

4480



GREFFE

15 JUIN 2009

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE BOBIGNY (Seine-St-Denis)

SA SOCAREN

BILAN AU 31 DECEMBRE 2008

BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2008			31/12/2007
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	10 753 112		10 753 112	9 565 435
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	96 109		96 109	169 129
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	2 115 952		2 115 952	2 283 460
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	300 560		300 560	190 273
Charges constatées d'avance (3)				
	13 265 733		13 265 733	12 208 297
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	13 265 733		13 265 733	12 208 297
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

Euros

	31/12/2008	31/12/2007
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 150 000)	150 000	150 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale		
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées	2 449	2 449
- Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	152 449	152 449
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	5 562 069	5 500 000
Emprunts et dettes financières (3)	7 530 000	6 530 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	19 307	13 072
Dettes fiscales et sociales	1 908	12 775
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	13 113 284	12 055 848
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	13 265 733	12 208 297
(1) Dont à plus d'un an (a)	13 030 000	12 030 000
(1) Dont à moins d'un an (a)	83 284	25 848
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTE DE RESULTAT

Euros

31/12/2008			31/12/2007
France	Exportation	Total	Total

Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	51 266		71 318
Chiffre d'affaires net	51 266	51 266	71 318
Production stockée		1 187 677	2 771 106
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges		518 536	523 385
Autres produits			0
		1 757 479	3 365 809
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements		1 238 943	2 842 424
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)		511 042	515 907
Impôts, taxes et versements assimilés		702	698
Salaires et traitements		2 744	2 744
Charges sociales		1 048	1 037
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges		3 000	3 000
		1 757 479	3 365 809
RESULTAT D'EXPLOITATION			
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
De participations (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
RESULTAT FINANCIER			
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			

COMPTES DE RESULTAT (Suite)

Euros

	31/12/2008	31/12/2007
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	1 757 479	3 365 809
Total des charges	1 757 479	3 365 809
BENEFICE OU PERTE		
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Stocks

- OPERATION DU CLOS AUX BICHES, en cours.
- Conformément à la nomenclature comptable des SEM, les opérations d'aménagement qui ont été concédées à la société sont comptabilisées directement en stock et, en fin d'exercice, les dépenses et les recettes sont transférées au compte de résultat et, de ce fait, aucun résultat ne peut apparaître tant que l'opération d'aménagement n'est pas achevée.
- Le montant des charges financières incorporé au coût de production du stock s'est élevé, pour :
 - l'OPERATION DU CLOS AUX BICHES à 343 991 €, soit en cumulé au 31 décembre 2008 à 630 804 €,

Ces intérêts se rapportent à des capitaux empruntés pour le financement du stock dont le cycle de production dépasse la durée de l'exercice et se rattachant à la période de fabrication qui s'est située dans le courant de l'exercice.
- Les frais généraux de la société ont été affectés à l'OPERATION DU CLOS AUX BICHES pour 518 536 € HT en application de la convention de concession de cette opération.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Dérogations exceptionnelles aux prescriptions comptables

Les seules dérogations concernent l'application du plan comptable des Sociétés d'Economie Mixte.

- NOTES SUR LE BILANStocks d'en-cours de production de biens s'y rapportantOPERATION DU CLOS AUX BICHES

L'OPERATION DU CLOS AUX BICHES a engagé au 31 décembre 2008 les prix et frais d'acquisition de la charge foncière, les frais d'aménagement, les frais de gestion et les frais financiers ; ils s'élèvent à 10 753 112,19 € HT.

SA SOCAREN

Hôtel de Ville
2 Place de la Libération

93160 NOISY LE GRAND

RCS NOISY LE GRAND 337 678 874

ANNEXE

au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31/12/2008 dont le total est de 13 265 733 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 1 757 479 € et ne dégageant aucun résultat.

L'exercice a une durée de 12 mois du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- Avenant n° 1 du 22 décembre 2008 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Clos aux Biches du 30 mai 2005 :
 - . prorogation de la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2014
 - . élargissement du périmètre de l'opération (superficie globale d'environ 96 700 m²)
 - . report du versement du prix des terrains vendus par la ville, au 31 décembre 2014

- REGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Créances

Les créances sont à moins d'un an.

Capitaux propres

Le capital social s'élève à 150 000 € et se compose de 10 000 actions de 15 €.

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit	5 562 069	62 069	3 604 806	1 895 194
Emprunts & dettes financières divers	7 530 000	0		7 530 000
Dettes fournisseurs	19 307	19 307		
Dettes fiscales sociales	1 908	1 908		
Total	13 113 284	83 284	3 604 806	9 425 194

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants :

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	62 069
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 758
Dettes fiscales et sociales	40
Total	77 867

- NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Du fait du stockage de l'ensemble des produits et charges de la société, soit directement, soit indirectement par le biais du transfert des frais de gestion, le résultat est nul.

- INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES ZACOPERATION DU CLOS AUX BICHES

- montant des emprunts garantis par le concédant (emprunts totaux 5 500 K€ - échéance 2014)	5 500 000 €
- montant des avances en trésorerie de la Ville (avances totales 4 000 K€ - échéance fin 2014)	4 000 000 €
- montant dû à la Ville sur acquisition des terrains (acquisition totale prévisionnelle 7 500 K€ - échéance fin d'opération 2014)	3 530 000 €

- ENGAGEMENTS

- La société a signé le 5 septembre 2005, un contrat de prêt avec la société DEXIA et, le 22 décembre 2008 un avenant au contrat de prêt

Ce prêt comporte une phase de mobilisation suivie d'une phase d'amortissements :

- Montant : 3 500 000 €

- Durée maximale : 8 ans et 6 mois (phase de mobilisation 6 mois, phase d'amortissements 8 ans)

- Taux :

- T4M + 0.35 % pendant la phase de mobilisation
- Modules d'intérêts, taux indexé (EURIBOR-TAG-TMM + marge 0,90 %) pendant la phase d'amortissement

La Ville a donné une garantie à hauteur de 80 % du prêt.

Au 31 décembre 2006, le montant total de l'emprunt, soit 3 500 000 €, avait été débloqué.

- La société a signé le 6 juin 2006, un second contrat de prêt avec la société DEXIA et, le 22 décembre 2008, un avenant au contrat de prêt

Ce prêt comporte une phase de mobilisation suivie d'une phase d'amortissements :

- Montant : 2 000 000 €

- Durée maximale : 8 ans (phase de mobilisation 1 an, différé d'amortissement 4 ans, phase d'amortissement 7 ans)

- Taux :

- T4M + 0.30 % pendant la phase de mobilisation
- Modules d'intérêts, taux indexé (EURIBOR-TAG-TAM + marge 0.90 %)

La Ville a donné une garantie à hauteur de 80 % du prêt.

Au 31 décembre 2007, le montant total de l'emprunt, soit 2 000 000 €, avait été débloqué.

SOCAREN

**Assemblée Générale Ordinaire
du 5 juin 2009**

**RAPPORT DE GESTION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE
EXERCICE 2008**

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2009

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle, conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2008 et de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice et l'affectation du résultat.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Lors de l'assemblée, vous entendrez également la lecture des rapports du Commissaire aux comptes.

1. Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels que nous vous soumettons ont été établis en conformité avec les dispositions du code de commerce et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

2. Activité de la Société

- Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice.

La situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé apparaît dans le tableau ci-dessous qui résume le bilan et souligne les variations intervenues dans les comptes depuis l'exercice précédent (en Euros).

ACTIF	EXERCICE CLOS LE 31/12/2007	EXERCICE CLOS LE 31/12/2008
Durée en mois de l'exercice	12	12
Stocks et en-cours	9 565 435	10 753 112
Autre actif circulant	2 642 862	2 512 621
Total de l'actif	12 208 297	13 265 733

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2008
Durée en mois de l'exercice	12	12
Capitaux propres	152 449	152 449
Autres Provisions pour risques	Néant	Néant
Dettes	12 055 848	13 113 284
Total du passif	12 208 297	13 265 733

L'activité de la société au cours de l'exercice se trouve résumée dans le tableau qui suit, regroupant les postes les plus significatifs du compte de résultat, ainsi que leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

	Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2008
Durée en mois de l'exercice	12	12
Produits d'exploitation	3 365 809	1 757 479
Charges d'exploitation	3 365 809	1 757 479
Résultat d'exploitation	Néant	Néant
Résultat financier	Néant	Néant
Résultat exceptionnel	Néant	Néant
Impôts sur bénéfices	Néant	Néant
Résultat net comptable	Néant	Néant

3. Evénements importants survenus au cours de l'exercice écoulé et depuis la clôture de celui-ci.

Le 24 avril 2008 est intervenu un jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise qui a annulé la délibération portant création de la ZAC du Clos aux Biches, cette annulation n'ayant pas entraîné l'illégalité de l'acte ayant approuvé la Convention Publique d'Aménagement (C.P.A.).

La SOCAREN et la Commune de Noisy-le-Grand ont régularisé la situation en signant le 22 décembre 2008 un avenant à la CPA afin, notamment, de poursuivre l'opération en dehors de la procédure de ZAC et de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2014.

Cet événement a eut pour conséquence la signature d'avenants aux contrats de prêts et d'avances de trésorerie en cours afin de proroger leur durée jusqu'au 31 décembre 2014 :

- Avenant n° 1 au contrat de prêt n° MIN233449EUR de 3 500 000 €
- Avenant n° 1 au contrat de prêt n° MIN239613EUR de 2 000 000 €
- Avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie de 1,5 M€
- Avance n° 1 à la convention d'avance de trésorerie de 2,5 M€

Enfin, le 23 février 2009, l'Association de Défense des Intérêts des Habitants des Bas Heurts –la Varenne (ADIHBH-V) a déposé au tribunal administratif de Cergy-Pontoise un recours pour excès de pouvoir contre la délibération du conseil municipal de la Commune de Noisy-le-Grand du 18 décembre 2008 ayant approuvé l'avenant n° 1 à la CPA.

4. Evolution prévisible et perspectives d'avenir.

La durée de réalisation de l'opération d'aménagement du Clos aux Biches a été fixée au 31 décembre 2014, suite à l'avenant n° 1 à la CPA intervenu le 22 décembre 2008 et sous réserve que le PLU approuvé en juillet 2007 et modifié par délibération du 27 novembre 2008 soit devenu définitif en T4 /2009 et que la DUP de l'opération soit obtenue et soit devenue définitive en T2/2010.

L'objectif est de réaliser l'opération en deux étapes : dans un premier temps il est prévu d'obtenir une Déclaration d'Utilité Publique sur un premier îlot dit « opérationnel » afin d'acquérir les terrains avant de commercialiser les charges foncière et de réaliser les travaux de VRD.

Une fois achevée cette première tranche fin 2011, les îlots 2 et 3 seront réalisés ; l'opération devant être terminée fin 2014.

Afin d'acheter très en amont les terrains et notamment ceux de l'îlot 1 d'une surface d'environ 40 000 m², la SOCAREN s'est constitué une trésorerie par des emprunts garantis par la ville et par des avances de trésorerie accordées par la commune.

A ce jour, la durée des emprunts de 3 500 K€ et 2 000 K€ a été prorogée jusqu'en 2014.

De même, le remboursement des avances de trésorerie consenties par la Ville à la SOCAREN interviendra en décembre 2014.

Sous réserve de la signature de la DUP sur le premier îlot par le préfet en T2/2010, l'équilibre en trésorerie pourrait être obtenu dès fin 2010 entre les recettes obtenues par les premières ventes de charges foncières et les dépenses de foncier, de travaux et de gestion, à condition que l'arrêté de DUP soit purgé de tout recours.

5. Activité de la société en matière de recherche et développement.

La société n'a pas engagé de dépenses de recherche.

6. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de la société, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires :

La situation d'endettement fait apparaître des dettes financières pour un montant de 13 092 069€ au 31 décembre 2008 contre un endettement de 12 030 000€ l'année précédente. Elles sont principalement constituées pour 5 500 000€ d'emprunts auprès d'établissements bancaires et pour 4 000 000€ d'avances de trésorerie de la Ville de Noisy-le-Grand.

7. Filiales et participations

Notre société ne détient aucune filiale ou participation.

8. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un résultat nul.

Il n'y a pas eu de distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

9. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au sens de l'article 39-4.

10. Jetons de présence

Nous vous proposons de fixer les jetons de présence des membres du conseil d'administration à 3 000 €.

11. Administration et contrôle de la société

Aucun des mandats des membres du Conseil d'Administration et du commissaire aux comptes titulaire et suppléant n'est arrivé à expiration.

Nous vous informerons du changement de représentant permanent de trois administrateurs privés.

12. Conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce

Nous vous demandons d'approuver les conventions relatées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

13. Conventions courantes et conclues à des conditions normales

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-39 du Code de commerce, nous vous présentons en annexe la liste et l'objet des conventions courantes, conclues à des conditions normales significatives pour l'une ou l'autre des parties.

14. Administration et contrôle de la Société

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires sociaux.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par votre Commissaire aux Comptes, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

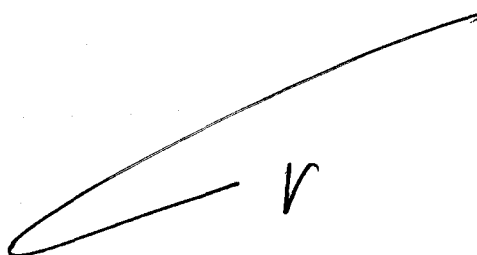
Extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2009

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice 2008 sont équilibrés. Il n'y a donc pas lieu de procéder à l'affectation des résultats. Il n'y a pas eu de distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve à l'unanimité cette résolution.

*Extrait certifié
conforme à l'original*

A large, stylized handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a long horizontal stroke with a curved end and a vertical stroke intersecting it.



COREVISE

Audit Conseil Expertise



SOCAREN

S.A. au Capital de 150.000 €

Siège Social : Hôtel de Ville
Place de la Libération
93160 NOISY LE GRAND

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

SOCAREN

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SOCAREN, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

SOCAREN

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 14 mai 2009

Le Commissaire aux Comptes


COREVISE
Fabien CREGUT

BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2008			31/12/2007
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	10 753 112		10 753 112	9 565 435
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	96 109		96 109	169 129
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	2 115 952		2 115 952	2 283 460
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	300 560		300 560	190 273
Charges constatées d'avance (3)				
	13 265 733		13 265 733	12 208 297
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	13 265 733		13 265 733	12 208 297
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

Euros

	Euros	
	31/12/2008	31/12/2007
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 150 000)	150 000	150 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale		
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées	2 449	2 449
- Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	152 449	152 449
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	5 562 069	5 500 000
Emprunts et dettes financières (3)	7 530 000	6 530 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	19 307	13 072
Dettes fiscales et sociales	1 908	12 775
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	13 113 284	12 055 848
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	13 265 733	12 208 297
(1) Dont à plus d'un an (a)	13 030 000	12 030 000
(1) Dont à moins d'un an (a)	83 284	25 848
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTE DE RESULTAT

Euros

	31/12/2008		31/12/2007
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	51 266		71 318
Chiffre d'affaires net	51 266		71 318
Production stockée		1 187 677	2 771 106
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges		518 536	523 385
Autres produits			0
		1 757 479	3 365 809
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements		1 238 943	2 842 424
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)		511 042	515 907
Impôts, taxes et versements assimilés		702	698
Salaires et traitements		2 744	2 744
Charges sociales		1 048	1 037
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges		3 000	3 000
		1 757 479	3 365 809
RESULTAT D'EXPLOITATION			
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
De participations (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
RESULTAT FINANCIER			
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

Euros

	31/12/2008	31/12/2007
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	1 757 479	3 365 809
Total des charges	1 757 479	3 365 809
BENEFICE OU PERTE		
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

SA SOCAREN

Hôtel de Ville
2 Place de la Libération

93160 NOISY LE GRAND

RCS NOISY LE GRAND 337 678 874

ANNEXE

au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31/12/2008 dont le total est de 13 265 733 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 1 757 479 € et ne dégageant aucun résultat.

L'exercice a une durée de 12 mois du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- Avenant n° 1 du 22 décembre 2008 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Clos aux Biches du 30 mai 2005 :

- . prorogation de la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2014
- . élargissement du périmètre de l'opération (superficie globale d'environ 96 700 m²)
- . report du versement du prix des terrains vendus par la ville, au 31 décembre 2014

- REGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Stocks

- OPERATION DU CLOS AUX BICHES, en cours.
 - Conformément à la nomenclature comptable des SEM, les opérations d'aménagement qui ont été concédées à la société sont comptabilisées directement en stock et, en fin d'exercice, les dépenses et les recettes sont transférées au compte de résultat et, de ce fait, aucun résultat ne peut apparaître tant que l'opération d'aménagement n'est pas achevée.
 - Le montant des charges financières incorporé au coût de production du stock s'est élevé, pour :
 - l'OPERATION DU CLOS AUX BICHES à 343 991 €, soit en cumulé au 31 décembre 2008 à 630 804 €,
- Ces intérêts se rapportent à des capitaux empruntés pour le financement du stock dont le cycle de production dépasse la durée de l'exercice et se rattachant à la période de fabrication qui s'est située dans le courant de l'exercice.
- Les frais généraux de la société ont été affectés à l'OPERATION DU CLOS AUX BICHES pour 518 536 € HT en application de la convention de concession de cette opération.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Dérogations exceptionnelles aux prescriptions comptables

Les seules dérogations concernent l'application du plan comptable des Sociétés d'Economie Mixte.

- NOTES SUR LE BILANStocks d'en-cours de production de biens s'y rapportantOPERATION DU CLOS AUX BICHES

L'OPERATION DU CLOS AUX BICHES a engagé au 31 décembre 2008 les prix et frais d'acquisition de la charge foncière, les frais d'aménagement, les frais de gestion et les frais financiers ; ils s'élèvent à 10 753 112,19 € HT.

Créances

Les créances sont à moins d'un an.

Capitaux propres

Le capital social s'élève à 150 000 € et se compose de 10 000 actions de 15 €.

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit	5 562 069	62 069	3 604 806	1 895 194
Emprunts & dettes financières divers	7 530 000	0		7 530 000
Dettes fournisseurs	19 307	19 307		
Dettes fiscales sociales	1 908	1 908		
Total	13 113 284	83 284	3 604 806	9 425 194

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants :

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	62 069
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 758
Dettes fiscales et sociales	40
Total	77 867

- NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Du fait du stockage de l'ensemble des produits et charges de la société, soit directement, soit indirectement par le biais du transfert des frais de gestion, le résultat est nul.

- INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES ZACOPERATION DU CLOS AUX BICHES

- montant des emprunts garantis par le concédant (emprunts totaux 5 500 K€ - échéance 2014)	5 500 000 €
- montant des avances en trésorerie de la Ville (avances totales 4 000 K€ - échéance fin 2014)	4 000 000 €
- montant dû à la Ville sur acquisition des terrains (acquisition totale prévisionnelle 7 500 K€ - échéance fin d'opération 2014)	3 530 000 €

- ENGAGEMENTS

- La société a signé le 5 septembre 2005, un contrat de prêt avec la société DEXIA et, le 22 décembre 2008 un avenant au contrat de prêt

Ce prêt comporte une phase de mobilisation suivie d'une phase d'amortissements :

- Montant : 3 500 000 €

- Durée maximale : 8 ans et 6 mois (phase de mobilisation 6 mois, phase d'amortissements 8 ans)

- Taux :

- T4M + 0.35 % pendant la phase de mobilisation
- Modules d'intérêts, taux indexé (EURIBOR-TAG-TMM + marge 0,90 %) pendant la phase d'amortissement

La Ville a donné une garantie à hauteur de 80 % du prêt.

Au 31 décembre 2006, le montant total de l'emprunt, soit 3 500 000 €, avait été débloqué.

- La société a signé le 6 juin 2006, un second contrat de prêt avec la société DEXIA et, le 22 décembre 2008, un avenant au contrat de prêt

Ce prêt comporte une phase de mobilisation suivie d'une phase d'amortissements :

- Montant : 2 000 000 €

- Durée maximale : 8 ans (phase de mobilisation 1 an, différé d'amortissement 4 ans, phase d'amortissement 7 ans)

- Taux :

- T4M + 0.30 % pendant la phase de mobilisation
- Modules d'intérêts, taux indexé (EURIBOR-TAG-TAM + marge 0.90 %)

La Ville a donné une garantie à hauteur de 80 % du prêt.

Au 31 décembre 2007, le montant total de l'emprunt, soit 2 000 000 €, avait été débloqué.