

20
09

RAPPORT ANNUEL
Assemblée Générale du 24-06-2010

Batigère^{esh} Rhône-Alpes



Imaginer et bâtir ensemble l'habitat de demain



Assemblée Générale Mixte
Ordinaire et Extraordinaire
du 24 juin 2010.

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de la Société, soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ainsi qu'une augmentation de capital réservée aux salariés. Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

SOMMAIRE

Rapport du Conseil d'Administration	P 2 à 4
Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	P 5
Bilan au 31 décembre 2009	P 6-7
Compte de résultat comparatif	P 8-9
Extrait du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	P 10
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes	P 11
Résolutions	P 12

COMPTES DE L'EXERCICE 2009

Les comptes annuels de l'exercice 2009 ont été établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières applicables aux sociétés d'HLM.

L'exercice 2009 fait ressortir un résultat net comptable de 250 462,53 €, comparable à celui de 2008.

> Ce résultat net est composé :

- du résultat d'exploitation pour 5 999 K€, en progression de 415 K€ par rapport à celui de l'exercice 2008,
- du résultat financier pour - 6 190 K€ se dégradant de 579 K€ par rapport à 2008,
- et du résultat exceptionnel pour 470 K€, en augmentation de 190 K€ par rapport à celui de 2008.

Analyse du résultat

> Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation, plus élevé que celui de 2008, traduit à la fois une baisse des charges (- 346 K€) et une augmentation des produits (70 K€) :

- les charges d'exploitation qui diminuent de 346 K€ entre les deux exercices, s'élèvent à 15 608 K€ pour 2009,
- les achats et charges externes se réduisent de 443 K€ ; cet allègement concerne à la fois les charges récupérables (- 4,5 %) et les charges revenant à la société, principalement le gros entretien avec une partie des dépenses traitée en investissement (mise en place de plans pluriannuels de remplacement d'équipements) ; les primes d'assurance ont baissé suite au renouvellement du contrat (- 34 K€) et les autres frais de fonctionnement ont été maîtrisés,
- les impôts et taxes se sont accrus de 46 K€ pour s'établir à 1 938 K€ dont 1 319 K€ au titre de la taxe foncière qui a représenté 8,1 % des loyers en 2009,
- les charges de personnel passent de 2 818 K€ à 2 661 K€, les départs enregistrés en 2008 ayant été compensés par une nouvelle organisation des différentes activités plutôt que par des embauches,

- la dotation aux amortissements augmente de 362 K€ avec la mise en service de deux programmes neufs et la livraison technique des opérations d'acquisition-amélioration et de restructuration,

- la dotation aux provisions diminue du fait de la baisse de la provision pour gros entretien assise sur une programmation triennale, révisée suite au changement du mode de réalisation de certains travaux, comme indiqué ci-dessus.

Les produits d'exploitation sont stables avec une hausse de 70 K€ constatée par rapport à 2008.

L'augmentation des loyers de 671 K€ résulte de l'évolution du patrimoine, des hausses décidées par le Conseil d'Administration, de la revalorisation des loyers à la relocation, et des actions menées pour améliorer la gestion des locaux tertiaires.

Cette augmentation compense la baisse constatée sur toutes les autres rubriques de produits.

> Résultat financier

Les charges financières qui s'élèvent à 6 311 K€, progressent fortement avec l'augmentation de l'encours de prêts ; cette hausse a partiellement été compensée par le SWAP de couverture de la dette qui a généré une économie de 189 K€ (inférieure à celle constatée en 2008). Compte tenu de la structure de la dette CDC, la baisse du taux du Livret A au 1er février 2009 et au 1er août 2009 n'aura d'effet qu'en 2010.

Le ratio **annuité sur loyers** demeure stable à 58,25 %.

Les produits financiers, à 124 K€, diminuent par rapport à ceux de l'exercice 2008.

> Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles, qui s'élèvent à 182 K€, sont composées des charges exceptionnelles de gestion (60 K€) et de la valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés ou des composants remplacés (121 K€).

Les produits exceptionnels sont constitués par :

- les produits de cession pour 131 K€ (1 logement et 1 garage vendus),
- les subventions virées au résultat pour 388 K€, en augmentation par rapport à 2008, suite à la livraison de plusieurs immeubles.

La réserve pour la participation des salariés au résultat est dotée de 28 K€.

Le résultat courant s'élève à - 191 K€ alors que **le résultat courant HLM** qui intègre les subventions virées au résultat s'établit à 198 K€.

Le résultat net ressort à 250 K€, alors que celui de 2008, qui intégrait une reprise de provision exceptionnelle de 270 K€, s'élevait à 231 K€.

L'autofinancement net HLM, à hauteur de 536 K€, représente 3,3 % des loyers alors qu'il représentait 4,2 % en 2008.

> Analyse du bilan

Le total du bilan s'élève à 248 342 K€ à fin 2009, contre 243 493 K€ au 31 décembre 2008, soit une progression de 2 %.

A l'actif :

L'actif net immobilisé, en légère augmentation par rapport à 2008, s'établit à 222 895 K€.

Il est constitué :

- des immobilisations incorporelles pour 20 883 K€,
- des immobilisations corporelles pour 201 842 K€, en hausse de 3 156 K€,
- des immobilisations financières pour 170 K€, la diminution provenant de la baisse de l'encours de prêts.

L'actif circulant, à hauteur de 25 351 K€, augmente par rapport à fin 2008. Alors que les créances nettes des clients diminuent de 14 %, les autres créances diminuent avec l'encaissement de subventions (3 499 K€ encaissés en 2009) et le remboursement des crédits de TVA.

La **trésorerie** s'élève à 14 658 K€ contre 10 292 K€ à fin 2008.

Au passif :

Le montant des **capitaux propres**, avant affectation du résultat, est de 64 658 K€ alors qu'il était de 61 871 K€ au 31 décembre 2008. Les subventions nettes, après les notifications de l'exercice 2009 et le montant transféré au résultat, passent de 22 367 K€ à 24 922 K€, soit une progression de 11,4 %.

Les provisions pour risques et charges sont constituées de la provision pour gros entretien à hauteur de 526 K€ et de la provision pour charges (indemnités de fin de carrière) pour 236 K€.

Les dettes s'élèvent à 182 922 K€ au 31 décembre 2009, contre 180 655 K€ à fin 2008. Les emprunts et dettes financières représentent 179 473 K€, alors que les autres dettes sont stables à 3 429 K€.

La décomposition des dettes fournisseurs par date d'échéance (Loi LME : informations relatives aux délais de paiement) est la suivante :

Sans délai	Inférieure ou égale à 45 jours	Entre 45 et 90 jours	Supérieure à 90 jours	Total
5 457,82	1 425 844,52	173 543,72	20 151,63	1 624 997,69

Les dispositions de la loi LME s'appliquent aux contrats conclus à partir de 2009.

Atteignant 11 370 K€, le fonds de roulement représente 8 mois de loyers.

> PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 250 462,53 €, de la manière suivante :

- 229 307,77 € à la réserve statutaire,
- 1 677,86 € à la réserve des plus-values nettes sur cessions immobilières,
- 19 476,90 € à la distribution d'un dividende net de 0,10 € par action.

Sur le plan fiscal, conformément aux dispositions en vigueur, ce dividende ouvre droit, au profit des associés personnes physiques, à un abattement de 40 %.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que le dividende distribué au titre des trois derniers exercices a été le suivant :

2006	2007	2008
Dividende global		
68 169,15 € *	68 169,15 € *	19 476,90 € *
Dividende par action		
0,35 €	0,35 €	0,10 €

* éligible à l'abattement de 40 %

> REPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2009, le capital de votre Société s'élève à 7 595 991,00 €.

Suite à la fusion, en date du 16 novembre 2009, de CILGERE GIPEC avec CILGERE LORRAINE, CILGERE EST, CILGERE ENERGIES et CILGERE NORD, la totalité des actions de ces actionnaires est détenue par CILGERE, nouveau nom de CILGERE GIPEC.

CILGERE CENTRE-EST, en date du 22 décembre 2009, a changé de dénomination sociale et est devenu LOGEHAB.

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous indiquons que la répartition entre les principaux actionnaires se ventile au 31 décembre 2009 principalement comme suit :

- 68,37 % pour BATIGERE-SAREL
- 21,04 % pour CILGERE
- 10,07 % pour LOGEHAB

Au sens de l'article L.225-102 du Code de Commerce, nous vous informons que les salariés de BATIGERE RHÔNE-ALPES ne détiennent aucune participation dans le capital de la Société.

> PARTICIPATIONS

Aucune nouvelle participation n'a été prise par BATIGERE RHÔNE-ALPES au cours de l'année 2009.

> INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1 - Conseil d'Administration

Cooptation

Lors du Conseil d'Administration du 25 juin 2009, M. Philippe SICARD, Administrateur représentant CILGERE, a informé les Administrateurs de sa démission. Le poste est demeuré vacant jusqu'à la désignation par le Conseil d'Administration de CILGERE du 22 décembre 2009 d'un nouveau représentant, M. Jean-Marc CROCE (CFDT). M. Jean-Marc CROCE a été coopté lors du Conseil d'Administration du 15 avril 2010.

Il est demandé à l'Assemblée Générale de ratifier cette cooptation.

Il est également proposé à l'Assemblée Générale de ratifier la cooptation de M. Gérard GADRAT en qualité d'Administrateur en remplacement de BATIGERE-NANCY, faite par le Conseil d'Administration du 9 décembre 2009.

Renouvellement des mandats

Les mandats de M. Gérard GADRAT, M. Christian GITIAUX et LE LOGEMENT URBAIN arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée.

Nous vous demandons, sur proposition de l'actionnaire de référence, de les renouveler dans leurs fonctions, pour une période de trois années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

2 - Mandats et fonctions exercés

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

> INFORMATIONS RELATIVES AUX CONVENTIONS

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

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, une convention réglementée donnant lieu à l'application de l'article L.225-38 du Code de Commerce a été conclue.

Conventions visées à l'article L.225-39 du Code de Commerce :

La liste des conventions significatives portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales a été tenue à votre disposition dans les délais légaux et communiquée à vos Commissaires aux Comptes.

> CONVOCATION D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Augmentation de capital réservée aux salariés

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article L.225-129-6 alinéa 2 du Code de Commerce, nous vous proposons une augmentation de capital en numéraire réservée aux salariés dans les conditions des articles L.3332-18 et L.3332-24 du Code du Travail, dont le montant pourrait être fixé à 3 % du capital social actuel.

Ce projet vous est présenté pour satisfaire à une obligation légale, mais votre Conseil ne le jugeant pas opportun, compte tenu du dispositif de plan d'épargne entreprise existant déjà au sein du Groupe, a décidé de ne pas agréer le projet de résolution y afférent qu'il soumet à votre vote.

Au terme de ce rapport, le Conseil d'Administration souhaite vous associer aux remerciements qu'il adresse au personnel de BATIGERE RHÔNE-ALPES qui par son travail et son dévouement a contribué aux résultats qui vous ont été présentés.

Le Conseil d'Administration

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
- Capital social	7 595 991,00	7 595 991,00	7 595 991,00	7 595 991,00	7 595 991,00
- Nombre d'actions existantes	194 769	194 769	194 769	194 769	194 769
- Nombre maximal d'actions futures à créer par exercice de droits de souscription					
II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
- Chiffre d'affaires hors taxes	20 786 440,81	14 239 530,62	16 216 789,04	19 102 102,44	19 459 099,62
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions) et participation	14 952 388,33	4 401 879,10	3 157 371,61	3 751 647,37	4 179 100,98
- Participation des salariés due au titre de l'exercice	31 262,03	45 362,10	37 826,34	21 750,09	28 830,13
- Résultat après charges calculées (amortissements et provisions) et participation	13 145 843,58	1 512 263,26	1 863 081,32	230 722,55	250 462,53
- Résultat distribué	68 169,15	68 169,15	68 169,15	19 476,90	19 476,90
III. RÉSULTATS PAR ACTION (EN EUROS)					
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions)	76,77	22,60	16,21	19,26	21,46
- Résultat après charges calculées (amortissements et provisions)	67,49	7,76	9,57	1,18	1,29
- Dividende distribué à chaque action	0,35	0,35	0,35	0,10	0,10
IV. PERSONNEL					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	80,05	74,92	59,34	65,50	62,57
- Montant de la masse salariale	1 790 997,43	1 738 518,66	1 650 352,21	1 974 706,47	1 779 385,53
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc..)	816 684,61	830 102,01	776 317,50	842 988,52	881 833,80

Bilan au 31 décembre 2009

ACTIF	EXERCICE 2009			EXERCICE 2008
	BRUT	AMORT. et PROV.	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Baux emphytéotiques	4 819 976,64	246 866,20	4 573 110,44	4 635 709,40
- Autres immobilisations incorporelles	16 491 320,57	181 895,49	16 309 425,08	16 351 213,87
TOTAL	21 311 297,21	428 761,69	20 882 535,52	20 986 923,27
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Terrains	40 591 433,26	0,00	40 591 433,26	39 188 831,00
- Constructions	178 274 592,39	25 171 154,78	153 103 437,61	148 449 331,85
- Matériel et outillage et autres immobilisations corporelles	618 967,31	316 724,40	302 242,91	319 493,73
- Immobilisations en cours	8 439 173,79	594 174,74	7 844 999,05	10 728 434,46
- Avances et acomptes				
TOTAL	227 924 166,75	26 082 053,92	201 842 112,83	198 686 091,04
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
- Participations	130 000,00		130 000,00	130 000,00
- Prêts				
- Autres immobilisations financières	40 238,38		40 238,38	43 498,22
TOTAL	170 238,38	0,00	170 238,38	173 498,22
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	249 405 702,34	26 510 815,61	222 894 886,73	219 846 512,53
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET ENCOURS				
CRÉANCES				
- Créances clients et comptes rattachés	2 429 996,36	663 521,20	1 766 475,16	2 056 111,57
- Autres	8 926 017,18		8 926 017,18	11 217 438,19
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	7 350 876,36		7 350 876,36	5 134 166,29
DISPONIBILITÉS	7 307 154,43		7 307 154,43	5 158 097,00
TOTAL ACTIF CIRCULANT	26 014 044,33	663 521,20	25 350 523,13	23 565 813,05
RÉGULARISATION				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	39 684,14		39 684,14	21 000,69
CHARGES A RÉPARTIR	56 783,99		56 783,99	59 259,88
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION	96 468,13	0,00	96 468,13	80 260,57
TOTAL GÉNÉRAL	275 516 214,80	27 174 336,81	248 341 877,99	243 492 586,15

PASSIF	EXERCICE 2009	EXERCICE 2008
CAPITAUX PROPRES		
CAPITAL	7 595 991,00	7 595 991,00
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT	2 395 792,73	2 395 792,73
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION		
RÉSERVES		
- Réserve légale	759 599,10	759 599,10
- Réserves statutaires et contractuelles	23 820 946,66	23 609 701,01
- Autres réserves		
REPORT À NOUVEAU	4 912 869,76	4 912 869,76
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	250 462,53	230 722,55
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	24 922 033,80	22 366 707,13
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	64 657 695,58	61 871 383,28
PROVISIONS		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
- Provisions pour risques		
- Provisions pour charges	236 246,00	220 053,00
- Provisions pour gros entretien	526 233,33	746 500,00
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	762 479,33	966 553,00
DETTES		
- Participation des employeurs	14 732 416,94	14 972 147,41
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	153 581 222,62	144 187 495,44
- Emprunts et dettes financières diverses	11 179 047,46	17 977 044,35
- Avances Acomptes reçus sur commandes en cours		
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 296 108,35	1 308 978,07
- Dettes fiscales et sociales	713 770,72	820 113,04
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 218 461,97	1 035 569,85
- Autres dettes	200 675,02	353 301,71
TOTAL DETTES (1)	182 921 703,08	180 654 649,87
RÉGULARISATION		
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	248 341 877,99	243 492 586,15

(1) dont à plus d'un an
dont à moins d'un an

168 610 785,25
14 310 917,83

Compte de résultat comparatif

CHARGES	EXERCICE 2009	EXERCICE 2008	VARIATIONS
CHARGES D'EXPLOITATION			
- Achats et charges externes	5 409 781,48	5 853 275,56	- 443 494,08
- Impôts, taxes et versements assimilés	1 937 719,12	1 891 198,42	46 520,70
- Charges de personnel	2 661 219,33	2 817 694,99	- 156 475,66
- Dotations aux amortissements	4 054 919,86	3 692 960,85	361 959,01
- Dotations aux provisions	1 426 000,53	1 583 587,96	- 157 587,43
- Autres charges d'exploitation	118 712,64	115 499,02	3 213,62
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	15 608 352,96	15 954 216,80	- 345 863,84
CHARGES FINANCIÈRES			
- Charges d'intérêts	6 311 267,88	5 813 792,40	497 475,48
- Dotations aux amortissements et provisions	2 475,89	1 815,57	660,32
- Autres charges financières			
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	6 313 743,77	5 815 607,97	498 135,80
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
- Charges exceptionnelles de gestion	60 277,07	404 236,71	- 343 959,64
- Valeurs nettes comptables	121 351,30	414 099,10	- 292 747,80
- Dotations aux amort. et aux prov. exceptionnels			
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	181 628,37	818 335,81	- 636 707,44
- Participation des salariés	28 830,13	21 750,09	7 080,04
TOTAL DES CHARGES	22 132 555,23	22 609 910,67	- 477 355,44
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE	250 462,53	230 722,55	19 739,98
TOTAL GÉNÉRAL	22 383 017,76	22 840 633,22	- 457 615,46

PRODUITS	EXERCICE 2009	EXERCICE 2008	VARIATIONS
PRODUITS D'EXPLOITATION			
- Récupération charges locatives	3 107 805,06	3 421 773,44	- 313 968,38
- Production vendue (loyers)	16 351 294,56	15 680 329,00	670 965,56
- Production vendue (accession)			
- Production immobilisée	439 287,37	581 971,77	- 142 684,40
- Subventions d'exploitation	8 730,76	98 445,17	- 89 714,41
- Reprises sur amortissements et provisions	1 583 587,96	1 509 189,65	74 398,31
- Transferts de charges	39 694,22	83 370,16	- 43 675,94
- Autres produits	76 779,46	162 127,06	- 85 347,60
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	21 607 179,39	21 537 206,25	69 973,14
PRODUITS FINANCIERS			
- Produits des participations	7 406,25	1 125,00	6 281,25
- Produits des immobilisations	151,58	349,38	- 197,80
- Produits des VMP	80 213,61	87 182,81	- 6 969,20
- Autres produits financiers			
- Plus values nettes sur cessions des VMP	36 381,15	116 138,87	- 79 757,72
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	124 152,59	204 796,06	- 80 643,47
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
- Produits exceptionnels de gestion	57 528,63	22 391,62	35 137,01
- Produits de cessions	131 300,00	284 300,00	- 153 000,00
- Subventions virées au résultat	388 290,33	300 953,69	87 336,64
- Autres produits exceptionnels	74 566,82	220 985,60	- 146 418,78
- Reprises exceptionnelles		270 000,00	- 270 000,00
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	651 685,78	1 098 630,91	- 446 945,13
TOTAL DES PRODUITS	22 383 017,76	22 840 633,22	- 457 615,46
TOTAL GÉNÉRAL	22 383 017,76	22 840 633,22	- 457 615,46

Extrait du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SA Batigère Rhône Alpes, 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 votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. 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 œuvre 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.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables

Les notes 2.1 à 2.5 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations et notamment les règles mises en place sur les composants dans le cadre des opérations d'acquisition - amélioration.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Estimations comptables

Votre société comptabilise des provisions pour couvrir le risque de non recouvrement de ses créances sur locataires, ainsi que des provisions pour couvrir les charges de gros entretiens, selon les modalités décrites respectivement aux paragraphes 2.6 et 3.3 de l'annexe aux comptes.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société.

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.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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.

Saint-Marcel, le 7 juin 2010
Paris, le 7 juin 2010

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.
Sylvie Merle
Associée

Cabinet Becquart EURL
Gérard Becquart
Associé

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes

2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- **Organisme contractant : Promalliance**

Administrateurs concernés :

- Robert BAEHREL et Gérard GADRAT, représentant Batigère Nancy
- Nicolas ZITOLI, représentant Cilgère GIPEC

Nature et objet :

Autorisation d'acquisition en vente en état futur d'achèvement d'un immeuble, de places de stationnement et d'un commerce à Meyzieu.

Modalités :

Le prix d'acquisition prévu est de 1 415 000 € TTC.

Le contrat de réservation a été signé le 24 juin 2009 pour un montant de 70 750 € (5 % du prix) et 400 € de frais de notaire. Le 3 décembre 2009, il a été versé un montant complémentaire de 232 650 € à la signature du VEFA.

Saint-Marcel, le 7 juin 2010
Paris, le 7 juin 2010

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.
Sylvie Merle
Associée

Cabinet Becquart EURL
Gérard Becquart
Associé

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

1. Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisé, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

- **Société concernée : Batigère Sarel**

Administrateur :
Robert BAEHREL

Nature et objet :

Mise en place d'un mandat de gestion pour 123 logements situés à Lyon à compter du 1^{er} décembre 2009.

Modalités :

Le montant facturé au titre du mandat de gestion par Batigère Rhône Alpes est de 9 225 €.

Résolutions à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 24 juin 2010

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2009 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un résultat de 250 462,53 €.

L'Assemblée Générale donne aux Administrateurs quitus de leur gestion pour cet exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 250 462,53 € de la manière suivante :

- 229 307,77 € à la réserve statutaire,
- 1 677,86 € à la réserve des plus-values nettes sur cessions immobilières,
- 19 476,90 € à la distribution d'un dividende net de 0,10 € par action.

Sur le plan fiscal, conformément aux dispositions en vigueur, ce dividende ouvre droit, au profit des associés personnes physiques, à un abattement de 40 %.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que le dividende distribué au titre des trois derniers exercices a été le suivant :

2006	2007	2008
Dividende global		
68 169,15 € *	68 169,15 € *	19 476,90 € *
Dividende par action		
0,35 €	0,35 €	0,10 €

* éligible à l'abattement de 40 %

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, déclare approuver les conventions qui y sont mentionnées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie la nomination de M. Gérard GADRAT en qualité d'Administrateur faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration en date du 9 décembre 2009 en remplacement de BATIGERE-NANCY, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie la nomination de M. Jean-Marc CROCE en qualité d'Administrateur faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration en date du 15 avril 2010 en remplacement de M. Philippe SICARD, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts et sur proposition de l'actionnaire de référence, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat d'Administrateur de M. Gérard GADRAT, pour une durée de trois ans.

Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts et sur proposition de l'actionnaire de référence, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat d'Administrateur de M. Christian GITIAUX, pour une durée de trois ans.

Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts et sur proposition de l'actionnaire de référence, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat d'Administrateur de la SA d'HLM LE LOGEMENT URBAIN, pour une durée de trois ans.

Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de Commerce, de réserver aux salariés adhérents au plan d'épargne entreprise, une augmentation du capital en numéraire aux conditions prévues aux articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail.

En cas d'adoption de la présente résolution, l'Assemblée Générale décide d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder, dans un délai maximum de deux ans à compter de ce jour, à une augmentation de capital de 3 % réservée aux salariés adhérents audit plan d'épargne entreprise et réalisée conformément aux dispositions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail. En conséquence, cette autorisation entraîne la renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente Assemblée.

NOTES

Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 24 juin 2010

Rapport du Conseil d'Administration

Direction

Christine JUILLAND
Directrice Générale

Commissaires aux Comptes

CABINET BECQUART EURL
Titulaire

KPMG ENTREPRISES
Titulaire

Gilbert LEPAGE
Suppléant

Bruno PAILLARD
Suppléant

Conseil d'Administration

Robert BAEHREL
Président

BATIGERE NORD-EST
*Administrateur
représentée par Claude GERARD*

Gérard GADRAT
Administrateur

BATIGERE-SAREL
*Administrateur
représentée par Noël GIROD*

Christian GITIAUX
Administrateur

CILGERE
*Administrateur
représenté par Nicolas ZITOLI*

COMMUNAUTE URBAINE GRAND LYON
*Administrateur
représentée par Emeline BAUME*

LE LOGEMENT URBAIN
*Administrateur
représentée par René-Pierre GAYRAUD*

Dominique DUBAND
Administrateur

François-Xavier ROUSSEL
Administrateur

Jean-Marc CROCE
Administrateur

René DELAIRE
Administrateur représentant les locataires

René PION
Administrateur représentant les locataires

Jean RONCI
Administrateur représentant les locataires



Batigère Rhône-Alpes
31 bis, rue Bossuet
69006 LYON
Tél. 04 72 83 47 53
www.batigere.fr

