locataires, avant/pendant et après le relogement.

Les études et appels d'offres

PIG métropolitain « le réseau de la réhabilitation de Bordeaux Métropole »

Au printemps 2019, Bordeaux Métropole a organisé une procédure de mise en concurrence sur un nouveau Programme d'intérêt général, pour une durée de 5 ans sur la période 2019/2024. inCité a répondu et a été désignée comme animateur au terme de la procédure.

Si les objectifs qualitatifs de ce programme restent très proches de ceux du précédent, les objectifs quantitatifs sont beaucoup plus ambitieux : 1 400 logements occupés par leurs propriétaires, contre 500 dans le programme précédent, et 500 logements locatifs.

La constitution de l'équipe opérationnelle a donc été travaillée en conséquence.

Cœur de Bastide à Libourne

L'étude de revitalisation urbaine a été clôturée au début de l'été 2018.

Au printemps 2019, après avoir intégré le programme « Cœur de ville » la ville de Libourne, maître d'ouvrage, associée à la CALI, a décidé d'engager une mise en concurrence sur la concession d'une opération d'aménagement pour une durée de 10 ans.

inCité a candidaté puis constitué une offre, remise en juin 2019.

Une phase de négociation a ensuite été ouverte ; notre dernière contribution, transmise en novembre 2019, restait sans retour à la fin 2019.

Revitalisation du centre bourg à Castillon la bataille

A l'issue de la restitution de l'étude en 2018, la Ville de Castillon la Bataille a poursuivi ses démarches, dans le but de pouvoir bénéficier du soutien de l'Etat et des collectivités Région et Département.

Elle a pu entrer dans le cadre du dispositif ORT, opération de revitalisation de territoire, contractualisée fin juillet 2019 et a travaillé avec les partenaires, ANAH, Département, Communauté de communes, notamment à définir et élaborer une convention d'OPAH RU ORI.

Règles et méthodes comptables

Elle a contractualisé avec le Département puis avec la Région, le cadre de leur participation au projet de renouvellement.

Elle a également initié le recrutement d'un chef de projet.

Elle a fait le choix de confier à inCité une mission d'assistance pour l'accompagner dans ces différentes démarches.

Grand Saint Sernin à Toulouse

inCité a continué à contribuer à l'étude stratégique sur le secteur « Grand Saint Sernin » à Toulouse. L'étude a été restituée à la Ville de Toulouse à l'été 2019.

Règles et méthodes comptables

3. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La crise sanitaire liée au Covid-19 et les mesures de confinement instaurées à compter du 17 mars 2020 ont conduit la société à adapter son fonctionnement afin de poursuivre, dans la mesure du possible, ses activités en utilisant les technologies de l'information et de la communication à sa disposition (télétravail pour une partie du personnel administratif et l'ensemble du personnel de proximité sur le terrain). Des astreintes ont été également mises en place au sein du service patrimoine (gestion technique et gestion locative) afin de garantir un niveau de service minimum auprès des locataires. En dernier recours, la société a effectué une demande de chômage partiel pour les salariés qui ne gardaient par leur enfant et dont l'activité ne pouvait être réalisée en télétravail.

En ce qui concerne l'activité de bailleur, la société a pris des dispositions pour maintenir le quittancement et ainsi permettre à l'entité de préserver la majeure partie de ses encaissements (prélèvements, versements CAF). Pour les paiements en espèces et chèques, ces modes de règlement ont été suspendus pour la période de confinement et un rattrapage sera réalisé en après crise. Un accroissement temporaire des soldes d'impayés pourrait donc être constaté.

Afin d'accompagner nos locataires de cellules commerciales durant cette période difficile, il a été décidé de reporter l'ensemble des encaissements de loyers pour ces cellules pour le mois d'avril 2020. Une analyse au cas par cas sera réalisée après le confinement afin de convenir avec les locataires des modalités de reprise de ces dettes.

Au regard des activités d'aménagement, l'ensemble des missions pouvant être conduites en télétravail sont réalisées par ce biais.

Concernant la concession de Bordeaux, les actions sur le terrain sont fortement perturbées, voir même arrêtées. Les chantiers de réhabilitation sont lourdement impactés, ce qui pourrait entraîner des décalages de réception de travaux et ainsi des décalages de commercialisation. Tout ceci pourrait donc avoir un impact sur la trésorerie propre de la concession, mais qui n'appelle pas d'inquiétude majeure du fait des dispositions prises en avant crise (refinancement bancaire, ligne de trésorerie concédant, versement des participations). Concernant les missions d'assistance à l'amélioration du parc privé, l'ensemble des visites à domicile a été suspendu dès le début du confinement. Un retard sur la prospection, les dépôts, sur l'instruction et le suivi des dossiers est donc à prévoir, ce qui pourrait impacter la part variable des rémunérations perçues par notre société pour l'exercice 2020.

D'ordre général, afin d'anticiper des besoins de trésorerie tout en veillant à pouvoir décaisser les paiements critiques (factures fournisseurs reçues avant et pendant le confinement, salaires), la société a pris plusieurs décisions. Tout d'abord, les paiements qui peuvent être décalés le sont. Deuxièmement, les plus importantes échéances d'emprunts (capital et intérêt) du mois d'avril 2020 ont été décalées pour une période de 6 mois. Troisièmement, des échanges réguliers ont été mis en place avec l'ensemble de nos partenaires bancaires afin de prévoir la mise en place si nécessaire d'une ligne de trésorerie court-terme.

Les conséquences de cette situation sont, à ce jour, difficilement mesurables et dépendront essentiellement de l'ampleur et de la durée du confinement.

Des retards seront à constater soit dans la réalisation de nouvelles opérations, soit dans la mise en place de décisions stratégiques. La société veille cependant à mettre tout en œuvre pour limiter l'impact financier de cette crise et être en capacité de pouvoir reprendre en suivant sa pleine activité le plus tôt possible.

Règles et méthodes comptables

4. CHANGEMENT DE PRESENTATION

A compter de l'exercice 2019, INCITE a décidé, pour une meilleure information, de modifier la présentation des comptes spécifiques suivants :

- 791001 « transfert salaires récupérables »
- 791002 « transfert charges sociales sur salaires récupérables »
- 791003 « transfert charges fisc les sur salaires récupérables »

Ces comptes sont dorénavant présentés en compensation des comptes de charges permettant d'isoler ces charges récupérables :

- 641009 « rémunérations récupérables »
- 645009 « charges sociales récupérables »
- 631009 « Impôts et taxes sur rémunérations récupérables »

Cette nouvelle règle de présentation n'a aucun impact sur le résultat de la société. Les comptes pro-forma sont présentés ci-dessous :

Incidences sur le compte de résultat

Compte de résultat	2019	2018 Pro-forma	2018
Total Reprise sur provisions et transferts de charges	1 916 163 €	2 025 153 €	2 840 526 €
Total Impôts, taxes et versements assimilés	2 474 269 €	2 453 630 €	2 488 399 €
Total salaires et traitements	2 374 530 €	2 233 418 €	2 513 046 €
Total Charges sociales	1 192 271 €	1 156 129 €	1 297 105 €
Résultat de l'exercice	343 670 €	374 839 €	374 839 €

Règles et méthodes comptables

5. 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.

Règles et méthodes comptables

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

5.1. 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.

5.2. Immobilisations corporelles :

5.2.1. Immobilisations de droit commun

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

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

Immobilisations corporelles	Amortissement pour dépréciation
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

Règles et méthodes comptables

5.2.2. immeubles sur sol propre

5.2.2.1. *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
Etanchéité (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

5.2.2.2. *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.

Règles et méthodes comptables

5.2.3. 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.

5.2.3.1. 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.

5.3. Immobilisations financières

5.3.1. 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.

Au 31 décembre 2019, les titres détenus par InCité correspondent à des parts sociales détenues auprès d'établissements bancaires.

5.3.2. 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.

Règles et méthodes comptables

5.4. Valeurs d'exploitation

5.4.1. 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 35 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 annexé à la concession (Concession Centre historique Bordeaux 2)

Les charges de l'année 2019 de l'opération spécifique 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 4 810 503 € 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 2019 de l'opération d'aménagement sont également comptabilisées dans des comptes spécifiques dont le radical est "705". Elles s'élèvent à 7 898 811 €.

Règles et méthodes comptables

5.4.2. 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).

5.4.3. 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 36 reprend l'ensemble des informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée.

5.5. 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
7,32%	14,93%	40,89%

Règles et méthodes comptables

5.6. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

5.6.1. 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€

5.6.2. Disponibilités

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 4 869 547€ figurent au 31/12/2019 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 1 372 975€ répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Epargne	1 301 081 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	71 894 €
Total	1 372 975 €

5.7. 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.

Règles et méthodes comptables

5.8. Provisions pour risques et charges

5.8.1. Provisions pour risques

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

5.8.2. 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.

5.9. Provision pour abondement

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 6 juin 2017,

La provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève à	110 615 €
la provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement à	32 941 €
	143 556 €

5.10. 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 31/12/2019, elle s'élève à 54 646 €.

Règles et méthodes comptables

5.11. 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.

5.12. 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 432 226 € au 31/12/19. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 102 106 €.

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.

Notes sur le bilan

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	576 686	43 989	11 014	609 661
Immobilisations incorporelles	581 426	43 989	11 014	614 401
- Terrains	3 582 234	385 000	80 000	3 887 234
- Constructions sur sol propre	41 704 452	497 577		42 202 029
- Constructions sur sol d'autrui	42 254 714	5 689 336		47 944 050
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	3 207 227			3 207 227
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007			13 007
- Installations générales, agencements aménagements divers	8 162			8 162
- Matériel de transport	803		803	
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	264 137	42 122	11 868	294 391
- Emballages récupérables et divers	15 584			15 584
- Immobilisations corporelles en cours	5 146 067	985 772	6 037 230	94 609
- Avances et acomptes	653 840	2 383 511	1 055 749	1 981 602
Immobilisations corporelles	96 850 226	9 983 318	7 185 650	99 647 894
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	293 833			293 833
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	650			650
Immobilisations financières	294 483			294 483
ACTIF IMMOBILISE	97 726 135	10 027 306	7 196 664	100 556 778

Notes sur le bilan

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31/12/2019 sont constituées principalement par :

- logiciels acquis 55 963€
- des acomptes relatifs à des développements de logiciels 41 340€

Frais d'établissement

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

Immobilisations corporelles

Immobilisations en cours

Montant des dépenses comptabilisées : 985 772 euros

Les immobilisations en cours au 31/12/2019 sont les suivantes :

- GRAND PARC 672 313 621 €
- GRAND PARC 329 798 615 €
- 76-78 RUE FAURES 42 419 €
- 21 RUE DU LOUP 568 642 €
- 14 PLACE FERNAND LAFARGUE 22 782 €
- 10 RUE DU SAUT - 78 ST JAMES 19 699 €
- LE SULLY 306 057 €
- PROJETS DIVERS EN COURS 4 375 €

Notes sur le bilan

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	480 649	31 709		512 358
Immobilisations incorporelles	485 388	31 709		517 097
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	14 677 988	1 176 603		15 854 591
- Constructions sur sol d'autrui	21 843 318	1 241 662		23 084 980
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 630 370	115 858		1 746 227
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007			13 007
- Installations générales, agencements aménagements divers	8 162			8 162
- Matériel de transport	803		803	
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	234 438	22 734	10 984	246 188
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	38 408 086	2 556 857	11 787	40 953 156
ACTIF IMMOBILISE	38 893 474	2 588 566	11 787	41 470 253

Notes sur le bilan

Actif circulant

Stocks

Un terrain d'une superficie de 91a 89ca, situé dans la commune de Mérignac, appartient à InCité depuis l'absorption de la SAEMICO en 1996. Ce terrain a été valorisé à l'actif pour un montant de 142 774€.

Une dépréciation a été constituée en 2006 pour la valeur totale de ce dernier. Elle est maintenue dans les comptes 2019.

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 271 117 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	650		650
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 337 868	1 337 868	
Autres	1 573 156	1 573 156	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	359 444	359 444	
Total	3 271 117	3 270 467	650
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENT FACT A ETABLIR	26 996
LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	13 930
AVOIRS NON RECUS	13 609
ORG SOC PDTS A RECEVOIR	7 471
DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	394 612
INT COURUS A RECEVOIR	3 758
Total	460 376

Notes sur le bilan

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	459 875	48 585	115 033	393 427
Total	602 649	48 585	115 033	536 201
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		48 585	115 033	
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 234 000,00 euros décomposé en 6 500 titres d'une valeur nominale de 36,00 euros.

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 23/05/2019.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	374 839
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	374 839
Affectations aux réserves	374 839
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	374 839

L'affectation du résultat 2018 en "Autres réserves" s'est faite de la manière suivante:

- réserves de l'activité agréée -66 083€
- réserves des autres activités 440 922€

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2019	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2019
Capital	234 000				234 000
Primes d'émission	1 803				1 803
Réserve légale	23 400				23 400
Réserves générales	11 655 708	374 839	374 839		12 030 547
Résultat de l'exercice	374 839	-374 839	343 670	374 839	343 670
Subvention d'investissement	6 729 127			259 876	6 469 251
Total Capitaux Propres	19 018 877		718 509	634 715	19 102 670

Notes sur le bilan

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					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires	165 527	151 002	118 328		198 202
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	2 471 177	274 367	221 044		2 524 500
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	2 636 704	425 369	339 371		2 722 702
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		425 369	339 371		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 57 794 433 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				
- à plus de 1 an à l'origine	42 901 913	8 325 618	8 111 120	26 465 175
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	8 653 741	29 907	7 117 520	1 506 315
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	858 002	858 002		
Dettes fiscales et sociales	1 256 952	1 256 952		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	444 502	444 502		
Autres dettes (**)	363 791	363 791		
Produits constatés d'avance	3 315 532	3 315 532		
Total	57 794 433	14 594 303	15 228 640	27 971 490
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 110 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	7 765 090			
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	263 919
FRS IMMOB FACT N PARVENUES	102 849
INT COUR ET N EC. ARKEA	9 946
INT COUR ET N EC. BANQUE POSTALE	7 936
INT COUR ET N EC. CDC	138 055
INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	88 189
INT COUR ET N EC. C.AGRICOLE	4 995
INT COUR ET N EC DEXIA	1 991
INT COUR ET N EC. C COOP	9 024
INT COUR ET N EC. LCL	664
INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 750
INT COUR ET N EC. CILSO	1 969
DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	190 291
PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	117 354
CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	91 534
ORG SOC CH A PAYER	18 510
CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	20 301
CREDITEURS CH. A PAYER	1 196
Total	1 070 473

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONST D AVANCE	359 444		
Total	359 444		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRE RESULTAT INTERM PROVISOIRE O	3 315 532		
Total	3 315 532		

Notes sur le bilan

Variation des stocks et Contrôle de la production

Informations relatives aux encours des concessions d'aménagement :

		Bordeaux Centre Historique 2
Concédant	1	Ville de Bordeaux
Date de signature convention	2	01/06/2014
Date expiration convention	3	30/06/2021
Prise en charge résultat	4	cessionnaire
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-16 400 000
Participation concédant à terminaison	6	16 400 000
Cumul dépenses	7	44 409 606
Cumul recettes	8	21 902 034
Participation concédant	9	13 000 000
Stock 31-12	10	12 823 104
Provision charges	11	0
Neutralisation résultat	12	3 315 532
Participation à recevoir	13	3 400 000

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

Notes sur le bilan

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		39 599 102	4 810 503		44 409 605
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)		23 687 692		7 898 811	31 586 502
	TOTAL 2a	15 911 411	4 810 503	7 898 811	12 823 104
* Autres opérations					
- Dépenses		151 149	21 120		172 268
- Dépréciation (à déduire)		142 774			142 774
	TOTAL 2b	8 375	21 120	0	29 494
	TOTAL 2 (2a + 2b)	15 919 786	4 831 623	7 898 811	12 852 598
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	15 919 786	4 831 623	7 898 811	12 852 598

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 25 186 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 2019, le montant représente 1 072 329€.

Transfert de frais et produits financiers:

Ce compte permet l'incorporation des charges financières durant la période de construction au coût de production des immeubles;. Au titre de l'exercice, les montants incorporés sont les suivants:

- "Ilot Counord" : 4 776€

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	32 840	49 070
Produits exceptionnels sur opérations en capital	271 313	255 028
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	304 153	304 098
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	46 746	4 709
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	883	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 378	
Total des charges exceptionnelles	49 007	4 709
Résultat exceptionnel	255 146	299 390

Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	478	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	46 268	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	883	
Amortissements des immobilisations	1 378	
Rentrées sur créances amorties		293
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		32 547
Produits des cessions d'éléments d'actif		11 000
Subventions d'investissement virées au résultat		259 876
Autres produits		437
TOTAL	49 007	304 153

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant (**)	279 890	182 187	97 703
+ Résultat exceptionnel	255 146	9 179	245 967
- Participations des salariés			
Résultat comptable	535 035	191 366	343 670
(*) comporte les crédits d'impôt (et à ce titre le CICE) (**) Majoré du montant du CICE (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 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 2 265 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>Subvention investissement</i>	157 236
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	157 236
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	149 146
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	149 146
C. Déficits reportables	
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la dette future d'impôt	2 265
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà	

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques (en k€)	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2019	Total 31/12/2018	%
ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL	12 640		12 640	12 332	2%
Loyers	9 818		9 818	9 453	
Récupération charges locatives	2 764		2 764	2 827	
Refacturations	59		59	52	
Livraison chauffage				0	
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2	7 899		7 899	4 246	86%
Ventes et récupérations de charges	3 315		3 315	2 156	
Ventes AST et locaux	595		595	207	
Subventions-Participations	3 947		3 947	1 623	
Divers	41		41	260	
ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES	542		542	621	-13%
Mandats			0	0	
Prestations de services	519		519	598	
Divers	22		22	22	
TOTAL	21 080		21 080	17 199	23%

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 52 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	17	
Agents de maîtrise et techniciens	18	
Employés	17	
Ouvriers		
Total	52	

Autres informations

Engagement Hors Bilan

Emprunts

La situation des emprunts au 31/12/2019 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/18	Réalisations 2019	Remboursements 2019	Restant dû au 31/12/2019
Siège Victor Hugo	963 837 €		162 643 €	801 194 €
Activité bailleur	36 999 088 €	2 110 000 €	2 120 423 €	36 988 665 €
CPA Bordeaux 2	11 220 001 €		5 500 000 €	5 720 001 €
	49 182 926 €	2 110 000 €	7 783 066 €	43 509 861 €

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 2019, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/19	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	801 194 €	400 597 €	400 597 €
Activité bailleur	36 988 665 €	27 152 941 €	9 835 725 €
CPA Bordeaux 2	5 720 001 €	4 000 001 €	1 720 000 €
	43 509 861 €	31 553 539 €	11 956 322 €

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.

Autres informations

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 que 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>		440 922		-66 083
<i>- Prélèvement sur les réserves</i>				
AFFECTATIONS:				
<i>- Affectation aux réserves :</i>				
<i>Réserve légale</i>				
<i>Autres Réserves</i>		440 922		-66 083
<i>Dividendes</i>				
<i>Report à nouveau après affectation du résultat</i>				

Compte tenu de cette affectation, au 31 décembre 2019, le poste « autres réserves » lié à l'activité agréée s'élève à 196 938 €.

Autres informations

Présentation du compte de résultat de l'activité agréée :

	Toutes Activités		dont activités agréées	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Vente de marchandises	-	-		
Production vendue de biens	7 898 811	4 245 791		
de services	13 181 600	12 952 350	4 316 509	4 107 136
Chiffre d'affaires net (France)	21 080 411	17 198 140	4 316 509	4 107 136
Production stockée	3 067 188	1 228 361		
Production immobilisée	88 135	62 166		
Subvention d'exploitation	-	-		
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 285 354	2 480 526	405 095	467 015
Autres produits	43 496	9 109	26 157	4 064
Total des produits d'exploitation	20 430 208	20 978 303	4 747 761	4 578 215
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	9 853 706	10 716 709	1 347 213	1 481 192
Impôts, taxes et versements assimilés	2 504 935	2 488 399	646 089	634 822
Salaires et traitements	2 603 110	2 513 046	524 614	505 704
Charges sociales	1 302 216	1 297 105	285 898	273 474
Dotations d'exploitation				
Sur immobilisation - dotation aux amortissements	2 587 187	2 378 707	1 531 396	1 379 683
- dotation aux provisions	-	-		
Sur actif circulant : dotation aux provisions	48 585	98 024	17 513	35 357
Pour risques et charges : dotation aux provisions	425 369	538 429	212 801	165 307
Autres charges	190 554	111 713	72 690	30 087
Total des charges d'exploitation	19 515 663	20 142 131	4 638 214	4 505 625
Résultat d'exploitation	914 545	836 173	109 547	72 591
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 immobilisé	3 546	3 744		
Autres intérêts et produits assimilés	3 377	9 781	2 520	4 816
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 776	42 313	4 776	36 408
Différences positives de change	-	-		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-		
Produits financiers	11 700	55 838	7 297	41 224
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-		
Intérêts et charges assimilées	646 355	661 964	411 540	417 941
Différences négatives de change	-	-		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-		
Charges financières	646 355	661 964	411 540	417 941
Résultat financier	634 656	606 126	404 243	376 717
Résultat courant avant impôt	279 890	230 046	294 696	304 126
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	32 840	49 070	5 063	7 386
Produits exceptionnels sur opérations en capital	271 313	255 028	248 296	231 448
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-		
Produits exceptionnels	304 153	304 098	253 358	238 835
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	46 746	4 709	30 995	790
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	883			
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 378			
Charges exceptionnelles	49 008	4 709	30 995	790
Résultat exceptionnel	255 146	299 389	222 364	238 043
Participation des salariés	-	-		
Impôts sur les bénéfices	191 366	154 596		
total des produits	20 746 061	21 338 240	5 008 416	4 858 273
total des charges	20 402 391	20 963 401	5 080 748	4 924 356
Résultat	343 670	374 839	72 333	66 083