

CE
Jug. P. A. n.

A 3 C

Société Anonyme au capital de 7.650.000 Francs
Siège social : 27, Quai Anatole France - 75007 PARIS
R.C.S. Paris B 343.252.417

CONFERENCE DES PARTIS
11.12.1992
55208

COPIE CERTIFIEE CONFORME

**PROJET DE PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 11 DECEMBRE 1992**

883 326

L'an mil neuf cent quatre vingt douze, le onze décembre à dix-sept heures, le Conseil d'Administration s'est réuni 36, avenue Raymond Poincaré - 75116 PARIS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- I - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 1992
- II - COOPTATION D'UN ADMINISTRATEUR
- III - EXAMEN DE L'ACTIVITE DE A3C EN 1992
 - 1 - Sociétés civiles de placements immobiliers.
 - 2 - Les investissements immobiliers et la gestion.
 - 3 - Le crédit-bail immobilier.
 - 4 - Le crédit-bail mobilier.
- IV - PREVISIONS COMPTABLES AU 31 DECEMBRE 1992
- V - PREVISIONS DE L'ACTIVITE D'A3C POUR 1993
- VI - PROJET DE BUDGET POUR 1993
- VII - QUESTIONS DIVERSES

ETAIENT PRESENTS OU REPRESENTES :

- Monsieur Jean-Pierre LE COQ, Président ;
- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, représentée par Monsieur Jean SEBEYRAN ;
- le CENTRE NATIONAL DES CAISSES D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre LE COQ ;
- La CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE, représentée par Monsieur Thierry DA.

ETAIT ABSENT :

- Monsieur Claude BLANCHET.

ASSISTAIENT EN OUTRE A LA SEANCE :

- Monsieur Patrice ROSSARD, Directeur Général ;
- Madame Marie-Claude GLEIZE, Directeur du Crédit-Bail Immobilier ;
- Madame Catherine de BOISANGER, Directeur des Investissements ;
- Monsieur Thierry LIGNIER, Directeur des S.C.P.I. ;
- Monsieur Daniel CHARTIER, Directeur du Crédit-Bail Mobilier ;
- Madame Raymonde HEBRAS, Responsable du Service Comptabilité ;
- Madame Fabienne BARRAN, représentant le collège Cadres du Comité d'Entreprise ;
- Monsieur Michel IMBAULT, représentant le collège Employés du Comité d'Entreprise ;
- Madame Isabelle PIRAUX, Juriste, désignée comme secrétaire de séance.

Monsieur le Président constate que le Conseil, régulièrement convoqué, réunit les conditions de quorum requises par la législation et les statuts et peut valablement délibérer.

Monsieur le Président aborde les différents points inscrits à l'ordre du jour.

I - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 1992

Aucune demande de modification n'étant formulée, le Conseil approuve à l'unanimité le procès-verbal de la précédente réunion du 10 avril 1992.

II - COOPTATION D'UN ADMINISTRATEUR

Monsieur ROSSARD indique que Monsieur Gérard LE GRAND a fait part de sa démission de son poste d'administrateur.

Il indique au Conseil que le nombre des administrateurs restant en fonction étant supérieur au minimum légal, le Conseil a la faculté, conformément aux dispositions de l'article 94 de la Loi du 24 juillet 1966 et de l'article 16 des statuts, de procéder à une nomination à titre provisoire.

Il propose donc que Monsieur Pierre TEILLET soit coopté par le Conseil.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, usant des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 94 de la Loi du 24 juillet 1966 et de l'article 16 des statuts, coopte en qualité de nouvel administrateur pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir : Monsieur Pierre TEILLET, en remplacement de Monsieur Gérard LE GRAND, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1995.

III - EXAMEN DE L'ACTIVITE DE A3C EN 1992

Monsieur Patrice ROSSARD donne la parole à Monsieur LIGNIER.

1 - S.C.P.I.

Monsieur LIGNIER rappelle en premier lieu le contexte morose dans lequel interviennent les S.C.P.I. gérées par A3C.

A ce jour, le montant collecté par les S.C.P.I. d'habitation est comparable à celui de 1991.

Enfin, Monsieur LIGNIER communique aux administrateurs, l'ensemble des résultats de la collecte 1992 pour les S.C.P.I. gérées par A3C.

Puis, Monsieur ROSSARD invite Madame de BOISANGER à présenter les investissements engagés sur l'exercice 1992.

2 - Les investissements immobiliers et la gestion

Madame de BOISANGER explique qu'en matière d'investissements, l'exercice aura essentiellement été marqué par la création de deux nouveaux supports S.C.P.I., ASSURECUREUIL PIERRE, S.C.P.I. de la compagnie d'assurances ECUREUIL-VIE et IMMO'POSTE, S.C.P.I. Méhaignerie de la POSTE, qui représenteront à eux seuls 262 MF d'engagements soit presque 50 % de l'ensemble des engagements nouveaux de l'exercice.

Elle ajoute que les engagements nouveaux de l'exercice 1992 auront été marqués par une forte réorientation des investissements vers un type de produit assez peu présent dans les patrimoines jusqu'alors puisque 135 MF, soit 60 % des opérations en immobilier d'entreprise auront été investis en commerces ou galeries commerciales.

Le montant des décaissements de l'exercice s'établit à 510 MF environ.

Enfin, s'agissant de la gestion, l'ensemble des loyers et préloyers encaissés au cours de l'exercice 1992, représentera un volume de l'ordre de 253 MF, en croissance de 11 % par rapport à l'exercice précédent.

Ceci exposé, Monsieur ROSSARD prie Madame GLEIZE de bien vouloir procéder à l'examen de l'activité crédit-bail immobilier de 1992.



3 - Le crédit-bail immobilier

Madame GLEIZE évoque, en premier lieu, le contexte de fort recul des investissements dans lequel le crédit-bail immobilier semble mieux résister que le financement par prêt.

Elle analyse ensuite la production constatée sur les onze mois passés, et précise que :

- 250 MF, soit 50 % de la production, ont été réalisés pour des clients des Caisses d'Epargne ou par des Caisses d'Epargne pour leurs investissements d'exploitation.
- 72 millions ont été engagés avec des collectivités locales ou des concessionnaires et 100 % de la production de CINERGIE en 1992 aura été réalisée sur ce secteur.

S'agissant des décaissements opérés sur l'exercice 1992, Madame GLEIZE indique qu'ils se sont élevés à 577 MF. Les encaissements de loyers, préloyers et redevances ont atteint à ce jour la somme de 429 MF.

Madame GLEIZE précise ensuite que le volume des contrats précontentieux et contentieux a sensiblement augmenté en 1992 (12 en 1992 contre 6 en 1991).

Ceci exposé, Monsieur CHARTIER est invité à commenter l'actualité commerciale de BAIL ECUREUIL en 1992.

4 - Le crédit-bail mobilier

Monsieur CHARTIER indique, en premier lieu, que l'activité commerciale 1992 a été fortement marquée par le maintien d'un sombre climat économique général. Ainsi pendant l'exercice, la régression des investissements aura été plus importante encore qu'en 1991 et se traduit par un recul très sensible du marché national du crédit-bail mobilier. En effet, après le ralentissement enregistré en 1991 (- 14 %), la production nouvelle constatée au 30.09.1992 est inférieure de près de 19 % à la production de 1991 à même date.

Monsieur CHARTIER précise que l'activité de BAIL ECUREUIL atteint 239 MF au 30 novembre 1992.

Il ressort de l'analyse de cette production, que :

- les contrats au profit de la clientèle externe se sont accrus de 13 % soit, 170 MF contre 150 MF au 30.11.1991.
- les contrats au profit du réseau ont diminué de 43 % soit, 69 MF contre 121 MF au 31.12.1991.

Monsieur CHARTIER rappelle qu'il convient de replacer l'activité de BAIL ECUREUIL dans le contexte de son réseau commercial.

Dans ces conditions, l'analyse du portefeuille permet d'estimer la production totale 1992 à un niveau égal ou légèrement supérieur à 1991.

IV- PREVISIONS COMPTABLES AU 31.12.92

Monsieur ROSSARD demande à Madame HEBRAS de bien vouloir commenter les prévisions de résultats de l'exercice desquelles il ressort qu'A3C devrait réaliser, en 1992 un résultat après impôts de 4,481 MF.

Toutes explications étant données sur les différents postes du bilan et compte de résultat, Monsieur ROSSARD invite chacun des directeurs à donner ses prévisions pour l'exercice 1993.

V - PREVISIONS DE L'ACTIVITE D'A3C POUR 1993

- S'agissant des S.C.P.I., Monsieur LIGNIER communique les objectifs de collecte globale qui se situent en fourchette basse, aux environs de 310 MF pour les S.C.P.I. classiques et 150 MF pour les S.C.P.I. d'habitation et en fourchette haute, aux environs de 370 MF en S.C.P.I. classiques et 300 MF en S.C.P.I. d'habitation.

Madame de BOISANGER indique que, dans le contexte actuel, A3C sera conduit à étudier des investissements d'une taille unitaire peu élevée ou à investir en copropriété avec certains de nos confrères.

- Concernant l'activité crédit-bail immobilier, Madame GLEIZE donne les orientations suivantes :
 - * Recherche de la systématisation de la présence du crédit-bail immobilier dans la gamme des produits proposés aux clients des Caisses d'Epargne.
 - * Reprise des actions de formation et d'information.
 - * Elargissement des clientèles potentielles et mise en place d'actions spécifiques destinées à des secteurs traditionnellement proches des Caisses d'Epargne (Collectivités Locales, Sem, Concessionnaires).
 - * Poursuite des ciblage de clientèle consommatrice d'immobilier (logistique, hôtellerie, ...).
 - * Intensification des actions de diversification de la gamme, avec combinaison de produits tels que le crédit-bail immobilier et la location simple.



- Monsieur CHARTIER donne au Conseil ses prévisions pour 1993 qui aboutissent à une estimation de production nouvelle autour de 400/500 MF et précise que BAIL ECUREUIL s'efforcera de "coller" au plus près des marchés du Réseau en adaptant son offre aux différents segments de marché retenus par les Caisses d'Epargne : (micro-entreprises et professionnels, Secteur Public Local, Enseignement privé et secteur sanitaire et social, et enfin PME/PMI).

VI- PROJET DE BUDGET POUR 1993

Madame HEBRAS expose aux administrateurs la proposition de budget pour 1993, qui fait apparaître un volume de charges de l'ordre de 60 MF et un volume de produits de l'ordre de 67 MF, soit une prévision de résultats après impôts de 4,584 MF.

Monsieur ROSSARD précise que le maintien du niveau du poste "chargés d'affaires régionaux" s'explique par l'accroissement de leur nombre prévu en 1993.

Après échanges de vues entre les administrateurs, la proposition de budget est adoptée.

VII - QUESTIONS DIVERSES

Projet de prise de participation d'une société de conseil immobilier

Monsieur ROSSARD sollicite du Conseil d'Administration, l'autorisation de participer à la création d'une société de conseil immobilier :

Plusieurs filiales de la Caisse des Dépôts et Consignations ont eu recours aux services d'une société de conseil immobilier, ARCHILOG, filiale du Crédit National, à l'occasion de regroupements entraînant des déménagements et des travaux d'implantations.

La volonté du Crédit National de supprimer cette structure nous a conduit à nous rapprocher de son animateur, Monsieur RIGAL et à envisager la création d'une nouvelle société dont les missions seraient : étude des besoins d'implantation d'un siège, étude d'organisation des locaux, recherche et avis sur des projets en concurrence, assistance à maître d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage déléguée, maîtrise d'oeuvre générale et coordination de chantier, complétant ainsi de façon intéressante, par l'amont, l'offre de services d'A3C.

Après discussion, le Conseil donne tous pouvoirs à Monsieur ROSSARD en vue de procéder à la souscription au capital de cette société.

Projet de prise de participation à la SOCFIM

Monsieur ROSSARD informe les administrateurs du projet de constitution d'une société de crédit aux promoteurs du réseau des Caisses d'Epargne créée sous l'égide du CENCEP.

Dans le prolongement de la collaboration déjà établie avec l'Immobilière Mornay, A3C est sollicitée en vue de souscrire 0,10 % du capital de cette société, soit 330.000 francs.

Cette participation permettrait de développer les relations avec une société intervenant en amont de l'activité d'investissement ou de financement en crédit-bail.

Après discussion, les administrateurs donnent tous pouvoirs à Monsieur Patrice ROSSARD afin de procéder à toutes les formalités relatives à cette prise de participation.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à dix huit heures trente.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal conformément à l'article 19 des statuts, qui a été signé par Monsieur LE COQ, Président, et un Administrateur, pour servir et valoir ce que droit.

LE PRESIDENT

UN ADMINISTRATEUR

COPIE CERTIFIÉE
Permanente