

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 20/09/2023 sous le numéro de dépôt 21145



61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## **VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM**

74, rue Jean Jaurès - 59650 Villeneuve d'Ascq  
SIREN : RCS Lille Métropole – 475 680 815

## **Rapport du commissaire à la fusion sur la valeur des apports**

## **VILOGIA Société Anonyme d'HLM**

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

RCS Lille Métropole – 475 680 815

## **Rapport du commissaire à la fusion sur la valeur des apports**

Mesdames, Messieurs les actionnaires de la société VILOGIA,

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 14 juin 2023, concernant la fusion par voie d'absorption de la S.E.M du Pays d'Arles (SEMPA) par la société VILOGIA, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 236-10 du code de commerce.

Nous rendons compte dans un rapport distinct de notre avis sur la rémunération des apports.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des entités concernées en date du 30 juin 2023. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 absorbante augmentée de la prime de fusion.

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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

CONCLUSION

# I. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

## 1.1. Contexte de l'opération

Etant rappelé que depuis la loi la loi ELAN du 23 novembre 2018, les organismes de logement social qui détiennent moins de 12.000 logements doivent se regrouper avec d'autres organismes de logement social, la SEMPA et VILOGIA ont étudié ensemble les modalités de leur regroupement.

L'adossement de la SEMPA au groupe HLM VILOGIA permettrait à celle-ci de s'engager pleinement dans les projets ANRU et la mise en œuvre de la programmation des projets de renouvellement urbain.

## 1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence (liens entre les entités)

### 1.2.1 Société absorbante : VILOGIA

VILOGIA est une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du Livre 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.

Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 475 680 815, depuis le 13 février 2007 pour une durée de 130 ans.

Son objet est conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par arrêté du ministre de la cohésion des territoires en date du 12 juin 2018, l'agrément de VILOGIA a été renouvelé pour l'exercice de son activité sur l'ensemble du territoire national.

Son capital social s'élève à 178.355.980 euros, divisé en 8.917.799 actions d'une valeur nominale unitaire de 20 euros, entièrement libérées.

L'exercice social coïncide avec l'année civile

### 1.2.2 Société absorbée : S.E.M du Pays d'Arles (SEMPA)

La SEMPA est une société anonyme d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, agréée logement social au sens de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation et signataire d'une convention d'utilité sociale en date du 9 février 2022.

Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Tarascon sous le numéro 376 120 085, depuis le 28 avril 1961.

Elle a pour objet notamment :

- La construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation ;
- La location ou la vente et d'une manière générale la gestion, l'entretien et la mise en valeur de ces immeubles, équipements ou terrains ;
- L'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque pouvant favoriser la réalisation de l'objet social ;
- L'étude, la construction et l'aménagement des équipements publics ou privés complétant ou accompagnant les opérations qui précèdent ;
- L'acquisition de tous terrains nécessaires à la poursuite des activités ci-dessus énumérées.

Son capital social s'élève à 462.132,50 euros divisé en 29 815 actions d'une valeur nominale unitaire de 15,50 euros, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Les actions de la société ne sont pas admises sur un marché réglementé.

L'exercice social coïncide avec l'année civile.

### **1.2.3 Liens entre les entités concernées**

- Liens en capital :
  - Préalablement à l'opération de fusion, VILOGA détiendra 22.499 actions au capital de la SEMPA,
  - La SEMPA ne détient aucune action au capital de VILOGIA.
- Administrateurs et dirigeants communs :

Les deux entités n'ont aucun administrateur ou dirigeant commun.

## **1.3. Description de l'opération**

### **1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport**

À la date de référence choisie d'un commun accord, entre les parties pour établir les conditions de l'opération, l'actif et le passif de S.E.M du Pays d'Arles (SEMPA) sont transférés à VILOGIA dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive de l'opération, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après.

Sur le plan comptable et fiscal, les parties conviennent que la fusion prendra effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les opérations, tant actives que passives, engagées par l'entité absorbée depuis

cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion, seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la société absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

En conséquence, le montant de l'actif net apporté par la SEMPA a été déterminé à partir des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2022 arrêtés par son conseil d'administration du 24 mai 2023 et approuvés par son assemblée générale annuelle du 30 juin 2023.

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de faveur de l'article 210 A du Code Général des Impôts pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés, et de l'article 816 du même code en matière de droits d'enregistrement qui prévoit un droit fixe. Le transfert des biens et droits immobiliers sera assujéti, en application de l'article 881 L du Code Général des Impôts, à la contribution de sécurité immobilière.

### **1.3.2 Opérations intervenues ou à intervenir entre le 1er janvier 2023 et la Date de Réalisation**

Les opérations intervenues ou à intervenir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et la date de réalisation de la fusion sont les suivantes :

- Aux termes de l'assemblée générale annuelle en date du 24 mai 2023, VILOGIA a décidé une distribution de dividendes d'un montant de 0.64 € par action, soit un montant total de 5.431.746,56 € ;
- Le Directoire de VILOGIA, faisant usage de la délégation de compétence accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2022, a décidé d'augmenter en 2023 le capital de la société de 8.613.900 € en émettant 430.695 actions ordinaires, chacune ayant une valeur nominale de chacune de 20 €, portant ainsi le capital de VILOGIA à 178.355.980 €
- Avant la réalisation de la fusion, VILOGIA aura acquis 22.499 actions SEMPA, en vertu de protocoles signés avec plusieurs actionnaires.

### **1.3.3. Conditions suspensives et date d'effet**

La fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation du traité de fusion par l'assemblée générale extraordinaire de SEMPA, société absorbée et décision de ladite assemblée de la dissolution corrélative ;
- Approbation du traité de fusion et de l'augmentation de capital en résultant par l'assemblée générale extraordinaire de VILOGIA, société absorbante ;
- Autorisation ou non-opposition du préfet à l'augmentation de capital résultant de la fusion conformément à l'article R. 422-1 du CCH.

La date d'effet juridique de la fusion est fixée au dernier jour du mois au cours duquel interviendra la décision expresse de non-opposition ou d'autorisation préfectorale précitée et/ou la décision expresse d'opposition du préfet.

Faute de réalisation des conditions suspensives visées ci-dessus le 31 décembre 2023 au plus tard, la convention de fusion sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre.

### **1.3.4. Rémunération des apports**

Pour déterminer la rémunération de l'opération, les parties ont fait application des dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation :

*« le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert. »*

*La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés.*

*La rémunération des actionnaires de sociétés d'habitations à loyer modéré par une société d'économie mixte agréée en application du même article L. 481-1 est réalisée par émission d'actions auxquelles les articles L. 423-4 et L. 423-5 s'appliquent. »*

La rémunération des actionnaires de SEMPA, autres que VILOGIA, a été établie sur la base des capitaux propres non réévalués respectifs des parties, suivant leurs comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L.236-3 II du Code de commerce, les 22 499 actions SEMPA détenues par VILOGIA ne seront pas rémunérées. Elles seront annulées de plein droit à la date de réalisation de la fusion et ne participeront pas à l'échange. Par conséquent, l'augmentation de capital à réaliser par VILOGIA rémunérera uniquement les actionnaires SEMPA, à l'exception de VILOGIA elle-même, pour un total de 7 316 actions.

Sur la base du rapport d'échange arrêté entre les parties de 136 actions nouvelles pour 31 actions anciennes, VILOGIA émettra 32 096 actions, d'une valeur nominale de 20 € chacune, soit une augmentation de capital de 641.920 euros et une prime de fusion de 4.316.440,54 euros.

## **1.4. Présentation des apports**

### **1.4.1. Méthode d'évaluation retenue**

Pour déterminer la méthode d'évaluation de l'opération, les parties ont fait application des dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation :

*« Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert. »*

En conséquence, il a été retenu comme valeur d'apport des éléments d'actif et de passif transmis par la société absorbée, leur valeur nette comptable au 31 décembre 2022.

#### **1.4.2. Description des apports**

Les éléments apportés comprennent l'ensemble des éléments d'actifs corporels, incorporels et financiers ainsi que les actifs circulants, tels que mentionnés au projet de traité de fusion. Ils incluent notamment les biens et droits immobiliers dont le détail figure en annexe du projet de traité de fusion.

Les éléments de passif pris en charge par la société bénéficiaire comprennent l'ensemble des passifs et obligations, tels que définis au traité de fusion.

Les valorisations retenues sont les suivantes :

- Actif immobilisé	59 822 354 €
- Actif circulant	13 416 990 €
<b>TOTAL ACTIF APPORTE (A)</b>	<b>73 239 344 €</b>
- Provisions pour risques et charges	2 713 695 €
- Dettes financières	49 005 603 €
- Dettes d'exploitation	1 019 251 €
- Dettes diverses	293 918 €
<b>TOTAL PASSIF PRIS EN CHARGE (B)</b>	<b>53 032 466 €</b>
<b>TOTAL ACTIF NET APPORTE (C) = (A) - (B)</b>	<b>20 206 878 €</b>

## II. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

### 2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire à la fusion

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de VILOGIA sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la 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 estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de l'opération,
- Rencontré, parmi les membres de la direction de VILOGIA et de SEMPA, les personnes en charge de la réalisation de l'opération, sous ses aspects financiers et juridiques, comptables et fiscaux,
- Examiné le projet de traité de fusion et ses annexes,
- Vérifié que les comptes de VILOGIA et de SEMPA étaient certifiés sans réserve par leurs commissaires aux comptes,
- Examiné les comptes annuels clos au 31 décembre 2022 de SEMPA, en particulier certains éléments significatifs les constituant,
- Apprécié que l'harmonisation des méthodes comptables qui sera induite par la fusion aurait un impact limité,
- Vérifié le calcul de la rémunération des apports, dans le respect de l'article L. 411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation réglementant les fusions entre les sociétés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixtes agréées,
- Obtenue une lettre d'affirmation des Directions de VILOGIA et de SEMPA sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

Enfin, nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports et nous nous sommes également appuyés sur les travaux que nous avons réalisés en qualité de commissaire à la fusion chargé d'apprécier la rémunération des apports.

## **2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable**

Les apports ont été valorisés à la valeur comptable.

La conformité de cette méthode de valorisation à la réglementation comptable et découlant du Code de la Construction et de l'Habitation n'appelle pas de commentaire particulier de notre part.

## **2.3. Appréciation de la valeur des apports**

Les valeurs des postes actifs et passifs composant le patrimoine apporté sont fondées sur les comptes annuels de SEMPA au 31 décembre 2022, arrêtés par son conseil d'administration du 24 mai 2023 et approuvés par son assemblée générale annuelle du 30 juin 2023.

À ce titre, nous avons notamment :

- Examiné les comptes clos au 31 décembre 2022 de SEMPA,
- Vérifié l'exhaustivité et la réalité des actifs et des passifs de SEMPA,
- Obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de VILOGIA et de SEMPA, qui ont confirmé que l'intégralité des informations et des éléments en notre possession pour apprécier la consistance de l'apport nous a été transmis.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas identifié d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs individuelles des éléments constitutifs de l'apport.

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous sommes assurés que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de l'entité absorbée, en nous appuyant sur :

- Les diligences réalisées sur la valeur individuelle des apports ;
- Les diligences réalisées ayant pour objectif d'apprécier l'absence de perte de valeur sur le patrimoine immobilier à vocation sociale de SEMPA, en prenant en compte les indices de pertes de valeur usuels du secteur, tels que la vacance ou les projets de démolition, et en comparant les taux de rendement locatif par rapport aux standards du secteur ;
- L'ensemble des travaux menés dans le cadre de notre appréciation de la rémunération des apports.

Nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports.

### III. 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 **20.206.878** euros 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 absorbante, majorée de la prime de fusion.

Le Commissaire à la fusion

Mazars

Paris-La Défense, le 8 septembre 2023

Lamyaa Bennis