

SAEM LOIRE ET NOHAIN

Société anonyme au capital de 336.000 euros
Siège social : Place de la Résistance, 58200 COSNE COURS SUR LOIRE
379 360 860 RCS NEVERS
SIRET : 379 360 860 00033

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 25 juin 2008

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TEL QU'ARRETE LE 6 MARS 2008

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte conformément aux dispositions de la loi et des statuts de notre société à l'effet de vous demander de vous prononcer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR ORDINAIRE

- . Rapports du Conseil d'administration et du commissaire aux comptes sur la marche de la société et sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- . Rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne,
- . Rapport du commissaire sur le rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne,
- . Rapport spécial du commissaire sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce,
- . Approbation desdits comptes et conventions,
- . Affectation des résultats,

Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées.

Tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition ou vous ont été adressés dans les délais impartis.

Nous vous indiquons en préalable que les chiffres ci-après indiqués sont arrondis, à l'exception de ceux relatifs au résultat et à son affectation.

Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires :

La production vendue services France en 2007 s'élève à 348.429,84 euros contre 362.743,40 euros en 2006, soit une baisse d'environ 14.000 euros qui s'explique par la perte du loyer abattoir mais compensé en partie des revenus supplémentaires comme l'augmentation du loyer E2C pour près de 12.000 euros sur l'année, par l'augmentation des loyers des Terrasses et des bureaux Place Pasteur et par des nouvelles recettes comme la prestation Tourisme, et par la révision annuelle de la mission de service Economique pour plus de 5.000 euros.

Le poste « reprise sur amortissement et transferts de charges » représente des sommes qui sont refacturées et qui figurent par ailleurs en charges telles que les taxes foncières et les charges

locatives qui sont répercutées sur les locataires.

Egalement sont inscrites à ce niveau les aides du CNASEA concernant l'emploi aidé qui s'élève cette année à 7.154, 81 euros environ contre 8.808,24 euros en 2006, baisse s'expliquant par le fait que l'année 2006 est basée sur une année pleine mais que 2007 porte sur une période plus courte correspondant à la fin du contrat aidé de Mme BALESTRACCI.

Ensuite le poste « autres achats et charges externes » est en augmentation, qui est largement liée aux différents travaux effectués sur le patrimoine immobilier de la société à savoir, création d'une salle de réunion dans les combles à Pasteur, remplacement des radiateurs aux Terrasses de tous les appartements, changement de 5 fenêtres, reprise de la couverture et rénovation de peinture pour le bâtiment de l'E2C, peinture en façade du bâtiment Calberson. Ces travaux ont été en partie encadrés par un coordonnateur dont les honoraires se sont élevés à la somme de 7.700 euros environs.

D'autre part, un nouveau poste apparaît intitulé « sous-traitance Tourisme » pour 7.700 euros concernant la création et la mise en ligne du site Internet du Club des professionnels du tourisme. Charge qui sera compensée par des recettes provenant des prestataires touristiques et collectivités.

De plus, nous avons décidé que la Société prenne en charge financièrement l'appui d'un cabinet d'études spécialisées pour la prospection d'entreprises afin de détecter des projets qualifiés d'investissements d'entreprises françaises ou étrangères à fort développement et à les convaincre de s'implanter sur la Communauté de Communes Loire et Nohain.

Le poste « Impôts taxes, et versements assimilés » est en baisse de plus de 5.000 euros s'expliquant par la baisse de la taxe professionnelle.

Le poste « salaires et traitements » est en légère hausse ainsi que le poste « charges sociales et traitements » qui est lié au poste salaires.

Le poste « dotation aux amortissements sur immobilisations » est en baisse de plus de 10.000 euros s'expliquant par le fait que suite à la vente de l'abattoir en avril 2007 nous n'avons plus à constater d'amortissements.

Le poste des produits financiers est en augmentation car nous avons dû solliciter notre trésorerie placée en SICAV pour faire face aux dépenses et avons donc constaté des plus values.

Le poste « charges financières » est en légère baisse s'expliquant par la diminution des intérêts sur les emprunts.

Suite à la vente de l'abattoir en avril 2007 et d'un appartement aux Terrasses en février 2007, l'on constate des produits exceptionnels pour 235.287,10 euros. La vente de l'appartement a permis de réaliser une plus value de plus de 80.000 euros.

Tous ces chiffres nous amènent à un résultat positif de 36.832,39 euros.

Nous constatons le parfait déroulement des opérations de crédit-bail de l'abattoir, qui s'est achevé le 17 avril 2007 par la vente de cet abattoir.

Au plan des loyers, nous avons constaté une progression normale sachant que tous nos immeubles étaient loués à 100 % en 2007.

Analyse objective et exhaustive des résultats :

La société travaille sur deux axes d'activités, le premier étant le Développement Economique et le second la location immobilière.

Le contrat signé avec la Communauté de communes est un élément important de nos résultats, et sa durée (5 ans) assure une évidente pérennité à la société jusqu'en fin 2010.

L'activité de location immobilière est en elle-même pleinement satisfaisante puisque le taux d'occupation était de 100% en 2007.

Analyse objective et exhaustive de la situation financière de la société :

Le bilan de notre société nous apparaît sain compte tenu des équilibres réalisés et nous disposons d'une trésorerie positive de plus de 245.000 € contre 150.000 € en 2006.

L'actif réalisable et disponible s'élève à 295.831 euros (voir total N°3 à l'actif du bilan) contre 192.028 euros en 2006, qui couvre en totalité et plus le poste créances et dettes à un an au plus qui s'élève quant à lui à 211.234 euros (page 22 du bilan).

Indicateurs clefs de performance de nature financière :

Au passif du bilan on constate des capitaux propres pour 436.572 euros, qui restent supérieurs au capital social qui est quant à lui de 336.000 euros.

Le chiffre d'affaires est en baisse mais nous réalisons un résultat positif supérieur à 2006.

Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société :

* Dans le domaine du Développement Economique, nous avons suivis 55 porteurs de projets en 2007, nous avons accompagné des projets d'implantation sur le Parc d'activités du val de Loire qui sont sortis de terre en 2007 (exemple : SCI du Val de Loire, SCRM, Buffalo grill), et d'autres qui sont actuellement en cours de construction actuellement tels que Garage Mercedes, Bricomarché, Big Mat, Cogep, ambulances du Nohain.

Dans le cadre de l'animation et de la coordination de club, en 2007, la SAEM en partenariat avec Emmanuelle BRICE Chargée de Mission Tourisme en collaboration étroite avec la SAEM a mis en place un Club des Professionnels du Tourisme à l'échelle de notre bassin de vie correspondant aux cantons de SANCERRE, LERE, St AMAND, DONZY, POUILLY et les deux cantons de COSNE.

Le Club aujourd'hui est devenu réalité, il se nomme « Deux rives pour vous servir » et 52 membres en font partie.

Des actions concrètes sont en cours de réalisation comme des supports de communication et de promotion, site Internet, plaquettes et Chéquiers découvertes, supports qui seront opérationnels en février 2008 et qui permettront de promouvoir notre territoire sur le plan touristique. Il est à noter que la SAEM dans un premier temps a été retenue par les membres du Club et les collectivités concernées comme structure porteuse sur le plan juridique et administratif.

Le club se réunit tous les deux mois et l'implication de ses membres prouve que cette initiative est un complément aux autres actions animées par la SAEM pour un développement homogène du bassin de vie

D'autre part, toujours dans l'animation et la coordination de club dans le secteur de l'industrie et de l'artisanat, les deux autres Clubs co-animés par la SAEM et la CCI : le Club des entrepreneurs du bassin de Cosne sur Loire qui se réunit également tous les deux mois et le « Groupe mécanique de précision » continuent de bien évoluer.

On peut noter que ces deux réseaux apprécient particulièrement les visites d'entreprises qui sont organisées, visites toutes riches d'échanges fructueux.

En résumé :

Les différentes implantations et projets en cours montrent bien l'attractivité de notre territoire, cependant cela n'empêche pas des déceptions dont le choix de FFB de quitter notre Communauté de Communes au profit de BRIARE dans le Loiret à moins de 40 kms de Cosne sur Loire, logique qui nous est particulièrement difficile à accepter car le dossier qui avait été présenté à l'entreprise conjointement avec la région Bourgogne et le Département de la Nièvre était spécialement attractif c'est l'une des raisons qui fait que nous allons accentuer nos efforts de prospection vers les entreprises du type TPE et PME à fort potentiel afin de dépendre le moins possible de décisions de grands groupes internationaux.

La moyenne des pages visitées de notre site internet est passée à plus de 48.000 pages visitées contre 28.000 en 2006.

* Dans le secteur de l'activité immobilier locatif, représentant 500 m² d'appartement (8 logements), 600 m² de bureaux, 1.800 m² de local industriel, la SEM a atteint 100% d'occupation, nous n'avons à constater aucun locataire défaillant.

Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée :

Nous ne croyons pas que notre société soit actuellement confrontée à des risques et incertitudes, notamment en raison du contrat de 5 ans passé avec la Communauté de communes.

En réalité, les risques et incertitudes qui affectaient notre société sont derrière elle et résultaient essentiellement de l'abattoir. D'ailleurs le contrat qui nous liait avec le locataire de l'abattoir est arrivé à échéance et la vente s'est réalisée le 17 avril 2007.

Objectifs et politique de la société en matière de gestion des risques financiers :

Nous considérons limité le risque financier étant précisé que si le locataire E2C libère les locaux qu'il occupe, compte tenu du positionnement et de la qualité des lieux, nous pourrions les relouer à un tiers dans un délai raisonnable.

EXAMEN D'ENSEMBLE DE L'ACTIVITE SOCIALE

Le chiffre d'affaires hors taxes s'est élevé à 348.429 euros pour l'exercice écoulé contre 362.743 euros pour l'exercice précédent et le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de 36.832,39 euros après dotation aux amortissements de 32.322 € contre 42.391 euros pour l'exercice antérieur, cette réduction découlant de la sortie de l'amortissement de l'abattoir.

Nous n'avons pas réalisé d'investissements.

Nous avons réalisé des désinvestissements portant sur la vente de l'abattoir, et d'un appartement aux Terrasses du Nohain.

Des travaux de rénovation ont pu ainsi être engagés grâce à la plus value retirée de la vente de l'appartement des Terrasses.

Sur le plan de notre personnel, l'effectif est resté stable, le changement constaté est sur le contrat de Mme BALESTRACCI qui de CDD est passé en CDI.

Sur le plan strictement commercial :

Les principales missions de la SAEM qui ont été suivies tout au long de l'année, ont été :

- 1) d'analyser les potentiels de développement local,
- 2) l'accueil et l'accompagnement des porteurs de projet,
- 3) l'animation et la coordination,

4) la prospection.

La SAEM a été saluée par les partenaires départementaux et régionaux pour sa démarche, elle a su cette année dépasser cette reconnaissance dans le cadre du concours national des « SEM d'or » (Concours organisé par la Fédération des SEM, vitrine de la performance économique, sociale et environnementale des sociétés d'économie mixte au service des collectivités locales et de leurs habitants).

Même si nous n'avons pas obtenu le premier prix, le jury a cité au palmarès et félicité notre collectivité d'avoir mis en place un moyen original pour renforcer l'attractivité et le développement économique de son aire urbaine.

S'il est louable d'en retirer une certaine fierté, nous avons conscience de tout le travail qu'il reste à mettre en place afin de continuer à attirer sur notre territoire des entreprises au profit de la création de nouveaux emplois, d'autant que dans le secteur de l'industrie nous subissons comme d'autres régions françaises, des restructurations importantes.

Nous n'avons aucun contentieux et nous n'avons subi aucun contrôle.

QUESTIONS PARTICULIERES

Il n'y a pas eu de modification apportée au mode de présentation des comptes

Il n'y a pas eu de modification apportée aux méthodes d'évaluation.

Nous n'avons pas réalisé de prise de participation significative ni de prise de contrôle.

Il n'a pas été effectué d'acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel.

Participation des salariés au capital.

Il n'existe pas dans notre société de disposition particulière en matière de participation des salariés dans son capital qui nous contraindrait à en exposer l'état à la clôture de l'exercice.

Par ailleurs, les actions possédées par les salariés représentent moins de 3 % du capital social.

Il y aura lieu de convoquer avant le 29 juin 2008 et de tenir à la suite de cette convocation une assemblée générale extraordinaire devant se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan d'épargne groupe (qu'il conviendra corrélativement d'organiser, puisque la référence à un PEE ou à un Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) de l'article L 443-5 du Code du travail détermine les modalités de l'augmentation de capital), motif tiré de ce que notre société se trouvera dans la troisième année suivant la précédente assemblée ayant statué sur une telle question (29/06/05).

Organe choisi pour exercer la direction générale de la société

Le Président exerce la direction générale de la société en raison de la décision prise par le conseil d'administration du 4 avril 2006.

Dépenses et charges visées à l'article 39-4 du CGI

Nous n'avons comptabilisé aucune dépense et charge de la nature de celles visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Cet article vise la réintégration dans le bénéfice imposable des charges de l'une ou l'autre des catégories de dépenses ci-après : amortissement de voitures particulières, dépenses relatives à la chasse, dépenses relatives à la pêche, dépenses relatives à une résidence de plaisance, dépenses relatives à un bateau de plaisance.

LOI DE SECURITE FINANCIERE DU 1^{ER} AOUT 2003

Cette loi a prévu que le Président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance d'une société anonyme présente à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires un rapport rendant compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société.

Ce rapport est annexé au présent rapport du conseil d'administration.

PRESENTATION DE L'ACTIVITE SOCIALE DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE EN COURS (1^{er} janvier 2008)

En outre, depuis le premier jour de l'exercice en cours nous avons constaté l'évolution suivante :

Le chiffre d'affaires reste stable.

Nous n'avons pas réalisé d'investissement ni de désinvestissement

Nos offres locatives atteignent à ce jour 100% d'occupation.

Nos effectifs en personnel sont stables et sans changement depuis fin 2006.

Du côté de la zone sud, le Parc d'activités du Val de Loire se développe et les projets avancent. Les travaux des enseignes Mercedes, Big Mat, Bricomarché sont en bonne voie. L'E2C rejoindra quant à ces nouveaux locaux en juillet 2008

Nos perspectives :

*Nous allons poursuivre la démarche entreprise avec la Sté Régional Partners pour la prospection d'entreprises.

Nous allons développer le « Passeport pour l'Economie Numérique » qui est une partie d'un programme gouvernemental proposant une offre de découverte et d'initiation gratuite aux usages et outils numériques. Destinée aux créateurs, repreneurs, dirigeants et collaborateurs d'entreprises de moins de vingt salariés, cette offre a pour objet d'expliquer les avantages potentiels des nouvelles technologies pour une petite entreprise. Elle liste également les étapes nécessaires pour se former à l'informatique et à l'Internet et choisir l'équipement adéquat.

*Nous nous sommes engagés aux côtés de nos partenaires économiques pour faire émerger une étude sur les besoins dans le secteur logistique.

* Dans le secteur du Tourisme, nous allons continuer à poursuivre les objectifs du club pour finaliser entre autres les chéquiers découvertes et préparer l'organisation du salon de la randonnée édition 2009.

AFFECTATION DES RESULTATS

Nous vous proposons une affectation de nos résultats conforme à la loi et à nos statuts.

Ainsi :

* Le bénéfice soit36.832,39 €

* Sous déduction des pertes antérieures reportées soit.....1.234,77 €

Soit un solde de 35.597,62 €

Serait reporté à nouveau

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que depuis le 1^{er} janvier 2005 il n'a été distribué aucun dividende, ni aucun revenu éligible ou non à la réfaction mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du même code.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous vous demandons d'approuver les conventions nouvelles et les conventions anciennes dont un élément a été modifié, visées à l'article L 225-38 du Code de commerce, régulièrement autorisées par votre Conseil ; votre Commissaire aux comptes a été informé de ces conventions ; il vous les présente et vous donne à leur sujet toutes les informations requises dans le rapport spécial qui sera lu dans quelques instants.

Nous vous demandons d'approuver chacune des conventions nouvelles ou d'approuver chacune des conventions dont un élément a été modifié.

MANDATS

Conseil d'administration

Le mandat d'administrateur de chacun de MM. GUILLERAULT et URION vient à expiration avec la présente assemblée.

Chacun d'eux en sollicite le renouvellement que nous vous proposons d'accepter.

Les renseignements requis par l'article 135-5° du décret d'application de la loi sur les sociétés commerciales ont été tenus à votre disposition.

Nous vous prions de voter pour ce renouvellement pour une durée de six années expirant, sauf les cas de cessation de fonction anticipée, lors de la réunion de votre assemblée statuant sur les comptes de l'exercice écoulé en 2014.

LISTE DE L'ENSEMBLE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES DANS TOUTES SOCIETES PAR CHACUN DES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE

- **Monsieur Didier BEGUIN**, Président, représentant la Ville de COSNE, Président de la Communauté de Communes Loire et Nohain, exerçant également les fonctions de Président du conseil d'administration de l'hôpital de Cosne et gérant de la SCI Saint Laurent.
- **Monsieur Jacques MAURIN**, représentant la ville de COSNE, exerçant la fonction de Vice-Président de la Plate-Forme-Initiative-Entreprise (P.I.E.)
- **Monsieur Philippe PIFFAUT**, représentant la ville de COSNE, exerçant la fonction de gérant dans l'entreprise S.T.P. à Cosne sur Loire.
- **Monsieur Michel VENEAU**, représentant la ville de COSNE, exerçant la fonction d'exploitant viticulture « CAVE.NEAU »

- **Monsieur Denis BLOIN**, représentant la ville de COSNE, exerçant la fonction de surveillant de la Caisse du Crédit Mutuel de Cosne sur Loire.
- **Mademoiselle Angélique BRITSCH**, représentant la ville de COSNE, n'exerçant aucune autre fonction dans d'autres sociétés.
- **Monsieur Jean-Claude MARTEL**, représentant la communauté de communes Loire et Nohain, n'exerçant aucune autre fonction dans d'autres sociétés
- **Monsieur Gérard GUILLERAULT**, exerçant les fonctions de membre de la commission paritaire au titre du MEDEF, ASSEDIC de Bourgogne, administrateur de la N.I.L., Président du comité d'engagement de la P.I.E.
- **Monsieur Jacques BARBERY**, n'exerçant aucune autre fonction dans d'autres sociétés.
- **Monsieur Jacques URION**, n'exerçant aucune autre fonction dans d'autres sociétés
- **Monsieur Francis LEFEBVRE VARY**, exerçant les fonctions d'Administrateur du GIE Scanner de Cosne et co-gérant du cabinet de Radiologie de Cosne.

REMUNERATION TOTALE ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSES DURANT L'EXERCICE A CHACUN DES MANDATAIRE SOCIAUX :

Notre société n'étant pas contrôlée par une société dont les titres sont admis sur un marché réglementé et ses propres titres n'étant pas eux-mêmes admis sur un marché réglementé, nous n'avons pas à fournir ces informations.

PLANS D'OPTIONS EN ACTIONS

Il n'en existe pas dans notre société.

Commissariat aux comptes

Aucun mandat de nos commissaires aux comptes ne vient à expiration.

En outre, Mme Catherine CREVAN assure depuis 2008 la représentation de la société de commissaires aux comptes COGEP.

Votre commissaire aux comptes relate par ailleurs dans son rapport général l'accomplissement de la mission qui lui est dévolue par la loi.

Votre commissaire aux comptes relate en outre dans un rapport spécifique ses observations sur le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

APPLICATION DE L'ARTICLE L 233-13 DU CODE DE COMMERCE - REPARTITION DU CAPITAL, DES DROITS DE VOTE ET VARIATIONS CONSTATEES

- (I) Personnes possédant plus des deux tiers du capital ou des droits de vote : aucune
- (II) Personne possédant plus de la moitié du capital ou des droits de vote : aucune
- (III) Personne possédant plus du tiers du capital ou des droits de vote : communauté de

Communes Loire et Nohain

- (IV) Personne possédant plus du cinquième du capital ou des droits de vote : ville de Cosne sur Loire
- (V) Personne possédant plus du dixième du capital ou des droits de vote : aucune
- (VI) Personne possédant plus du vingtième du capital ou des droits de vote : Société SADE
EXPLOITATION DE LA NIEVRE

VARIATIONS CONSTATEES : La communauté de Communes Loire et Nohain a fait l'acquisition d'un certain nombre d'action auprès de particuliers actionnaires et compte tenu du nombre d'action détenu à ce jour, le nombre d'actions représentant plus de 5 % du capital, la Communauté de communes apparaît dans la ligne III.

INFORMATION SUR LE NOMBRE TOTAL DES DROITS DE VOTE EXISTANTS :

Cette information sera publiée dans un journal d'annonces légales dans les 15 jours de l'assemblée ; à ce jour, il en existe 21.000.

Nous sommes à votre disposition pour répondre aux questions que vous souhaiteriez poser.

Le présent rapport sera publié sur le site Internet de notre société et nous nous assurerons de sa diffusion effective et intégrale et de sa conservation au moins pendant 5 ans à compter de sa date de diffusion.

Votre Conseil vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous propose.

Fait par le Conseil d'administration
Le 06 mars 2008