



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

B1000-Direction générale des services VGP-

DELIBERATION N° D.2024.06.10 **du Conseil communautaire du 25 juin 2024**

Opération de fusion par voie d'absorption de l'Office public de l'habitat (OPH) Versailles Habitat par la Société d'économie mixte (SEM) Versailles Habitat agréée et augmentation de capital de la SEM résultant de la fusion.

Date de la convocation : 18 juin 2024
Date d'affichage : 26 juin 2024
Nombre de conseillers en exercice : 76
Secrétaire de séance : Mme Lucie LONCLE-DUDA
Rapporteur : M. Richard RIVAUD

Président: M. François DE MAZIERES

Sont présents :

Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. François DARCHIS, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, M. Olivier DELAPORTE, M. Richard RIVAUD, M. Arnaud HOURDIN, Mme Lydie DUCHON, Mme Magali LAMIR, Mme Jane-Marie HERMANN, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Annick BOUQUET, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Philippe PAIN, M. Jean-François PEUMERY, M. Olivier LEBRUN, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Violaine CHARPENTIER, Mme Géraldine LARDENNOIS, Mme Sonia BRAU, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Bruno DREVON, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Emmanuel LION, M. Gilles CURTI, M. Pierre SOUDRY, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Anne-France SIMON, Mme Lucie LONCLE DUDA, M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN, Mme Martine BELLIER, M. Jean-François BARATON, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Anne-Sophie BODARWE, M. Patrice BERQUET, M. Christophe KONSORFF, M. Kamel HAMZA, M. Jérémy DEMASSIET, M. Gwilherm POULLENNEC, M. Jacques ALEXIS, M. Philippe BENASSAYA, M. Benoît VIGNES

Absents excusés:

Mme Martine SCHMIT, M. Michel BANCAL, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Erik LINQUIER, M. Olivier DE LA FAIRE, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Fabien BOUGLE, M. Luc WATTELLE, M. Marc TOURELLE, Mme Caroline DOUCERAIN, Mme Marie BOELLE, M. Richard DELEPIERRE, M. François DE MAZIERES, M. Charles RODWELL, M. Moncef ELACHECHE.
Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER (pouvoir à M. Richard RIVAUD), Mme Sophie TRINIAC (pouvoir à M. Benoît VIGNES), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Emmanuel LION), M. Pascal THEVENOT (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), Mme Dorothée BILGER (pouvoir à M. Jean-François PEUMERY), M. Alain NOURISSIER (pouvoir à Mme Sylvie PIGANEAU), Mme Sylvie D'ESTEVE (pouvoir à M. Pierre SOUDRY), Mme Vanessa AUROY (pouvoir à M. Patrice BERQUET), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à Mme Magali LAMIR), M. Benoît RIBERT (pouvoir à M. Christophe KONSORFF), M. Henri LANCELIN (pouvoir à Mme Sonia BRAU), Mme Christine CARON (pouvoir à Mme Violaine CHARPENTIER), Mme Marie-Hélène AUBERT (pouvoir à M. Gilles CURTI), M. Stéphane GRASSET (pouvoir à M. Olivier DELAPORTE), Mme Elodie DEZECOT (pouvoir à M. Jérémy DEMASSIET), Mme Jocelyne HANNIER (pouvoir à Mme Lydie DULONGPONT), M. Jean-Michel ISSAKIDIS (pouvoir à M. Olivier LEBRUN).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1521-1 et suivants, L.1522-1 et suivants, L.1524-5 et L.5216-5 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.411-2-1, lequel vise expressément la fusion-absorption d'un office public de l'habitat par une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréée en application de l'article L.481-1 dudit Code, L.421-6, L.423-1 et suivants, L.481-1, L.481-1-2 et R.481-1 ;

Vu le Code de commerce et notamment les articles L.236-1 et suivants, L.236-8 et suivants et R.236-1 et suivants ;

Vu le Code du travail et notamment les articles L.2312-8 et suivants, L.2312-15 et R.2312-5 à R.2312-15 ;

Vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui prévoit de nouvelles mesures en faveur de ces sociétés, dans les domaines de l'aménagement, de la construction et la gestion de logements sociaux et de la coopération décentralisée ;

Vu la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques ;

Vu la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 tendant à moderniser le statut des sociétés d'économie mixte locales ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment l'article 49 autorisant la création d'une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales et leur substitution aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), qui soumet à une obligation de regroupement tout organisme de logement social gérant moins de 12 000 logements au 1^{er} janvier 2021 ;

Vu le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat, précisant leurs modalités de gouvernance ;

Vu l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, définissant les caractéristiques de ces établissements, ratifiée et modifiée par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, modifiée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu le règlement de l'autorité des normes comptables n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 novembre 2002 portant création de la communauté de communes du « Grand Parc » ;

Vu l'arrêté pris conjointement par les préfets des Yvelines et de l'Essonne n° 29/DRCL/2009 du 17 décembre 2009 portant transformation de la communauté de communes de Versailles Grand Parc en communauté d'agglomération à la date du 1^{er} janvier 2010 ;

Vu la délibération n° 2011-06-26 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 28 juin 2011 définissant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre de l'habitat ;

Vu la délibération n° 2014-12-29 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 9 décembre 2014 portant sur l'adoption du règlement d'octroi des garanties d'emprunt par la communauté d'agglomération aux bailleurs sociaux ;

Vu la délibération n° 2015-02-01 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 10 février 2015 relative à la modification des statuts de la communauté d'agglomération portant notamment sur l'extension de compétences en matière d'habitat ;

Vu la délibération n° 2016-06-15 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 27 juin 2016 acceptant la demande de rattachement de l'Office public de l'habitat (OPH) Versailles Habitat à la communauté d'agglomération ;

Vu la délibération n° 2017-06-18 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 26 juin 2017 portant sur la modification du règlement d'attribution des garanties d'emprunt accordées par la communauté d'agglomération aux bailleurs sociaux ;

Vu la délibération n° D.2022.02.4 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 15 février 2022 actualisant les délégations de compétences au Président et au Bureau de la communauté d'agglomération pour la mandature 2020-2026 ;

Vu la délibération n° D.2022.10.14 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 4 octobre 2022 relative au lancement d'une étude d'opportunité sur la transformation de l'OPH Versailles Habitat, rattaché à la communauté d'agglomération, en Société d'économie mixte (SEM) agréée logement social en application de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération n° 60-2022 du conseil d'administration de l'OPH Versailles Habitat du 13 décembre 2022 approuvant le principe de lancement de l'étude d'opportunité précitée ;

Vu la délibération n° 03-2023 du conseil d'administration de l'OPH Versailles Habitat du 23 janvier 2023 validant les conclusions des études menées sur la transformation de Versailles Habitat en SEM agréée en application de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation et autorisant le directeur général à conduire l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) d'opérateurs privés susceptibles de participer au projet ;

Vu la délibération n° D.2023.04.15 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 4 avril 2023 approuvant le lancement par l'OPH Versailles Habitat d'un AMI afin de trouver, dans le cadre du projet de transformation de Versailles Habitat en SEM agréée en application de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation, un actionnaire ;

Vu la délibération n° D.2023.11.15 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 28 novembre 2023 approuvant, sous réserve de l'adoption par le conseil d'administration de l'OPH Versailles Habitat d'une délibération concordante lors de la séance du 6 décembre 2023, le choix du groupe CDC Habitat, via sa filiale Adestia, en tant que partenaire privé destiné à être actionnaire, aux côtés de la communauté d'agglomération, de la future SEM agréée, ainsi que le principe de la constitution d'un partenariat avec cette dernière ;

Vu la délibération n° D.2023.11.16 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 28 novembre 2023 approuvant la prise de participation de la communauté d'agglomération au sein de la société anonyme dénommée « Ysalia 1 » détenue par la société Adestia, filiale du groupe CDC Habitat, par la souscription de titres à émettre par cette société anonyme, ainsi que la transformation de la société anonyme dénommée « Ysalia 1 » en une SEM dénommée « Versailles Habitat » ;

Vu la délibération n° 85-2023 du conseil d'administration de l'OPH Versailles Habitat du 6 décembre 2023 approuvant le choix du groupe CDC Habitat, via sa filiale Adestia, en tant que partenaire privé destiné à être actionnaire, aux côtés de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, de la future société d'économie mixte agréée dénommée « Versailles Habitat » ;

Vu l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société anonyme dénommée « Ysalia 1 » du 7 décembre 2023 décidant la transformation de ladite société anonyme en SEM agréée dénommée « Versailles Habitat » et l'augmentation en numéraire du capital social ;

Vu le conseil d'administration de la SEM Versailles Habitat du 20 décembre 2023 constatant la transformation à la date du 18 décembre 2023 de la société anonyme dénommée « Ysalia 1 » en SEM agréée dénommée « Versailles Habitat » par suite de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social ;

Vu la requête conjointe de l'OPH Versailles Habitat et de la SEM Versailles Habitat du 11 mars 2024 aux fins de désignation d'un commissaire à la fusion à l'effet d'établir un rapport sur les modalités de la fusion et un rapport sur la valeur des apports et les avantages particuliers pouvant éventuellement exister ;

Vu l'ordonnance n° 2024/6964 du 19 mars 2024 par laquelle le président du tribunal de commerce de Versailles a désigné la société à responsabilité limitée ACYM, représentée par M. Yann Mogno, à cet effet ;

Vu la délibération n° 19-2024 du conseil d'administration de l'OPH Versailles Habitat du 14 mai 2024 approuvant les comptes annuels de l'exercice 2023 ;

Vu les avis favorables du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France du 15 mai 2024 relatifs à la demande d'agrément de la SEM Versailles Habitat en application de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation et au projet de dissolution sans liquidation par voie de fusion-absorption de l'OPH Versailles Habitat par la SEM Versailles Habitat ;

Vu l'avis du comité social et économique de l'OPH Versailles Habitat relatif au projet de traité de fusion entre l'OPH Versailles Habitat et la SEM Versailles Habitat ;

Vu le projet de traité de fusion entre l'OPH Versailles Habitat et la SEM Versailles Habitat annexé à la

présente délibération ;

Vu le projet d'entreprise de la SEM Versailles Habitat ;

Vu le pacte d'actionnaires à conclure entre Versailles Grand Parc et la société Adestia en leur qualité de seuls actionnaires de la SEM Versailles Habitat et son annexe 1 "Décisions stratégiques", annexés à la présente délibération ;

Vu le projet de statuts modifiés de la SEM Versailles Habitat, intégrant les effets de l'augmentation du capital social en numéraire d'un montant de 121 690 € par voie de création de 12 169 actions nouvelles de 10 € de valeur nominale chacune suivie d'une réduction de ce capital social d'un montant de 121 688,19 € par voie de réduction de la valeur nominale de 10 € à 6,49 €, dit "coup d'accordéon", annexé à la présente délibération ;

Vu le projet de statuts modifiés de la SEM Versailles Habitat, intégrant les effets de la fusion entre l'OPH Versailles Habitat et la SEM Versailles Habitat et de l'augmentation quasi-concomitante du capital social en numéraire réservée à la société Adestia d'un montant de 20 009 935,55 € (prime d'émission incluse), à libérer à la souscription à hauteur d'un montant de 10 000 000 €, et la modification du nombre d'administrateurs de la SEM Versailles Habitat, annexé à la présente délibération ;

Vu le budget en cours ;

Vu les statuts de l'OPH Versailles Habitat ;

Vu les statuts de la SEM Versailles Habitat ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;

CONTEXTE :

Versailles Habitat, office public de l'habitat (OPH) de Versailles Grand Parc depuis 2017, dispose d'environ 5 400 logements et de 70 commerces et est, depuis le 1^{er} janvier 2021, associé avec la société d'économie mixte Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) au sein de la société anonyme de coordination (SAC) Horizon Habitat, laquelle regroupe plus de 16 000 logements, et également membre du groupement d'intérêt économique (GIE) Grand Paris Habitat créé par le groupe CDC Habitat.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a interdit les organismes indépendants de moins de 12 000 logements sauf pour les sociétés d'économie mixte réalisant plus de 40 millions d'euros de chiffres d'affaires.

ETUDE PRÉALABLE ET CRÉATION DE LA SEM VERSAILLES HABITAT :

- Le seuil minimal de viabilité risquant d'être relevé et afin de garder à la fois une indépendance, une réactivité et une proximité, une étude d'opportunité a donc été lancée à la fin de l'année 2022 qui a confirmé l'intérêt d'une transformation de l'OPH Versailles Habitat en une société d'économie mixte (SEM) agréée en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation (agrément obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux). Cela doit permettre à la SEM de disposer de moyens financiers supplémentaires et significatifs pour développer ses activités au service, notamment, du logement social mais également d'apporter un appui technique et opérationnel. La SEM pourra devenir, à terme, aménageur au service des collectivités de Versailles Grand Parc et de sa région avec les capacités de réaliser les réserves foncières nécessaires et de piloter le développement des lots à bâtir.

- Une phase de consultation des partenaires a été menée via le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) avec pour objectif d'identifier les partenaires ayant la capacité et la volonté de participer au capital de la SEM et de vérifier leur adhésion aux valeurs et à la stratégie de développement de l'OPH Versailles Habitat en sa qualité d'opérateur de logement social au service du territoire.

L'analyse des propositions de partenariat qui ont été soumises à l'OPH Versailles Habitat et à Versailles Grand Parc, sa collectivité de rattachement, les a conduits à approuver comme partenaire privé CDC Habitat, via l'une de ses filiales, la société par actions simplifiée (SAS) dénommée « Adestia » et plus précisément la société anonyme dénommée « Ysalia 1 ».

C'est dans ces conditions que Versailles Grand Parc a approuvé le 28 novembre 2023 la transformation de la société Ysalia 1 en SEM et la prise de participation de Versailles Grand Parc au sein de cette dernière par la souscription de titres afin d'ajuster la répartition convenue, soit 83 % du capital social détenus par Versailles Grand Parc et 17 % du capital social détenu par la société

Adestia, avec un capital minimum de 225 000 €.

La SEM Versailles Habitat a, ainsi, été créée le 7 décembre 2023 par transformation de la société Ysalia 1. La transformation de la société Ysalia 1 en SEM Versailles Habitat a été constatée le 18 décembre 2023 par suite de la réalisation définitive à cette date de l'augmentation de capital.

- Par une ordonnance du 19 mars 2024, le président du tribunal de commerce de Versailles a sollicité un rapport sur les modalités de la fusion et sur la valeur des apports et les avantages particuliers pouvant éventuellement exister.

Ainsi, les comptes annuels respectifs des exercices clos au 31 décembre 2023 de l'OPH Versailles Habitat et de la SEM Versailles Habitat ont été audités par leurs commissaires aux comptes respectifs.

Les conditions financières de la fusion ont été définitivement fixées sur la base de ces comptes de référence en lien avec les commissaires aux comptes et le commissaire à la fusion.

Par analogie avec les dispositions du I de l'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'avec celles du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, en particulier son article 141-2, le patrimoine apporté par l'OPH Versailles Habitat sera inscrit dans les comptes de la SEM Versailles Habitat pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert, soit au 31 décembre 2023 :

Actif	Brut	Amortissements et provisions	Net
	443 515 058,87 €	119 310 065,13 €	324 204 993,74 €
Passif			174 508 869,44 €
Actif net à transmettre			149 696 124,30 €

Les capitaux propres de l'OPH Versailles Habitat s'établissent donc au 31 décembre 2023 à hauteur de 149 696 124,30 €.

La SEM Versailles Habitat reprendra à son bilan les valeurs d'origine, amortissements et provisions des actifs de l'OPH Versailles Habitat figurant au bilan de ce dernier au 31 décembre 2023 et continuera de calculer les amortissements d'après ces valeurs.

AGRÈMENT LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article R. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Île-de-France a été sollicité.

Le 15 mai 2024, le bureau de ce comité a rendu des avis favorables au projet de dissolution de l'OPH Versailles Habitat par voie de fusion-absorption avec la SEM Versailles Habitat et à la demande d'agrément de la SEM Versailles Habitat en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'agrément a également été sollicité auprès de l'autorité administrative compétente, en l'occurrence la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère de la transition écologique et solidaire. L'obtention de cet agrément conditionne la réalisation de la fusion-absorption et donc la mise en œuvre effective du projet.

Pour rappel, une transformation de l'OPH Versailles Habitat en SEM par voie de fusion-absorption est envisageable au 31 décembre 2024.

AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SEM VERSAILLES HABITAT ET PRIME DE FUSION :

- Préalablement à la réunion de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SEM Versailles Habitat un "coup d'accordéon" (mécanisme d'augmentation-réduction) est nécessaire. Celui-ci a vocation à dégager une prime de fusion destinée à reconstituer certains postes de capitaux propres de l'OPH Versailles Habitat (subventions d'investissement et titres participatifs) et de couvrir le montant des frais occasionnés par la fusion tout en conservant un capital social égal ou supérieur au minimum légal requis et par ailleurs conforme à l'accord intervenu entre Versailles Grand Parc et Adestia concernant le niveau de capital social de la SEM Versailles Habitat devant être détenu par Adestia à l'issue des opérations.

La prime de fusion ne peut cependant exister que si la valeur réelle des actions retenue pour déterminer la parité d'échange est plus élevée que la valeur nominale des actions émises.

La valeur nominale de 10 € des actions de la SEM Versailles Habitat, qui est celle qui a été retenue pour déterminer la parité dans le cadre de la fusion, doit donc être réduite préalablement à la fusion et

donc à l'émission de nouvelles actions pour obtenir une différence entre les apports de l'OPH Versailles Habitat (valeur réelle des biens apportés) et l'augmentation du capital social de la SEM Versailles Habitat (et donc pour dégager une prime de fusion).

Pour ce faire, une augmentation de capital social doit nécessairement précéder la réduction de la valeur nominale des actions puisque celle-ci conduira à une réduction du capital social en deçà du minimum légal requis soit 225 000 €.

La première étape du "coup d'accordéon" permet donc d'augmenter en numéraire le capital social de la SEM Versailles Habitat. Il s'agit d'une augmentation d'un montant de 121 690 € par voie de création de 12 169 actions nouvelles de 10 € de valeur nominale chacune. Elles sont souscrites par Versailles Grand Parc et Adestia en proportion de leur participation au capital de la société, soit respectivement 83 % et 17 %. Versailles Grand Parc souscrira donc 10 101 actions nouvelles pour un montant de 101 010 €. Adestia souscrira quant à elle 2 068 actions nouvelles pour un montant de 20 080 €. Cette augmentation de capital social conduit à porter le capital social à hauteur de 346 090 €.

La deuxième étape du "coup d'accordéon" permet de réduire la valeur nominale des actions de la SEM Versailles Habitat de 10 € à 6,49 € ce qui permet de dégager la prime de fusion tout en conservant un capital social d'un montant égal ou supérieur au minimum légal requis de 225 000 €, soit en l'occurrence 225 001,81 €.

Au total, ce "coup d'accordéon" permettra, lors de la fusion proprement dite et de l'augmentation de capital social en résultant d'un montant de 97 695 540,58 € de dégager une prime de fusion d'un montant de 52 000 583,72 € (différence entre, d'une part, la valeur nette du patrimoine transmis par l'OPH Versailles Habitat, soit 149 696 124,30 €, et, d'autre part, la valeur nominale des actions à créer à titre d'augmentation de capital par la SEM Versailles Habitat, soit 97 695 540,58 €).

Le conseil d'administration de la SEM Versailles Habitat convoquera donc une assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires au mois de juillet 2024 afin de valider ce « coup d'accordéon ».

Versailles Grand Parc est également appelée, en raison de sa qualité d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat, à approuver cette procédure.

Est annexé à la présente délibération le projet de statuts de la SEM Versailles Habitat, intégrant les modifications résultant de la mise en œuvre du "coup d'accordéon" susvisé.

AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SEM AU PROFIT DE VGP

La rémunération de Versailles Grand Parc, collectivité de rattachement de l'OPH Versailles Habitat, est établie en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs de l'OPH Versailles Habitat et de la SEM Versailles Habitat au 31 décembre 2023 (223 750 € au 31 décembre 2023).

La SEM Versailles Habitat émettra en conséquence au profit de Versailles Grand Parc un nombre d'actions nouvelles égal à 15 053 242 actions, et augmentera son capital de 97 695 540,58 € eu égard à la nouvelle valeur nominale de l'action de 6,49 € consécutive à la réalisation du "coup d'accordéon".

Les actions nouvelles émises par la SEM Versailles Habitat seront inscrites en compte par ses soins ou ceux de son mandataire au nom de Versailles Grand Parc.

Le conseil communautaire de VGP doit donc approuver cette augmentation de capital à son propre profit (par émission d'action) en sa qualité d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat.

AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SEM AU PROFIT D'ADESTIA

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SEM Versailles Habitat, appelée à décider la fusion, sera également appelée à décider une augmentation de capital en numéraire réservée à la société Adestia d'un montant de 20 009 935,55 € (prime d'émission incluse), à libérer à la souscription à hauteur d'un montant de 10 000 000 €.

Versailles Grand Parc est donc appelé, en raison de sa qualité d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat, à approuver cette augmentation de capital social.

Il est rappelé que les dates de réalisation de la fusion et de cette augmentation de capital réservée à Adestia seront quasi-concomitantes et que la commune intention des parties est que cette date commune, pour des raisons pratiques, intervienne le 31 décembre 2024.

À l'issue de ces deux opérations, le capital social de la SEM Versailles Habitat sera porté à 117 930 477,94 € et le pourcentage du capital social de la SEM Versailles Habitat détenu respectivement par Versailles Grand Parc et Adestia demeurera conforme aux exigences posées aux articles L. 1522-1 et L. 1522-2 du code général des collectivités territoriales une fois la fusion et

l'augmentation de capital réalisées, à savoir, 83 % pour Versailles Grand Parc et 17 % pour Adestia.

LA FUSION

• La prime de fusion de 52 000 583,72 € dégagée grâce au "coup d'accordéon" sera comptabilisée dans les capitaux propres de la SEM Versailles Habitat, entité absorbante.

Lors de la réalisation définitive de la fusion, la SEM Versailles Habitat prélèvera sur la prime de fusion :

- les sommes nécessaires à la dotation ou à la reconstitution au passif de son bilan des postes « Subventions d'investissements » et « Titres participatifs » de l'OPH Versailles Habitat existant dans les comptes de celui-ci au 31 décembre 2023, à hauteur, respectivement, de 41 768 810,21 € et 4 000 000 €
- le montant des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par la fusion
- le montant de toutes autres affectations permises par la loi et, plus particulièrement, le montant nécessaire pour porter le montant de la réserve légale à hauteur de 10 % du nouveau montant du capital social

Versailles Grand Parc est donc appelée, en raison de sa double qualité d'EPCI de rattachement de l'OPH Versailles Habitat et d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat, à approuver l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH Versailles Habitat par la SEM Versailles Habitat.

Versailles Grand Parc est également appelée, en raison de sa qualité d'EPCI de rattachement de l'OPH Versailles Habitat, à approuver :

- **l'augmentation de la prise de participation de Versailles Grand Parc au sein de la SEM Versailles Habitat par la souscription de 10 101 actions nouvelles de 10 € de valeur nominale chacune émises par cette dernière ;**
- **la dissolution sans liquidation de l'OPH Versailles Habitat à l'effet et sous réserve de de la réalisation effective de l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH Versailles Habitat par la SEM Versailles Habitat.**

Versailles Grand Parc est en outre appelée, en raison de sa qualité d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat, à approuver l'augmentation de capital résultant de la fusion.

TRAITÉ DE FUSION

• Il est prévu que le projet de traité de fusion entre l'OPH Versailles Habitat et la SEM Versailles Habitat soit signé par ces entités d'ici au 30 juin 2024.

Un exemplaire de ce projet de traité de fusion sans ses annexes, lesquelles sont à caractère purement informatif, ainsi qu'un exemplaire des statuts de la SEM Versailles Habitat à jour des effets de (i) la fusion entre l'OPH Versailles Habitat et la SEM Versailles Habitat et de (ii) l'augmentation quasi-concomitante du capital social en numéraire réservée à la société Adestia d'un montant de 20 009 935,55 € (prime d'émission incluse), à libérer à la souscription à hauteur d'un montant de 10 000 000 €, et (iii) de la modification du nombre d'administrateurs de la SEM Versailles Habitat, sont annexés à la présente délibération.

Versailles Grand Parc est donc appelée, en raison de sa double qualité d'EPCI de rattachement de l'OPH Versailles Habitat et d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat, à approuver le projet de traité de fusion.

Versailles Grand Parc est également appelée, en raison de sa qualité d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat, à approuver le projet de statuts modifiés de la SEM Versailles Habitat.

PACTE D'ACTIONNAIRES :

Dans la perspective de la fusion, Versailles Grand Parc et la société Adestia ont négocié un projet de pacte d'actionnaires destiné à régir leurs relations au sein de la SEM Versailles Habitat à compter de la date de réalisation de cette opération.

Ce pacte, établi pour les besoins du partenariat, reprend les engagements du groupe CDC Habitat lors de la réponse à l'appel à manifestation d'intérêt.

Notamment, ce pacte prévoit que Versailles Grand Parc et Adestia se concerteront au sein d'un comité de coordination avant tout conseil d'administration et toute assemblée générale de la SEM Versailles Habitat afin de définir ensemble les orientations qu'elles souhaitent voir adoptées par cette dernière et de déterminer le sens de leur vote respectif en conseil d'administration et en assemblée

générale.

Le défaut d'accord unanime de Versailles Grand Parc et Adestia sur une "décision stratégique", après mise en œuvre d'une procédure préalable de conciliation, constituera un désaccord permettant, le cas échéant, de mettre en œuvre la procédure de sortie d'Adestia prévue au pacte d'actionnaires.

Le pacte d'actionnaires prévoit également, concernant la politique de distribution des dividendes, que les résultats comptables et financiers dégagés permettent, d'une part, d'asseoir la pérennité de la SEM Versailles Habitat en constituant les réserves nécessaires au financement de son développement et, d'autre part, mais subsidiairement, d'assurer une rentabilité, raisonnable et compatible avec les objectifs de la SEM Versailles Habitat, aux capitaux investis.

Versailles Grand Parc et Adestia se concerteront annuellement pour choisir de manière libre de recevoir ou non leur quote-part du dividende et aménager, le cas échéant, sa mise en paiement (ex. : paiement du dividende en actions, paiement en compte courant d'actionnaires, etc.), étant entendu que le paiement du dividende en actions ne pourra avoir pour effet de porter la participation de Versailles Grand Parc au capital social de la SEM Versailles Habitat au-delà du plafond résultant des dispositions de l'article L. 1522-2 du code général des collectivités territoriales.

Un exemplaire de **ce pacte d'actionnaires**, que **Versailles Grand Parc est appelée à approuver en raison de sa qualité d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat** est annexé à la présente délibération.

TRANSFERT À LA SEM DES PARTICIPATIONS DE L'OPH

Depuis le 1^{er} janvier 2021, l'OPH Versailles Habitat est associé avec la société d'économie mixte Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) au sein de la société anonyme de coordination (SAC) Horizon Habitat.

L'OPH Versailles Habitat est également membre du groupement d'intérêt économique (GIE) Grand Paris Habitat, créé par le groupe CDC Habitat.

Le conseil communautaire de VGP est donc appelé, en raison de sa qualité d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat, à approuver le transfert à la SEM Versailles Habitat de la participation de l'OPH Versailles Habitat dans la SAC Horizon Habitat et dans le GIE Grand Paris Habitat, ainsi que dans toute autre société ou tout autre groupement dans lequel l'OPH Versailles Habitat détiendrait éventuellement une participation à la date de réalisation de la fusion

APPROBATION DU TRAITÉ D'ENTREPRISE

Dans la perspective de la fusion, le projet d'entreprise de la SEM Versailles Habitat a été établi et rappelle que la création de cette dernière a été réalisée notamment en réponse à la disparition des offices publics de l'habitat de petite taille en Île-de-France, afin de renforcer la part de fonds propres pour faire face aux enjeux de développement et de réhabilitation du parc immobilier et afin que Versailles Grand Parc dispose d'un outil d'aménagement pour développer des projets sur l'habitat.

Il rappelle également le processus de transformation de l'OPH Versailles Habitat en SEM devant être ainsi que les prérequis auxquels la groupe CDC Habitat, via sa filiale Adestia, a adhéré, savoir le maintien du logement social comme activité prioritaire et principale de la SEM Versailles Habitat, le maintien de l'emploi et des acquis sociaux, le maintien de la SEM Versailles Habitat au sein de la SAC Horizon Habitat et le maintien de la prééminence de la décision locale.

Un exemplaire de ce projet d'entreprise, que Versailles Grand Parc est appelée à approuver en raison de sa qualité d'actionnaire de la SEM Versailles Habitat, est annexé à la présente délibération.

LE MAINTIEN DES GARANTIES D'EMPRUNT :

Par une délibération n° 2017-06-18 du 26 juin 2017, le conseil communautaire de VGP a modifié le règlement d'attribution des garanties d'emprunt accordées par la communauté d'agglomération aux bailleurs sociaux.

Par une délibération n° D.2022.02.04 du 15 février 2022, le conseil communautaire de VGP a délégué sa compétence en matière de garanties d'emprunt au président et au bureau de la communauté d'agglomération pour la mandature 2020-2026.

Néanmoins, il apparaît opportun que le conseil communautaire approuve, à toutes fins utiles :

- le maintien de l'ensemble des garanties d'emprunts préalablement consenties par le bureau communautaire de VGP à l'OPH Versailles Habitat
- le maintien de l'engagement de VGP de libérer pendant toute la durée des prêts concernés, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges desdits prêts.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil communautaire :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver, en qualité d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office public de l'habitat Versailles Habitat :
 - o l'opération de fusion par voie d'absorption de l'office public de l'habitat Versailles Habitat par la société d'économie mixte Versailles Habitat sous réserve de l'obtention de l'agrément obligatoire prévu par l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation pour l'exercice d'une activité de construction et de gestion de logements sociaux ;
 - o l'augmentation de la prise de participation de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc au sein de la société d'économie mixte Versailles Habitat par la souscription de 10 101 actions nouvelles de 10 € de valeur nominale chacune émises par cette dernière ;
 - o le projet de traité de fusion y afférent annexé à la présente délibération ;
 - o la dissolution sans liquidation de l'office public de l'habitat Versailles Habitat à l'effet et sous réserve de la réalisation effective de l'opération de fusion par voie d'absorption de l'office public de l'habitat Versailles Habitat par la société d'économie mixte Versailles Habitat ;et d'autoriser, en conséquence, Monsieur le Président, à signer tous les documents s'y rapportant et à engager toute démarche ou formalité en ce sens ;
- 2) d'approuver, en qualité d'actionnaire de la société d'économie mixte Versailles Habitat :
 - o la réalisation, préalablement à la fusion, de l'augmentation du capital social de la société d'économie mixte Versailles Habitat en numéraire d'un montant de 121 690 €, par voie de création de 12 169 actions nouvelles de 10 € de valeur nominale chacune, à souscrire par ses actionnaires en proportion de leur participation au capital de la société et la nouvelle prise de participation de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc au sein de la société d'économie mixte Versailles Habitat par la souscription de 10 101 actions nouvelles 10 € de valeur nominale chacune émises par cette dernière ;
 - o la réalisation, préalablement à la fusion et consécutivement à l'augmentation de capital social susvisée, de la réduction du capital social d'un montant de 121 688,19 € par voie de réduction de la valeur nominale de 10 € à 6,49 €, cette réduction devant porter le capital social à hauteur de 225 001,81 € ;
 - o le projet de statuts modifiés de la société d'économie mixte Versailles Habitat annexé à la présente délibération intégrant les effets du mécanisme susvisé, dit "coup d'accordéon" ;
 - o l'opération de fusion par voie d'absorption de l'office public de l'habitat Versailles Habitat par la société d'économie mixte Versailles Habitat ;
 - o le projet de traité de fusion y afférent annexé à la présente délibération ;
 - o le projet d'entreprise de la société d'économie mixte Versailles Habitat annexé à la présente délibération ;
 - o l'augmentation en numéraire du capital social de la société d'économie mixte Versailles Habitat réservée à la société Adestia d'un montant de 20 009 935,55 €, prime d'émission incluse, à libérer à la souscription à hauteur d'un montant de 10 000 000 € ;

- l'augmentation du capital social de la société d'économie mixte Versailles Habitat à hauteur de 97 920 542,39 € par l'émission au profit de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc de 15 053 242 actions d'une valeur nominale de 6,49 € résultant de la fusion telle que prévue au traité de fusion ;
- le projet de statuts modifiés de la société d'économie mixte Versailles Habitat intégrant les effets de la fusion entre l'office public de l'habitat Versailles Habitat et la société d'économie mixte Versailles Habitat et de l'augmentation quasi-concomitante du capital social en numéraire réservée à la société Adestia d'un montant de 20 009 935,55 € (prime d'émission incluse), à libérer à la souscription à hauteur d'un montant de 10 000 000 €, et la modification du nombre d'administrateurs de la société d'économie mixte Versailles Habitat, annexé à la présente délibération ;
- le transfert à la société d'économie mixte Versailles Habitat de la participation de l'office public de l'habitat Versailles Habitat dans la société anonyme de coordination Horizon Habitat et dans le groupement d'intérêt économique Grand Paris Habitat, ainsi que dans toute autre société ou tout autre groupement dans lequel l'office public de l'habitat Versailles Habitat détiendrait éventuellement une participation à la date de réalisation de la fusion ;

et d'autoriser, en conséquence, en la même qualité, les représentants de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc au conseil d'administration et à l'assemblée générale des actionnaires de la société d'économie mixte Versailles Habitat à voter en faveur des points susvisés ;

- 3) d'approuver, en qualité d'actionnaire de la société d'économie mixte Versailles Habitat, le projet de pacte d'actionnaires à conclure avec la société Adestia, ainsi que l'ensemble des droits et obligations qui en résultent pour la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, annexé à la présente délibération ;
et d'autoriser, en conséquence, Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document s'y rapportant et à engager toute démarche ou formalité dans ce sens ;
- 4) d'approuver, en qualité de garante des emprunts souscrits par l'office public de l'habitat Versailles Habitat :
 - le maintien de l'ensemble des garanties d'emprunts préalablement consenties par le bureau communautaire de Versailles Grand Parc, auquel cette compétence a été déléguée pour la mandature 2020-2026, à l'office public de l'habitat Versailles Habitat ;
 - le maintien de l'engagement de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc de libérer pendant toute la durée des prêts concernés, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges desdits prêts ;
 et d'autoriser, en conséquence, Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document se rapportant aux points 21) et 22) susvisés et à engager toute démarche ou formalité dans ce sens ;
- 5) de notifier cette délibération à toutes les personnes concernées.

M. le Président soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil communautaire.

Nombre de présents : 44

Nombre de pouvoirs : 17

Nombre de suffrages exprimés : 58 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 58 voix , 3 abstentions (Madame Anne-France SIMON, Madame Lydie DULONGPONT, Madame Jocelyne HANNIER.)

M. François de Mazières et M. Michel Banca, M. Marc Tourelle, M. Luc Wattelle, M. Richard Delepierre, Mme Caroline Doucerain et Mme Martine Schmit, administrateurs de Versailles Habitat, ne prennent pas part au vote.

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.