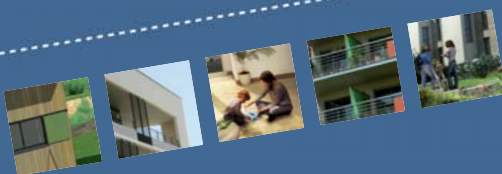


Assemblée Générale 9 Juin 2009 - Bilan au 31/12/08



Rapport d'activité 2008

habitation familiale
Coopérative de l'Habitat



Préambule

L'activité 2008 reflète totalement les difficultés de la filière de l'immobilier dans la crise importante que nous subissons encore cette année.

En effet malgré un niveau important de livraisons (plus de 170 logements) seulement 55 ventes ont été signées en logements ainsi que 18 terrains et l'ensemble plutôt en fin d'année, sur des programmes d'accession aidée.

Enfin 14 opérations ont fait l'objet d'appel d'offres auprès des entreprises représentant 424 logements.

Cette situation contrastée est l'image d'une année 2008 « sensible », conséquence d'une crise financière et économique, mais surtout d'une crise de confiance face à un système qui s'est emballé.

Pour HABITATION FAMILIALE et l'ensemble des producteurs de logements, 2008 a subi un arrêt brutal de l'activité commerciale puis de production.

Le cycle de production de logements est caractérisé par un délai long (3 à 4 ans), ce qui entraîne une inertie importante sur les événements et les décisions concrètes.

Ce contexte très particulier n'a pas permis de lancer les chantiers de nouvelles opérations en dehors de la Métropole Rennaise, soit près de 160 logements qui restent en étude et qui n'ont pas assuré l'activité pour nos services. Deux opérations ont été lancées en chantier sur Rennes Métropole en fin d'année (BRECE, CHANTEPIE).

Depuis septembre 2008, notre coopérative a mis en place plusieurs actions afin de réaliser un état des lieux et mettre au point des propositions, des moyens de suivi et d'évaluation, afin de juger de l'impact pour mettre en place les corrections nécessaires avec la plus grande pertinence.

Dans ce cadre et grâce à ce suivi la coopérative :

- conserve ses moyens d'action et d'intervention sur les opérations lancées ainsi que ses engagements,
- assume le portage des fonciers sur les opérations suspendues,
- maintient les ressources humaines et ses compétences pour relancer l'activité 2009 et les années suivantes,
- assure une relance d'activité importante pour 2009 et 2010.

Le Conseil d'Administration et les collaborateurs d'HABITATION FAMILIALE se sont mobilisés et engagés pour maintenir dans cette tourmente la sécurité de l'entreprise, tenir ses engagements auprès de ses clients et des partenaires, mais aussi continuer à assurer sa mission d'intérêt général sur les deux métiers de promoteur de l'accession sociale et de syndic solidaire.

Quelques mois après la naissance de cette crise et après un travail important de toutes les forces vives concernées par la filière de construction, HABITATION FAMILIALE s'est saisie des différentes opportunités, notamment celles offertes par les plans de relance mais aussi par la solidarité inter organismes pour mettre en œuvre le maintien de notre activité. Seront commercialisés dans ce cadre :

- plus de 200 logements à des investisseurs institutionnels (ARCHIPEL HABITAT, SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE (SNI), HABITAT 35),
- plus de 120 logements en PASS FONCIER collectif hors Rennes Métropole.
- plus de 100 logements PASS FONCIER en maisons individuelles
- près de 50 logements en PSLA,
- et près de 50 logements en PLS investisseurs (avec la possibilité de compléter avec un montage SCELLIER ou BORLOO).

De plus, différentes recherches sont en cours pour diversifier les activités de notre société concernant la production de maisons individuelles et la production d'aménagement.

Enfin HABITATION FAMILIALE, ARMOR HABITAT, LE LOGIS BRETON et le GROUPE LORIENT- BREST (quatre coopératives de la région Bretagne) se sont associées au sein de ABC HABITAT (Association Breizh Coop Habitat) pour renforcer ces structures de taille équivalente sur la réflexion et le partage de valeurs communes, ce qui permettra de porter ensemble une coopérative pour produire du foncier aménagé en ZAC ou en lotissement (Habitat et Foncier Bretagne).

Pascal Masson
Directeur Général

Vincent Renault
Président du Conseil d'administration

Sommaire

Préambule	Page 2
L'Activité statutaire de la Coopérative en 2008	Page 3
L'Activité de la Société	
L'activité promotion	Page 4
Gestion Immobilière	Page 8
Les projets et perspectives	page 9
Promotion Immobilière	
Gestion Immobilière	
Les bilans et compte de résultat	page 10
2008: les faits marquants	
L'affectation des résultats	
Conclusion	

L'Argoat - Rennes - J-P. MEIGNAN

L'activité statutaire de la coopérative

Le Conseil d'Administration

A l'issue du conseil d'administration du 09 juin 2008, le conseil se composait ainsi :

Président :	Vincent RENAULT
Vice Président :	Jean-Claude RIDARD
Vice Président :	Claude GUILLAS
Secrétaire:	Sylvie VAUGEUIS
Trésorier:	Alain DESALEUX
Membre :	Georges BINARD
Membre :	Victor BOUREAU
Membre :	Claude HARDOUIN
Membre :	Pierre Yves JAN
Membre :	Fernand AMOURIAUX
Membre :	Le Logis Breton représenté par Yves Marie ROLLAND
Membre :	Archipel Habitat représenté par René BONDIGUEL
Censeur :	Stéphane ROUMY
Censeur :	Annie FROSSARD
Censeur :	Marie Françoise ESNAULT

Bernard VERDON et Jean-Claude BOURGEOIS ont rejoint le conseil au poste de censeur en décembre 2008.

Monsieur Georges BINARD a fait part de son souhait de démissionner du conseil d'administration le 13 octobre 2008.

Le conseil d'administration s'est réuni six fois en séance de conseil, quatre fois en bureau, et une journée réflexion a été organisée en séminaire le 30 juin 2008 dans une salle de la municipalité de LANGOUET pour évoquer le projet BREIZH COOP (ABC Habitat).

la Direction Générale

Le Conseil d'Administration, dans sa séance du 11 février 2003, a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général. Dans ce cadre,

Vincent RENAULT remplit les fonctions de Président du Conseil d'Administration,

Pascal MASSON exerce les fonctions de Directeur Général de la Société.

la liste des mandats sociaux

En application de l'article L 225-102-1 alinéa 3 du Code du Commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires sociaux de la coopérative durant l'exercice 2008 est joint en annexe du présent rapport.

le renouvellement des mandats d'administrateurs

Le mandat de Monsieur Claude GUILLAS, retraité, Vice-Président au sein du Conseil d'Administration d'Habitation Familiale, détenteur d'une part sociale, arrive à expiration. Le conseil d'administration propose le renouvellement de son mandat pour une nouvelle période de 5 ans jusqu'à l'assemblée de 2014 statuant sur les comptes au 31.12.2013.

Le conseil d'administration propose suite à la cooptation de Madame Marie-Françoise ESNAULT en remplacement (d'octobre 2008 à juin 2009) de Monsieur Georges BINARD dont le mandat arrive à expiration en juin 2009, la ratification de la cooptation de Madame ESNAULT et l'élection pour un mandat d'une période de 5 ans jusqu'à l'assemblée 2014 statuant sur les comptes au 31.12.2013.

Madame Annie FROSSARD, censeur depuis octobre 2006 est cooptée administrateur sur un poste disponible. Le conseil d'administration propose la ratification de la cooptation de Madame Annie FROSSARD et l'élection pour un mandat d'une période de 5 ans qui expirera à l'assemblée 2014 statuant sur les comptes au 31.12.2013.

les commissions

Commission d'appel d'offres

La commission d'appel d'offres s'est réunie 7 fois pour 14 opérations de logements représentant 424 logements et une opération pour la viabilisation de 30 logements.

Commission d'attribution des logements en accession aidée

La commission s'est réunie 3 fois (Corps-Nuds, Bruz et Chantepie).

Commission communication.

La commission ne s'est pas réunie.

Commission stratégie.

Les membres de cette commission se sont réunis une fois, en décembre 2008.

le capital social de la coopérative et son actionariat

Le capital variable de la coopérative évolue en fonction des entrées et sorties des associés :

Tableau des associés :

	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Collège A	1 050	1 094	1 124
Collège B	75	84	91
Collège C	8	8	8
TOTAL ASSOCIES	1 133	1 186	1 223

La baisse du capital en 2008 correspond au réajustement de la participation d'ARCHIPEL HABITAT en conformité avec les textes du Code de la Construction et de l'Habitat concernant les OPH.

Au 31/12/08, le capital social est de 133 024 € soit 8 314 parts sociales.

L'actionariat des salariés

En application de l'article L 225-102 du Code du Commerce, il est noté que la participation des salariés au capital de la société au 31 décembre 2008 est de 21 parts sociales de 16 € détenues par 21 salariés soit 0.25 % du capital.

L'organisation de la Coopérative

Les équipes des trois services sont présentées en annexe sur l'organigramme. Trois salariés du service Promotion ont une partie de leur activité dans le cadre d'une convention avec ARCHIPEL HABITAT de décembre 2008 à juillet 2009 pour une équivalence de 1,3 poste.

L'activité promotion

L'activité de Promotion pour l'année 2008 se répartit sur le département de la façon suivante :

• **en livraison :**

Hors Rennes Métropole	27%
Rennes Métropole	73 %

• **en lancement commercial**

Hors Rennes Métropole	55 %
Rennes Métropole	45 %

Plusieurs programmes hors RENNES METROPOLE n'ayant pas trouvé de succès commercial, n'ont pu être mis en chantier (Montreuil sur Ille, Crévin, Bréal sous Montfort, Goven, Piré).

Ces opérations seront relancées en 2009 avec d'autres, grâce au PASS FONCIER Collectif si les collectivités accompagnent avec une aide aux acquéreurs comme le texte l'exige.

La difficulté de commercialisation sur ces secteurs s'est très concrètement confirmée dès le premier trimestre 2008, sans réellement s'améliorer avant mars 2009 et uniquement pour des opérations spécifiques (Accession Aidée sur RENNES METROPOLE).

Afin de saisir toutes les solutions pour améliorer les conditions de solvabilité de nos acquéreurs, les premières ventes en PASS FONCIER ont été réalisées sur l'opération de VITRE «Les Allées du Jardin » en juin 2008.

Grâce à cette expérience, HABITATION FAMILIALE a pu accompagner RENNES METROPOLE pour la mise au point de ce montage, ce qui a permis de monter trois opérations expérimentales sur RENNES METROPOLE :

- 9 pavillons à BRECE (avec ARCHIPEL HABITAT)
- 18 pavillons à CHANTEPIE
- 18 pavillons à LA CHAPELLE DES FOUGERETZ

puis une opération à LANGOUET pour 12 pavillons BBC à ossatures bois et enfin une opération à PLEURTUIT de 16 pavillons (avec EMERAUDE HABITATION).

Deux opérations situées en Zone ANRU sont commercialisées avec une TVA à taux réduit (5,5 %) :

- 26 logements « Carré de l'Orme » à RENNES
- 24 logements « Bois Habité » à la COURROUZE RENNES

30 logements PSLA sont en cours de levée d'option bien que livrés fin 2008. Les acquéreurs ont tous répondu positivement et pourront bénéficier du PTZ pour la première fois sur ce type de financement (loi de finance 2009).

De nouveaux textes sont parus dans la loi de mobilisation pour le logement.

Le PASS FONCIER pour les logements collectifs est très attendu et permettra de relancer quatre opérations hors RENNES METROPOLE à moins de 2 000 €/m² SHAB.

Enfin, pour assurer l'activité sur 2009 et conforter des opérations importantes déjà très engagées, la coopérative a vendu à des opérateurs institutionnels :

- 96 logements en VEFA PLUS à ARCHIPEL HABITAT à Rennes et Betton
- 106 logements à la S.N.I. sur 5 sites
- * Rennes Courrouze BH 1 : 38 logements sur 123
- * Rennes Clémenceau : 3 logements sur 26
- * Orgères : 27 logements sur 51
- * Betton : 19 logements sur 41
- * Bruz : 15 logements sur 30

Ces ventes, même à des prix revus à la baisse, permettent de conforter la commercialisation tout en conservant sur plusieurs programmes une offre diversifiée pour nos acquéreurs.

La répartition des engagements va permettre en 2009 de lancer en travaux plus de 250 logements.

L'année 2008 restera une année à paradoxe et perte de repère pour la filière de la construction, pour les financeurs et surtout pour nos acquéreurs.

En effet, les taux ont évolués dans des proportions du simple au double pour être aujourd'hui relativement bas sans pour autant améliorer concrètement la solvabilisation.

De la même façon, les coûts de construction ont chuté en fin d'année 2008 et début 2009, les entreprises subissant de plein fouet les abandons d'opérations successifs de toute la promotion. Ce revirement de situation risque de fragiliser des entreprises aux abois.

Les bailleurs sociaux ont pu assurer un maintien de l'activité de construction en reprenant pour leur compte des opérations prévues initialement en promotion.

Dans ce contexte, HABITATION FAMILIALE souhaite maintenir une logique de coûts négociés avec les entreprises dans des conditions normales sans mettre en péril les outils de production.

Nos partenaires

COOP HABITAT BRETAGNE à Crevin,
HABITAT 35 à St Jacques, La Bouexière, Pleumeleuc, Goven,
ARCHIPEL HABITAT à Beauregard, Betton, la Courrouze, Brecé,
COOP DE CONSTRUCTION à Courrouze BH1 et Courrouze Pilate P2-P3,
AIGUILLON CONSTRUCTION à Corps Nuds, Orgères
ARMOR HABITAT à Dinan,
EMERAUDE HABITATION à Pleurtuit, Langouët.

L'accompagnement financier

- **Les banques partenaires des opérations de promotion**
 - Crédit Coopératif
 - Crédit Agricole
 - Caisse d'Épargne
 - Crédit Mutuel de Bretagne
 - Banque Populaire de l'Ouest
 - Dexia
- **Les Banques associées aux conseils financements de nos acquéreurs**
 - Crédit Agricole
 - Crédit Mutuel de Bretagne
 - Crédit Immobilier de Bretagne

En 2009, les établissements bancaires souhaitent s'engager plus fortement pour accompagner nos acquéreurs.

Le nouveau montage PASS FONCIER a permis un autre partenariat avec les collecteurs 1 %

- Coop Logement
- GIC
- SALF
- CIL 35

Les livraisons en quelques chiffres

• LES LOGEMENTS

14 à Chantepie - Stradivarius	2 121 €/m ² SHAB
12 à Chateaugiron - St Médard	1 964 €/m ² SHAB
7 à Breteil - Broceliande	1 980 €/m ² SHAB
33 à Pacé - Titouan	1 905 €/m ² SHAB
19 à Vitré - Jardin du Parc	2 046 €/m ² SHAB
24 à Vern s/seiche - N.Simone/N. Jones	AA* 1 650 €/m ² SHAB AL* 1 991 €/m ² SHAB
28 à Parthenay de Bretagne - La fontaine	1 787 €/m ² SHAB

soit 137 logements sur 7 opérations .

• LES SCCV (logements vendus par HF)

4/8 à Dinan - Le Clos de Ahna	2 098 €/m ²
30/55 à Rennes Beaugard - Argoat	AA* 1 853 €/m ² AL* 2 158 €/m ²

soit 34 logements sur 2 opérations.

Un total de 171 logements livrés dont 24 Maisons individuelles et 147 logements collectifs

Label Habitat et Environnement de CERQUAL

HABITATION FAMILIALE a défini au cours de l'année 2007 sa politique environnementale concernant l'intégralité de l'acte de construire.

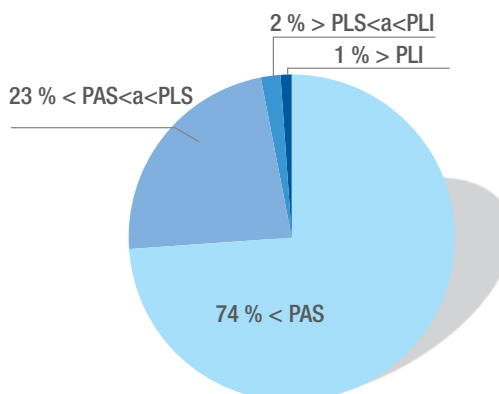
Dans ce contexte, outre la méthodologie interne sur le suivi de la qualité environnementale de nos projets, 316 logements s'inscrivent dans une démarche de labellisation « Habitat en Environnement » délivrée par l'association CERQUAL.

- Les opérations labellisées à ce jour sont :**
- « L'Amandier » - 9 appartements à LE RHEU
 - « Les Myosotis » - 13 maisons à LE RHEU

457 logements sont en cours de labellisation H&E profil A (+45% par rapport à 2007)

- « ZAC de la Courrouze BH1 » à RENNES - 123 lgts collectifs
- « ZAC Vert Buisson » à BRUZ - 30 lgts
- « ZAC des Rives du Blossne » à CHANTEPIE - 18 MI
- « ZAC des Rives du Blossne » à CHANTEPIE - 14 lgts
- « Lotissement du Pont Brand » à BETTON - 76 lgts
- « ZAC du Vallon » à BRECE - 8 lgts
- « ZAC du Vallon » à BRECE - 9 MI
- « ZAC la Besneraie » à LA CHAPELLE DES FOUGERETZ - 18 MI
- « ZAC la Besneraie » à LA CHAPELLE DES FOUGERETZ - 20 lgts
- « Lotissement du Chêne Hervé II » à CORPS NUDES - 6 MI
- « Lotissement de la Haie Longue » à ORGERES - 19 MI
- « Lotissement de la Haie Longue » à ORGERES - 51 lgts
- « ZAC de Beaugard » à RENNES - 20 lgts
- « ZAC de la Morinais » à ST JACQUES DE LA LANDE - 45 lgts

Nos acquéreurs (Programmes HF)



81,1 % en résidence principale et 18,9 % en investisseurs

L'activité promotion

Logements et lots à commercialiser au 31/12/08

Habitation Familiale

1/31 à Vitré - Les Allées du Jardin
 22/25 à Bréal sous Montfort - Les Toits de Toscane
 18/26 à Rennes-Clémenceau - Le Carré de l'Orme
 18/28 à Chantepie - Brassens
 30/30 Bruz - Paradis

Soit 89 logements sur 5 opérations

SCCV

1/72 à Beaugard - L'Argoat
 62/123 à Rennes Courrouze - BH 1

Soit 63 logements sur 2 opérations

Lots

3/21 à Guipry - St Michel

Logements à commercialiser en 2009

SCCV Habitation Familiale

14 à Chantepie - Barbara
 26 à Pleumeuleuc - Route de Romillé
 23 à Gosné - ZAC Méliante
 30 au Grand-Fougeray - Les Lizardais
 76 à Betton - Pont brand
 24 à Breteil - La Hattais
 38 à La Chapelle des Fougeretz - La Besneraie

Soit 231 logements sur 7 opérations

SCCV partagées

18/36 à Pleurtuit - ZAC de l'Aéroport
 28/90 à Saint-Jacques - Courrouze Pilate
 46/46 à Corps-Nuds - Le Chêne Hervé
 70/70 à Orgères - La Haie Longue
 62/123 à Rennes - Courrouze BH1

Soit 224/365 logements sur 4 opérations

Logements et lots à livrer en 2009

Habitation Familiale

12 à Vitré - Les allées du Jardin
 8 à Brecé

Soit 20 logements sur 2 opérations

SCCV

7 à Rennes Beaugard - L'argoat

Appels d'offres 2008

Habitation Familiale

18 à CHANTEPIE - BRASSENS "Les 4 Chansons"
 14 à CHANTEPIE - "Résidence Barbara"
 41 à BETTON - PONT BRAND "Villa di Trevi"
 35 à BETTON - PONT BRAND "Les coteaux de l'île"
 18 à LANGOUET - "La Pelousière"
 23 à GOSNE - ZAC MELIANTE
 20 à La CHAPELLE DES FOUGERETZ - "Les Lilas"
 18 à La CHAPELLE DES FOUGERETZ - "Les Courtils"
 26 à RENNES CLEMENCEAU - "Le Carré de l'Orme "
 30 à Le Grand FOUGERAY - " Les Lizardais "

Soit 243 logements sur 10 opérations

SCCV

123 à RENNES - BH1 "LE BOIS HABITE"
 20 à RENNES - MEYNIER "L'île aux oiseaux"
 20 à PLEURUIT - "Résidence Roland Garros"
 18 à PLEURUIT - "Les Cottages Louis Blériot"

Soit 181 logements sur 4 opérations

Appels d'offres 2009

Habitation Familiale

24 à Breteil - La Hattais

SCCV

47 à St Jacques - ZAC de la Morinais
 6 à Corps-Nuds - Coteau du Chêne Hervé
 70 à Orgères - La Haie Longue

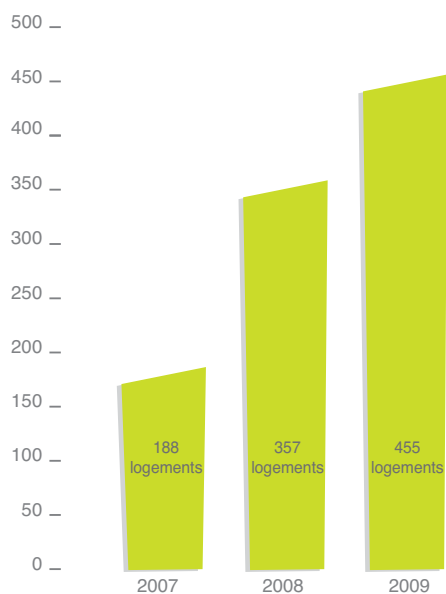
Soit 123 logements sur 3 opérations

Zoom

Le nombre d'emplois affectés à l'activité de Promotion est de 11 personnes (dont 2 conseillers commerciaux et 5 chargés d'opérations).



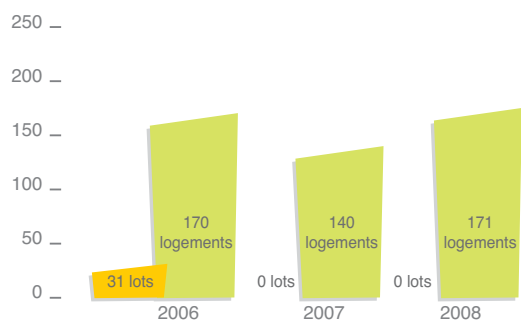
Mises en vente



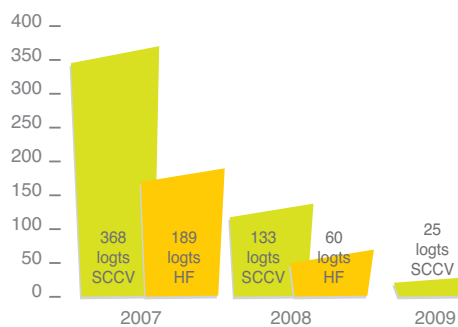
Lexique

- AA : Accession aidée
- AL : Accession libre
- PC : Permis de construire
- PA : Personnes âgées
- PLS : Prêt locatif social
- PAS : Prêt accession sociale
- PLI : Prêt locatif intermédiaire
- PLH : Plan local de l'habitat
- PLUS : Prêt locatif usage social
- PSLA : Prêt social locatif-accession
- MI : Maisons individuelles
- Appt. : Appartement
- Log. : Logement
- ANRU : Agence Nationale de renouvellement urbain
- TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties
- SHAB : Surface Habitable
- SCCV : Société civile de construction vente
- SCCC : Société civile coopérative de construction
- CNAB : Confédération Nationale d'Administration de biens
- SHON : Surface hors d'œuvre net

Progression des lots et logements livrés



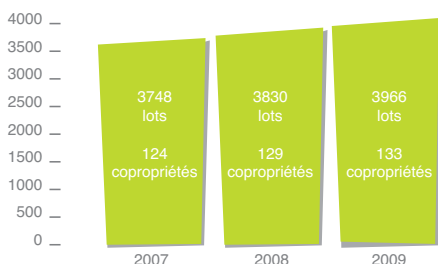
Opérations au stade du permis de construire



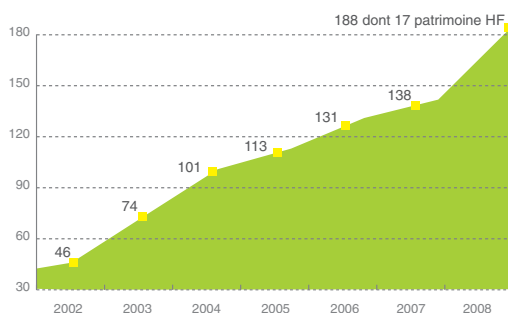
Gestion immobilière

En quelques chiffres, le portefeuille de la gestion immobilière au 31 décembre 2008 :

Syndic



Administration de biens



La gestion-syndic

L'activité de gestion poursuit son développement en conservant la recherche de qualité et de transparence au service des copropriétaires.

L'année 2008 confirme la mise en place du contrat rénové dans le cadre réglementaire plus clair, entre les charges courantes et les prestations particulières.

Afin de sauvegarder notre activité et de maintenir son développement à un niveau suffisant sans volonté expansionniste, HABITATION FAMILIALE a ouvert plus largement ses services aux nouvelles copropriétés.

De la même façon pour accompagner nos clients dans la revente de leur logement, soit pour acquérir un logement neuf soit pour accompagner un départ ou une mutation, HABITATION FAMILIALE a mis en place un service transaction (vente de logements anciens).

L'administration de biens

Cette activité s'est développée suivant trois axes :

- La gestion pour les propriétaires bailleurs (plus de 140 mandats)
- La mise en location pour le compte des bailleurs sociaux de logements intermédiaires type PLS (120 logements loués)
- La gestion pour le compte d'Habitation Familiale (26 logements patrimoine) et les logements en location-accession.

Cet aspect de notre métier va se développer. Deux collaboratrices préparent les outils qui permettront de consolider cette activité sous la responsabilité de Nadine SERRAND.

Zoom

En 2008, 9 personnes sont au service de la Gestion Immobilière et des copropriétés dont 2 personnes pour l'administration de biens (9 emplois temps plein).

Activité de gestion de Prêts et SCCC

L'activité de gestion des prêts et des SCCC est proche de sa disparition, mais l'ensemble des dossiers seront traités dans les meilleures conditions.

Au 31 décembre 2008, reste :

- 18 SCCC en gestion,
- 0 dossiers actifs de locataires attributaires,
- 15 dossiers de locataires attributaires sont en attente de signature chez le notaire

La coopérative a décidé d'accompagner les coopérateurs dans la dissolution des Sociétés pour confirmer les actes de propriété.

Activité Locative

Nombre de logements	Implantation	Date et financement
14 collectifs	ACIGNE	1996 – PLI
11 mixtes	RENNES – la Forgerie	1990 – PLA
1 logement	RENNES	

Projets et perspectives

Projets et perspectives

Promotion Immobilière

L'année 2008 a progressivement fait apparaître une crise majeure tant pour la filière de la construction que pour l'économie et plus récemment une crise sociale.

Force est de constater que finalement se révèle une crise de confiance du système économique.

Même si depuis le début 2009, de nombreux outils ou opportunités pour nos acquéreurs sont apparus afin de renforcer leur solvabilité, l'offre de logements existe, les coûts de financement sont accessibles, le besoin de logements est présent, cependant l'incertitude sociale est forte et remet en question les projets d'acquisition.

Pour HABITATION FAMILIALE, cette situation impose d'être encore plus vigilant et plus inventif.

HABITATION FAMILIALE doit proposer d'autres offres au-delà du renforcement de sa production en accession sociale et intermédiaire en développant tous les produits adaptés à sa clientèle et en sécurisant encore plus leur engagement :

- la création de ABC HABITAT sur la Bretagne devra permettre la production d'aménagement (ZAC et lotissements) en accompagnement des projets de développement des collectivités,
- la production de logements dédiés tels que des foyers personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs,...

HABITATION FAMILIALE renforce son intervention dans les opérations en assurant parfois les missions de maîtrise d'œuvre partielles en complément de la mission des architectes et bureau d'études, pour maintenir notre recherche de qualité, de maîtrise des coûts et d'originalité architecturale :

- création d'une offre de maisons individuelles à prix maîtrisés et performances élevées (niveau BBC). Une consultation d'architectes est lancée pour la création de trois gammes de maisons BBC, sur le principe de trois systèmes constructifs différents. Objectif : baisser le prix de revient de 15 % pour maintenir un prix de vente attractif.

A la rentrée 2009, HABITATION FAMILIALE lancera plus de 100 logements en PASS FONCIER collectifs sur des communes hors RENNES METROPOLE à des prix en dessous de 1 900 €/m² grâce à l'accompagnement des collectivités locales :

- GOSNE,
- PLEUMELEUC,
- BREAL SOUS MONTFORT,
- GRAND FOUGERAY,
- BRETEIL.



Des interventions sur quelques opérations en Centre Historique de RENNES sont envisagées pour réhabiliter ou reconstruire des immeubles de moins de 10 logements.

Enfin, l'année 2009 verra peu de livraisons (moins de 50 logements) mais une activité importante en chantiers pour des livraisons 2010 et 2011 au-delà de 150 logements.

Pour accompagner les différents PLH et notamment celui de RENNES METROPOLE, dans la production de logements, la coopérative ne doit pas aujourd'hui marquer un arrêt dans sa production mais au contraire relancer dès maintenant son engagement dans de nouvelles études. Du fait des délais de production, celles-ci ne verront le jour que dans 3 ou 4 ans.

La production de programmes collectifs en centre urbain et la diversification avec les maisons individuelles devront permettre à la coopérative d'assurer son activité et le maintien d'une offre intéressante pour nos acquéreurs.

Gestion immobilière

L'adhésion d'HABITATION FAMILIALE au sein de la CNAB-UNIS depuis 2006 permet de maintenir un très bon niveau de formation des équipes et d'être constamment en recherche d'amélioration de service aux clients.

La volonté d'HABITATION FAMILIALE d'élargir son champ d'action auprès d'autres copropriétés ne peut se concevoir que dans le cadre d'une qualité de service et de relations maintenues avec l'ensemble des copropriétaires.

Dans ce cadre, HABITATION FAMILIALE renforce son programme de formation des nouveaux acquéreurs ou nouveaux copropriétaires pour que chacun puisse prendre son rôle avec intérêt au sein de la copropriété.

L'implication d'HABITATION FAMILIALE au sein de la CNAB-UNIS permet de développer ce concept au niveau national et de renforcer le rôle de conseil du syndic.



Bilan et compte de résultat

L'exercice 2008 se clôture avec un résultat négatif de 184 222,56 €, après impôt société. Ce résultat correspond à une mauvaise année de commercialisation qui n'a pas permis de confirmer les opérations en travaux.

Néanmoins, le compte d'exploitation reste positif à 41 790 €. C'est dans un contexte d'incertitude pour le devenir de certaines opérations en 2009 que la coopérative a préféré provisionner des risques et des pertes d'une façon importante (plus de 840 000 €).

La coopérative est redevable de 27 869 € d'impôt société.

Enfin, les charges du personnel restent stables (de 1 405 K€ en 2007 à 1 417 K€ en 2008), de même les charges de fonctionnement baissent (de 785 K€ en 2007 à 643 K€ en 2008, l'année 2007 étant exceptionnellement importante) pour revenir à la normale.

2008 : les faits marquants

Année du centenaire de la Fédération des Coopératives d'HLM

25 décembre 2007 : loi de finance 2008 n° 2007-1824 mettant en place le PASS FONCIER uniquement pour les maisons individuelles

1^{er} février 2008 : rapport sur le mal logement de la fondation Abbé PIERRE

09 et 16 Mars 2008 : Elections municipales

15 avril 2008 : Lancement officiel de la Maison à 15 €/jour

28 juillet 2008 : La Ministre du Logement présente la loi de mobilisation pour le logement au conseil des ministres (loi voté le 28 mars 2009)

17 septembre 2008 : Décret d'application pour le PASS FONCIER

1^{er} octobre 2008 : Le Président de la République annonce le rachat de 30 000 logements pour soutenir la filière de la construction

7 novembre 2008 : Assemblée Générale fondatrice de l'association regroupant quatre coopératives bretonnes ABC HABITAT :

- ARMOR HABITAT – ST BRIEUC
- HABITATION FAMILIALE - RENNES
- GROUPE LORIENT - BREST
- LE LOGIS BRETON - QUIMPER

Affectation des résultats

Nous proposons à l'assemblée générale l'affectation des résultats en réserve statutaire. Ceux-ci évolueront de 10 283 705,55 € à 10 099 484,01 €. Globalement, les capitaux propres d'HABITATION FAMILIALE restent stables et n'affectent pas les moyens de l'entreprise pour poursuivre ses activités.

Conclusion

L'année 2008 a révélé une crise majeure, déjà amorcée en 2007 et toujours active en 2009. Votre coopérative a tout mis en œuvre pour sauvegarder ses moyens et ses compétences pour rester réactive dès la sortie des difficultés.

Malgré un résultat négatif, l'activité générée a pris en charge la structure à l'équilibre. Les résultats de l'activité permettent à HABITATION FAMILIALE de provisionner ses risques à venir.

Votre coopérative reste un acteur engagé dans ses missions d'intérêt général, avec les moyens humains et financiers pour assurer ses missions.

L'ensemble des administrateurs et collaborateurs est vigilant et attentif pour la pérennité de la coopérative en renforçant son action auprès des coopérateurs d'aujourd'hui et de demain.



Les allées du Jardin - Vitré - Ph. LOYER

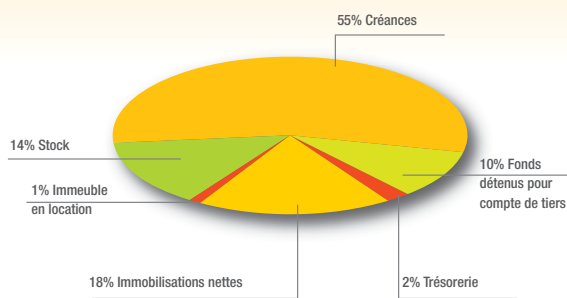
t



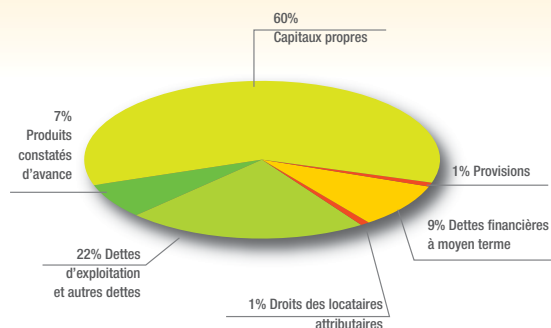
BILAN en K€

ACTIF	2008	2007	PASSIF	2008	2007
Immobilisations nettes	3 388	3 536	Capitaux propres	11 190	11 418
Immeuble en location attribution	233	247	Provisions	214	454
Stock	2 589	12 998	Dettes financières à moyen et long terme	1 719	2 045
Créances d'exploitation et autres créances	10 254	14 522	Droits des locataires attributaires	233	247
Fonds détenus pour compte de tiers (Syndic et Adm. de biens)	1 896	1 331	Dettes d'exploitation et autres dettes	4 231	7 149
Trésorerie	469	2 615	Produits constatés d'avance	1 261	13 669
Charges à répartir	19	22	Concours bancaires courants	0	288
Totaux	18 848	35 270	Totaux	18 848	35 270

Bilan Actif 2008



Bilan Passif 2008



Au 9 juin 2009

29 PERSONNES AU SERVICE DE LA COOPÉRATIVE HABITATION FAMILIALE

DIRECTION / 02 23 30 50 50

Directeur Général : Pascal MASSON
Assistante de direction : Marie-Noëlle BANNIER
Juriste : Carole CAMUS
Hôtesse d'accueil : Laurence BARRAULT

PROMOTION IMMOBILIÈRE / 02 23 30 50 50

Responsable de service : Catherine HOUZÉ-ROUXEL
Assistante : Lucie CAUDRON
Commerciaux : Guylaine LE MAOUT
Mathieu BONNECHERE
Monteur d'opérations : Jérôme NICOLAS
Conducteurs d'opérations : Gaëlle JOSSE
Stéphanie BEIGNEUX
Jean-Marie HURAUULT
Anthony LE GUEN
Frédéric REBOURS

GESTION IMMOBILIÈRE / 02 23 30 50 57

Responsable de service : Nadine SERRAND
Agents de gérance : Alain THEUDE
Michel POILANE
Assistants : Marie-Claude ALBERT
Jessica LEMARCHAND
Marie-Florie PLUMAUIZILLE (CP)
Comptables : Marie-Reine DAVID
Sandrine CUVILLIER

GESTION LOCATIVE / 02 23 30 50 60

Commerciale : Marie GOUBAND
Assistante : Stéphanie ROBERDEL (CDD)

SERVICES GÉNÉRAUX & FINANCIERS / 02 23 30 50 50

Responsable de service : Isabelle MONNIER
comptables : Ginette MARY
Fanny CHENAUT
Anita FORTIN
femme de ménage : Ada ZEMALI

habitation familiale
Coopérative de l'Habitat

110 Boulevard Clémenceau
CS 10838
35208 RENNES Cedex 2
02 23 30 50 50
Métro sortie Clémenceau

Syndic - Location - Gestion - Transaction - Promotion
Retrouvez toute notre actualité sur

www.habitation-familiale.coop