



Rapport de gestion du
Conseil d'Administration
Exercice 2008



Berceaux *de vie*

Des logements qui vous ressemblent



LE TOIT
ANGEVIN

ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

SOMMAIRE

1 - SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2008	2
1.1 Activité de la société	2
1.1.1 Evolution du contexte réglementaire et économique	2
1.1.2 Politique de la Société en 2008	6
1.2 Modification de présentation et de méthode d'évaluation	14
1.3 Etat des provisions passées à titre exceptionnel	15
1.3.1 Provisions pour dépréciation	15
1.3.2 Provisions pour risques et charges	16
1.4 Résultats de la société en 2008	17
1.4.1 Résultats	17
1.4.2 Résultats autres activités	17
1.4.3 Principaux niveaux de résultats	20
1.4.4 Résultat d'exploitation	20
1.4.5 Capacité d'autofinancement	31
1.4.6 Effort d'entretien du patrimoine	31
1.4.7 Effort de construction et d'amélioration du patrimoine	31
1.4.8 La marge brute	34
1.4.9 Produits et charges financiers	35
1.4.10 Produits et charges exceptionnels	36
1.4.11 Conclusion : autofinancement net HLM et potentiel financier à terminaison	38
1.5 Evolution prévisible et perspectives d'avenir	39
1.6 Autres informations sur l'activité de l'exercice écoulé	42
1.6.1 Informations sur les risques : de taux, de change d'actions, et de risques pays	42
1.6.2 Activité en matière de recherche et de développement, et de systèmes d'informations	42
2 - INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX	43
2.1 Rémunérations individuelles des dirigeants	43
2.2 Liste des mandats exercés	43
2.3 Choix du mode d'exercice de la direction (par le président du CA ou par une autre personne physique)	43
2.4 Proposition de nomination ou de renouvellement des membres des organes de direction	44

3 - INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE	44
3.1 Informations relatives à la détention du capital et aux actions d'autocontrôle	44
3.2 Actionnariat des salariés	44
3.3 Participations réciproques	44
4 - INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES (CODE DE COMMERCE, ART. L225-102-1)	45
5 - INFORMATIONS RELATIVES AUX FILIALES, AUX PARTICIPATIONS ET AUX SOCIETES CONTROLEES	45
5.1 Informations relatives aux prises de participations et aux filiales	45
5.2 Informations sur l'activité des filiales et sociétés contrôlées	45
5.3 Le cas échéant l'avis adressé par la société à une autre société par actions indiquant qu'elle détient plus de 10% de son capital	45
6 - INFORMATIONS DIVERSES	46
6.1 Montant des dividendes et avoirs fiscaux	46
6.2 Information sur les charges fiscalement non déductibles	46
6.3 Informations diverses et exceptionnelles	46
7 - LA SITUATION DU GROUPE (RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE LORSQUE LA SOCIETE ETABLIT ET PUBLIE DES COMPTES CONSOLIDES)	46
8 - DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	46

Depuis notre dernière Assemblée Générale Ordinaire qui a eu lieu le 23 juin 2008, il convient de faire le bilan de l'année écoulée.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des Actionnaires, au cours de laquelle sont soumis les comptes de l'exercice 2008, est réunie conformément à l'article 27 de nos statuts, pour rendre compte de l'activité de la Société.

Le Rapport de Gestion 2008 a été conçu conformément aux articles L.225-102, L.225-102-1, L.232-1, L.232-6, L.233-6 et L.233-13 du Code de Commerce. Il est complété par différents tableaux de bord et statistiques.



1 SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2008 (ART. L 232-1 DU CODE DU COMMERCE)

1.1 Activité de la Société

1.1.1 Evolution du contexte réglementaire et économique

- Sur le plan réglementaire

L'année 2008 a sans doute été un peu moins riche en textes que les années précédentes car certaines dispositions importantes pour les organismes HLM n'ont été votées qu'au début de l'année 2009.

Nous retiendrons cependant quelques dispositions ayant impacté notre activité.

Le Droit au Logement Opposable

L'année 2008 a été une année de mise en œuvre du Droit au Logement Opposable par les commissions de médiation.

Dans le département de Maine-et-Loire, 112 recours ont été examinés par les commissions de médiation et 47 ont fait l'objet d'une décision favorable.

Le conventionnement global de patrimoine

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a ouvert à l'Etat et aux organismes HLM la faculté de signer une convention globale portant sur le patrimoine détenu par ces organismes. Conclues pour six ans, ces conventions peuvent associer les collectivités délégataires de l'aide à la pierre. L'organisme de logement social, en signant une convention globale de patrimoine, affirme sa politique patrimoniale par le classement de tous les immeubles de son patrimoine en concertation avec les associations ; il s'engage à permettre l'accès dans la meilleure catégorie du classement des immeubles et ensembles immobiliers sous plafond PLUS à des personnes sous plafonds de loyers minorés (cela concernerait 30% des logements). L'année 2008 a été une année de transition entre le régime du conventionnement global de patrimoine et celui de la convention d'utilité sociale, inscrite dans le projet de Loi « Boutin » relatif à la mobilisation pour le logement. La convention d'utilité sociale (ou C.U.S.), signée entre l'Etat et les organismes HLM comportera en sus les engagements de l'organisme sur sa politique de développement et de qualité de service notamment.

- Sur le plan économique

L'évolution de nos principaux indices et taux de référence

Durant l'année 2008, les principaux indices qui sous-tendent les conditions de mise en œuvre de notre activité ont évolué de manière très contrastée :

Indice des prix à la consommation : 1%

Indice de référence des loyers : + 2,83%

Indice du coût de la construction : 10,46% (3^{ème} trimestre 2008)

Indice des prix pour l'entretien et l'amélioration : 4,8% (3^{ème} trimestre 2008)

Ces variations traduisent plus l'inertie relative des modalités de calcul de chaque indice qu'elles n'illustrent un mouvement général.

Crise financière et Livret A

La crise financière mondiale qui a touché l'économie au deuxième semestre 2008 a produit des effets sans précédent sur l'évolution du Livret A, qui après être monté à 4% au 1^{er} août 2008 est redescendu à 2,5% au 1^{er} février 2008.

Rappelons qu'il se situait à 2% au 1^{er} août 2006.

Cette grande variabilité a conduit l'Etat à revoir de manière significative le taux à prendre en référence pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales.

Alors même que le taux du Livret était jusqu'alors pris en compte à sa valeur instantanée, le Ministère du Logement a considéré en novembre 2008 que « le taux actuel du Livret A (4,00%) prend en compte un niveau de taux d'intérêt de court terme et d'inflation particulièrement atypique... dont la soutenabilité sur le long terme apparaît comme peu probable. Cette situation renforce la nécessité de retenir, par cohérence avec les autres paramètres et notamment l'inflation, un niveau jugé raisonnable à moyen terme pour le Livret A, plutôt que son niveau instantané ».

A ce titre, un taux de 3% a été retenu pour juger de l'équilibre des opérations.

La production de logements sociaux

Au niveau national, les autorisations de construire chutent de 16,7% en s'établissant à 456 800 logements.

Les ouvertures de chantiers marquent également un coup d'arrêt (-15,7%) avec 369 000 logements dont 54% de logements individuels (en recul de 14,3%).

En région Pays de Loire, les ouvertures de chantiers chutent plus considérablement encore (- 28,1%), 3^{ème} plus forte baisse de France.

Les ouvertures de chantiers chutent dans la même proportion en Maine-et-Loire avec une évolution presque identique en collectif et en individuel.

En outre, la surface hors œuvre nette des constructions individuelles dans le département a chuté de 40%, laissant penser que les chantiers ouverts correspondent à des projets de moindres surfaces.

Concernant le logement social, la situation nationale met en évidence une augmentation du nombre de logements sociaux financés qui s'établit à 110 000 logements dont 17 000 PLAi.

En Pays de Loire, les logements sociaux financés (PLUS, PLAi) s'élèvent à 3 047 contre 2 953 en 2007, soit une progression de 3%. Ces chiffres s'approchent de l'objectif fixé à 3 685 logements dans l'accord de mise en œuvre du plan de cohésion sociale. Les objectifs sont même dépassés de 4% pour ce qui concerne le PLAi.

Dans le même temps, la production de PLS s'est élevée à 1 655 logements.

Dans le département de Maine-et-Loire, les logements sociaux financés (PLUS, PLAi) s'élèvent à 737, soit 89% de l'objectif. L'objectif de PLAi est par ailleurs satisfait à plus de 100%.

L'objectif de financement PLS est également dépassé de 15%.

Sur Angers Loire Métropole, le niveau de production s'est redressé en 2008 avec un taux de réalisation de 78% pour les PLUS (38% en 2007) et 82% pour les PLS (54% en 2007). L'objectif en matière de PLAi a été presque atteint avec 91 logements financés pour 96 logements prévus.

Sur le reste du département, les objectifs en PLUS sont quasiment atteints avec 92%, et dépassés pour les PLS avec 153%. L'objectif en PLAi a pu également être atteint avec 81 logements financés.

L'année 2008 se caractérise donc par une conjoncture favorable pour le logement social dans un contexte de dégradation forte de l'offre globale de logements.

Cette situation, ne doit pas masquer le déficit important de logement constaté depuis plusieurs années sur certains territoires.

Sur le territoire d'Angers Loire Métropole, alors même que le taux d'évolution annuel attendu de la population s'établissait entre 1999 et 2005 à : 0.95 % (données Omphale-Insee), la réalité de cette évolution s'est limitée à 0.30 % (données Filocom -DGI).

Cet écart est à attribuer pour une large part au déficit de logements construits dans cette période.

A compter de l'année 1999, le nombre de logements commencés annuellement a chuté de presque 50 % en comparaison des 5 années précédentes.

Cette situation s'est trouvée compensée par un étalement urbain sans précédent qui a largement profité à certains territoires ruraux du département. A titre d'exemple, le pays du Haut Anjou Segréen où une évolution annuelle de la population de 0.26 % (données Omphale-INSEE) était attendue, on constate une évolution réelle entre 1999 et 2005 de 0.93 % (données Filocom- DGI)

Les décisions de programmation prises dans le cadre du plan départemental de l'habitat et du plan local de l'habitat de l'agglomération d'Angers visent un meilleur équilibre entre les territoires où les besoins en logements s'expriment et la réalité de la construction.

Les difficultés de la construction

En 2008, les difficultés de la construction semblent s'être considérablement amplifiées pour le parc privé.

A contrario, le nombre de logements sociaux financés a bondi en lien avec les efforts accrus des Collectivités Publiques, la mobilisation des opérateurs HLM et un tassement observé sur les coûts de construction dans la seconde partie de l'année 2008, démentant les indices.

Dans cette période récessive, le logement social montre une fois encore le rôle contracyclique qu'il joue en période de crise.

Certaines tendances se poursuivent cependant en 2008 comme l'accroissement continu des contraintes normatives, le renforcement des contraintes architecturales et urbaines, et les coûts du foncier qui restent à un niveau élevé y compris dans les opérations publiques d'aménagement.

1.1.2 Politique de la Société en 2008

Politique financière

La révision de notre plan stratégique, présenté au Conseil d'Administration du 18 février 2008, a tiré les conséquences de la déconnexion de la hausse des coûts et des hausses admissibles des loyers.

A cette occasion, la nécessité de disposer de fonds propres accrus a été mise en évidence et le choix d'accroître considérablement notre programme de ventes a été fait.

La poursuite de la hausse des taux aux particuliers jusqu'à la fin de l'année 2008, conjuguée avec les effets de la crise sur le marché immobilier, a mis à mal les résultats escomptés de ces ventes plus massives.

Cette situation a conduit de nouveau le Conseil d'Administration à s'interroger sur la conduite à tenir et le choix a été fait de maintenir le cap du développement et de solliciter notre actionnaire, le CIL 49, pour une augmentation de capital permettant de disposer de ressources pérennes afin de renforcer notre capacité de développement.

Organisation

L'organisation de la Société n'a pas subi de modification en 2008. Elle a en revanche été lourdement impactée par la transformation de notre système informatique qui s'est déroulée conformément aux prévisions, à l'exception de 2 volets essentiels : la gestion électronique de documents et les outils de rapprochement bancaire.

L'évolution informatique a handicapé notre productivité de mars à octobre 2008, temps nécessaire à la mise en place de nouveaux outils de suivi d'activité performants.

Cette situation a également eu des conséquences sur la vacance et l'impayé qui se sont légèrement dégradés pendant la même période.

Relation client

Le 16 juin 2008, l'AFAQ (Agence Française d'Assurance Qualité) a validé le maintien de la certification Qualité de notre Société sur la base du référentiel Qualibail.

L'année 2008, marquée par la migration du système informatique, a eu pour conséquence de focaliser les équipes sur les nouvelles applications et fonctionnalités du nouveau progiciel.

Ce changement a eu une incidence sur quelques points spécifiques de la démarche qualité tels que le traitement des demandes d'interventions techniques des locataires.

Malgré cela, la mesure des 8 engagements effectuée tout au long de l'année 2008, a permis de vérifier qu'aucun indicateur n'a été inférieur à 88%. Grâce à la mobilisation de tous les collaborateurs, les locataires n'ont pas vu leur qualité de service diminuer.

Des actions complémentaires à l'application du référentiel Qualibail ont été initiées en 2008 :

- Un audit propreté des parties communes et espaces extérieurs ;
- La mise en place de tableaux de bord de notation et de suivi des contrôles de prestations d'entretien des parties communes ;
- Le contrôle par échantillonnage des prestations de remise en état d'accueil des logements reloués.

Tout au long de l'année, la mise en place d'enquêtes systématiques a permis de mesurer la satisfaction de nos locataires entrants et sortants.

Ces enquêtes ont mis en évidence que :

- 96,2% des locataires interrogés sont satisfaits de notre accueil et de notre disponibilité ;
- 95,5% des locataires interrogés sont satisfaits de nos services ;
- 92% des locataires interrogés sont satisfaits de la prestation « contrat d'entretien » dans leur logement ;
- 94% des locataires sortants sont prêts à recommander le Toit Angevin à leurs parents ou amis.

Ces enquêtes ont également mis en évidence les axes d'amélioration à poursuivre en 2009 :

- l'amélioration de la propreté des logements reloués avec la mise en place d'un marché à bons de commande pour le nettoyage des logements qui le méritent,
- l'amélioration de la propreté des parties communes avec la mise en place d'un planning de contrôle de l'entretien avec le prestataire de nettoyage,
- l'amélioration de la qualité des livraisons de logements neufs et du déroulement des opérations de réhabilitation avec l'application de nouvelles procédures.

La mobilisation de tous les collaborateurs depuis 2004, date à laquelle nous avons décidé de rendre visible aux locataires notre démarche qualité, nous a permis d'achever notre 1^{er} cycle de certification avec succès en obtenant le maintien de celle-ci.

En 2009, nous devons conforter ces bons résultats en obtenant le renouvellement de la certification.

Plan Stratégique d'Entreprise

Face aux enjeux sectoriels de notre secteur d'activité, à savoir :

- Le rôle croissant des Collectivités dans la politique de développement territorial (maîtrise du foncier, politique d'attribution),
- La croissance de la demande sociale et très sociale,
- La paupérisation des locataires actuels et des nouveaux entrants,
- Le vieillissement de la population,
- La croissance de l'exigence des locataires (logements et services rendus),
- L'augmentation de la charge foncière.

ainsi que ceux liés au développement durable et à la RSE (Responsabilité Sociale et Environnementale de l'entreprise), le TOIT ANGEVIN a élaboré son Plan Stratégique d'Entreprise fin 2007, autour de 4 thèmes :

- L'approfondissement de l'action sociale,
- Le développement durable,
- Le développement et la diversification,
- La qualité de service.

Chaque thème, piloté par un Directeur ou un Chef de Service, a été décliné en chantiers (5 à 6 par thème) qui abordent les grandes problématiques de notre environnement.

Thème « Approfondissement de l'action sociale »

Autour de la question centrale qui est de définir la notion « d'action sociale et son périmètre d'intervention » dans notre Société, ce thème aborde de manière opérationnelle :

- le traitement des troubles de voisinage (procédure exhaustive à destination des agences en état d'être appliquée à ce jour),
- la prise en compte du vieillissement de la population, du handicap et des sorties d'hospitalisation dans notre offre de logements. Dans ce contexte, le TOIT ANGEVIN s'est inscrit dans la démarche Habitat Senior Services,
- une réflexion sur la manière dont nous pouvons favoriser l'accès à une offre de logements et de services aux plus démunis,
- notre capacité à initier ou à participer à des actions de dynamisation de la vie dans les quartiers. Citons les actions « Mix'âges » (action intergénérationnelle), « Pied de Bât » (activités pour les enfants), « Plaines de Tri » (sensibilisation au tri des déchets)...

Thème « Le développement durable »

La problématique centrale de ce thème se situe autour des « actions à initier au niveau de l'entreprise pour participer au ralentissement de la dégradation de l'environnement ».

Ce thème aborde, entre autre, une réflexion liée aux économies d'eau et d'énergies : comment construire « environnemental », et comment sensibiliser les locataires à consommer autrement.

La gestion des déchets et des polluants, abordée au sens large dans le PSE, va voir très prochainement une 1^{ère} étape de mise en œuvre qui consiste à sensibiliser le personnel à avoir des éco-gestes dans son quotidien : tri du papier, n'imprimer qu'en cas de nécessité, privilégier l'impression recto-verso....

La conception de nos constructions devra inclure une réflexion environnementale avec un accent particulier porté aux économies d'énergies et de fluides.

Thème « Développement et diversification »

Dans un contexte d'évolution des attentes des clients et du rôle des Collectivités Territoriales, nous renforçons notre activité sur certains volets tels que la vente ou le foncier, et nous développons de nouvelles activités telles que l'accession à la propriété, la gestion de copropriétés, la gestion de résidences étudiantes en meublé, l'aménagement, en vue d'assurer notre pérennité sur le territoire.

Une étude socio-économico-géographique commandée au Cabinet SEMAPHORES structure notre réflexion et nous permet de bâtir les orientations que nous souhaitons donner à notre activité de manière prospective en adéquation avec les évolutions de nos territoires d'intervention.

L'activité « Syndic de copropriété » est par ailleurs en phase de développement et de structuration ; cette activité devrait évoluer dans les prochaines années de manière significative.

Thème « La qualité de service »

Ce thème a été développé autour d'une enquête « Qualité de service » réalisée auprès de nos locataires qui expriment de fortes attentes.

A travers les différents chantiers menés jusqu'à ce jour, on peut noter que les efforts d'amélioration portent essentiellement sur la propreté des parties communes (contrôles structurés des sites, établissement de fiches anomalies, corrections des anomalies) et sur l'accueil de nos clients, qu'ils soient déjà locataires ou simplement demandeurs de logements.

Nous cherchons aussi à développer un mode de communication en direction de nos locataires qui tiennent compte de leurs souhaits, qui portent notamment sur le contact téléphonique et l'internet.

Le PSE a également été l'occasion de travailler sur nos procédures de livraison de logements. Cette procédure en 12 points précise qui fait quoi, quand et comment, depuis la phase « appel d'offres » jusqu'à la phase « réception + 1 an ». Cette procédure devrait être opérationnelle d'ici la fin du premier semestre 2009.

Evolution du patrimoine locatif

Au cours de l'année 2008, 143 logements ont été mis en habitation :

Réalisation (121 logements) :

- Angers - Tramway - 4 logements,
- Angers - Les Petites Pannes - 14 logements,
- Angers - Rue de Brissac, 55 logements,
- Drain - Les Champs Chevaux - 9 logements,
- Le Plessis-Grammoire - Le Clos du Verger - 13 logements,
- Mazé - Les Champs - 12 logements,
- Mazé - Les Jardins de Molaines - 6 logements,
- Saint-Macaire-en-Mauges - Le Garrot - 8 logements.

Acquisition (22 logements) :

- Angers - 1, Rue Cordelle - 10 logements,
- Angers - 11, Rue du Commerce - 5 logements,
- Chacé - 27, Rue des Jardins - 1 logement,
- Noyant-la-Gravoyère - 2, rue Neuville - 5 logements,
- Sainte-Gemmes-sur-Loire - 11, route d'Angers - 1 logement.

Dans le même temps, 8 logements ont été vendus sur les communes d'Angers (4), de Baugé (1), d'Ingrandes sur Loire (1), de Saint-Clément de la Place (1) et d'Avrillé (1).

Aucun logement n'a été démoli en 2008.

Au total, le patrimoine de la Société s'établit au 31 décembre 2008 à 7 208 logements, dont 225 en gérance par un tiers (logements-foyers). Le patrimoine net de la Société a donc évolué de 1,9%.

Evolution des loyers

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 22 octobre 2007, les loyers des logements conventionnés ont évolué de 1,5% au 1^{er} janvier 2008 et de 1% au 1^{er} juillet 2008.

Les loyers des autres types de locaux ont par ailleurs évolué conformément aux contrats de location, le plus souvent en proportion de l'indice du coût de la construction.

Ces évolutions et les mises en location ont abouti à une évolution de la masse des loyers quittancés en 2008 de 5 %.

On constate également en 2008 une augmentation de la masse des loyers non conventionnés correspondant aux logements acquis pour lesquels des difficultés apparaissent pour obtenir la garantie des communes.

Impayés

Le montant de l'impayé s'élève à 2 248 K€ contre 2 140 K€ au 31 décembre 2007, soit une augmentation de 108 K€ (5%).

En tenant compte des pertes et profits sur créances devenues irrécouvrables et de l'augmentation des loyers et des charges quittancés en 2008 (+ 1 301 K€ soit + 5%), le taux de recouvrement s'élève à 98,85%.

Les actions de proximité et de recouvrement se poursuivent ainsi que la mise en œuvre des dispositifs prévus par le Plan de Cohésion Sociale.

A la fin de l'année 2008, le bilan suivant peut être dressé :

- **Nombre de protocoles transactionnels signés** : 272 (dont 22 en 2008)
 - Protocoles dénoncés : 66
 - Dossiers régularisés : 110
 - Protocoles en cours au 31/12/08 : 40
 - Locataires partis : 56
- **Rappel APL perçu** : 44 455 € en 2008
- **Montant perçu suite au recours contre l'Etat** : 3 705 € (3 situations concernées)
- **Procédure de rétablissement personnel** : 42 situations concernées (+ 75% en comparaison avec 2007) représentant un débit total de 95 625 €
- **Montant de la dette effacée** à la suite de procédures de rétablissement personnel : 16 800 €

Au cours de l'année 2008, 31 jugements d'expulsion avec réquisition de la force publique ont été prononcés. Pour 8 d'entre eux, les personnes avaient quitté le domicile lorsque le jugement a été rendu et le logement a été repris par voix d'huissier. Pour les 4 autres, la procédure d'expulsion a été mise en œuvre.

- Nombre de locataires présents en *indemnité d'occupation* : 81
- Nombre de *résiliations de baux* obtenus en 2008 : 31
- Nombre de *concours de la force publique demandés* : 12

Vacance

Au 31 décembre 2008, la Société comptabilise 101 logements vacants sur son patrimoine (contre 98 au 31 décembre 2007), répartis en 39 logements vacants pour raison commerciale (dont 34 de moins de 3 mois) et 62 vacants techniques ou neutralisation volontaire répartis comme suit :

- 23 logements sur la commune de Saint-Macaire-en-Mauges (en vue de la démolition de la Tour, Rue du Mondement)
- 35 logements à vendre
- 1 logement aux Verchers-sur-Layon (en attente de cession)
- 2 logements à Angers Maurice Geslin (en attente de démolition)
- 1 logement à Soucelles (suite à un sinistre avec prise en charge par les assurances).

Tout en restant à un niveau faible, la vacance commerciale a augmenté dans le courant de l'année 2008 pour s'établir au 31 décembre 2008 à 0,72% du nombre total des logements (contre 0,78% en 2007).

L'augmentation du taux de vacance en cours d'année s'explique notamment par les retards pris lors des livraisons de patrimoine, en particulier sur l'opération de résidence étudiants rue de Brissac à Angers.

Cette augmentation s'explique également par les difficultés rencontrées dans la gestion du système d'information pendant les premiers mois de l'année 2008. Une vacance plus structurelle reste néanmoins observée sur le bassin de Segré.

Rotation, évolution sociologique de nos locataires et demande de logement

► En 2008, le taux de rotation est stable par rapport à 2007, il s'établit à 13,60%.

► Le nombre d'attributions pour l'année 2008 a été de 1 031 (957 en 2007), dont 136 mutations, soit 13 % des attributions (179 en 2007 soit 19% des attributions) et 121 mises en habitation. Il faut noter par ailleurs la prise en compte de 11 locataires déjà en place dans les logements acquis pendant l'exercice 2008.

Les 1 031 attributions passées en commission ont été faites pour :

- 24% à des familles monoparentales (246 ménages contre 251 en 2007),
- 50% à des locataires âgés de moins de 30 ans (521 ménages contre 376 en 2007),
- 80% des attributaires ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources (827 ménages contre 763 en 2007).

► Sur l'ensemble du parc, 2,5 propositions en moyenne ont été nécessaires pour louer un logement (2 569 propositions pour 1 031 attributions) contre 2,2 propositions en 2007.

Par ailleurs, pour la première fois en 2008, notre Société a appliqué une procédure interne relative à la mise en place du Droit au Logement Opposable. A ce titre, les demandeurs de logements prioritaires au titre du DALO ou en dépassement de délais et ayant fait leur demande de logement au Toit Angevin font l'objet d'un traitement particulier. Sur les 218 demandeurs répondant à ces critères, 125 ont eu une proposition de logement en 2008 et 40 ont accepté cette proposition.

Parmi les demandeurs ayant accepté une proposition, 18 étaient locataires au Toit Angevin et 22 ne l'étaient pas.

Dans le même temps, 36 demandeurs de logements repérés au titre de l'Accord Collectif Départemental, contracté dans le cadre du Plan Départemental en faveur du logement des personnes défavorisées (PDALPD), ont eu une proposition de logement, 28 ont accepté.

Par ailleurs, 401 attributions ont bénéficié à des salariés d'entreprises adhérentes au CIL 49.

1.2 Modification de présentation et de méthode d'évaluation

Aucune modification de présentation ni de méthode d'évaluation n'a affecté les comptes 2008.

Comptabilisation de la conduite d'opération

Le taux appliqué pour le calcul de la conduite d'opération était de 3,3% sur toutes les opérations locatives, à l'exception des opérations d'aménagement des espaces verts, de VRD et de démolition pour lesquelles aucun calcul de conduite d'opération n'a été réalisé, et de 1,3% pour le calcul de la conduite d'opération sur les acquisitions.

Il est par ailleurs rappelé que la conduite d'opération sur les opérations de lotissement est calculée au taux de 2%, appliqué à la moyenne des dépenses et des recettes.

Une fois calculée, la conduite d'opération est soumise à la TVA collectée au taux en vigueur.

1.3 Etat des provisions passées à titre exceptionnel

1.3.1 Provisions pour dépréciation

Alogim

Les apports en compte courant à l'Association ALOGIM, d'un montant de 22 K€, sont dépréciés à 100 % depuis 2003, pour tenir compte de la situation de l'Association. L'Association Alogim a été dissoute au 31 décembre 2008.

Créances Clients

Les créances clients sont provisionnées pour un montant de 1 785 K€, soit un taux de provision de 40 %.

L'ancienneté de la créance des locataires présents est sensiblement la même qu'en 2007 :

- Moins de 3 mois : 51% contre 50% en 2007
- De 3 à 6 mois : 7% contre 6% en 2007
- De 6 à 12 mois : 7% contre 7% en 2007
- Plus de 12 mois : 14% contre 16% en 2007

La créance des locataires partis représente 21% de la créance totale contre 22% en 2007.

	31/12/2007	31/12/2008
Créances clients	4 005	4 476
Provisions	1 727	1 785
	43,1%	39,9%

Valeurs mobilières de placement

Le Toit Angevin détient des titres de placement dont la valeur vénale au 31 décembre 2008 est inférieure à leur prix d'achat :

- 50 obligations Dexia achetées au prix de 500 K€, évaluées à 471 K€, soit une moins-value latente de 29 K€ contre 71 K€ au 31 décembre 2007, ce qui génère une reprise de provision de 42 K€ au 31 décembre 2008 ;
- 800 FCP Gerer achetés au prix de 800 K€, évalués à 806 K€, soit une plus-value latente de 6 K€ contre une moins-value de 85 K€ au 31 décembre 2007, ce qui génère une reprise de provision de 85 K€ au 31 décembre 2008.

La provision pour dépréciation des valeurs mobilières de placement s'élève ainsi à 28 K€ au 31 décembre 2008 contre 156 K€ au 31 décembre 2007.

Pour les deux catégories de titres concernés, le capital initial est garanti à l'échéance (respectivement 2015 et 2011).

1.3.2 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques

Les provisions pour risques s'élevaient à 174 K€ en 2007. Elles passent à 216 K€ en 2008.

► Le montant de la provision pour risque de 216 K€ concerne les litiges en cours et intègre notamment l'impact prévisible d'un nouveau litige en 2008.

Autres provisions pour charges

Les autres provisions pour charges s'élèvent à 1 097 K€ contre 1 049 K€ au 31 décembre 2007, soit une variation de 48 K€.

► Les autres provisions pour charges correspondent principalement aux indemnités de fin de carrière. Un montant de 33 K€ a été doté, établissant cette provision à 886 K€ contre 853 K€ au 31 décembre 2007.

► Les primes versées au titre des médailles du travail (pour les quatre échelons) et de l'ancienneté au Toit Angevin (28 ans et 35 ans) sont provisionnées pour un montant total de 47 K€ (+ 6 K€).

► Un montant de 110 K€ est provisionné à fin 2008 correspondant aux coûts de démolition de 26 logements à Saint-Macaire-en-Mauges et aux coûts relatifs aux démolitions restantes au Square Maurice Geslin à Angers.

► Un montant de 11 K€ au 31 décembre 2008 correspondant à la variation réglementaire du prix de vente des logements en location-accession (P.S.L.A.) contre 2 K€ au 31 décembre 2007.

1.4 Résultats de la société en 2008

1.4.1 Résultats

En 2008, le résultat comptable s'élève à		3 856 546 €
Résultat 2007	→	4 217 074 €
Résultat 2006	→	4 897 199 €
Résultat 2005	→	5 053 637 €
Résultat 2004	→	2 785 917 €
Résultat 2003	→	404 086 €
Résultat 2002	→	1 617 753 €

Les différents niveaux de résultat sont expliqués dans les commentaires ci-dessous.

1.4.2 Résultats autres activités

Les activités de lotisseur et de location-accession ont généré un investissement de 1 335 K€ et un résultat de 284 K€ dans les comptes de l'année 2008, correspondant principalement à la valorisation des coûts internes (hors taxes) pour 32 K€, à la marge sur cessions à Mazé pour 137 K€ et à la marge sur cessions de terrains à Vern-d'Anjou pour 120 K€.

Les modalités de calcul des coûts internes sont présentées au paragraphe 1.2.

► Activité de lotisseur

Vern-d'Anjou - Le Grand Sable

L'opération de lotissement de Vern-d'Anjou Le Grand Sable, lancée en 2006, s'est poursuivie en 2008 et a généré un investissement de 2 K€. Elle comporte initialement 35 lots libres dont 12 devraient faire l'objet à terme d'une opération en PSLA et 5 pourraient être rétrocédés à la Coopérative des Trois Roches pour une opération en accession à la propriété.

Parallèlement à ces 35 lots, une opération de construction de 10 logements individuels en locatif (PLUS) avait fait l'objet d'un ordre de service en 2007.

En 2008, 12 lots libres ont été cédés pour un montant total de 455 K€ et une marge dégagée à l'avancement d'un montant de 120 K€.

► Activité d'aménageur

Trélazé - Les Allumettes

D'importants travaux de dépollution du site ont été menés au cours de l'année 2007.

Le montant de l'investissement porté en stock pour cette opération au cours de l'exercice 2008 s'est élevé à 227 K€.

Au cours de l'année 2008, une partie de ce patrimoine est sortie du stock pour intégrer le patrimoine immobilisé par le Toit Angevin pour un montant de 4 K€ correspondant à 7 lots (5 ateliers, 1 bureau et 1 lieu de stockage).

Parallèlement, 8 lots ont été démolis au cours de l'année 2008 (2 ateliers et 6 lieux de stockage). Ils représentaient une valeur en stock de 5 K€.

Le mali de fusion y afférent a également été repris à due concurrence, soit une charge de 104 K€.

► Opérations de location-accession (P.S.L.A.)

La Société conduit 3 opérations en P.S.L.A.

Mazé - Les Champs

L'opération de Mazé (14 logements) a généré un investissement de 391 K€ en 2008. Elle a été partiellement livrée en 2008. Du fait de la levée d'option au cours de l'année 2008 par 7 des 8 locataires rentrés en 2007, elle ne comptait plus que 7 contrats de location-accession signés au 31 décembre 2008.

Ingrandes sur Loire - La Croix Boulay

L'opération d'Ingrandes sur Loire - La Croix Boulay comporte 10 logements. Les entreprises ont été retenues à la fin de l'année 2007. L'investissement de 2008 sur cette opération s'est élevé à 222 K€ se limitant aux coûts d'études et de VRD, le lancement du chantier de construction ayant été différé dans l'attente d'un niveau de commercialisation suffisant.

L'opération de construction de 10 logements individuels en locatif (PLUS) menée parallèlement à l'opération en PSLA a en revanche été lancée en 2008.

Segré - La Miochaie

L'opération de Segré - La Miochaie comporte 4 logements. Les entreprises ont été retenues à la fin de l'année 2007 (investissement de 275 K€ à fin 2008).

Une opération de construction de 16 logements individuels en locatif (8 PLUS et 8 PLS) est menée parallèlement à l'opération en PSLA.

Montjean sur Loire - Beauséjour

Cette opération est au stade des études (4 K€ en 2008). Le terrain a été acquis en 2008 pour 67 K€. Elle comprenait initialement un projet de construction de 11 logements en accession sociale à la propriété qui aurait été mené par la Coopérative des Trois Roches. Cette opération sera finalement menée en PSLA ou en ayant recours au Pass-Foncier. Le démarrage de cette opération est conditionné par un niveau de commercialisation suffisant.

► **Réserves foncières**

En complément, afin de faciliter la réalisation de nos objectifs de construction dans les prochaines années, des réserves foncières propriétés de la société sont en cours de valorisation sur Bouchemaine, Baugé et Trélazé.

1.4.3 Principaux niveaux de résultats

	31/12/2007	31/12/2008	Variation	%
Charges d'exploitation	30 327	31 987	1 660	5%
Produits d'exploitation	37 249	39 459	2 210	6%
Résultat d'exploitation	6 922	7 472	550	8%
Charges financières	4 898	6 070	1 172	24%
Produits financiers	671	717	46	7%
Résultat financier	-4 227	-5 353	-1 126	27%
Résultat courant	2 695	2 119	-576	-21%
	60%	52%		
Charges exceptionnelles	721	868	147	20%
Produits exceptionnels	2 523	2 831	308	12%
Résultat exceptionnel	1 802	1 963	161	9%
	40%	48%		
Résultat avant intéressement	4 497	4 082	-415	-9%
Intéressement	280	226	-54	-19%
Résultat net	4 217	3 856	-361	-9%

Le résultat courant s'établit à 2 121 K€ au 31 décembre 2008, contre 2 695 K€ au 31 décembre 2007, soit une diminution de 574 K€ (- 21%).

1.4.4 Résultat d'exploitation

Les dépenses et recettes qui contribuent à la formation du résultat d'exploitation sont présentées en cinq parties distinctes :

- Les charges de l'activité locative
- Les produits de l'activité locative
- Les charges de fonctionnement
- Les produits des autres activités
- Les provisions pour risques et charges

► Charges de l'Activité Locative

CHARGES - ACTIVITE LOCATIVE	31/12/2007	31/12/2008	Variation	
			Montant	%
	14 395	15 321	+926	+6%
Approvisionnements	340	303	-37	-11%
Achats non stockés	137	139	+2	+1%
Travaux relatifs à l'exploitation	270	256	-14	-5%
Entretien courant	868	841	-27	-3%
Gros entretien	2075	2469	394	+19%
GE	2075	2469	394	+19%
Dotations	0	0	0	
Reprises	0	0	0	
Autres travaux d'entretien	196	197	+1	
Coût des impayés	234	112	-122	-52%
Dépréciation année n	1727	1786	+59	+3%
Dépréciation année n-1	-1591	-1727	-136	-9%
Créances devenues irrécouvrables	115	71	-44	-38%
Profits sur créances devenues irrécouvrables	-17	-18	-1	-6%
Taxe foncière	3087	3248	+161	+5%
Charges récup. non récupérées	-177	-197	-20	+11%
Récupération de charges locatives	6478	6731	+253	+4%
Charges récupérables	-6655	-6928	-273	-4%
Dot. aux amortissements immeubles de rapport	7062	7560	+497	+7%

Approvisionnement : 303 K€ (- 37 K€)

Les charges d'approvisionnements sont en baisse de 11 %.

- Fournitures d'atelier 94 K€ contre 108 K€ en 2007 soit - 14 K€ (- 13%)
- Fournitures de magasin : 136 K€ contre 170 K€ en 2007 soit - 34 K€ (- 20%)
- Fournitures de bureau : 74 K€ contre 62 K€ en 2007 soit + 11 K€ (+ 18%)

Le poste de fournitures de bureau est de 74 K€ contre 62 K€ en 2007 et 69 K€ en 2006. Cette hausse est liée à la parution du rapport RSE et à l'évolution de certains formulaires en lien avec les modifications du système informatique.

Achats non stockés : 139 K€ (+ 2 K€)

Les dépenses d'électricité, de gaz et d'eau non récupérables relatives aux opérations d'investissement augmentent de 1 K€.

Les dépenses d'électricité pour les locaux de structure diminuent de 2 K€ et les dépenses de carburants augmentent de 4 K€.

Les fournitures d'entretien et de petits équipements augmentent de 5 K€.

Travaux relatifs à l'exploitation : 256 K€ (- 14 K€)

Ce poste englobe le coût des correspondants de nuit et médiateurs pour 39 K€, en augmentation de 2 K€ par rapport à 2007.

Il inclut par ailleurs les dépenses courantes d'hygiène, de sécurité, de nettoyage et d'entretien :

- des immeubles de structure : 2 K€ (- 1 K€)
- des immeubles de rapport : 51 K€ (- 9 K€)
- des vide-ordures et parties communes : 8 K€ (- 24 K€)
- des aires de jeux : 6 K€ (- 1 K€)
- des ascenseurs : 23 K€ (comme en 2007)
- divers : 6 K€ (+ 1 K€)

Ce poste inclut également en 2008 le coût d'entretien des espaces verts non récupérables pour 55 K€ (+ 21 K€) qui correspond au coût d'opérations d'entretien ponctuelles non récupéré auprès des locataires (élagage et abattage).

Entretien courant : 841 K€ (- 27 K€)

Ce poste correspond pour 99% à l'entretien courant des immeubles de rapport, le solde étant consacré aux immeubles de structure.

Gros entretien : 2 469 K€ (+ 394 K€)

Les dépenses de gros entretien augmentent de 19% passant de 2 075 K€ en 2007 à 2 469 K€ en 2008.

Autres travaux d'entretien : 197 K€ (+ 1 K€)

Ce poste englobe les dépenses suivantes :

- Entretien et réparation du matériel et outillage : 10 K€ (+ 1 K€)
- Entretien et réparation du matériel de transport : 40 K€ (+ 1 K€)
- Entretien et réparation du matériel et mobilier : 16 K€ (stable)
- Maintenance du matériel informatique : 52 K€ (+ 1 K€)
- Entretien des antennes télévision : 20 K€ (- 4 K€)
- Entretien et réparation des compteurs : 60 K€ (+ 2 K€)

Coût des impayés : 112 K€ (- 122 K€)

Le coût des impayés d'un montant de 112 K€ en 2008 contre 234 K€ comprend :

- l'impact de la variation de la provision pour dépréciation des créances douteuses : 59 K€ (136 K€ en 2007) ;
- le montant des créances passées en pertes : 71 K€ (115 K€ en 2007)
- le montant du recouvrement réalisé sur des créances passées en pertes : 18 K€ (17 K€ en 2007).

Il est rappelé que seules les créances de locataires partis sont passées en pertes ainsi que les créances des locataires présents ayant obtenu une décision de redressement personnel.

Taxe foncière : 3 248 K€ (+ 161 K€)

Au 31 décembre 2008, 5 900 logements (84,3% du patrimoine) sont assujettis à la TFPB contre 5 767 logements (83,9% du patrimoine) en 2007.

La Société a bénéficié à nouveau cette année de la diminution de 30% sur la TFPB accordée pour les logements construits en ZUS.

Charges récupérables non récupérées : 197 K€ (+ 20 K€)

Les charges récupérables non récupérées ont été estimées à 197 K€ en tenant compte du montant réel des charges récupérables non récupérées de l'année 2007 et de la variation des pertes de loyers entre 2007 et 2008.

Ce montant doit être comparé au montant réel des charges récupérables non récupérées de 2007 d'un montant de 120 K€ (contre un montant estimé de 119 K€ à fin 2007).

Dotations aux amortissements des immeubles de rapport : 7 560 K€ (+ 498 K€)

L'application des nouvelles règles comptables d'évaluation des actifs depuis le 1^{er} janvier 2005 implique de porter à l'actif immobilisé des dépenses qui étaient auparavant comptabilisées au titre des grosses réparations ou du gros entretien, et n'étaient donc pas amorties.

Ces nouvelles méthodes combinées à une activité renforcée de construction, de réhabilitation et d'amélioration du patrimoine, conduisent à accroître de manière significative l'actif immobilisé.

Ainsi, le montant de l'investissement pour les opérations livrées en 2008 et donc amorti à compter de 2008 (hors terrains) s'est élevé à 11 884 K€ contre 26 117 K€ en 2007 et 16 556 K€ en 2006.

► Produits de l'Activité locative

PRODUITS - ACTIVITE LOCATIVE	31/12/2007	31/12/2008	Variation	
			Montant	%
	27 547	28 757	1 210	4%
Loyers Convent., Non Convent., Indemn.Occup.	24 680	25 775	1 095	4%
Résid. Etudiants, Foyers, Résid. Sociales	522	559	37	7%
Surloyers, Loyers Annexes, Loyers commerciaux	1 035	1 204	169	16%
Produits Coopérative des Trois Roches	83	42	-41	-49%
Autres produits de l'activité locative	234	197	-37	-16%
Subventions d'exploitation	109	283	174	160%
Autres produits d'exploitation	161	32	-129	-80%
Valorisation du coût de la conduite d'opération	614	569	-45	-7%
Travaux livrés à soi-même	62	0	-62	-100%
Transfert de charges d'exploitation (frais sur ventes)	48	96	48	100%

Les produits de l'activité locative s'élèvent à 28 739 K€ contre 27 547 K€ en 2007, soit une augmentation de 4 %.

Loyers Convent., Non Convent., Indemn.Occup. : 25 775 K€ (+ 1095 K€)

Les loyers ont augmenté de 1,5% au 1^{er} janvier 2008 et de 1% au 1^{er} juillet 2008 conformément à la décision du Conseil d'Administration du 22 octobre 2007, auxquels se sont ajoutés les loyers des 143 nouveaux logements qui ont été livrés ou acquis sur l'année 2008 ainsi que l'impact en année pleine des livraisons 2007.

Résidences Etudiants, Foyers, Résidences Sociales : 559 K€ (+ 37 K€)

Les redevances des résidences étudiants et des foyers en 2008 ont évolué conformément à l'application des conventions en vigueur.

Surloyer, Loyers Annexes, Loyers commerciaux : 1 204 K€ (+ 169 K€)

Il s'agit :

- du surloyer : 57 K€ (+ 20 K€)
- des loyers des garages et parkings : 378 K€ (+ 21 K€) et des jardins : 67 K€ (+ 12 K€)
- des loyers des locaux commerciaux : 361 K€ (- 15 K€) qui incluent les loyers des locaux situés sur le site des Allumettes, des panneaux publicitaires : 36 K€ (- 1 K€), des sites radio-téléphoniques : 101 K€ (+ 14 K€) et des locaux sociaux et autres locaux : 117 K€ (+ 42 K€)
- des loyers des logements en location-accession sur l'opération de Mazé les Champs : 87 K€ (+ 79 K€). La forte hausse s'explique par le fait que les 8 premiers contrats avaient été signés en fin d'année 2007. L'opération a compté 14 logements en 2008 (7 locataires sont partis en fin d'année 2008 suite à la levée d'option d'achat et 6 sont arrivés en 2008, dont 1 en novembre 2008).

Produits Coopérative des Trois Roches : 42 K€ (- 41 K€)

Ces produits correspondent à la facturation de la Société à la Coopérative des Trois Roches en vertu des mandats de maîtrise d'ouvrage conclus sur les opérations de Trélazé : Village Beaumanoir et Pablo Picasso.

Autres produits de l'activité locative : 197 K€ (- 37 K€)

Les autres produits de l'activité locative correspondent :

- aux loyers des gardiens : 53 K€ (+ 4 K€)

- à la facturation aux locataires des travaux effectués par la Régie Espaces verts : 144 K€ (- 35 K€)

Valorisation de la conduite d'opération : 569 K€ (- 45 K€)

La méthode de calcul de la conduite d'opération est décrite ci-dessus.

La conduite d'opération correspond à la valorisation du coût de la conduite d'opération et de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction, de réhabilitation et d'amélioration du patrimoine, et des acquisitions et acquisitions-améliorations de l'année 2008. Ce poste varie en fonction du montant de l'investissement effectué en 2008.

Travaux livrés à soi-même : 0 K€ (- 62 K€)

Pas de livraison à ce titre en 2008

► Charges de fonctionnement

CHARGES DE FONCTIONNEMENT	31/12/2007	31/12/2008	Variation	
			Montant	%
	6 462	6 673	+221	+3%
Redevances et cotisations	195	155	-40	-21%
Autres services extérieurs	1 436	1 720	+284	+29%
Autres impôts et taxes	43	42	-1	- 2%
Frais de personnel (non récupérables)	4 118	4095	-23	-1%
Intéressement	279	226	-53	-19%
Autres charges	1		-1	
Dotations aux amort. Imm. de structure	390	435	+45	+12%

Les charges de fonctionnement s'élèvent à 6 673 K€ contre 6 462 K€ en 2007, soit une augmentation de 3%.

Redevances et cotisations : 155 K€ (- 40 K€)

Ce poste d'un montant de 155 K€ comprend :

- les redevances de crédit-bail mobilier : 57 K€ (- 35 K€) correspondant au terme de la location de l'AS/400 dont le remplacement s'est effectué par une

acquisition simple. La location de l'infrastructure téléphone (42 K€) et la location pour la sécurité de l'accès à Internet (13 K€) restent par ailleurs inchangées.

- les redevances Alogim : 5,5 K€ (inchangé)
- le bail à construction sur le terrain d'assiette de la Résidence Etudiants Brissac a été conclu pour une durée de 60 ans à compter du 1^{er} février 2006 moyennant un loyer annuel hors taxe de 9 000 € (différé de quatre années) et le versement le jour de la signature du bail, à titre exceptionnel, d'un loyer unique d'un montant de 245 761,19 €uros. La prise en compte de ce loyer a été répartie sur la durée du bail. En 2007, le montant de loyer ainsi calculé était de 17 K€ (incluant 2006 et 2007) contre 9 K€ en 2008, ce qui explique la variation de - 8 K€.
- aucune redevance Home Alliance n'a été payée en 2008, l'activité ayant été mise en sommeil depuis le 1^{er} juillet 2005.
- les redevances versées pour la location de matériels informatiques : 78 K€ (+ 4 K€)
- le coût de l'archivage : 5 K€ (inchangé)

Autres services extérieurs : 1 720 K€ (+ 421 K€)

Les autres services extérieurs comprennent les coûts suivants.

- ***Primes d'assurance : 208 K€ (+ 10 K€)***

	2008	2007
➤ Multirisques Immeubles de rapport	129	124
➤ Assurance Locaux Structure	20	19
➤ Retraites	42	42
➤ Assurance Parc Automobile	18	14

- ***Personnel intérimaire : 99 K€ (+ 88 K€)***

La société a eu recours à l'intérim en 2008 de manière importante en lien avec la migration du progiciel informatique mais également pour assurer un remplacement suffisant pour faire face à l'absentéisme sur certains postes clefs.

Ce recours correspond à part égale au soutien des Pôles Comptables et aux remplacements dans les services opérationnels (Agences et Direction de la Maîtrise d'Ouvrages et Développement)

- **Honoraires : 457 K€ (+ 154 K€)**

Les honoraires correspondent au recours à des prestataires extérieurs principalement sur les dossiers suivants :

- Traitement de dossiers comptables et gestion ponctuelle de la paye
- Mission de commissariat aux comptes
- Mission de clôture comptable confiée à Ernst and Young
- Audits d'application des procédures dans le cadre de Qualibail et formalisation de la procédure de livraison des opérations
- Formalisation des process de gestion de co-propriété
- Travaux préparatoires aux mises en co-propriété
- Réalisation des diagnostics de performance énergétique
- Réalisation d'une étude sur les opportunités territoriales de développement
- Formation et mises à jour relatives aux procédures d'achat

Les honoraires incluent également les frais d'actes et de contentieux pour le recouvrement des créances clients, les litiges prud'homaux et les procédures liées aux constructions et démolitions.

- **Publicité, Publications, Relations publiques : 117 K€ (+ 40 K€)**

L'année 2008 a été marquée par la publication et la diffusion du premier rapport de la Société sur l'exercice de sa Responsabilité Sociale et Environnementale (25 K€), par le lancement de la newsletter du Toit Angevin et par la modernisation du site Internet.

- **Déplacements, Réceptions : 100 K€ (- 8 K€)**

Les frais de déménagement s'élèvent à 2 K€ contre 6 K€ en 2007.

Le poste de déplacement des Administrateurs est relativement stable à 25 K€ (+ 1 K€).

Les frais de déplacement du personnel sont stables à 57 K€ en lien avec le développement de la formation, des projets européens et de l'activité de l'Association Eurhonet.

Les frais de réception s'élèvent à 15 K€ contre 21 K€ en 2007.

- **Autres : 667 K€ (- 60 K€)**

	2007	2008	
Charges de copropriété	88	79	- 9
Frais postaux	107	109	+ 2
Frais de télécommunications	122	112	- 10
Services bancaires	36	55	+ 19
Frais de séminaires	8	11	+ 3
Coûts de location (immeubles, matériels)	62	51	- 11
Frais de documentation	10	12	+ 2
Cotisations	272	210	- 62
Frais de recrutement du personnel	15	21	+ 6
Autres services extérieurs	7	7	Stable

Le poste des cotisations diminue du fait essentiellement de la cotisation versée à la CGLLS en lien avec le retour en 2006 (année prise en référence) en deçà des seuils taxables de l'autofinancement.

Autres impôts et taxes : 42 K€ (+ 10 K€)

La variation s'explique essentiellement par l'imputation en 2007 de soldes créditeurs lors de la reprise de la SARL LA ROCHE pour un montant de 10 K€. La taxe d'habitation : 20 K€, la taxe ordures ménagères sur les locaux de structure : 11 K€, la taxe sur les véhicules de société : 10 K€ et la taxe handicapés : 0 K€ varient peu.

Frais de personnel : 4 095 K€ (- 23 K€)

Les frais de personnel sont restés stables en 2008, tenant compte de l'impact en année pleine de 2 postes (un poste de maîtrise, un poste de cadre) et d'un absentéisme notamment lié à des actions de formation qui a été particulièrement important en 2008. A l'inverse, la modification du système d'information a nécessité un recours accru aux prestations d'intérim d'une part et à des prestataires extérieurs d'autre part.

Les variations portent essentiellement sur les postes suivants.

Taxes sur rémunérations :- 18 K€ (- 6%)

Cette diminution s'explique notamment par un dégrèvement rétroactif de taxe sur les salaires à hauteur de 12 K€.

Salaires et traitements : - 1 K€ (stable)

- Salaires : - 10 K€ (stable)
- Subrogations : - 3 K€ (+ 9%)
- Primes et gratifications : + 20 K€ (+ 10%)
- Indemnités de retraite et licenciement : + 7 K€ (+ 4%)
- Variation provisions congés payés, RTT : - 18 K€ (- 45%)
- Avantage en nature logements : + 4 K€ (+ 8%)

Charges sociales : + 2 K€ (stable)

- Cotisations URSSAF : + 4 K€ (stable)
- Cotisations Assedic : - 11 K€ (- 9%)
- Cotisations retraite : + 17 K€ (+6%)
- Charge patronale Tickets Restaurant : + 8 K€ (+ 13%)
- Var. provisions sur CP, primes et autres : - 30 K€ (- 218%)

Par ailleurs, la provision pour intéressement 2008 s'élève à 226 K€ contre 279 K€ en 2007.

Autres charges : 0 K€ (- 1 K€)

Dotations aux amortissements des Immeubles de structure : 435 K€ (+ 45 K€)

L'augmentation est liée aux investissements incorporels (logiciels, site internet, virtualisation des serveurs).

► Résultats des autres activités

RESULTATS - AUTRES ACTIVITES	31/12/2007	31/12/2008	Variation	
			Montant	%
	29	284	255	
Variation de stocks : Terrains	-42	0	42	-100%
Variation de stocks : Maisons individuelles	-36	0	36	-100%
Variation de stocks : Lotissements et opérations	-1 324	-1 172	152	-11%
Charges diverses de gestion courante	0	0	0	
Ventes de terrains lotis	0	455	455	
Ventes de constructions neuves		941	941	
Variation de stocks : Travaux en cours	178	450	272	153%
Variation de stocks : Immeubles achevés	1 253	-390	-1 643	-131%

Les activités de lotisseur et de location-accession ont généré un résultat de 284 K€ dans les comptes de l'année 2008. Elles sont présentées de manière détaillée au paragraphe 1.4.2.

► **Les provisions pour risques et charges**

Les dotations et reprises de provisions pour risques et charges sont décrites au paragraphe 1.3.2.

Résultat avant intéressement

Après imputation du résultat exceptionnel, le résultat avant intéressement s'élève à 4 082 K€ au 31 décembre 2008, contre 4 496 K€ au 31 décembre 2007.

A la clôture 2008, la contribution du résultat courant et du résultat exceptionnel à la formation du résultat avant intéressement, est respectivement de 49% et 51%, contre 60% et 40% en 2007.

1.4.5 Capacité d'autofinancement

L'autofinancement net HLM s'établit à 4 308 K€, soit 16% des loyers.

Autofinancement 2007	→	4 428 K€
Autofinancement 2006	→	2 955 K€

1.4.6 Effort d'entretien du patrimoine

Hors Régie, l'effort d'entretien (entretien courant - gros entretien) s'établit à 3 971 873 €.

Effort d'entretien 2007	→	3 620 219 €
Effort d'entretien 2006	→	3 534 720 €
Effort d'entretien 2005	→	3 019 744 €
Effort d'entretien 2004	→	3 877 164 €
Effort d'entretien 2003	→	4 063 372 €

1.4.7 Effort de construction et d'amélioration du patrimoine

En 2008, le montant de l'investissement s'est élevé à 19 000 K€.

Pour mémoire, ce montant pour les années précédentes était de :

Construction et Amélioration 2007	→	26 498 K€
Construction et Amélioration 2006	→	16 848 K€
Construction et Amélioration 2005	→	11 771 K€
Construction et Amélioration 2004	→	9 211 K€

soit une diminution de 28% par rapport à l'année 2007 en lien avec la diminution des acquisitions sans travaux.

► Amélioration du patrimoine

Les principales améliorations ont porté sur les résidences suivantes :

- **ST SYLVAIN D'ANJOU - BAS MORTIER** Réhabilitation de 31 logements individuels
- **CESAME** Aménagement du local pour les bureaux du CESAME
- **BEGROLLES EN MAUGES - 6 RUE DES SPORTS** Réhabilitation de 17 logements collectifs
- **ANGERS - VIVIERS II** Réhabilitation des espaces extérieurs
- **LOCAL MAIRIE** Vitrine de l'agence d'Avrillé
- **ST LAMBERT LEVEES** Grosse Réhabilitation du logement dans le cadre du DALO
- **VERRIE BOINARDERIE** Réhabilitation d'un logement
- **CHENEHUTTE LIGERIENS** Réhabilitation d'un logement
- **LA CHAPELLE ST LAUD** Réhabilitation d'un logement
- **DOUE LA FONTAINE** Réhabilitation d'un logement
- **FONTEVRAUD MOULINS** Réhabilitation d'un logement
- **VERNOIL COMBAUDERIE** Réhabilitation d'un logement
- **ALLONNES MOTTES** Réhabilitation d'un logement
- **GENNES PERREYEUX** Réhabilitation d'un logement
- **ALLONNES MOTTES** Réhabilitation d'un logement
- **BLOU LES RAVAUX** Réhabilitation d'un logement
- **CUON L'ASNIERE** Réhabilitation d'un logement
- **MONTREUI L BELLAY 2** Réhabilitation d'un logement
- **BLEZE VARENNES** Réhabilitation d'un logement
- **SAINTE JUST SUR DIVE** Réhabilitation d'un logement
- **LE PUY NOTRE DAME 1** Réhabilitation d'un logement
- **VARENNES SUR LOIRE** Réhabilitation d'un logement
- **CHAMPTEUSSE/BACONNE - LE** Réfection des couvertures en ardoises

BOURG

- **CHAMPTEUSSE/BACONNE - L'EGLISE** Réfection des couvertures en ardoises
- **ANGERS - LA BALLUE** Ravalement de façade avec une vêtue isolante en pignon
- **FENEU - CANTENAY** Réhabilitation du logement (toiture, menuiserie, électricité, pièce d'eau)
- **TRELAZE - EDOUARD VAILLANT** Réhabilitation du logement (chauffage, plomberie, pièce d'eau)
- **TRELAZE - LES PLAINES** Réhabilitation façades, halls, caves, sécurisation, cumulus et chauffe-bains
- **ST GERMAIN/MOINE - EVENTARD** Ravalement de façade
- **DRAIN - MOULIN MOREAU** Remplacement de sols
- **CHAMPTOCEAUX - CLOS DES VIGNES** Remplacement de sols
- **HAMEAU DU GARROT** Pose de panneaux bois
- **MONTREUIL JUIGNE - BEL-AIR I** Remplacement de 101 chauffe-bains
- **CROIX BLANCHE** Réfection des peintures des façades
- **ANGERS - BELFORT** Réfection de l'interphonie
- **ANGERS - ROUTE DE LA PYRAMIDE** Réhabilitation du logement
- **ANGERS - RUE N. PINOT** Remplacement des menuiseries extérieures
- **ANGERS - SALPINTE** Réfection complète de 48 caves en maçonnerie et serrurerie
- **ANGERS - ST JACQUES I** Réfection des peintures de cages d'escaliers
- **ANGERS - ESTIENNES D'ORVES** Réfection de la terrasse
- **ANGERS - LES BANCHAIS** Remplacement des persiennes
- **CHATEAUNEUF/SARTHE - HAUT PRESSEIR** Ravalement de façade
- **ANGERS - CHEF DE VILLE II** Renfort de structure en maçonnerie
- **ANGERS - GUYNEMER I** Réhabilitation de 58 logements collectifs
- **BOUCHEMAINE - CROISETTE** Réhabilitation de 26 logements individuels
- **ST BARTH. D'ANJOU - LA BAUDRIE** Réhabilitation de 88 logements collectifs
- **LE PLESSIS MACE I** Réfection des couvertures en ardoises
- **CHAMPTOCEAUX - CLOS DES VIGNES** Réfection des clairies, de la zinguerie et des dessous de toit en PVC

- **ANGERS LA ROSERAIE 176 logements T.2**

Réhabilitation façades, halls, caves, menuiseries extérieures et certains revêtements de sols

► Constructions et Acquisitions-Améliorations

Les opérations les plus significatives livrées en 2008 concernent Angers - Rue de Brissac (55 logements), Angers - Les Petites Pannes (14 logements), Mazé - Les Champs (12 logements), Le Plessis-Grammoire - Le Clos du Verger (13 logements) et Angers - 1 Rue Cordelle (10 logements).

L'année 2008 est marquée par la réalisation de la résidence étudiants à ANGERS - Rue de Brissac à l'enseigne 'Viv@ppart', qui permet de répondre à une forte demande. Elle s'est réalisée en collaboration avec l'Université Catholique de l'Ouest.

En ce qui concerne les lancements de chantiers les plus significatifs, on retiendra Angers - Z.A.C. des Capucins (32 logements), Bouchemaine - Les Bourassières (17 logements) et Le Plessis-Macé - Rue Victor Hugo (22 logements).

Les livraisons de 2008 s'élèvent à 143 logements, dont 121 en production nouvelle et 22 en acquisition.

L'année 2008 a vu la délivrance d'ordres de service portant sur 96 logements et 275 logements étaient en cours de réalisation (ordres de service signés) au 31 décembre 2008.

L'année 2008 a également permis le financement de 294 logements locatifs, dont 184 logements en P.L.U.S., 54 logements en P.L.A.I. et 56 logements en P.L.S., soit une progression de 21 % entre 2007 et 2008.

1.4.8 La marge brute

Le résultat de l'exercice avant charges calculées (amortissements et provisions) s'élève à 12 093 148 € à comparer avec les années précédentes :

2007 :	→	12 021 213 €
2006 :	→	11 808 960 €
2005 :	→	12 217 644 €
2004 :	→	10 007 340 €
2003 :	→	7 684 590 €

La marge brute s'élève à 16 756 K€ contre 15 963 K€ en 2007.

1.4.9 Produits et charges financières

RESULTAT FINANCIER	31/12/2007	31/12/2008	Variation	%
Charges financières	4 898	6 070	1 172	24%
Dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	
Intérêts des opérations locatives	4 895	6 066	1 172	24%
Intérêts sur autres opérations	4	3	-1	-25%
Autres charges financières	0	1	1	
Produits financiers	671	717	46	7%
Reprise sur amortissements et provisions	35	127	92	
Revenus des parts de SCCV	3	0	-3	-100%
Revenus d'autres participations	0	0	0	
Revenus et produits d'autres créances et VMP	633	590	-43	-7%
Résultat financier	-4 227	-5 353	-1 126	27%

► Charges financières

La charge financière augmentait de 22% entre 2006 et 2007 et augmente encore de + 1 172 K€ soit + 24%.

La Société n'a pas procédé à des remboursements anticipés au cours de l'exercice.

Les deux SCCV subsistantes à fin 2007 ont été dissoutes : Les Couleurs du Parc et La Villa de l'Aubrière. Les mali de dissolution s'élèvent à 1 K€.

► Produits financiers

Les produits financiers augmentent de 46 K€. Ils se répartissent essentiellement comme suit :

- Revenus des placements : 590 K€ dont 8 K€ sur le Livret A et 316 K€ sur les valeurs mobilières de placement
- Reprise de provision sur les titres Gerer : 127 K€.

Seules les obligations Dexia font l'objet d'une dépréciation à la clôture de l'exercice pour un montant de 29 K€. Il s'agit d'obligations souscrites pour 500 K€ et valorisées à 471 K€ au 31 décembre 2008.

Les titres Gerer souscrits pour 800 K€ sont valorisés à 806 K€ au 31 décembre 2008, aussi la dépréciation a été intégralement reprise sur ces titres.

Le capital est garanti pour ces deux catégories de titres à l'échéance (respectivement, mars 2015 et octobre 2011).

Le montant du portefeuille de valeurs mobilières de placement s'élève globalement à 12 850 K€, valorisé à 12 838 K€ pour une trésorerie totale de 16 663 K€.

1.4.10 Produits et charges exceptionnels

RESULTAT EXCEPTIONNEL	31/12/2007	31/12/2008	Variation	%
Charges exceptionnelles	721	867	146	20%
Sur opérations de gestion	48	102	54	114%
Cessions d'éléments d'actifs	347	484	138	40%
Autres charges exceptionnelles	113	18	-95	-84%
Dotations exceptionnelles aux amort.et prov.	214	263	49	23%
Produits exceptionnels	2523	2830	307	12%
Sur opérations de gestion	330	401	71	22%
Produits des cessions d'éléments d'actifs	1260	1540	280	22%
Subv. d'investissement virées au résultat	764	824	60	8%
Autres produits exceptionnels	138	23	-115	-83%
Reprise exceptionnelle aux amort. Et prov.	31	42	11	34%
Résultat exceptionnel	1802	1963	161	9%

Le résultat exceptionnel s'établit à 2 184 K€ au 31 décembre 2008, contre 1 802 K€ au 31 décembre 2007, soit une augmentation de 382 K€ (+ 21%).

► Résultat sur opérations de gestion

Les charges sur opérations de gestion correspondent aux frais sur ventes pour un montant de 96 K€.

Les produits sur opérations de gestion correspondent essentiellement à des dégrèvements d'impôts d'un montant de 371 K€ au titre des dépenses payées en 2008.

Ils incluent également le recouvrement de créances locataires qui avaient été passées en pertes pour 18 K€ et des produits exceptionnels divers pour 10 K€.

► Plus-value sur cessions d'immobilisations et démolitions

Marge sur ventes de logements

8 logements, 1 boutique et 1 local divers ont été vendus et ont dégagé une marge, avant prise en compte des frais sur ventes, de 618 K€, soit une moyenne au logement de 62 K€.

Marge sur expropriation tramway

Les 4 logements de la rue des Capucins, ayant fait l'objet d'une expropriation par Angers Loire Métropole en 2008, ont dégagé une marge de 503 K€.

Marges sur ventes de terrains

Plusieurs terrains ont été vendus en 2008 permettant de dégager une marge totale de 33 K€ :

- La vente d'un terrain à Trélazé (îlots I et J) pour 48 K€ au profit de la Coopérative des Trois Roches (plus-value de 47 K€)
- La vente de 2 terrains à Trélazé (Le Vissoir) pour 1 € au profit de la Commune de Trélazé (moins-value de 11 K€)
- La vente d'un terrain de 1 m² à Trélazé (Les Basses Plaines) pour 1 € au profit de la SCCV Résidences et Urbanisme
- Un échange de terrain sans soulte à Trélazé (Les Plaines).

Autres marges sur cessions d'actif

- Cession de 6 véhicules pour 14 K€ (VNC de 6 K€).

Renouvellement de composants

Le montant de renouvellement de composants s'est élevé à 877 K€ contre 185 K€ en 2007.

► Autres charges et produits exceptionnels

Les autres charges exceptionnelles d'un montant de 18 K€ comprennent pour l'essentiel le coût des opérations abandonnées en 2008 dont Trélazé bât. Pablo Picasso 10 K€ (ex agence de Trélazé).

Les autres produits exceptionnels d'un montant de 23 K€ correspondent essentiellement à la perception de pénalités de retard pour 20 K€.

► Dotations et reprises aux amortissements et provisions exceptionnelles

Néant en 2008

1.4.11 Conclusion : autofinancement net HLM et potentiel financier à terminaison.

En conclusion, l'autofinancement de l'exercice incluant les profits exceptionnels s'établit à 5 837 K€, établissant le potentiel financier de la société à 14 393 K€.

1.5 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

(Code du Commerce art.L.232-1 et L.233-26, décret art.148)

Le tableau ci-dessous indique les perspectives d'évolution de l'autofinancement et du potentiel financier de la Société.

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS LE TOIT ANGEVIN

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers patrimoine de référence	25 150	26 076	26 699	27 123	27 613	28 112	28 621	29 138	29 665	30 201	30 747
Effets des cessions et démolitions		-2	-41	-97	-136	-176	-202	-214	-226	-238	-251
Impact des travaux immobilisés identifiés		7	83	182	212	216	220	224	228	232	236
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		273	926	1 667	2 921	3 114	3 261	3 395	3 517	3 642	3 770
Loyers théoriques logements	25 150	26 354	27 667	28 875	30 611	31 267	31 899	32 544	33 184	33 837	34 503
Pertes de loyers / vacants	-428	-395	-415	-433	-459	-469	-478	-488	-498	-508	-518
Loyers quittancés logements	24 722	25 958	27 252	28 442	30 152	30 798	31 421	32 055	32 686	33 330	33 986
Autres loyers	1 549	1 575	1 757	1 831	1 954	2 059	2 197	2 321	2 431	2 545	2 662
Total loyers	26 271	27 533	29 009	30 273	32 105	32 857	33 618	34 377	35 118	35 875	36 647
Production immobilisée	675	569	675	1 187	837	846	861	586	598	610	628
Autres produits	200	356	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Marges sur autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	350	590	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Produits courants	27 496	29 048	30 234	32 010	33 492	34 253	35 029	35 513	36 266	37 035	37 825
Annuités patrimoine de référence	-10 187	-10 870	-12 125	-12 120	-12 753	-12 400	-12 050	-11 922	-12 239	-10 843	-10 596
Effet des cessions et démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés identifiés		-125	-252	-443	-682	-682	-682	-682	-682	-682	-682
Annuités des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles		-284	-431	-1 635	-1 983	-2 461	-3 244	-4 015	-4 665	-5 330	-5 948
Annuités des renouvellements de composants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-10 187	-11 279	-12 808	-14 197	-15 419	-15 543	-15 976	-16 620	-17 586	-16 855	-17 226
Solde après annuités	17 309	17 770	17 426	17 812	18 074	18 710	19 053	18 893	18 680	20 180	20 599
TFPB	-3 083	-2 820	-2 895	-2 980	-3 117	-3 204	-3 464	-3 552	-3 673	-3 671	-3 669
Solde après annuités et TFPB	14 226	14 950	14 531	14 833	14 956	15 505	15 589	15 340	15 006	16 508	16 930
Maintenance courante	-1 528	-1 425	-1 479	-1 545	-1 619	-1 696	-1 775	-1 837	-1 902	-1 968	-1 918
Gros entretien	-2 384	-3 000	-2 845	-2 831	-2 870	-2 910	-2 991	-3 086	-3 207	-3 339	-3 477
Maintenance du parc (y compris régie)	-3 912	-4 425	-4 324	-4 376	-4 489	-4 605	-4 766	-4 923	-5 109	-5 307	-5 395
Solde après annuités TFPB et maintenance	10 314	10 525	10 207	10 457	10 468	10 900	10 823	10 417	9 898	11 202	11 536
Frais de personnel	-4 136	-4 097	-4 212	-4 330	-4 451	-4 576	-4 704	-4 835	-4 971	-5 110	-5 253
Correction régie d'entretien	500	450	458	466	475	483	492	501	510	519	528
Frais de gestion	-2 373	-2 000	-2 036	-2 073	-2 110	-2 148	-2 187	-2 226	-2 266	-2 307	-2 348
Charges non récupérées	-64	-138	-125	-130	-138	-141	-144	-146	-149	-152	-155
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-105	-165	-174	-182	-193	-197	-202	-206	-211	-215	-220
Autofinancement courant	4 136	4 574	4 118	4 210	4 051	4 322	4 080	3 504	2 811	3 936	4 087
en % des loyers	15,7	16,6	14,2	13,9	12,6	13,2	12,1	10,2	8	11	11,2
Taux moyen de vacance	1,7	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Potentiel financier début d'exercice		14 526	14 393	15 422	12 224	12 835	12 956	12 812	13 416	13 287	14 242
Autofinancement exploitation courante		4 574	4 118	4 210	4 051	4 322	4 080	3 504	2 811	3 936	4 087
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cession des actifs		1 530	2 749	2 798	2 848	2 900	2 952	3 005	3 059	3 114	3 170
Fonds propres investis en locatifs		-5 246	-5 523	-9 891	-5 624	-6 435	-6 512	-5 240	-5 334	-5 430	-5 528
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-991	-315	-315	-315	-665	-665	-665	-665	-665	-665
Potentiel financier fin d'exercice	14 526	14 393	15 422	12 224	12 835	12 956	12 812	13 416	13 287	14 242	15 307
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de garantie	1 555	1 593	1 648	1 729	1 786	1 790	1 797	1 801	1 805	1 810	1 814
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME	16 081	15 986	17 070	13 953	14 620	14 746	14 608	15 217	15 092	16 051	17 121

Ces prévisions sont établies en tenant compte de l'impact des nouvelles normes comptables.

Elles tiennent compte notamment des paramètres suivants :

- des perspectives de construction qui s'établissent à 250 logements locatifs financés par an jusqu'en 2011, puis 160 logements financés sur la période 2012-2017,
- une augmentation moyenne des loyers de 2,38% en 2009, puis 1,8% par an ce qui correspond au niveau d'inflation générale retenue en référence,
- d'une augmentation des charges de personnel de 2,8% par an en moyenne sur la période,
- d'un niveau de maintenance croissant dans la proportion de l'indice du coût de la construction pris en compte à 1,8% moyen sur la période de prévision,
- des taux d'emprunts pris en référence avec un taux du Livret A à 3%,
- des indicateurs économiques restant à un excellent niveau sur la période : 1,50% au titre des pertes de loyers dus à la vacance et 0,6% au titre des pertes liées à l'impayé.

Le Toit Angevin disposait au 31 décembre 2007 d'un potentiel financier de 14 526 K€.

Ce potentiel financier se définit comme les fonds propres restant disponibles après prise en compte des fonds propres affectés aux investissements livrés à cette date.

Le potentiel financier varie en fonction de l'autofinancement courant généré par l'exploitation, des fonds propres investis dans l'année et des fonds propres générés par la vente de logements.

► Sur les 4 dernières années l'autofinancement courant annuel s'est établi comme suit :

2005 :	4 655 K€
2006 :	2 452 K€
2007 :	4 136 K€
2008 :	4 574 K€

Les fonds propres dégagés par la vente de logements et les autres cessions s'élèvent à 1 539 K€ en 2008.

Les fonds propres investis en 2008 sont évalués à 5 996 K€.

L'ensemble de ces mouvements intervenus entre 2007 et 2008 aboutit à une stabilité du potentiel financier qui s'établit à fin 2008 à 14 393 K€.

► Pour l'avenir, nous prévoyons en l'état de nos prévisions d'investissement une affectation de fonds propres en locatif à hauteur de :

2009 : 5 523 K€	2013 : 6 512 K€
2010 : 9 841 K€	2014 : 5 240 K€
2011 : 5 624 K€	2015 : 5 334 K€
2012 : 6 435 K€	2016 : 5 430 K€

Ces fonds propres contribuent aux financements de la construction de logements neufs et des travaux sur le patrimoine.

La construction de logements neufs va générer un investissement évalué aux montants suivants :

2009 : 22 472 K€	2013 : 28 972 K€
2010 : 39 396 K€	2014 : 19 878 K€
2011 : 27 625 K€	2015 : 20 236 K€
2012 : 28 525 K€	2016 : 20 600 K€

La part moyenne de fonds propres contribuant au financement de la construction neuve a été établie dans une fourchette allant de 10 à 15% sur les opérations non identifiées à ce jour. Les décisions du Conseil d'Administration ont été retenues pour les opérations identifiées.

Concernant les travaux sur le patrimoine, la dépense moyenne annuelle entre 2007 et 2015 sur le patrimoine est de 4 753 K€.

► Au cours de la période, la contribution de la vente de logements (30 logements vendus à 90 K€ en moyenne sans remboursement du capital restant dû) à la formation du potentiel financier s'établit à :

2009 : 2 749 K€	2013 : 2 952 K€
2010 : 2 798 K€	2014 : 3 005 K€
2011 : 2 848 K€	2015 : 3 059 K€
2012 : 2 900 K€	2016 : 3 114 K€

Les résultats prévisionnels présentés doivent donc permettre de dégager un autofinancement courant et un potentiel financier suffisants dont l'obtention repose sur la maîtrise générale des coûts tant en investissement qu'en fonctionnement et la recherche d'un équilibre entre :

- les fonds propres utilisés pour l'entretien du patrimoine,
- l'influence de la vente de logements et de la construction nouvelle sur les fonds propres et les différents postes de charges et de produits,
- la quote-part dédiée aux financements externes et leur impact sur l'annuité d'emprunt.

Cet équilibre apparaît très sensible à moyen terme :

- au taux de vacance dans les logements
- aux taux d'intérêt et notamment au taux du Livret A qui, dans un contexte de grande variabilité, a été pris en compte à 3% sur la période.

Dans ce contexte, nous concluons d'une part à la capacité pleine et entière de notre Société à mener une stratégie active dans le domaine de la construction et de l'amélioration de son patrimoine et d'autre part, à une sensibilité accrue de notre Société aux évolutions des caractéristiques de son environnement.

Nous constatons également que le maintien d'un potentiel financier suffisant pour mettre en œuvre cette stratégie passe par le respect du rythme des ventes revu à la baisse par rapport aux prévisions 2007.

Il apparaît cependant en 2010 un décrochage de notre potentiel financier consécutif à une mise de fonds propres importante dans les opérations livrées.

1.6 Autres informations sur l'activité de l'exercice écoulé

1.6.1 Informations sur les risques : de taux, de change d'actions, et de risques pays.

Sans objet pour la Société

1.6.2 Activité en matière de recherche et de développement, et de systèmes d'informations

Démarrage du progiciel IKOS

La prise en main du progiciel IKOS a été progressive. Les utilisateurs de la gestion locative se sont adaptés graduellement aux nouveaux outils, parmi lesquels l'intégration des Cash-comptes (règlements en espèces aux guichets de la poste) et Flydoc, (transmission par Fax et impression à distance des commandes et courriers relatifs aux demandes d'interventions).

La migration des données relatives aux marchés de travaux, aux financements et aux dépenses des opérations en cours a précédé la reprise des « reports à nouveau » puis la mise en service effective des modules de la gestion financière.

Les premiers tableaux de bord dynamiques sont apparus et notamment l'analyse multicritères des impayés.

Autres aspects concernant l'innovation, la recherche et le développement

A la suite du déploiement courant 2008 d'un réseau spécifique dans nos immeubles de la Roseraie, un ensemble de services a été mis en place permettant aux locataires de gérer leurs consommations d'électricité et d'eau. Dans le même temps, les locataires de la Roseraie bénéficient gratuitement d'Internet, d'un numéro d'appel sur téléphone fixe et d'une soixantaine de chaînes de télévision.

Dans le cadre du projet Européen ESAM et en collaboration avec l'école Centrale de Nantes, la première version du logiciel ECOSIM a été réalisée. Ce programme permet de simuler les économies d'énergies potentielles sur notre patrimoine par application de choix techniques propres à chaque bâtiment auxquels sont associés les coûts d'investissements appropriés. Les résultats de chaque hypothèse sont exprimés en matière d'économie d'énergie et en terme de retour sur investissement.

2 - INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX

2.1 Rémunérations individuelles des dirigeants:

(Code de Commerce, art. L. 225-102-1)

Sans objet pour la Société le Toit Angevin

2.2 Liste des mandats exercés

(Code de Commerce, art. L. 225-102-1)

La liste des mandats exercés par les Administrateurs a été obtenue.

Ces mandats sont exercés dans les limites prévues par l'art. L. 225-102-1 du Code de Commerce.

2.3. Choix du mode d'exercice de la direction (par le président du CA ou par une autre personne physique)

(Code du commerce art. L. 225-51-1)

Modifications intervenues au sein des organes d'administration, de direction, de surveillance ou de contrôle (démission, décès,...)

Le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Joseph GIBOIN, a confié le poste de Directeur Général avec les pouvoirs les plus étendus à Monsieur Eric LAMOULEN, sur décision du Conseil d'Administration en date du 28 avril 2003.

Il dispose d'un mandat social exclusif de tout contrat de travail.

2.4 Proposition de nomination ou de renouvellement des membres des organes de direction

Le 23 juin 2008, Messieurs JUSTEAU, PAPIN, ROPERS et LEGOUT sont renouvelables. Sur proposition du Conseil d'Administration, leur renouvellement est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Par ailleurs, la candidature de Monsieur Alain MERLAUD nommé à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 23 juin 2008 est proposée à ratification.

3 - INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

3.1 Informations relatives à la détention du capital et aux actions d'autocontrôle (Code de Commerce, articles L. 233-7, et L. 233-12)

La dernière augmentation de capital social décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 octobre 2004, et constatée par le Conseil d'Administration en date du 31 janvier 2005, a porté le capital social à 2 129 360 Euros.

Le CIL 49, actionnaire majoritaire, détient au 31 décembre 2008, 97,66% des actions, et 65,11% des droits de vote.

3.2 Actionnariat des salariés (au sens de l'article L. 225-180 du Code de Commerce)

Les salariés ne détiennent aucune action de la Société au sens de l'article L.225-180 du Code du Commerce.

3.3 Participations réciproques

Pour des raisons historiques, des participations réciproques sont détenues par le Toit Angevin et le CIPA-CIV. Ces participations ne dépassent pas le seuil autorisé des 10%.

Notre Société met en place actuellement un référentiel d'informations portant sur la Responsabilité Sociale et Environnementale de l'entreprise.

4 - INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES (CODE DE COMMERCE ART L225-102-1)

Dispositions non applicables au Toit Angevin, néanmoins la Société tient à la disposition des Actionnaires qui le souhaitent un Bilan Social établi dans des formes proches des dispositions prévues à l'article L225-102-1 du Code de Commerce.

Notre Société a par ailleurs mis en place un référentiel d'informations depuis 2007 portant sur la Responsabilité Sociale et Environnementale de l'entreprise.

5 - INFORMATIONS RELATIVES AUX FILIALES, AUX PARTICIPATIONS ET AUX SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

5.1 Informations relatives aux prises de participations et aux filiales

La part de capital détenue par le TOIT ANGEVIN au sein du groupement CIPA-CIV est de 4,13%.

La part de capital détenue par la Société au sein de la COOPERATIVE DES TROIS ROCHES est de 97,4%.

5.2 Informations sur l'activité des filiales et sociétés contrôlées

La Coopérative des Trois Roches a démarré son activité avec le lancement des ordres de service à la fin de l'année 2007 pour les opérations de Trélazé : Village Beaumanoir et Pablo Picasso. Les premières livraisons, au nombre de 8, ont été réalisées au début de l'année 2008.

L'activité génère un résultat bénéficiaire en 2008.

Le Toit Angevin a facturé sa prestation de maîtrise d'ouvrage pour un montant de 41 K€.

5.3 Le cas échéant l'avis adressé par la société à une autre société par actions indiquant qu'elle détient plus de 10% de son capital

(D. n°67-236, 23 mars 1967, art. 251)

Sans objet au Toit Angevin

6 - INFORMATIONS DIVERSES

6.1 Montant des dividendes et avoirs fiscaux

Le montant des dividendes distribués aux actionnaires en 2008 s'est élevé à 63 880,80 euros correspondant à 0,60 euro par action.

6.2 Information sur les charges fiscalement non déductibles

Sans objet au Toit Angevin

6.3 Informations diverses et exceptionnelles

Sans objet au Toit Angevin.

7 - LA SITUATION DU GROUPE (RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE LORSQUE LA SOCIETE ETABLIT ET PUBLIE DES COMPTES CONSOLIDES) (Code de Commerce, ART. L. 233-26)

Sans objet au Toit angevin

8 - DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

► Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

► Observations formulées par le Comité d'Entreprise :

La présentation au Comité d'Entreprise du bilan, du compte de résultat et du rapport de gestion aura lieu le 28 avril 2009.

RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Année :	2004	2005	2006	2007	2008
Situation financière en fin d'année					
- Capital social	2 129 360,00	2 129 360,00	2 129 360,00	2 129 360,00	2 129 360,00
- Nombres d'actions émises	4 728,00	106 468,00	106 468,00	106 468,00	106 468,00
- Nombres d'obligations convertibles en actions					
Résultat global des opérations effectives					
- Chiffres d'affaires	23 485 646,81	24 508 338,42	25 135 782,44	26 553 263,53	29 763 771,12
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	10 007 341,24	12 217 644,36	11 808 960,16	12 021 213,42	11 830 358,23
- Impôts sur les bénéfices		Articles 207.1 du Code Général des Impôts			
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	2 785 917,18	5 053 636,80	4 897 199,52	4 217 073,78	3 856 546,90
- Montant des bénéfices distribués					
Résultat des opérations réduits en une seule action					
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	2 116,61	114,75	110,92	112,91	111,12
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	589,24	47,47	46,00	39,61	36,22
- Dividendes attribuées à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personnel	123,00	123,00	117,00	111,00	112,00
- Montant de la masse salariale	2 771 302,15	2 861 363,19	2 788 112,94	2 905 996,04	2 906 820,74
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 224 217,45	1 307 770,24	1 304 066,34	1 366 712,27	1 368 492,26

BILAN

COMPTE DE RESULTAT

ANNEXE LEGALE

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	EXERCICE N			EXERCICE N-1	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 105 020,99	4 374 395,74
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
203-205-206-2088-232-237	Autres (1)	4 931 363,31	826 342,32	4 105 020,99		4 374 395,74
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				174 883 557,88	170 181 111,58
2111	Terrains nus	266 094,18		266 094,18		266 094,18
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	15 404 063,22		15 404 063,22		15 194 294,00
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	265 062 057,07	112 524 147,54	152 537 909,53		150 111 341,67
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	7 239 883,96	2 742 700,74	4 497 183,22		2 345 475,81
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 341 169,59	1 522 945,78	1 818 223,81		1 904 392,05
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 175 312,30	1 815 228,38	360 083,92		359 513,87
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				22 982 617,79	13 868 600,45
2311	Terrains	2 516 595,12		2 516 595,12		1 589 534,61
2312	VRD, agencements et aménagements de terrains	1 418 140,08		1 418 140,08		875 099,79
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	19 047 882,59		19 047 882,59		11 403 966,05
238	Avances et acomptes					
261-266	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				450 556,09	458 989,25
267 (sauf 2678) -268	Participations	420 004,00		420 004,00		420 537,57
271-272	Créances rattachées à des participations					
2781	Titres immobilisés	480,00		480,00		
2782	Prêts principaux pour accession					
2783	Prêts complémentaires pour accession					
274-275-2761	Prêts S.C.C.C					
2678-2768	Autres	52 157,84	22 085,75	30 072,09		38 451,68
	Intérêts courus					
	ACTIF IMMOBILISE (I)	321 875 203,26	119 453 450,51	202 421 752,75	202 421 752,75	188 883 097,02
	STOCKS ET EN-COURS				2 832 769,08	2 708 052,19
31 (net de 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours	1 933 548,37		1 933 548,37		1 385 296,62
35	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net du 359)	Disponible à la vente					
358	Temporairement loués	842 293,05		842 293,05		1 255 040,39
37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
32	Approvisionnements	56 927,66		56 927,66		67 715,18
409	Fournisseurs débiteurs	14 244,86		14 244,86	14 244,86	46 646,93
	CREANCES D'EXPLOITATION				13 366 126,19	10 531 580,47
411	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
412	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	2 291 611,02		2 291 611,02		1 978 874,03
414	Créances sur acquéreurs					
415	Clients - autres activités					
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
418	Clients douteux ou litigieux	2 177 437,73	1 785 803,44	391 634,29		298 504,39
42-43-44 (sauf 4433)-4678	Produits non encore facturés					
4433	Autres	10 682 880,88		10 682 880,88		8 254 202,05
454	CREANCES DIVERSES (3)				1 501 022,54	849 597,71
451-458	Opérations d'aménagement					
461	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
4678)	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E					
50	Opérations pour le compte de tiers	35 472,33		35 472,33		35 049,41
5187	Autres	1 465 550,21		1 465 550,21		814 548,30
5187	Valeurs Mobilières de placement	12 849 877,93	28 534,58	12 821 343,35	12 821 343,35	7 753 874,36
5187	DISPONIBILITES				3 812 090,09	400 632,05
5187	Valeur à l'encaissement					
5187	Intérêts courus					
53-54	Banques, établissements financiers et assimilés	3 811 966,92		3 811 966,92		400 601,46
486	Caisse et régies d'avance	123,17		123,17		30,59
	Charges constatées d'avance	293 727,08		293 727,08	293 727,08	277 456,46
	ACTIF CIRCULANT (II)	36 455 661,21	1 814 338,02	34 641 323,19	34 641 323,19	22 567 840,17
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
476	Différences de conversion Actif (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	358 330 864,47	121 267 788,53	237 063 075,94	237 063 075,94	211 450 937,19
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	EXERCICE N		EXERCICE N-1 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL ET RESERVES		31 078 760,82	26 925 567,84
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	2 129 360,00		2 129 360,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
104	Primes d'émission, de fusion et d'apport	106 179,17		106 179,17
105	Ecarts de réévaluation			
106	Reserves :			
1061	Reserve légale	212 936,00		212 936,00
1063	Reserves statutaires ou contractuelles	18 675 827,68		15 142 094,28
10686	Reserves pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	161 658,90		161 658,90
10685-10688	Autres reserves	9 792 799,07		9 173 339,49
11	Report à nouveau (a)			
12	Resultat de l'exercice (a)	3 856 546,90	3 856 546,90	4 217 073,78
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	Montant brut	34 277 524,63		
	Insc.au resultat	9 836 076,59		
		24 441 448,04	24 441 448,04	22 311 033,76
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements derogatoires			
146	Provision speciale de reevaluation			
1671	Titres participatifs			
	CAPITAUX PROPRES (I)	59 376 755,76	59 376 755,76	53 453 675,38
15	PROVISIONS		1 312 118,35	1 222 891,52
151	Provisions pour risques	215 582,93		173 582,93
1572	Provisions pour gros entretien			
153-158	Autres provisions pour charges	1 096 535,42		1 049 308,59
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	1 312 118,35	1 312 118,35	1 222 891,52
	DETTES FINANCIERES (1)		165 792 968,63	148 390 330,09
161	Emprunts obligataires convertibles			
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	9 159 020,83		8 399 831,06
163	Autres emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		151 425 316,88	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	128 562 114,84		112 113 448,39
1642	C.G.L.L.S	7 087 217,34		7 837 731,15
1643	Crédit Foncier de France	2 765 278,02		2 982 080,76
1644	Caisse d'Epargne	120 552,69		174 762,17
1645	Crédit Agricole			
1647	Autres Banques	1 759 360,90		1 787 399,58
1648	Autres établissements de crédit	11 130 793,09		10 635 573,14
165	Dépôts et cautionnements reçus :		1 777 273,08	
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 762 985,59		1 698 738,64
1654	Redevances (location-accession)	7 922,49		1 310,00
1658	Autres dépôts	6 365,00		5 050,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		3 431 357,84	
1675	Emprunts participatifs			
1682	Etat et collectivités locales	67 294,54		91 677,86
1683	Organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction			
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations			
166 - autres 168	Autres	3 085,53		4 625,27
519	Concours bancaires courants			
1688 (sauf 16883) -1718-	Intérêts courus	3 360 977,77		2 658 102,07
1748 -1788-5186	Intérêts compensateurs			
16883	Droits sur immobilisations			
229	Droits des locataires attributaires			
2292	Autres droits			
2291-2298	Clients créditeurs		998 235,99	821 980,84
419	Locataires - Excédents d'acomptes	915 000,00		741 000,00
4195	Autres	83 235,99		80 980,84
Autres 419	DETTES D'EXPLOITATION		4 686 978,74	4 192 212,64
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 124 216,12		1 769 220,44
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	195 465,27		400 013,13
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 367 297,35		2 022 979,07
	DETTES DIVERSES		4 896 018,47	3 369 846,72
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	4 438 801,04		3 223 236,42
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés			
	Autres dettes :			
4433	Opérations d'aménagement			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E			
461	Opérations pour le compte de tiers			
455-457-464-4676-4686	Autres	457 217,43		146 610,30
	Produits constatés d'avance			
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	DETTES (III)	176 374 201,83	176 374 201,83	156 774 370,29
477	Différences de conversion Passif (IV)			
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	237 063 075,94	237 063 075,94	211 450 937,19
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	EXERCICE N			EXERCICE N - 1 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			31 987 720,52	30 327 563,05
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			13 404 347,12	12 323 915,38
60-61-62	Achats stockés :				
60 (net 609)	Terrains				42 372,79
601	Approvisionnements	72 111,14	292 298,93	364 410,07	402 804,22
602	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements		10 787,52	10 787,52	(21 420,01)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers		1 164 159,36	1 164 159,36	1 397 240,77
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 013 621,66	154 689,98	3 168 311,64	3 045 847,22
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 149 191,24	240 695,75	1 389 886,99	1 317 313,65
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	517 830,14	985 148,82	1 502 978,96	1 545 405,24
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	35 968,60	3 004 556,95	3 040 525,55	2 074 814,75
6155-6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations	669 679,69	196 748,28	866 427,97	844 183,92
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		71 531,50	71 531,50	115 200,95
616	Primes d'assurances		207 655,84	207 655,84	198 474,99
621	Personnel extérieur à la société		99 117,72	99 117,72	10 935,57
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	21 117,72	503 535,68	524 653,40	335 125,73
623	Publicité, publications, relations publiques		116 504,88	116 504,88	76 568,59
625	Déplacements, missions et réceptions		100 202,33	100 202,33	108 116,20
6285	Redevances	3 018,84	83 266,34	86 285,18	83 311,35
Autres comptes 61 et 62	Autres	18 648,11	672 260,10	690 908,21	747 619,45
63	Impôts, taxes et versements assimilés			4 364 372,86	4 203 552,96
631-633	Sur rémunérations	38 241,07	305 286,72	343 527,79	361 061,31
63512	Taxes foncières	28 082,29	3 219 684,73	3 247 767,02	3 135 839,08
Autres 635-637	Autres	731 464,16	41 613,89	773 078,05	706 652,57
64	Charges de personnel			4 275 313,00	4 272 708,31
641-648	Salaires et traitements	330 575,49	2 576 245,25	2 906 820,74	2 905 996,04
645-647	Charges sociales	152 941,75	1 215 550,51	1 368 492,26	1 366 712,27
681-682	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			9 872 923,44	9 411 556,60
6811-6812	Dotations aux amortissements :				
6812	Charges d'exploitation à répartir				
68111 partiel -681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		7 560 400,39	7 560 400,39	7 062 138,52
Reste du 6811	Autres immobilisations		435 434,54	435 434,54	390 393,68
6816-6817-682	Dotations aux dépréciations et provisions :				
6816	Dépréciations des immobilisations				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours				
68174	Dépréciations des créances		1 785 803,44	1 785 803,44	1 727 183,95
6821	Provisions (pour risques)		85 704,64	85 704,64	229 125,93
6825	Provisions pour gros entretien				
6823-6828	Provisions pour autres charges d'exploitation		5 580,43	5 580,43	2 714,52
651-654-658	Autres charges			70 764,10	115 829,80
654	Pertes sur créances irrécouvrables		70 719,10	70 719,10	114 841,01
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		45,00	45,00	988,79
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			6 070 433,19	4 898 482,10
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
	Charges d'intérêts (2) :				
661...2.1-...2.21-...2.22	Intérêts sur opérations locatives		6 066 272,49	6 066 272,49	4 894 509,45
661...2.3	Intérêts compensateurs				
661...4	Intérêts accession à la propriété - financement des stocks immobiliers				
661...5	Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts				
661...1-...6-...8	Intérêts sur autres opérations		3 438,68	3 438,68	3 795,41
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		722,02	722,02	177,24
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			867 500,03	720 955,50
671	Sur opérations de gestion		102 069,64	102 069,64	47 664,90
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		747 300,87	747 300,87	346 524,32
678	Autres		18 129,52	18 129,52	112 815,34
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871	Dotations aux amortissements				68 249,82
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875-6876	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles				145 701,12
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS		226 116,00	226 116,00	279 515,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES	6 782 491,90	32 369 277,84	39 151 769,74	36 226 515,65
		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		3 856 546,90	4 217 073,78
		TOTAL GENERAL		43 008 316,64	40 443 589,43
		(1) Dont charges sur exercices antérieurs			
		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	EXERCICE N		EXERCICE N - 1 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		39 459 590,09	37 248 910,18
2				
3	Produits des activités		37 066 839,16	33 031 267,74
4	7011 Ventes de terrains lotis	455 070,00		
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	1 584 104,87		
6	7014 Ventes de maisons individuelles			
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles			
8	703 Récupération des charges locatives	6 731 436,46		6 478 004,21
9	704 Loyers :			
10	7041 Loyers des logements non conventionnés	605 853,77		361 279,84
11	7043 Loyers des logements conventionnés	24 813 588,22		23 992 608,55
12	7042 Suppléments de loyers	57 152,18		37 343,64
13	7046 Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	558 586,04		521 958,39
14	7047 Logements en location - accession et invendus	86 594,63		7 820,00
15	7044-7045-7048 Autres	1 415 642,51		1 315 637,30
16	706 Prestations de services :			
17	7062 Activité de prêteur			
18	70631 Activité de promotion - Sociétés sous égide			
19	70632-70638 Prestations de services à personnes physiques et autres produits de promotion	41 725,13		82 614,50
20	7066 Rémunération de gestion, location-attribution			
21	70671 Gestion des S.C.C.C			
22	70672 Gestion des prêts des S.C.C.C			
23	7065 Prestations de services, copropriété	1 469,76		150,00
24	7064 Autres			
25	708 Produits des activités annexes :			
26	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
27	Autres 708	715 615,59		233 851,31
28	71 Production stockée (ou déstockage)		(402 365,84)	1 468 961,53
29	7133 Variation des stocks - Travaux en cours	33 081,44		216 308,11
30	7135 Variation des stocks - Immeubles achevés	(435 447,28)		1 252 653,42
31	72 Production immobilisée		569 350,13	675 352,14
32	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
33	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	569 350,13		675 352,14
34	74 Subventions d'exploitation		283 423,90	108 994,01
35	741-742 Bonifications et primes			
36	743 Subventions d'exploitation diverses	283 423,90		94 553,93
37	744 Subventions pour travaux d'entretien			14 440,08
38	781-782 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 729 242,19	1 755 305,90
39	7825 Reprises sur provisions pour gros entretien			
40	78174 Reprises sur dépréciations des créances	1 727 183,95		1 591 306,27
41	Autres 781 et 782 Reprises	2 058,24		163 999,63
42	791 Transferts de charges d'exploitation	181 478,59		47 639,54
43				
44				
45	751-754-758 Autres produits	31 621,96		161 389,32
46	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
47				
48	76 PRODUITS FINANCIERS		717 736,17	671 347,87
49				
50	761 De participations (2)		813,80	3 463,60
51	7611 Revenus des actions	322,80		299,20
52	7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	480,00		3 164,40
53	7618 Revenus sur autres titres, autres formes de participations et créances rattachées	11,00		
54	762 D'autres immobilisations financières (2)			
55	76241-76242 Prêts accession			
56	Autres 762 Autres			
57	763-764 D'autres créances et valeurs mobilières de placement	273 889,26		38 571,73
58	765-766-768 Autres (2)			
59	7681 Intérêts sur avances (sociétés)			
60	765-766-7682-7688 Autres produits financiers			
61	786 Reprises sur dépréciations et provisions	127 137,42		34 652,00
62	796 Transferts de charges financières			
63	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	315 895,69		594 660,54
64				
65	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 830 990,38	2 523 331,38
66				
67	771 Sur opérations de gestion	401 280,21		329 838,36
68	Sur opérations en capital		401 280,21	2 162 083,02
69	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	1 539 490,00		1 260 376,96
70	777 Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice	824 444,83		764 030,99
71	778 Autres	23 042,84		137 675,07
72	787 Reprises sur dépréciations et provisions	42 732,50		31 410,00
73	797 Transferts de charges exceptionnelles			
74				
75				
76				
77				
78	TOTAL DES PRODUITS	43 008 316,64	43 008 316,64	40 443 589,43
79				
80				
81				
82		TOTAL GENERAL	43 008 316,64	40 443 589,43
83				
84				
85				

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées