

VILLE DE ROUEN

S.E.M. Immobilière de Normandie

**RAPPORT DES
ADMINISTRATEURS DE LA VILLE
AU SEIN DE LA SOCIETE
(EXERCICE 2007)**

SOMMAIRE

1) Fiche Signalétique

2) Bilan d'activité

- Objet de la S.E.M.I.N.O.R.
- Indicateurs d'activité

3) Bilan financier

- Indicateurs financiers

4) Synthèse des positions prises par les administrateurs mandataires de la collectivité

FICHE SIGNALÉTIQUE

Dénomination sociale de la SEML : Société Anonyme d'Economie Mixte
..... **Immobilière de Normandie (S.E.M.I.N.O.R.)**

Date de création : 12 décembre 1959

Secteur d'activité : Construction et gestion de logements

RCS : LE HAVRE 346 050 024

CODE APE : APE 702 A

Siège Social : 16 place du Général Leclerc
..... 76 405 FECAMP Cédex

Téléphone : **02 35 10 20 50**

Fax : **02 35 27 30 07**

Email : seminor@seminor.fr / www.seminor.fr

Objet social : La S.E.M.I.N.O.R. a pour objets :

- 1) de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement, sur tous terrains, d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation et principalement d'immeubles bénéficiant de financement aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement.
- 2) La location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits.

Capital social : **1 080 000 €** divisé en 54 000 actions de 20 € chacune

Répartition du capital social et nombre de sièges détenus au CA :

.....	Département de la Seine-Maritime, 9000 actions (16,67%)
.....	Caisse d'Epargne de Haute-Normandie : 7650 actions (14,17%)
.....	Ville de Rouen, 5400 actions (10%)
.....	C.I.L. de la Région Havraise, 5040 actions (9,33%)
.....	C.I.P.L. de Rouen et de ses environs, 5040 (9,33%)
.....	Ville de Lillebonne, 4500 actions (8,33%)
.....	Ville de Fécamp, 4500 actions (8,33%)
.....	Syndicat Intercommunal pour la représentation des communes au sein de S.E.M.I.N.O.R. 1800 actions (3,33%)
.....	Ville d'Yvetôt, 1800 actions (3,33%)
.....	Ville de Bolbec, 1800 actions (3,33%)
.....	Sté GCE SEM, Caisse d'Epargne/Caisse Nationale (6,21%)
.....	Michel DUBOSC 1159 actions (2,15%)
.....	Patricia Mark WELBY LEBON, 1080 actions (2%)
.....	Ville de Fécamp,
.....	Caisse d'Epargne de Basse Normandie, 900 actions(1,67%)
.....	André-Pierre NEVEU, 630 actions (1,17%)
.....	Roger GUEROULT, 540 actions (1%),
.....	C.C.I. de Fécamp, Bolbec, 360 (0,67%)
.....	Henri DERMIEN, 90 actions (0,17%)
.....	C. A.F. de Dieppe, 90 actions (0,17%)
.....	S.I.R.H., 90 actions (0,17%)
.....	Guy VATINE 27 actions (0,05%)
.....	Jean-Pierre BALIER, 18 actions (0,03%)
.....	Ernest ANNE, 9 actions (0,02%)
.....	Marcel BERTIN, 10 actions 0,02%
.....	Régis LEMONNIER, 10 actions (0,02%)
.....	Jacques CHAUMEIL, 2 actions (0,00%)

Nombre d'administrateurs ou représentants

de la Collectivité au sein de l'organisme :..... 7

Nombre total d'administrateurs :..... 13

Nombre de censeurs :.....

Commissaire aux comptes :..... M Société Ferté Boucher

Expert Comptable :.....

Président de la SEM : M. Régis LEMONIER

Directeur Général de la SEM : M. Marcel BERTIN

Salariés : 129

Nature des conventions conclues avec la Ville de Rouen : Garantie d'emprunt pour la réalisation de programme immobilier

sur le territoire.

BILAN D'ACTIVITE

OBJET DE LA S.E.M.I.N.O.R.

SEMINOR a pour vocation de réaliser et gérer des constructions d'intérêt général, particulièrement des programmes immobiliers sociaux en locatif.

Suivant le montage retenu, une convention de rétrocession permet aux collectivités locales, le cas échéant, de devenir propriétaires du patrimoine construit sur leur territoire à l'issue du remboursement des emprunts par SEMINOR et avec un investissement de départ minime. Ainsi, s'agissant de certains établissements sociaux et résidences pour personnes âgées, SEMINOR construit puis concède globalement l'exploitation des bâtiments, dont la propriété pourra être transférée à la collectivité après remboursement des emprunts et équilibre des comptes.

Souvent sollicitée par des organismes publics et privés comme maître d'ouvrage délégué, SEMINOR apporte une compétence technique et l'assistance administrative, juridique et financière nécessaire au parfait aboutissement des réalisations remises clés en main.

SEMINOR se destine donc à la gestion :

- **Directe** : lorsque la collectivité lui confie la responsabilité des locations, tout en conservant l'attribution des logements. Un mandat de gestion est alors établi.
- **Globale** : Lorsque l'immeuble est entièrement loué à une collectivité, une association, un organisme public.

Dans les deux cas, SEMINOR entretient alors les bâtiments, les adapte ou les rénove éventuellement.

INDICATEURS D'ACTIVITE

⇒ Informations générales

La SEMINOR souligne les difficultés croissantes qu'elle rencontre pour loger les familles les plus démunies dues essentiellement aux coûts de construction qui ont augmenté de plus de 20% en moins de 3 ans. Les équilibres d'opérations sont de plus en plus précaires et demandent une mobilisation croissante des fonds propres de la collectivité dans les financements et un concours indispensable des collectivités locales.

Les offres locatives sociales dans les communes rurales de moins de 2000 habitants augmentent malgré des retards dans la construction de certains programmes.

De façon générale, le parc locatif tend principalement à être occupé par des familles « difficiles » (précarité des ressources, troubles de voisinages, dégradations, violences...).

SEMINOR rappelle qu'au regard de la réglementation « sécurité incendie » applicable aux établissements accueillant des personnes âgées, les résidences qu'elle gère directement sont classées avec un statut d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées. Ce statut implique une surveillance du degré d'autonomie des résidents. SEMINOR a mis en oeuvre une formation de son personnel pour permettre de réaliser ces évaluations et orienter éventuellement les personnes les plus handicapées vers des établissements spécialisés. Cette réglementation est l'une des causes de l'aggravation de la vacance dans les résidences gérées par SEMINOR.

⇒ Occupation du patrimoine locatif en gestion directe

L'occupation du patrimoine locatif se mesure à travers 2 indicateurs que sont le taux de rotations (nombre départs/nombre logements en location) et le taux d'occupation (nombre de logements occupés/nombre de logements disponibles).

- Logements locatifs

	Pavillons	Logements collectifs
Taux de rotation	Env. 7%	Env. 14%
Taux d'occupation	Env. 99%	Env. 97, 5%

Le taux de rotation dans les pavillons baisse depuis 2006. Celui constaté dans les logements collectifs progresse en 2007 alors qu'il avait tendance à baisser depuis plusieurs années. Cet effet se ressent principalement dans les petits logements de type I, considérés comme des logements de passage.

Le taux d'occupation des logements collectifs s'est dégradé en 2007 à l'inverse de celui des pavillons. De ce fait SEMINOR relève encore un taux d'occupation global de son patrimoine locatif de 98%

- Résidences pour personnes âgées

Taux de rotation	Env. 11,30%
Taux d'occupation	Env. 90%

L'année 2007 est marquée par :

- La poursuite de la désaffectation de certaines résidences pour personnes âgées, notamment celles implantées dans l'agglomération rouennaise et de la Ville de l'Aigle.
- Le taux de rotation dans ces résidences est de 11,34 % en 2007 et le taux moyen global d'occupation de 90,17 %. L'âge moyen des personnes intégrant ces résidences est de 80 ans.

Il est à noter en 2007, la sortie du patrimoine de la SEMINOR de la résidence le Hammeau des Brouettes à Rouen (résidence gravement touchée par la vacance).

⇒ **Solvabilité des occupants**

La couverture des loyers et redevances par l'APL diminue de 5 ans.

- Taux de solvabilité entre 2002 et 2007

	2006	2007
locataires des logements familiaux	30,07%	24,24%
Résidents des foyers pour personnes âgées	33,79%	24,61%

- Nombre de bénéficiaires de l'APL entre 2002 et 2007

	2006	2007
Locataires logements familiaux	56,40%	51,30%
Résidents foyers pour personnes âgées	77,20%	74,20%

Bénéficiaires de l'APL dans le patrimoine de la société	2005	2006	2007
Familles locataires des logements familiaux	54,88%	53,42%	51,3%
Résidents des foyers logements pour personnes âgées	72,09%	73,41%	74,2%

Le nombre de ménages surendettés a progressé de nouveau en 2007 avec 23 nouveaux dossiers de surendettement et 75 dossiers encore en cours. 9 familles ont été orientées vers un rétablissement personnel.

De même, 329 dossiers ont fait l'objet d'un examen des commissions départementales de suspension de l'APL. SEMINOR a réclamé 72 dossiers nouveaux, 218 dossiers ont bénéficié du maintien de l'APL, 22 ont été suspendus, 15 familles ont vu leurs droits rétablis et 32 dossiers ont été soldés ou classés.

Les organismes de Solidarité pour le Logement et des organismes collecteurs de la contribution patronale à l'effort de construction ont été plus sollicités en 2007.

⇒ **Acquisition, cession, construction en 2007**

MISE EN HABITATION

Date	Nom de la résidence	Localisation	Nbre de pavillons
Avril	Saint Aubin	Lanquetot	5
Juillet	Verges (du)	Therouldeville	7
Décembre	La Croix Blanche	Gournay en Bray	17

CONSTRUCTION

Date	Nom de la résidence	Localisation	Nbre de pavillons
Mai	Clos du Manège	Saint Vigor d'Ymonville	12

ACQUISITION – DEVOLUTION - CESSION

Date	Localisation	Type
Février	Fécamp	Dévolution conventionnelle de la Résidence Jean Bart et Suffren
Mai	Palluel	Cession de la résidence du Pont de Grès
Décembre	Sasseville	Acquisition du terrain d'assiette de la résidence « Le Rouet » (12 pavillons)
Décembre	Fécamp	Acquisition des résidences « Nid de Verdier » et « Louis Pasteur »
Décembre	Gainneville	Dévolution anticipée de la Résidence « Les jonquilles
Décembre	Rouen	Dévolution conventionnelle de la Résidence Trianon

⇒ **Patrimoine géré par la société**

- **Logements familiaux**

	2005	2006	2007
Chambre/lits	--	--	--
Appartements	2433	2481	2508
Pavillons	736	749	778
Total	3169	3230	3286
Dont logements conventionnés	2538	2686	2727

- **Résidences pour personnes âgées**

	2005	2006	2007
Chambre/lits	356	328	--
Appartements	1740	1739	2508
Pavillons	--	--	778
Total	2096	2067	3286
Dont logements conventionnés	1527	1527	2727

- **Foyers**

	2005	2006	2007
Chambre/lits	317	317	317
Appartements	24	34	24
Pavillons	0	0	0
Total	351	351	351
Dont logements conventionnés	25	25	25

Le pourcentage de logements conventionnés au 31 décembre 2007 s'établit à 77,15% contre 75,04% en 2006.

BILAN FINANCIER

INDICATEURS FINANCIERS

⇒ **Compte de Résultat (€ H.T.)**

	2005	2006	2007
Chiffre d'affaires	22 396 002	23 049 194	23 985 380
Produit d'exploitation	23 542 287	24 207 583	26 128 366
Charges d'exploitation	19 540 175	20 959 540	23 070 213
Résultat d'exploitation	4 002 112	3 248 043	3 058 153
Produits financiers	888 824	1 067 547	2 601 838
Charges financières	4 396 444	4 207 225	4 265 947
Résultat financier	-3 507 620	-3 139 678	-1 664 110
Résultat courant avant impôts	494 492	108 365	1 394 043
Produits exceptionnels	1 014 153	1 509 008	1 537 523
Charges exceptionnelles	55 952	354 842	569 181
Résultat exceptionnel	958 201	1 154 166	968 342
Résultat avant impôts	1 452 693	1 262 531	2 362 394
Impôts sur les bénéfices	275 357	244 277	253 805
PSRe	46 480	95 476	180 520
Bénéfices = Résultat net	1 130 876	922 778	1 928 059

Le chiffre d'affaires de l'exercice est en progression de 4,06% due à la contribution des résidences mise en locations en 2006-2007.

La forte augmentation des produits financiers est consécutive à un produit de placement arrivé à échéance. Les augmentations successives du taux d'intérêt du livret A sont principalement à l'origine de l'augmentation de 7,10% de la charge d'intérêt de la dette et de la diminution de la dotation aux amortissements des intérêts compensateurs.

L'augmentation du montant des produits exceptionnels correspond à une reprise de provision qui avait été constituée pour :

- couvrir le risque et la charge de la SEM si celle-ci avait été condamnée par le tribunal dans le cadre d'un contentieux relatif à la mauvaise exécution de travaux.
- prendre en compte l'incidence fiscale de la défiscalisation de l'activité de logement social au 1^{er} janvier 2005.

La participation des salariés aux résultats de l'entreprise neutralise les effets de la défiscalisation.

■ Soldes intermédiaires

	2005	2006	2007
Chiffre d'affaires	22 396 002	23 049 194	23 985 380
Résultat d'exploitation	4 002 112	3 248 043	3 058 153
Résultat financier	-3 507 620	-3 139 678	-1 664 110
Résultat courant avant impôts	494 492	108 365	1 394 043
Résultat exceptionnel	958 201	1 154 166	968 342
Bénéfices = Résultat net	1 130 876	922 778	1 928 059

■ Ratios financiers

⇒ **Bilan**

	2005	2006	2007
Capitaux propres	18 546 777	19 539 622	21 112 351
Capital social	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Réserve légale	108 000	108 000	108 000
Réserves réglementées	0	0	0
Autres réserves	6 038 213	5 533 334	5 533 334
Report à nouveau	-1 570 955	0	857 978
Provisions pour risques et charges	4 693 414	6 290 493	7 086 545
Dettes	112 986 246	111 056 758	108 830 170
Total du bilan	136 226 437	136 886 873	137 029 066
Actif immobilisé	110 735 356	110 795 531	111 988 147
Actif circulant	19 657 207	20 973 271	20 486 600
Charges à répartir	5 833 871	5 118 070	4 554 318

La SEM a mobilisé fortement ses fonds propres dans le financement des acquisitions d'immobilisations locatives de l'exercice. De ce fait, la trésorerie globale diminue d'une année sur l'autre. Le montant total des emprunts et dettes représente 4,67 fois le montant des capitaux propres.

■ Ratios financiers

SYNTHESE DES POSITIONS PRISES PAR LES ADMINISTRATEURS MANDATAIRES DE LA COLLECTIVITE

ADMINISTRATEURS VILLE AU 31/12/07

- Mme Anne PAILLARD

PARTICIPATION DES ELUS AUX CONSEILS D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE EN 2007

3 conseils d'administration, 1 Assemblée Générale Ordinaire et 1 Assemblée Générale Ordinaire ont eu lieu en 2007.

PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

⇒ Conseil d'administration du 23 avril 2007

- Approbation du Procès Verbal du Conseil d'administration du 23 octobre 2006.
- Approbation des comptes sous réserve de vérification du Commissaire aux comptes.
- Préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire

TRAVAUX –ACQUISITIONS – FINANCEMENTS

- Présentation du programme de constructions neuves pour 2007 (logements locatifs).
- Approbation du lancement de l'opération de construction d'une vingtaine de logements locatifs avec garages sur la commune de Sassetot le Mauconduit.
- Approbation d'acquisition d'une maison et terrain en Centre Ville de Fecamp.
- Approbation du projet de travaux sur la résidence du Bois sur la commune de Saint Valery en Caux.
- Approbation du transfert de pleine propriété d'un immeuble locatif ainsi que de deux immeubles foyers à Canteleu au Départements selon le souhait de celui-ci.
- Approbation du transfert de pleine propriété d'un immeuble rue Blainville à Dieppe au Département.
- Informations des acquisitions et cessions immobilières 2006 ainsi que sur la politique de ventes des logements conventionnés.
- Affectation du supplément de loyer de solidarité
- Modification du règlement intérieur des Commission d'attribution

DIVERS

- Informations générales et questions diverses :
 - Les comptes prévisionnels
 - Revalorisation légale des loyers
- Approbation de la résiliation partielle anticipée du bail emphytéotique relatif à la Résidence Le Rouet et le Lin sur la Commune de Sasseville, visant la rétrocession des voiries à la Collectivité puis cession à SEMINOR du terrain d'assiette des pavillons et jardins.
- Point sur les dossiers suivants :
 - Patrimoine locatif de la Hague
 - Patrimoine locatif du Petit Caux
 - Dévolution contractuelle de la Résidence les Jonquille à Gainneville à l'association bailleresse en 2010
 - Etude des modalités d'une résiliation anticipée du bail emphytéotique de la résidence de la Pommeraie de Criquetot l'Esneval
 - Rémunération – convention collective de l'immobilier
- Information
 - Elections des représentants des locataires au Conseil d'administration
 - les principaux indicateurs de gestion locative

⇒ Conseil d'administration du 25 juin 2007

- Approbation du Procès Verbal du Conseil d'administration du 23 avril 2007.

TRAVAUX –ACQUISITIONS – FINANCEMENTS

Patrimoine de la Communauté de communes du Petit Caux

- Accord de principe pour l'acquisition des programmes locatifs suivants :
 - Résidence « Les Ormes » de Saint Martin en Campagne (32 pavillons avec garages).
 - Résidence « Le Soleil Couchant » de Brunville (32 pavillons avec Garages).

- Résidence « L'Ancienne Ferme » de Belleville sur Mer (28 pavillons avec garage).
- Résidence « Le Bel Air » de Penly (31 pavillons avec garages).

Patrimoine de SEMINOR

- Dévolution au bénéfice du Département de Seine Maritime – Canteleu (Centre Départemental de l'enfance et **Résidence Berthe Morisot**) et **Dieppe gendarmerie (rue de Blainville)**
- Approbation du plan financier exposé pour la réalisation des travaux sur la **Résidence du Bois à Saint Valery en Caux** des trois immeubles de chacun 16 logements.
- Agrément du GCE et cooptation de GCE aux lieux et place de CGE Immobilier
- Revalorisation légale des loyers au 1er juillet 2007
- Rapport sur l'activité des commissions d'attribution
- Rapport sur les suppléments de loyer de solidarité
- Participation de SEMINOR au Fonds de Solidarité Logement
- Reversement de la collecte du 1% au logement

DIVERS

- Baisse du taux de prêt VIGOR pour la **Résidence du Clos Manège à Saint Voger d'Ymonvill** provenant de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Approbation de la résiliation anticipée des deux baux emphytéotiques de la **Résidence Trianon à Rouen** et de la **Résidence La Pommeraiie de Criquetot l'Esneval** ainsi que le transfert de pleine propriété à leur commune respective.
- Approbation du projet de construction de **logements locatifs sur la commune Saint Romain de Colbosc** de et le projet de travaux à la résidence les Champs Verts
- Projet de construction de logements locatifs sur la Commune de Therouldeville
- Revalorisation des indemnités kilométriques des administrateurs
- Dévolution du patrimoine de SEMINOR
- Revalorisation des indemnités kilométriques des administrateurs
- Compositions des commissions dans le cadre de la réforme sur les marchés des SEM

⇒ **Conseil d'administration du 22 octobre 2007**

- Approbation du Procès Verbal du Conseil d'administration du 25 juin 2007.

TRAVAUX –ACQUISITIONS – FINANCEMENTS

- Approbation du plan financier exposé pour la **construction de 18 logements locatifs sur la Commune de Saint Romain de Colbosc** et autorisation à faire procéder à la réalisation des travaux et à la souscription d'un prêt Locatif à Usage Social auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Approbation du plan financier exposé pour la **construction de 10 pavillons locatifs à Sassetot le Mauconduit**.
- Approbation de la résiliation anticipée du bail emphytéotique et le transfert de propriété **l'établissement des « Jonquilles »** à l'association « Union des Œuvres Hospitalières de Rogerville et Gainneville». La prise en charge de la résiliation anticipée du bail est à la charge de cette association.

Patrimoine locatif de SEMINOR implanté sur la Communauté de Communes du Petit Caux

- Approbation de la résiliation partielle anticipée sans indemnité, relative à la rétrocession des terrains d'assiettes des voiries et espaces verts divers des baux emphytéotiques suivants :
 - Commune de Brunville et Penly (bail du 21 juin 1982)
 - Commune de Belleville et Saint Martin en Campagne (bail du 14 mai 1982)

Patrimoine de Saficil

- Approbation des offres d'acquisition des immeubles suivants :
 - Immeuble sis 21 rue Pasteur à FECAMP
 - Immeubles du Nid de VERDIER à FECAMP
- Autorisation à signer les actes de transfert de propriétés et à procéder à toutes formalités requises.
- Approbation de l'affectation de la collecte sur les salaires reçus au titre de l'année 2006.

DIVERS

- Révision des comptes prévisionnels
- Rappel du Transfert de pleine propriété à la Ville de Rouen à compter du 1^{er} janvier 2008 de la **Résidence Trianon de Rouen**.

- **Fécamp rue de la Fontaine**
 - Approbation du plan financier pour l'acquisition de l'ensemble immobilier.
 - Autorisation d'ouverture des droits à l'APL pour les futurs locataires.
- Rapport sur les appels d'offres passés en 2007
- Rapport annuel du Conseil de concertation locative
- Arrêt de la composition des Commissions d'appel d'offres
- **Rémunération**
 - Approbation de la mise en place, conditionnée par un vote des salariés concernés, d'un régime de retraite complémentaire dit au bénéfice des cadres et assimilés.

⇒ **Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2007**

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration
- Rapports du Commissaire aux comptes (rapport général, rapport sur les conventions au titre de l'article L.225-38 du Code du Commerce)
- Approbation du bilan, du compte de résultat, quitus à donner aux administrateurs et décharge au Commissaire aux comptes de l'exercice de sa mission et renouvellement du mandat de GCE Immobilier
- Affectation des résultats
- Questions diverses







	2005	2006	2007
Marge nette (résultat net/chiffre d'affaires)	5,05%	4,00%	8,03%
Rentabilité nette (résultat d'exploitation/chiffre d'affaires)	17,87%	14,09%	12,75%
Charges financières / Chiffre d'affaires	19,63%	18,25%	17,78%

	2005	2006	2007
Rentabilité globale (résultat net/total de l'actif)	0,87%	0,70%	1,16%