

VILLE DE ROUEN

S.E.M. Immobilière de Normandie

**RAPPORT DES
ADMINISTRATEURS DE LA VILLE
AU SEIN DE LA SOCIETE
(EXERCICE 2006)**

SOMMAIRE

- 1) Fiche signalétique
- 2) Présentation de la SEM
- 3) La vie de la SEM en 2006
- 4) Indicateurs financiers
- 5) Synthèse des positions prises par les administrateurs mandataires de la collectivité

FICHE SIGNALTIQUE

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 (16,7%) Caisse d'Epargne de Haute-Normandie : 7650 actions (14,1%) 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%) Société PEREXIA, 2455 actions (4,55%) 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%), Ville de Fécamp, C.C.I. de Fécamp, 180 (0,33%) C.C.I. de Bolbec, 180 (0,33%) Henri DERMIEN, 90 actions (0,17%) Caisse d'Allocations Familiales de Dieppe, 90 actions (0,17%) S.I.R.H., 90 actions (0,17%) C.C.I. de Fécamp, 180 (0,33%) 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 Madame PAILLARD
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 :	131
Nature des conventions conclues avec la Ville de Rouen :	Garanties d'emprunt pour la réalisation de programmes immobiliers sur le territoire.

PRESENTATION DE LA SEM IMMOBILIÈRE DE NORMANDIE

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 établissement 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 2 cas, SEMINOR entretient alors les bâtiments, les adapte ou les rénove éventuellement.

LA VIE DE LA SOCIÉTÉ EN 2006

Patrimoine

=> Patrimoine géré par la SEM

Patrimoine géré par la SEM au 31 décembre 2006					
	chambres/lits	Appartements	Pavillons individuels	Total	Dont logements conventionnés
Logements familiaux	-	2 481	749	3 230	2 686
Résidences pour personnes âgées maisons de retraite, mapad	328	1 739	-	2 067	1 527
Foyers	317	34	0	351	25
Total	645	4 254	749	5 648	4 238

Patrimoine géré par la SEM au 31 décembre 2005					
	chambres/lits	Appartements	Pavillons individuels	Total	Dont logements conventionnés
Logements familiaux	-	2 433	736	3 169	2 538
Résidences pour personnes âgées maisons de retraite, mapad	356	1 740	-	2 096	1 527
Foyers	317	34	0	351	25
Total	673	4 207	736	5 616	4 090

Au sein du patrimoine de la SEM, entre 2005 et 2006, le nombre de logements familiaux a progressé de 1,9 %. Le pourcentage de logements conventionnés est passé de 72,83 % à 75,04 %.

=> demandes de logements

La SEM a reçu 986 dossiers de demandes de logements. 441 ont été satisfaites.

=> Taux d'occupation et taux de rotation

Résidences pour personnes âgées			
	2004	2005	2006
Taux de rotation	13,81%	12,47%	12,90%
Taux d'occupation	89,29%	88,95%	88,98%

S'agissant des résidences pour personnes âgées, on observe une stabilité des taux de rotation et d'occupation. Toutefois la SEM, depuis quelques années, note une désaffection de ces résidences dans l'agglomération rouennaise.

Occupation du patrimoine locatif en gestion directe			
Pavillons			
	2004	2005	2006
Taux de rotation	9,00%	8,00%	7,50%
Taux d'occupation	99,40%	98,78%	99,00%

Occupation du patrimoine locatif en gestion directe			
Logements locatifs			
	2004	2005	2006
Taux de rotation	13,74	13,31	12,50%
Taux d'occupation	98,3	98,25	98

=> Mises en habitation, réhabilitations, constructions

Mises en habitations 2006			
Date	Nom de la résidence	Localisation	Nombre de pavillons
mai	Les Falaises	Mannevillette	18
juin	La Vallée	Bec de Mortagne	4
septembre	Comtesse de Ségur	L'Aigle	38

Réhabilitations 2006			
Date	Habitations concernées	Localisation	Type d'intervention
mars	CH Desaint Jean	Le Havre	mise en conformité de la cuisine
mars	Foyer Chantecler	Imbleville	création d'une salle d'activité
juillet	Résidence de l'Abbaye	Cerisy	transformation en ehpad
juillet	Résidence des Ducs de Normandie	Fécamp	création de logements
novembre	Résidence les Hêtres	Hautot sur mer	adaptation d'un pavillon
novembre	Résidence du Bel Air	Penly	adaptation d'un pavillon
décembre	Résidence Reine Mathilde	Touques	rénovation d'installations électriques

Constructions 2006			
Lancement	Nom de la résidence	Localisation	Type de construction
avril	Saint Aubin	Lanquetot	5 pavillons locatifs
août	Le Verger	Thérouldeville	7 pavillons
août	La Croix Blanche	Gournay en bray	42 logements locatifs
septembre	Daniel David	Bréauté	15 pavillons

=> Cessions - dévolutions

- dévolution au bénéfice de la Ville de Rouen de la résidence Hameau des Brouettes
- cession à Fécamp d'un pavillon et de deux appartements

Au 31 décembre 2006, 83,6 % du patrimoine de la SEM était assujetti à des conventions de dévolution.

Coût de la construction

L'indice du coût de la construction, à la base de la révision légale des loyers, a été remplacé par un nouvel indice intégrant :

- l'indice des prix à la consommation
- l'indice du coût de la construction
- l'indice des coûts d'entretien et d'amélioration dans les logements

Ce nouvel indice, « Indice de Référence des Loyer », appliqué au 1er juillet 2006, a conduit à une revalorisation des loyers des logements familiaux de 2,30 % et des redevances des foyers logements pour personnes âgées de 3,30 %.

Solvabilité des occupants

Les interventions des Fonds de Solidarité pour le Logement et des organismes collecteurs de la contribution patronale à l'effort de construction ont été les suivantes :

- ➔ 26 familles ont bénéficié de l'aide au 1er loyer
- ➔ 110 familles se sont vues octroyer une aide, sous forme de subvention ou de prêt au titre du dépôt de garantie, représentant une somme de 40 334 €
- ➔ pour 116 dossiers, la SEM a reçu un cautionnement d'une durée de 36 mois pour le paiement des loyers et charges
- ➔ dans le cadre de la mise en jeu de cautionnement, la SEM a reçu des FSL départementaux la somme de 9 775 € et des organismes collecteurs de l'effort patronal la somme de 14 015 €.

Le nombre de ménages surendettés a de nouveau progressé en 2006. 144 familles ont un dossier de surendettement en cours, contre 79 en 2005.

Les ressources des nouveaux accédants sont en moyenne plus modeste que précédemment. 66 % des familles qui ont intégrées le patrimoine de logements locatifs conventionnés avaient des ressources inférieures à 60 % du plafond. 14 % des attributions ont bénéficié à des familles monoparentales.

Le pourcentage de familles locataires de logements familiaux conventionnés bénéficiant de l'Aide Personnalisée au logement (APL) a légèrement diminué. La SEM constate que cette situation est imputable aux nouvelles modalités d'attribution de cette prestation.

Pour sa part, le pourcentage de résidents en foyers logements pour personnes âgées bénéficiant de l'APL continue de progresser.

	% de bénéficiaires de l'A.P.L. dans le patrimoine de Seminor		
	2004	2005	2006
Familles locataires des logements familiaux	53,43	54,88	53,42
Résidents des foyers logements pour personnes âgées	67,22	72,09	73,41

Perspectives pour l'année 2007

- construction de la résidence du « Clos du Manège » à Saint Vigor d'Ymonville
- transformation de la résidence pour personnes âgées « Les Primevères » à Saint Maclov la Brière en logements locatifs
- requalification des quartiers « Vikings » et « Rétimare » à Yvetot
- dévolution d'immeubles aux communes de Fécamp, Paluel et Rouen
- mise en habitation de logements locatifs à Lanquetot, Théroudouville, Gournay en Bray et Bréauté

INDICATEURS FINANCIERS

	Compte de résultat			
	2003	2004	2005	2006
Chiffre d'affaires	21 435 796	21 971 888	22 396 002	23 049 194
Produits d'exploitation	22 781 096	23 180 865	23 542 287	24 207 583
Charges d'exploitation	18 913 232	19 368 344	19 540 175	20 959 540
Résultat d'exploitation	3 867 864	3 812 521	4 002 112	3 248 043
Produits financiers	1 124 775	949 159	888 824	1 067 547
Charges financières	5 014 722	4 646 906	4 396 444	4 207 225
Résultat financier	-3 889 947	-3 697 747	-3 507 620	-3 139 678
Résultat courant avant impôts	-22 083	114 774	494 492	108 365
Produits exceptionnels	829 262	1 042 859	1 014 153	1 509 008
Charges exceptionnelles	42 938	124 637	55 952	354 842
Résultat exceptionnel	786 324	918 222	958 201	1 154 166
Résultat brut de l'exercice	764 241	1 032 996	1 452 693	1 262 531
Impôts sur les bénéfices	349 343	394 695	275 357	244 277

	Soldes Intermédiaires de Gestion			
	2003	2004	2005	2006
Chiffres d'affaires (C.A.)	21 435 796	21 971 888	22 396 002	23 049 194
Valeur Ajoutée (V.A.)	17 001 400	17 293 477	17 301 238	17 650 991
Excédent Brut d'Exploitation (E.B.E.)	11 415 247	11 565 524	11 441 355	11 599 184
Résultat d'exploitation	3 867 864	3 812 521	4 002 112	3 248 043

	Ratios financiers			
	2003	2004	2005	2006
Taux de marge nette (EBE/Chiffre d'affaires)	53,25%	52,64%	51,09%	50,32%
Marge nette (résultat net/chiffre d'affaires)	1,67%	2,61%	5,05%	4,00%
Rentabilité nette (résultat d'exploitation/chiffre d'affaires)	18,04%	17,35%	17,87%	14,09%

	bilan			
	2003	2004	2005	2006
capitaux propres	20 909 560	20 893 832	18 546 777	19 539 622
<i>capital social</i>	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
<i>réserve légale</i>	108 000	108 000	108 000	108 000
<i>réserves réglementés</i>	1 564 834	1 564 834	0	0
<i>autres réserves</i>	4 500 000	450 000	6 038 213	5 533 334
<i>report à nouveau</i>	1 324 257	1 591 764	-1 570 955	0
provisions pour risques et charges	19 343 920	20 187 129	4 693 414	6 290 493
dettes	115 394 684	111 098 660	112 986 246	111 056 758
Total du bilan	155 648 164	152 179 621	136 226 437	136 886 873
actif immobilisé	127 457 461	126 506 844	110 735 359	110 795 531
actif circulant	21 155 624	19 099 827	19 657 207	20 973 271
charges à répartir	7 035 079	6 572 950	5 833 871	5 118 070

	Ratio financier			
	2003	2004	2005	2006
Rentabilité globale (résultat net/total de l'actif)	0,24%	0,39%	0,87%	0,70%

L'exercice 2005 a été marqué par l'application de nouvelles normes comptables et fiscales qui ont eu un impact dans la présentation des comptes de la société :

- nouvelles normes comptables relatives à l'évaluation des actifs et passifs (nouvelles méthodes d'évaluation des immobilisations, des durées d'amortissement, de traitement des provisions, etc)
- nouvelles normes fiscales : les SEM sont exonérées d'impôt sur les sociétés pour les opérations de logement social pour les exercices clos à compter du 1er janvier 2006 et, sur option irrévocable, pour les exercices clos à compter du 1er janvier 2005. Ce choix a été retenu par SEMINOR

Entre 2003 et 2006, le chiffre d'affaires a progressé de 7,5 %.

L'évolution du montant des charges financières traduit un désendettement progressif de la société.

SYNTHÈSE DES POSITIONS PRISES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

CONSEILS D'ADMINISTRATION

► Conseil d'administration du 24 avril 2006

- ◆ approbation du procès verbal de la séance du Conseil d'Administration du 24 octobre 2005
- ◆ démission de la société FERTE BOUCHER § ASSOCIES, commissaire aux comptes titulaire, et de Monsieur Dominique FERTE, commissaire aux comptes suppléant
- ◆ présentation des comptes annuels avec l'instauration des nouvelles normes comptables relatives à l'évaluation de l'actif et du passif
- ◆ préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire
 - rapport de gestion du Conseil d'administration
 - lecture des rapports des commissaires aux comptes
 - approbation des comptes (bilan et compte de résultat)
 - quitus aux administrateurs et décharge au commissaires aux comptes
 - affectation des résultats
 - désignation des nouveaux commissaires aux comptes
 - projet de résolutions à soumettre à l'avis de l'A.G.
- ◆ présentation du programme de réalisation des travaux pour l'année 2006
- ◆ affectation du supplément de loyer de solidarité
- ◆ modification du règlement intérieur des commissions d'attribution des logements
- ◆ informations générales et questions diverses : comptes prévisionnels, réforme des marchés passés par les SEM, participation des salariés aux résultats de l'entreprise.

► Conseil d'administration du 26 juin 2006

- ◆ approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 24 avril 2006
- ◆ adoption du projet de règlement électoral relatif à l'élection de 2 représentants de locataires au sein du Conseil d'administration
- ◆ résiliation anticipée du bail à construction portant sur la résidence « Le Pont de Grès » à Paluel
- ◆ présentation du plan financier relatif à la réalisation de 12 pavillons locatifs sur la commune de Saint Vigor d'Ymonville
- ◆ approbation de la vente d'un pavillon, situé à Fécamp, à ses actuels locataires
- ◆ rapports sur l'activité des commissions d'attribution et sur le supplément de loyer de solidarité
- ◆ informations générales et questions diverses : revalorisation des loyers, projets de constructions, principaux indicateurs de gestion locative, dévolution du patrimoine de SEMINOR

► Conseil d'administration du 23 octobre 2006

- ◆ approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 26 juin 2006
- ◆ approbation du nouveau plan de financement relatif à la réalisation de la résidence « La Vallée » au Bec de Mortagne
- ◆ transfert gratuit à la Ville de Fécamp de la pleine propriété de l'ensemble immobilier « Jean Bart et Suffren »
- ◆ résiliation anticipée du bail emphytéotique portant sur la résidence pour personnes âgées « Le Hameau des Brouettes » à Rouen
- ◆ résiliation anticipée partielle du bail emphytéotique relatif à la résidence Saint Laurent, à Eu, en ce qui concerne l'assiette des voiries
- ◆ affectation de la collecte sur les salaires reçus au titre de l'année 2005
- ◆ passage à 2,72 € par logement de la contribution versée par SEMINOR au titre du Fonds Solidarité Logement de l'Orne
- ◆ modification du règlement intérieur des commissions d'attribution des logements
- ◆ informations générales et questions diverses : comptes prévisionnels, conseil de concertation locative, indicateurs de gestion locative, appels d'offres 2006

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2006

- ◆ approbation des rapports du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes
- ◆ approbation des comptes, quitus aux administrateurs et décharge au commissaire aux comptes
- ◆ affectation du résultat
- ◆ fixation à 1,20 € par action du montant du dividende à distribuer
- ◆ rapport du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code du Commerce
- ◆ renouvellement du mandat de GCE Immobilier, administrateur

