

RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2007 B 00430

Numéro SIREN : 475 680 815

Nom ou dénomination : VILOGIA Société Anonyme d'HLM

Ce dépôt a été enregistré le 10/05/2022 sous le numéro de dépôt 9672

APPORT DES TITRES DE LA SOCIETE VILOGIA LOGIFIM

A LA VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM

Société Anonyme au capital de 76 471 880 €

Siège social : 74 rue Jean Jaurès, 59650 Villeneuve d'Ascq

R.C.S : 475 680 815 RCS LILLE METROPOLE

**Rapport du Commissaire aux apports
sur la valeur de l'apport**

Toulouse, le 9 mai 2022

Sémaphores Audit SA

SA au capital de 200 000 €

Société de Commissariat aux comptes • Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Bureau : Central Parc 2 • 11 avenue Parmentier • BP 72081 – 31019 Toulouse cedex 2 • Tél. 05 34 41 53 70

Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00

337 630 792 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 55 337 630 792

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • METZ • MONTPELLIER • NANTES • NOUMÉA • ORLÉANS • PARIS • ROUEN • SAINT-DENIS DE LA RÉUNION • TOULOUSE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

Mesdames, Messieurs les actionnaires de la société VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le président du tribunal de commerce de Lille Métropole en date du 26 avril 2022, concernant l'apport en nature de titres de la société VILOGIA LOGIFIM au profit de la société VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport signé par les sociétés VILOGIA HOLDING (société apporteuse) et VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM (société bénéficiaire) le 12 avril 2022.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Les deux sociétés VILOGIA HOLDING ET VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM font partie du groupe « VILOGIA ». Ces deux sociétés sont des organismes HLM qui demeurent soumis à la réglementation d'ordre public du Code de la Construction et de l'habitation.

Leurs liens capitalistiques sont les suivants :

- VILOGIA HOLDING détient près de 92,50 % du capital de VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM
- VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM ne détient aucune action au capital de VILOGIA HOLDING

La société VILOGIA HOLDING est propriétaire de 4.099.786 actions ordinaires de la VILOGIA LOGIFIM détenues en pleine propriété, représentant 99,94% du capital social de VILOGIA LOGIFIM. VILOGIA HOLDING a reçu ces titres en rémunération d'un apport partiel d'actif de sa branche complète et autonome d'activité relative au logement social réalisé le 28 juin 2021.

La société VILOGIA LOGIFIM dont les titres seraient apportés et VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM, bénéficiaire de l'apport, sont des sociétés sœurs contrôlées par VILOGIA HOLDING, la société apporteuse.

A l'issue de l'opération, VILOGIA LOGIFIM deviendrait la filiale de VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM, elle-même filiale de VILOGIA HOLDING.

L'opération proposée consiste donc en une opération de réorganisation interne du groupe VILOGIA ayant pour objectif une montée en compétence de chaque structure du groupe dans son domaine d'activité.

1.2. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS ET INTÉRÊTS EN PRÉSENCE ET LIENS ENTRE LES SOCIÉTÉS

1.2.1. VILOGIA HOLDING Société Apporteuse

VILOGIA HOLDING est une société anonyme d'habitation à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du titre IV du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du Code Civil et du Code de Commerce.

Son capital social s'élève à 291 996,20 euros divisé en 182 497 actions ordinaires d'un montant nominal de 1,60 euros chacune, intégralement libérées.

Son siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq (59 650). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 457 509 347.

La société VILOGIA HOLDING a une activité dédiée à l'habitation spécifique et une activité de holding.

1.2.2. VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM Société Bénéficiaire

VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM est une société anonyme d'habitation à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du titre IV du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du Code Civil et du Code de Commerce.

Son capital social s'élève à 76 471 880 euros divisé en 3 823 594 actions ordinaires d'un montant nominal de 20 euros chacune, intégralement libérées.

Son siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq (59 650). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 475 680 815.

VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM a une activité dédiée aux logements locatifs sociaux de la Métropole Européenne Lilloise.

1.2.3. Société VILOGIA LOGIFIM dont les titres sont apportés

VILOGIA LOGIFIM est une société anonyme d'habitation à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du titre IV du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du Code Civil et du Code de Commerce.

Son capital social s'élève à 82 046 780 euros divisé en 4 102 339 actions ordinaires d'un montant nominal de 20 euros chacune, intégralement libérées. Ce capital est détenu par :

	Nombre Actions	Détention en Capital en %
VILOGIA HOLDING	4 099 786	99,93777%
Représentants des locataires	3	0,00007%
VILOGIA SA HLM	2 545	0,06204%
Personnes physiques	5	0,00012%
	4 102 339	100,00000%

Son siège social est situé au 187 Boulevard Faidherbe à Armentières (59 280). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 890 924 251.

VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM a une activité dédiée aux logements locatifs sociaux dans la région Hauts de France et hors de la Métropole Européenne Lilloise.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'opération consiste en un apport par VILOGIA HOLDING de ses titres détenus dans VILOGIA LOGIFIM au profit de VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM.

L'Apport est consenti à titre pur et simple et soumis au régime juridique des apports en nature prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La société bénéficiaire sera propriétaire des titres apportés à compter du jour de la réalisation définitive de l'opération, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après.

Les produits des titres de participation font partie de ceux qui sont soumis à l'impôt sur les sociétés. Le régime de faveur des apports partiels d'actifs peut donc s'appliquer, conformément à la doctrine administrative exprimée dans le BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20 § 370 et suivants.

Le présent apport est placé sous le régime fiscal des apports partiels d'actifs prévu par l'article 210-B du code général des impôts. Celui-ci assimile à un tel apport celui portant sur une participation représentant plus de 50 % du capital de la société dont les titres sont apportés.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré gratuitement en application des articles 810-I et 817 du Code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'apport est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- L'établissement et le dépôt d'un rapport par le commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur de l'Apport à la date de l'approbation visée au paragraphe ci-dessous, dans les conditions de forme et délais prescrites notamment par les articles L. 225-147 et R. 123-107 du Code de commerce, lequel rapport ne devra comporter aucune réserve ;
- L'approbation par l'assemblée générale extraordinaire du Bénéficiaire de l'évaluation de l'Apport et de leur rémunération par l'émission des Titres Nouveaux dans les conditions décrites aux présentes, statuant notamment au vu du rapport du commissaire aux apports et du Contrat d'Apport.
- L'approbation préfectorale de l'augmentation de capital rémunérant cet Apport, conformément aux dispositions de la clause type 5 des statuts des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus le 31 décembre 2022 au plus tard et sauf accord contraire des Parties, tous les droits et obligations résultant du Contrat d'Apport seront considérés comme nuls et non avenue, sans qu'aucune indemnité ne soit due par aucune des Parties.

1.3.3. Rémunération de l'apport

Les actions rémunérant l'Apport ont été évaluées au nominal, sans prime d'émission, en se référant aux recommandations du courrier de la Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du 12 juin 2017 adressée au directeur général de la fédération des entreprises sociales de l'habitat, lequel indique que dans un organisme de logement social, une augmentation de capital peut être réalisée au pair.

En rémunération de l'apport, il sera émis 4 663 510 actions de la société VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM, de 20 euros de valeur nominale chacune soit un montant de 93 270 200 euros.

La différence entre la valeur de l'apport et la valeur nominale totale des titres qui le rémunèrent, soit la somme de huit euros et quatre centimes (8,04 €), sera affectée à un compte « Prime d'apport », sur lequel tous les actionnaires auront les mêmes droits.

1.3.4. Avantages particuliers

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4. PRÉSENTATION DES APPORTS

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'opération, placée dans le champ des apports isolés est exclue du champ d'application des règles applicables aux fusions et apports partiels d'actifs entre organismes d'habitations à loyer modéré.

La rémunération d'un apport doit être calculée à partir de la valeur réelle de l'apport effectué (article 740-1 du Règlement n°2014-03 du 5 juin 2014). Cette valeur réelle est définie comme le montant qui pourrait être obtenu en cas de vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie (art. 214-6 alinéa 4 du Plan Comptable Général).

S'agissant de la valorisation d'actions d'entreprises sociales de l'habitat, la nouvelle rédaction de l'article L.423-4 du CCH dispose désormais que :

« Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L.422-2, L.422-3 et L.422-13 est limité au montant d'acquisition de ces actions, majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans. Tout acquéreur d'une ou des actions des sociétés mentionnées au premier alinéa du présent article, à l'exception des représentants des catégories mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 422-2-1, doit déposer un acte de cession au siège de cette société dans les trente jours suivant sa signature. Toute cession d'actions intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. »

Cette nouvelle règle de plafonnement du prix de cession est destinée à éviter toute spéculation sur la valeur des actions d'entreprises sociales de l'habitat.

Ainsi, la valeur de l'apport est calculée sur la base de la valeur nette comptable des actions nouvelles inscrites au bilan de l'apporteuse, qui correspond à leur valeur réelle, ces actions ayant été émises en 2021. Cette valeur constitue donc la valeur maximale de transaction desdites actions.

La valeur comptable de l'ensemble des Titres Apportés, dans les comptes de l'apporteur, s'établit à la somme de quatre-vingt-treize millions deux cent soixante-dix mille deux cent huit euros et quatre centimes (93.270.208,04 €).

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société VILOGIA LOGIFIM, dont l'apport est envisagé ont été en conséquence de ce qui précède évalués quatre-vingt-treize millions deux cent soixante-dix mille deux cent huit euros et quatre centimes (93.270.208,04 €), laquelle correspond à la valeur réelle de l'apport. Cet apport porte sur 4 099 786 actions.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LES COMMISSAIRES AUX APPORTS

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société VILOGIA HOLDING. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligences* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération de fusion.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission, notamment :

- Nous nous sommes entretenus avec les représentants des sociétés concernées par l'opération d'apport et leurs conseils pour prendre connaissance de son contexte, des modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport,
- Nous avons vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- Nous avons exploité les documents juridiques et financières mises à notre disposition relatives aux sociétés prenant part à l'opération et à l'opération elle-même,
- Nous avons vérifié que les états financiers des sociétés concernées par l'opération ont été certifiés sans réserve au 31 décembre 2021, date de clôture du dernier exercice social,
- Nous avons examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de la société VILOGIA LOGIFIM qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission et notamment l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant remettre en cause la valeur des apports.

2.2. APPRÉCIATION DE LA MÉTHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport concerne des titres de VILOGIA LOGIFIM qui est une Entreprise Sociale de l'Habitat. Il est effectué par une Entreprise Sociale de l'Habitat au profit d'une Entreprise Sociale de l'Habitat.

La rémunération d'un apport doit être calculée à partir de la valeur réelle de l'apport effectué (article 740-1 du Règlement n°2014-03 du 5 juin 2014).

Cette valeur réelle est définie comme le montant qui pourrait être obtenu en cas de vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie (art. 214-6 alinéa 4 du Plan Comptable Général) ;

S'agissant de la valorisation d'actions d'ESH, la nouvelle rédaction de l'article L.423-4 du CCH dispose désormais que « **Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L.422-2, L.422-3 et L.422-13 est limité au montant d'acquisition de ces actions, majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans.** »

Les titres VILOGIA LOGIFIM sont valorisés dans les comptes de VILOGIA HOLDING pour la valeur issue de l'apport partiel d'actif du 28 juin 2021. C'est donc cette valeur comptable qui a été retenue comme valeur réelle de l'apport.

Le principe de valorisation ainsi retenu n'appelle pas d'observation particulière de notre part.

2.3. RÉALITÉ DES APPORTS

Nous avons contrôlé que les titres étaient libres de tout nantissement et que l'apporteuse en avait la libre propriété et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

Sur la base des travaux réalisés, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la réalité des titres apportés.

2.4 APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

L'apport porte sur 4 099 786 actions correspondant à la totalité des titres détenus par VILOGIA HOLDING dans la société VILOGIA LOGIFIM et représentant 99,938 % du capital de cette dernière.

La valeur réelle de l'apport correspond à sa valeur nette comptable au 31 décembre 2021 dans les comptes de VILOGIA HOLDING, telle que présentée ci-avant soit quatre-vingt-treize millions deux cent soixante-dix mille deux cent huit euros et quatre centimes (93.270.208,04 €).

Sur la base des travaux réalisés, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur de l'apport.

Bien que notre mission ne porte pas sur les modalités de rémunération de l'apport, nous attirons votre attention sur le point suivant :

Les actions de VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM rémunérant l'apport ont été évaluées au nominal, sans prime d'émission. Cette méthode a été utilisée en se référant aux recommandations du courrier de la Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du 12 juin 2017 adressée au directeur général de la fédération des entreprises sociales de l'habitat, lequel indique que dans un organisme de logement social, une augmentation de capital peut être réalisée au pair. Le même courrier recommande d'utiliser une prime d'émission égale à 50 % de la valeur nominale, niveau qui correspond à celui de la plus-value maximale théorique au jour de l'acquisition qui résulte de l'article L 422-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le fait d'avoir retenu la valeur nominale a pour effet d'augmenter la dilution des actionnaires minoritaires dans des proportions néanmoins non significatives.

Ce courrier mentionne toutefois que :

- Le Code de la construction et de l'habitation ne prévoit pas de méthode de calcul de la prime d'émission
- Dès lors toute méthode respectant les dispositions du code de commerce et celles restrictives du CCH notamment en ce qu'elles limitent le prix de cession comme le niveau des dividendes est valable.

Par ailleurs, s'agissant de la prime d'émission, la stipulation ou non d'une telle prime relève de la liberté contractuelle des parties au contrat d'apport conclu entre l'apporteur et la société bénéficiaire.

Enfin, les parties à l'apport confirment que les dispositions de l'apport ont été réalisées en accord avec les actionnaires minoritaires.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 93.270.208,04 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence que la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire, pour un nominal de 93.270.200 euros, majorée de la prime d'apport, pour un montant de 8,04 euros.

Toulouse, le 9 mai 2022

Le Commissaire aux apports
SEMAPHORES AUDIT Représenté par



Marielle PERRON-DUPUY
Associée