

VILLE DE ROUEN

S.E.M. Immobilière de Normandie

**RAPPORT DES
ADMINISTRATEURS DE LA VILLE
AU SEIN DE LA SOCIETE**
(EXERCICE 2012)

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 SIGNALETIQUE

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 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 :** 128**Nature des conventions conclues avec la Ville de Rouen :** 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.

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

- Loi n°2012-387 du 22 mars 2012
- Décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux modalités d'élaboration des conventions d'utilité sociale des logements-foyers,
- Décret n°2012-639 du 4 mai 2012 définissant les règles de protection des travailleurs contre les risques d'exposition à l'amiante,
- Décret n°2012-674 du 7 mai 2012 et l'arrêté du 7 août 2012 visant à l'amélioration de la qualité d'entretien et des contrôles techniques dans les installations des ascenseurs.

L'exploitation et l'équilibre des opérations de la SEMINOR sont fragilisés, en 2012, par :

- Les contraintes financières imposées par la nouvelle législation et réglementation entrée en vigueur en 2012,
- L'augmentation de 1,5 % du taux réduit de T.V.A. au 1^{er} janvier 2012,

- La mise en place de la réglementation sur l'accessibilité et le handicap,
- La mise en place de la réglementation thermique,
- Le durcissement de la réglementation sur l'amiante (coût des travaux de recherche, de formation du personnel et d'information des locataires, d'encapsulage ou de retrait des matériaux, traçabilité des déchets...),
- Le désengagement de l'Etat et de certaines Collectivités Territoriales en faveur du logement social,
- Le coût des travaux de mises aux normes des ascenseurs (2 815 248€ dont 642 021€ en 2012).

Face à l'augmentation des charges financières, la SEMINOR a dû réviser les estimations financières des programmes de construction et de réhabilitation.

2) Activité de la SEM au cours de l'exercice 2012:

En 2012, la SEMINOR a poursuivi ses efforts dans la pérennisation du patrimoine locatif, dans le développement de l'offre locative ainsi que dans l'amélioration de l'attractivité de son patrimoine.

La poursuite des efforts de SEMINOR dans l'amélioration de l'attractivité de son patrimoine a porté ses fruits en 2012 et notamment au cours du dernier semestre 2012 puisqu'il a été enregistré une nette amélioration de l'occupation des logements-foyers pour les personnes âgées. Dans ce cadre, un avenant « logements-foyers » à la convention d'utilité sociale a été signé en 2012. Cet avenant a permis à la SEM d'inscrire les mesures entreprises pour améliorer l'attractivité de son patrimoine.

La SEMINOR indique également que le coût de remise en état des logements (1 864 265€) venant de se libérer suite au départ des locataires a de nouveau augmenté en 2012. Il a progressé de 30% en 2 ans.

Les services de proximité de la SEM ont constaté une diminution des troubles du voisinage mais une augmentation des contestations agressives des locataires.

Face à l'évolution de son patrimoine et aux exigences de gestions, SEMINOR a investi en 2012 dans un logiciel destiné à faciliter l'archivage des données, le repérage et la quantification des travaux, leur planification chiffrée et la rationalisation des actions d'entretien. Sa mise en œuvre s'échelonne tout au long de l'année 2013.

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	
	2011	2012	2011	2012
Taux de rotation	Env. 8%	Env. 8%	Env. 14 %	Env. 13%
Taux d'occupation	Env. 98%	Env. 98%	Env. 95 %	Env. 95%

En 2012, le taux de rotation s'est légèrement resserré tant dans les logements collectifs que dans les logements individuels, signe d'une stabilisation des occupants. Les petits logements de type F1 présentent toujours le taux de rotation le plus élevé bien que celui-ci soit en forte régression. 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 2012. Le taux d'occupation du patrimoine de la SEMINOR au deuxième semestre 2012 a été supérieur à celui du premier semestre 2012 et du deuxième semestre de l'année 2011 : ce qui annonce une amélioration probable du taux d'occupation dans les années à venir. La SEMINOR constate toujours une désaffectation des petits logements de type I et II. A ce titre, le vacance demeure sectorielle (zones détendues : l'Aigle et Blangy sur Bresle, le canton de la Hague (à l'exception de la Commune de Beaumont Hague).

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**

	2011	2012
Taux de rotation	Env. 12.50 %	Env. 12.50%
Taux d'occupation	Env. 84 %	Env. 86%

En 2012, le taux moyen d'occupation dans les résidences pour personnes âgées s'est amélioré notamment en fin d'année (85.12% en 2012 contre 83.59% en 2011). Quant au taux de rotation, celui-ci s'est stabilisé à 12.50% en 2012. L'âge moyen des personnes intégrant ces résidences est de 80 ans et l'âge moyen des résidents 83 ans.

La SEM explique que l'occupation des foyers logements reste pénalisée par la typologie des logements, le maintien à domicile, l'amélioration des conditions d'habitation en diffus et les conditions d'autonomie des résidents requises. Les motivations des accédants demeurent inchangées : rupture de l'isolement, rapprochement familial, recherche de sécurité et de confort.

⇒ **Solvabilité des occupants**

- Taux de solvabilité entre 2007 et 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
locataires des logements familiaux	24.24%	24%	24,82%	23,81%	24.19%	24.18%
Résidents des foyers pour personnes âgées	24,61%	23,9%	23,00%	21,21%	20.84%	19%

- Nombre de bénéficiaires de l'APL entre 2007 et 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Locataires logements familiaux	51,30%	55%	57,26%	54,29%	55,65%	55.44%
Résidents foyers pour personnes âgées	74,20%	74,8%	70,00%	69.18%	68.62%	65.66%

Bénéficiaires de l'APL dans le patrimoine de la société	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Familles locataires des logements familiaux	51,3%	55%	60,00%	60,00%	60.00%	60.00%
Résidents des foyers logements pour personnes âgées	74,2%	74,8%	70,00%	70,00%	70.00%	70.00%

En 2012, la couverture des loyers par l'APL dans le secteur des logements familiaux s'est stabilisée (24.19% en 2011 et 24.18% en 2012), 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 s'est également stabilisé en 2012 (55.65% en 2011 et de 55.44% en 2012).

En revanche, le taux de couverture des loyers dans le secteur des résidents pour personnes âgées a, quant à lui, continué à diminuer, en 2012, de 8.83%. En effet, celui-ci était de 20.84% en 2011 contre 19% en 2012. L'évolution du pourcentage de personnes âgées bénéficiaires suit cette même tendance. Il convient de constater une diminution de ce poste d'environ 4.31% (68.62% en 2011 contre 65.66% en 2012).

La dette moyenne des locataires de logements familiaux a légèrement augmenté en 2012. SEMINOR a dénombré 61 nouveaux dossiers de surendettement en 2012, contre 53 en 2011 : 38 ont pu être soldés au cours de l'année et au 31 décembre, 34 étaient en cours. 30 dossiers ont fait l'objet d'une procédure de rétablissement personnel conduisant à un effacement de dettes d'un montant de 63 127€. Enfin, 11 effacements de dettes représentant un montant de 12 130,08€ ont été effectués

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).

En 2012, 972 dossiers de demandes de logements ont été présentées aux commissions d'attributions et 389 ont pu être satisfaites. 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 (73 % du nombre total des attributions prononcées). Plus de 20% 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.

Travaux de réhabilitation terminés en 2012			
Date	Nom de la résidence	Localisation	Type de travaux
Décembre	- Résidence « Tetlow »	Bolbec	Réfection de l'étanchéité des soubassements des différents pavillons.

ACQUISITIONS		
	Localisation	Type
Mai	Fecamp	Acquisition d'une maison de ville en type III + acquisition des locaux de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie
Juin	Envermeu	- Acquisition de la pleine propriété des ensembles immobiliers de la résidence « les Coteaux » et des résidences de « l'Eaulne 1 et 2 »
Juillet	- Lanquetot	- Acquisition du terrain d'assiette de la future résidence « les Fontaines»
Septembre	- Hautot Sur Mer	- Acquisition du terrain d'assiette et de la résidence « les Hêtres »
Décembre	- Eletot	- Acquisition du terrain d'assiette et de la Résidence « La Pommeraie » + acquisition du terrain de la future résidence « les Hortensias »
Décembre	- Oteville Sur Mer	- Acquisition du terrain d'assiette de la future résidence « Le Clos des Charmilles »

⇒ **Patrimoine géré par la société**

▪ **Logements familiaux**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Chambre/lits	--	--	-	-	-	-
Appartements	2508	2507	2529	2529	2510	2509
Pavillons	778	830	818	825	854	855
Total	3286	3337	3347	3354	3364	3364
Dont logements conventionnés	2727	2778	2789	2819	2848	2848

▪ **Résidences pour personnes âgées**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Chambre/lits	--	211	211	211	211	211
Appartements	2508	1411	1342	1269	1268	1268
Pavillons	778	--	-	-	-	-
Total	3286	1622	1553	1480	1479	1479
Dont logements conventionnés	2727	1445	1445	1372	1371	1371

▪ **Foyers**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Chambre/lits	317	317	243	243	243	243
Appartements	24	30	22	22	22	22
Pavillons	0	0	0	0	0	0
Total	351	347	265	265	265	265
Dont logements conventionnés	25	25	25	25	25	25

Le pourcentage de logements conventionnés au 31 décembre 2012 s'établit à 83.09% : ce pourcentage de logements conventionnés est identique à celui de 2011.

BILAN FINANCIER

INDICATEURS FINANCIERS

Compte de Résultat (€ H.T.)

	2009	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	24 501 905	24 386 285	24 583 019	24 948 475
Produit d'exploitation	27 855 499	27 185 822	27 845 436	28 018 157
Charges d'exploitation	24 241 396	24 174 778	24 911 773	25 660 930
Résultat d'exploitation	3 614 103	3 011 043	2 933 663	2 357 228
Produits financiers	990 471	1 464 523	363 278	294 626
Charges financières	4 148 131	3 433 404	2 719 440	2 692 588
Résultat financier	-3 157 660	-1 968 881	- 2 356 161	- 2 397 962
Résultat courant avant impôts	456 443	1 042 163	577 502	40 734
Produits exceptionnels	1 038 803	1 172 833	1 037 747	1 360 179
Charges exceptionnelles	232 601	339 621	137 909	112 781
Résultat exceptionnel	806 202	833 211	899 838	1 247 398
Résultat avant impôts	1 159 255	1 170 510	1 329 401	1 087 992
Impôts sur les bénéfices	285 812	146 401	132 088	74 753
PSRe	103 389	167 864	147 939	118 671
Résultat net (bénéfices ou perte)	873 443	1 561 109	1 197 313	1 013 239

Le chiffre d'affaires, qui intègre les acomptes sur charges, a progressé en 2012 (+1.49%) malgré la légère baisse des redevances des opérations dites « gérés par des tiers ». Quant au chiffre d'affaires lié au patrimoine en gestion directe, celui-ci a augmenté de 2.43% en 2012. L'accroissement de la totalité du chiffre d'affaires en 2012 démontre une amélioration de l'occupation des logements et plus particulièrement des foyers logements pour personnes âgées.

L'année 2012 a été marquée par :

- l'augmentation :

- des reprises des provisions pour créances douteuses et de gros entretien,
- du poste « autres charges et charges externes » (+5%) consécutif à l'augmentation de 1.5% du taux de la TVA, du coût de l'énergie dédiée au chauffage, des dépenses d'entretien, de gros entretien et de maintenance (la progression de ces dépenses témoigne de la poursuite des efforts dans l'entretien du patrimoine).
- des honoraires d'exploitation (réalisation d'études et de prestations techniques),
- de la prime d'assurance multirisques (+16% entre 2011 et 2012),
- des frais bancaires (+24%) (mise en place des terminaux pour CB, augmentation des commissions de la banque postale sur les « mandats cash », frais bancaires sur les impayés de loyers),
- de la taxe foncière sur les propriétés bâties (+3.06%) (39 logements nouvellement assujettis en 2012),
- du poste « salaires et traitements » (+2.47%),
- de la charge sur logements vacants (+15.3%).

- les dégrèvements de la taxe foncière pour un montant de 196 769€ en 2012 contre 37 191€ en 2011 : résultat de la réalisation des travaux d'adaptation au handicap dans les logements et d'accessibilité dans les parties communes des immeubles.

Quant aux dotations, il convient de noter que :

- les dotations aux amortissements des immobilisations locatives » sont restées stable,
- la dotation pour gros entretien a progressé de 6.74%,
- la dotation aux provisions pour créances douteuses a été constituée témoignant des difficultés rencontrées pour les recouvrements,
- la dotation de la provision pour investissements a été supprimée du fait de l'évolution de la réglementation fiscale.

On constate une forte baisse des produits financiers : résultat de la diminution de la trésorerie et de la faiblesse du marché monétaire.

Après déduction de la participation des salariés aux résultats de l'entreprise d'un montant de 118 671 € et de l'impôt sur les sociétés d'un montant de 74 753 € contre respectivement 147 939 € et 132 088€ en 2011, le résultat comptable bénéficiaire net 2012 s'établit à 1 013 239€.

Soldes intermédiaires de gestion

	2009	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	24 501 905	24 386 285	24 583 019	24 948 475
Résultat d'exploitation	3 614 103	3 011 043	2 933 663	2 357 228
Résultat financier	-3 157 660	-1 968 881	- 2 356 161	-2 397 962
Résultat courant avant impôts	456 443	1 042 163	577 502	40 734
Résultat exceptionnel	806 202	833 211	899 838	1 247 398
Bénéfices = Résultat net	1 159 255	1 170 510	1 329 401	1 013 239

Bilan

	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	23 389 305	24 581 268	25 242 951	25 734 869
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	3 736 168	4 544 812	6 041 121	7 173 634
Provisions pour risques et charges	6 510 165	6 458 986	6 434 526	6 250 757
Dettes	99 400 135	86 912 720	80 466 762	75 581 614
Total du bilan	129 299 605	117 952 974	112 144 238	107 567 240
Actif immobilisé	108 956 945	100 605 188	96 757 155	95 326 638
Actif circulant	16 266 849	14 292 151	13 016 888	10 315 922
Charges à répartir	4 075 812	3 055 634	2 370 195	1 924 679

- **L'actif du bilan :**

L'exercice 2012 a été marqué par des opérations de reprise de la pleine propriété d'ensembles immobiliers soumis à des conventions de dévolution, ce qui explique la forte variation du poste « Autres immobilisations incorporelles ».

En 2012, les immobilisations corporelles, travaux inclus, ont augmenté d'environ 0.62% (211 300 586€ en 2011 contre 212 618 932€ en 2012). Cette augmentation est due aux dispositions comptables qui impliquent des sorties d'actifs des travaux de réhabilitation entièrement amortis. Grâce à l'accroissement du poste immobilisations, il est constaté une reprise des amortissements qui se traduit par une variation limitée à 3 976 662€.

Aucun programme locatif n'a été livré en 2012, celui d'Etampuis connaissant d'importants retards.

Le montant des créances « clients et comptes rattachés » a progressé de 0.27 % en 2012. Ce taux de variation est inférieur à celui des produits locatifs et connexes de 1.49%.

Au cours de l'exercice 2012, la SEMINOR, au regard des comptes clients, a été dans l'obligation de constituer une provision pour créances douteuses d'un montant de 1 389 514€, soit une augmentation de ce poste financier de plus de 5.27% par rapport à l'année 2011.

La provision pour risque de recouvrement des loyers couvre environ 87% du montant des créances douteuses contre 86% au 31 décembre 2011. Le taux de couverture des créances douteuses sur locataires sortis s'établit à 94.80%.

En 2012, il convient de constater l'augmentation des subventions allouées à la SEMINOR et du poste « autres créances ». Le poste « autres créances » s'élève à 820 309€ au 31 décembre 2012 contre 445 733€ au 31 décembre 2011. Cet accroissement s'explique par un excédent de versement des acomptes d'impôts sur les sociétés, par un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties à recevoir obtenu dans le cadre des travaux d'accessibilité et par le dépôt de garanties versé à la signature du contrat de réservation du programme « Eole » de Fécamp.

- **Le passif du bilan :**

L'augmentation du résultat net en 2012 conduit à une progression des capitaux propres qui passent de 25 242 951€ au 31 décembre 2011 à 25 734 869€ au 31 décembre 2012, et ce malgré une diminution des subventions d'investissements nettes de réintégration au résultat.

L'année 2012 a été marquée par l'absence de constitution de dotation à la provision réglementée pour investissements et par l'augmentation de la provision pour gros entretien (6 056 655€ en 2012 contre 6 037 153€ en 2011).

La forte diminution de l'endettement de la SEMINOR (67 942 709€ en 2012 contre 73 139 807€ en 2011) est la résultante de la politique de mobilisation des fonds propres dans le financement des immobilisations locatives et d'une activité de construction limitée. Toutefois, il convient de noter que l'augmentation du nombre de chantiers en fin d'exercice occasionne une hausse sensible des dettes fournisseurs.

Le poste « autres dettes » a également diminué en 2012 du fait de l'absence de régularisation de la cotisation de base à la CGLLS.

Comme pour les années précédentes, le poste « produits constatés d'avance » continue de diminuer en 2012 mais de façon moins sensible. En effet, ce poste s'élève à 2 260 529€ en 2012 contre 2 273 063€ en 2011. Cette diminution est corrélative à la variation de la position débitrice de la société à l'égard des organismes gestionnaires de nos établissements « gérés par tiers ».

- **Etat de l'emprunt :**

La SEMINOR souscrit de plus en plus d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin de pouvoir financer les immobilisations locatives. La Caisse des Dépôts et Consignations apporte son concours financier à hauteur de 90.62%.

Au 31 décembre 2012, le montant des emprunts et des dettes auprès des établissements de crédit et les emprunts et dettes financières diverses représentent 2.59 fois le montant des capitaux propres. Celui-ci est en constante diminution depuis 2005. Cette diminution s'explique par la mobilisation des fonds propres dans le financement des investissements locatifs et du remboursement en capital d'emprunts non compensés par de nouvelles souscriptions.

Le taux « annuités des emprunts sur le loyer hors charge » diminue également depuis 2008 (38.37% en 2012 contre 48.67% en 2008). Cette baisse s'explique par le désendettement progressif de la société.

Ratios financiers

	2009	2010	2011	2012
Rentabilité globale (résultat net/total de l'actif)	0,68 %	1.32 %	0,17 %	0.94%

	2009	2010	2011	2012
Marge nette (résultat net/chiffre d'affaires)	3,73%	6,35 %	4,87 %	4.06%
Rentabilité nette (résultat d'exploitation/chiffre d'affaires)	15,45%	12,25 %	11,93 %	9.45%
Charges financières / Chiffre d'affaires	17,74%	13,97 %	11,06 %	10.79%

SYNTHESE DES POSITIONS PRISES PAR LES ADMINISTRATEURS MANDATAIRES DE LA COLLECTIVITE

ADMINISTRATEURS VILLE AU 31/12/12

- Yvon ROBERT

PARTICIPATION DES ELUS AUX CONSEILS D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE EN 2012

3 conseils d'administration ont eu lieu en 2012.

PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

⇒ Conseil d'Administration 6 février 2012

- *Approbation du Procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 24 octobre 2011*
- *Travaux – acquisitions – financements*
- Travaux de réfection et de rénovation de la résidence pour personnes âgées « des Tilleuls » à l'Aigle
- Approbation du nouveau plan financier pour la construction de la résidence « Les fontaines » à Lanquetot
- *Approbation des travaux de réfection des toitures, de remplacement des convecteurs les plus anciens et de la pose d'un convecteur de type radiant dans les séjours et de remplacement d'ensembles menuisés sur les pavillons de la Résidence « les Hêtres » pour un coût de 800 000€ en valeur 2010 afin de pouvoir procéder à l'acquisition de la pleine propriété de cet ensemble immobilier + Autorisation donnée pour engager les fonds propres de la société pour procéder à l'acquisition de la pleine propriété de la Résidence 'les hêtres » à Hautot sur Mer + Autorisation donnée pour signer l'acte notarié de transfert de propriété et de résiliation du bail emphytéotique*
- Approbation du projet de rétrocession des voiries sur le terrain mis à disposition par bail emphytéotique par la Commune de Saint-Valéry en Caux + Autorisation donnée pour signer l'acte de résiliation partielle anticipée du bail emphytéotique
- Approbation du projet de rétrocession d'une parcelle de terrain de 30 mètres carrés à la Commune d'Yvetot afin que cette dernière puisse aménager un passage piétonnier rue du Fort Rouge + Autorisation donnée au Président pour signer l'acte de résiliation partielle anticipée du bail emphytéotique correspondante
- Approbation de la modification du plan de financement des travaux d'amélioration de la résidence Pierre et Marie Curie et Autorisation donnée pour signer l'avenant correspondant à la convention de location
- Approbation du nouveau projet de travaux permettant d'atteindre les critères du Grenelle de l'environnement, de la résidence « les Coteaux » à Envermeu et le plan financier
- Approbation du projet de transformation de deux logements en un seul logement à la Résidence « Saint-Filleul » à Rouen et prise en note que le CCAS de Rouen se charge de la réalisation des travaux et de leur financement + Autorisation donnée pour procéder à la signature de l'avenant à la convention avec l'Etat.
- *Approbation de la mise en vente d'un logement situé dans la Résidence Val Ricard à Bolbec*
- *Prise en compte des modifications apportées aux procédures d'achats*
- *Modification de la composition des commissions d'attribution de logements*
- *Autorisation donnée au Président pour signer les conventions de droit unique de réservation avec les organismes collecteurs intéressés*
- *Evocation de la signature d'un avenant à la convention d'utilité sociale des logements foyers*
- *Prise de connaissance du rapport provisoire émis par la Mission Interministérielle d'Inspection du logement social à l'issue de son contrôle effectué sur SEMINOR + Prise en compte des réponses apportées par la SEMINOR à La Mission Interministérielle*

- Questions diverses et informations générales
 - Refonte du contingent préfectoral prévu par le Préfet de Seine-Maritime
 - Cherbourg – Résidence « Notre Dame » : lancement des consultations avec les entreprises pour réaliser les travaux de réhabilitation et de désamiantage
 - Signature d'une Charte avec la CODAH, les bailleurs sociaux opérant sur le territoire de la CODAH et l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute Normandie
 - Octeville sur Mer – Création de 30 logements locatifs sociaux – Absence de contribution financière du Conseil Général 76 sous forme de subvention compensée par une augmentation de la participation des autres financeurs
 - Discussion sur l'avenir du patrimoine implanté sur le secteur de la Hague
 - Patrimoine implanté sur le secteur de la Hague
 - Eletot et Epretot – Projet de mutualisation et construction
 - Rouen – Résidence « Lamauve » : remplacement d'une société en liquidation judiciaire dans le cadre de la démolition d'un immeuble vétuste et de la construction en lieu et place d'un EHPAD de 54 lits
 - Revalorisation des salaires de la convention de l'immobilier
 - Taux d'occupation des logements de SEMINOR : relance de l'attractivité des résidences SEMINOR par le biais d'une communication plus soutenue avec les collectivités et autres tiers
 - Nomination d'un Directeur Adjoint : Mr BILLARD

⇒ **Conseil d'Administration 23 avril 2012**

- Changement de représentant permanent de la Ville de Fécamp : Mr. M. MATHIEU
- Approbation du Procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 6 février 2012
- Contrôle MILOS – Rapport définitif – Transmission + Approbation des réponses apportées aux observations
- Présentation des comptes annuels de l'exercice 2011
- 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 2011
 - Proposition d'affectation du résultat
 - Projet de résolutions à soumettre à l'avis de l'Assemblée Générale Ordinaire
- Le Havre – Résidence « Desaint Jean » mise en place d'un transformateur + établissement et signature d'une convention de servitude d'une durée de 30 ans assortie d'une tacite reconduction entre le centre gériatrique et ERDF en contrepartie d'une indemnité forfaitaire de 3000€ au bénéfice du centre gériatrique Desaint Jean+ signature de l'avenant au bail emphytéotique correspondant dont l'ensemble des frais sont à la charge de la société ERDF.
- Beaumont Hague – Résidence « Croix du Nord » résiliation partielle du bail emphytéotique
- Gournay en Bray - Résidence « Croquet du Bosc » - acquisition en pleine propriété de la résidence associé à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat visant notamment des travaux de sécurité, d'économie d'énergie et d'amélioration du confort des occupants
- Affectation du 1% logement sur l'opération d'Etampuis – Résidence « Les Alouettes » composée de 7 pavillons locatifs pour un montant de 677.64€
- Convention d'utilité sociale des logements foyers – adoption du projet d'avenant à la convention d'utilité sociale pour les logements – foyers
- Commissions d'attribution de logements – mise à jour des nouveaux programmes
- Acquisitions et cessions immobilières 2011- politique de vente des logements conventionnés
- Questions diverses et Informations générales
 - Point sur l'avancement des dossiers :
 - modification du plan de financement pour le projet de construction de 25 logements locatifs sociaux sur le terrain « Legrix » à Caudebec en Caux suite à la découverte de contraintes géologiques du terrain amenant à modifier le projet architectural du programme (suppression de parking en sous-sol),
 - évocation de l'attribution des subventions par la commune de Caux Vallée de Seine pour le financement du projet de construction de 40 logements locatifs sociaux,
 - évocation des travaux d'étanchéité des pavillons de la Résidence « Tetlow » à Bolbec,
 - création de places de stationnements supplémentaires pour la résidence « Le Rouet » à Sasseville

- évocation de la réalisation de logements locatifs au rez-de-chaussée haut dans l'immeuble appartenant à la CPAM du Havre situé place du Général Leclerc à Fécamp,
- Envermeu – Avenant à la convention de partenariat.- inscription de la servitude de passage afin que la Commune conserve la propriété et l'entretien du poste de relèvement des eaux usées appartenant au patrimoine du service public se trouvant sur la parcelle de terrain appartenant à SEMINOR

- Evocation du dispositif d'autocontrôle 2010
- Comptes prévisionnels
- Fourniture électricité – retour au tarif historique d'EDF sans pénalités
- Rapport sur l'exécution des contrats - Commentaires
- Contingent préfectoral-Identification des 10% du contingent restant
- Indicateurs de gestion locative

→ **Conseil d'Administration du 22 octobre 2012**

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 25 juin 2012

- Travaux – Acquisitions – Financements – actes à régulariser

- Fecamp: travaux et financement d'une maison situé 10 rue de la Fontaine acquise en mai 2012
- Octeville Sur Mer: acquisition du terrain et signature d'une servitude
- Eletot : Projet de construction et plan de financement
- L'Aigle : financement des travaux de la Résidence « les Tilleuls »
- Envermeu : rétrocession d'une parcelle de terrain
- Participation des collecteurs au financement des programmes locatifs

- Point sur la vente d'un logement à la résidence du Val Ricard à Bolbec

- Contribution au fond de solidarité logement des Départements de l'Orne et de la Manche

- Transfert d'actions – Demande d'agrément

- Formalités modificatives au registre du commerce et des sociétés

- Modification de la composition des commissions d'attribution de logements

- Questions diverses et informations générales :

- Révision des comptes prévisionnels
- Requalification de quartier et acquisitions à Yvetot
- Rapport sur les appels d'offres passés en 2012 et sur les activités de chantier
- Evocation des procédures d'achats
- Etat d'avancement de la construction de 7 pavillons locatifs sociaux sur la Commune d'Etampuis (résidence « les Alouettes »)
- Communication sur la fusion-absorption de l'association ADEPHA avec l'association Gibert présente au sein de la Résidence Chanteclerc à Imbleville
- Programmation 2013-2015
- Révision de loyer des logements conventionnés au 1^{er} janvier 2013
- Rémunérations
- Principaux indicateurs de gestion locative
- Calendrier des Conseils d'Administration de l'année 2013
- Signature de l'acte d'achat de la résidence « les Hêtres » à Hautot –Sur-Mer
- Projet de mutualisation des programmes et projet de construction à Balleroy
- Evocation du projet de centre-ville à Lillebonne