

VILLE DE ROUEN

S.E.M. Immobilière de Normandie

**RAPPORT DES  
ADMINISTRATEURS DE LA VILLE  
AU SEIN DE LA SOCIETE**  
(EXERCICE 2011)

# 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

# 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%)

<b>Nombre d'administrateurs ou représentants de la Collectivité au sein de l'organisme :</b> .....	<b>1</b> (M. Yvon Robert)
<b>Nombre total d'administrateurs :</b> .....	<b>13</b>
<b>Nombre de censeurs :</b> .....	
<b>Commissaire aux comptes :</b> .....	M Société Ferté Boucher
<b>Expert Comptable :</b> .....	
<b>Président de la SEM :</b> .....	M. Régis LEMONIER
<b>Directeur Général de la SEM :</b> .....	M. Marcel BERTIN
<b>Salariés :</b> .....	<b>127</b>
<b>Nature des conventions conclues avec la Ville de Rouen :</b>	Garantie d'emprunt pour la réalisation de programme immobilier sur le territoire.

# BILAN D'ACTIVITE

## L'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.

La SEMINOR réoriente ses pôles de développement par une action accrue dans l'amélioration de l'habitat et la recherche d'économie d'énergie.

3 textes ont changé la réglementation applicable à l'activité du logement locatif social :

- Décret n°2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable,
- Arrêté du 10 mars 2011 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État,
- Loi n°2011-1978 du 28 décembre 2011 (loi de finance rectificative) qui porte le taux de T.V.A. réduit de 5,5 % à 7% au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

L'exploitation et l'équilibre des opérations de la SEMINOR sont fragilisés par :

- L'augmentation de 1,5 % du taux réduit de T.V.A.
- L'augmentation de l'indice INSEE du coût de la construction alors que l'indice de revalorisation des loyers n'a progressé que de 6,46 %.

L'année 2011 a été marquée par l'audit effectué par l'URSAFF et la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social, mettant en évidence la rigueur et les compétences du personnel.

La mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social a émis les recommandations suivantes :

- Réduire la proportion trop importante du parc géré sous bail emphytéotique, risquant une sortie du patrimoine,
- Maîtriser l'éloignement d'une partie du parc par rapport au siège,
- Porter une attention toute particulière sur la maîtrise de la vacance et du niveau des impayés,

Et conclue sur les résultats prévisionnels positifs pouvant assurer l'ensemble des besoins autres que le maintien des montages de nouvelles opérations en pleine propriété.

L'année 2011 a aussi été marquée par la concrétisation d'accords conclus avec des communes voisines dans le cadre d'opérations de mutualisations, permettant une augmentation de l'offre de logements locatifs sociaux, des travaux d'amélioration et d'acquisition de la pleine propriété d'ensembles immobiliers soumis à des conventions de dévolutions.

La S.E.M.I.N.O.R. poursuit, en étroit partenariat avec les collectivités sur lesquelles elle est implantée, ses axes de développement de l'offre.

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.

## **2) Activité de la SEM au cours de l'exercice 2011:**

Certains chantiers ont connus d'importantes dérives, tant dans le respect des calendriers que la qualité de réalisation des ouvrages par plusieurs entreprises.

Les difficultés financières rencontrées par les locataires qui ne cessent de s'accroître, ont contraint la S.E.M.I.N.O.R. à renforcer leur service de suivi social et de recouvrement des loyers.

### **⇒ Pour répondre aux différentes difficultés :**

#### **• Dans le secteur des résidences pour personnes âgées :**

La continuité du service de téléassistance ainsi qu'une nouvelle organisation visant un renforcement des animations et l'implication des hôtesse à améliorer l'attractivité des établissements, viennent palier aux vacances récurrentes dans les résidences pour personnes âgées. Les chiffres de l'année 2011 semblent confirmer ces efforts.

Une constante dégradation du taux moyen d'occupation pour ces foyers logements, pénalisés d'une part par leur typologie et d'autre part, par le maintien à domicile plus souvent souhaité et l'amélioration des conditions d'habitation ainsi que les nouvelles réglementations en matière de conditions d'autonomie requise pour les résidents.

SEMINOR souligne que l'âge moyen des résidents intégrant les foyers est passé de 79 ans en 2009 à 84 ans en 2011.

#### **• Dans le secteur des logements familiaux (Pavillons, logements collectifs, foyers logements pour personnes âgées) :**

Un système de blocage des loyers a été mis en place sur les programmes où le montant des loyers et charges semblent être la cause de la désaffectation des petits logements principalement touchés en zone détendue.

La S.E.M.I.N.O.R. reste impuissante face aux troubles de voisinages et de l'état de dégradation de certains logements restitués.

Les petits logements de type F1, souvent considérés comme « logements temporaires », présentent toujours le taux de rotation le plus élevé et une augmentation de la vacance restant sectorisée.

Est constaté également, un allongement des délais de remise en état des logements de plus en plus dégradés chaque année.

### 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	
	2010	2011	2010	2011
<b>Taux de rotation</b>	Env. 7 %	Env. 8%	Env. 13 %	Env. 14%
<b>Taux d'occupation</b>	Env. 98%	Env. 98%	Env. 96 %	Env. 95%

En 2011, le taux de rotation a sensiblement augmenté dans les logements collectifs et dans les logements individuels. Les petits logements de type F1 présentent toujours le taux de rotation le plus élevé. Ces logements sont souvent considérés par leurs occupants comme « logements temporaires ». Les locataires sortants s'orientent principalement vers l'accession ou la location de logements individuels.

A l'inverse, le taux d'occupation moyen s'est dégradé de façon contrastée en 2011. Le taux d'occupation des pavillons s'est redressé en fin d'année pour retrouver son niveau acquis en début d'exercice. Quant au taux d'occupation des logements collectifs, l'augmentation de la vacance est sectorielle (zones détendues : l'Aigle et Blangy sur Bresle, le canton de la Hague (à l'exception de la Commune de Beaumont Hague) + programmes confrontés à des troubles du voisinage (« résidence « Basses terres » à Hautot Sur Mer et « résidence Camp Comtois » à Bresle).

Enfin, il convient de noter que la SEMINOR se trouve également confrontée à l'allongement des délais de remise en état des logements venant de se libérer pour dégradations.

#### ▪ **Résidences pour personnes âgées**

	2010	2011
<b>Taux de rotation</b>	Env. 13,86 %	Env. 12,50%
<b>Taux d'occupation</b>	Env. 82,82 %	Env. 84%

L'année 2011 est marquée par :

- **la poursuite de la désaffectation de certaines résidences pour personnes âgées.** Le taux moyen d'occupation s'est de nouveau dégradé (83.59% en 2011 contre 85.29% en 2010). Cette dégradation est due au fait que le taux d'occupation moyen, dans les Résidences de Bolbec, Deville Les Rouen, Epouville, Houpeville et de l'Aigle, est inférieur à 75% en 2011.
- **une dégradation du taux de rotation dans ces résidences.** Celui-ci est de 12.49 % en 2011 contre 13.86% en 2010. La SEM explique cette dégradation par la baisse de l'occupation des foyers logements due à la typologie des logements, le maintien à domicile, l'amélioration des conditions d'habitation en diffus et les conditions d'autonomie des résidents requises. L'âge moyen des personnes intégrant ces résidences est de 79 ans et l'âge moyen des résidents 84%.

⇒ **Solvabilité des occupants**

- Taux de solvabilité entre 2007 et 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
locataires des logements familiaux	24.24%	24%	24,82%	23,81%	24.19%
Résidents des foyers pour personnes âgées	24,61%	23,9%	23,00%	21,21%	20.84%

- Nombre de bénéficiaires de l'APL entre 2007 et 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Locataires logements familiaux	51,30%	55%	57,26%	54,29%	55,65%
Résidents foyers pour personnes âgées	74,20%	74,8%	70,00%	69.18%	68.62%

<b>Bénéficiaires de l'APL dans le patrimoine de la société</b>	2007	2008	2009	2010	2011
Familles locataires des logements familiaux	51,3%	55%	60,00%	60,00%	Non renseigné
Résidents des foyers logements pour personnes âgées	74,2%	74,8%	70,00%	70,00%	Non renseigné

Après une stabilisation en 2009 de la couverture des loyers dans le secteur des logements familiaux, une augmentation est à constater en 2011 (+1.59%). Le taux de couverture se rapproche de son niveau en 2007. L'évolution du pourcentage de familles bénéficiaires suit cette même tendance. En effet, Il convient de noter que le nombre de bénéficiaires de l'APL dans les logements familiaux a augmenté, en 2011, de 2.50%.

En revanche, le taux de couverture des loyers dans le secteur des résidents pour personnes âgées a, quant à lui diminué, en 2011, de 1.74%. En effet, celui-ci était de 21.21% en 2010 contre 20.84% en 2011. L'évolution du pourcentage de personnes âgées bénéficiaires suit cette même tendance. Il convient de constater une diminution de ce poste d'environ 1%.

La dette moyenne des locataires de logements familiaux a légèrement augmenté en 2011. SEMINOR a dénombré 53 nouveaux dossiers de surendettement en 2011, contre 58 en 2010 : 21 ont pu être soldés au cours de l'année et au 31 décembre, 63 étaient en cours. 22 dossiers ont fait l'objet d'une procédure de rétablissement personnel. Enfin, 11 effacements de dettes représentant un montant de 12 130,08€ ont été effectués en 2011 contre 5 effacements de dettes pour un montant de 25 979€ en 2010.

De même, 282 dossiers font l'objet d'un examen suivi par les commissions départementales de suspension de l'APL contre 280 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 (69 % du nombre total des attributions prononcées). 8 familles ayant déposé un dossier de surendettement auprès de la banque de France ont bénéficié d'un logement contre 13 en 2010. Plus de 16% des attributions ont été prononcées en faveur de familles monoparentales.

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 2011**

<b>MISE EN HABITATION</b>			
<b>Date</b>	<b>Nom de la résidence</b>	<b>Localisation</b>	<b>Nbre de pavillons</b>
Mai	Résidence les « Templiers »	Ganzeville	4 pavillons locatifs dont 3 de type II, 1 de type III avec garage
Septembre	Résidence « Les Prairies »	Penly	17 pavillons locatifs dont 2 de type II, 5 de type III, 10 de type IV avec garage
Octobre	Résidence de « La Linerie »	Sassetot Le Mauconduit	8 pavillons locatifs dont 2 de type II, 6 de type IV avec garage

<b>Travaux de réhabilitation terminés en 2011</b>			
<b>Date</b>	<b>Nom de la résidence</b>	<b>Localisation</b>	<b>Type de travaux</b>
Juin	- Résidence « Côte de la Chapelle »	Paluel	Réfection de le couverture des garages des 13 pavillons
Juin	- Rue Ferdinand Lechevallier	Yvetot	Réfection des menuiseries extérieures d'un pavillon
Septembre	- Résidence « La Roseraie »	Saint Adresse	Réfection de la couverture
Octobre	- Résidence « Le Toupin »	Lillebonne	Travaux de rénovation des façades de la Résidence
Novembre	- Résidences	Beaumont – Hague, Saint Germain des Vaux et Herqueville	Réhabilitation des 89 pavillons locatifs

ACQUISITIONS – DEVOLUTIONS - CESSIONS		
	Localisation	Type
<b>Acquisitions</b>		
Janvier	Lillebonne	Acquisition de la pleine propriété des ensembles immobiliers des résidences « Jules Vallès » + 25 pavillons locatifs quartier du « Toupin »
Mars	Caudebec en Caux	- Acquisition de la pleine propriété des ensembles immobiliers de la résidence de l'Europe
Août	- Bolbec	- Acquisition de la pleine propriété des ensembles immobiliers des résidences « Tetlow » et « Coty »
Novembre	- EU	- Acquisition de la pleine propriété des ensembles immobiliers de la résidence « Saint-Laurent »
<b>Cessions</b>		
Mai	- Bolbec	- Cession du logement n°71 – Immeuble Shirting – Résidence « Val Ricard »

⇒ **Patrimoine géré par la société**

▪ **Logements familiaux**

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Chambre/lits</b>	--	--	-	-	-
<b>Appartements</b>	2508	2507	2529	2529	2510
<b>Pavillons</b>	778	830	818	825	854
<b>Total</b>	<b>3286</b>	<b>3337</b>	<b>3347</b>	<b>3354</b>	<b>3364</b>
Dont logements conventionnés	2727	2778	2789	2819	2848

▪ **Résidences pour personnes âgées**

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Chambre/lits</b>	--	211	211	211	211
<b>Appartements</b>	2508	1411	1342	1269	1268
<b>Pavillons</b>	778	--	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3286</b>	<b>1622</b>	<b>1553</b>	<b>1480</b>	<b>1479</b>
Dont logements conventionnés	2727	1445	1445	1372	1371

▪ **Foyers**

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Chambre/lits</b>	317	317	243	243	243
<b>Appartements</b>	24	30	22	22	22
<b>Pavillons</b>	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>351</b>	<b>347</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>
Dont logements conventionnés	25	25	25	25	25

Le pourcentage de logements conventionnés au 31 décembre 2011 s'établit à 83.09% contre 82,68% en 2010.

# BILAN FINANCIER

## INDICATEURS FINANCIERS

### Compte de Résultat (€ H.T.)

	2008	2009	2010	2011
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>24 081 860</b>	<b>24 501 905</b>	<b>24 386 285</b>	<b>24 583 019</b>
Produit d'exploitation	27 361 202	27 855 499	27 185 822	27 845 436
Charges d'exploitation	23 680 003	24 241 396	24 174 778	24 911 773
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 681 200</b>	<b>3 614 103</b>	<b>3 011 043</b>	<b>2 933 663</b>
Produits financiers	1 027 433	990 471	1 464 523	363 278
Charges financières	4 380 349	4 148 131	3 433 404	2 719 440
<b>Résultat financier</b>	<b>-3 352 916</b>	<b>-3 157 660</b>	<b>-1 968 881</b>	<b>- 2 356 161</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>328 284</b>	<b>456 443</b>	<b>1 042 163</b>	<b>577 502</b>
Produits exceptionnels	3 510 342	1 038 803	1 172 833	1 037 747
Charges exceptionnelles	2 396 795	232 601	339 621	137 909
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1 113 547</b>	<b>806 202</b>	<b>833 211</b>	<b>899 838</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>1 358 842</b>	<b>1 159 255</b>	<b>1 170 510</b>	<b>1 329 401</b>
Impôts sur les bénéfices	1 441 830	285 812	146 401	132 088
PSRe	<b>116 804</b>	<b>103 389</b>	<b>167 864</b>	<b>147 939</b>
Résultat (bénéfices ou perte) net	<b>1 079 731</b>	<b>873 443</b>	<b>1 561 109</b>	<b>1 197 313</b>

Le chiffre d'affaires est en constante diminution jusqu'en 2010. Cependant, en 2011, le chiffre d'affaires tend à progresser (+0.81%). Cette augmentation est principalement liée à la forte diminution de l'endettement de la SEMINOR.

On constate une forte baisse des produits financiers : résultat de l'important remboursement anticipé d'emprunts auquel SEMINOR a procédé en 2010 associé à un faible rendement conjoncturel des placements et des prélèvements sur la trésorerie pour financer des immobilisations locatives.

Après déduction de la participation des salariés aux résultats de l'entreprise d'un montant de 147 939 € et de l'impôt sur les sociétés d'un montant de 132 088 € contre respectivement 167 864 € et 146 401 € en 2010, le résultat comptable bénéficiaire net s'établit à 1 197 303 €.

**Soldes intermédiaires de gestion**

	2008	2009	2010	2011
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>24 081 860</b>	<b>24 501 905</b>	<b>24 386 285</b>	<b>24 583 019</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 681 200</b>	<b>3 614 103</b>	<b>3 011 043</b>	<b>2 933 663</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-3 352 916</b>	<b>-3 157 660</b>	<b>-1 968 881</b>	<b>- 2 356 161</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>328 284</b>	<b>456 443</b>	<b>1 042 163</b>	<b>577 502</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1 113 547</b>	<b>806 202</b>	<b>833 211</b>	<b>899 838</b>
<b>Bénéfices = Résultat net</b>	<b>1 358 842</b>	<b>1 159 255</b>	<b>1 170 510</b>	<b>1 329 401</b>

**Bilan**

	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	<b>21 462 465</b>	<b>23 389 305</b>	<b>24 581 268</b>	<b>25 242 951</b>
Capital social	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Réserve légale	108 000	108 000	108 000	108 000
Réserve réglementée	5 533 334	5 533 334	5 533 334	5 533 334
Report à nouveau	2 721 237	3 736 168	4 544 812	1 197 313
Provisions pour risques et charges	7 196 841	6 510 165	6 458 986	6 434 526
Dettes	103 792 012	99 400 135	86 912 720	80 466 762
<b>Total du bilan</b>	<b>132 477 122</b>	<b>129 299 605</b>	<b>117 952 974</b>	<b>112 144 238</b>
Actif immobilisé	108 965 628	108 956 945	100 605 188	96 757 155
Actif circulant	19 371 550	16 266 849	14 292 151	13 016 888
Charges à répartir	4 139 944	4 075 812	3 055 634	2 370 195

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

L'exercice 2011 a été marqué par des opérations de reprises de la pleine propriété d'ensembles immobiliers soumis à des conventions de dévolution, ce qui explique la forte variation du poste « Autres immobilisations incorporelles ».

Le montant des créances clients a progressé de 1,14 % en 2011, extraction faite des créances douteuses, des créances sur clients dits « gérés par tiers » ainsi que des créances diverses. 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 86 % du montant des créances douteuses en 2011 contre 84 % en 2010.

Malgré une augmentation des subventions allouées à la SEMINOR les autres créances diminuent (diminution de la T.V.A. en attente de remboursement, dégrèvement de la taxe foncière et excédents d'acomptes versés au titre de l'impôt sur les sociétés).

L'augmentation du résultat net en 2011 conduit à une progression des capitaux propres, et ce malgré une diminution des subventions d'investissements nettes de réintégrations au résultat.

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 des 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**

	2008	2009	2010	2011
<b>Rentabilité globale (résultat net/total de l'actif)</b>	1,45%	0,68 %	1.32 %	0,17 %

	2008	2009	2010	2011
<b>Marge nette (résultat net/chiffre d'affaires)</b>	4,48%	3,73%	6,35 %	4,87 %
<b>Rentabilité nette (résultat d'exploitation/chiffre d'affaires)</b>	15,29%	15,45%	12,25 %	11,93 %
<b>Charges financières / Chiffre d'affaires</b>	18,19%	17,74%	13,97 %	11,06 %

