

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 24/09/2024 - 19092 - 2007 B 00430 - 475 680 815 - VILOGIA Société Anonyme d'HLM



61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

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

271 boulevard de Tournai - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ  
SIREN : RCS Lille Métropole – 475 680 815

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

## 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 9 février 2024, concernant la fusion par voie d'absorption de l'OPH DE VILLEMOMBLE - GRAND PARIS GRAND EST 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 28 juin 2024. 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

L'OPH DE VILLEMOMBLE 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 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 ont initié une réflexion sur l'évolution de l'OPH 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 constituait un frein à son développement dans un secteur en profonde mutation.

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 est actuellement 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.

Malgré une surface financière saine, le conseil d'administration de l'OPH DE VILLEMOMBLE 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 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 et la société VILOGIA ont entamé, depuis plusieurs mois, des discussions en vue de parvenir à un rapprochement juridique.

## **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.

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 178.997.900 euros. Il est divisé en 8.949.895 actions ordinaires d'un montant nominal de 20 euros chacune, intégralement libérées.

L'exercice social coïncide avec l'année civile.

### **1.2.2 Entité absorbée : OPH DE VILLEMOMBLE - GRAND PARIS GRAND EST**

L'OPH DE VILLEMOMBLE - GRAND PARIS GRAND EST est un Office Public de l'Habitat, originellement constitué sous la forme d'office d'habitations à bon marché par arrêté du préfet de la Seine du 29 septembre 1930 (JO du 22 octobre 1930).

Sa collectivité de rattachement est l'établissement public territorial GRAND PARIS GRAND EST. Son siège social est situé 10 avenue Detouche, BP 57, 93250 VILLEMOMBLE. Il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés Bobigny sous le numéro 279 300 180.

L'exercice social coïncide avec l'année civile.

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

L'OPH DE VILLEMOMBLE n'ayant pas de capital social, les parties n'ont aucun lien capitalistique.

Les parties ont un administrateur commun, Monsieur Jean-Michel BLUTEAU, président du conseil d'administration de l'OPH DE VILLEMOMBLE et représentant permanent du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis au conseil de surveillance de VILOGIA.

## **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 l'OPH DE VILLEMOMBLE 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 2024. 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 l'OPH DE VILLEMOMBLE a été déterminé à partir des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2023, approuvés par son conseil d'administration le 25 avril 2024 et certifiés par son commissaire aux comptes.

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 2024 et la Date de Réalisation**

Ainsi qu'il le certifie, l'OPH DE VILLEMOMBLE n'a, depuis le 1er janvier 2024, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante.

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

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

- - Approbation de la fusion par l'établissement public territorial GRAND PARIS GRAND EST ;
- - Approbation de la fusion par le conseil d'administration de l'OPH DE VILLEMOMBLE ;
- - Approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la société VILOGIA ;
- - Conformément à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation (annexe 12 statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré – clause-type 5), décision expresse de non opposition ou d'autorisation du Préfet de l'augmentation de capital résultant de la fusion quant à la décision d'augmentation de capital de VILOGIA, ou à défaut d'une telle

décision, absence de notification à VILOGIA d'une décision expresse d'opposition dudit préfet dans le délai de deux mois prévu à l'article précité.

La date d'effet au plan juridique de la fusion est différée au 31 décembre 2024.

A défaut de réalisation le 31 décembre 2024 au plus tard desdites conditions, la convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni 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 :

*« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »*

Ainsi, la rémunération de la collectivité de rattachement de l'OPH DE VILLEMOMBLE est établie en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des Parties.

Sur cette base, VILOGIA émettra 174.593 actions, d'une valeur nominale de 20 € chacune, soit une augmentation de capital de 3.491.860 euros et une prime de fusion de 24.234.591,75 euros.

### **1.4. Présentation des apports**

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et plus particulièrement aux dispositions de l'article 141-2 dudit règlement applicable aux opérations de fusions et opérations assimilées, les apports de l'OPH DE VILLEMOMBLE absorbé dans le cadre de la fusion sont valorisés à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2023, par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de celle-ci.

#### **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	51 876 104,95 €
- Actif circulant	7 153 886,29 €
<b>TOTAL ACTIF APPORTE (A)</b>	<b>59.029.991,24 €</b>
- Provisions pour risques et charges	0,00 €
- Dettes circulantes	31.303.539,49 €
<b>TOTAL PASSIF PRIS EN CHARGE (B)</b>	<b>31.303.539,49 €</b>
<b>TOTAL ACTIF NET APPORTE (C) = (A) - (B)</b>	<b>27.726.451,75 €</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 l'OPH absorbé. 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 de l'assemblée appelée 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 l'OPH DE VILLEMOMBLE, 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 l'OPH DE VILLEMOMBLE étaient certifiés sans réserve par leurs commissaires aux comptes,
- Examiné les comptes annuels clos au 31 décembre 2023 de l'OPH DE VILLEMOMBLE, en particulier certains éléments significatifs les constituant,
- Apprécie 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 offices publics de l'habitat,
- Obtenu une lettre d'affirmation des Directions de VILOGIA et de l'OPH DE VILLEMOMBLE 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 actifs et passifs composant le patrimoine apporté sont fondées sur les comptes annuels de l'OPH DE VILLEMOMBLE au 31 décembre 2023, approuvés par son conseil d'administration le 25 avril 2024 et certifiés par son commissaire aux comptes.

À ce titre, nous avons notamment :

- Examiné les comptes clos au 31 décembre 2023 de l'OPH DE VILLEMOMBLE,
- Obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de VILOGIA et de l'OPH DE VILLEMOMBLE, 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 l'OPH DE VILLEMOMBLE, en prenant en compte les indices de pertes de valeur usuels 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 **27.726.451,75** 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

Forvis Mazars

Paris-La Défense, le 6 septembre 2024

Lamyaa Bennis