

VILLE DE ROUEN

S.E.M. Immobilière de Normandie

**RAPPORT DES
ADMINISTRATEURS DE LA
VILLE AU SEIN DE LA SOCIETE
(EXERCICE 2008)**

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%)
.....	Emest 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 :..... 1** (M. Yvon Robert)**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 : 134****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 dues aux conséquences de la « crise » sur un nombre grandissant des familles touchées par les pertes d'emplois, la diminution du nombre des missions d'intérim.

Cependant le développement du logement locatif social, notamment pour les opérations intergénérationnelles est en augmentation ces dernières années.

Par ailleurs, la nouvelle réglementation, telle la loi sur l'eau sur l'accessibilité ou les normes thermiques ont des conséquences financières sur les équilibres d'opérations. Certaines opérations d'accession et de location peuvent se trouver retardées lorsqu'elles font appel à d'autres opérateurs publics ou privés.

SEMINOR rappelle que les hôtes des foyers logements pour personnes âgées ont suivi une formation les habitant à établir les diagnostics d'autonomie.

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. 10 %	Env. 12 %
Taux d'occupation	Env. 99%	Env. 97 %

Le nombre de départ et le nombre de logements en location ont légèrement diminué dans les logements collectifs. Il a par ailleurs sensiblement augmenté dans les pavillons. Les locataires sortants s'orientent principalement vers l'accession.

Le taux d'occupation global relevé par SEMINOR est de l'ordre de 88,9 %.

- Résidences pour personnes âgées

Taux de rotation	Env. 14,43 %
Taux d'occupation	Env. 88,9 %

L'année 2008 est marquée par :

- La poursuite de la désaffectation de certaines résidences pour personnes âgées.
- Le taux de rotation dans ces résidences est de 14,43 % en 2008 et le taux moyen global d'occupation de 88,9 %. L'âge moyen des personnes intégrant ces résidences est de 81 ans.

Il est à noter en 2008 que la vacance touche un nombre grandissant de résidents et principalement sur Deville les Rouen, et Bolbec.

⇒ **Solvabilité des occupants**

Dans le secteur des logements familiaux, la couverture des loyers et redevances par l'APL, après une constante diminution depuis 5 ans, s'est stabilisée en 2008.

Cependant, pour le secteur des foyers logements pour personnes âgées, malgré un pourcentage de bénéficiaires stable, la couverture des loyers par l'APL ne cesse de diminuer.

■ Taux de solvabilité entre 2006 et 2008

	2006	2007	2008
locataires des logements familiaux	30,07%	24.24%	24%
Résidents des foyers pour personnes âgées	33,79%	24,61%	23,9%

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

	2006	2007	2008
Locataires logements familiaux	56,40%	51,30%	55%
Résidents foyers pour personnes âgées	77,20%	74,20%	74,8%

Bénéficiaires de l'APL dans le patrimoine de la société	2006	2007	2008
Familles locataires des logements familiaux	53,42%	51,3%	55%
Résidents des foyers logements pour personnes âgées	73,41%	74,2%	74,8%

La dette moyenne des locataires de logements familiaux semble se stabiliser malgré la paupérisation des familles. SEMINOR a dénombré 36 nouveaux dossiers de surendettement, 14 ont pu être soldés au cours des l'année et au 31 décembre, 55 étaient en cours. 7 dossiers ont fait l'objet d'une procédure de rétablissement personnel et 6 familles ont engagé une même procédure et demeurent dans l'attente d'une décision.

De même, 375 dossiers font l'objet d'un examen suivi par les commissions départementales de suspension de l'APL contre 329 pour l'exercice précédent.

 ⇒ **Acquisition, cession, construction en 2008**

MISE EN HABITATION			
Date	Nom de la résidence	Localisation	Nbre de pavillons
Avril	Danièle David La Croix Blanche	Bréauté Gournay ne Bray	15 9
Décembre	Clos du Manège	St Victoir d'Ymonville	12
Juillet	Le Primevère	St Maclou la Brière	Travaux d'adaptat°

⇒ **Patrimoine géré par la société**

▪ **Logements familiaux**

	2006	2007	2008
Chambre/lits	--	--	--
Appartements	2481	2508	2507
Pavillons	749	778	830
Total	3230	3286	3337
Dont logements conventionnés	2686	2727	2778

▪ **Résidences pour personnes âgées**

	2006	2007	2008
Chambre/lits	328	--	211
Appartements	1739	2508	1411
Pavillons	--	778	--
Total	2067	3286	1622
Dont logements conventionnés	1527	2727	1445

▪ **Foyers**

	2006	2007	2008
Chambre/lits	317	317	317
Appartements	34	24	30
Pavillons	0	0	0
Total	351	351	347
Dont logements conventionnés	25	25	25

CONSTRUCTION			
Date	Nom de la		Nbre de
ACQUISITION - DEVOLUTION - CESSION			
Date	Localisation	Assiette le	Type
Janvier	Fécamp	Maçonnerie	10
		Acquisition d'une maison avec travaux	
Mars	Belleville		Acquisition du terrain d'assiette de la résidence « la Soleil couchant » (32 logements)
Mars	St-Martin en campagne		Acquisition du terrain d'assiette de la résidence « Les Ornes » (32 logements)
Avril	Criquetot-L'esteval		Cession de la maison de retraite « La Pommerie » à une association
Octobre	Fécamp		Cession d'un pavillon au Moulin bleu
Octobre	Fécamp		Devolution conventionnelle du Centre d'Aide au Travail au bénéfice du C.C.A.S.
Décembre	Rouen		Devolution conventionnelle de la résidence pour personnes âgées « St-Anne » et de la maison de retraite de la rue du Renard

Le pourcentage de logements conventionnés au 31 décembre 2008 s'établit à 80,06% contre 77,15% en 2007.

BILAN FINANCIER

INDICATEURS FINANCIERS

⇒ Compte de Résultat (€ H.T.)

	2006	2007	2008
Chiffre d'affaires	23 049 194	23 985 380	24 081 860
Produit d'exploitation	24 207 583	26 128 366	27 361 202
Charges d'exploitation	20 959 540	23 070 213	23 680 003
Résultat d'exploitation	3 248 043	3 058 153	3 681 200
Produits financiers	1 067 547	2 601 838	1 027 433
Charges financières	4 207 225	4 265 947	4 380 349
Résultat financier	-3 139 678	-1 664 110	- 3 352 916
Résultat courant avant impôts	108 365	1 394 043	328 284
Produits exceptionnels	1 509 008	1 537 523	3 510 342
Charges exceptionnelles	354 842	569 181	2 396 795
Résultat exceptionnel	1 154 166	968 342	1 113 547
Résultat avant impôts	1 262 531	2 362 394	1 358 842
Impôts sur les bénéfices	244 277	253 805	1 441 830
PSRe	95 476	180 520	116 804
Bénéfices = Résultat net	922 778	1 928 059	1 079 791

Le chiffre d'affaires de l'exercice est en progression de 0,4% contre 4,06 % l'exercice précédent.

L'augmentation du montant des produits exceptionnels correspond aux réintégrations de subventions au compte de résultat, à la dévolution anticipée de la résidence la « Pommerais » de Criquetot l'Esneval mais aussi, comme l'an passé, à la défiscalisation de l'activité de logement social au 1^{er} janvier 2005.

La baisse des produits financiers est à l'origine de celle de la participation des salariés aux résultats de l'entreprise.

■ Soldes intermédiaires

	2006	2007	2008
Chiffre d'affaires	23 049 194	23 985 380	24 081 860
Résultat d'exploitation	3 248 043	3 058 153	3 681 200
Résultat financier	-3 139 678	-1 664 110	- 3 352 916
Résultat courant avant impôts	108 365	1 394 043	328 284
Résultat exceptionnel	1 154 166	968 342	1 113 547
Bénéfices = Résultat net	922 778	1 928 059	1 079 731

■ Ratios financiers

⇒ Bilan

	2006	2007	2008
Marge nette (résultat net/chiffre d'affaires)	4,00%	8,03%	4,48%
Rentabilité nette (résultat d'exploitation/chiffre d'affaires)	14,09%	12,75%	15,29%
Charges financières / Chiffre d'affaires	18,25%	17,78%	18,19%

	2006	2007	2008
Capitaux propres	19 539 622	21 112 351	21 462 465
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	5 533 334	5 533 334	5 533 334
Report à nouveau	0	857 978	2 721 237
Provisions pour risques et charges	6 290 493	7 086 545	7 196 841
Dettes	111 056 758	108 830 170	103 792 012
Total du bilan	136 886 873	137 029 066	132 477 122
Actif immobilisé	110 795 531	111 988 147	108 965 628
Actif circulant	20 973 271	20 486 600	19 371 550
Charges à répartir	5 118 070	4 554 318	4 139 944

La trésorerie globale diminue d'une année sur l'autre. Le montant total des emprunts et dettes représente 4,33 fois le montant des capitaux propres.

■ Ratios financiers

	2006	2007	2008
Rentabilité globale (résultat net/total de l'actif)	0,70%	1,16%	

SYNTHESE DES POSITIONS PRISES PAR LES ADMINISTRATEURS MANDATAIRES DE LA COLLECTIVITE

ADMINISTRATEURS VILLE AU 31/12/08

- Yvon ROBERT

PARTICIPATION DES ELUS AUX CONSEILS D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE EN 2008

3 conseils d'administration, 1 Assemblée Générale Ordinaire et 1 Assemblée Générale Ordinaire ont eu lieu en 2008.

PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

⇒ Conseil d'administration devant l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2008

- Approbation du Procès Verbal du Conseil d'administration.
- Synthèse de la situation de l'entreprise durant la crise financière économique et sociale :
 - Appauvrissement des familles (pertes d'emploi...),
 - Retard sur les chantiers et baisse de la qualité des prestations apportées par les entreprises du bâtiment,
 - Reprise des opérations en VEFA malgré la demande de soutien de l'industrie du bâtiment par les pouvoirs publics,
 - importante augmentation de nouvelles opérations de construction de logements locatifs sociaux réalisés en pleine propriété.
- Point sur les conséquences financières des équilibres d'opérations due aux évolutions de la réglementation telle la loi sur l'eau, sur l'accessibilité ou les normes thermiques :
 - Retard sur les opérations d'accession et de location.
- Point sur les nouvelles règles comptables qui s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2005. Les règles sur la valorisation des actifs contrarient l'activité de SEMINOR dans le domaine du secteur médico-social.

- Présentation des actions en faveur de l'amélioration du confort des locataires et de nombreux travaux d'améliorations de l'habitat.
- Constat sur les actes de vandalismes mais aussi sur la dégradation de l'entretien des logements par ses occupants.
- Signature d'avenants d'extension de population avec l'Etat pour lutter contre la vacance dans les foyers logements pour personnes âgées. Mise en place des élections de conseils de concertation.
- Point sur l'occupation du patrimoine locatif en gestion directe (logements familiaux, Foyers logements pour personnes âgées)

TRAVAUX –ACQUISITIONS – FINANCEMENTS

- Mises en habitation
- Réhabilitations
- Construction lancée en 2008
- Acquisitions – cessions – dévolutions
- Patrimoine géré par la société au 31 décembre 2008
- Présentation du bilan et du compte de résultat
- Aucun évènement important n'a été signalé depuis la clôture de l'exercice

DIVERS

- Proposition d'affectation des résultats
- Evolutions prévisibles et perceptibles en 2009
- Informations concernant les mandats sociaux
- Conclusion
- Résultats des cinq dernières années
- Présentation du Bilan et du compte de résultat
- Présentation du rapport général et du rapport spécial du commissaire aux comptes
- Texte des résolutions adoptées