

BATIGERE RHONE-ALPES

Assemblée Générale
du 23-06-2011

Rapport
annuel 2010



réseau

Batigère

Assemblée Générale Ordinaire
du 23 juin 2011

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de la Société et soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010. 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 2010	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 2010

Les comptes annuels de l'exercice 2010 ont été établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières applicables aux sociétés d'HLM.

L'exercice 2010 se solde par un résultat net de 1,4 M€, en forte hausse par rapport à celui de 2009. Cette progression est essentiellement due à l'évolution du taux du Livret A.

Situation financière

La situation financière de BATIGERE RHÔNE-ALPES au 31 décembre 2010 se caractérise par une trésorerie nette de 9,8 M€, représentant 5,8 mois de loyers et un endettement moyen et long terme de 163 M€ auxquels s'ajoutent 14 M€ de préfinancements. Le ratio annuités locatives sur loyers s'établit à 57,8 %.

Analyse du compte de résultat

L'exercice 2010 fait ressortir un résultat courant de 891 K€ qui se compose du résultat d'exploitation de 5 563 K€ et du résultat financier sous forme de perte de 4 672 K€.

• Les charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation hors charges récupérables est de 13 971 K€ pour 2010, contre 13 398 K€ en 2009, soit une augmentation de 4,3 %.

Les dépenses d'entretien courant et de gros entretien s'élèvent à 1 459 K€ contre 1 286 K€ en 2009, traduisant l'augmentation du coût de la remise en état des logements à la relocation.

Le poste « impôts et taxes » demeure stable à 1 930 K€ grâce à la diminution de la taxe foncière qui est liée au démarrage de la période d'exonération sur les opérations d'acquisition-amélioration.

Les charges de personnel diminuent de 2 661 K€ à 2 576 K€, traduisant les effets de la réorganisation des services débutée en 2009.

La dotation aux amortissements des immobilisations augmente de 251 K€ avec la livraison technique des opérations d'acquisition-amélioration et de remplacement de composants.

Les dotations aux provisions dont 687 K€ pour les créances douteuses et 528 K€ pour le gros entretien sont comparables à celles de 2009.

• Les produits d'exploitation

Le total des produits dégagés par l'exploitation s'élève à 22 203 K€ contre 21 635 K€ en 2009.

Les loyers quittancés au cours de l'exercice 2010 atteignent 16 873 K€, en hausse de 522 K€ par rapport à 2009. Cet accroissement provient de l'augmentation des loyers des logements autorisée par le Conseil d'Administration, de la variation du patrimoine et des loyers des locaux tertiaires, dont la gestion externalisée a permis de quitter 933 K€ contre 757 K€ en 2009.

Les subventions d'exploitation qui passent de 36 K€ à 104 K€, intègrent le versement d'une subvention qualité de service et la participation financière d'EDF dans le cadre du protocole d'accord en faveur de l'efficacité énergétique.

Les autres produits de gestion concernent principalement le mandat de gestion confié par BATIGERE-SAREL pour son patrimoine de 123 logements situés à Lyon.

• Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation ressortant des éléments mentionnés ci-dessus s'établit à 5 563 K€ alors qu'il s'élevait à 5 999 K€ en 2009.

• Le résultat financier

Les baisses successives du taux du Livret A en 2009 ont produit leurs effets sur les charges financières de l'exercice qui s'élèvent à 4 964 K€, en forte diminution par rapport à 2009 malgré le retournement du SWAP de couverture de taux qui a enregistré une perte de 168 K€.

Les produits financiers passant de 124 K€ à 292 K€ avec l'augmentation du montant de trésorerie placé, le résultat financier se

traduit par une perte de 4 672 K€ alors que celle-ci était de 6 190 K€ en 2009.

• Le résultat courant

Le résultat courant de l'exercice 2010 ressort donc à 891 K€ et le résultat courant HLM qui intègre les subventions d'investissement à 1 355 K€, en très forte progression par rapport à l'exercice 2009.

• Le résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles, qui s'élèvent à 264 K€, sont composées :

- des charges exceptionnelles de gestion (184 K€) qui intègrent les frais liés aux opérations d'investissement qui ne peuvent pas être immobilisés et les frais accompagnant les ventes,
- de la valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés ou des composants remplacés dont le montant est de 80 K€.

Les produits exceptionnels sont constitués principalement par :

- les pénalités sur marchés pour 75 K€,
- les produits de cession pour 158 K€ (1 logement vendu),
- les subventions virées au résultat pour 464 K€, en augmentation par rapport à 2009, suite à la livraison de plusieurs immeubles.

Le résultat exceptionnel ressort à 526 K€.

• Le résultat net

Le résultat net de l'exercice 2010 se solde par un bénéfice de 1 417 K€, en forte progression par rapport à celui de 2009 qui s'élevait à 250 K€.

Analyse du bilan

L'analyse du bilan établi au 31 décembre 2010 fait ressortir les éléments suivants :

• A l'actif

L'actif net immobilisé augmente de 7,1 M€ pour s'établir à 230 M€. Cette variation s'explique par les investissements immobiliers réalisés tant en construction, acquisition-amélioration et réhabilitation à hauteur de 11,4 M€ et par l'incidence des amortissements et provisions pour 4,3 M€.

L'actif circulant, à hauteur de 36,5 M€, augmente de 11,1 M€ par rapport à fin 2009. Le niveau de l'ensemble des créances reste stable et c'est la trésorerie brute qui augmente avec la mise en place de prêts relais, dans l'attente de la mise en place des prêts définitifs.

• Au passif

La variation des capitaux propres qui s'élèvent à 67,8 M€ au 31 décembre 2010 provient du résultat de l'exercice 2010 et des subventions d'investissement qui augmentent de 1,7 M€ (2,2 M€ de subventions ont été notifiés en 2010 et 0,5 M€ ont été virés au résultat).

Les provisions pour risques et charges, constituées de la provision pour gros entretien à hauteur de 0,5 M€ et de la provision pour charges (indemnités de fin de carrière) pour 0,2 M€, sont stables par rapport à 2009.

Les dettes s'élèvent à 198 M€ au 31 décembre 2010, contre 182,9 M€ à fin 2009. Les emprunts et dettes financières dont le montant s'élève à 192,1 M€, ont augmenté avec la mise en place de préfinancements dans l'attente de la mise en place des prêts long terme. Les autres dettes sont passées de 4,9 M€ à 5,9 M€ avec une augmentation sensible de la dette à l'égard des fournisseurs d'immobilisations.

Conformément à la réglementation (LME art 24-II : informations relatives aux délais de paiement), nous vous informons de la décomposition du solde des dettes fournisseurs (hors retenues de garantie) par date d'échéance :

Date d'échéance	2009	2010
Inférieure à 30 jours	1 072 891,41	1 122 718,22
Entre 30 et 60 jours	488 665,85	1 001 892,10
Entre 60 et 90 jours	43 288,80	256 088,94
Entre 90 et 120 jours	4 003,69	113 150,49
Au-delà de 120 jours	16 147,94	329 745,40
Total	1 624 997,69	2 823 595,15

■ PROPOSITION D'AFFECTATION
DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 1 417 304,37 €, de la manière suivante :

- 1 323 843,35 € à la réserve statutaire,
- 73 984,12 € 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 :

2007	2008	2009
Dividende global		
68 169,15 € *	19 476,90 € *	19 476,90 € *
Dividende par action		
0,35 €	0,10 €	0,10 €

(*) éligible à l'abattement de 40 %

■ REPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2010, le capital de votre Société s'élève à 7 595 991,00 €.

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 2010 principalement comme suit :

- 68,38 % 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 2010.

■ INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1 - Conseil d'Administration

Les élections des Administrateurs représentant les locataires ont eu lieu dans les ESH entre le 15 novembre et le 15 décembre 2010.

Ainsi, le 15 décembre 2010, MM. René DELAIRE, René PION et André VIRGINO, représentant la CNL (Confédération Nationale du Logement) ont été élus représentants des locataires au Conseil d'Administration de la Société pour une durée de 4 années.

Renouvellement des mandats

Administrateurs

Les mandats de M. Dominique DUBAND, M. François-Xavier ROUSSEL, M. Jean-Marc CROCE et la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND LYON arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée.

Conformément à l'article 10 des statuts, nous vous demandons, sur proposition de l'actionnaire de référence pour M. Dominique DUBAND, M. François-Xavier ROUSSEL et M. Jean-Marc CROCE, et sur proposition des actionnaires visés au I-2° de l'article L 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND LYON, 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 2013.

Commissariat aux Comptes

Les mandats des Commissaires aux Comptes titulaires, KPMG Entreprises Bourgogne Sud et le Cabinet BECQUART et Associés, et des Commissaires aux Comptes suppléants, M. Gilbert LEPAGE et M. Bruno PAILLARD, arrivent à échéance lors de la présente Assemblée.

Suite à la procédure d'appel d'offres, nous vous demandons de nommer, pour une période de six exercices venant à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, tenue en 2017 :

- en qualité de Commissaire aux Comptes Titulaire : KPMG Audit Rhône-Alpes SAS, 51 rue de Saint Cyr 69338 LYON cedex 9

- en qualité de Commissaire aux Comptes Suppléant : KPMG Audit Sud Est SAS, 480 Avenue du Prado 13269 MARSEILLE

Le Commissariat aux Comptes de la Société sera désormais assuré par un seul Commissaire aux Comptes titulaire et un seul Commissaire aux Comptes suppléant.

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, aucune convention réglementée donnant lieu à l'application de l'article L 225-38 du Code de Commerce n'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.

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

Résultats des 5 dernières années

	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010
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 ordinaires existantes	194 769	194 769	194 769	194 769	194 769
- Nombre maximal d'actions futures à créer					
• Par conversion d'obligations					
• Par exercice de droit de souscription					
II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
- Chiffre d'affaires hors taxes	14 239 530,62	16 216 789,04	19 102 102,44	19 459 099,62	20 106 152,44
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions) et participation	4 401 879,10	3 157 371,61	3 751 647,37	4 179 100,98	5 769 602,69
- Participation des salariés due au titre de l'exercice	45 362,10	37 826,34	21 750,09	28 830,13	0,00
- Résultat après charges calculées (amortissements et provisions) et participation	1 512 263,26	1 863 081,32	230 722,55	250 462,53	1 417 304,37
- Résultat distribué	68 169,15	68 169,15	19 476,90	19 476,90	19 476,90
III. RÉSULTATS PAR ACTION					
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions)	22,60	16,21	19,26	21,46	29,62
- Résultat après charges calculées (amortissements et provisions)	7,76	9,57	1,18	1,29	7,28
- Dividende distribué à chaque action	0,35	0,35	0,10	0,10	0,10
IV. PERSONNEL					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	74,92	59,34	65,50	62,57	67,00
- Montant de la masse salariale	1 738 518,66	1 650 352,21	1 974 706,47	1 779 385,53	1 705 185,65
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc..)	830 102,01	776 317,50	842 988,52	881 833,80	870 872,34

Bilan au 31 décembre 2010

ACTIF	EXERCICE 2010			EXERCICE 2009
	BRUT	AMORT. et PROV.	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Baux emphytéotiques	5 054 150,76	351 829,09	4 702 321,67	4 573 110,44
- Autres immobilisations incorporelles	16 497 227,27	210 855,04	16 286 372,23	16 309 425,08
	21 551 378,03	562 684,13	20 988 693,90	20 882 535,52
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Terrains	41 788 991,73		41 788 991,73	40 591 433,26
- Constructions	185 218 380,89	29 274 864,81	155 943 516,08	153 103 437,61
- Autres immobilisations corporelles	638 097,19	374 939,82	263 157,37	302 242,91
- Immobilisations en cours	11 441 786,68	594 174,74	10 847 611,94	7 844 999,05
- Avances et acomptes				
	239 087 256,49	30 243 979,37	208 843 277,12	201 842 112,83
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
- Participations	130 000,00		130 000,00	130 000,00
- Prêts				
- Autres immobilisations financières	24 842,98		24 842,98	40 238,38
	154 842,98	0,00	154 842,98	170 238,38
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	260 793 477,50	30 806 663,50	229 986 814,00	222 894 886,73
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN COURS				
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	154 559,89		154 559,89	28 477,62
CRÉANCES				
- Créances clients et comptes rattachés	2 320 230,74	686 748,38	1 633 482,36	1 766 475,16
- Autres créances	8 671 240,85		8 671 240,85	8 897 539,56
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	8 645 556,35		8 645 556,35	7 350 876,36
DISPONIBILITÉS	17 395 340,20		17 395 340,20	7 307 154,43
TOTAL ACTIF CIRCULANT	37 186 928,03	686 748,38	36 500 179,65	25 350 523,13
COMPTES DE RÉGULARISATION				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	21 369,69		21 369,69	39 684,14
CHARGES À RÉPARTIR	46 731,13		46 731,13	56 783,99
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION	68 100,82	0,00	68 100,82	96 468,13
TOTAL GÉNÉRAL	298 048 506,35	31 493 411,88	266 555 094,47	248 341 877,99

PASSIF	EXERCICE 2010	EXERCICE 2009
CAPITAUX PROPRES		
CAPITAL	7 595 991,00	7 595 991,00
PRIMES D'EMISSION, 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	24 051 932,29	23 820 946,66
- Autres réserves		
REPORT À NOUVEAU	4 912 869,76	4 912 869,76
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 417 304,37	250 462,53
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	26 647 009,27	24 922 033,80
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	0,00	0,00
TOTAL CAPITAUX PROPRES	67 780 498,52	64 657 695,58
PROVISIONS		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
- Provisions pour risques		
- Provisions pour charges	247 510,00	236 246,00
- Provisions pour gros entretien	527 600,00	526 233,33
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	775 110,00	762 479,33
DETTES		
- Participation des employeurs	14 187 625,62	14 732 416,94
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	148 801 070,10	153 581 222,62
- Emprunts et dettes financières diverses	29 108 270,89	9 732 730,68
- Dépôts et cautionnements reçus	1 583 059,99	1 514 833,21
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 186 822,41	1 296 108,35
- Dettes fiscales et sociales	604 203,86	713 770,72
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 439 414,78	1 218 461,97
- Autres dettes	89 018,30	132 158,59
TOTAL DETTES (1)	197 999 485,95	182 921 703,08
COMPTES DE RÉGULARISATION		
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	266 555 094,47	248 341 877,99

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

160 871 933,09
37 127 552,86

168 610 785,25
14 310 917,83

Compte de résultat comparatif

CHARGES	EXERCICE 2010	EXERCICE 2009	VARIATIONS
CHARGES D'EXPLOITATION			
- Achats et charges externes	6 241 278,09	5 409 781,48	831 496,61
- Impôts, taxes et versements assimilés	1 929 642,57	1 937 719,12	-8 076,55
- Salaires et traitements	1 705 185,65	1 779 385,53	-74 199,88
- Charges sociales	870 872,34	881 833,80	-10 961,46
- Dotations aux amortissements et provisions :			
• Sur immobilisations : dotation aux amortissements	4 306 387,61	4 054 919,86	251 467,75
• Sur actif circulant : dotation aux provisions	686 748,38	663 521,20	23 227,18
• Pour risques et charges : dotation aux provisions	775 110,00	762 479,33	12 630,67
- Autres charges d'exploitation	125 329,83	118 712,64	6 617,19
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	16 640 554,47	15 608 352,96	1 032 201,51
CHARGES FINANCIÈRES			
- Intérêts et charges assimilés	4 953 592,02	6 311 267,88	-1 357 675,86
- Dotations aux amortissements et provisions	10 052,86	2 475,89	7 576,97
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	4 963 644,88	6 313 743,77	-1 350 098,89
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
- Sur opérations de gestion	184 545,67	60 277,07	124 268,60
- Sur opérations en capital	79 713,40	121 351,30	-41 637,90
- Sur dotations aux amortissements et provisions			0,00
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	264 259,07	181 628,37	82 630,70
- Participation des salariés	0,00	28 830,13	-28 830,13
TOTAL DES CHARGES	21 868 458,42	22 132 555,23	-264 096,81
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE	1 417 304,37	250 462,53	1 166 841,84
TOTAL GÉNÉRAL	23 285 762,79	22 383 017,76	902 745,03

PRODUITS	EXERCICE 2010	EXERCICE 2009	VARIATIONS
PRODUITS D'EXPLOITATION			
- Production vendue (accession)			
- Récupération des charges locatives	3 233 015,33	3 107 805,06	125 210,27
- Production vendue (loyers)	16 873 137,11	16 351 294,56	521 842,55
- Production immobilisée	400 787,15	439 287,37	-38 500,22
- Subventions d'exploitation	104 158,49	36 282,27	67 876,22
- Reprises sur provisions et transferts de charges	1 434 651,35	1 623 282,18	-188 630,83
- Autres produits	157 370,04	76 779,46	80 590,58
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	22 203 119,47	21 634 730,90	568 388,57
PRODUITS FINANCIERS			
- De valeurs mobilières de placement	281 424,42	80 213,61	201 210,81
- Autres intérêts et produits assimilés	4 161,00	7 557,83	-3 396,83
- Plus-values nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	6 307,48	36 381,15	-30 073,67
- Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	291 892,90	124 152,59	167 740,31
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
- Sur opérations de gestion	88 223,86	29 977,12	58 246,74
- Sur opérations en capital	702 526,56	594 157,15	108 369,41
- Sur dotations aux amortissements et provisions			0,00
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	790 750,42	624 134,27	166 616,15
TOTAL DES PRODUITS	23 285 762,79	22 383 017,76	902 745,03
TOTAL GÉNÉRAL	23 285 762,79	22 383 017,76	902 745,03

Extrait du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

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 2010, 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 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.

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, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Nous rappelons toutefois que, ces estimations étant fondées sur des prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative, des prévisions.

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.

Paris, le 5 mai 2011
Chalon-sur-Saône, le 5 mai 2011

Cabinet BECQUART & Associés
KPMG Entreprises
Département de KPMG SA

Raymond DEVARIEUX Gérant
Sylvie MERLE Associée

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

• Organisme contractant : société PROMALLIANCE

Administrateurs concernés :

- Robert BAEHREL et Gérard GADRAT, représentant BATIGERE Nancy
- Nicolas ZITOLI représentant CILGERE 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 de la VEFA.

Sur l'exercice 2010, deux appels de fonds ont été émis le 11 octobre et le 27 décembre respectivement pour des montants de 212 250 € TTC et 283 000 € TTC.

• Société concernée : BATIGERE SAREL

Administrateur :

Robert BAEHREL

Nature et objet :

Mise en place d'un mandat de gestion pour 123 logements situés rue de l'Abbé Papon, rue Ney, rue Crillon, rue Pasteur à Lyon à compter du 1er décembre 2009.

Modalités :

Le montant facturé au titre du mandat de gestion par BATIGERE RHÔNE ALPES est de 110 700 € pour l'exercice 2010.

Paris, le 5 mai 2011
Chalon-sur-Saône, le 5 mai 2011

Cabinet BECQUART & Associés
KPMG Entreprises
Département de KPMG SA

Raymond DEVARIEUX Gérant
Sylvie MERLE Associée

Résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2011

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2010 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un résultat de 1 417 304,37 €.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 1 417 304,37 € de la manière suivante :

- 1 323 843,35 € à la réserve statutaire,
- 73 984,12 € 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 :

2007	2008	2009
Dividende global		
68 169,15 € *	19 476,90 € *	19 476,90 € *
Dividende par action		
0,35 €	0,10 €	0,10 €

(*) éligible à l'abattement de 40 %

TROISIÈME RÉOLUTION

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 en approuver les termes.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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. Dominique DUBAND, 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 2013.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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. François-Xavier ROUSSEL, 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 2013.

SIXIÈME RÉOLUTION

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. Jean-Marc CROCE, 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 2013.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts et sur proposition des actionnaires visés au I-2° de l'article L 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat d'Administrateur de la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND LYON, 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 2013.

HUITIÈME RÉOLUTION

Conformément à l'article 20 des statuts, l'Assemblée Générale décide de nommer, pour une période de six exercices venant à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, tenue en 2017 :

- en qualité de Commissaire aux Comptes Titulaire : KPMG Audit Rhône-Alpes Auvergne SAS, 51 rue de Saint-Cyr 69338 LYON cedex 9,

- en qualité de Commissaire aux Comptes Suppléant : KPMG Audit Sud Est SAS, 480 Avenue du Prado 13269 MARSEILLE.

L'Assemblée Générale prend acte que le Commissariat aux Comptes de la Société sera désormais assuré par un seul Commissaire aux Comptes titulaire et un seul Commissaire aux Comptes suppléant.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 Ordinaire du 23 juin 2011

Rapport du Conseil d'Administration

Direction

Christine JUILLAND
Directrice Générale

Commissaires aux Comptes

CABINET BECQUART et ASSOCIES
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

André VIRGINO
Administrateur représentant les locataires

BATIGERE

BATIGERE
RHONE-ALPES

Batigère Rhône-Alpes
31 bis rue Bossuet
69006 Lyon
Tél. 04 72 83 47 50
www.batigere.fr