

RAPPORT DE GESTION 2009

SEMI-SEVRES

Bureaux : 38, rue des Caves du Roi 92312 SEVRES CEDEX
Siège Social : 54, Grande Rue 92310 SEVRES
au capital social de 231 000 euros
RCS 589 801 034 000 10

**Etabli par le Conseil d'Administration et Présenté
à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle
du 30 Juin 2010**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31/12/2009 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

I – ACTIVITE DE LA SOCIETE DURANT L'ANNEE 2009

1.1 – Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice

L'activité de la société a été la suivante :

A) En matière de fonctionnement

1- Structure

- Accueil du représentant permanent PROCILIA en la personne de Monsieur LOUIS en remplacement de Monsieur CAMPAGNE

2- Informatique

- Poursuite formation bureautique Excel/Word/Power-Point pour l'ensemble des administratifs et une gardienne

3- Organisation

a) Départ

- Eric LEMONNIER – octobre 2009
- Sébastien SALLIOT – octobre 2009

b) Recrutement

- Trois recrutements en cours fin 2009 (Responsable Administratif et Financier et 2 gardiens)

c) Externalisation

- Poursuite en matière d'établissement des paies et des déclarations sociales
- De la supervision de la comptabilité, arrêté des comptes 2009 et édition de la plaquette (à compter d'octobre 2009)

B) En matière d'activité

1- Gestion locative

- Attribution de logements (38 dossiers examinés par la Commission – 32 retenus)
- Augmentation de 2,00 % des loyers juillet 2009
- Résultat financier lié à la vacance :
 - . 2007 : perte : 14.156 euros
 - . 2008 : perte : 15.235 euros
 - . 2009 : perte : 16.454 euros (dont 1.471,39 euros d'indemnités d'inoccupation en attente)
- Enquête annuelle SLS (28 locataires assujettis dont 4 > à 60 % du plafond de ressources et 1 pour non réponse) soit 29 SLS calculés (au 31/12/09) (pour 43 SLS calculés au 31/12/08)
- La rémunération issue de l'activité de Syndic est de 54.374 € (3,20 % d'augmentation)
- Suite refus approbation en 2004 des comptes copropriétés gérées par syndics extérieurs, corrections effectuées (reste toujours deux programmes en cours de correction par Loiselet, ASL Croix Bossuet et ASL Parking du Théâtre).

2- Gestion patrimoine

- Poursuite du suivi des contrats d'entretien des résidences (8 résiliations et 6 contrats conclus)
- 496 commandes passées de toute nature (remplacement personnel de proximité, remise en état des logements, entretien courant, GE, plan d'entretien)
- Raccordement des immeubles aux antennes de télévision hertzienne pour l'ensemble du parc

3- Maîtrise d'ouvrage

- Production étude pré-opérationnelle îlot central (janvier 2009)
- Production étude DIA parcelle SNCF Fontenay/Pommerets (janvier 2009)
- Reprise de la provision pour risques :
 - . 104, Grande Rue – solde définitivement le dossier
 - . Parking des Binelles – solde définitivement le dossier

4- Plan d'entretien

- Validation plan d'entretien 2009 avec principe de fongibilité des budgets entre les résidences et les natures de travaux.
- Poursuite de la mise en œuvre de la Convention de Réhabilitation signée avec la Ville. Le Budget total des travaux actualisés de l'année 2009 est estimé à 283 403 €. Le montant de subvention notifiée par la Ville au titre de 2009 s'élève à 248 136 € dont 191 157 € reçus par la Semi-Sèvres.

Soit un budget cumulé au 31/12/2009 de 1 301 049 € (2007 pour 968 325 €, 2008 pour 49 321 € et 2009 pour 283 403 €).

Les travaux réalisés cumulés au 31/12/2009 s'élèvent à 882 508 € (2007 pour 852 173 € et 2009 pour 30 335 €).

Les budgets travaux actualisés reportés sur 2010 s'élèvent à 418 541 € (2007 pour 116 152 €, 2008 pour 49 321 € et 2009 pour 253 068 €).

Les financements cumulés au 31/12/2009 se décomposent de la manière suivante :

- Villes de Sèvres : 994 794 € (sous réserve de l'actualisation des travaux et du versement des financements extérieurs)
- Etat et CG 92 : 156 538 €
- CAVDS : 103 043 €
- PROCILIA : 46 674 €

Détail selon tableau « rapport sur les conditions d'exécution (article 11) joint au rapport de gestion en annexe.

5- Refinancement

- Le PLT n'a pas été actualisé et est remplacé par les données présentées dans le PSP, tableaux « Synthèse des résultats prévisionnels », accompagné des deux graphes « Evolution financière » joints en annexe au rapport de gestion.

6 - Administratif

- Renouvellement de matériel informatique et de mobilier

1.2 –Perspectives

Les priorités pour l'année sont les suivantes :

- Réalisation du Plan Stratégique du Patrimoine (P.S.P.)
- Réalisation et signature de la convention d'utilité sociale
- Mise en œuvre du plan d'entretien 2010
- Définition du programme de réhabilitation de Postillons des Bruyères

1.3 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2009, date de clôture de l'exercice, il est à noter :

- Contrôle MIILOS à compter du 8 mars 2010
- Engagement par Conseil d'Administration 12/2009 de l'élaboration de la CUS et du PSP
- Arrivée des trois nouveaux collaborateurs en mars et avril 2010

II - RESULTATS-AFFECTATION

2.1 - Examen des Comptes et résultat

Les résultats de la société sont présentés, en comparaisons des exercices 2008 et 2009 et analysés par secteurs d'activités (voir tableau page 6). Le résultat est bénéficiaire de 20.806 €.

Secteur Gestion Locative

La « Gestion locative » présente, avant imputation du coût de fonctionnement, un bénéfice de 107.293 € (le résultat bénéficiaire d'un montant de 167.025 des programmes sous conventions de dévolution a été neutralisé).

Evolution des postes significatifs du résultat

- Les loyers et quittances divers s'élèvent à 2.894.299 € en 2009, comparés à 2.796.286 € en 2008, soit une progression de 98.013 € (+ 3,5 %),

- Les droits d'attribution s'élèvent à 1.453 € en 2009, comparés à 5.974 € en 2008, soit une diminution de 4.521 €,
- Le poste « subventions plan d'entretien » est constitué des dépenses comptabilisées au poste de charge « Plan d'entretien (travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre...) ». Elles s'élèvent à 264.506 en 2009, comparées à 12.003 en 2008, soit une augmentation de 252.503 €,
- Les charges de gestion non récupérables s'élèvent à 239.202 € en 2009, comparé à 236.781 € en 2008, soit une hausse de 2.421 €,
- Les dépenses liées aux contrats d'entretien non récupérables s'élèvent à 52.826 € en 2009, contre 49.805 € en 2008, soit une augmentation de 3.021 €,
- Les dépenses d'entretien courant et de gros entretien, diminuées des indemnités d'assurances perçues s'élèvent globalement à 140.154 € en 2009, comparées à 164.176 € en 2008, soit une diminution de 24.022 € (-14,6%),
- Les dépenses (gros entretien, honoraires) liées directement au plan de patrimoine et comptabilisées en charges en 2009 s'élèvent à 247.061 € contre 25.904 € en 2008,
- Les taxes foncières s'élèvent à 312.233 € en 2009, comparées à 284.834 € en 2008, soit une augmentation de 27.399 € (+ 9,6 %).
- Les impayés (pertes et variation de la provision pour créances douteuses) ont dégagé une perte de 14.459 € en 2009, comparés à un produit de 23.310 € en 2008,
- Les honoraires liés aux conventions de dévolution s'élèvent à 478.049 € en 2009 comparés à 305.233 € en 2008, soit une augmentation de 172.816 €. Cette augmentation est liée à hauteur de 155.261 € à la relecture des conventions de dévolution,
- La charge financière des emprunts (variation des intérêts compensateurs incluse) s'élève à 847.034 € en 2009, comparée à 889.928 € en 2008, soit une diminution de 42.894 € (baisse du livret A),
- La charge globale (Dotations aux amortissements des immeubles moins quotes-parts des subventions rapportées au résultat) s'élève à 525.293 € en 2009, comparée à 630.307 € en 2008, soit une diminution de 105.014 €. Cette diminution est liée à la relecture des conventions de dévolution (non-amortissement des terrains).

Après imputation de la Quote-part 2009 du coût de fonctionnement (498.287 €) et le retraitement des honoraires lié aux conventions de dévolution (478.049 €), le résultat du secteur présente un bénéfice de 107.293 € contre 81.434 en 2008 €.

Ce secteur d'activité, qui entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, est exonéré de cet impôt car il rentre dans le secteur du service d'intérêt général du logement social.

Secteur Stationnement

Le secteur « Stationnement » présente, avant imputation du coût de fonctionnement, un bénéfice de 4.069 € en 2009, comparé à un bénéfice de 47.935 € en 2008, soit une diminution de 43.866 €.

Le résultat est composé d'un bénéfice de 19.131 € au parking EDF, d'une perte de 11.024 € au parking du Théâtre et d'une perte de 4.038 au parking du Troyon.

Après imputation de la quote-part du cout de fonctionnement de 64.920 € et de la rémunération des mandats de gestion, le résultat du secteur présente une perte de 55.049 €.

Secteur Aménagement-Construction

Le secteur « Aménagement-Construction » présente, avant imputation du coût de fonctionnement, un bénéfice global de 15.580 € en 2009 comparé à une perte de 25.652 en 2008.

Le résultat est composé d'un bénéfice de 2000 € pour l'opération du « 104 Grande Rue » et d'un bénéfice de 13.580 pour l'opération « Les Binelles ».

Après imputation de la quote-part 2009 du coût de fonctionnement de 12.079 €, le résultat du secteur présente un bénéfice de 3.501 €.

Secteur Activité « Syndic de copropriété »

Les honoraires facturés en 2009, aux 11 copropriétés gérées, s'élèvent à 54.348 € contre 52.687 € en 2008, soit une augmentation de 1.661 €.

Après imputation de la quote-part 2009 du coût de fonctionnement de 89.288 €, le résultat du secteur présente une perte de 34.940 € contre une perte de 24.901 en 2008.

Fonctionnement

Le coût de fonctionnement d'un montant de 664.574 € a été réparti, au prorata des temps consacrés, et estimés pour chaque salarié administratif sur les différents secteurs d'activités de la société au cours de l'exercice 2009, soit :

- 498.287 € sur le secteur Gestion Locative,
- 64.920 € sur le secteur stationnement,
- 12.079 € sur le secteur « Aménagement construction »,
- 89.288 € sur le secteur activité Syndic de Copropriété.

On peut noter la stabilité de l'ensemble des coûts et une baisse significative des produits financiers (revenus des Sicav).

Evolution de la trésorerie

La trésorerie de la société au 31-12-09 est de 3.045.425 €, comparée à une trésorerie de 3.408.901 € fin 2008, soit une diminution de 363.476 € (10,7%).

ECLATEMENT DES RESULTATS 2008 & 2009 PAR SECTEURS D'ACTIVITES

Secteurs d'activité	2008	2009	Comparatif 2009 – 2008
Loyers / redevances / divers quittances	2.796.285,82	2.894.299,01	+98.013,19
Droits d'attribution	5.973,88	1.453,36	-4.520,52
Subventions Plan d'entretien (travaux, honoraires...)	12.002,84	264.506,29	+252.503,45
Charges de gestion NR	-236.781,03	-239.201,66	+3.420,61
Contrats d'entretien NR	-49.805,36	-52.826,04	+3.020,68
Entretien courant, GE, moins ind. Sinistres, NR	-164.175,70	-140.154,18	-24.021,52
Plan d'entretien (travaux, honoraires...)	-25.904,42	-247.061,46	+221.157,04
Taxes foncières NR	-284.834,25	-312.232,54	+27.398,29
Créances douteuses (Pertes & variation provisions)	21.310,37	-14.459,08	-35.769,45
Honoraires gestion locative (convention de dévolution)	-305.233,21	-478.049,28	+172.816,07
Dotations aux amortissements (terrains et immeubles)	- 780.614,46	-658.435,58	- 122.178,88
Provision p/risque exploitation (Reprises / Dotations)	-22.867,35	0,00	- 22.867,35
Provision Gros Entretien (Reprises / Dotations)	-40.132,99	0,00	- 40.132,99
Charges financières (intérêts des emprunts)	-944.264,77	-771.637,11	-172.627,66
Variation intérêts compensateurs	54.337,06	-75.397,19	+129.734,25
Quotes-parts subventions virées au résultat	150.307,31	133.142,85	-17.164,46
Produits et charges exceptionnels	4.740,13	-9.391,35	+14.131,48
Imputation quote-part fonctionnement	-414.142,80	-498.286,84	+84.144,04
Retraitements des honoraires (conventions de dévolution)	+305.233,21	478.049,28	-20.128,05
Retraitements du résultat 2009 (conventions de dévolution)		-167.025,19	
Secteur Gestion Locative	81.434,28	107.293,29	+25.859,01
Loyers et autres quittances	244.245,96	224.651,25	-19.594,71
Charges de gestion	-15.255,18	-17.346,20	+2.091,02
Baux (Redevances Ville de Sèvres)	-177.948,79	-83.989,12	-101.196,57
Charges de copropriétés	-109.135,39	-115.636,68	+6.501,29
Taxes foncières et ordures ménagères	-1.405,09	-1.532,52	+127,43
Créances douteuses (Pertes & variation provisions)	954,00	-2.093,93	+3.047,93
Résultat exceptionnel	106.479,79	15,78	-106.464,01
Honoraires (mandats de stationnements)	3.161,02	5.803,07	+2.642,05
Honoraires divers	9.000,00	0,00	-9.000,00
Imputation quote-part fonctionnement	-70.362,46	-64.920,32	-5.442,14
Secteur Stationnement	-10.266,14	-55.048,67	-44.782,53
Opération des Binelles	-30.123,05	+13.580,41	+43.703,46
Opération du 104 Grande Rue	+4.470,86	+2.000,00	-2.470,86
Imputation quote-part fonctionnement	-8.412,08	-12.079,22	+3.667,14
Secteur Aménagement construction	-34.064,27	+3.501,19	+37.565,46
Honoraires syndics de copropriété	52.687,11	54.347,82	+1.660,71
Imputation quote-part fonctionnement	-77.587,81	-89.287,66	+11.699,85
Secteur Syndic de copropriété	-24.900,70	-34.939,84	+10.039,14
Résultats Semi-Sèvres	12.203,17	20.805,97	+8.271,58

2.2 - Proposition d'Affectation du Résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 20.805,97 €.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation du résultat au compte de report à nouveau pour sa totalité, soit 20.805,97 €.

2.3 - Pas de Dividendes Versés au Titre des Trois Exercices Précédents

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au cours des trois derniers exercices.

2.4 - Tableau des Résultats des Cinq Derniers Exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

2.5 – Information sur les dettes fournisseurs

Conformément aux dispositions de l'article D.441-4 du code de commerce le détail de la dette fournisseurs d'un montant de 489.962 € se décompose de la manière suivante :

- Non Echues : 210.256 €
- Echues de 0 à 30 jours : 11.802 €
- Echues de 31 à 61 jours : 80.878 €
- Echues > à 61 jours : 187.026 €

Les factures échues de 31 jours à 61 jours et > à 61 jours concernent des litiges en attente de résolution au 31/12/2009.

2.6 – Composition du capital social

Les trois principaux actionnaires sont par ordre d'importance, Ville de Sèvres (5 235 actions), Groupe Immobilier 3F (1 090 actions), FRAMPART (Société Générale – 550 actions), l'ensemble totalisant 6 875 actions sur 7 000.

III - CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE 225-38 DU CODE DU COMMERCE

Nous vous précisons que aucune convention entrant dans le champ d'application de l'article 225-38 du Code du Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

- Convention courante : celle-ci concerne l'avenant au bail emphytéotique entre la Ville de Sèvres et la Semi-Sèvres pour le parking du Théâtre (octobre 2009).

IV - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

4.1 – Actionnaires-Administrateurs publics/privés

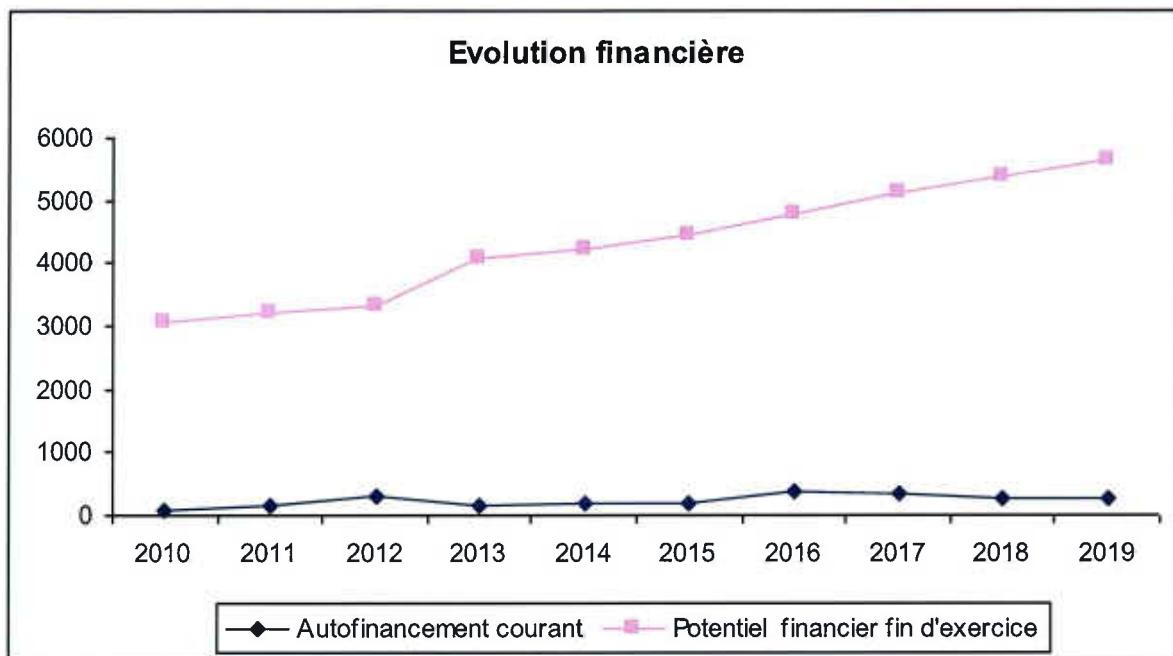
Pas de modification – Nous vous précisons qu'aucun changement n'ait intervenu au cours de l'exercice écoulé.

4.2 - Jetons de Présence

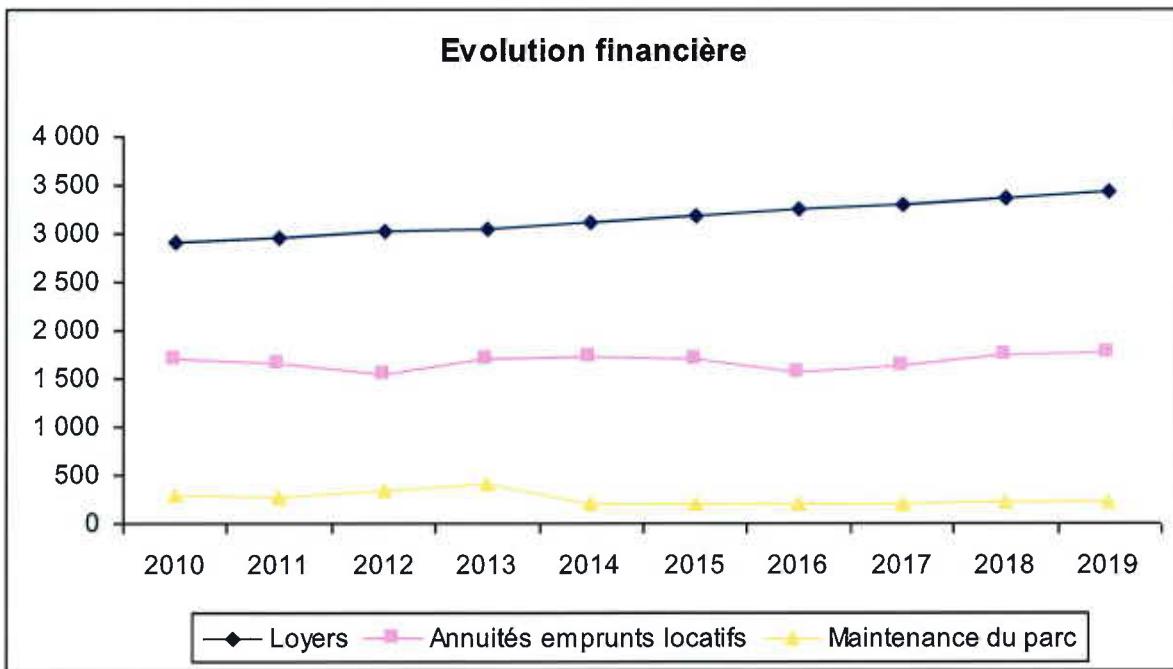
Vous voudrez bien statuer sur le montant global des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration pour l'exercice en cours et chacun des exercices ultérieurs, que nous vous proposons de fixer à 0 (zéro).

Le Président

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS										
Années	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Loyers patrimonial de référence	2 435	2 404	2 534	2 584	2 638	2 689	2 743	2 797	2 853	2 910
Effets des cessions et démolitions	0	0	-1	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-28
Impact des travaux immobilisés identifiés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés non identifiés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers théoriques logements	2 435	2 404	2 533	2 660	2 611	2 663	2 717	2 771	2 826	2 883
Pertes de loyers / vacants	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12
Loyers quittances logements	2 426	2 474	2 523	2 650	2 601	2 663	2 706	2 760	2 815	2 871
Autres loyers	475	485	494	504	514	524	535	546	557	568
Total loyers	2 901	2 959	3 017	3 064	3 116	3 177	3 241	3 308	3 372	3 439
Production immobilisée	15	15	16	16	17	17	17	18	18	18
Autres produits	182	153	212	287	78	77	79	80	82	84
Marges sur autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	24	26	26	30	33	35	37	41	41	44
Produits courants	3 122	3 163	3 273	3 386	3 240	3 306	3 373	3 442	3 612	3 686
Annuités patrimonial de référence	-1 706	-1 669	-1 550	-1 713	-1 736	-1 696	-1 570	-1 632	-1 753	-1 783
Effet des cessions et démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés identifiés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés non identifiés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des renouvellements de composants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-1 706	-1 669	-1 550	-1 713	-1 736	-1 696	-1 570	-1 632	-1 753	-1 783
Solde après annuités	1 416	1 484	1 723	1 673	1 604	1 610	1 603	1 610	1 759	1 802
TFPB	-322	-332	-341	-351	-356	-409	-422	-434	-448	-461
Solde après annuités et TFPB	1 094	1 162	1 382	1 322	1 148	1 201	1 382	1 376	1 311	1 341
Maintenance courante	-187	-191	-195	-198	-202	-206	-211	-215	-219	-223
Gros entretien	-112	-82	-139	-212	0	0	0	0	0	0
Maintenance du parc (y compris régie)	-299	-272	-334	-411	-202	-206	-211	-215	-219	-223
Solde après annuités TFPB et maintenance	796	880	1 048	912	946	986	1 171	1 162	1 092	1 117
Frais de personnel	-478	-489	-498	-508	-518	-529	-539	-550	-561	-572
Correction régle d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-214	-218	-223	-227	-232	-238	-241	-246	-251	-256
Charges non récupérées	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-23	-24	-24	-24	-25	-25	-26	-27	-28	-28
Autofinancement courant	77	147	301	169	168	202	363	337	261	259
en % des loyers	2,6	5	10	4,9	5,4	6,4	11,2	10,2	7,6	7,6
Taux moyen de vacance	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Potentiel financier début d'exercice	2 984	3 061	3 208	3 352	4 075	4 244	4 466	4 809	5 146	5 397
Autofinancement exploitation courante	77	147	301	150	169	202	363	337	251	259
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cession des actifs	0	0	0	573	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en locatifs	0	0	-156	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emprunts non locatifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier fin d'exercice	3 061	3 208	3 362	4 076	4 244	4 466	4 809	5 146	5 397	5 657
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de garantie	361	361	380	359	359	359	359	359	359	359
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME	3 422	3 568	3 713	4 434	4 603	4 808	5 168	5 608	5 788	6 016



- Un autofinancement qui reste positif et constant sur les 10 prochaines années...
- Un potentiel financier qui augmente progressivement, alimenté pour partie, par les subventions accordées par la ville pour les besoins de travaux



- Une masse de loyers quittancés qui augmentent de part l'augmentation des loyers à l'IRL
- Des annuités d'emprunts locatifs qui restent maîtrisées grâce notamment au désendettement naturel du parc
- Des besoins de maintenance (hors RC et améliorations) relativement constants et lissés dans le temps

RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES

(Art.133, 135,et 148 du décret sur les Sociétés Commerciales)

NATURES DES INDICATIONS	2005	2006	2007	2008	2009
I - Capital en fin d'exercice					
a) Capital Social	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000
b) Nombre des actions ordinaires existantes	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
II - Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	5 134 077	6 463 585	3 668 997	3 947 876	3 830 288
b) Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	321 044	656 633	846 129	871 166	609 842
c) Impôts sur bénéfices	3 750	11 250	7 500	0	0
d) Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	-786 517	141 083	27 159	12 203	20 806
e) Résultat distribué	0	0	0	0	0
III - Résultats par action					
a) Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amort et provisions	45,33	92,20	119,80	124,45	87,12
b) Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	-112,36	20,15	3,88	1,74	2,97
c) Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	0
IV - Personnel					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	8	9	8	8	8
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	371 358	454 714	424 047	429 670	438 406
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Cœuvres Sociales, etc....)	169 063	201 168	187 406	186 176	188 938