

**BORDEREAU INPI - DEPOT D'ACTES DE SOCIETES**

Vos références :

Nos références : n°de dépôt : **A2009/005902**  
n°de gestion : **1969B00205**  
n°SIREN : **690 802 053 RCS Toulouse**

Le greffier du Tribunal de Commerce de Toulouse certifie avoir procédé le 30/04/2009 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de :

"Promologis", société anonyme d'habitation à loyer modéré. - société anonyme à directoire et à conseil de surveillance

2 rue du Docteur Louis Sanières 31000 Toulouse -FRANCE-

Ce dépôt comprend les pièces suivantes :

**procès-verbal du conseil de surveillance du 23/12/2008 (2 exemplaires)**

Concernant les évènements RCS suivants :

**Modification relative aux dirigeants d'une société**

30 AVR. 2009

PROMOLOGIS

enregistré sous le numéro : 5902  
N° de gestion : 696205

Société Anonyme d'HLM à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 7.672 911 €

Siège social : 2, rue du Docteur Sanières  
31000 TOULOUSE

*Copie certifiée conforme  
à l'original, A Toulouse le 21/03/09*  
Le Directeur Général Adjoint  
Membre du Directoire

RCS Toulouse: 690 802 053



--- oOo ---

Hervé GIRARDI

**PROCES-VERBAL**

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**DU 23 DECEMBRE 2008**

L'an deux mille huit,

le 23 décembre à 10 heures,

Les membres du Conseil de Surveillance de la société PROMOLOGIS se sont réunis, au siège social, sur convocation du Président – François JUNCA.

**Sont présents et ont élargé le registre de présence :**

Monsieur François JUNCA – Président  
Monsieur Pierre CARLI – 1<sup>er</sup> Vice-Président  
Monsieur Georges PIQUEMAL – 2<sup>ème</sup> Vice-Président  
Monsieur Alain CARRE  
Monsieur Etienne LABORDE  
Monsieur Jean PLANES  
Monsieur Fabien SERIEYS  
Monsieur Guy BAUDEAN  
Monsieur Jean-Michel SZYDLOWSKI  
Monsieur Serge CAMBOU  
Monsieur Philippe GUERIN (représentant de la C.A.G.T.)  
Monsieur Alain SOTTIL (représentant de la C.A.M.)  
Madame Françoise VELLAS DE SENTENAC, Représentant les locataires  
Monsieur Magide KEHIL, Représentant les locataires

**Sont représentés :**

Monsieur Christian BRUNET (représentant du Conseil Général de la Haute-Garonne) pouvoir à  
Monsieur JUNCA  
Monsieur Serge PEIGNON, pouvoir à Monsieur SERIEYS  
Madame Annette BALAGUE-LEMOINE (représentant les locataires) pouvoir à Madame DE  
SENTENAC

**Est absent excusé : Monsieur Gérard ARQUE**

**Assistaient à cette séance :**

Monsieur Max AIRA - Président du Directoire, Messieurs Hervé GIRARDI - Philippe PACHEU - membres du Directoire.

Messieurs Bruno MOUCHES et Louis DUMONT - membres du Comité d'entreprise.

Messieurs Gérard TREMEGE et Jean-Marie FERRANDO, commissaires aux comptes.

Le registre de présence est signé par chacun des membres du Conseil lors de son entrée en séance.

Plus de la moitié des membres du Conseil de Surveillance étant présents, le Conseil peut valablement délibérer.

La séance est présidée par Monsieur François JUNCA qui en rappelle l'ordre du jour :

- Approbation du procès-verbal de la séance du 30 septembre 2008
- Rapport d'activité 3e trimestre 2008
- Rachat 20 logements à Casteginest
- Actualisation Compte de Résultat Prévisionnel 2008 (réel estimé)
- Budget 2009 et Plan Moyen Terme 2009-2013
- Compte rendu Comité d'Audit du 17 décembre 2008
- Questions diverses : nouveaux représentants CIL Interlogement

En ouverture de ce Conseil, Monsieur François JUNCA indique qu'il cessera ses fonctions de Président d'ici le 30 juin 2009. En accord avec les membres du pacte d'actionnaires, il proposera la désignation de Monsieur Max AIRA et demande au Conseil de l'applaudir.

Le Président communique, par ailleurs, les informations suivantes :

- Le Conseil d'Administration du CIL Interlogement réuni le 16 décembre 2008 a pris acte de la démission de Monsieur Henri GILLES à la Présidence de cet organisme et son remplacement par Monsieur Bruno DELMAS. Ce même Conseil a désigné ses nouveaux représentants appelés à siéger au Conseil de Surveillance de Promologis (cette information sera reprise en questions diverses) : Messieurs Alain CARRE et Serge CAMBOU à qui le Conseil souhaite la bienvenue.
- Election le 10 décembre 2008 du nouveau Président de l'Union Sociale pour l'Habitat. Monsieur Thierry REPENTIN succède à Monsieur Michel DELEBARRE. Sénateur de Savoie, Monsieur REPENTIN intervient très régulièrement sur les textes relatifs au logement. Il est attendu, pour permettre à l'Union Sociale pour l'Habitat de redevenir force de proposition en matière de logement social.
- Le Conseil Supérieur des HLM a validé le 21 novembre 2008 le renouvellement de l'agrément HLM de notre filiale, la Régionale de l'Habitat. Ce nouvel agrément fait suite aux changements de gouvernance (résiliation du pacte d'actionnaires et prise de participation majoritaire) et de mode d'administration intervenus à la fin du premier semestre 2008. Nous attendons l'agrément officiel délivré par le Ministre du Logement.

Le Président du Directoire informe à son tour le Conseil de sa récente rencontre avec Monsieur BOROTRA, Sénateur-Maire de Biarritz qui est à la recherche d'un opérateur social pour adosser la SEM de la Ville (574 logements) et réaliser près de 200 logements sociaux dans une ZAC

municipale dont le démarrage est prévu en 2009.

Ce dossier doit faire l'objet d'une étude technique et financière approfondie pour être soumise à un prochain Conseil de Surveillance.

<b>2008 - 035</b>	<b>PROCES-VERBAL DE LA PRECEDENTE SEANCE</b>
-------------------	--

Le Président rappelle à ses collègues que la dernière séance du Conseil s'est tenue le 30 septembre 2008 et qu'il convient d'en approuver le procès-verbal.

Le Conseil, après lecture, adopte et approuve à l'unanimité le procès-verbal de la précédente réunion.

<b>2008 – 036</b>	<b>RAPPORT TRIMESTRIEL D'ACTIVITE</b>
-------------------	---------------------------------------

**Développement** : dans un contexte de crise économique et financière, la dégradation du marché immobilier français se confirme au troisième trimestre 2008. C'est la conséquence de produits souvent en décalage avec la demande, de l'attentisme marqué des acquéreurs et du resserrement des conditions de crédits. Les ventes immobilières ont baissé de 44 % par rapport au troisième trimestre 2007 et les mises en vente de 38 % selon les données FPC.

Ce contexte dégradé a conduit les promoteurs à se rapprocher des organismes HLM pour leur vendre des programmes en bloc (VEFA) ou des logements invendus (stock).

Dans la perspective de soutenir le secteur du BTP particulièrement affecté, le gouvernement a lancé un projet portant sur 30 000 logements de la promotion privée visant à les convertir en programmes de logement social.

Un appel d'offres national a été initié par le Groupe SNI et Immobilière 3F pour l'achat de 15 000 logements.

Le complément (15 000 logements) est discuté par les organismes HLM à travers leurs représentations professionnelles départementales et régionales.

Pour la Haute-Garonne, 2 089 logements ont été proposés en VEFA par la promotion privée, y compris ceux relevant de l'appel d'offres national (SNI – I3F).

Compte tenu de leurs caractéristiques ou de leur situation, certaines propositions ont été écartées par les élus ou les organismes HLM.

L'enjeu essentiel est le territoire du Grand Toulouse (1 752 logements) et spécialement de Toulouse où les élus ont donné priorité à la reconstitution d'une offre dédiée au relogement du GPV du Mirail pour 557 logements. 586 logements ont été écartés par la Ville et 304 sont répartis entre les organismes HLM qui négocient les conditions d'achats.

Ce contexte a rendu difficile le dépôt des dossiers de demandes de financements auprès des délégataires, spécialement le Grand Toulouse. L'essentiel des dépôts se fait ainsi sur le dernier trimestre 2008. Tous délégataires confondus, au 30 septembre, 23 % de la programmation 2008 (915 logements) a fait l'objet d'un dépôt de dossier de financement.

**Accession à la propriété** : malgré le contexte difficile du marché immobilier, la commercialisation des programmes en accession sociale et PSLA se révèle conforme aux objectifs.

S'agissant de 2009, il faudra être attentif à l'impact de la mise en œuvre du Pass foncier dans les logements collectifs (projet de Loi Boutin), du doublement du prêt à taux zéro dans le neuf ainsi qu'à la répercussion de la baisse des taux par les établissements de crédit.

**Vente de logements locatifs** :

L'objectif de vente pour 2008 sera dépassé avec 108 cessions en perspective à destination des locataires.

Malgré ces bons résultats, il faut mesurer des évolutions possibles de comportement en raison d'un attentisme assez généralisé chez les acheteurs potentiels et des conditions de financement octroyées par les banques.

**Gestion locative** : le patrimoine totalise 18 989 logements au 30 septembre 2008. 802 nouveaux logements locatifs ont été achevés et livrés à fin septembre 2008 ; près de 150 restent à livrer sur le dernier trimestre.

Le taux de mobilité locative a connu une « poussée » traditionnelle durant le troisième trimestre de l'année. Au-delà de ce phénomène conjoncturel, nous observons cependant une progression de la mobilité sur l'ensemble de l'année. Les Hautes-Pyrénées et le Tarn et Garonne sont particulièrement concernés sur des secteurs où l'offre locative s'est développée.

Rappel est fait qu'au niveau national toute variation à la baisse de la mobilité de 1 % représente un impact négatif de 40 000 logements sur les remises en location.

Le taux de vacance pour inoccupation est stable à 2,2 %, tous produits et tous motifs confondus. Cette vacance est impactée par la problématique récurrente des garages rendus ou refusés par les locataires.

Les attributions de logements sont confrontées à deux difficultés essentielles : la paupérisation des demandeurs (tous réservataires) avec l'adéquation de leurs ressources au niveau de loyer et la lourdeur du traitement des demandes dites prioritaires au titre des accords collectifs ou du DALO.

S'agissant de l'impayé locatif, il est positionné à un niveau légèrement inférieur à celui de 2007 à pareille époque (3,9 % contre 4,2 %), avec une amélioration sensible du taux d'impayé des locataires présents.

**Ressources Humaines** : l'effectif au 30 septembre 2008 s'élève à 204 personnes et correspond à 202,4 ETP sur les neuf premiers mois, en augmentation de 3,5 ETP par rapport au 30 juin.

Il est porté à la connaissance du Conseil de Surveillance le travail de classification, engagé sur les emplois administratifs, dans le cadre de l'avenant à la convention collective nationale. Cette démarche, qui s'appuie sur les fiches de poste, se décline à travers quatre critères de classement : technicité, relationnel, autonomie, responsabilisation. Cet important travail de remise à niveau devra être achevé au plus tard le 30 juin 2009.

Il y a lieu, enfin, de saluer la signature avec les partenaires sociaux dès le 11 décembre, de l'accord collectif au titre des N.A.O. (négociations annuelles obligatoires) 2008.

**Finances** : la B.C.E., après avoir relevé une dernière fois ses taux directeurs à 4,25 % en juillet, a enchaîné avec deux baisses consécutives en octobre et novembre ramenant ainsi son taux de refinancement du système bancaire européen à 3,25 %.

Dans son sillage, les taux principalement à court terme se sont largement détendus, l'EONIA étant repassé sous la barre des 3 %.

Dans ces conditions, une baisse du Livret A est attendue dès le 1er février 2009 de l'ordre de 50 à 75 points de base, redonnant ainsi de l'oxygène au financement du logement social.

L'effet retard sur le pic d'inflation du premier semestre 2008 se traduit quant à lui par un indice de référence des loyers en hausse sur le troisième trimestre à 2,98%.

Le coût de la dette subit l'effet retard des hausses successives de Livret A et de l'inflation intervenue depuis 2005. Son taux actuariel à fin septembre à 5,17 % est en progression de quasiment 100 points de base sur le 31/12/07.

Ainsi, la courbe des taux ayant amorcée une détente générale, le coût de la dette de la société se retrouve supérieur de 30 points de base au taux du marché à maturité équivalente.

Le taux de rendement de la trésorerie a profité en 2008 du niveau élevé des taux court terme. Ainsi, au 30 septembre 2008, le taux moyen de placement ressort à 4,25 %.

Dans la limite des besoins de liquidité, la maturité des placements a été rallongée avant la baisse générale des taux d'intérêt.

<b>2008 – 037</b>	<b>RACHAT DE 20 LOGEMENTS A CASTELGINEST</b>
-------------------	--

Une opportunité d'achat immobilier se présente pour un ensemble de 20 logements R+1, rue Pasteur et Place Bertrand à Castelginest.

Il s'agit de logements bien situés par rapport au centre – ville, datant des années 70, avec logements en rez-de-chaussée et à l'étage, parkings et jardins.

Les négociations ont abouti à un prix de 2,2 M€, approuvées par le Directoire le 1<sup>er</sup> Juillet 2008.

Cette opération permet de conforter la présence de PROMOLOGIS sur cette commune en constat de carence au regard de l'article 55 SRU et qui va se doter d'une politique de production de logements sociaux.

A l'unanimité, Le Conseil de Surveillance autorise cette acquisition.

<b>2008 – 038</b>	<b>ACTUALISATION COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2008 (REEL ESTIME)</b>
-------------------	---

Le Directoire réuni le 4 novembre 2008 a approuvé, en présence des Commissaires aux Comptes, le compte de résultat prévisionnel actualisé construit sur un arrêté des comptes intermédiaire au 30 juin et censé préfigurer le résultat définitif 2008.

Ce réel estimé 2008 est caractérisé par une activité soutenue : 940 logements mis en chantier, 952 logements mis en service, 111 logements démolis et 108 ventes à personnes physiques. Est également pris en compte la cession, en date du 27/10/2008, de 233 logements étudiants –

Résidence Le Caducée – à Toulouse.

L'exercice 2008 est marqué par la sortie définitive du swap de taux le 27 février 2008. Cette annulation a généré une soulte de 3,2 M€, intégralement provisionnée au 31 décembre 2007.

Les loyers sont en léger retrait (- 0,12 %) par rapport au budget essentiellement sous l'effet du décalage dans la mise en location de certaines opérations. Le taux de vacance commerciale reste maîtrisé à 0,60 %.

Les coûts internes progressent fortement en raison de dossiers de financement déposés plus nombreux que prévus, signe d'un fort dynamisme de construction.

L'annuité locative est impactée par l'incidence de l'annulation définitive du swap ci-dessus évoqué ainsi que par la hausse du Livret A au 1/08/08.

La taxe foncière est quasi conforme au budget, l'augmentation des taux d'imposition des différentes collectivités ayant dans l'ensemble été maîtrisée en 2008.

La maintenance est en retrait de 0,4 M€ notamment sur le gros entretien, certains projets ayant connu du retard dans la mise en œuvre de la consultation des entreprises.

Les charges de personnel progressent légèrement (+ 1,32 %) sous l'effet de la prise en compte de certaines indemnités de départs (réelles ou provisionnées). En euro par logement, les charges de personnel ressortent à 538 € pour un budget à 525 €.

Les autres charges décaissables augmentent de 169 K€ notamment sous l'effet de la progression des postes honoraires (+ 109 K€) et d'intérêts d'emprunts sur immobilisations cédées, remplacées ou démolies.

Dans ces conditions l'autofinancement hors ventes s'établit pour 2008 à 8 974 K€ représentant ainsi 11,20 % des loyers.

108 ventes HLM totalisent 7,3 M€ de marge nette soit 67 684 € / logement. La vente de la Résidence Le Caducée génère quant à elle une marge nette de 12,4 M€.

L'autofinancement total ressort à 28,26 M€.

Après prise en compte des charges et produits calculés, le résultat net comptable ressort à 24 450 K€.

Le Conseil de Surveillance prend acte de l'actualisation du compte de résultat prévisionnel 2008 et demande qu'une information, sur le nombre de logements HLM vendus, soit communiquée régulièrement aux communes concernées.

**2008 – 039**

**BUDGET 2009 ET PLAN MOYEN TERME 2009 - 2013**

Discutées en Comité d'Audit du 17 décembre, les hypothèses du Plan Moyen Terme financier sur cinq ans 2009-2013 ont été présentées en séance.

Les résultats projetés à 5 ans se traduisent par un autofinancement évoluant entre 9,91 % et 11,8 % des loyers, un Fonds de Roulement Net Global entre 1 187 et 1 830 € / logement.

Le rappel des hypothèses retenues lors des précédents prévisionnels illustre parfaitement la dégradation des conditions économiques de production et de gestion du logement social.

Il a été précisé au Conseil de Surveillance que les principales hypothèses : actualisation des loyers et des taxes foncières, taux du Livret A et taux de rendement des placements financiers sont conformes aux recommandations de la Fédération sur ce même horizon de prévisions.

Ce Plan Moyen Terme s'inscrit dans un contexte financier en voie de retournement : les anticipations du coût des financements sont à la baisse alors que la situation présente évolue encore sur des niveaux élevés.

A titre d'illustration, le taux du Livret A est à ce jour sur un taux de 4 % avec une anticipation à 3 % dès le 1er février 2009 et moins de 2 % en février 2010.

Dans le même temps, le prix de revient d'un logement neuf PLUS a été retenu dans ce prévisionnel pour une valeur de 127 434 € soit 1 902 € au m<sup>2</sup> contre 1 836 € pour le précédent Plan Moyen Terme, soit une augmentation de 3,60 %.

De la présentation de trois graphiques illustrant l'évolution sur cinq ans de l'autofinancement – hors cessions d'actifs, de l'autofinancement avec prise en compte de la Vente HLM ainsi que du Fonds de Roulement long terme à terminaison des opérations locatives, le Conseil considère qu'en l'absence de dispositif d'accompagnement financier suffisant par l'Etat ou les collectivités locales en faveur du logement social, la cession d'éléments d'actifs, à travers la réévaluation qu'elle génère, constitue une réponse adaptée au maintien d'un niveau de production élevé et d'un réinvestissement soutenu dans le patrimoine existant.

**2008 – 040**

**COMPTE RENDU COMITE D'AUDIT DU 17 DECEMBRE 2008**

Réuni le 17 décembre 2008, le Comité d'Audit a examiné l'ordre du jour suivant :

- Approbation procès-verbal Comité d'Audit du 13/05/08
- Contrôle Interne : cartographie des risques et plan d'audit 2009
- Actualisation Compte de Résultat Prévisionnel 2008 (réel estimé)
- Budget 2009 et Plan Moyen Terme 2009-2013
- Questions diverses.

Son Président indique au Conseil avoir validé les éléments financiers présentés ci-avant.

S'agissant du contrôle interne, et après avoir relevé la qualité du dossier qui lui a été présenté, le Président du Comité d'Audit propose qu'une cartographie des principaux risques soit présentée à un prochain Conseil de Surveillance.

## QUESTIONS DIVERSES

**2008 – 041      NOUVEAUX REPRESENTANTS CIL INTERLOGEMENT**

Par courrier en date du 18 décembre 2008, le CIL Interlogement a notifié les résolutions suivantes issues de son dernier Conseil d'Administration :

- Monsieur Alain CARRE a été désigné en qualité de représentant permanent du CIL Interlogement au sein du Conseil de Surveillance de Promologis, en remplacement de Monsieur Henri GILLES, démissionnaire

- Monsieur Serge CAMBOU a été désigné pour siéger au sein du Conseil de Surveillance de Promologis, en lieu et place de Monsieur Pascal TAGLIAPIETRA, démissionnaire, en qualité de représentant du Syndicat CGT-FO.

- Le Conseil de Surveillance prend acte du remplacement de Monsieur Henri GILLES par Monsieur Alain CARRE comme représentant permanent du CIL Interlogement
- Le Conseil de Surveillance coopte Monsieur Serge CAMBOU, en remplacement de Monsieur Pascal TAGLIAPIETRA ; cette désignation sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale.

Ainsi délibéré à TOULOUSE les jour mois et an que dessus.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le Président et un membre du Conseil de Surveillance :

M. François JUNCA

Président du Conseil de Surveillance

M. Pierre CARLI

Vice-Président