

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
.....
LYON



4270478

Dénomination : GIVORS DEVELOPPEMENT
Adresse : Hôtel de Ville 69700 Givors -FRANCE-
n° de gestion : 1960B00508
n° d'identification : 960 505 089
n° de dépôt : A2013/001293
Date du dépôt : 15/01/2013

Pièce : Procès-verbal du conseil d'administration



4270478

Procès verbal Conseil d'Administration 8 juin 2012

L'an **deux mil douze, le huit juin à 16 heures,**

Les membres du Conseil d'Administration de Givors Développement se sont réunis dans les locaux de Givors Développement – 12 rue Roger Salengro à GIVORS (69700), sur convocation de leur Président, pour délibérer de l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès verbal du Conseil d'Administration du 7 décembre 2012

2. Vie de la Société

- 2.1. Mandat des Commissaires aux Comptes Titulaire et Suppléant.
- 2.2. Changement du représentant permanent de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, Administrateur.
- 2.3. Changement du représentant permanent de l'entreprise BOURDIN, Censeur.
- 2.4. Changement de l'actionnariat de la SCET et modification du régime de signature.

3. Arrêté des comptes clos au 31 décembre 2011

- 3.1. Rapport de gestion et rapports complémentaires
- 3.2. Présentation des comptes.

4. Projet des résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire

5. Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire

6. Point sur les opérations

- 6.1. Opération Pierre Sépard – autorisation pour la vente de lots
- 6.2. Opération Jardin des Etoiles – Point d'avancement sur l'opération
- 6.3. Immeuble OREVAD – Point d'avancement sur l'opération

7. Questions diverses

Étaient présents ou représentés :

- La Ville de Givors représentée par :
 - Monsieur Martial PASSI, Président du conseil d'administration de Givors Développement et Maire de Givors,
 - Monsieur Christian REALE, Adjoint au Maire, ayant donné pouvoir à Martial PASSI.
 - Monsieur Ali SEMARI, Adjoint au Maire,
 - Madame, Brigitte JANNOT, Adjointe au Maire,
 - Monsieur Henri BAZIN, Conseiller Municipal,
 - Monsieur Augustin GNANGUENON, Conseiller Municipal,
 - Madame Françoise LANIER, Conseillère Municipale,
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Madame Fabienne GRANDJEAN, *(arrivée à 17 h 30)*
- La Caisse d'Épargne Rhône Alpes, représentée par Monsieur Christophe DESVIGNES, ayant donné pouvoir à Augustin GNANGUENON. Étant retenu par d'autres engagements, Monsieur Christophe DESVIGNES s'excuse de son absence auprès du président des administrateurs du conseil d'administration et des administrateurs.
- La SCET, en sa qualité de censeur, représentée par Monsieur Bruno AURELLE.
- Messieurs André BOURDIN et Pierre PALLEY, représentants l'entreprise Bourdin, censeur.

Étaient absents et excusés :

- Le Syndicat Général des Entrepreneurs du Rhône, en sa qualité de censeur, représenté par Monsieur José PIVIDAL,
- Monsieur Jean Christophe TERRIER, représentant l'entreprise Lamy, censeur,

Étaient également présents :

- Monsieur HAOND du Cabinet HAOND, commissaire aux comptes de Givors Développement,
- Monsieur Daniel LATREILLE, Directeur Général de Givors Développement,
- Monsieur Benjamin LECOCQ, Développeur Économique de Givors Développement,
- Madame Clémence AUBERT, Responsable de projets SCET
- Monsieur Philippe BARRAL, Responsable administratif et financier SCET.

Le registre de présence est déposé sur le bureau du Conseil d'Administration.

Monsieur Martial PASSI, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, constate que le quorum est atteint et que le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Monsieur Martial PASSI ouvre la séance à 16 h 15 et préside la réunion.

Monsieur Daniel LATREILLE est désigné en qualité de secrétaire de séance.

Commentaires et décisions

1. Approbation du procès verbal du Conseil d'Administration du 30 mai 2011

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents, approuve dans toutes ses parties le procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 décembre 2011.

2. Vie de la Société

2.1 Mandat des Commissaires aux Comptes Titulaires et Suppléant.

Avant de présenter ce point inscrit à l'ordre du jour, Monsieur HAOND, du cabinet P.H.A.C., se retire du conseil d'administration.

Daniel LATREILLE indique qu'il convient de renouveler le mandat du Commissaire aux comptes pour les six prochains exercices. Il précise les modalités de la consultation engagée par Givors Développement et présente le tableau d'analyse des offres suivant :

DATE DE RECEPTION	NOM - Titulaire / Suppléant	Référence en matière de certification de SEM	Méthodologie et organisation du plan de travail	Justification du prix sur les missions	NOTE TOTALE PONDERÉE
		40%	30%	30%	
31/05/2012	PASCALE GENTIL		REPONSE INFRUCTUEUSE		
11/05/2012	CABINET M.Y.C.A.	0,00	1,20	1,20	2,40
11/05/2012	SARL P.H.A.C.	4,60	1,35	1,35	7,30

Notation de 0 au plus bas à 5 au plus haut

DATE DE RECEPTION	NOM	Nombre de références locales présentées	Nombre de références nationales présentées	Note du critère brute	Note du critère pondérée 40%
25/05/2011	PASCALE GENTIL	0	REPONSE INFRUCTUEUSE	0	0,00
11/05/2011	CABINET M.Y.C.A.	0	0	0	0,00
11/05/2011	SARL P.H.A.C.	5	0	4	4,60

Notation de 0 au plus bas à 5 au plus haut

DATE DE RECEPTION	NOM	Méthodologie et organisation du plan de travail	Temps passé	Note du critère	Note du critère pondérée 30%
25/05/2011	PASCALE GENTIL	0	REPONSE INFRUCTUEUSE	0	0,00
11/05/2011	CABINET M.Y.C.A.	3	200	5	1,20
11/05/2011	SARL P.H.A.C.	5	180	4	1,35

Notation de 0 au plus bas à 5 au plus haut

Note critère pondéré = (note méthodologie + note temps passé) / 2 x 30%

DATE DE RECEPTION	NOM	Montant de l'offre	Note du critère	Note du critère pondérée 30%
25/05/2011	PASCALE GENTIL	0	REPONSE INFRUCTUEUSE	#VALEUR!
11/05/2011	CABINET M.Y.C.A.	20 000 € HT	4	1,20
11/05/2011	SARL P.H.A.C.	13 800 € HT	5	1,50

Notation de 0 au plus bas à 5 au plus haut

Au regard des notes obtenues par chacun des candidats, les administrateurs proposent de retenir :

- le cabinet P.H.A.C pour la mission de Commissaire aux Comptes titulaire ;
- le cabinet M.Y.C.A pour la mission de Commissaire aux Comptes suppléant.

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents et représentés, et hors présence de M. Haond, prend acte des résultats de la consultation engagée selon les dispositions prévues par l'ordonnance n° 2005-649 du 6.06.2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30.12.2005.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2011 de nommer les Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant suivants :

- **en qualité de commissaire aux comptes titulaire : Cabinet P.H.A.C situé à Vaulx en Velin (69).**
- **en qualité de commissaire aux comptes suppléant : Cabinet MYCA situé à Vaulx en Velin (69).**

–
La durée du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant de Givors Développement est fixée à six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2017.

2.2. Changement du représentant permanent de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, Administrateur.

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents et représentés, prend acte du changement du représentant permanent de l'administrateur Caisse d'Épargne Rhône-Alpes : Monsieur Christophe DESVIGNES remplace ainsi Monsieur Jérôme COULAUD et ce pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2012.

Cette désignation sera actée par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

2.3. Changement du représentant permanent de l'entreprise BOURDIN, Censeur.

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents et représentés, prend acte du changement de représentant permanent de l'entreprise BOURDIN, Censeur : Monsieur Pierre PALLEY remplace ainsi Monsieur André BOURDIN et ce pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2012.

Cette désignation sera actée par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

2.4. Changement de l'actionnariat de la SCET et modification du régime de signature.

Bruno AURELLE rappelle que la SCET a été directement rattaché depuis février 2012 à l'établissement public Caisse des Dépôts et Consignations. Cela permet en particulier de renforcer son rôle de conseil auprès des collectivités local et des Sociétés d'économie mixte.

A ce titre, 12 marchés cibles ont été identifiés pour la SCET comprenant en particulier le développement économique et le logement.

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents et représentés, prend acte du rapprochement de la SCET et du Groupe Caisse des Dépôts et Consignations, et de la suppression des autorisations de signature attribuées aux représentants de la S.N.I.

3. Arrêté des comptes clos au 31 décembre 2011

3.1 Rapport de gestion et rapports complémentaires

Daniel LATREILLE et Philippe BARRAL présentent aux administrateurs le rapport de gestion au titre de l'exercice 2011. Les événements de l'exercice clos au 31 décembre 2011 sont ainsi soulignés :

Il est tout d'abord rappelé que GIVORS DEVELOPPEMENT est une Société Anonyme d'Économie Mixte créée en 1960. Son siège social est fixé en l'Hôtel de Ville de Givors (69700). Les éléments présentés ci-après concernent la période du **1^{er} janvier au 31 décembre 2011**.

► Vie Sociale

L'actionnariat

Le capital social s'élève à 800 000 Euros. Il est constitué de 160 000 titres d'une valeur nominale de 5 €. La répartition du capital entre les actionnaires de la Société n'a pas connu de changement sur l'exercice. Le capital social n'a connu aucune modification au cours de cet exercice.

Les dirigeants

Aucune modification n'a été engagée au cours de l'exercice quant à la Présidence et la Direction Générale de la Société.

Le personnel de la Société

Au 31 décembre 2011, Givors Développement emploie 3 salariés, après le recrutement en date du 24 janvier 2011 d'un développeur économique.

Le management de la Société est confié depuis le 31.10.2002 à l'équipe de la SCET.

Les administrateurs

Au cours de cet exercice, la vie de la Société n'a pas connu de changement d'administrateurs.

Les censeurs

Au cours de cet exercice, le Conseil d'administration du 7 décembre 2011 a pris acte du changement de représentant du censeur SCET : Monsieur Bruno AURELLE a succédé à Monsieur Laurent BECHAUX.

Rémunération des administrateurs de la SAIEM

Aucune rémunération n'a été distribuée aux administrateurs de Givors Développement pour l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des 3 derniers exercices.

Les réunions

La vie sociale jusqu'au 31 décembre 2011 a été jalonnée par :

- trois Conseils d'Administration en date des 22 février, 30 mai et 7 décembre 2011,
- une Assemblée Générale Ordinaire en date du 28 juin 2011 pour l'approbation des comptes au 31 décembre 2010.

Évènements survenus au cours de l'exercice

L'établissement principal a été transféré au 12, rue Roger Salengro en date du 7 mars 2011.

La mission de développement économique a été mise en place en janvier 2011, avec signature d'une convention triennale avec la Ville de Givors et l'embauche de Benjamin LECOCQ au poste de développeur économique.

Les travaux de l'opération de promotion "Jardin des Etoiles" ont été engagés en mai 2011.

Évènements depuis la fin de l'exercice

- Les travaux d'extension de la Maison des Sports, confiés par la Ville en mandat à la SEM, ont été livrés le 28 février 2012.
- Pour tenir compte des engagements en cours avec de nouveaux prospects sur la ZAC VMC, la dernière échéance du prêt mobilisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 1,4 M€ a été étalé en 2 fois, avec règlement du solde (soit 1 M€) au 31 octobre 2012.
- Suite au départ de Posilys, locataire unique de l'immeuble OREVAD, en avril 2011, les actes d'acquisition du terrain d'assiette auprès de POWEO et la cession des trois quarts de l'ensemble immobilier sont en cours de réalisation.
- Sur le programme immobilier Pierre Sémard, la livraison en VEFA du Pôle Petite Enfance a été effectuée le 3 mai 2012, et celle des logements est en cours.

► Activité de la Société

Un point général est fait sur le **patrimoine de la société**, dont les faits marquants sont les suivants :

Centre commercial NETTO – Plaine Robinson

Le 15 décembre 2011, l'enseigne NETTO a fermé son magasin. Le règlement de son loyer est dû jusqu'en juin 2013. Depuis cette fermeture, des recherches actives auprès d'enseignes alimentaires n'ont pas abouties. Des pourparlers avancés sont en cours avec un établissement de plaine de jeux sur ce local.

Le quatrième local, de 400 m², est vacant depuis la livraison du bâtiment en 2007. En lien avec la commercialisation du lot "NETTO", un prospect est actuellement intéressé sur ce local.

Centre Commercial de Bans

A fin 2011, l'état d'avancement de l'expertise était le suivant : à la demande des plusieurs parties contestant la solution de démolition du bâtiment proposée fin 2010 par l'expert judiciaire, ce dernier a désigné un nouveau sapiteur structure en charge de préciser la nature des désordres et les solutions réparatoires à envisager. Une solution de confortement du bâtiment est actuellement à l'étude sous l'égide de l'assureur Dommage Ouvrages. Une maîtrise d'œuvre et un bureau de contrôle, désigné et pris en charge financièrement par cette dernière, doivent préciser les travaux de confortement à réaliser sur le bâtiment. Le rapport de l'expert judiciaire est attendu pour fin septembre 2012.

Concernant les frais engagés par Givors Développement sur ce dossier, les frais d'expertise techniques (sondages) sont désormais pris en charge par l'assurance Dommage Ouvrages ; la SEM continuant de supporter les avances faites à ce jour "aux frais de qui il appartiendra", ainsi que la location d'étais provisoires, dont le remboursement sera réclamé auprès des parties responsables des désordres.

Local commercial 12, rue Salengro

En lien avec l'acquisition du rez de chaussée commercial dans lequel la Société est installée depuis mars 2011, le second local de 87 m² a été commercialisée en avril 2011.

Immeuble OREVAD, 6 rue du Moulin

Le locataire unique de cet immeuble de 1 083 m², a quitté le bâtiment en avril 2011. Après négociation, un accord a été trouvé pour que Givors Développement retrouve la pleine propriété du bâtiment par l'acquisition du foncier et puisse ainsi céder les locaux après division du bâtiment (4 lots distincts). Trois actes seront signés en 2012.

Centre d'exploitation EDF, rue de Montrond

En 2011, l'exploitant a réalisé des travaux d'aménagements permettant d'assurer l'accueil d'agents supplémentaires sur ce site.

Concession automobile

Le bâtiment réalisé sur le "Village automobile" de la ZAC VMC a été livré fin avril 2011 avec une ouverture de la concession fin mai 2011.

Concernant les **opérations en promotion et patrimoniale** en cours de réalisation :

Opération mixte Pierre Sémard

Il s'agit d'une opération mixte de construction de logements et bureaux située en face de la gare de Givors Ville.

L'opération présente une surface globale de 6 688 m² SHON, répartie en :

- 3 375 m² SHON de logements,
- 3 313 m² SHON de services et activités économiques.

Les logements sont intégralement commercialisés.

Les bureaux restant à la commercialisation représentent 666 m² SU (dont 164 m² faisant l'objet de prospects identifiés).

Les commerces 345 m² SU (plusieurs discussions avancés sur ces lots commerciaux).

La livraison de l'immeuble est prévue 4^e trimestre 2012.

Le Jardin des Etoiles, 13 rue Gambetta

Les travaux ont été engagés en mai 2011, pour une livraison prévue en septembre 2012.

Cinq logements restent à la vente au second trimestre 2012 sur les 20 prévus au programme.

Concernant les **opérations en concession d'aménagement** :

ZAC VMC, rue de Montrond :

Les premières livraisons concernant les bâtiments du Village Automobile ont eu lieu en avril 2011. La construction des deux derniers terrains doit démarrer courant 2012.

Concernant la seconde phase de commercialisation, des accords de principe ont été pris avec deux enseignes importantes de commerces de proximité.

Concernant les **opérations en mandat** :

La maison des sports, stade de la Libération

Cette opération est réalisée par la SEM en mandat de la Ville de Givors. Les travaux ont démarré fin mai 2011 et le bâtiment a été livré le 17 mars 2012. Le coût global de l'opération s'élève à 1,2 M€ TTC, conformément à l'enveloppe prévisionnelle du mandat.

Concernant les **propriétés foncières** de Givors Développement, il est précisé le point suivant:

Terrain de l'ancien Centre d'exploitation EDF, rue Zola

En 2011, ce site a permis de proposer du stationnement provisoire mais sécurisé au personnel de la Maison de l'Emploi et des Services Publics (MESP) pendant les travaux de l'opération "Pierre Sépard" qui a utilisé l'allée Marianne pour l'implantation de la base vie du chantier.

Dans le cadre du projet de restructuration des îlots Salengro/Zola porté par le Grand Lyon, les modalités de détachement d'une parcelle au bénéfice de Givors Développement pour la réalisation d'un nouveau programme immobilier sont à discuter avec le Grand Lyon, qui doit aménager cette parcelle en stationnement public (transfert du stationnement Salengro).

Il est également rappelé l'engagement de la **mission de développement économique** à compter de janvier 2011 dans le cadre d'une convention triennale passée avec la Ville de Givors, permettant à Givors Développement de conforter son positionnement d'acteur économique de la Ville avec 15 000 m² de patrimoine loué sur le territoire communal.

3.2 Présentation des comptes

► Situation financière

A. Compte de résultat

Au 31 décembre 2011, GIVORS DEVELOPPEMENT présente un résultat net comptable déficitaire de - 358 446.72 € contre un résultat déficitaire de - 557 955 € au 31 décembre 2010.

Ce résultat se ventile comme suit :

- Résultat d'exploitation : - 90 086 €
- Résultat financier : - 301 949 €
- Résultat exceptionnel : + 33 588 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2011 s'améliore de 215 731 € par rapport à celui constaté au terme de l'exercice 2010. Les points marquants que l'on peut relever sur l'exercice sont les suivants :

Activité locative :

Le résultat de l'activité locative est globalement excédentaire pour 135 808 € en progression de 67 470 €.

Les points marquants se rapportant à l'exercice 2011 sont les suivants :

Immeuble place Liberté Faure

L'amélioration de l'occupation de l'immeuble Place Liberté Faure a permis de dégager un résultat positif de 12 K€.

Immeuble le Patio

Le résultat de cette opération est positif pour 15 K€. L'excédent est en diminution au regard de celui constaté au terme de l'exercice précédent (46 K€) après la prise en compte de l'amortissement de l'immeuble à la clôture de la concession en juillet 2011. Le résultat devrait rester stable sur les prochains exercices.

Immeuble Orevad

Le résultat du programme OREVAD est positif pour 14 K€, en baisse de 6 K€ sur le résultat de 2010. Cette diminution du résultat est due aux dépenses engagées pour l'étude de réalisation de la vente future de l'immeuble suite à la dénonciation unilatérale du bail à loyer par le locataire unique. La vente des trois quarts de l'ensemble devrait se concrétiser en 2012.

Centre commercial Plaine Robinson

Amélioration du résultat (+36 K€) suite au remplissage de l'immeuble plaine Robinson avec l'ouverture de la pharmacie en janvier 2011.

Immeuble Dumortier

La dégradation du résultat d'exploitation de l'immeuble (-14 K€) est due à l'affectation de la totalité du coût de la location du bâtiment sur ce programme (17 K€) et à l'engagement de dépenses de remise en état des locaux (6 K€) pour permettre la mise en location suite au déménagement des bureaux de la société. Les produits locatifs passent de 0.5 K€ à 9 K€ suite au remplissage progressif des bureaux.

Immeuble GPIM, 17/19 rue Robespierre

Le résultat de l'immeuble s'est dégradé (- 24 K€ en 2011 pour - 10 K€ en 2010) du fait de l'engagement de dépenses de gros entretien et des charges locatives et de copropriété. La cession d'une partie du programme a permis de dégager une marge de 20 K€.

Centre commercial les Bans

Le déficit du centre commercial des Bans passe de 228 K€ en 2010 à 130 K€ en 2011. Le résultat de l'exercice 2010 incluait des dépenses d'honoraires et de gros entretien pour un montant de 158 K€. Ces mêmes dépenses se sont élevées à 72 K€ en 2011. Ces charges sont essentiellement constituées du coût de la location des éléments de confortement de l'immeuble. Les conditions d'exploitation du bâtiment restent inchangées avec l'enregistrement du loyer total en compte de produit et constitution d'une provision pour créance douteuse pour la part non encaissée du loyer.

Centre de tri postal

Le résultat positif s'est légèrement dégradé (-5 K€) du fait de l'augmentation de la charge financière sur emprunt

Garage concession Fiat

Le résultat de la première année d'exploitation est positif pour + 4 K€. L'immeuble a été livré fin mai 2011.

Activité promotion :

Le résultat constaté sur les opérations de promotion passe de - 288 K€ en 2010 à - 140 K€ en 2011. Les points essentiels concernant l'exercice 2011 sont les suivants :

Jardin des étoiles

Le résultat de l'exercice est déficitaire pour -111 K€ (- 19 K€ en 2011). Ce résultat prend en compte :

- Les dépenses de commercialisation externes engagées sur l'opération pour 31 K€
- La constatation d'une provision pour perte à terminaison de 78 K€. Cette provision a été constituée sur la base du prix de revient et de la grille de vente adoptés par le Conseil d'administration du 7 décembre 2011.

Opération 11 rue Neuvesel

Le résultat est déficitaire suite à l'engagement d'une charge exceptionnelle de 8 K€ correspondant à la réalisation de travaux après livraison de l'immeuble.

Immeuble Jean-Marie Imbert

Ce bien été cédé au cours de l'exercice 2011. Le déficit lié à cette cession avait fait l'objet d'une provision constituée au terme de l'exercice 2010 pour 83 K€. La perte résiduelle enregistrée sur l'exercice 2011 est de 7 K€.

Implantation EDF (site de l'ancien centre d'exploitation EDF rue Zola)

La perte constatée sur l'opération, correspond à la taxe foncière sur les propriétés bâties (14 K€).

Fonctionnement société :

Le résultat de la section fonctionnement s'élève à -354 746 € pour - 338 523 € en 2010. La section fonctionnement comprend l'ensemble des charges engagées pour l'activité de la Société, diminuées des produits spécifiques.

Les éléments essentiels relatifs à l'exercice 2011 sont les suivants :

En charges

Les charges d'entretien et de location sont en baisse de 19 K€. Elles comprenaient en 2010 le coût de la location de l'immeuble Dumortier, laquelle a été transférée sur l'opération appropriée depuis le déménagement des bureaux de la Société.

Les honoraires de la SCET s'élèvent à 180 K€ et sont globalement en baisse de 48 K€.

Les frais de personnel sont globalement en hausse de 94 K€ après prise en compte de la charge attachée au recrutement d'un agent chargé de la commercialisation sur 6 mois de l'opération Jardin des Etoiles et au recrutement d'un chargé de mission pour le développement économique depuis le 24 janvier 2011. En contrepartie de ce recrutement, la société perçoit un produit de 79 K€ enregistré au poste prestations externes.

La dotation aux amortissements s'élève à 15 K€. Elle est en hausse de 12 K€ sur celle de l'exercice 2010 suite à la prise en compte des amortissements liés à l'acquisition et aux travaux des nouveaux bureaux situés 12, rue Roger Salengro.

En Produits

Les produits d'exploitation s'élèvent à 123 K€ et sont globalement en hausse de 47 K€. Cette hausse est essentiellement due à l'enregistrement du montant de la prestation de mission de développement économique pour 79 K€ qui a démarré en janvier 2011.

Les rémunérations sur l'opération d'aménagement de la ZAC VMC s'élèvent à 24 K€ en baisse de 31 K€ sur celle constatée en 2010.

B. Bilan

Le total du bilan de la société s'établit à 36 100 531 K€ au 31 décembre 2011. Les points essentiels que l'on peut relever sont les suivants :

- Les capitaux propres représentent 8 427 627 € après prise en compte du résultat de l'exercice 2011.
- La comparaison des ressources propres et à long terme (capitaux propres, dettes d'emprunts, produits constatés d'avance) avec les immobilisations en valeur nette comptable et les comptes de stock laisse apparaître un excédent de 2 765 K€.
- Le montant de la trésorerie s'élève à 2 167 K€ au terme de 2011 (1 152 K€ à fin 2010).

Commentaire sur le rapport de gestion et la situation financière :

- a. La présentation du rapport de gestion, en particulier concernant le patrimoine de la société, a donné lieu à l'exposé d'un point d'avancement à jour sur la procédure du centre commercial de Bans :**

La dernière réunion d'expertise sur le site de Bans a eu lieu le 4 juin 2012. Le maître d'œuvre et le bureau de contrôle mandatés par l'assurance Dommages Ouvrage ont présenté à cette occasion les travaux de confortement à réaliser sur le bâtiment pour le rendre conforme. La prochaine réunion d'expertise prévue le 11 juillet 2012 au tribunal, permettra de choisir l'entreprise qui réalisera ces travaux après prise en charge financière par l'assurance dommage ouvrage. L'expert a indiqué remettre son rapport final le 30 septembre 2012.

A la suite de ces informations, le Président constate que la procédure traîne en longueur et qu'il faudra bien mettre en cause les véritables responsables de ces désordres. Il demande à la Sem de prévoir, après la remise du rapport de l'expert, une note à destination de chacun des administrateurs les informant de toutes les procédures que la SEM envisage d'engager auprès des différentes responsables de ce sinistre, afin que la SEM puisse être indemnisée de l'ensemble du préjudice subit dans cette affaire.

Le Président dit comprendre la SCI des Lômes quand celle-ci refuse d'honorer ses loyers pour un bâtiment non conforme, et qu'il convient de faire payer les véritables responsables des désordres.

b. Situation financière :

A la suite de la présentation du rapport financier, Monsieur HAOND, commissaire aux comptes, indique qu'il a quasiment terminé le contrôle des comptes et qu'il en certifiera la régularité et la sincérité.

Le Président fait part de sa grande insatisfaction quant au résultat fortement déficitaire pour une deuxième année consécutive. Il demande de redresser rapidement la barre avec des comptes équilibrés en 2012 car il ne connaît pas une structure qui pourrait tenir à ce rythme. Il rappelle que les administrateurs de la ville avaient accepté, à la demande du directeur régional de la SCET, un résultat fortement déficitaire sur l'année 2010, sous réserve que cette situation ne se reproduise pas. Il avait ainsi été proposé par la SCET de mettre tous les projets en déséquilibre, soit 558 000 € afin, comme l'affirmait la SCET, de repartir du bon pied.

Pour le Président, il y a lieu de réfléchir à la "qualité" du rendu quant aux missions qui sont conduites par la SEM et à la mission d'aide et de conseil de la SCET. Pour lui, plusieurs scénarios peuvent s'envisager pour l'avenir de la Sem :

- ⇒ Abandonner la Sem et redistribuer son capital si des déficits successifs devaient se produire, et ce afin de ne pas dilapider le capital d'année en année.
- ⇒ Maintenir la Sem si elle montre sa capacité d'intervention pour de nouvelles opérations.

Le Président indique qu'il est en discussion avec la SCET depuis plusieurs mois sur les conditions de son intervention. Pour lui, le contrat actuel ne correspond plus à la réalité de la SEM. Il indique que des missions sont doublées entre celles prévues dans le contrat de la SCET et les moyens internes de la SEM, et alourdissent le bilan. En particulier concernant la mission de commercialisation sur "Le Jardin des Etoiles", la Sem a embauché Mme Laurence BIGNON en 2011 pendant 6 mois; sur la vente des terrains de la ZAC VMC et sur la recherche de preneur sur le patrimoine de la SEM, la mission est directement assurée par le développeur économique qui est financé par la Ville de Givors, alors que cette mission est financée dans le contrat avec la SCET. La commercialisation laisse à désirer puisque des locaux construits n'ont jamais été loués, alors que des promoteurs privés arrivent à commercialiser rapidement leurs surfaces à Givors.

Le Président reproche aux directeurs successifs de la SEM d'avoir conseillé de lancer de nouvelles opérations alors que leur sortie opérationnelle n'était pas garantie, comme pour l'immeuble de bureaux "Givors Tertio Pôle" sur la ZAC VMC ou la "Résidence Barbusse" rue Jean Marie Imbert. La question de la rémunération de la SCET perçue sur ces opérations est posée pour ces projets qui n'ont pas abouti. Il indique qu'il attend d'un prestataire comme la SCET qu'elle lui assure un conseil adapté, ce qui ne semble pas avoir été le cas sur les dossiers suivants :

- ⇒ SCI "Arc en Ciel" ;
- ⇒ Immeuble de bureau "Givors Tertio Pôle" ;
- ⇒ Résidence "Le Jardin des Etoiles" rue Gambetta ;
- ⇒ Réhabilitation de l'immeuble rue Jean Marie Imbert ;
- ⇒ Centre commercial de Bans - SCI des Lômes.

Sur l'ensemble de ce dossier, une lettre sera adressée au président de la SCET afin de convenir d'une participation de la SCET ; Le principe d'aller chercher les responsabilités de la SCET n'étant pas à exclure, bien que le président préfère une autre solution.

Le Président considère que la Sem rentre dans une nouvelle phase de son histoire. La Sem a aidé la ville quand elle était en difficulté ; aujourd'hui, la ville peut inversement aider la société en lui rachetant par exemple les réserves foncières acquises par Givors Développement. Martial PASSI indique qu'il convient aussi de se poser la question sur la façon d'intervenir sur le territoire et qu'il est surpris que la Sem n'aille pas travailler à l'extérieur de Givors.

Pour conclure, le Président indique qu'il ne prendra pas part au vote concernant l'arrêt des comptes pour manifester son mécontentement et celui de la collectivité sur cette nouvelle situation financière déséquilibrée.

Les autres élus s'étant mis d'accord avec le président pour malgré tout voter ces résultats, afin que l'actionnaire principal prenne ses responsabilités.

Concernant les conseils que la SCET doit apporter, Brigitte JANNOT indique attendre de la SCET qu'elle soit la garante de la légalité des opérations compte tenu des contraintes identifiées, et qu'elle doit aussi pouvoir conseiller de ne pas faire telle ou telle opération.

Sur les remarques formulées par le Président vis-à-vis de la SCET et du rôle de conseil qu'elle a tenu concernant l'engagement des opérations, un débat s'engage permettant à chacun d'explicitier sa position. Il est évoqué l'idée que la responsabilité du prestataire et les conditions de sa rémunération devraient être mieux liées à l'engagement des opérations prises par la société.

Bruno AURELLE précise qu'il y a bien deux types d'interventions et de métiers pour la Sem : la gestion locative et patrimoniale, et le montage et la réalisation des opérations d'investissement. Concernant l'activité patrimoniale, il indique que la tendance montre une capacité à venir à l'équilibre sous 2/3 ans, avec le règlement du dossier de Bans, et dans la mesure où la vacance reste maîtrisée. Concernant les modalités d'intervention de la SCET, il indique que des pistes ont déjà été évoquées, en particulier pour faire en sorte que la rémunération du prestataire soit liée au résultat. Il confirme que la SCET renonce à la rémunération perçue sur l'opération de la Résidence Barbusse rue JM Imbert, et que le courrier correspondant est en préparation.

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations, Fabienne GRANDJEAN indique que les résultats 2011 étaient attendus compte tenu des décisions prises antérieurement sur les opérations (vente du Pôle Petite Enfance en dessous du prix d'équilibre dans l'opération "Pierre Sémard", et baisse de la grille de prix pour le programme "Le jardin des étoiles"). À ce titre, elle indique qu'il est difficile pour une SEM de réorienter son résultat sur une seule année compte tenu de l'antériorité des opérations engagées. Elle rappelle que l'activité de la Sem est par nature une activité à risque, avec de l'investissement sur fonds propres et de la gestion patrimoniale. Elle précise que l'opération du centre commercial de Bans altère le compte de résultat de l'activité patrimoniale. Elle précise qu'il convient de bien réfléchir à la stratégie à tenir par la SEM pour l'engagement à venir de nouvelles opérations de promotion immobilière, tout en réfléchissant à certains arbitrages qui pourraient améliorer le résultat (cession de patrimoine).

Délibération

A la majorité des administrateurs présents et représentés, le président du conseil d'administration ne prenant pas part au vote, le Conseil d'Administration arrête les comptes de l'exercice au 31 décembre 2011 avec un résultat déficitaire de 358 446.72 € et un total de bilan net de 36 100 530.98 € et approuve le rapport de gestion et l'annexe comptable au 31 décembre 2011 dans toutes ses parties.

4. Projet des résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents et représentés, arrête le projet des résolutions suivant à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire :

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'activité et les comptes annuels de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2011 et du rapport général du Commissaire aux Comptes chargé de la vérification des comptes dudit exercice.

Approuve le rapport de gestion du Conseil d'Administration dans toutes ses parties, ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2011.

Elle donne en conséquence quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'Administration pour tous les actes de leur gestion relatifs à cet exercice.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le compte de résultat fait apparaître une perte nette de 358 446.72 €, et décide de l'affecter de la manière suivante :

▶ 358 446.72 € en report à nouveau,

Après affectation du résultat, le report à nouveau représente un total de 7 356 633.09 €.

Conformément à la loi, il est précisé qu'il n'a été effectué aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices clos.

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du Code du commerce, approuve la teneur dudit rapport et la poursuite de l'exécution des conventions.

Quatrième résolution

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 7.12.2011, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du changement de représentant de la Société SCET, Censeur : Monsieur Bruno AURELLE remplace ainsi Monsieur Laurent BECHAUX et ce pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2012.

Cinquième résolution

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 5 juin 2012, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du changement de représentant de l'Administrateur Caisse d'Épargne Rhône-Alpes : Monsieur Christophe DESVIGNES remplace ainsi Monsieur Jérôme COULAUD et ce pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2012.

Sixième résolution

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 5 juin 2012, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du changement de représentant de l'Entreprise BOURDIN, Censeur : Monsieur Pierre PALLEY remplace ainsi Monsieur André BOURDIN et ce pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2012.

Septième résolution

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale ordinaire nomme :

- Le cabinet P.H.A.C, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire
- Le cabinet M.Y.C.A, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant

Pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2017.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de ces délibérations à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales ou réglementaires qui pourraient être nécessaires.

5. Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents et représentés, propose de convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire, le vendredi 29 juin 2012 à 11 heures, dans les bureaux de Givors Développement sis 12 rue Roger Salengro 69700 GIVORS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire
- Rapport général et rapport spécial du Commissaire aux comptes
- Quitus aux administrateurs
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011
- Affectation du résultat
- Donné acte du changement de représentant du censeur SCET
- Donné acte du changement de représentant permanent de l'Administrateur Caisse d'Épargne Rhône-Alpes
- Donné acte du changement de représentant du censeur Entreprise BOURDIN
- Nomination des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant
- Pouvoirs en vue des formalités

D'autre part, le Conseil donne tous pouvoirs à son Président pour convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire, à une date et selon les modalités ci-dessus indiquées, et prendre toutes dispositions pour l'organisation et la tenue de ladite Assemblée.

6. Point sur les opérations

6.1. Opération Pierre Sémard- autorisation pour la vente de lots

Daniel LATREILLE et Clémence AUBERT présentent ce point à l'ordre du jour.

Ils rappellent que le conseil d'administration du 15 décembre 2010 avait demandé à la Sem de faire en sorte que certains locaux commerciaux ou tertiaires livrés sur la "Cité Administrative" soient de préférence mis à la vente plutôt qu'en location, et ce afin de limiter autant que possible le portage patrimonial pour la SEM et la perte sur l'opération.

Il est proposé aux administrateurs la grille de prix suivante pour la vente des lots en rez de chaussé du bâtiment :

	SHON (en m ²)	Prix de vente (en € HT/m ² SHON)	Prix de vente total (en € HT)	Prix de revient (en € HT)	Marge (en €)
A02	100.44	1900	190 836	397 574	12 845
A03	115.57	1900	219 583		
B01	104.29	1875	195 544	333 635	2 276
B02	80.21	1750	140 368		
TOTAL					15 121

Cette proposition permet de dégager une petite marge en cas de vente.

Pour rendre possible la vente de ces locaux, il est nécessaire de procéder à la modification de l'état descriptif de la division en volumes initiale de manière à rendre les lots indépendants.

Pour autant, et en fonction du souhait des prospects, les locaux restent également proposés à la location.

Clémence AUBERT précise par ailleurs l'avancement de l'opération : concernant les logements, les premières livraisons (SEMCODA) ont eu lieu début juin conformément au planning initial avec les dernières livraisons de logements prévues courant juillet (OPAC). Les bureaux seront livrés fin septembre 2012 (Pôle Emploi après réalisation des aménagements intérieurs par la Sem).

Délibération

Selon les opportunités qui se présenteront lors de la commercialisation du programme Pierre Séward, le Conseil d'Administration approuve la cession des lots A02, A03, B01 et B02 aux prix indiqués et autorise le Président et le Directeur Général à signer tous les actes et pièces relatifs à cette décision, compris ceux permettant la modification de l'état descriptif de division en volumes du bâtiment.

6.2. Opération Jardin des Etoiles – Point d'avancement sur l'opération

Daniel LATREILLE fait un point sur l'avancement de l'opération.

La livraison des logements est prévue fin septembre 2012 conformément au planning prévisionnel indiqué aux acquéreurs. A ce jour, cinq logements restent à la vente, soit deux T-2 et trois T-3. Un appartement témoin et l'organisation de journées portes ouvertes sont prévus pour renforcer la commercialisation.

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents et représentés, prend acte de l'avancement de l'opération.

MP

6.3. Immeuble OREVAD – Point d'avancement sur l'opération

Daniel LATREILLE et Benjamin LECOCQ présentent ce point aux administrateurs.

Conformément à la délibération prise lors du Conseil d'administration du 7 décembre 2011, l'acquisition du terrain a été réalisée auprès de la SCI MGBAT, permettant à la Sem d'être seule propriétaire du terrain et du bâtiment. Après la signature des promesses de ventes en mars et avril 2011 pour la vente des lots 2, 3 et 4, la réitération des actes est programmée fin juin 2012, représentant une recette globale de 1 085 564 €. Benjamin LECOCQ informe que le dernier lot d'une surface de 121,63 m² est en commercialisation.

Compte tenu des dépenses prévisionnelles sur le bâtiment à réaliser préalablement à la vente et de la valeur nette comptable de l'immeuble à la fin de l'année 2011, le résultat attendu sur cette opération après la vente des 4 lots est de 285 K€.

Délibération

Le Conseil d'administration, à l'unanimité des administrateurs présents et représentés, prend acte de l'avancement de l'opération.

7. Questions diverses

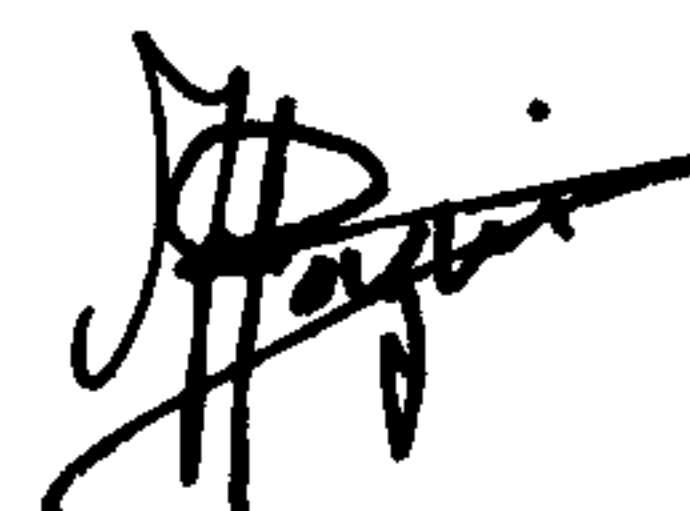
Néant.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18 h 30.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal.



Le Président
Martial PASSI
Représentant la Ville de Givors



Un administrateur
Henri BAZIN
Représentant la Ville de Givors