



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2401

Transfert du patrimoine de l'OPH d'Ivry-sur-Seine par
voie de fusion avec la SCIC HLM SOCOMA
Approbation du projet de traité de fusion
Approbation de la réduction de capital
Cession des parts sociales à la Ville d'Ivry-sur-Seine

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté (1)	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente (1)	M. LIPIETZ (2)	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

Exposé des motifs

I. Rappel de l'opération de fusion de l'OPH d'Ivry-sur-Seine par voie d'absorption par la SCIC HLM Socoma

Pour mémoire, par délibération du 21 décembre 2019, le conseil de territoire avait déjà délibéré sur cette opération de regroupement et avait :

- *approuvé le principe de la fusion de l'OPH d'IVRY-SUR-SEINE avec la SCIC HLM SOCOMA, fusion qui serait réalisée en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *pris acte des dispositions spécifiques qui seront reprises au projet de traité de fusion, établissant que :*
 - ✓ *lui seront remis, en rémunération de la fusion, et sous réserve de la validation du commissaire à la fusion désigné par le président du Tribunal de commerce de CRETEIL, des parts sociales nouvelles dont le nombre sera établi par l'application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;*
 - ✓ *la valeur vénale des parts sociales qui lui seront remises en rémunération de la fusion, sera plafonnée à sa valeur maximale de cession prévue à l'article L.423-4 du Code de la construction et de l'habitation, correspondant à la dotation de l'OPH ;*
 - ✓ *l'EPT consentira expressément à la réduction du capital de la SCIC HLM après réalisation de la fusion qu'il supportera intégralement, par voie d'annulation d'une partie de ces parts sociales, afin de permettre à la SCIC HLM de reconstituer dans ses capitaux propres les subventions d'investissement que l'OPH a perçues, reconstitution rendue nécessaire par l'opération de fusion.*
- *décidé que l'établissement public territorial ne participera pas au capital ni à la gouvernance de cette SCIC HLM et consent par conséquent à céder la totalité des parts sociales au plus tard le 1er janvier 2021 à la Ville d'IVRY-SUR-SEINE ou au profit de toute personne morale désignée par elle, tels que ses autres partenaires, opérateurs spécialisés du logement social et du monde coopératif, dans les proportions suivantes ; étant précisé que ces associés ne pourront pas revendre ces parts sociales à une valeur supérieure au prix qu'ils les auront acquises, majoré uniquement d'un intérêt de 1,5% + taux du Livret A par an selon la durée de détention, en application des dispositions de l'article L.423-5 du Code de la construction et de l'habitation.*

Pour différentes raisons d'ordre technique, cette opération de rapprochement n'ayant pas pu être réalisée au 31 décembre 2020 et devrait se réaliser en 2021.

Madame Lamyaa BENNIS a été désignée en qualité de commissaire à la fusion et aux apports par ordonnance du président du tribunal de commerce de Créteil en date du 14 avril 2021.

Le Comité Economique et Social de l'OPH a rendu plusieurs avis favorables sur cette opération en date des 15 avril 2019, 1^{er} juillet 2020 et 10 mai 2021.

II. Modalités juridiques de l'opération de fusion et le projet de traité de fusion

La fusion envisagée sera réalisée en application des dispositions de :

- l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose :
« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.
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. »
- l'article L. 236-1 du Code de commerce qui dispose :
« Une ou plusieurs sociétés peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à une société existante ou à une nouvelle société qu'elles constituent ».
Cette modalité de « fusion » entre un établissement public local industriel et commercial non doté d'un capital social, d'une part, et une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré d'autre part, a été initiée par la loi ELAN.

Cette opération consiste en l'apport par l'OPH d'Ivry-sur-Seine, par voie de fusion, de l'ensemble de ses droits et obligations à la SCIC HLM SOCOMA, qui succéderait ainsi à l'OPH dans l'ensemble de ses droits, biens et obligations, et ce, à titre universel.

Corrélativement, l'OPH serait dissous sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine étant transmis à la SCIC HLM SOCOMA.

En contrepartie de l'apport de l'OPH, et en tant que collectivité de rattachement de l'OPH l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre recevrait les parts sociales émises par la SCIC HLM SOCOMA.

Si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine de l'OPH sera transmis à la SCIC HLM SOCOMA dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OPH à cette date, sans exception ;
- La SCIC HLM SOCOMA sera débitrice des créanciers non obligataires de l'OPH en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

L'opération est formalisée dans un projet de traité de fusion conclu entre l'OPH et la SCIC HLM SOCOMA et portant sur l'ensemble des modalités qui vont régir l'opération visant donc à l'absorption du patrimoine de l'OPH par la Coopérative, la rétribution de cet apport à la collectivité de rattachement de l'OPH et la dissolution sans liquidation de ce dernier.

Ledit projet de ce traité, annexé à la présente délibération, décrit notamment :

- les effets de la fusion ;
- la désignation et l'évaluation du patrimoine transmis ;
- les dispositions générales et les déclarations ;
- la détermination de la rémunération des apports ;
- la dissolution de l'OPH absorbé.

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

- de l'OPH de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui ont été arrêtés par le conseil d'administration du 10 mai 2021 ;
- de la SCIC HLM SOCOMA de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui ont été arrêtés par le conseil d'administration de ladite société le 26 mai 2021.

En synthèse, les conditions financières de l'opération sont les suivantes :

- Les éléments de l'actif et du passif de l'OPH ont été évalués selon la méthode prévue à l'article précité (art. L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation), c'est-à-dire à leur valeur nette comptable ;
- Les éléments de l'actif et du passif de la SCIC HLM SOCOMA ont été évalués selon la même méthode ;
- L'actif net apporté par l'OPH à la SCIC HLM SOCOMA s'élève à 100.961.288 euros ;
- En contrepartie de cet actif net apporté, il serait attribué à l'EPT Grand Orly-Seine Bièvre, collectivité de rattachement de l'OPH, 2.611.137 parts sociales nouvelles de la SCIC HLM SOCOMA, correspondant à une augmentation de capital d'un montant de 9.948.431,97 euros.
- La prime de fusion s'élève à 91.012.855,75 euros.

La réalisation de cette opération sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion par le présent conseil de territoire de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE ;
- Approbation de la fusion par les conseils d'administration de l'OPH et la SCIC HLM SOCOMA ;
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCIC HLM SOCOMA ;
- Avis favorable du CRHH sur la dissolution de l'OPH.

La date d'effet au plan juridique de la fusion serait différée au dernier jour du mois civil au cours duquel sera réalisée la dernière des conditions suspensives ci-avant prévues.

La SCIC HLM SOCOMA adopterait à l'issue de l'opération la dénomination sociale « COOP IVRY HABITAT ».

Le projet de fusion présenté est, conformément aux dispositions précitées du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation, établi sur la base des valeurs nettes comptables des éléments d'actif et de passif figurant au bilan de l'OPH au 31 décembre 2020.

En cas de réalisation de la fusion entre la SCIC HLM SOCOMA et l'OPH, les capitaux propres de la SCIC HLM SOCOMA devront permettre de reconstituer les subventions d'investissement existant dans les comptes de l'OPH, soit 59.062.851,51 euros au 31 décembre 2020.

III. Cession des parts sociales de la SOCOMA a la ville d'Ivry-sur-Seine

Enfin, étant rappelé que consécutivement à la fusion, l'EPT détiendra 2.611.137 parts sociales de la SOCOMA représentant plus de 99% de son capital social et que la valeur vénale desdites parts, sera plafonnée à sa valeur maximale de cession prévue à l'article L.423-4 du Code de la construction et de l'habitation, correspondant à la dotation de l'OPH dont le montant s'élève à 1 263 635,63 euros, le conseil de territoire confirme la délibération du 21 décembre 2019 rappelée ci-avant en ce qu'il consent expressément la cession de la totalité des parts sociales (soit 2.611.137 parts) à la Ville d'IVRY-SUR-SEINE pour un prix de 1 263 635,63 euros, lequel sera payable au plus tard le 31/12/2022.

Il vous est proposé :

- **D'approuver** l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH D'IVRY-SUR-SEINE par la SCIC HLM SOCOMA, en application de l'article L. 236-1 du Code de commerce et de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation autorisant l'absorption d'un office public de l'habitat par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré;
- **D'approuver** le projet de traité de fusion tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **De céder** à la Ville d'IVRY-SUR-SEINE 2.611.137 parts sociales de la SCIC HLM SOCOMA pour un prix égal à 1 263 635,63 euros, payable au plus tard le 31/12/2022 ;
- **De charger** le président ou toute personne habilitée par lui d'accomplir, toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu l'article L.411-2-1, II du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu les articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération du conseil de territoire de l'EPT en date du 21 décembre 2019 ;

Vu les délibérations du conseil d'administration de l'OPH d'Ivry-sur-Seine en date du 4 novembre 2019 ;

Vu les délibérations du conseil d'administration de la SCIC HLM SOCOMA en date du 8 avril 2021 ;

Vu les avis favorables du Comité Economique et Social de l'OPH d'Ivry-sur-Seine émis en date des 15 avril 2019, 1^{er} juillet 2020 et 10 mai 2021 ;

Vu le projet de traité de fusion annexé à la présente délibération ;

Vu le rapport ci-avant ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Entendu le rapport et sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH d'Ivry-sur-Seine par la SCIC HLM SOCOMA, en application de l'article L. 236-1 du Code de commerce et de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation autorisant l'absorption d'un office public de l'habitat par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.
2. Approuve le projet de traité de fusion tel qu'annexé à la présente délibération.
3. Cède à la Ville d'Ivry-sur-Seine 2.611.137 parts sociales de la SCIC HLM SOCOMA pour un montant égal à 1 263 635,63 euros, payable au plus tard le 31/12/2022.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 98

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021
ayant été publiée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

**PROJET DE TRAITE DE FUSION ENTRE
L'OPH D'IVRY-SUR-SEINE ET LA SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION
D'HLM DE L'YVELINE ET DU MANTOIS (« SOCOMA »)**

Entre les soussignés :

SOCIETE ANONYME COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM DE L'YVELINE ET DU MANTOIS (« SOCOMA »), société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable, dont le siège social est situé 6 Promenade Supérieure Ensemble Jeanne Hachette, 94204 IVRY-SUR-SEINE CEDEX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pontoise sous le numéro 304 050 172, représentée par son Président-Directeur Général, Claude HUET, spécialement habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration en date du [29 juin] 2021,

Ci-après désignée la « **COOPERATIVE** »

D'UNE PART,

OPH D'IVRY-SUR-SEINE, office public de l'habitat, établissement public local industriel et commercial, dont le siège social est situé 6 Promenade Supérieure Ensemble Jeanne Hachette, 94204 IVRY-SUR-SEINE CEDEX, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 279 400 089, représenté par sa Directrice Générale, Madame Sabine CHRISTOF-BEAURIANNE, spécialement habilitée aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration en date du [22 juin] 2021,

Ci-après désigné l'« **OFFICE** »

D'AUTRE PART,

La COOPERATIVE et l'OFFICE étant ci-après désignés individuellement une « Partie » ou collectivement les « Parties ».

Préalablement au projet de fusion par absorption de l'OFFICE par la COOPERATIVE, objet du présent traité, il est exposé ce qui suit :

PLAN DU PROJET DE TRAITE

1. Principes et conditions générales de la fusion :
2. Caractéristiques de la COOPERATIVE et de l'OFFICE :
 - 2.1. L'OFFICE
 - 2.2. La COOPERATIVE
 - 2.3. Liens entre la COOPERATIVE et l'OFFICE
 - 2.4. Consultation des IRP
 - 2.5. Information des locataires des Parties
3. Motifs et but de la fusion

I. EFFETS DE LA FUSION

ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION - DATE D'EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L'OPERATION

- 1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de l'OFFICE
- 1.2. Sort des dettes, droits et obligations de l'OFFICE
- 1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal
- 1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération

ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT DE L'OFFICE

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

- 3.1. Actif transmis au 31 décembre 2020
- 3.2. Passif transmis au 31 décembre 2020
- 3.3. Engagements hors bilan de l'OFFICE
- 3.4. Opérations de la période intercalaire
- 3.5 Actif net apporté

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES

- 4.1. Concernant les droits incorporels transférés
- 4.2. Concernant les biens et droits immobiliers

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

- 6.1 En ce qui concerne la COOPERATIVE
- 6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 8. REGIME DES PART SOCIALES NOUVELLES

ARTICLE 9. PRIME DE FUSION

ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

V. DISSOLUTION DE L'OFFICE

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE L'OFFICE

VIII. ENGAGEMENTS FISCAUX

ARTICLE 11. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 12. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210
A DU CGI

ARTICLE 13. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

ARTICLE 15. OPERATIONS ANTERIEURES

IX. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16. REPRODUCTION DE TEXTES

ARTICLE 17. FORMALITES

ARTICLE 18. POUVOIRS

X. ANNEXES

EXPOSE

1. Principes et conditions générales de la fusion

Les conseils d'administration de la COOPERATIVE et de l'OFFICE, réunis les 29 et 22 juin 2021, ont arrêté les termes d'un projet de traité de fusion entre les Parties, qui sera effectuée par voie d'absorption de l'OFFICE par la COOPERATIVE, ainsi que le permet expressément l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation suite à sa modification par la loi n°2018-1061 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN et qu'il est souhaité réaliser au 30 septembre 2021.

La fusion envisagée sera réalisée dans les conditions prévues :

- à l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que :

« II.- Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

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

- aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce applicables à la COOPERATIVE.

Ainsi, l'OFFICE fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la COOPERATIVE, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif.

Si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine de l'OFFICE sera transmis à la COOPERATIVE dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OFFICE à cette date, sans exception ;
- La COOPERATIVE sera débitrice des créanciers non obligataires de l'OFFICE en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

2. Caractéristiques de la COOPERATIVE et de l'OFFICE

2.1. L'OFFICE

L'OFFICE est un office public de l'habitat créé en 1927 et détient 6397 logements locatifs sociaux. Sa collectivité de rattachement est l'établissement public territorial GRAND ORLY SEINE BIEVRE (« EPT GOSB »). Son siège social est situé 6 Promenade Supérieure

Ensemble Jeanne Hachette, 94204 IVRY-SUR-SEINE CEDEX. Il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 279 400 089.

En tant qu'organisme d'habitations à loyer modéré, l'OFFICE exerce les compétences définies aux articles L. 421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2.2. La COOPERATIVE

Par arrêté du 15 décembre 2020 de la ministre en charge du logement, la COOPERATIVE a été autorisée à se transformer en une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Son siège social est situé 6 Promenade Supérieure Ensemble Jeanne Hachette, 94204 IVRY-SUR-SEINE CEDEX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pontoise sous le numéro 304 050 172 (en cours de transfert de siège).

Son objet est conforme (art. 3 de ses statuts) aux statuts types des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Elle a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés le 21 novembre 1973.

A la date des présentes, son capital effectif est de 19.027,14 euros, divisé en 4.994 sociales de 3,81 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Son capital est actuellement majoritairement détenu par la ville d'IVRY-SUR-SEINE.

2.3. Liens entre la COOPERATIVE et l'OFFICE

Il n'y a pas de lien capitalistique entre la COOPERATIVE et l'OFFICE.

Les deux Parties ont comme administrateurs ou de dirigeants communs :

- Monsieur Claude HUET, président directeur général de la COOPERATIVE et administrateur de l'OFFICE ;
- Monsieur Philippe BOUYSSOU, représentant permanent de la Ville d'IVRY-SUR-SEINE administratrice personne morale de la COOPERATIVE et président du conseil d'administration de l'OFFICE.

2.4. Consultation des IRP

Le Comité Social et Economique de l'OFFICE a été consulté sur le présent projet de fusion en date des 15 avril 2019 et 1^{er} juillet 2020 et enfin 10 mai 2021.

Il a émis des avis favorables au projet de fusion.

La COOPERATIVE n'emploie pas de personnel.

2.5. Information des locataires

En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'OFFICE informera ses locataires du présent projet de fusion par courrier ainsi que l'adhésion de la COOPERATIVE à CAP HABITAT EN ILE DE FRANCE, société coopérative de coordination à capital variable.

3. Motifs et but de la fusion

La diversité des logements locatifs sociaux et le développement de l'accession sociale à la propriété accessible et de qualité sur la commune d'IVRY-SUR-SEINE ont toujours été un enjeu fort de la politique de logement pour tous menée par la Ville d'IVRY-SUR-SEINE

Cette politique favorise incontestablement les parcours résidentiels, notamment pour les ménages aux ressources moyennes et modestes, sur le territoire et vise à diversifier l'offre de logements sociaux de l'intermédiaire au très social, à faciliter la primo accession et à améliorer les conditions de logement dans le parc social.

Fort de l'appui du conseil de territoire du 21 décembre 2019 de l'EPT GOSB, collectivité de rattachement de l'OFFICE, le conseil municipal de la Ville d'IVRY-SUR-SEINE du 19 décembre 2019 a autorisé la ville d'IVRY-SUR-SEINE à acquérir des parts de façon majoritaire au sein de la COOPERATIVE, société anonyme coopérative dormante du groupe Action Logement.

Cette COOPERATIVE qui n'a pas d'activité a vocation à absorber l'OPH par voie de fusion.

La gouvernance coopérative de ce nouvel outil de logement social permettra d'associer les acteurs locaux de l'habitat au sein de différents collèges de représentants et de conserver un organisme autonome, acteur des valeurs et des orientations de la Ville d'IVRY-SUR-SEINE.

La COOPERATIVE intégrera le groupe d'organismes de logement social constitué autour de la société de coordination CAP HABITAT EN ILE DE FRANCE dont les membres détiennent ensemble plus de 44.000 logements locatifs sociaux.

Les objectifs de cette réorganisation sont la constitution d'un outil coopératif de logement social au moyen de :

- ✓ l'optimisation des ressources et la solidarité financière,
- ✓ le développement des innovations techniques et sociales au sein du patrimoine neuf ou réhabilité,
- ✓ le développement de dispositifs d'ingénierie financière innovantes par la mise en œuvre de la compétence aménagement,
- ✓ le développement des actions en faveur des parcours résidentiels et de l'accession sociale en poursuivant la professionnalisation des organismes.

La présente opération de fusion a donc pour objectif de permettre le transfert universel du patrimoine de l'OFFICE à la COOPERATIVE, société coopérative agréée, emportant transfert d'entreprise, ainsi que le permet expressément l'article L.411-2-1 du CCH.

CECI EXPOSÉ, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I. EFFETS DE LA FUSION

ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION - DATE D'EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L'OPERATION

1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de l'OFFICE

La fusion entraînera la dissolution sans liquidation de l'OFFICE et la transmission universelle de son patrimoine à la COOPERATIVE, dans l'état où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

A ce titre, l'opération emportera transmission au profit de la COOPERATIVE de tous les droits, biens et obligations de l'OFFICE.

Si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la COOPERATIVE ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés.

1.2. Sort des dettes, droits et obligations de l'OFFICE

La COOPERATIVE sera débitrice de tous les créanciers de l'OFFICE en ses lieux et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

Elle prendra en charge les engagements donnés par la COOPERATIVE et elle bénéficiera des engagements reçus par lui, tels qu'ils figurent hors bilan dans ses comptes et ce, le cas échéant, dans les limites fixées par le droit positif.

1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal et juridique

Les Parties sont convenues que la fusion aura un effet comptable et fiscal rétroactif au 1^{er} janvier 2021.

En conséquence, sur le plan comptable et fiscal, toutes les opérations réalisées par l'OFFICE à compter du 1^{er} janvier 2021 seront considérées de plein droit comme accomplies par la COOPERATIVE.

Sur le plan juridique, et pour mémoire, l'article L. 236-4 du Code de commerce dispose que : « *la date d'effet juridique ne peut être postérieure à la date de clôture de l'exercice en cours de la ou des sociétés bénéficiaires, en cas d'effet différé* ».

La fusion et la transmission universelle du patrimoine de l'OFFICE à la COOPERATIVE seront réalisées et effectives au 30 septembre 2021 (cf. point VI ci-après).

1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération

La fusion sera réalisée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2020, date de clôture des derniers exercices sociaux de la COOPERATIVE et de l'OFFICE.

ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT DE L'OFFICE

Il résulte des dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation que :

« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en part sociales 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'OFFICE est établie à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des Parties.

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

L'OFFICE apporte à la COOPERATIVE, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de l'OFFICE estimés à la date du 31 décembre 2020, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2021 jusqu'à la date de la réalisation définitive de la fusion.

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'OFFICE absorbé dans le cadre de la fusion, sont valorisés à leur **valeur nette comptable au 31 décembre 2020** par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de l'opération. Cette valeur s'entend de leur valeur d'origine, déduction faite des amortissements ou provisions pour dépréciation comptabilisés chez l'OFFICE absorbé.

3.1. Actif transmis

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif non limitatif, le patrimoine actif et passif de l'OFFICE devant être intégralement transféré à la COOPERATIVE dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles	1 543 507	1 346 612	196 895
Immobilisations corporelles	282 686 909	146 649 585	136 037 324
Immobilisations en cours	47 947 156	1 107 000	46 840 156
Immobilisations financières	41 458	0	41 458
Actif immobilisé	332 219 030	149 103 197	183 115 833
Stocks	594 656	0	594 656
Avances versées	35 319	0	35 319
Créances d'exploitation	28 230 983	12 046 736	16 184 247
Créances diverses	1 231 638	631 000	600 638
Disponibilités	15 841 119	0	15 841 119
Actif circulant	45 933 715	12 677 736	33 255 978
ACTIF APORTE	378 152 745	161 780 934	216 371 811

SOIT, TOTAL DE L'ACTIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE : 216.371.811 EUROS.

3.2. Passif transmis

La COOPERATIVE prendra en charge et acquittera en lieu et place de l'OFFICE, la totalité du passif de ce dernier en l'état, à la date de la fusion, le montant de ce passif dans les comptes au 31 décembre 2020 étant ci-après décrit à titre indicatif :

Provision pour risques et charges	343 000
Dettes financières	103 352 020
Avances reçues	442 972
Dettes d'exploitation	3 410 778
Dettes diverses	681 431
Produits constatés d'avance	7 180 322
PASSIF PRIS EN CHARGE	115 410 523

SOIT, TOTAL DU PASSIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE : 115.410.523 EUROS.

En tant que de besoin, la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

3.3. Engagements hors bilan de l'OFFICE

La liste des engagements reçus et donnés par l'OFFICE figure en **Annexe 1**.

3.4. Opérations de la période intercalaire

Ainsi qu'il le certifie, l'OFFICE n'a, depuis le 1^{er} janvier 2021, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, n'a cédé ou acquis aucun actif immobilisé dont la transmission donne lieu à des formalités de publicité particulières, à l'exception [à compléter le cas échéant], opérations ayant été portées à la connaissance de la COOPERATIVE.

Il s'interdit jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, si ce n'est avec l'accord de COOPERATIVE, d'accomplir des actes ou opérations de cette nature.

3.5. Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de	216.371.811 €
et le passif de	115.410.523 €
il résulte que l'actif net apporté par l'OFFICE s'établit à :	100.961.288 €

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2020, des subventions d'investissements ont été accordées à l'OFFICE pour un montant brut de 99.299.960,37 euros, rapportées pour partie au résultat à hauteur de 40.237.108,86 euros soit un montant net de **59.062.851,51 euros**.

La présente fusion retenant les valeurs nettes comptables dans les comptes au 31 décembre 2020 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de l'OFFICE, la COOPERATIVE, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20181003, reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (valeur d'origine, amortissements, dépréciations). Elle continuera de calculer les dotations comptables aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de l'OFFICE.

III. **DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS**

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES

4.1. Concernant les droits incorporels transférés

Une plus ample désignation des droits incorporels transférés figure en **Annexe 2**.

4.2. Concernant les biens et droits immobiliers

Une plus ample désignation, des biens et droits immobiliers apportés, recensés en annexe (**Annexe 3**) ainsi que leur origine de propriété seront établies dans l'acte de dépôt du traité

de fusion au rang des minutes de Maître Stéphane HODEL, notaire, 11 rue Baudun à IVRY-SUR-SEINE 94200.

Les représentants légaux de la COOPERATIVE et de l'OFFICE, *ès-qualité*, s'engagent expressément concernant l'ensemble du patrimoine immobilier transféré à faire effectuer, le cas échéant, s'il y a lieu et en temps utile, toutes notifications, notamment celles nécessitées par l'existence éventuelle de droits de préemption et toutes démarches auprès de toutes administrations, nécessitées par le transfert des immeubles appartenant à l'OFFICE au jour de la réalisation de la fusion.

L'OFFICE obtiendra en outre, après les en avoir informés, l'accord de ses cocontractants, qui auraient, le cas échéant, érigé la fusion en cause de résiliation des contrats en cours ou d'exigibilité anticipée des sommes dues.

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

Notamment sous les réserves ci-dessus, la COOPERATIVE aura la propriété et la jouissance du patrimoine qui lui sera transmis par l'OFFICE, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de l'OFFICE, à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, et ce dans l'état où il se trouvera à cette date.

L'ensemble du passif de l'OFFICE à la date de réalisation définitive de la fusion, en ce compris toutes dettes et charges, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnés par la dissolution de l'OFFICE seront supportés par la COOPERATIVE.

De convention expresse entre les Parties, la fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2021.

Toutes les opérations actives et passives réalisées par l'OFFICE depuis cette date sont considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la COOPERATIVE qui les reprendra dans ses comptes.

S'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par la COOPERATIVE au titre de la fusion et les sommes réclamées par les tiers, la COOPERATIVE serait tenue d'acquitter tout excédent de passif.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1 En ce qui concerne la COOPERATIVE

Pour les biens immobiliers apportés

La COOPERATIVE prendra les biens immobiliers apportés dans l'état où l'OFFICE les détient sans pouvoir exercer aucun recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit.

La COOPERATIVE souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles

actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'OFFICE et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

La COOPERATIVE fera son affaire personnelle de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements ou traités qui ont pu être contractés ou passés par l'OFFICE, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, dans les immeubles dépendant des biens apportés.

La COOPERATIVE acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, toutes redevances et cotisations résultant des abonnements et traités précités, ainsi que les impôts, contributions et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever les biens apportés.

La COOPERATIVE fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractés par l'OFFICE.

Pour les autres biens apportés et le passif pris en charge

La COOPERATIVE prendra les autres biens et droits à elle apportés dans l'état où le tout se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

Elle exécutera tous traités et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme l'OFFICE aurait été tenu de le faire lui-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de l'OFFICE (**Annexe 4**).

En particulier, elle s'engage à reprendre les engagements souscrits par l'OFFICE lors de l'octroi des subventions d'investissements (**Annexe 5**).

La COOPERATIVE sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de l'OFFICE.

La COOPERATIVE supportera et acquittera, à compter du jour de la date de réalisation définitive de la fusion, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport à titre de fusion.

La COOPERATIVE fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

Elle sera tenue à l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunts ou de titres de créances pouvant exister dans les conditions où l'OFFICE serait tenu de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées, s'il y a lieu (**Annexe 6**).

Elle poursuivra tous les contrats de travail en vigueur à la date de la réalisation de la fusion conclus par l'OFFICE en application des dispositions du code du travail.

La COOPERATIVE sera substituée à l'OFFICE dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demande qu'en défense.

6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

Les apports faits à titre de fusion sont faits sous les seules charges et conditions de droit, et, en outre, sous celles qui pourraient figurer dans le présent acte.

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Comme précédemment indiqué, la rémunération de la collectivité de rattachement de l'OFFICE a été établie sur la base des capitaux propres respectifs des Parties, suivant leurs comptes à la date du 31 décembre 2020, soit :

- pour la COOPERATIVE, la somme de 193.096,20€ correspondant :
 - aux capitaux propres, soit 256.964,51 euros,
 - diminués de 63.845,45 euros de réserve légale dont le transfert a été dûment autorisé par le Préfet du Val d'Oise par courrier du 14 avril 2021 ;
 - diminués de la réduction du capital de six parts sociales soit 22,86 euros.

- pour l'OPH, la somme de 100.961.287,72 € au titre de l'actif net apporté.

Il en résulte un nombre de 2.611.137 parts sociales de la COOPERATIVE à créer, au profit de la collectivité de rattachement de l'OFFICE, l'EPT GOSB.

Ainsi, l'augmentation de capital de la COOPERATIVE qui bénéficiera à la seule collectivité de rattachement de l'OFFICE s'élèvera à 9.948.431,97 euros et correspondra à la création de 2.611.137 parts sociales nouvelles de TROIS EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES de valeur nominale chacune qui seront attribuées à l'EPT GOSB. Il est précisé que la COOPERATIVE relèvera préalablement le seuil de son capital statuaire à l'opération de fusion de 1M€ à 10M€.

ARTICLE 8. REGIME DES PARTS SOCIALES NOUVELLES – VALORISATION DES PARTS SOCIALES NOUVELLES EMISES AU PROFIT DE L'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE

Les parts sociales nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la COOPERATIVE et entièrement assimilées aux parts sociales anciennes et jouiront des mêmes droits, quelle que soit la date de réalisation définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.

Toutes les parts sociales bénéficieront de droits de vote identiques.

Les parts sociales nouvelles de la COOPERATIVE seront immédiatement négociables dans les délais légaux. Elles seront réparties dans les proportions prévues ci-dessus et après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi ou par les textes réglementaires, par les mandataires désignés à cet effet par la COOPERATIVE.

S'agissant de ces parts sociales, il est précisé que leur valeur vénale devant être inscrite dans la comptabilité de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE doit être établie conformément aux dispositions de l'article L.423-4 du CCH plafonnant la valeur maximale de cession des actions ou parts de sociétés d'habitations à loyer modéré à leur valeur d'acquisition, majorée d'un intérêt plafonné sur une durée maximale de 20 ans.

ARTICLE 9. PRIME DE FUSION

Le montant de l'actif net apporté est de 100.961.288 euros.

Le montant de l'augmentation de capital de la COOPERATIVE est de 9.948.431,97 euros.

En conséquence, il sera constaté une prime de fusion d'un montant égal 91.012.855,75 euros.

ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation pour la COOPERATIVE de prélever sur la prime de fusion :

- le montant nécessaire à la reconstitution totale des subventions d'investissement existant dans les comptes de l'OFFICE à la date de réalisation de la fusion, soit 59.062.851,51 euros ;
- le montant nécessaire pour porter le montant de la réserve légale à hauteur de 10 % du nouveau montant du capital social,
- le montant de tous frais, charges, impôts et droits relatifs à la fusion.

Pour permettre ces affectations, la différence entre les montants devant être affectés et le montant de la prime de fusion sera prélevée sur le solde existant au 31 décembre 2020 au compte « réserve » de la COOPERATIVE et pour le solde, le cas échéant, sur le compte report à nouveau.

Enfin, le capital social de la COOPERATIVE ne pouvant être détenu à plus des deux tiers par des collectivités locales, ainsi que le prévoit l'article L. 431-4 du CCH, il conviendra de rétablir l'équilibre capitalistique de la COOPERATIVE immédiatement après la réalisation de la fusion.

V. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE L'OFFICE

L'OFFICE sera dissous sans liquidation à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

Le présent projet de fusion, l'augmentation de capital de la COOPERATIVE et la dissolution corrélatives de l'OFFICE ne seront définitifs qu'après réalisation des conditions suspensives ci-après :

- Approbation de la fusion par les conseils d'administration de l'OFFICE et de la COOPERATIVE ;
- Approbation de la fusion par l'assemblée délibérante de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE ;
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la COOPERATIVE ;
- Avis favorable du CRHH sur la dissolution de l'OFFICE.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au dernier jour du mois au cours duquel sera réalisée la dernière de conditions suspensives ci-avant prévues.

L'avis des domaines n'est pas requis pour les besoins de cette opération.

A défaut de réalisation le 31 décembre 2021 au plus tard desdites conditions, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE L'OFFICE

Sabine CHRISTOF-BEAURIANNE, agissant en qualité de Directrice Générale de l'OFFICE, déclare que l'OFFICE :

- n'est pas en liquidation ;
- n'est pas actuellement ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;
- qu'il est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraite.

VIII. ENGAGEMENTS FISCAUX (à valider)

ARTICLE 11. DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants des Parties obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et toutes autres impositions ou taxes et autres obligations résultant de la réalisation définitive de la fusion.

ARTICLE 12. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210 A DU CGI

La COOPERATIVE et l'OFFICE entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et relèvent du régime fiscal spécifique aux organismes d'habitations à loyer modéré en vertu de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts (CGI).

Dès lors que les éléments apportés, qui étaient affectés au secteur taxable de l'OFFICE seront affectés au secteur taxable de la COOPERATIVE, la présente fusion peut être placée sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, comme l'y autorise le BOFIP BOI-IS-FUS-10-20-20-20190109 paragraphes n°10.

La fusion prenant effet du point de vue comptable au 1^{er} janvier 2020, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de l'OFFICE depuis cette date jusqu'à la réalisation définitive de la fusion seront englobés dans le résultat de la COOPERATIVE.

Les soussignés, *ès-qualité*, déclarent soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI.

A cet effet, la COOPERATIVE prend l'engagement :

- De reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez l'OFFICE et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ainsi que la réserve spéciale des plus-values à long terme de l'OFFICE et l'éventuelle réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation de cours ;
- De se substituer, le cas échéant, à l'OFFICE pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- De calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport, ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, d'après la valeur que ces biens avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'OFFICE, à la date de prise d'effet de l'opération de fusion ;
- De réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions et délais fixés à l'article 210 A, 3, d du CGI, les plus-values dégagées lors de la fusion sur les actifs amortissables de l'OFFICE ;
- Les éléments de l'actif immobilisé étant transmis pour leur valeur nette comptable, la COOPERATIVE reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation), conformément aux prescriptions rappelées le BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20190109 n°10 ;
- D'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OFFICE. A défaut, la COOPERATIVE devra comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération de fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OFFICE ;
- De procéder le cas échéant elle-même, conformément à l'article 42 septies du CGI, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer à la date d'effet de la fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'avait obtenues l'OFFICE et

dont la liste est annexée au présent traité (**Annexe 5**). Elle s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies susvisé en fonction de la durée de réintégration résiduelle des subventions en cause, dont la liste, l'affectation et le montant lui sont mentionnés en annexe au présent traité ;

- De reprendre les engagements pris antérieurement par l'OFFICE à l'occasion de fusions ou opérations assimilées ;
- D'accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du CGI et joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées par l'article 38 quindecies de l'annexe III du CGI ;
- Et à tenir le registre de suivi des plus-values sur les éléments d'actif non amortissables donnant lieu au report d'imposition prévu par l'article 54 septies II du CGI.

ARTICLE 13. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

L'OFFICE déclare transférer purement et simplement à la COOPERATIVE qui sera subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera à la date où elle cessera juridiquement d'exister. La COOPERATIVE s'engage à adresser au service des impôts une déclaration faisant mention du présent traité de fusion et du montant du crédit de la TVA qui lui sera transféré.

Le présent traité de fusion, emportant transmission d'une universalité totale de biens et de services du cédant au profit du bénéficiaire, est dispensé de taxation à la TVA, conformément à l'article 257 bis du CGI, dans la mesure où les Parties sont toutes deux assujetties et redevables de cette taxe.

La COOPERATIVE, s'engage, s'il y a lieu, à opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé au cédant si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

La COOPERATIVE E s'engage à satisfaire aux obligations déclaratives correspondantes.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

La présente fusion sera soumise au droit fixe, conformément à l'article 816 du CGI.

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.

ARTICLE 15. OPERATIONS ANTERIEURES

La COOPERATIVE reprendra à sa charge et/ou à son bénéfice tous les éventuels engagements fiscaux qui ont pu être souscrits par l'OFFICE.

IX. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 – REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément à la législation en vigueur, il est ici rappelé les dispositions des articles L. 411-3 et L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L. 411-3 :

« Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ;*
- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;*
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;*
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;*
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;*
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.*

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'part sociale en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par

l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative. »

Article L443-15-6 :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers, définis à l'article L. 633-1, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, à des organismes sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à d'autres organismes sans but lucratif. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu au même article L. 365-2.

Dans les communes de montagne classées station de tourisme, définies au titre de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du présent code de plus de trente ans à une société de droit privé, dès lors qu'il est constaté une inoccupation de plus de deux ans de ces logements et dès lors que la vente auprès des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article est restée infructueuse. Cette faculté n'est pas ouverte aux communes auxquelles l'article L. 302-5 est applicable.

Les logements-foyers qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 831-1 demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession par un organisme d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du présent article.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.

Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

ARTICLE 17. FORMALITES

La COOPERATIVE remplira toutes les formalités de publicités légales, et d'une manière générale, toutes les formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits qui lui sont apportés.

La COOPERATIVE fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès des administrations concernées, pour transférer à son nom les biens apportés.

ARTICLE 18. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

En outre, les soussignés, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître Stéphane HODEL, notaire, 11 rue Baudun à IVRY-SUR-SEINE 94200, à l'effet d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs aux parties et aux biens et droits, notamment aux biens immeubles, apportés.

X. ANNEXES

Les annexes énumérées ci-après font partie intégrante du présent acte :

Annexe 1 : Liste des engagements hors bilan reçus et donnés par l'OFFICE

Annexe 2 : Liste des droits incorporels de l'OFFICE

Annexe 3 : Liste des biens et droits immobiliers et des baux de plus de 12 ans de l'OFFICE

Annexe 4 : Liste des contrats d'exploitation en cours de l'OFFICE

Annexe 5 : Liste des subventions en cours de l'OFFICE (avec indication pour chacune de l'affectation et du montant)

Annexe 6 : Liste des emprunts en cours de l'OFFICE

Fait à IVRY-SUR-SEINE,

Le 30 juin 2021,

En 6 exemplaires.

Pour la SOCOMA
Claude HUET
Directeur Général,
Président du Conseil

Pour l'OPH D'IVRY-SUR-SEINE
Sabine CHRISTOF-BEAURIANNE
Directrice Générale