

VILLE DE ROUEN

Rouen Seine Aménagement

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

SOMMAIRE

1) Fiche Signalétique

2) Bilan d'activité

- Objet de Rouen Seine Aménagement
- Vie de la Société
- 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
 **SOCIETE ROUEN SEINE AMENAGEMENT**

Date de création : 12 juin 1956 durée 99 ans

Secteur d'activité :..... Aménagement et développement

RCS : **Rouen 775 665 326 b**
CODE APE : **APE 701C**

Siège Social : **65 avenue de Bretagne**
 **BP 1137 76 175 ROUEN Cedex 1**

Téléphone : **02 32 81 69 10**
Fax : **02 32 81 69 29**
Email : **mail:contact@rouen-seine..fr**

Objet social : Conception, montage et réalisation de projets d'aménagement. Aménagement urbain périphérique, réalisation d'équipements de superstructure. Etudes urbaines générales; aménagement et restructuration du tissu urbain existant.

Capital social :..... **320 000 €** divisé en 20 000 actions

Répartition du capital social et nombre de sièges détenus au CA : . **Collectivités Territoriales : 12 600 actions (63%)**
 - Communauté d'Agglomération Rouennaise : 6 200 actions (31%)
 - Communauté d'Agglomération d'Elbeuf Boucle de Seine : 3 000 actions (15%)
 - Département de Seine Maritime : 2 400 actions (12%)
 - Ville de Rouen : 1 000 (5 %)
 **Autres actionnaires : 7 400 (37%)**
 - Caisse des Dépôts et Consignations : 4 188 actions (20,945 %)
 - Caisse d'épargne de Haute-Normandie : 10 actions (0,05%)
 - Société Centrale pour l'Equipement du Territoire : 1 action (0,005 %)
 - Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen : 2 400 (12%)
 - Comité Interprofessionnel du Logement : 800 (4%)
 - Mlle Véronique BEC : 1 action (0,005%)

Nombre d'administrateurs ou représentants.. 3 de la Collectivité au sein de l'organisme :.... 1 Monsieur
 Pierre ALBERTINI

Nombre total d'administrateurs :..... 15

Commissaire aux comptes :..... Price waterhouse Coopers Audit
Président de la SEM : M. Pierre ALBERTINI
Directeur Général de la SEM : M. Hervé GALERNEAU (depuis 1^{er} janvier 2005)
Salariés : **26 personnes**
Nature des conventions conclues avec la Ville de Rouen :

BILAN D'ACTIVITE

L'OBJET DE ROUEN SEINE AMENAGEMENT

Rouen Seine Aménagement (R.S.A.) est une société d'économie mixte locale d'aménagement intervenant principalement en Normandie.

Elle réalise des opérations d'aménagement, d'urbanisme et de construction, principalement pour le compte des collectivités territoriales et des établissements publics et, le cas échéant, pour des entreprises privées.

En matière de politique de la Ville, R.S.A. contribue à l'élaboration des stratégies de restructuration urbaine en intervenant sur l'espace public, le logement, le commerce et les équipements publics.

Elle participe au développement de l'habitat individuel et collectif, à la structuration des quartiers et des centres-villes en y réalisant de nouveaux aménagements répondant à la demande des collectivités et de leurs habitants et favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

Pour réaliser leurs équipements publics, les collectivités peuvent recourir à Rouen Seine Aménagement sous la forme du mandat. Cette formule leur permet d'alléger la charge de travail de leurs services et d'assurer la construction d'équipements spécifiques. En tant que mandataire, R.S.A. assure alors le pilotage complet (organisation des concours de maîtrise d'œuvre, désignation des entreprises, suivi des chantiers, règlement des entreprises) et la responsabilité globale (technique, administrative et financière) de la construction de ces équipements.

VIE DE LA SOCIETE

Rouen Seine Aménagement est intervenue dans la réalisation d'équipements, pour des opérations d'aménagement et en matière de renouvellement urbain.

En 2007, ont été **clôturées les opérations suivantes** :

- Extension du Madrillet
- Salle polyvalente de Maromme
- Lysée du bois à Envermeu
- Lotissements novales 2, 3 et Jean-Louis Bourlon

L'année 2007 a été marquée dans les secteurs renouvellement urbain et aménagement par l'arrivée de 2 chargés d'opérations, d'une assistante opération ainsi que le remplacement d'un chargé d'opération.

Les opérations en cours sont les suivantes :

| EQUIPEMENTS | |
|--|---|
| Cocontractant de R.S.A | Principales opérations menées et sites concernés |
| Conseil Régional - Canteleu | Travaux complémentaires de mise en conformité des locaux de l'EMOP dans le cadre du transfert du Lycée Hôtelier |
| Agence de l'eau | Livraison du bâtiment du bureau de l'Agence de l'Eau Seine Normandie (mars 2007) |
| Octeville | Construction d'un Centre Sportif et Culturel (livraison prévue avril 2008) |
| Darnétal | Travaux à la Maison de la Nature, de la Forêt et des Enfants (achèvement prévu janvier 2009) |
| Syndicat Mixte de Boos | Construction d'un bâtiment de Fret destiné à la location (livraison prévu mars 2009) |
| Syndicat Mixte du Valasse - l'Abbaye de Gruchet le Valasse | EANA Terre des possibles : Superstructure, aménagements avec création de bâtiments neufs et réhabilitation de 2000m2 en parc dédié au développement Durable (ouverture au public prévue juillet 2008) |
| Commune de Yerville | Aménagement du Quartier Delahaye (école, crèche, 4 logements et un centre pédagogique) |
| Saint Gilles | Livraison des travaux pour l'opération Propre de Saint Gilles et signature des baux par l'ANPE et la société Régie Networks. |

| AMENAGEMENTS | |
|--|---|
| Développement économique | |
| Ville de Rouen en partenariat avec Agglo de Rouen et CHU | Réalisation de la ZAC Rouen Innovation Santé (130 logements et extension du CHU et un pôle tertiaire dédié aux entreprises du secteur de la santé et des biotechnologies) |
| Syndicat Mixte du Madrillet | Réalisation du technopôle du Madrillet : - fin de l'étude et lancement des travaux d'extension INSA et de la liaison avec la Rocade Sud, - étude de marché et de faisabilité technique et financière d'un hameau d'entreprises, - signature de 3 compromis de vente. |
| Développement commercial | |
| Cession de 8 ha de terrains de la zone commerciale de la Carbonnière à Barentin par la SEM concessionnaire permettant d'accueillir 5 enseignes dont 3 nouvelles sur le site. | |
| Habitat | |
| Commune de Saint Aubin les Elbeuf | Opération d'aménagement d'une ZAC sur le site des Hautes Novales |
| Commune de Cléon | Révision du PLU |
| Commune de Saint Pierre de Varengeville | Réalisation et suivi du lotissement du centre Bourg. |
| Communauté de Communes Seine Austreberthe | Validation du schéma d'aménagement du lotissement mixte en rive de Seine à Duclair. |
| Association Syndicale du Château Blanc | Projet de concession pour la construction et l'exploitation d'une Chaufferie bi-énergie pour env. 2000 logements. |
| Commune de Bolbec | - Réalisation et suivi des travaux d'aménagement du lotissement de la route de Mirville, - Création des dossiers et réalisation des ZAC Centre-Ville et Louise Michel. |

| CONCESSION D'AMENAGEMENT | |
|--------------------------|---|
| Commune du Havre | Livraison de l'aménagement de la partie Nord de la ZAC Stendhal. Des programmes de logements sont en cours. |
| Commune du Trait | Les travaux sur la ZAC de la Haute Ville continuent. La 1 ^{ère} tranche dite de la Forêt a été réalisée. |
| Commune de Cléon | Projet de réalisation et concession de la ZAC des berges de l'étang sur le site du Champ Fleuri. |

| RENOUVELLEMENT URBAIN | | |
|-----------------------|--|---|
| Commune de Rouen | <p>CPA Quartier Grammont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'aménagement et de superstructure, - Projet d'attribution de 2 parcelles, - Cession du parc à la Ville de Rouen <p>CPA Quartier Grand Mare Restructuration d'espaces et reconversion de certains bâtiments.</p> <p>CPA Quartier Châtelet/Lombardie et du Parc Urbain des Hauts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interlocuteur des tous les partenaires du projet - diagnostic et bilans d'aménagement, - Reprise des contrats ou démarches en cours <p>ZAC de Luciline</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sélection des maîtres d'œuvre et urbanistes, - Etudes urbaines, - commercialisation <p>ZAC Aubette--Martainville</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sélection des maîtres d'œuvre et urbanistes, - Etudes urbaines. | |
| | Commune d'Elbeuf | OPAH RU : Montage et suivi –animation de l'opération |
| | Commune de Grand-Quevilly | Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le quartier Kennedy |

| OPERATIONS PROPRES* | |
|---------------------|---|
| Rouen | <ul style="list-style-type: none"> - le pré APS livré en juillet 2007 pour Saint-Sever - Proposition à la vente de l'opération Saint Gilles |

*opérations menées pour le compte et aux risques de la SEM

INDICATEURS D'ACTIVITE

⇒ **Dépenses en milliers € T.T.C.**

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Variation 2006/2007 |
|---------------------------|------|------|------|------|---------------------|
| Total des dépenses | 27,6 | 18,1 | 21,1 | 39,7 | +83% |
| Dont : | | | | | |
| CPA | 11,5 | 13,6 | 14,9 | 25,2 | -70% |
| Mandats | 15,9 | 4,2 | 6,0 | 14,2 | +136% |
| autres | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | +50% |

Le montant total des dépenses d'opérations s'est élevé en 2007 à 39,7 M€, soit une augmentation de 83% comparé à l'année 2006.

Les opérations qui ont généré la part la plus importante des dépenses d'investissement sont les Concessions Publiques d'Aménagement. Elle représente 25.2 M€ soit 63% des dépenses totales de la société en 2007.

⇒ **Recettes en millions € T.T.C.**

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Variation 2006/2007 |
|---------------------------|------|------|------|------|---------------------|
| Total des recettes | 26,2 | 21,6 | 23,4 | 30,3 | +29,49% |
| Dont : | | | | | |
| CPA | 9,8 | 14 | 16,7 | 19,0 | +13,72% |
| Mandats | 16,2 | 7,4 | 6,4 | 11,0 | +71,88% |
| autres | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0% |

Les recettes d'opérations s'établissent à 30,3 M€ en 2007.

Le résultat 2007 reste inférieur aux prévisions.

BILAN FINANCIER

INDICATEURS FINANCIERS

⇒ Compte de Résultat (€ H.T.)

| | 2005 | 2006 | 2007 |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires | 8 426 647 | 4 542 679 | 22 757 753 |
| Produit d'exploitation | 17 981 810 | 18 848 879 | 32 451 348 |
| Charges d'exploitation | 18 195 304 | 18 911 402 | 32 311 327 |
| Résultat d'exploitation | -213 494 | -62 523 | 140 021 |
| Produits financiers | 149 873 | 191 968 | 354 073 |
| Charges financières | 22 065 | 49 773 | 200 647 |
| Résultat financier | 127 808 | 142 195 | 153 426 |
| Résultat courant avant impôts | -85 686 | 79 672 | 293 447 |
| Produits exceptionnels | 16 988 | 0 | 0 |
| Charges exceptionnelles | 2 038 | 39 570 | 154 442- |
| Résultat exceptionnel | 14 950 | -39 570 | - 154 442 |
| Résultat avant impôts | -70 736 | 40 102 | 139 005 |
| Impôts sur les bénéfices | | | |
| P.S.R.E. | | | |
| Résultat net (bénéfices ou perte) | | 40 102 | 139 005 |

La progression très significative du chiffre d'affaires (+40%) est essentiellement due aux revenus tirés des concessions publiques d'aménagement.

Le résultat net augmente de 246 %

■ Soldes intermédiaires

| | 2005 | 2006 | 2007 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires | 8 426 647 | 4 542 679 | 22 757 753 |
| Résultat d'exploitation | -213 494 | -62 523 | 140 021 |
| Résultat financier | 127 808 | 142 195 | 153 426 |
| Résultat courant avant impôts | -85 686 | 79 672 | 293 447 |
| Résultat exceptionnel | 14 950 | -39 570 | - 154 442 |
| Résultat avant impôts | -70 736 | 40 102 | 129 005 |

■ Ratios financiers

La situation économique de la SEM se redresse, avec une diminution du poids des charges financières et une amélioration sensible de la rentabilité nette.

Les indicateurs de rentabilité (marge nette, rentabilité nette, rentabilité globale) restent toutefois peu élevés.

⇒ Bilan

| | 2005 | 2006 | 2007 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres | 1 491 253 | 1 531 355 | 1 670 359 |
| Capital social | 320 000 | 320 000 | 320 000 |
| Réserve légale | 32 000 | 32 000 | 32 000 |
| Réserve facultative | 1 722 376 | 1 722 376 | 172 376 |
| Report à nouveau | -512 387 | -583 123 | - 543 021 |
| Provisions pour risques et charges | 1 419 179 | 838 182 | 1 560 178 |
| Dettes | 20 063 018 | 33 810 790 | 41 602 748 |
| Total du bilan | 22 973 450 | 36 180 327 | 44 833 285 |
| Actif immobilisé | 289 399 | 617 777 | 3 071 674 |
| Actif circulant | 22 675 051 | 35 562 550 | 41 761 611 |

| | | | |
|---|--------|-------|-------|
| Rentabilité globale (Résultat net/total de l'actif) | -0,31% | 0,11% | 0,31% |
|---|--------|-------|-------|

SYNTHESE DES POSITIONS

PRISES PAR LES

ADMINISTRATEURS MANDATAIRES DE LA COLLECTIVITE

ADMINISTRATEURS VILLE AU 31/12/07

- M. Pierre ALBERTINI

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

Cinq conseils d'administration ont eu lieu en 2007.

PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

⇒ Conseil d'administration du 22 mars 2007

- Approbation nouvelles conventions
 - Avenant n°7 au traité de concession de la Z.A.C.Saint Sever.
 - Avenant n°2 au traité de concession du Parc Saint Gilles
 - Avenant n°1 à la convention publique d'aménagement du Trait
 - Avenant n°2 au mandat de réalisation de l'Agence de l'Eau
 - Avenant n°1 au mandat de la Z.A.C. Louise Michel
 - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage – réalisation de la Gendarmerie de Forges les Eaux
 - Avenant n°5 au traité de concession de la Z.A.C. du Parc Stendhal
- Information sur les appels d'offres
- Cession des titres de CILiance à la société LOGISEINE
- Etat d'avancement de l'opération propre « Parc Saint Gilles »

⇒ Conseil d'administration du 10 mai 2007

- Composition du Conseil d'Administration
- Accords de trésorerie avec la Caisse des Dépôts et Consignations
- Préparation d'un Assemblée Générale Mixte

⇒ Conseil d'administration du 28 juin 2007

- Approbation nouvelles conventions :
 - Concession d'aménagement des quartiers de Châtelet, de la Lombardie et du Parc des Hauts de Rouen avec la Ville de Rouen.
 - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'opération d'urbanisation de la zone des Hautes Noyales – marché complémentaire avec la Ville de Saint Aubin les Elbeuf
 - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage relative à l'étude pour l'aménagement du secteur de la Buaille au Trait avec la Communauté de Communes le Trait/Yainville.

⇒ Conseil d'administration du 22 novembre 2007

- Approbation nouvelles conventions :
 - Convention de concession d'aménagement relative au secteur des Berges de l'Etang à Cléon
 - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la réalisation de la Médiathèque à Maromme
 - Modification du PLU de Cléon.
- Information sur les appels d'offres.
- Organisation de la Société (les départs et les arrivées)
- Présentation atterrissage 2007 et prévisionnel 2008
- Etat d'avancement de l'Opération Propre Saint Gilles
- Etat d'avancement du projet Saint-Sever
- Présentation des conclusions du rapport de la CRC
- Accord de trésorerie avec la Caisse des Dépôts et Consignations au titre de l'année 2008

⇒ Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire du 28 juin 2007

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 faisant ressortir un bénéfice de 40 K€.

| | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|-------------|-------------|--------------|
| Charges financières/chiffre d'affaires | 0,26% | 1,10% | 0,88% |
| Marge nette (résultat net/chiffre d'affaires) | 0,84% | 0,88% | 0,64% |
| Rentabilité nette (résultat d'exploitation/chiffre d'affaires) | -2,53% | -1,38% | 0,61% |