

VILLE DE ROUEN

S.E.M. Immobilière de Normandie

**RAPPORT DES  
ADMINISTRATEURS DE LA  
VILLE AU SEIN DE LA SOCIETE  
(EXERCICE 2010)**



# 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](mailto:seminor@seminor.fr) / [www.seminor.fr](http://www.seminor.fr)

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

- 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'Yvetot, 1800 actions (3,33%)
.....	Ville de Bolbec, 1800 actions (3,33%)
.....	Sté GCE SEM, Caisse d'Epargne/Caisse Nationale, 3355 actions (6,21%)
.....	Michel DUBOSC, 1159 actions (2,15%)
.....	Patricia Mark WELBY LEBON, 1080 actions (2%)
.....	André-Pierre NEVEU, 630 actions (1,17%)
.....	Madeleine 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 WATINE 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 :..... 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 : ..... 127****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

### 1) Informations générales

La SEMINOR souligne les difficultés rencontrées dues à la crise financière et sociale qui perdure.

Le chômage persiste et le pouvoir d'achat des français s'étiolent.

Les bailleurs sociaux poursuivent leur effort de développement de l'offre de logements sociaux, soutenant ainsi le secteur du B.T.P. Les travaux d'amélioration du patrimoine et les chantiers de constructions nouvelles engagés en témoignent.

De nombreuses réformes ont été apportées concernant directement le secteur d'activité de la SEMINOR :

- Un nouveau prélèvement assis sur le potentiel financier des organismes HLM et SEML disposant d'un patrimoine locatif social, créé par la loi de finances 2011 se substituant à celui créé par la loi de finances rectificatives pour 2009. Ce nouveau prélèvement permet une réduction des crédits d'Etat au logement social.
- La négociation avec les partenaires, du report de six mois des délais de signature des Conventions d'Utilité Sociale permettant de prendre en compte les conséquences du prélèvement dans la définition de leur engagement.
- La réforme du traitement de la demande de logement locatif social pour laquelle est attendue plus de transparence pour les demandeurs.

La politique des pouvoirs publics, d'orienter leur financement en faveur des zones devant bénéficier des aides de l'Etat pénalise fortement le développement du logement en milieu rural.

Comme l'an passé, la SEMINOR souligne sa difficulté d'équilibrer financièrement ses nouvelles opérations.

### 2) Activité de la SEM au cours de l'exercice 2010:

Pour répondre aux différentes difficultés suivantes :

- **Maintien de l'équilibre financier des opérations nouvelles** : la SEMINOR a associé aux opérations de constructions nouvelles la pérennisation de programmes locatifs objets de conventions de dévolutions dans un esprit de mutualisation et de poursuite du partenariat étroit avec les collectivités locales (montage juridique des opérations par mise à disposition du terrain à SEMINOR par bail emphytéotique associé à une convention de construction).
- **Vacance récurrente des foyers logements pour personnes âgées** : La SEMINOR a installé un service de téléassistance et a renforcé l'accompagnement de jour des résidents notamment en matière d'animation.

SEMINOR rappelle dans son rapport d'activité la continuité des formations apportées aux hôtesses pour procéder au classement des personnes âgées selon leur degré d'autonomie. Cette évaluation permet ainsi d'orienter éventuellement les personnes les plus handicapées vers des établissements spécialisés. Par conséquent, ce moyen d'évaluation n'est efficace dans la prise de décision que lorsque les résultats sont transmis, ce qui n'est pas le cas pour les départements du Calvados, de la Somme et de l'Orne.

SEMINOR souligne que l'âge moyen des résidents intégrant les foyers est passé de 79 ans en 2009 à 83 ans en 2010.



### 3) 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	
	2009	2010	2009	2010
<b>Taux de rotation</b>	Env. 11 %	<b>Env. 7 %</b>	Env. 13 %	<b>Env. 13 %</b>
<b>Taux d'occupation</b>	Env. 97%	<b>Env. 98%</b>	Env. 96 %	<b>Env. 96 %</b>

Contrairement à l'an passé, le taux de rotation semble s'être stabilisé dans les logements collectifs et a diminué dans les pavillons. Les locataires sortants s'orientent principalement vers l'accession ou la location de logements individuels.

Le taux d'occupation global relevé par SEMINOR est de l'ordre de 96,63 %. Le taux d'occupation semble s'être stabilisé en 2010.

#### ▪ Résidences pour personnes âgées

	2009	2010
<b>Taux de rotation</b>	Env. 15,35 %	<b>Env. 13,86 %</b>
<b>Taux d'occupation</b>	Env. 86,84 %	<b>Env. 82,82 %</b>

L'année 2010 est marquée par :

- La poursuite de la désaffectation de certaines résidences pour personnes âgées.
- Le taux de rotation dans ces résidences est de 13,86 % en 2010 et le taux moyen global d'occupation est de 82,82%. L'âge moyen des personnes intégrant ces résidences est de 80 ans contre 83 ans en 2009.

Il est à noter en 2010, tout comme en 2009, que la vacance touche un nombre grandissant d'établissements principalement sur Deville les Rouen, Bolbec, Houpeville et l'Aigle dont le taux d'occupation est inférieur à 80%.

La SEMINOR précise que l'occupation des foyers logements demeure pénalisée par les conditions d'autonomie requises à l'accès et les taux moyens à respecter pour l'ensemble des résidents. Les taux moyens tels qu'ils sont indiqués ci-dessus correspondent à la moyenne des taux d'occupation et de rotation des résidences pour personnes âgées qui sont additionnés sur l'année 2010.

#### ⇒ Solvabilité des occupants

- Taux de solvabilité entre 2007 et 2010

	2007	2008	2009	2010
locataires des logements familiaux	24,24%	24%	24,82%	23,81%
Résidents des foyers pour personnes âgées	24,61%	23,9%	23,00%	21,00%



- Nombre de bénéficiaires de l'APL entre 2007 et 2010

	2007	2008	2009	2010
Locataires logements familiaux	51,30%	55%	57,26%	54,29%
Résidents foyers pour personnes âgées	74,20%	74,8%	70,00%	70,00%

<b>Bénéficiaires de l'APL dans le patrimoine de la société</b>	2007	2008	2009	2010
Familles locataires des logements familiaux	51,3%	55%	60,00%	60,00%
Résidents des foyers logements pour personnes âgées	74,2%	74,8%	70,00%	70,00%

Après une stabilisation en 2009 de la couverture des loyers dans le secteur des logements familiaux, une nouvelle diminution est constatée en 2010. L'évolution du pourcentage de familles bénéficiaires suit cette même tendance. Il en va de même pour le secteur des foyers logements pour personnes âgées autonomes en gestion directe (2009 : 24,81 % et 2010 : 23,81 %).

En effet, le taux de couverture des redevances par l'APL est en 2009 de 23 % contre 21 % en 2010 et le pourcentage de familles bénéficiaires est passé à 24,81 % en 2009 contre 23,81 % en 2010.

La dette moyenne des locataires de logements familiaux a légèrement augmenté en 2010. SEMINOR a dénombré 58 nouveaux dossiers de surendettement en 2010, contre 48 en 2009, 15 ont pu être soldés au cours de l'année et au 31 décembre, 101 étaient en cours. 17 dossiers ont fait l'objet d'une procédure de rétablissement personnel,

De même, 280 dossiers font l'objet d'un examen suivi par les commissions départementales de suspension de l'APL contre 392 pour l'exercice précédent.

L'intervention d'organismes extérieurs, tels que le FSL, le FDG de Seine Maritime et autres poursuivent leurs efforts (aide au logement, aide au maintien dans le logement en cas de difficultés financières, subventions, prêts ....).

La SEMINOR constate que l'attribution de logement aux familles dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond de ressources ne cesse d'augmenter (68 % du nombre total des attributions prononcées).

A l'instar des années précédentes, la SEMINOR a dépassé les objectifs d'accueil de familles défavorisées fixés dans les accords collectifs départementaux.

#### ⇒ **Acquisition, cession, construction en 2010**

<b>MISE EN HABITATION</b>			
<b>Date</b>	<b>Nom de la résidence</b>	<b>Localisation</b>	<b>Nbre de pavillons</b>
Février	Résidence les Saules 1 (du type 2 au type IV)	Sassetot Le Mauconduit	7



Travaux de réhabilitation terminés en 2010			
Date	Nom de la résidence	Localisation	Type de travaux
Mai	Résidence « Les tennis »	Etretat	Travaux de réhabilitation de 15 logements
Juillet	- Foyer « Les Goelands	Fécamp	Travaux d'amélioration pour les deux établissements et de création de bureaux pour le Foyer « Les Goelands)
	- Résidence « Gustave Flaubert	Pont l'Evêque	
Novembre	- Résidence « Les champs verts »	Saint Romain de Colbosc	Travaux d'amélioration de 74 logements locatifs
	- Imm. « Berthe Morisot »	Canteleu	Travaux de réhabilitation de 23 logements locatifs
	- Résidence « Louis Pasteur »	Gamaches	Réfection de la couverture
Décembre	- Résidence « Les Hêtres»	Hautot sur Mer	Travaux de ventilation mécanique contrôlée
	- Résidence « Saint Anne »	Rouen	Travaux d'amélioration de la résidence

Constructions et travaux lancés en 2010			
Date	Nom de la résidence	Localisation	Type de travaux
Avril	Résidence « Les Peupliers »	Ganzeville	Construction de 4 pavillons (Type II et III)
Février	Résidence « Les prairies »	Penly	Construction de 17 pavillons (Type II, III et IV)
Juin	Résidence « La linerie »	Sassetot le Mauconduit	Construction de 8 pavillons (Type II et IV)
Juillet	Résidence « Les alouettes»	Etaimpuis	Construction de 7 pavillons (Type II et III)
Août	Fondation « Lamauve »	Rouen	Construction d'une extension de 54 lits de la maison de retraite en maîtrise d'ouvrage déléguée
Septembre	Quartier « Toupin »	Lillebonne	Travaux de réfection des façades des ensembles collectifs et individuels

ACQUISITION – DEVOLUTION - CESSION		
Date	Localisation	Type
Mars	Ganzeville	Acquisition du terrain de la résidence « Les templiers »
Juin	- Saint Romain de Colbosc	- Acquisition du terrain d'assiette et ensemble immobilier de la résidence
	- Etainpuis	- Acquisition du terrain de la résidence « Les alouettes »
Juillet	- Sassetot le Mauconduit	- Acquisition des terrains d'assiettes et ensembles immobiliers des résidences « Les Tilleuls »- « Les pommiers » - « Le verger »
	- Le Havre	- Dévolution anticipée de la résidence « Saint-Just » au bénéfice du CCAS
Décembre	- Therouldeville	- Acquisition des terrains d'assiettes et ensembles immobiliers des résidences « Les Tilleuls »
	- Dieppe	- Dévolution de gendarmerie rue de Blainville au bénéfice du Département de Seine Maritime

⇒ **Patrimoine géré par la société**

▪ **Logements familiaux**

	2007	2008	2009	2010
<b>Chambre/lits</b>	--	--	-	-
<b>Appartements</b>	2508	2507	2529	2529
<b>Pavillons</b>	778	830	818	825
<b>Total</b>	<b>3286</b>	<b>3337</b>	<b>3347</b>	<b>3354</b>
Dont logements conventionnés	2727	2778	2789	2819

▪ **Résidences pour personnes âgées**

	2007	2008	2009	2010
<b>Chambre/lits</b>	--	211	211	211
<b>Appartements</b>	2508	1411	1342	1269
<b>Pavillons</b>	778	--	-	-
<b>Total</b>	<b>3286</b>	<b>1622</b>	<b>1553</b>	<b>1480</b>
Dont logements conventionnés	2727	1445	1445	1372

▪ **Foyers**

	2007	2008	2009	2010
<b>Chambre/lits</b>	317	317	243	243
<b>Appartements</b>	24	30	22	22
<b>Pavillons</b>	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>351</b>	<b>347</b>	<b>265</b>	<b>265</b>
Dont logements conventionnés	25	25	25	25

Le pourcentage de logements conventionnés au 31 décembre 2010 s'établit à 82,68% contre 82,46% en 2009.



# BILAN FINANCIER

## INDICATEURS FINANCIERS

### Compte de Résultat (€ H.T.)

	2008	2009	2010
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>24 081 860</b>	<b>24 501 905</b>	<b>24 386 285</b>
Produit d'exploitation	27 361 202	27 855 499	27 185 822
Charges d'exploitation	23 680 003	24 241 396	24 174 778
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 681 200</b>	<b>3 614 103</b>	<b>3 011 043</b>
Produits financiers	1 027 433	990 471	1 464 523
Charges financières	4 380 349	4 148 131	3 433 404
<b>Résultat financier</b>	<b>-3 352 916</b>	<b>-3 157 660</b>	<b>-1 968 881</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>328 284</b>	<b>456 443</b>	<b>1 042 163</b>
Produits exceptionnels	3 510 342	1 038 803	1 172 833
Charges exceptionnelles	2 396 795	232 601	339 621
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1 113 547</b>	<b>806 202</b>	<b>833 211</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>1 358 842</b>	<b>1 159 255</b>	<b>1 170 510</b>
Impôts sur les bénéfices	1 441 830	285 812	146 401
PSRe	<b>116 804</b>	<b>103 389</b>	<b>167 864</b>
Résultat net (bénéfices ou perte)	<b>1 079 731</b>	<b>873 443</b>	<b>1 561 109</b>

L'exercice 2010 se solde par un résultat comptable bénéficiaire net de 1 561 109 €.

Le chiffre d'affaires est en constante diminution depuis plusieurs années. Une diminution d'autant plus importante en 2010 (0,40%) principalement liée, comme l'an passé à la rétrocession de deux établissements.

La hausse du poste « Produits financiers » s'explique par la cession de valeurs mobilières de placements dont les plus-values ont compensé les indemnités de remboursements anticipés. Ainsi, les effets du différé d'application de la baisse du taux d'intérêt des emprunts locatifs effectués par la SEMINOR, associés à la diminution de sa dette expliquent la baisse des charges financières.

Les charges exceptionnelles de la SEMINOR sont habituellement de faibles valeurs. Son augmentation en 2010, est la conséquence de la dévolution anticipée de la résidence Saint Just au profit du CCAS de la Ville du Havre pour un montant de 169 434 €.

Les produits exceptionnels correspondent aux ventes d'immobilisations corporelles tel le produit de la dévolution anticipée de la résidence Saint Just au CCAS de la Ville du Havre ainsi que les réintégrations de subventions. Ils intègrent également les dégrèvements de taxes foncières sur les propriétés bâties d'un montant de 60 934 € obtenus dans le cadre de travaux d'adaptation de logements au handicap des occupants.

Tout comme en 2009, la SEMINOR constate la reprise de provision pour impôt sur les sociétés (12 079 € inhérente aux modalités d'étalement sur 5 ans de l'impôt sur les sociétés dus dans le cadre de la mise en œuvre des nouvelles normes comptables au 1<sup>er</sup> janvier 2005.



## Soldes intermédiaires de gestion

	2008	2009	2010
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>24 081 860</b>	<b>24 501 905</b>	<b>24 386 285</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 681 200</b>	<b>3 614 103</b>	<b>3 011 043</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-3 352 916</b>	<b>-3 157 660</b>	<b>-1 968 881</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>328 284</b>	<b>456 443</b>	<b>1 042 163</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1 113 547</b>	<b>806 202</b>	<b>833 211</b>
<b>Bénéfices = Résultat net</b>	<b>1 358 842</b>	<b>1 159 255</b>	<b>1 170 510</b>

## Bilan

	2008	2009	2010
Capitaux propres	<b>21 462 465</b>	<b>23 389 305</b>	<b>24 581 268</b>
Capital social	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Réserve légale	108 000	108 000	108 000
Réserve réglementée	5 533 334	5 533 334	5 533 334
Report à nouveau	2 721 237	3 736 168	4 544 812
Provisions pour risques et charges	7 196 841	6 510 165	6 458 986
Dettes	103 792 012	99 400 135	86 912 720
<b>Total du bilan</b>	<b>132 477 122</b>	<b>129 299 605</b>	<b>117 952 974</b>
Actif immobilisé	108 965 628	108 956 945	100 605 188
Actif circulant	19 371 550	16 266 849	14 292 151
Charges à répartir	4 139 944	4 075 812	3 055 634

L'augmentation des immobilisations est due aux constructions en cours dont la livraison interviendra en 2011.

Malgré une non revalorisation des loyers en 2010, le montant des créances clients a progressé de 2,73 %. Ce qui explique le choix de la SEMINOR d'augmenter la provision pour risque de recouvrement des loyers. Il faut noter que cette provision couvre 84 % du montant des créances douteuses contre 77 % en 2009.

Cependant, les autres créances diminuent par une forte baisse des subventions allouées à la SEMINOR.

L'augmentation du résultat net en 2010 conduit à une progression des capitaux propres, et ce malgré une diminution des subventions d'investissements nettes de réintégrations au résultat.

Le montant total des emprunts et dettes représente 3,12 fois le montant des capitaux propres.

La forte diminution de l'endettement de la SEMINOR s'explique principalement par le remboursement anticipé d'emprunts pour un montant en capital de 9 639 537 €. Ce remboursement anticipé d'emprunts a notamment été financé par les fonds propres de SEMINOR qui sont issus de différents placements et de la cession de valeurs mobilières de placements en 2010.

Les plus values de ces cessions de valeurs mobilières de placement ont permis de compenser les indemnités de remboursements anticipés de l'emprunt. Ces plus-values sont également à l'origine de la hausse des produits financiers.

La SEMINOR précise par ailleurs que les dettes sociales augmentent sous l'effet de la progression de la dette provisionnée au titre de la participation des salariés aux résultats de la société. Aussi, la variation des dettes sur immobilisations et comptes rattachés est strictement conjoncturelle.

## Ratios financiers

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Rentabilité globale (résultat net/total de l'actif)</b>	1,45%	0,68 %	1.32 %

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Marge nette (résultat net/chiffre d'affaires)</b>	4,48%	<b>3,73%</b>	<b>6,35 %</b>
<b>Rentabilité nette (résultat d'exploitation/chiffre d'affaires)</b>	15,29%	<b>15,45%</b>	<b>12,25 %</b>
<b>Charges financières / Chiffre d'affaires</b>	18,19%	<b>17,74%</b>	<b>13,97 %</b>

# SYNTHESE DES POSITIONS PRISES PAR LES ADMINISTRATEURS MANDATAIRES DE LA COLLECTIVITE

## ADMINISTRATEURS VILLE AU 31/12/09

- Yvon ROBERT

## PARTICIPATION DES ELUS AUX CONSEILS D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE EN 2009

3 conseils d'administration, 1 Assemblée Générale Ordinaire ont eu lieu en 2009.

## PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### ⇒ Conseil d'Administration 15 février 2010

- *Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 26 octobre 2009*

- *Travaux – acquisitions – financements*

- *Caudebec en Caux : étude sur un projet de construction d'un programme locatif de 25 logements + acquisition en pleine propriété de la Résidence de l'Europe*
- *Therouldeville : acquisition des terrains d'assiette*
- *Cherbourg : plan financier*
- *Le Havre : dévolution de la Résidence Saint-Just*
- *Saint-Romain de Colbosc : Acquisition d'un terrain quartier du Mesnil*
- *Dieppe : Gendarmerie (report de la date de dévolution)*
- *Mont Saint-Aignan : Résidence « Le Golf » (travaux de réhabilitation).*

- *Plan stratégique du patrimoine et convention d'utilité sociale*

- *Cession d'un pavillon « Moulin bleu » à Fécamp*

- *Questions diverses et informations générales*

- *Modification des seuils des marchés des SEM*
- *Rémunération des mandats sociaux*
- *Modification du projet de construction de la commune de Norville*
- *Prise de retard du projet de construction des 13 pavillons à Sasseville causé par le dépôt d'un recours à l'encontre du permis de construire*
- *Point sur la maîtrise d'ouvrage déléguée à la SEM SEMINOR par la Fondation Lamauve à Rouen pour la démolition et la reconstruction d'une EHPAD de 54 lits.*
- *Modification de la grille de vétusté.*

### ⇒ Conseil d'Administration 26 avril 2010

- *Approbation du Procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15 février 2010*

- *Comptes annuels*

- *Préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire*

- *Convocation et ordre du jour*
- *Projet de rapport de gestion devant être soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires pour l'exercice 2009*

- *Dévolutions – projets – actes à régulariser*

- *Le Havre : Résidence Saint -Just (dévolution)*

- Gournay en Bray : Résidence la Croix Blanche (régularisation servitude de passage)
- Cherbourg : Résidence pour personnes âgées « le Vieux château » (servitude de surplomb et d'appui)
- Bolbec : rétrocession d'une parcelle de terrain Boulevard J.PASSAS

-14-

- Therouldeville : projet de construction de 6 pavillons avec garage
  - Caudebec en Caux : réflexion sur la réalisation d'un futur programme de construction de 25 logements
  - Lillebonne : projet d'acquisition et de construction de 40 logements locatifs sociaux
  - Construction de logements locatifs à Etainpuis- Résidence « les Alouettes »
  - Construction de logements locatifs à Penly – Résidence des Prairies
  - Patrimoine locatif de la Hague
  - Rouen Résidence Bonvoisin- Dévolution anticipée
- Point sur la convention d'utilité sociale
  - Commission d'attribution de logements – modification de sa composition – nouveaux programmes à affecter
  - Point sur le supplément de loyer de solidarité applicable aux nouveaux programmes
  - Acquisitions et cessions immobilières 2009 : politique de ventes des logements conventionnés
  - Questions diverses et informations générales
    - Comptes prévisionnels
    - Revalorisation légale des loyers au 1er juillet 2010
    - Rapport sur l'exécution des contrats
    - Commissions d'appels d'offres
    - Principaux indicateurs de gestion locative
    - Point sur la reprise en pleine propriété de l'immeuble de la gendarmerie à Dieppe
    - Réflexion sur le devenir de la Résidence Le Golf au Mont-Saint-Aignan
    - Report programmation
    - Point sur le désamiantage des programmes de Cherbourg et du secteur de la Hague
    - Point sur les travaux effectués à la Résidence des Champs Verts à Saint Romain de Colbosc
    - Réforme de la participation des salariés aux résultats de l'entreprise
    - Plan stratégique du patrimoine
    - Principaux indicateurs de gestion locative

#### ⇒ **Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2010**

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration
- Rapport du Commissaire aux comptes (rapport général, rapport sur les conventions au titre de l'article L.225-38 à 40 du Code du Commerce)
- Approbation du bilan, du compte de résultat de 2009, quitus à donner aux administrateurs et décharge au Commissaire aux comptes de l'exercice de sa mission
- Affectation des résultats
- Nomination du Commissaire aux comptes
- Nomination du Commissaire aux comptes suppléant
- Questions diverses

#### ⇒ **Conseil d'Administration du 25 octobre 2010**

- Approbation du Procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 28 juin 2010
- Informations relatives à Logiliance Ouest et Logeo action logement
- Travaux – Acquisitions – Financements

- *Dieppe : Gendarmerie Rue de Blainville (résiliation de bail)*
- *Saint Romain de Colbosc : résiliation partielle d'une parcelle de terrain*
- *Thérouldeville – Caudebec en Caux – Lillebonne : financement sur fonds propres*
- *Octeville sur Mer : réalisation d'un programme de 30 logements locatifs sociaux*
- *Fecamp : acquisition de deux immeubles écoles et de la Résidence des Fontaines à Fécamp*
- *Alençon : point sur la gestion de la Résidence « les quatre saisons »*
- *Dieppe : construction d'un foyer logement pour personnes âgées (Résidence Victor Hugo)*
- *Hautot su Mer : point sur le refus de reprendre en pleine propriété la Résidence des Hêtres*

- *Point sur la vente d'un logement à la Résidence du Val Ricard à Bolbec*
- *Projet de taxe sur les loyers – Convention d'utilité sociale*
- *Modification du règlement intérieur des Commissions d'attribution de logements*
- *Questions diverses et informations générales*
  - *Révision des comptes prévisionnels*
  - *Report sur les appels d'offres passés en 2010 – Activités de chantier et projets déposés à la programmation de 2011-2013*
  - *CREA- objectifs de mutualisation*
  - *Fécamp – Travaux de menuiserie au siège de la société*
  - *Principaux indicateurs de gestion locative*
  - *Calendrier des Conseils d'administration prévus en 2011*

⇒ **Conseil d'Administration du 20 décembre 2010**

- *Approbation du Procès verbal de la réunion du Conseil d'administration du 25 octobre 2010*
- *Travaux- acquisitions- financements*
  - *Caudebec en Caux : Résidence de l'Europe (numérotation des parcelles)*
  - *Fécamp : Résidence les Fontaines et Hôtel de Ville (acquisition)*
  - *Hautot sur Mer : Résidence les Hêtres (acquisition)*
  - *Dieppe : Gendarmerie rue de Blainville (transfert de 58 000€ au Conseil Général de Seine- Maritime afin de procéder aux travaux d'isolation de la façade extérieure)*
- *Dossier Pollet-USF*
- *3<sup>ème</sup> cotisation de la CGLLS – Convention d'utilité sociale – supplément de loyer de solidarité*
- *Remboursement anticipé d'emprunts*
- *Point sur les résidences pour personnes âgées en gestion directe*
- *Point sur la Résidence les hortensias à Deville Les Rouen*
- *Questions diverses et informations générales*
  - *Révision des loyers au 1er janvier 2011 des logements conventionnés*
  - *Rémunérations*
  - *Résultats des élections des représentants des locataires*

