



OPH Villemomble
Grand Paris Grand Est

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 24 juin 2024

Délibération n° 2

Le Conseil d'administration, dûment convoqué le 14 juin 2024, s'est réuni dans la salle du Conseil de l'OPH de Villemomble sous la présidence de Monsieur Jean-Michel BLUTEAU.

ETAIENT

PRESENTS : Mmes Angélique CHAIDRON, Michèle CHOULET, Jeannine VENACTER et Isabelle VERGER ; MM. Souleymane BAGAYOGO, Bruno BERTHELOT, Lahoussaine BIYOUKAR, Jean-Michel BLUTEAU, Xavier LEMOINE et Damien MILAZZO

REPRESENTES : Mme Corinne DEMOULIN représentée par M. Jean-Michel BLUTEAU, M. Guillaume BOURLIER représenté par M. Damien MILAZZO, M. Patrice CHILLIARD représenté par Mme Isabelle VERGER, M. Alain FITAMANT, représenté par Michèle CHOULET, M. Zartoshte BAKHTIARI représenté par Mme Jeannine VENACTER, M. Rolin CRANOLY représenté par M. Xavier LEMOINE

ABSENT : Mme Sandrine VERBEQUE

ASSISTAIENT EN OUTRE : M. Vincent LEBRUN, Directeur général de l'OPH de Villemomble, M. Nicolas RODEFF, au titre du service Habitat de l'EPT GPGE.

Objet : Projet de traité de fusion entre l'OPH de Villemomble GPGE et la Société anonyme d'Habitation à Loyer modéré VILOGIA

Vu l'arrêté du préfet de la Seine du 29 septembre 1930 (JO du 22 octobre 1930) portant création de l'OPHLM de Villemomble ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique qui impose d'inscrire l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Villemomble Grand Paris Grand Est dans une démarche de regroupement

Vu le décret n°2016-1142 du 23 août 2016 relatif aux modalités de rattachement des offices publics de l'habitat communaux aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et aux établissements publics territoriaux ;

Vu l'article L411-2-1 Code de la construction et de l'habitation qui encadre les modalités juridiques et financières de l'opération de fusion-absorption ;

Vu l'article L 236-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux modalités de fusions entre sociétés commerciales ;

Vu les articles L. 411-3 et L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation ;

Office Public de l'Habitat de Villemomble Grand Paris Grand Est

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est CT2023/12/12-37 en date du 12 décembre 2023 donnant un accord de principe à l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est pour étudier les modalités de fusion-absorption avec le bailleur VILOGIA ;

Vu l'avis favorable au projet du Comité social et économique de l'OPH de Villemomble GPGE, en date du 28 mars 2024, relatif au projet de fusion entre l'OPH de Villemomble GPGPE et la SA HLM VILOGIA ;

Vu le projet de traité de fusion tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu le projet de protocole d'accord à conclure entre l'Etablissement Grand Paris Grand Est et la SA d'HLM VILOGIA tel qu'annexé à la présente délibération ;

Le Président ayant rappelé les motifs et buts de la fusion entre l'OPH de Villemomble GPGE et la SA HLM VILOGIA

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » est venue modifier le paysage du logement social en instaurant « l'obligation, pour un organisme de logement social n'atteignant pas une taille qui lui permette d'assurer l'ensemble des fonctions stratégiques de manière autonome, de rejoindre un groupe ».

Ainsi, les organismes de logement social de moins de 12.000 logements avaient jusqu'au 1er janvier 2021 pour atteindre ce seuil ou se regrouper.

Dans ce contexte de regroupement, l'OPH de Villemomble GPGE avait fait le choix d'intégrer la société de coordination HABITAT EN SEINE SAINT DENIS.

L'OPH de Villemomble GPGE est engagé dans le projet de renouvellement urbain de Villemomble qui poursuit l'ambition de désenclaver le quartier tout en conservant ses qualités résidentielles intrinsèques. Il s'agit de construire un lieu d'habitats mixtes et attractifs valorisant les qualités résidentielles et paysagères des lieux. Porteur de projet sur deux autres NPNRU du territoire, l'EPT Grand Paris Grand Est œuvre aux côtés des maires à améliorer le cadre et les conditions de vie des résidents des quartiers en politique de la ville.

Il veille également à contribuer à une politique de rééquilibrage et de mixité, conformément à la Convention Intercommunale d'Attributions de Grand Paris Grand Est adoptée par la Conférence Intercommunale du Logement en 2022 et les dispositions des lois « Egalité et citoyenneté » (LEC LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017), « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (ELAN, LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) et « Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale » (3DS, LOI n° 2022-207 du 21 février 2022).

Dans un paysage institutionnel en profonde refonte, l'EPT Grand Paris Grand Est, la Ville de Villemomble, et l'OPH de Villemomble GPGE ont initié une réflexion sur l'évolution de l'OPH de Villemomble pour :

- Maintenir sa vocation sociale et la qualité de service auprès de ses locataires
- Développer l'offre de sorte à offrir des parcours résidentiels adaptés aux différents profils de la population de Villemomble et de Grand Paris Grand Est.

Historiquement implanté à Villemomble et seul office du territoire, il est apparu que la taille actuelle de l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est constituait un frein à son développement dans un secteur en profonde mutation. Si l'intégration à la SAC HABITAT EN SEINE SAINT DENIS a permis d'atteindre le seuil fixé par la loi Elan, elle n'a en revanche pas pu activer les leviers de développement escomptés, ni les effets de mutualisation.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience » a été promulguée et publiée au Journal Officiel le 24 août 2021 et est venue instaurer de nouveaux critères impératifs en matière de transition énergétique.

En application de cette loi, une réhabilitation, a minima thermique, d'une partie du parc immobilier de l'OPH de Villemomble Grand paris Grand Est est en cours et doit se poursuivre. Par ailleurs et dans un second temps, des logements doivent être mis en conformité de manière prioritaire avec la réglementation thermique, au risque de ne plus pouvoir mettre en location les logements étiquetés E, F et G à moyen et long terme et ce en application des dispositions en vigueur.

En conservant la cible réglementaire du 3% net d'autofinancement HLM, les simulations débattues par le conseil d'administration de l'OPH de Villemomble GPGE font apparaître que ces réhabilitations thermiques obligatoires :

- Entament la capacité d'entretien du parc
- Privent la capacité de produire avant 2040 de nouveaux logements
- Obèrent tout recrutement pour appuyer ces réhabilitations
- Ne permettent pas de lever les emprunts nécessaires à ce programme de travaux nécessaire et imposé.

Malgré une surface financière saine, le conseil d'administration de l'OPH de Villemomble GPGE a fait le constat qu'il ne pouvait assumer seul et faire face au développement attendu de l'offre, dans les délais prescrits par le législateur.

Ces différents éléments ont conduit l'OPH de Villemomble GPGE à élargir la réflexion à un partenariat, garantissant sa continuité de mission d'intérêt général historique, ainsi que ses moyens de développement et de préservation du patrimoine.

C'est donc dans ce contexte que l'OPH de Villemomble GPGE et la SA HLM VILOGIA, société anonyme à directoire au capital de 178.997.900 euros, dont le siège social est situé 271 boulevard de Tournai à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 475 680 815, ont entamé, depuis plusieurs mois, des discussions en vue de parvenir à un rapprochement juridique.

Le choix de la SA HLM VILOGIA a été guidé par deux lignes directrices principales :

- La SA HLM VILOGIA est en mesure d'apporter les financements et de soutenir les investissements nécessaires aux réhabilitations rendues impératives. Les Parties souhaitent opérer ce rapprochement via la fusion-absorption de l'OPH de Villemomble GPGE par VILOGIA SA, qui emportera transmission universelle au profit de cette dernière de tous les droits, biens et obligations de l'OFFICE.
- La SA HLM VILOGIA propose des logements adaptés à tous types de ménages et à tous niveaux de revenus. Grâce à une gamme complète de logements, le groupe VILOGIA est en capacité de proposer un véritable parcours résidentiel allant du locatif social à l'accession à la propriété. Le rapprochement permettrait à l'ensemble du territoire d'étendre son offre en matière de logement social et de coconstruire une stratégie de développement en concordance avec les objectifs de la CIA – convention intercommunale d'attribution.

Consécutivement à l'opération de fusion-absorption, la SA HLM VILOGIA deviendra un des acteurs principaux du logement social sur le territoire et pourra contribuer au développement de produits du secteur locatif social et intermédiaires, ainsi que de l'accession abordable s'inscrivant pleinement dans la stratégie définie par le territoire.

Cette fusion vise également à permettre à l'OPH de Villemomble GPGE de répondre aux enjeux auxquels il est confronté et dont sa taille présente un handicap majeur pour la bonne réalisation de ses missions :

- Moderniser la relation usagers adaptée aux nouveaux usages digitaux et besoins d'informations accrues
- Suivre socialement des locataires et améliorer la prévention des impayés
- Offrir le parcours résidentiel à travers les âges et l'évolution des situations familiales
- Diversifier les offres de logement en s'adaptant aux besoins des publics jeunes actifs et des seniors
- Assurer le maintien à domicile des seniors ou des personnes en situation de handicap, par la prévention des situations de dépendance et l'adaptation massive des logements
- Expérimenter et intégrer des dispositifs visant à contenir les fortes hausses des charges locatives liées au coût de l'énergie au travers de contrats cadre négociés régionalement ou nationalement.

De plus, cette fusion permettra au patrimoine de l'ex-OPH de Villemomble GPGE de bénéficier des savoir-faire de VILOGIA acquis sur l'ensemble de ses implantations, de décrypter les transformations à l'œuvre sur le territoire et de mettre en place les actions pour les accompagner, de disposer des ressources en ingénierie (ingénierie financière, ingénierie ANRU, ingénierie en innovation et vente de patrimoine, ingénierie technique), et d'utiliser la notation financière de VILOGIA pour lever des fonds complémentaires aux financements publics.

Ce rapprochement permettra de réaliser le programme de réhabilitations sur le patrimoine de l'ex-OPH de Villemomble et permettra aux locataires d'accéder à des parcours résidentiels et à des services répondant davantage à leurs besoins sur le territoire.

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont ceux arrêtés au 31/12/2023 date de clôture du dernier exercice social de chacune des sociétés intéressées.

Le Président indique au Conseil d'administration que, conformément à la réglementation comptable et l'article L411-2-1 du code de la construction et de l'habitation, les apports de la société absorbée sont évalués à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2023, date de l'arrêté des comptes.

L'actif transmis par l'OPH DE VILLEMOMBLE GPGE s'élève à 59.029.991,24 euros et le passif pris en charge par la SA HLM VILOGIA à 31.303.539,49 euros, de sorte que l'actif net apporté ressort à 27.726.451,75 euros.

Les méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer la rémunération de l'autorité de rattachement de l'OPH DE VILLEMOMBLE GPGE dans la société absorbante sont les suivantes :

« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes » (II de l'article L411-2-1 CCH)

Les apports de la société absorbée sont évalués sur la base des capitaux propres non réévalués.

La valeur de l'Actif net apporté par l'OPH DE VILLEMOMBLE GPGE (Actifs au bilan moins le Passif au bilan) permet de déterminer le nombre d'actions dans le capital social de la SA d'HLM

VILOGIA au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, collectivité de rattachement de l'OPH de Villemomble GPGE.

La méthodologie employée est la suivante :

1/ Détermination de l'Actif Net Apporté à SA d'HLM VILOGIA par l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est,

2/ Détermination de la valeur théorique d'UNE (1) action de SA d'HLM VILOGIA (selon l'article L411-2-1 CCH : [capitaux propres 2023 SA d'HLM VILOGIA – titres participatifs] / nombre total d'actions SA d'HLM VILOGIA)

3/ Détermination du nombre d'actions SA d'HLM VILOGIA attribuées à l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, collectivité de rattachement de l'OPH de Villemomble GPGE : Actif Net Apporté OPH de Villemomble GPGE / valeur théorique d'une action SA d'HLM VILOGIA.

Soit (Actif OPH - Passif OPH) / [(Capitaux propres VILOGIA SA HLM - titres participatifs) / (nombres d'actions VILOGIA SA HLM)] = nombre d'actions VILOGIA SA HLM à créer.

Selon ces méthodes d'évaluation, l'actif net apporté par l'OPH DE VILLEMOMBLE GPGE à SA d'HLM VILOGIA ressort à 27 726 451,75 euros. La valeur des capitaux propres de VILOGIA SA HLM à prendre en compte se monte à 1 421 293 635,05€ pour un nombre d'actions de 8 949 895. La valeur théorique unitaire de l'action de VILOGIA SA HLM s'élève à 158,806 €.

Le nombre d'actions SA d'HLM VILOGIA à créer en rétribution de l'Actif Net Apporté par l'OPH de Villemomble ressort ainsi à 174.593 (soit 27 726 451,75 / 158,806).

La SA HLM VILOGIA procédera donc à une augmentation de son capital social d'un montant de 3 491 860 euros par création de 174 593 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 euros chacune qui seront directement attribuées à la collectivité de rattachement de l'OPH DE VILLEMOMBLE GPGE.

Ces actions nouvelles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2025.

La différence entre le montant de l'actif net apporté par l'OPH DE VILLEMOMBLE GPGE et le montant de l'augmentation de capital de la société absorbante (soit la somme de 24.234.591,75 euros), constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de SA HLM VILOGIA.

Fiscalement et comptablement, cette fusion prendra effet rétroactivement au 1er janvier 2024.

Le Président rappelle que cette fusion est soumise au contrôle de Mme Lamyaa BENNIS – cabinet MAZARS, Tour Exaltis, 61 rue Henri REGNAULT 92400 COURBEVOIE en qualité de Commissaire aux apports et Commissaire à la fusion désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce de LILLE-METROPOLE le 9 février 2024.

Le Président précise que la fusion ne sera définitivement réalisée que sous réserve de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire de SA HLM VILOGIA approuvant cette fusion et décidant la dissolution sans liquidation de la société absorbée.

Si la fusion se réalise, la société absorbée sera dissoute sans liquidation.

Le Président indique au Conseil d'administration que le Comité social et économique de l'OPH DE VILLEMOMBLE GPGE a été régulièrement consulté sur ce projet de fusion et a exprimé l'avis en date du 28 mars 2024, suivant :

« Le CSE de l'OPH de Villemomble GPGE a émis un avis favorable au projet de fusion qui lui a été présenté. »

Sur le plan fiscal, la fusion sera :

- soumise au régime fiscal spécial prévu aux articles 816 et 817 du Code général des impôts (l'enregistrement de la fusion donnera donc lieu au paiement du seul droit fixe), en matière de droits d'enregistrement,
- La société absorbée et la société absorbante entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et relèvent du régime fiscal spécifique aux organismes du logement social en vertu de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts (CGI).
L'apport par la société absorbée à la société absorbante dans le cadre de la fusion, des actifs et passifs affectés aux activités exonérées de ce dernier, n'entraîne aucune imposition au titre de l'impôt sur les sociétés. Il se trouve exonéré de plein droit par l'effet de l'article précité, ainsi que le confirme la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330 n° 370). Dès lors que les éléments apportés, qui étaient affectés au secteur taxable de la société absorbée, seront affectés au secteur taxable de la SA HLM VILOGIA, la présente fusion peut être placée pour ces éléments sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, comme l'y autorise le BOFIP BOI-IS-FUS-10-20-20-20190109 paragraphe n°10 et le BOFIP BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330 paragraphes n° 380 et suivants. Si la fusion est placée sous le régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code général des impôts : soumise au régime fiscal de faveur des fusions prévu par les articles 210 A et suivants du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés.

Un « protocole d'accord entre l'ESH VILOGIA, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est relatif à la fusion-absorption entre l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est et l'ESH VILOGIA ». Ce protocole, d'une durée minimum de 8 ans, est annexé au traité de fusion. Il précise les engagements des parties, notamment ceux de VILOGIA concernant :

- La reprise du personnel de l'OPH ;
- L'engagement des investissements pour rénover le parc (patrimoine situé dans le NPNRU comme celui hors NPNRU) et la pérennisation du niveau de maintenance du parc et des actions de gestion urbaine et sociale de proximité ;
- Le maintien d'une agence locale à Villemomble intégrant les logements du parc immobilier de l'OPH mais également, dans un second temps, les logements de VILOGIA implantés sur le reste du territoire de Grand Paris Grand Est ;
- La création d'un Comité d'Orientation Stratégique Territorial, chargé de suivre la mise en œuvre et les engagements des parties issues du protocole. Outre les représentants de l'EPT Grand Paris Grand Est, ses membres seront le maire de Villemomble, le Président du directoire de VILOGIA et la Directrice de territoire Ile de France de VILOGIA.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration approuve à la majorité de 14 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention :

- Le principe et les modalités de la fusion,
- L'ensemble des stipulations du projet de traité de fusion qui lui a été présenté, la dissolution anticipée, sans liquidation, de l'OPH DE VILLEMOMBLE GRAND PARIS GRAND EST et la transmission universelle de son patrimoine à SA HLM VILOGIA,
- Le projet de protocole d'accord, annexé au projet de traité de fusion, conclu entre l'EPT Grand Paris Grand Est, l'Office Public de l'Habitat de Villemomble Grand Paris Grand Est et la SA d'HLM VILOGIA,

Le Conseil d'administration confère au Directeur général, Monsieur Vincent LEBRUN, les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative :

- Signer le traité de fusion et y apporter, le cas échéant, la correction de toute erreur matérielle ;
- Signer le protocole d'accord
- En cas d'opposition faite au projet de fusion et au protocole d'accord, d'intervenir dans toutes procédures ;
- Signer toutes pièces, actes et documents complémentaires, réitératifs ou rectificatifs, élire domicile, substituer, déléguer tous pouvoirs, constituer tous mandataires et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue de la réalisation de la fusion ;
- Effectuer toutes démarches et formalités et procéder aux publications nécessaires consécutivement à la réalisation de la fusion ;
- Etablir et signer la déclaration de régularité et de conformité prévue à l'article L 236-6 du Code de commerce ;

Le Conseil d'administration donne tous pouvoirs au Directeur général, Monsieur Vincent LEBRUN à l'effet de prendre toutes mesures utiles pour la mise en œuvre de la présente décision.

Le Président
Jean Michel BLUTEAU

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.M. Bluteau', written over a horizontal line.

Transmission préfecture :
Le 25/06/2024
LRAR n° 2C 176 446 0320 7
Réception préfecture le

