

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 décembre 2024	N° 2024-643

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :


M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 6 décembre 2024	Délibération
	Direction Contrôle de gestion	N° 2024-643

SAEML InCité Bordeaux Métropole Territoires (InCité)- Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales -Exercices 2022 et 2023 - Information au Conseil

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La SAEML InCité Bordeaux Métropole Territoires (InCité) est une Société d'économie mixte locale (SEML) dont Bordeaux Métropole (BM) est actionnaire à hauteur de 31,21% du capital et la ville de Bordeaux à hauteur de 23,71%.

Le rapport ci-joint est celui des représentants de Bordeaux Métropole désignés comme administrateurs au sein de la SEML InCité. Il se propose de faire un point synthétique sur la société au titre des exercices 2022 et 2023. Ces éléments ont par ailleurs fait l'objet d'une présentation et d'un vote lors de l'AGO de la SAEML le 24 mai 2023 pour les comptes 2022 et le 24 mai 2024 pour les comptes 2023.

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.

Identité	
Dénomination sociale :	InCité Bordeaux Métropole Territoires (InCité)
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale (S.A.E.M.L.) au capital social de 272 988 €
Date de constitution (immatriculation) :	05/08/1957
Durée :	99 ans
Objet social :	Gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement, favoriser le dév de l'économie de proximité
Siège social :	101, cours Victor Hugo 33074 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	M. Stéphane PFEIFFER (depuis le 30/04/2021)
Directeur Général :	M. Quentin BERTRAND(depuis le 16/09/2023)

La qualité des échanges avec la société que ce soit au titre de ces activités de bailleurs ou de prestataire notamment sur la concession d'aménagement est excellente avec de nombreuses réunions et temps de partage. Les informations demandées sont communiquées dans des délais très satisfaisants également.

La société dispose à fin 2023 de plusieurs engagements conclus avec Bordeaux Métropole avec deux contrats :

- Programme d'Intérêt Général intitulé « Le réseau de la réhabilitation » de Bordeaux Métropole. La mission de suivi-animation a été notifiée le 27 août 2019 et porte sur la période 2019-2024,
- Concession d'aménagement pour la requalification urbaine du centre historique de Bordeaux signée le 2 juin 2022 avec Bordeaux Métropole pour une durée fixée à 3 ans à compter de sa date de prise d'effet, soit le 1er juillet 2022.

Dans le cadre de cette dernière, **une avance remboursable de trésorerie de 13 M€** a été versée à la société qui sera remboursée à la fin de la concession.

Capital restant dû au 31/12/2023 (en K€) :	
Capital restant dû au 31/12/2023 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité	23 368 K€
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM	1,40%
Capital restant dû au 31/12/2023 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité	4 711 K€
en % du total des garanties d'emprunt accordées par ville de Bordeaux	9,01%

Principales activités et opérations réalisées en 2022 et 2023 :

Activité de bailleur

Il convient de noter que le patrimoine locatif s'est enrichi de 9 logements (4 PLUS et 5 PLAI agréés en 2021), résidence du 6 place André Meunier à Bordeaux.

Par ailleurs les travaux de mises aux normes de la sécurité incendie sur l'IGH du Grand Parc et la rénovation thermique de la résidence Saint Louis aux Chartrons et la fin de ceux sur la résidence Château d'eau à Mériadeck (qui ont permis de faire baisser l'étiquette énergétique de D à B) ont été entrepris.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine locatif géré par InCité se compose de :

- 707 logements conventionnés,
- 1 256 logements non conventionnés,
- une résidence sociale de 32 chambres gérée par le foyer «Habitat jeunes le Levain ».

Soit **un total de 1995 logements dont 32 chambres.**

- 672 logements et 32 chambres sont construits sur des fonciers propriété d'InCité,
- 1 291 logements sont construits sur des fonciers délégués par bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux,
- 301 logements sont en Quartier Prioritaire Politique de la Ville, avant modification du zonage en 2024.

S'agissant des perspectives, 3 immeubles actuellement en chantier pour un total de 19 logements (8 PLUS, 6 PLAI et 5 PLA) devraient être livrés en 2024. 10 logements dans 3 immeubles ont obtenu un agrément en 2023 et un immeuble entre en programmation en 2024.

Economie de proximité

La gestion sur le patrimoine existant s'est fortement articulée autour du centre Europe, et de la gestion de renouvellement de baux en lien avec une rotation accrue des mutations.

L'année 2023 a été marquée par l'installation de porteurs de projet intervenant dans des secteurs d'activités variés tels que : commerce de bouche, cyclo-logistique, professions libérales et médicales. InCité a géré des évolutions locatives sur 16 de ses 74 cellules.

En 2020, Bordeaux Métropole et les actionnaires d'InCité ont procédé à une augmentation de capital visant à renforcer sa capacité d'intervention sur l'immobilier dédié aux acteurs de l'économie de proximité sur le territoire de la Métropole.

Les actions de prospection et de négociations se sont poursuivies et ont permis les premières acquisitions de biens qui rentreront en exploitation en 2024.

Cette mise en œuvre s'inscrit dans le Schéma de Développement Economique approuvé par Bordeaux Métropole en novembre 2021 dans le cadre des fiches action :

- Fiche action 1 : permettant le développement de l'offre foncière et immobilière en élargissant l'offre métropolitaine d'immobiliers économiques
- Fiche action 11 : pour le soutien de l'économie de proximité
- Fiche action 17 : en développant l'investissement sur le territoire grâce à l'effet levier de participations métropolitaines à des outils d'investissements sur le territoire.

Au 31 décembre 2023, InCité disposait de 75 locaux commerciaux et d'activités dont : 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de commerces : 30 au centre commercial Europe, 10 cellules dans l'îlot Counord, 2 locaux d'activités au Grand Parc, en rez-de-chaussée de la résidence Arc-en-Ciel 33 commerces en centre-ville Le parc s'est agrandi d'une cellule, située au 6 place André Meunier au pied d'un immeuble de 9 logements sociaux.

S'agissant des perspectives, un nouveau plan d'affaires composé de 17 opérations a été validé, pour un total de 14 439 m² représentant 95 cellules commerciales et un coût de revient prévisionnel de 25,35 M€. Sur la base d'une consommation moyenne de fonds propres de 25 %, cette projection utilise 6 337 K€ de fonds propres sur les 7 000 K€ mis à disposition lors de l'augmentation de capital, soit 91 %. Au regard de la trésorerie négative engendrée par la période de forts taux d'emprunt, 100 % des fonds seront consommés dans les prévisionnels d'exploitation. Ces chiffres confirment le bien fondé du déploiement de cette activité sur le territoire métropolitain, qui devrait avoir atteint ses objectifs de production 4 années avant la date butoir initialement prévue. Une nouvelle phase d'augmentation de capital au titre de la foncière commerce doit intervenir en 2024 (un point détaillé accompagnera le rapport des comptes 2024).

Renouvellement urbain et amélioration de l'habitat

Au titre de la concession d'aménagement, 340 projets d'immeubles ont été examinés dont 178 pour la première fois ; 3 DUP restent en vigueur (2018, 2021 et 2022).

Concernant le recyclage immobilier, 2 difficultés majeures persistent :

- trouver du bâti à acquérir à des valeurs compatibles avec le budget de la concession,
- un ralentissement brutal des ventes à investisseur.

Dans ce contexte, les objectifs assignés à la concession en matière de recyclage du stock d'entrée et la production de 40 logements supplémentaires semblent difficilement tenables au regard du temps court de celle-ci (3 années) et des conditions économiques de recyclage. Pour mémoire, la participation de Bordeaux Métropole à la concession s'élève à 11,4 M€.

S'agissant des perspectives, il convient de noter qu'InCité n'a pas été retenue à la suite de la consultation de Bordeaux Métropole pour l'animation de la nouvelle OPAH copropriétés dégradées sur le centre historique.

Indicateurs financiers pour les années 2022 et 2023 :

- L'activité de la SAEML InCité a été marquée par des facteurs exogènes (inflation, approvisionnement, hausse des taux d'intérêt) qui ont vraisemblablement impactés les résultats 2022 et 2023. Bien que difficilement chiffrables, nous pouvons noter une tension économique de l'activité de bailleur qui doit :
 - d'un côté faire face à la hausse des coûts d'investissements et des financements bancaires, d'un tassement du poids relatif des subventions d'investissement dans les plans de financement augmentant ainsi la part des fonds propres à investir,
 - de l'autre côté faire face à une compression du résultat d'exploitation du fait de la hausse des coûts notamment de maintenance et d'entretien, d'une évolution plus limitée des recettes locatives et de la hausse des impayés.
- Le niveau d'endettement est élevé mais pas anormal dans ce secteur ; Cela reste toutefois un indicateur à surveiller.

Indicateurs financiers (en K€)	2021	2022	2023	Ecart 2023/2022	
Chiffre d'affaires H.T.*	15 633	37 741	19 353	-18 388	-49%
dont patrimoine locatif	13 529	13 839	14 114	275	2%
dont foncière EcoProxi	6	38	56	18	46%
dont concession d'aménagement	2 098	23 864	5 183	-18 680	-78%
Résultat net	788	2 036	142	-1 894	-93%
Capitaux propres	26 933	29 114	29 063	-51	-0,2%
Dettes financières**	50 257	50 063	53 905	3 842	8%
Trésorerie	6 374	8 118	9 673	1 555	19%
Masse salariale	3 861	4 001	4 467	466	12%
Effectif en ETP	54	57	61	5	8%

Pour les années 2022 et 2023, la SAEML InCité n'a fait l'objet d'aucun contrôle externe.

- La SAEML InCité présente un **résultat net 2023 positif de 142 K€** qui s'explique par les bons résultats de l'activité non agréée (637 K€) qui compensent le résultat déficitaire de l'activité agréée (- 495 K€). A noter que l'activité réglementée est de manière régulière déficitaire, d'autant plus en 2023 sous l'effet de l'augmentation du taux du livret A à 3%, le 01/02/2023.
- Ce résultat net de 142 K€ peut sembler en forte baisse par rapport à 2021 (788 K€) et 2022 (2 035 K€) mais s'explique par :
 - o un résultat d'exploitation en amélioration de 19% par rapport à 2022, malgré un contexte inflationniste et des produits de concession d'aménagements 2022 (23 247 K€), qui s'explique principalement par la rationalisation des coûts de maintenance et l'indexation des loyers,
 - o un résultat financier en dégradation de 30% par rapport à 2022, essentiellement lié à la hausse du taux de livret A à 3%, qui a un impact important sur les charges d'intérêts d'emprunts indexés sur ce taux et qui dégrade le résultat à court terme,
 - o un résultat exceptionnel en baisse de 84% mais qui ne peut pas être comparé à 2022 (2 698 K€), année au cours de laquelle InCité a cédé le réseau de chaleur du Grand Parc.
- Les fonds propres baissent légèrement de 51 K€ à 29 063 K€ (contre 29 114 K€ en 2022), du fait de la reprise des subventions d'investissement inférieure à 2022 (variation de 194 K€) compensée partiellement par l'affectation du résultat net (142 k€).
- Les dettes financières augmentent de 8% en 2023 (53 905 K€ contre 50 063 K€ en 2022) , essentiellement auprès des établissements de crédit.
 - o L'activité de bailleur induit un fort niveau d'endettement, nécessaire au financement de ces opérations à long terme. Toutefois, une part importante de cet endettement est garantie par Bordeaux Métropole et la mairie de Bordeaux (cf. page 1).
 - o Le niveau d'endettement non garanti est de 11 548 K€ à fin 2023 vs 8 359 K€ à fin 2022 ; les capitaux propres couvrent à hauteur de 251% l'endettement total non garanti de la société.
- Ces dettes financières engendrent une dépendance importante vis-à-vis des établissements financiers et sont matérialisées notamment par **un ratio d'endettement net** de 155% (+ 8 points/2022). Ce ratio devra être suivi avec attention en 2024, les charges financières risquant de dégrader davantage le résultat futur de l'entreprise.

InCité présente, toutes activités confondues :

- une marge brute qui retrouve un niveau proche des 70% en 2023, après une baisse importante en 2022.

- un EBE positif sur les 3 derniers exercices dont 4 069 K€ en 2023. Son activité dégage donc de la rentabilité qui lui permet de générer des ressources de trésorerie. A noter que l'EBE de l'activité conventionnée est également positif à 1 712 K€, et celui de l'activité non conventionnée à 2 358 K€.
- le résultat d'exploitation à 2,7% des produits d'exploitation, est impacté par le poids élevé des dotations aux amortissements (16,4% du total produits exploitation).
- A noter que le niveau élevé des dotations aux amortissements pour l'activité agréée (2057 K€) génère un résultat d'exploitation négatif (- 219 K€) qui n'est compensé ni par le résultat financier agréé (-636 K€) ni par le résultat exceptionnel agréé (380 K€), générant un résultat net négatif de -495 K€.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, prendre acte du rapport présenté par l'administrateur représentant Bordeaux Métropole au sein du Conseil d'administration d'InCité, Société d'économie mixte locale (SEML), au titre des exercices 2022 et 2023.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Communication effectuée.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 17 DÉCEMBRE 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 17 DÉCEMBRE 2024</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU</p>
---	---