

VILLE DE ROUEN

S.A.I.E.M. Rouen Développement

**RAPPORT DES  
ADMINISTRATEURS DE LA VILLE  
AU SEIN DE LA SOCIETE  
(EXERCICE 2006)**

## SOMMAIRE

- 1) Fiche signalétique
- 2) Présentation de la SEM
- 3) La vie de la SEM en 2006
- 4) Indicateurs financiers
- 5) Synthèse des positions prises par les administrateurs mandataires de la collectivité

# FICHE SIGNALÉTIQUE

Dénomination sociale de la SEM : Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte  
**Rouen Développement**

Date de création : 26 décembre 1966  
Fin de la concession : juin 2004

Secteur d'activité :  
.....  
.....

RCS : Rouen B 670 500 271  
CODE APE : **702 A**

Siège Social : 98, avenue de Bretagne  
76000 ROUEN

Téléphone :  
Fax :  
Email :

**Objet social** : La S.A.I.E.M. est chargée de la gestion et de l'exploitation d'un patrimoine immobilier constitué de logements familiaux collectifs, de logements foyers (étudiants), de logements "services" collectifs (pompiers), et de logements familiaux individuels).

Capital social : **8 304 093,12 €** divisé en 544 888 actions de 15,24 €

## Répartition du capital social

et nombre de sièges détenus au CA : **Collectivités Territoriales**  
Ville de Rouen : 52,29 %, 284 964 actions  
**Capital privé**  
Caisse des Dépôts et Consignations : (47,70 %) 259 919 actions  
Icade G3 A : (0,01%) 1 action  
**Personnes physiques :**  
M. HIVERNAT : (0,01%) 1 action  
M. MASSON : (0,01%) 1 action  
M. ROLLAND : (0,01%) 1 action

Nombre d'administrateurs ou représentants de la Collectivité au sein de l'organisme : **5 M. ALBERTINI, M. GUYARD, M. MAZOLLI, Mme BLONDEL, Mme MEHAIGNERY**

Nombre total d'administrateurs : **9**  
Nombre de censeurs : **0**

Commissaire aux comptes : Cabinet S.C.P. Posokhow (Cabinet SECNO)  
Expert Comptable : M. Posokhow et Associés

Président de la SEM : M. Pierre ALBERTINI  
Directeur Technique de la SEM : M. François LEROY (mandataire Icad Cités)  
Salariés : **15**

Nature des conventions conclues avec la Ville de Rouen :

## **PRESENTATION DE LA SAIEM ROUEN DEVELOPPEMENT**

L'objet de la S.A.I.E.M. est la gestion et l'exploitation d'un patrimoine immobilier constitué de logements familiaux collectifs, de logements foyers (étudiants), de logements "services" collectifs (pompiers) et de logements familiaux individuels.

L'exercice clos le 31 décembre 2003 avait laissé apparaître que les capitaux propres étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social.

Conformément à la loi, les actionnaires se sont alors réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, le 30 septembre 2004, afin de décider de la poursuite de l'activité de la société ou de sa mise en liquidation. L'option qui avait été retenue était celle de la poursuite de l'activité mais dans les faits cette activité n'a pu se redéployer.

Depuis lors la SAIEM a procédé à la cession de son patrimoine immobilier d'habitation à trois bailleurs sociaux avec effet au 1er janvier 2005.

En 2006, elle a poursuivi les opérations destinées à apurer ses comptes. Celles ci sont décrites dans le présent rapport.

## LA VIE DE LA SOCIETE EN 2006

Les opérations relatives à l'apurement des comptes ont été les suivantes :

- liquidation des créances locataires
- obtention de quitus des fournisseurs pour solde définitif
- résiliation du bail emphytéotique du local Arcade pour un montant de 21 440 €
- cession des terrains non bâtis de la Grand Mare à Rouen Seine Aménagement au prix de 246 800 €
- résiliation du bail emphytéotique portant sur la parcelle cadastrée DV n° 185 pour un montant de 60 000 €
- mobilisation du solde des subventions de l' ANRU et de l'Etat pour la démolition du bâtiment B10 pour un total de 384 973 €
- cession du parking Pélissier au prix de 98 230 €
- résiliation du bail emphytéotique du parking Nord de la Grande Mare à titre gratuit
- libération de l'engagement de régler à la société La Plaine Normande une indemnité de 446 000 € si la subvention de 580 000 € qu'elle a sollicitée au titre du FEDER lui était refusée avant le 20 décembre 2006
- clôture de la procédure en défense contre la société KBC LEASE FRANCE portant sur l'obligation de restitution du matériel de vidéo surveillance vandalisé du parking de la Grand Mare à la société de leasing à l'échéance du contrat de location de vente
- mobilisation du solde des subventions du CIL pour la démolition du bâtiment B 10 pour un total de 90 673 €

Suite à la résiliation du bail emphytéotique du parking Nord de la Grand Mare survenue le 14 décembre 2006, la SAIEM n'a plus désormais aucune activité.

Dans ces conditions, il est apparu que la société devait faire l'objet d'une dissolution anticipée et être mise en liquidation amiable.

**Le Conseil d'Administration du 5 mars 2007 a ainsi préparé une Assemblée Générale Extraordinaire portant sur cet objet.**

**Par délibération du 4 avril 2007, le Conseil Municipal s'est prononcé en faveur de la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la SAIEM.**

**Le déficit final à la clôture de la liquidation a été évalué à 1 200 000 €, soit pour la Ville de Rouen une quote part de 627 480 €.**

**La liquidation de la société conduit la Ville de Rouen à participer au règlement de ce déficit selon les modalités suivantes :**

- abandon de sa créance inscrite en compte courant d'associés pour un montant de 318 894 €
- règlement du solde de 308 586 €

## INDICATEURS FINANCIERS

	<b>Compte de résultat</b>			
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 184 031</b>	<b>4 956 493</b>	<b>0</b>	<b>98 331</b>
Produits d'exploitation	5 395 906	6 857 811	127 249	1 596 653
Charges d'exploitation	5 676 114	6 128 349	453 174	591 620
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-280 208</b>	<b>729 462</b>	<b>-325 925</b>	<b>1 005 033</b>
Produits financiers	10 671	10 616	16 668	5 688
Charges financières	768 125	673 227	163 726	6 803
<b>Résultat financier</b>	<b>-757 454</b>	<b>-662 611</b>	<b>-147 058</b>	<b>-1 115</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>-1 037 662</b>	<b>66 851</b>	<b>-472 983</b>	<b>1 003 918</b>
Produits exceptionnels	657 102	34 815 821	804 188	379 637
Charges exceptionnelles	11 379 339	28 958 684	810 320	941 920
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-10 722 237</b>	<b>5 857 137</b>	<b>-6 132</b>	<b>-562 283</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-11 759 899</b>	<b>5 923 988</b>	<b>-479 115</b>	<b>441 635</b>
Impôts sur les bénéfices	3 811	3 750	3 750	0
<b>Résultat net (bénéfice ou perte)</b>	<b>-11 763 710</b>	<b>5 920 238</b>	<b>-482 865</b>	<b>441 635</b>

	<b>Soldes Intermédiaires de Gestion</b>			
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Chiffres d'affaires (C.A.)	5 184 031	4 956 493	0	98 331
Valeur Ajoutée (V.A.)	2 435 180	3 939 514	-186 893	1 024 105
Excédent Brut d'Exploitation (E.B.E.)	1 492 831	2 937 284	-300 708	1 007 456
Résultat d'exploitation	-280 208	729 462	-325 925	1 005 033

	<b>Ratios financiers</b>			
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Charges financières / Chiffre d'affaires	14,82%	13,58%	0,00%	6,92%
Marge nette (résultat de l'exercice/C.A.)	-226,92%	119,44%	0,00%	449,13%
Rentabilité nette (résultat d'exploitation/ Chiffre d'affaires)	-5,41%	14,72%	0,00%	1022,09%

	<b>BILAN</b>			
	2003	2004	2005	2006
capitaux propres	-1 357 381	-274 542	-1 558 539	-1 148 743
<i>capital social</i>	8 306 764	8 306 764	8 304 093	8 304 093
<i>réserve légale</i>	0	0	0	0
<i>réserves statutaires ou contractuelles</i>	0	0	2 671	2 671
<i>report à nouveau</i>	3 580 804	-15 344 514	-9 414 276	-9 897 142
provisions pour risques et charges	1 519 940	623 500	623 500	0
dettes	20 974 975	3 727 903	2 380 925	1 529 468
<b>Total du bilan</b>	<b>21 137 534</b>	<b>4 076 861</b>	<b>1 445 885</b>	<b>380 725</b>
actif immobilisé	18 460 186	976 668	268 240	0
actif circulant	2 508 599	3 100 193	1 177 645	380 725
comptes de régulation	168 749	0	0	0

	<b>Ratio financier</b>			
	2003	2004	2005	2006
Rentabilité globale (résultat net/total de l'actif)	-56,08%	145,31%	-33,14%	116,00%

Les résultats financiers traduisent les opérations relatives à la préparation de la liquidation.

**SYNTHÈSE DES POSITIONS PRISES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,  
LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES**

## CONSEILS D'ADMINISTRATION

### ► Conseil d'Administration du 4 janvier 2006

- approbation du procès verbal de la précédente réunion
- approbation des comptes prévisionnels de liquidation.  
Les administrateurs prennent connaissance des comptes prévisionnels relatifs à la liquidation de la SAIEM ainsi que du plan de trésorerie prévisionnel pour 2006. La lecture de ce plan fait apparaître, à terme, un déficit de 161 728 €, une situation nette prévisionnelle de liquidation déficitaire de 1 472 790 € nécessitant un appel complémentaire en numéraire de 451 341 € par la Ville de Rouen. La fin du 2ème trimestre comme échéance pour statuer sur le principe de la liquidation est proposée, tout en soulignant que toute décision de dissolution ne peut être prise qu'en Assemblée Générale Extraordinaire
- autorisation de liquidation des actifs : cession des biens et droits immobiliers (résiliations de baux emphytéotiques) , fin de l'occupation des locaux ou des terrains situés dans le quartier de la Grand Mare, liquidation de l'ensemble des autres actifs immobiliers

### ► Conseil d'Administration du 30 juin 2006

- approbation du procès verbal de la précédente réunion
- préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire :
  - approbation du projet de rapport du Conseil d'Administration
  - arrêté du bilan et du compte de résultat de l'exercice 2005
  - approbation du projet de résolutions à soumettre à l'A.G.O
- préparation de l'Assemblée Générale Extraordinaire
  - lecture du rapport du Conseil d'Administration (transfert du siège social)
  - présentation des prévisions de trésorerie (poursuite de la liquidation des actifs immobiliers, difficultés liées au report du versement de subventions de l'Etat relatives à la démolition d'un bâtiment situé rue César Franck, subventions GIP GPV)
- avenants à la convention d'avance de Rouen Seine Aménagement ( échéancier pour le remboursement de 669 700 € et inscription de 235 000 € de subvention dans l'avenant à la convention ANRU au titre de la restructuration du Centre Commercial de la Grand Mare)

### ► Conseil d'Administration du 22 décembre 2006

- approbation du procès verbal de la précédente réunion
- examen du plan de trésorerie faisant apparaître la nécessité d'un soutien financier des actionnaires jusqu'au terme de la société
- approbation du projet d'avenant relatif à la convention d'avance par Rouen Seine Aménagement (indemnité d'éviction du pharmacien de la Grand Mare)
- prorogation de la mission de gestion de la Société CD Cités jusqu'au 31 mars 2007 (direction opérationnelle et gestion administrative, comptable et financière de la SAIEM)
- adoption de la proposition de surseoir à la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire pour statuer sur la mise en dissolution de la société

## ASSEMBLEES GENERALES

### ► Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2006

- approbation des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur l'activité, le bilan et



les comptes de l'exercice 2005

- quitus aux administrateurs et décharge aux commissaires aux comptes dans l'accomplissement de leur mission
- approbation du rapport relatif à l'application des conventions de l'article 225.3 8 du nouveau Code du Commerce (convention de management de société de CD Cités, convention d'avance en compte courant avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la Ville de Rouen...)
- affectation du résultat déficitaire de l'exercice 2005 (482 865 €) au report à nouveau

► Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2006

- approbation du transfert de siège social
- modification corrélative des statuts