

NOTE DE PRESENTATION DE LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE L'OPH HABITAT DU LITTORAL PAR LA SEM URBAVILEO

1) Les motivations du regroupement

Pour mémoire, la loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2021, un organisme de logement social qui gère moins de 12 000 logements aura l'obligation d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. S'agissant des sociétés anonymes d'économie mixte agréées logement social, cette obligation ne s'applique pas si le chiffre d'affaires moyen de la société sur trois ans est supérieur à 40 millions d'euros.

Ainsi, l'OPH Habitat du Littoral est impacté juridiquement par ce dispositif, faute d'atteindre le seuil requis.

Par ailleurs, l'OPH et la Société URBAVILEO ont fait le constat des similitudes et surtout de la complémentarité de leurs métiers et de leur nature d'acteurs publics immobiliers notamment sur le territoire boulonnais ainsi que celui de leur attachement à la qualité du service public local de l'habitat.

Dès lors, la réunion de l'OPH et de la Société URBAVILEO constituant ensemble un outil unique et suffisamment solide pour répondre aux enjeux de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais en matière d'immobilier est apparue comme une solution pertinente d'évolution de ces deux structures.

Le projet stratégique ainsi développé permettra de répondre aux objectifs suivants :

- le maintien d'un bon niveau de service rendu aux locataires en place ;
- l'accompagnement des projets de rénovation urbaine structurants pour la commune et ses habitants au travers d'opérations de redynamisation de centre-ville, de réhabilitation de bâtiments publics et d'opérations d'aménagement.

Plus particulièrement, l'outil devra :

- poursuivre la mission de bailleur public en offrant des solutions d'habitat de qualité pour le logement des habitants les plus démunis du territoire ;
- s'orienter, pour ce qui concerne les interventions en matière de gestion immobilière, dans une logique d'amélioration du service proposé aux locataires et avoir comme objectif de créer de la valeur tant économique que sociale, être viables et pertinentes économiquement (tel qu'apprécié, pour chaque intervention, en tenant compte de l'articulation globale des opérations agréées et non agréées, à sa date de réalisation et dans une perspective à long terme) ;
- s'inscrire dans une perspective de développement durable (respect de l'environnement, maintien et développement de l'emploi) ;

- orienter ses actions, dans une logique de viabilité et de rentabilité économique, pour le développement économique du territoire et notamment en vue de la redynamisation du commerce en centre-ville et la favorisation de l'implantation et du développement d'entreprises sur le territoire, en développant une offre immobilière adaptée.

Enfin, il est précisé que dès réalisation de la fusion, la Société URBAVILEO deviendra associée de HACT France, société coopérative de coordination à capital variable, qui anime un groupe d'organismes de logement social comprenant plus de 20 SEM de logement social sur l'ensemble du territoire métropolitain.

2) Modalités juridiques et financières de l'opération

a) Rappel des modalités de l'opération de fusion

Le projet de fusion a été établi conformément aux dispositions du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation.

L'opération de fusion a pour objectif de permettre le transfert universel du patrimoine de l'OPH Habitat du Littoral à la SEM URBAVILEO ainsi que le permet expressément l'article L.411-2-1 du CCH.

Le Comité Social et Economique de l'OPH HABITAT DU LITTORAL a été consulté sur les modalités de l'opération et qu'il a rendu à l'unanimité un avis favorable sur l'opération le 15 juin 2021, étant précisé que la SEM URBAVILEO qui n'emploie que deux salariés n'est pas dotée d'instances représentatives du personnel.

L'opération de fusion est établie sur la base des comptes :

- de l'OPH HABITAT DU LITTORAL de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui ont été arrêtés par le conseil d'administration dudit OPH du 18 juin 2021.
- de la Société de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Société du 18 juin 2021.

En synthèse, le projet de fusion fait ressortir les estimations suivantes :

- Les éléments de l'actif et du passif de l'OPH HABITAT DU LITTORAL ont été évalués selon la méthode prévue à l'article précité (art. L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation), c'est-à-dire à leur valeur nette comptable.
- Les éléments de l'actif et du passif de la SEM URBAVILEO ont été évalués selon la même méthode.
- L'actif net apporté par l'OPH HABITAT DU LITTORAL à la SEM URBAVILEO s'élève à 56.776.194,40 euros.
- Il en résulte une prime de fusion d'un montant de 285.576,40 euros.

En contrepartie de cet actif net apporté, il serait attribué à la Communauté d'agglomération du Boulonnais, collectivité de rattachement de l'OPH, 303.713 actions nouvelles de la SEM URBAVILEO, correspondant à une augmentation de capital d'un montant de 56.490.618 euros, portant ainsi le capital social de la Société de 4.136.640 euros à 60.627.258 euros.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au 31 décembre 2021.

La réalisation de cette fusion se traduira par la dissolution sans liquidation de l'OPH HABITAT DU LITTORAL et par la transmission universelle du patrimoine de celui-ci à la Société le 31 décembre 2021.

b) Rappel des modalités de l'opération de réduction de capital nécessaire pour reconstituer les subventions d'investissement de l'OPH

Corrélativement à la fusion, la SEM URBAVILEO doit procéder à une réduction de son capital social par voie d'annulation d'actions. En effet, en conséquence de la fusion entre la SEM et l'OPH HABITAT DU LITTORAL, les capitaux propres de ladite société doivent permettre de reconstituer les subventions d'investissement inscrites dans les comptes de l'OPH, soit 31.485.091,51 euros au 31 décembre 2020. Afin de permettre cette reconstitution dans les comptes de la SEM URBAVILEO, la Communauté d'agglomération du Boulonnais accepterait de supporter seule l'annulation d'une partie des actions qui lui seront remises en rémunération de la fusion.

Dès lors, il devrait être procédé, corrélativement à la fusion, à une réduction du capital par voie d'annulation de 169.275 actions sur les 303.713 actions nouvelles remises à Communauté d'agglomération du Boulonnais au titre de la fusion, la somme correspondante, soit 31.485.150 euros, étant portée dans un compte de réserves, identifié comme provenant de ladite réduction de capital et destiné à permettre la reconstitution au passif de la SEM URBAVILEO d'un compte « Subventions d'investissement », conformément aux engagements pris au traité de fusion.

Le capital social de la SEM URBAVILEO serait ainsi ramené de 60.627.258 euros à 29.142.108 euros.

c) Des opérations en capital postérieures à la fusion qui permettront l'entrée dans la SEM URBAVILEO de nouveaux actionnaires privés

Du fait de l'opération de fusion entre l'OPH et la SEM URBAVILEO, la participation du collège public au capital social de ladite SEM s'élèverait à plus de 85 %, ce qui n'est pas conforme à l'article L. 1522-2 du Code général des collectivités territoriales. Plusieurs solutions correctives ont donc été étudiées.

Corrélativement, la SEM URBAVILEO a cherché à renforcer ses fonds propres pour conforter sa situation financière en vue d'engager des développements futurs.

Dans le cadre du nouveau plan d'affaires de la SEM, la société Adestia, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement Immobilier et l'ESH Habitat Hauts-de-France ont manifesté leur intérêt pour soutenir financièrement la SEM URBAVILEO

par une augmentation de capital de ladite SEM qui leur serait réservée permettant ainsi au collège public de réduire sa participation sous le seuil de 85% en la ramenant à 72%.

Cette opération permettrait d'apporter à la SEM URBAVILEO plus de 10 millions d'euros de fonds propres.

La SEM devrait donc réaliser une augmentation de capital social d'un montant de 8.742.930 € par l'émission de 47.005 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 186 € avec une prime d'émission fixée à 31 euros, soit un prix d'émission des actions nouvelles fixé à 217 euros au profit de :

- La Caisse des Dépôts et Consignations, à hauteur de 7.834 actions ;
- ADESTIA, à hauteur de 29.953 actions ;
- Action Logement Immobilier, à hauteur de 4.609 actions ;
- Habitat Hauts-de-France, à hauteur de 4.609 actions.

Le capital social de la SEM URBAVILEO serait ainsi porté de 29.142.108 euros à 37.885.038 euros réparti comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Ville de Boulogne-sur-Mer	12 229	6 %
Communauté d'agglomération du Boulonnais	134 438	66 %
TOTAL COLLÈGE PUBLIC	146 667	72 %
Caisse des Dépôts et Consignations	17 840	8,76 %
Adestia	29 953	14,71 %
Habitat Hauts de France	4 609	2,26%
Action Logement Immobilier	4 609	2,26%
Personnes physiques	5	ns
TOTAL COLLÈGE PRIVE-AUTRES	57 016	28 %
TOTAL	203 683	100 %
