

Greffe
du Tribunal de Commerce de
Lille
Halle aux Sucres
33, Avenue du Peuple Belge
B.P. 109
59009 LILLE Cedex

**CERTIFICAT
DE DEPOT D'ACTES DE SOCIETE**

V/Réf : GUICHET

Concernant :

Dépôt effectué par :

Saco SOCIETE ANONYME D'HLM "LOGICIL"
74 rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D ASCQ

Saco SOCIETE ANONYME D'HLM "LOGICIL"
74 rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D ASCQ

Numéro RCS : Lille B 475 680 815

<94606/2007B00430>

Pièces déposées le 07/05/2008

Numéro : 2803814

Rapport du Commissaire aux apports du 14/04/2008

Tarif fixé par décret 2007-812 du 10/05/07 - 6 Taux de base - Détail sur note de frais et honoraires annexée.

Le Greffier,



07 MAI 2008

94606
3824

REMY AINE

Commissaire aux comptes près la cour d'appel de Douai

LOGICIL

*Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 80 000 €
74, Rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D'ASCQ*

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports en nature effectués par

L'association CIL HABITAT

*Association Loi 1901
74, Rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D'ASCQ*

à la Société LOGICIL

*Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 80 000 €
74, Rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D'ASCQ*

Assemblée Générale extraordinaire du 15 mai 2008

LOGICIL

SA d'HLM au Capital de 80.000 €.

Siège social : 74 rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Rapport du commissaire aux apports

sur la valeur des apports en nature effectués

par l'association CIL HABITAT à la société LOGICIL SA d'HLM

Assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de LILLE en date du 5 novembre 2007, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports en nature devant être effectué par l'association CIL HABITAT dans le cadre de l'augmentation de capital de votre société.

Les apports en nature ont été arrêtés dans le projet de contrat d'apport en nature signé par les représentants des structures concernées en date du 1er avril 2008. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre par la société LOGICIL, bénéficiaire des apports.

I) PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Sociétés concernées

- **Société bénéficiaire**

La société LOGICIL SA D'HLM est une société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 80.000 €, dont le siège social est situé 74 rue Jean Jaurès, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille, sous le numéro 475.680.815, représenté par Monsieur Jean QUENSIERRE, Président de la société. Son objet social tel que décrit dans ses statuts, est le suivant :

« 1) En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du Code de la Construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble,

2) de gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

3) de gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la Loi de finances pour 2002 (n°2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association,

4) de réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine qu'elle gère ou à titre de prestataire de services pour les populations logées dans le patrimoine géré par d'autres organismes de logement social,

5) de réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement , y compris les lotissements, prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendus nécessaires par ces réalisations,

6) *En complément de son activité locative, de réaliser, d'acquérir et d'améliorer des logements en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre de ses objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Ces logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R 443-34 du Code de la construction et de l'habitation. Les prix de vente de ces immeubles respectent les maxima fixés en application du même article ;*

7) *d'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction ou sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R 443-34 du Code de la construction et de l'habitation.*

8) *Après avoir souscrit ou acquis des parts d'une société civile immobilière ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R 443-34 du Code de la construction et de l'habitation. d'être syndic de copropriété ou d'exercer les fonctions d'administrateur de biens de ces immeubles ;*

9) *de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location accession,*

10) *de réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers,*

11) *de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société,*

12) *d'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet du département du lieu de situation de ces hôtels ;*

13) *d'intervenir comme prestataire de services de sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions de l'article R 422-4 du Code de la Construction et de l'habitation ;*

14) avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R 422-23 du Code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

15) Dans des copropriétés mentionnées au 13 ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L 615-1 du Code de la Construction et de l'habitation, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement . Les dispositions du 7° de l'article R 421-4 du même code sont applicables aux conditions de revente et de locations de ces lots ;

16) De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L 615-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

17) Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriété situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L 442-11,

18) de réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

19) Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L 303-1 du même code,

20) Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

21) De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L 421-1, R421-4 (6°) et R 421-4-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22) De se voir confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine qui peut comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1^{er} de la Loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. La convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

23) De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

24) de réaliser en vue de leur revente, dans les conditions prévues aux articles L 261-1 à L 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n°2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99% au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

25) De participer, en application de l'article L 424-2 du code de la construction et de l'habitation à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habita social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

26) de réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé dans les conditions fixées par l'article L6148-7 du code de la santé publique ;

27) de réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n°2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99% au moins par cette association ;

28) d'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

29) de réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant. »

▪ **Structure apporteuse**

L'association CIL HABITAT, est une association régie par la Loi 1901, dont le siège social est situé 74 rue Jean Jaurès, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, immatriculé à la Préfecture de Lille sous le numéro W 595.000.843, représentée par Monsieur Henri FELTZ agissant en sa qualité de Président. Son objet social tel que décrit dans ses statuts, est le suivant :

*« L'association a pour objet exclusif de concourir au logement des salariés.
En conséquence, elle peut promouvoir :*

- *L'information des entreprises et de leurs salariés en matière de logement ;*
- *La gestion des logements en vue de la location aux salariés ;*
- *La construction, l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements ;*
- *La réalisation d'équipements sociaux ou d'annexes à usage commun, complémentaires aux opérations ci-dessus ;*
- *L'acquisition et l'aménagement de terrains destinés exclusivement aux opérations ci-dessus ; et toutes opérations prévues par la réglementation en vigueur.*

Elle exerce son activité soit selon les règles prévues pour l'emploi de sommes recueillies au sens du code de la construction et de l'habitation, soit par l'intermédiaire de sociétés commerciales dont les dispositions statutaires et les modalités particulières de contrôle et de financement sont décrites au titre V des présents statuts.

L'association ne peut acquérir ou prendre à bail que les immeubles nécessaires à son administration et à la réunion de ses membres, elle s'oblige à aliéner ceux qui viendraient à lui échoir, notamment par suite de la dissolution d'une société de construction, en vue de réinvestir le produit de ces aliénations conformément à son objet social. »

1.2 Motifs et buts de l'opération

L'apport en nature de l'association CIL HABITAT à la société LOGICIL s'inscrit dans le cadre de la réorganisation du groupe CMH Cette opération est concomitante à l'apport de la branche d'activité de la société SLE HABITAT dont l'objectif est de rationaliser la gestion du patrimoine locatif social en concentrant les moyens matériels et financiers dédiés au développement et à la maintenance de logements locatifs sociaux sur une seul et même structure, la société LOGICIL.

L'apport de créances du CIL HABITAT permettant l'augmentation de capital a pour but de maintenir la participation du CIL HABITAT dans le capital de LOGICIL à son niveau actuel afin de préserver les équilibres au sein de l'actionnariat de référence du groupe CMH.

1.3 Bases de l'apport en nature

De convention expresse les sociétés participantes déclarent que la valeur des créances apportées par le CIL HABITAT correspond au capital restant à rembourser au titre de prêts consentis à l'origine par le CIL HABITAT à LOGICIL dont le capital restant à rembourser s'élève à 5.569.000 € au 31 décembre 2007. Le détail des créances apportées est joint en annexe au traité d'apport.

1.4 Propriété, jouissance et conditions

L'association CIL HABITAT aura la propriété des titres reçus en contrepartie de l'apport à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives décrites dans le traité d'apport partiel d'actif signé par les représentants de chacune des structures. Les apports ne seront définitifs qu'après approbation de l'opération par votre assemblée générale extraordinaire et par décision de la SA LOGICIL.

Les actions nouvelles seront créées avec jouissance au jour de l'arrêté préfectoral.

1.5 Conditions suspensives

La réalisation de l'apport ainsi que les modalités de sa rémunération sont soumises à la réalisation, au plus tard le 31 décembre 2008 des conditions suspensives cumulatives suivantes : vérification de l'apport et approbation par les membres du CIL HABITAT et par les associés de LOGICIL ; décision d'augmenter le capital dans les conditions prévues par le contrat d'apport ; notification de l'arrêté préfectoral autorisant l'apport partiel d'actif de sa branche locative sociale par la société SLE HABITAT à la société LOGICIL conformément aux statuts de LOGICIL, et notification de l'arrêté préfectoral autorisant l'opération d'apport en nature.

II) DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS EN NATURE

2.1 Description de l'apport

Aux termes du traité d'apport en nature signée par les représentants des deux structures en date du 1^{er} avril 2008, les éléments apportés correspondent à des créances résultant du capital restant à rembourser au 31 décembre 2007 au titre des prêts accordés par le CIL HABITAT à la société LOGICIL.

2.2 Evaluation des apports en nature

La valeur des créances apportées par le CIL HABITAT ressort au 31 décembre 2007 à 5.569.000 euros, et correspond au capital restant à rembourser au titre des prêts consentis par le CIL HABITAT. A LOGICIL.

IV) CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports en nature décrits ci-dessus dont le total s'élève à 5.569.000 € n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société LOGICIL bénéficiaire des apports.

Fait à Lille, le 14 avril 2008

Le Commissaire aux apports

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by 'AINE' and a long horizontal stroke.

Rémy AINE