

20  
09

RAPPORT ANNUEL  
Assemblée Générale du 10-06-2010

PSR-SAVO



Imaginer et bâtir ensemble l'habitat de demain

Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2010.

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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. 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 sur les conventions réglementées	P 11-12
Résolutions	P 13

## COMPTES DE L'EXERCICE 2009

(en K€)	2009	2008	2007
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>36 595</b>	<b>22 511</b>	<b>19 256</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>47 623</b>	<b>27 823</b>	<b>24 859</b>
Loyers logements non conventionnés	11 995	10 090	9 201
Loyers logements conventionnés	17 911	6 830	5 939
Suppléments de loyers	440	140	136
Loyers résidences sociales, foyers	315	367	362
Loyers garages et commerces	3 237	1 724	1 632
<b>S/total loyers quittancés</b>	<b>33 898</b>	<b>19 151</b>	<b>17 270</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>11 028</b>	<b>5 312</b>	<b>5 603</b>
Produits financiers	705	341	140
Charges financières	8 420	5 592	4 829
<b>Résultat financier</b>	<b>- 7 715</b>	<b>- 5 251</b>	<b>- 4 689</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>3 313</b>	<b>61</b>	<b>914</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 521</b>	<b>781</b>	<b>616</b>
<b>Participation des salariés</b>	<b>- 31</b>		
<b>Bénéfice</b>	<b>2 762</b>	<b>842</b>	<b>1 530</b>

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

L'exercice 2009 se solde par un résultat net comptable de 2 761 777,19 €.

### > Situation financière

La situation financière de PSR-SAVO au 31 décembre 2009 se caractérise, d'une part, par une trésorerie brute de 17 M€ représentant un ratio de 8 mois de loyers quittancés et, d'autre part, par un endettement à long et moyen terme de 285 M€.

Il est à noter que PSR-SAVO a acquis le 30 décembre 2009 un immeuble composé de 154 logements et 4 commerces, patrimoine pris en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Cette acquisition a pesé sur le niveau de trésorerie fin 2009.

Le montant des engagements financiers soutenus par votre société, défini par la ratio

« annuités de remboursement d'emprunts / total des loyers quittancés » ressort à 44 % au titre de l'année 2009.

PSR-SAVO ayant fusionné avec la société SAVO en 2009 et réalisé une TUP fin 2008 avec CIGEPAR, le lecteur des bilan et compte de résultat comparatif doit prendre note de ce changement de périmètre qui représente une hausse de 2 787 logements comparés aux 6 358 composant le patrimoine géré au 31 décembre 2009. Les autres variations du patrimoine en 2009 s'expliquent par l'acquisition de 137 logements au 1<sup>er</sup> juillet 2009 et la vente de 4 logements.

### Evolution du compte de résultat

Pour PSR-SAVO, l'exercice 2009 fait ressortir un résultat net comptable de 2 761 777,19 €. Il représente 6,4 % du chiffre d'affaires.

Il se compose :

- du résultat d'exploitation pour 11 028 795 €,
- du résultat financier pour - 7 714 498 €,
- du résultat exceptionnel pour - 552 520 €.

### > Le résultat d'exploitation :

Le résultat d'exploitation est de 11 029 K€.

Le total des produits dégagés par l'exploitation de la société (hors récupération des charges locatives) s'élève à 38,4 M€. Les loyers quittancés au cours de l'exercice 2009 représentent un total de 34,1 M€ et comprennent 440 K€ au titre de « supplément de loyer à la solidarité ». Les loyers des logements portent pour 60 % sur le parc conventionné et 40 % sur le patrimoine non conventionné. Les « indemnités d'occupation sans droit » pèsent pour 615 K€, soit 1,8 % du montant total des loyers quittancés. Les frais liés à l'activité de maîtrise d'ouvrage (montage et conduite d'opérations immobilières) ainsi que la charge financière de la période intercalaire ont été enregistrés en production immobilisée pour un montant de 599 K€.

Les autres produits d'exploitation se composent principalement de reprise de provisions. La reprise de provision pour gros entretien pèse pour 2,7M€. La reprise sur dépréciation de créances locatives représente 326 K€ à comparer aux 223 K€ de créances passées en irrécouvrables en 2009.

Les charges d'exploitation de l'exercice 2009, hors charges récupérables, s'élèvent à 27,04 M€.

Les dépenses d'entretien et de maintenance du patrimoine représentent 5 349 K€ dont 1 334 K€ au titre de la remise en état des logements en vue de leur relocation.

Les salaires, charges sociales, impôts relatifs aux rémunérations et personnel extérieur à la société récupérables et non récupérables se situent à 3 547 K€. Le personnel du GIE St Honoré et de l'équipe CILGERE en charge du montage et suivi des opérations d'investissement locatif ont été transférés au sein de PSR-SAVO au 1<sup>er</sup> juillet 2009. La taxe foncière représente 2,9 M€ soit 8,6 % des loyers quittancés.

Les dotations aux amortissements des immeubles locatifs pèsent pour 9,3 M€.

La valorisation de créances douteuses pèse pour 507 K€ de nouvelles créances impayées douteuses.

### > Le résultat financier :

Le résultat financier est de - 7 714 K€.

Les charges financières sont composées principalement des intérêts des emprunts finançant les investissements locatifs et ce à hauteur de 7 742 K€. L'encours de la dette de PSR-SAVO est composé à hauteur de 43 % par des prêts indexés sur les taux de rémunération du Livret A et du Livret d'Epargne Populaire, taux qui depuis 2008, ont vu leur niveau chuté.

Les produits financiers sont constitués essentiellement des revenus des placements de la trésorerie de la société et ce à hauteur de 619 K€, l'année 2009 ayant connu une conjoncture financière générant de faibles taux de rendement.

### > Le résultat exceptionnel :

Le résultat exceptionnel est de - 553 K€.

Il se compose de la quote-part de subventions virées au résultat pour 971 K€ et des plus values de 4 cessions pour 345 K€ soit une moyenne de 86 K€ par logement vendu.

Les autres charges et produits exceptionnels correspondent à des sinistres pour un solde de 166 K€, aux charges liées à l'abandon de l'opération de Villeparisis pour 198 K€, à la rectification d'un trop facturé les années passées à l' « Association de Garches » pour 541 K€ et au provisionnement de la totalité de la créance de l' « Association de Garches » soit 810 K€.

Le résultat courant HLM est de 4 285 K€ en 2009.

L'autofinancement net HLM est de 3 268 K€ et représente 10 % des loyers de l'exercice 2009.

Conformément à la loi LME du 4 août 2008, la ventilation de la dette fournisseurs de PSR-SAVO, par date d'échéance de paiement au 31/12/2009 est la suivante :  
à 45 jours fin de mois : 2 818 002,74 €  
entre le 45<sup>ème</sup> et 90<sup>ème</sup> jour : 760 652,18 €  
au-delà du 90<sup>ème</sup> jour : 455 312,76 €.

Le Bilan fait apparaître des dettes fournisseurs à hauteur de 4 468 K€, soit un écart de 434 K€ correspondant principalement aux factures non parvenues non pris en compte dans les échéances de paiement.

Ayant constaté que 30 % des factures n'étaient pas réglées dans les délais, la société a décidé de mettre en place une deuxième échéance de règlement dans le mois.

### > PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du résultat ci-après tient compte à la fois des contraintes auxquelles sont soumises les CIL, qui engagent désormais leurs fonds sous forme de subventions en finançant notamment l'ANRU et l'ANAH et des équilibres de la Société dans la mesure où il est proposé le versement d'un dividende de 0,17 euros par action permettant ainsi de sauvegarder la pérennité financière de l'actionnaire CILGERE et de soutenir la politique d'investissement dans le logement social.

Il est précisé que le dividende versé par une SA d'HLM est strictement encadré par les dispositions de l'article R.422-1 du Code de la construction et de l'habitation et la clause type n°12 (article 30) des statuts (taux du livret A 1,5 point). La proposition de versement d'un dividende de 0,17 euros par action est très en deçà du seuil maximum réglementé fixé à 0,44 € par action pour 2009.

Par conséquent, nous vous proposons d'affecter le résultat 2 761 777,19 € de la manière suivante :

- 345 360,56 € à la réserve des plus values de cessions,
- 309 067,20 € à la réserve légale,
- 266 588,39 € à la distribution d'un dividende de 0,17€ par action,
- le solde, 1 840 761,04 €, sera affecté au compte report à nouveau.

Il est rappelé par ailleurs, conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, qu'au cours des trois derniers exercices, il n'a été distribué aucun dividende.

### > REPARTITION DU CAPITAL

Le capital de la Société s'élève à 25 090 672 € au 31 décembre 2009, suite à la fusion intervenue le 29 juin 2009 avec la SA d'HLM du VAL D'OISE. Il est divisé en 1 568 167 actions.

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

- 58,78 % CILGERE
- 24,58 % BATIGERE-SAREL
- 11,75 % SILOFA

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

### > INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

#### Information sur les mouvements au sein du Conseil d'Administration

Nous vous informons que Mme Evelyne DUCROCQ a été désignée en qualité de Représentante Permanente de BNP PARIBAS, en remplacement de Mme Pascale VIART.

#### Renouvellements de mandats

Les mandats de MM. BUFFETAUT, THEL, TERRIOUX et CHARPENTIER arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée.

Sur proposition de l'actionnaire de référence, conformément à l'article 10 des statuts, nous vous demandons de renouveler MM. Stéphane BUFFETAUT, Philippe THEL et Michel TERRIOUX 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.

### Nomination d'un nouvel Administrateur

Par ailleurs, nous vous proposons de pourvoir au remplacement de M. Bernard CHARPENTIER et de nommer, sur proposition de l'actionnaire de référence, conformément à l'article 10 des statuts, M. Claude DUBOIS pour une période de trois années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

### 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, deux conventions réglementées donnant lieu à l'application de l'article L.225-38 du Code de Commerce ont été conclues. Elles figureront au rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

- 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 votre Commissaire aux Comptes.

Au terme de ce rapport, le Conseil d'Administration souhaite vous associer aux remerciements qu'il adresse au personnel de PSR-SAVO, 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
<b>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
- Capital social	18 313 552	18 313 552	18 313 552	18 313 552	25 090 672
- Nombre des actions ordinaires existantes	1 144 597	1 144 597	1 144 597	1 144 597	1 568 167
- Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
Par exercice de droit de souscription	0	0	0	0	0
<b>II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
- Chiffre d'affaires hors taxes	22 207 036	24 999 477	26 699 075	28 163 545	33 898 984
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5 801 787	5 627 044	6 407 698	6 931 464	11 585 728
- Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	31 037
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	721 884	1 530 094	1 387 476	841 882	2 761 777
- Résultat distribué	0	0	0	0	266 588
<b>III. RÉSULTATS PAR ACTION</b>					
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5,07	4,92	5,60	6,06	7,39
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,63	1,34	1,21	0,73	1,76
- Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17
<b>IV. PERSONNEL</b>					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	22	23	25	27	83
- Montant de la masse salariale de l'exercice	481 184	546 622	671 611	594 960	2 709 806
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc..)	185 969	232 740	279 319	240 554	1 209 741

Bilan au 31 décembre 2009

ACTIF	EXERCICE 2009			EXERCICE 2008
	BRUT	AMORT. et PROV.	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
- Frais d'établissement				
- Baux emphytéotiques	1 806 521	462 683	1 343 838	0
- Autres	366 675	73 303	293 372	182 828
	<b>2 173 196</b>	<b>535 986</b>	<b>1 637 210</b>	<b>182 828</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Terrains	74 410 628		74 410 628	51 473 408
- Constructions	374 183 575	110 194 144	263 989 431	163 603 246
- Matériel et outillage	696 507	472 148	224 359	103 093
- Autres	1 380 484	329 315	1 051 169	
- Immobilisations en cours	36 180 165		36 180 165	4 838 821
	<b>486 851 358</b>	<b>110 995 607</b>	<b>375 855 751</b>	<b>220 018 567</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
- Participations	8 889		8 889	17
- Prêts			0	0
- Autres immobilisations financières	409 608		409 608	238 153
	<b>418 497</b>	<b>0</b>	<b>418 497</b>	<b>238 170</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>489 443 051</b>	<b>111 531 593</b>	<b>377 911 458</b>	<b>220 439 565</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>STOCKS ET EN COURS</b>	<b>168 279</b>	<b>123 280</b>	<b>44 999</b>	
- Avances et acomptes versés sur commandes	302 692		302 692	442 211
<b>CRÉANCES</b>				
- Créances clients et comptes rattachés	8 117 671	4 257 309	3 860 362	1 580 783
- Autres créances	9 007 169		9 007 169	8 590 716
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	<b>4 693 504</b>	<b>438</b>	<b>4 693 066</b>	<b>4 039 396</b>
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>17 378 212</b>		<b>17 378 212</b>	<b>7 129 360</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>39 667 527</b>	<b>4 381 027</b>	<b>35 286 500</b>	<b>21 782 466</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>37 115</b>		<b>37 115</b>	<b>1 364 846</b>
<b>CHARGES A RÉPARTIR</b>	<b>2 466 099</b>		<b>2 466 099</b>	<b>187 921</b>
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>2 503 214</b>	<b>0</b>	<b>2 503 214</b>	<b>1 552 767</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>531 613 793</b>	<b>115 912 620</b>	<b>415 701 173</b>	<b>243 774 798</b>

PASSIF	EXERCICE 2009	EXERCICE 2008
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>CAPITAL</b>	<b>25 090 672</b>	<b>18 313 552</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT</b>	<b>30 360 488</b>	
<b>RÉSERVES</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>
- Réserve légale	15 540 139	14 690 000
- Réserves statutaires et contractuelles	801 949	801 949
- Autres		
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>0</b>	<b>8 258</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 761 777</b>	<b>841 882</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>39 429 039</b>	<b>26 740 659</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>116 184 064</b>	<b>63 596 299</b>
<b>PROVISIONS</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
- Provisions pour risques	147 914	
- Provisions pour charges	465 953	38 460
- Provisions pour gros entretien	960 367	1 794 014
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 574 234</b>	<b>1 832 474</b>
<b>DETTES</b>		
- Participations des employeurs	62 774 618	46 815 544
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	176 670 760	109 208 434
- Emprunts et dettes financières diverses	48 984 269	16 097 326
- Dépôts et cautionnements reçus	351 196	110 407
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 375 159	1 890 127
- Dettes fiscales et sociales	1 335 250	746 407
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 093 393	846 933
- Autres dettes	3 358 232	2 630 848
<b>TOTAL DETTES (1)</b>	<b>297 942 877</b>	<b>178 346 025</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>415 701 175</b>	<b>243 774 798</b>

Compte de résultat comparatif

<b>CHARGES</b>	<b>EXERCICE 2009</b>	<b>EXERCICE 2008</b>	<b>VARIATIONS</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
- Achats et charges externes	17 408 917	12 348 194	5 060 723
- Impôts, taxes et versements assimilés	4 214 220	1 883 764	2 330 456
- Salaires et traitements	2 709 806	594 959	2 114 847
- Charges sociales	1 209 740	240 554	969 186
- Dotations aux amortissements et provisions			
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements	9 441 605	5 580 383	3 861 222
• Sur actif circulant : dotations aux provisions	506 832	404 552	102 280
• Pour risques et charges : dotations aux provisions	836 986	1 390 487	- 553 501
- Autres charges	267 009	68 556	198 453
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>36 595 119</b>	<b>22 511 453</b>	<b>14 083 666</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
- Intérêts et charges assimilés	8 054 159	5 555 928	2 498 231
- Dotations aux amortissements et provisions	365 691	36 207	329 484
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>8 419 850</b>	<b>5 592 135</b>	<b>2 827 715</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
- Sur opérations de gestion	101 039	653	100 386
- Sur opérations en capital	1 424 918	233 081	1 191 837
- Sur dotations aux amortissements et provisions	810 300	0	810 300
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 336 258</b>	<b>233 734</b>	<b>2 102 524</b>
- Participation des salariés	31 037	0	31 037
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>47 382 266</b>	<b>28 337 323</b>	<b>19 044 943</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>	<b>2 761 777</b>	<b>841 881</b>	<b>1 919 896</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>50 144 043</b>	<b>29 179 205</b>	<b>20 964 838</b>

<b>PRODUITS</b>	<b>EXERCICE 2009</b>	<b>EXERCICE 2008</b>	<b>VARIATIONS</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
- Production vendue (ventes)			0
- Récupération des charges locatives	9 202 092	5 465 146	3 736 946
- Production vendue (loyers)	33 898 985	19 150 661	14 748 324
- Production vendue (produits des activités annexes)	155 163	109 686	45 477
- Production immobilisée	599 150	477 724	121 426
- Subventions d'exploitation	61 809	0	61 809
- Reprises sur provisions et transferts de charges	3 643 129	1 322 048	2 321 081
- Autres produits	63 583	1 297 544	- 1 233 961
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>47 623 915</b>	<b>27 822 811</b>	<b>19 801 104</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
- Des valeurs mobilières de placements	618 646	63 226	555 420
- D'autres valeurs mobilières et des créances de l'actif immobilisé	770	0	770
- Reprises sur provisions et transferts de charges	85 933	0	85 933
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	277 507	- 277 507
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>705 351</b>	<b>340 733</b>	<b>364 616</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
- Sur opérations de gestion	124 399	23 523	100 876
- Sur opérations en capital	1 663 881	992 137	671 744
- Reprise sur provisions et transfert de charges	26 494	0	26 494
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1 814 776</b>	<b>1 015 660</b>	<b>799 116</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>50 144 043</b>	<b>29 179 205</b>	<b>20 964 838</b>
<b>SOLDE DÉBITEUR = PERTES</b>			0
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>50 144 043</b>	<b>29 179 205</b>	<b>20 964 838</b>

## Extrait du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société PSR - SAVO 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.

### 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 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans :

- La note H de l'annexe qui vous informe des changements de méthodes relatifs à :
  - la prise en compte du plan de travaux pour le calcul de la provision pour gros entretien,
  - la règle d'évaluation de la provision pour les créances locatives douteuses,
  - la durée d'amortissement retenue pour le patrimoine livré à compter du 1er janvier 2009,
  - la constitution d'une provision pour indemnité de fin de carrière.
- La note H de l'annexe qui fournit également une information quant à la comparaison des deux exercices à la suite de la fusion intervenue au cours de l'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 :

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note H de l'annexe expose les changements de méthodes concernant la provision pour gros entretien, les provisions pour créances locataires douteuses, la durée d'amortissement du patrimoine et la provision pour indemnité de fin de carrière. Nous nous sommes assurés du bien-fondé de ces changements et de la présentation qui en est faite.

- La note II.3.B de l'annexe expose les conséquences du maintien en charges à répartir des intérêts compensateurs qui ne constitue plus une méthode préférentielle, en application de l'avis du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité n° 99-A du 5 juillet 1999. 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 la possibilité de maintenir la méthode prévue par la loi du 21 juillet 1994.

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.

A l'exception de l'incidence des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations 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 27 mai 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

Didier CLEMENT  
Associé

SOCIETE PARISIENNE D'EXPERTISE  
« SOPAREX »

Philippe GARNIER  
Associé

## Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux actionnaires,

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 avisés, 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

#### 1.1. Acquisition de logements auprès de BATIGERE SAREL

Dans sa séance du 14 avril 2009, le Conseil d'Administration de la SAVO a autorisé l'acquisition de 137 logements auprès de BATIGERE SAREL.

L'administrateur concerné est Monsieur Dominique Duband.

#### 1.2. Ouverture d'une ligne de crédit auprès de la CEIDF

Dans sa séance du 22 décembre 2009, votre Conseil d'Administration a autorisé l'ouverture d'une ligne de crédit par la société PSR-SAVO auprès de la CEIDF.

Cette ligne de crédit porte sur un montant maximal de €. 15 000 000 au taux de EONIA + marge de 0,85 points, sans frais de dossier et pour une durée de 12 mois renouvelable. L'administrateur concerné est Monsieur Jacques Brianseau.

### 1.3. Adhésion à BC RESSOURCES

Dans sa séance du 29 avril 2009, votre Conseil d'Administration a pris acte de l'adhésion de PSR-SAVO à l'association BC RESSOURCES avec effet rétroactif au 1er janvier 2009, dans le cadre de la fusion PSR / SAVO.

Dans sa séance du 8 décembre 2004, le Conseil de Surveillance de la SAVO avait donné son accord de principe à la nouvelle organisation mise en place au sein de BATIGERE impliquant l'adhésion en tant que membre à l'association BATIGERE CILGERE RESSOURCES, devenue en 2009 BC RESSOURCES. Cette adhésion était devenue effective le 1er janvier 2005.

Au titre de l'année 2009, le montant des prestations facturées par BC RESSOURCES à votre société, au titre de la gestion des ressources humaines, de la communication, des archives et du juridique société s'élève à €. 97 065 TTC.

L'administrateur concerné est Monsieur Nicolas Zitoli.

### 1.4. Adhésion à BATIGERE RESSOURCES

Dans sa séance du 29 avril 2009, votre Conseil d'Administration a pris acte de l'adhésion de PSR-SAVO à l'association BATIGERE RESSOURCES avec effet rétroactif au 1er janvier 2009, dans le cadre de la fusion PSR / SAVO.

Dans sa séance du 8 décembre 2004, le Conseil de Surveillance de la SAVO avait donné son accord de principe à la nouvelle organisation mise en place au sein de BATIGERE impliquant l'adhésion en tant que membre à l'association BATIGERE RESSOURCES. Cette adhésion est devenue effective le 1er janvier 2005.

Au titre de l'année 2009, le montant des prestations facturées par BATIGERE RESSOURCES à votre société, au titre de la coordination ALRC, du système informatique de gestion de la qualité des finances, de l'informatique, de l'exploitation et de la permanence s'élève à €. 181 539 TTC.

L'administrateur concerné est Monsieur Yves Poinsignon.

### 1.5. Adhésion à BC COMPETENCES

Dans sa séance du 29 avril 2009, votre Conseil d'Administration a pris acte de l'adhésion de PSR-SAVO à l'association BC COMPETENCES au 1er juillet 2009, dans le cadre de la fusion PSR / SAVO.

Au titre de l'année 2009, le montant des prestations facturées par BC COMPETENCES à votre société, au titre du développement de compétences s'élève à €. 86 950 TTC.

L'administrateur concerné est BATIGERE SAREL.

### 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.

#### 2.1. Convention de prestation de service avec BATIGERE SAREL

Dans sa séance du 8 décembre 2004, votre Conseil de Surveillance a donné son accord de principe à la nouvelle organisation mise en place au sein de BATIGERE impliquant la signature d'une convention de prestation de service entre la SAVO et BATIGERE SAREL. Cette adhésion est devenue effective le 1er janvier 2005.

Dans le cadre de la Fusion de PSR / SAVO, cette convention poursuit ses effets dans la nouvelle entité PSR-SAVO.

Au titre de l'année 2009, le montant des prestations facturées par BATIGERE SAREL à votre société, au titre des mises à disposition de personnels et diverses prestations informatiques s'élève à €. 293 387 TTC.

### Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

#### 2.2. Mandat de gestion BATIGERE ILE DE FRANCE

Dans sa séance du 14 décembre 2007, le Conseil d'Administration de la SAVO a autorisé une convention, portant sur la gestion des 137 logements acquis par PSR-SAVO au 1<sup>er</sup> janvier 2009, avec BATIGERE ILE DE FRANCE.

Dans le cadre de la Fusion de PSR / SAVO, cette convention poursuit ses effets dans la nouvelle entité PSR-SAVO.

La convention de prestation de services, liée aux 137 logements, a donné lieu à la facturation de BATIGERE ILE DE FRANCE par PSR-SAVO pour un montant de €. 82 143 TTC.

#### 2.3. Prestations de services fournies par le FIAC

Par convention en date du 1<sup>er</sup> février 2007, il a été convenu entre la SAVO et la société FIAC une assistance en matière de prestations informatiques.

Dans le cadre de la Fusion de PSR / SAVO, cette convention poursuit ses effets dans la nouvelle entité PSR-SAVO.

Au titre de l'exercice 2009, le montant des prestations facturées par le FIAC à votre société au titre des frais d'assistance s'élève à €. 33 273,99 TTC.

#### 2.4. Convention avec CILGERE-GIPEC

Votre société a signé en date du 10 février 2006 une convention de partenariat stratégique et d'assistance avec le GIPEC, devenu CILGERE-GIPEC. Cette convention prévoit que CILGERE-GIPEC mette à disposition de sa filiale PSR-SAVO, les moyens techniques et les ressources humaines nécessaires à l'exécution de son objet social.

Ainsi, CILGERE GIPEC met à disposition de votre société les locaux du siège et, dans le cadre d'un détachement de personnel, les ressources humaines nécessaires à l'élaboration de son plan stratégique de patrimoine et à la mise en œuvre de son plan de développement patrimonial.

Au titre de l'exercice 2009, CILGERE-GIPEC a facturé à votre société une somme de €. 416 038.

Fait à Paris, le 27 mai 2010

#### Les Commissaires aux Comptes

**Grant Thornton**  
Membre français de Grant Thornton International

**Didier CLEMENT**  
Associé

**SOCIETE PARISIENNE D'EXPERTISE**  
« SOPAREX »

**Philippe GARNIER**  
Associé

### Résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2010

#### 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 2009 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un résultat net de 2 761 777,19 €.

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 de 2 761 777,19 € de la manière suivante :

- 345 360,56 € à la réserve des plus values de cessions,
- 309 067,20 € à la réserve légale,
- 266 588,39 € à la distribution d'un dividende de 0,17 € par action,
- le solde, 1 840 761,04 €, sera affecté au compte report à nouveau.

Sur le plan fiscal, conformément aux dispositions en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, ce dividende ouvre droit, au profit des associés personnes physiques, à un abattement de 40 %.

Il est rappelé, conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, qu'au cours des trois derniers exercices, il n'a été distribué aucun dividende.

#### 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 approuver les conventions qui y sont mentionnées.

#### 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. Stéphane BUFFETAUT, pour une durée de trois ans.

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

#### 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. Michel TERRIOUX, pour une durée de trois ans.

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

#### 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. Philippe THEL pour une durée de trois ans.

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

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts et sur proposition de l'actionnaire de référence, l'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur M. Claude DUBOIS 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 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.



# Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2010

## Direction

**Christian MORAINVILLE**  
*Directeur Général*

## Commissaires aux Comptes

**GRANT THORNTON**  
*Titulaire*

**IGEC**  
*Suppléant*

**SOPAREX**  
*Titulaire*

**DELOITTE & ASSOCIES**  
*Suppléant*

## Conseil d'Administration

**Stéphane BUFFETAUT**  
*Président*

**Camille ALLAIN**  
*Administrateur Vice-Président*

**BATIGERE-SAREL**  
*Administrateur  
représentée par Jean-Marie PICHOT*

**Simone BENOIT**  
*Administrateur*

**Jean-François BUCKET**  
*Administrateur Vice-Président*

**CAISSE D'ÉPARGNE D'ILE DE FRANCE**  
*Administrateur représentée par Jacques BRIANCEAU*

**CALYON**  
*Administrateur représentée par Jean-Paul KAOUZA*

**CONSEIL GENERAL DES HAUTS DE SEINE**  
*Administrateur représenté par Cécile CHOPARD*

**Bernard CHARPENTIER**  
*Administrateur*

**Jean CHERUY**  
*Administrateur*

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE**  
*Administrateur  
représenté par François BALAGEAS*

**Dominique DUBAND**  
*Administrateur*

**HSBC FRANCE**  
*Administrateur représentée par  
Bruno MARC*

**Alain LE MASSON**  
*Administrateur  
représentant les locataires*

**Jean MARCEAU**  
*Administrateur  
représentant les locataires*

**Yves POINSIGNON**  
*Administrateur*

**Dominique RAMSI**  
*Administrateur*

**Michel TERRIOUX**  
*Administrateur*

**Philippe THEL**  
*Administrateur*

**VILLE DE SANNOIS**  
*Administrateur  
représentée par Marie-Laure GAY*

**Edward WATTEUW**  
*Administrateur  
représentant les locataires*

**Nicolas ZITOLI**  
*Administrateur*

PSR-SAVO  
6-8 place Jean ZAY  
92300 LEVALLOIS-PERRET  
Tél. 01 55 46 31 00

