

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU DOUBS

**Extrait du Registre des délibérations du
Conseil de Communauté**

Séance du 11 juin 2020

Conseillers communautaires en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle des conférences de la CCIT du Doubs, à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de Grand Besançon Métropole, puis de M. Gabriel BAULIEU, 1^{er} Vice-Président.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 8.3.

La séance est ouverte à 18h00 et levée à 21h05

Etaient présents :

Amagney : M. Thomas JAVAUX **Audeux** : Mme Françoise GALLIOU **Besançon** : M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, M. Nicolas BODIN, M. Gueric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Myriam EL YASSA, M. Ludovic FAGAUT, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Jacques GROSPELLIN, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, M. Thierry MORTON, M. Yannick POUJET, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Bonnay** : M. Gilles ORY **Boussières** : Hélène ASTRIC **ANSART Braillans** : M. Alain BLESSEMILLE **Busy** : M. Philippe SIMONIN **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Chalèze** : M. René BLAISON **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Franck BERNARD **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **Devecey** : M. Michel JASSEY **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : Mme Martine DONEY **François** : M. Emile BOURGEOIS **Geneuille** : M. Patrick OUDOT **Gennes** : Jean SIMONDON **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND **Les Auxons** : M. Serge RUTKOWSKI **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Palise** : Mme Daniel GAUTHEROT **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE **Pouilley-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Roche lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Thise** : M. Loïc ALLAIN **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes** : M. Denis JACQUIN **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Vorges-les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Membre du Bureau présent (sans voix délibérative) : M. Jean-Yves PRALON

Etaient présents en visioconférence (avec possibilité de vote par procuration) :

Avanne-Aveney : M. Joël GODARD, suppléant de Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Claudine CAULET, M. Emmanuel DUMONT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, M. Rémi STHAL, Mme Catherine THIEBAUT, **Châtillon-le-Duc** : Mme Catherine BOTTERON **Cussey-sur-l'ognon** : M. Jean-François MENESTRIER **Dannemarie-sur-Crète** : Mme Martine LEOTARD **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Montferrand-le-Château** : Mme Lucie BERNARD **Pirey** : M. Robert STEPOURJINE **Pugey** : M. Frank LAIDIÉ **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA

Etaient absents :

Besançon : M. Julien ACARD, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, M. Yves-Michel DAHUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, Mme Myriam LEMERCIER, Mme Carine MICHEL, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, Mme Ilva SUGNY, M. Gérard VAN HELLE **Beure** : M. Philippe CHANEY **Champoux** : M. Philippe COURTOT **Chaucenne** : Mme Valérie DRUGE **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Marchaux-Chaufontaine** : M. Patrick CORNE **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS **Merey-Vieille** : M. Philippe PERNOT **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Noironte** : Claude MAIRE **Novillars** : M. Bernard LOUIS **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN **Saint-Vit** : Mme Annick JACQUEMET **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI **Vieille** : M. Franck RACLOT **Villars Saint-Georges** : M. Jean-Claude ZEISSER

Secrétaire de séance :

Mme Elsa MAILLOT

Procurations de vote :

Mandants :

MJ.BERNABEU, AS.ANDRIANTAVY, S.BARATI-AYMONIER, T.BIZE, P.BONNET, P. BONTEMPS, E.BRIOT, YM.DAHUI, D.DARD, C.DELBENDE, O.FAIVRE-PETITJEAN, B.FALCINELLA, A.GHEZALI, P.GONON, C.MICHEL, M.OMOURI, S.PESEUX, D.POISSENOT, R.REBRAB, M.SEBBAH, R.STHAL, I.SUGNY, C.THIEBAUT, G.VAN HELLE, P.COURTOT, C.BOTTERON, V.DRUGE, JF.MENESTRIER, M.LEOTARD, R.BOROWIK, H.TRUDET, JP.JANNIN, P.CORNE, D.PARIS, M.FELT, L.BERNARD, C.MAIRE, B.LOUIS, A.OLSKAK, R.STEPOURJINE, N.DUSSAUCY, J.ADRIANSEN, F.RACLOT

Mandataires :

JP.MICHAUD, A.VIGNOT, S.WANLIN, C.LIME, C.WERTHE, M.ZEHAF, C.LIME, N.BODIN, P.CURIE, E.MAILLOT, L.CROIZIER, K.ROCHDI, Y.POUJET, C.COMTE-DELEUZE, M.LOYAT, J.GROSPELLIN, M.L.DALPHIN, P.CURIE, T.MORTON, C.WERTHE, E.ALAUZET, M.EL-YASSA, E.ALAUZET, D.SCHAUSS, A.BLESSEMILLE, S.RUTKOWSKI, F.GALLIOU, S.RUTKOWSKI, E.BOURGEOIS, B.VUILLEMIN, D.HUOT, B.VUILLEMIN, A.BLESSEMILLE, G.GAVIGNET, Y.GUYEN, H.BERMOND, F.BAILLY, J.KRIEGER, JP.MICHAUD, JM.BOUSSET, D.JACQUIN, D.PANEAU, G.ORY

Délibération n°2020/005247

Rapport n°1.1.7 - Fusion Grand Besançon Habitat – SAIEMB Logement

Fusion Grand Besançon Habitat – SAIEMB Logement

Rapporteur : Gabriel BAULIEU, Vice-Président

Commission : Finances, ressources humaines, communication et aide aux communes

Résumé

La démarche de fusion entre les deux opérateurs locaux Grand Besançon Habitat et la SAIEMB Logement, rendue obligatoire par la loi ELAN, a été approuvée par la Communauté Urbaine le 7 novembre 2019. Pour finaliser le processus, GBM doit se prononcer sur la fusion, sur la base du projet de traité de fusion, sur les modifications de capital (apport des titres SAIEMB Logement à la Communauté Urbaine et augmentation en numéraire d'Adestia et de la Caisse d'Epargne BFC) et sur les modifications de statuts de la future entité qui en résultent.

GBM doit enfin autoriser la sollicitation réglementaire du Préfet, et donner autorisation à ses élus représentants pour voter dans les instances de la SAIEMB Logement.

I. Contexte

Depuis plusieurs mois, l'OPH GRAND BESANÇON HABITAT et la SAIEMB Logement travaillent ensemble sur les modalités de leur rapprochement, compte tenu non seulement de leurs enjeux communs mais également eu égard aux évolutions législatives et réglementaires spécifiques au logement social ayant un impact direct sur ces derniers.

Par délibérations concordantes en date des 29 novembre et 17 décembre 2019, les conseils d'administration de la SAIEMB Logement et de l'OPH GRAND BESANÇON HABITAT ont respectivement approuvé le principe de cette opération de rapprochement et autorisé le Président Directeur Général de la SAIEMB Logement et le Directeur Général de l'OPH et à mener toutes les études et engager toutes les démarches nécessaires.

Par délibération en date du 7 novembre 2019, le conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Besançon Métropole, en sa qualité de collectivité de rattachement de l'OPH, a fait de même.

Par délibération en date du 14 novembre 2019, la Ville de Besançon, actionnaire de la SAIEMB Logement a également approuvé le principe de ce rapprochement.

Le 26 décembre 2019, la Ville, la Communauté Urbaine, la SAIEMB Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations et Adestia signaient le Protocole capitalistique et opérationnel décrivant la démarche de rapprochement des deux organismes auquel est annexé le pacte d'actionnaires régissant les relations entre ces actionnaires de l'outil regroupé.

Les Comités Economiques et Sociaux de l'OPH et de la SAIEMB Logement ont été régulièrement consultés en vue de solliciter leurs avis, et ont rendu le 13 janvier dernier un avis positif sur la macro-organisation de l'entité fusionnée.

Les motivations de ce regroupement, exposées dans le projet de fusion, peuvent se résumer ainsi qu'il suit :

Est entrée en vigueur la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN » visant à faciliter les regroupements des Organismes du Logement Social et privilégiant ainsi l'émergence d'opérateurs disposant de suffisamment de ressources financières et humaines pour mener à bien des programmes d'envergure. Selon ses dispositions, les organismes HLM ne disposant pas d'au moins 12.000 logements locatifs sociaux doivent se regrouper au plus tard au 1er janvier 2021 en rejoignant un groupe d'organismes de logement social.

Par ailleurs, la loi ELAN prévoit qu'une Société d'Économie Mixte réalisant plus de 40 millions d'euros de chiffre d'affaires peut rester indépendante et n'a pas d'obligation à s'adosser à un groupe de logement social comptabilisant plus de 12.000 logements.

La Société et l'OPH Grand Besançon Habitat (« GBH »), office public de l'habitat de Grand Besançon Métropole, sont donc directement impactés par les dispositions de la loi « ELAN », tout comme deux autres opérateurs locaux, Habitat 25 et IDEHA, qui ont avancé chacun sur leur propre solution.

Compte-tenu de ces évolutions législatives, il est apparu absolument nécessaire de travailler à une solution institutionnelle pragmatique, efficace et cohérente. C'est dans ce contexte local et national évolutif que la Ville et la Communauté Urbaine ont souhaité constituer un opérateur territorial unique, interlocuteur privilégié des collectivités publiques, en rapprochant leurs deux outils actuels.

Cet outil, à vocation essentiellement sociale, aura pour objectif de porter la politique Habitat de Grand Besançon Métropole. En effet, Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon souhaitent poursuivre le développement de l'habitat et améliorer la qualité résidentielle, afin de gagner en attractivité. A cette fin, ils portent des projets de développement majeurs, dans lesquels les bailleurs locaux sont appelés à prendre toute leur part : NPNRU, rénovation des parcs de logements (étape indispensable de la transition écologique), développement du logement abordable, requalification des logements en cœur de ville, ou encore développement de l'offre résidentielle sociale sur l'ensemble des communes structurantes de la future Communauté Urbaine.

Cet opérateur unique devra atteindre les objectifs fixés par sa gouvernance, notamment en matière de logements sociaux, de mixité sociale, d'aménagement, d'activité commerciale, de vivre ensemble et de qualité de service rendu aux locataires. Pour cela, il devra diversifier ses activités afin de maintenir et pérenniser un chiffre d'affaires annuel d'au moins 40 M€.

Le contexte et les ambitions portées par Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon amènent donc à proposer une fusion de l'OPH Grand Besançon Habitat et de la Société.

L'OPH Grand Besançon Habitat et la Société sont deux entités du logement social intervenant sur le territoire de la communauté urbaine, s'inscrivant dans une gouvernance partagée, de sorte que le rapprochement de ces deux outils présente une véritable pertinence.

La Société détient actuellement plus de 2.400 logements dont 1.800 logements familiaux, parmi lesquels 1.146 logements locatifs sociaux, localisés à Besançon intra-muros et 6 logements locatifs situés en secteur périphérique ainsi que 665 logements non conventionnés. L'habitat collectif compose 96% du patrimoine. La Société exploite également de l'habitat spécifique et notamment 460 équivalents-logements à destination des étudiants.

GBH dispose d'un patrimoine d'environ 6.000 logements locatifs sociaux, composé essentiellement d'habitat collectif dont près de 95% localisés sur Besançon et plus particulièrement dans les grands quartiers populaires de la ville centre (56% de son parc).

Au cours des 10 dernières années, la Société a développé un patrimoine locatif en secteur attractif par l'achat de logements ou pavillons en VEFA situés dans des copropriétés en construction ou en réhabilitant des immeubles anciens à forte valeur patrimoniale. Elle a parallèlement réalisé 2 réhabilitations exemplaires sur le quartier de Planoise et créé une copropriété de 30 logements au cœur de Planoise après réhabilitation pour lutter contre la vacance et promouvoir une diversification du peuplement.

GBH poursuit depuis son 1er PRU une dédensification de ses programmes situés dans les quartiers prioritaires de la ville (Clairs Soleils, Grette ou Planoise), comme il a pu le faire également sur le quartier Fontaine Ecu. Au total, près de 1.300 logements seront démolis, soit 20 % de son patrimoine.

Depuis 2010, GBH met l'accent sur la requalification et la rénovation de son parc locatif (renouvellement d'éléments techniques, confort intérieur, esthétisme du bâti, performance énergétique...) et une adaptation des logements et parties communes face aux enjeux du vieillissement de sa population afin d'améliorer son attractivité et d'éviter tout risque potentiel de vacance.

En dehors des opérations de production de logements locatifs sociaux classiques, l'organisme favorise le développement de structures spécialisées pour des publics fragiles (maisons relais, résidence sociale, concept de produits intergénérationnels, ...) en s'associant avec des partenaires locaux tels que le CCAS de Besançon, l'association Julienne Javel, etc.

Cette diversité offre ainsi également de nouvelles perspectives de parcours résidentiel aux locataires.

Le projet de fusion de l'OPH et de la Société est propice à la réflexion stratégique quant au rôle de la future entité au sein d'un écosystème public particulièrement dynamique. Ce projet s'articule autour de plusieurs enjeux :

- **cohésion sociale** : Les démolitions à venir sur Planoise (environ 1.200 logements) poursuivront la dé-densification sur le quartier de Planoise. La production nouvelle au titre du PLH, la reconstruction des logements démolis dans le cadre du NPNRU de l'offre majoritairement prévue hors des quartiers prioritaires de la Ville participera au rééquilibrage de l'implantation du logement locatif public sur le territoire. Conformément aux orientations du PLH, de nouvelles formes d'habitat individuel et intermédiaire seront proposées avec le souci majeur d'avoir en perspective une maîtrise de la quittance de loyer ;
- **requalification des parcs** pour une meilleure offre pour les locataires : il s'agira notamment d'intensifier le rééquilibrage par un développement affirmé des quartiers d'habitat social en quartiers attractifs, en s'inscrivant dans les programmes de développement urbain en cours ou à venir, en diversifiant l'habitat (PLS – démembrement- accession abordable) en synergie avec les acteurs locaux de l'aménagement ou de manière indépendante et en étant un partenaire privilégié et innovant de l'opération Action Cœur de Ville initiée par la collectivité ;
- **vocation sociale** : la future société devra développer une plus grande capacité à accompagner des locataires toujours plus fragilisés, plus pauvres ou plus âgés, et s'assurer de développer des stratégies opérationnelles de peuplement qui garantissent sur le long terme la qualité de vie dans les quartiers d'implantation ;
- **renforcer les compétences des employés** des deux structures sans réduction d'effectif au motif de la fusion et dans une perspective de développement de l'expertise et des métiers ;
- **devenir l'opérateur multi-expert sur les problématiques habitat** au service du territoire : La future entité aura vocation à s'ouvrir sur de nouveaux champs d'activité comme l'accession sociale, la gestion de syndic de copropriété ou pour le compte de tiers, des missions d'ingénierie ou de maîtrise d'ouvrage déléguée, les projets de production d'énergie photovoltaïque sur les bâtiments, etc. ;
- **devenir le catalyseur d'innovation** pour susciter des projets mieux adaptés aux attentes des usagers et offrant un modèle économique plus performant ;
- **transformer les deux outils actuels en un seul outil efficace et pérenne, fiable et d'une taille suffisante** pour lui permettre de porter des projets d'habitat sur le territoire bisontin et périphérique, de proposer des solutions grâce à la compétence de ses agents, à une nouvelle culture d'entreprise s'exprimant dans un outil moderne (organisation territoriale, développement des métiers, comptabilité commerciale et analytique, mise en place de process, transformation digitale, etc.) avec la volonté de renforcer les aspects relationnels et collaboratifs avec sa clientèle et ses partenaires (la qualité de service rendu, la communication sous diverses formes, une nouvelle marque et identité visuelle, etc.).

Depuis juin 2019, les équipes de GBH et de la SAIEMB Logement ont engagé d'importants travaux pour préparer la réunion des deux organismes pour constituer ce nouvel outil territorial, accompagner le changement, engager les négociations nécessaires avec les institutions représentatives du personnel et structurer l'organisation du nouvel organisme qui serait opérationnelle au 1^{er} janvier 2021. Il a été mis en place un dispositif de maintien de l'emploi public pour les fonctionnaires territoriaux actuellement rattachés à l'OPH, avec l'aide de la Communauté Urbaine.

Enfin, l'opération globale ainsi que ses perspectives opérationnelles et financières ont été présentés aux services de l'Etat et à la CGLLS.

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

La fusion envisagée sera réalisée en application 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. »

Cette opération consiste en l'apport par l'OPH GRAND BESANÇON HABITAT, par voie de fusion, de l'ensemble de ses droits et obligations à la SAIEMB Logement, qui succèderait 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 SAIEMB Logement.

En contrepartie de l'apport de l'OPH, et en tant que collectivité de rattachement de l'OPH, la communauté urbaine Grand Besançon Métropole recevrait les actions émises par la SAIEMB Logement.

Si la fusion est réalisée :

- le patrimoine de l'OPH sera transmis à la SAIEMB Logement 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 SAIEMB Logement sera débitrice des créanciers de l'OPH en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

L'opération sera formalisée dans un projet de traité de fusion conclu entre l'OPH et la SAIEMB Logement et portant sur l'ensemble des modalités qui vont régir l'opération visant donc à l'absorption du patrimoine de l'un par l'autre, 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 rémunération des apports ;
- la dissolution sans liquidation de l'OPH absorbé.

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

- de l'OPH GRAND BESANÇON HABITAT de l'exercice clos le 31 décembre 2019 qui ont été approuvés par son conseil d'administration du 9 mars 2020 ;
- de la SAIEMB Logement de l'exercice clos le 31 décembre 2019 qui ont été arrêtés par son conseil d'administration du 10 mars 2020.

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 SAIEMB Logement ont été évalués selon la même méthode ;
- l'actif net apporté par l'OPH à la SAIEMB Logement s'élève à 74 433 648,44 euros ;
- en contrepartie de cet actif net apporté, il serait attribué à la communauté urbaine Grand Besançon Métropole, collectivité de rattachement de l'OPH, 1 576 650 actions nouvelles (étant rappelé que la valeur nominale d'une action s'élève à 6,5 euros), de la SAIEMB Logement, correspondant à une augmentation de capital d'un montant de 10 248 225 euros, portant ainsi le capital social de la SAIEMB Logement de 2 570 919 euros à 12 819 144 euros.

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

- approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la SAIEMB Logement ;
- avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur la fusion, suivie le cas échéant d'un arrêté préfectoral actant la dissolution sans liquidation de l'OPH en conséquence de la fusion.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera effective au 31 décembre 2020.

L'approbation par la Communauté Urbaine du projet de fusion est requise en application des dispositions applicables aux sociétés d'économie mixte locales, la fusion ayant pour effet de modifier la composition du capital social et les statuts de la SAIEMB Logement.

III. Projet d'augmentation de capital de la SAIEMB Logement réservée au profit d'ADESTIA, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations) et de la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche-Comté

Il est en outre envisagé, conformément aux dispositions du Protocole précité, que le groupe Caisse des Dépôts accompagne l'opération dans le capital par la souscription à une augmentation de capital de la SAIEMB Logement qui lui serait réservée permettant de renforcer les fonds propres de l'organisme fusionné ainsi qu'au collège public de réduire sa participation sous le seuil de 85 %.

Plus précisément, Adestia, filiale de la Caisse des Dépôts qui s'est substitué à cette dernière au capital de la SAIEMB Logement, verrait sa participation augmentée par la souscription à une augmentation de capital à hauteur de 6 millions d'euros.

Par ailleurs, il est apparu que la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche-Comté entendrait augmenter sa participation au capital social de la SAIEM à hauteur de 237 000 euros.

En synthèse, les modalités de l'augmentation de capital envisagées seraient les suivantes :

- Cette augmentation de capital en numéraire d'un montant total de 6 237 007,52 euros, qui aurait pour effet de porter le capital social, lequel aura été également augmenté du fait de l'opération de fusion, à 13 677 872 euros.
- Cette augmentation de capital serait réalisée par l'émission de 132 112 actions nouvelles d'un montant nominal de 6,5 euros chacune, assorties d'une prime d'émission d'un montant de 40,71 euros par action.
- Il serait prévu de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L. 225-135 du Code de commerce, l'augmentation de capital étant réservée à Adestia, filiale de la Caisse des Dépôts, et à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Bourgogne Franche-Comté qui ont proposé de souscrire à la totalité de cette augmentation respectivement à hauteur de 6 000 013,32 euros et 236 994,20 euros.

Ainsi, après la fusion de l'OPH avec la SAIEMB Logement et l'augmentation de capital social en numéraire, la quote-part de capital de la Ville de Besançon dans la SAIEMB Logement s'établirait à 9,65 % de la SAIEMB Logement et celle de la communauté urbaine Grand Besançon Métropole s'élèverait à 74,93 %.

Enfin, consécutivement à cette nouvelle répartition du capital social de la SAIEMB Logement, et en application des dispositions de l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales, la ville de Besançon disposera d'un siège (contre 6 sièges avant la fusion) et Grand Besançon Métropole de huit sièges au conseil d'administration de la SAIEMB Logement.

SAIEMB Logement	Augmentation de capital réservée		
	Actions émises	Nombre d'actions détenues	Répartition capital en %
Ville de Besançon	-	203 158	9,65 %
Grand Besançon Métropole	-	1 576 652	74,93 %
Collectivités locales	-	1 779 810	84,58 %
Adestia (groupe CDC)	127 092	304 458	14,47 %
Caisse d'Epargne BFC	5 020	20 020	0,95 %
Autres Actionnaires	132 112	324 478	15,42 %
TOTAL	132 112	2 104 288	100 %

IV. Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés de la SAIEMB Logement

En application de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, le conseil d'administration doit soumettre à l'Assemblée Générale un projet d'augmentation de capital réservée aux salariés de la SAIEMB Logement, en conséquence du projet d'augmentation de capital en numéraire proposé.

En application des dispositions des articles L. 225-129-6 et L. 225-138 du Code de Commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du Travail, l'Assemblée générale peut déléguer au conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant nominal maximal de 3 % du capital social, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions nouvelles réservées aux salariés et anciens salariés adhérant à un plan d'épargne de la SAIEMB Logement, existant ou à créer dans les conditions prévues aux articles L. 3312-18 et L. 3332-24 du Code du Travail.

Par ailleurs, dans cette hypothèse, il conviendrait dès lors de déléguer au conseil d'administration, le cas échéant, pour une durée de douze (12) mois à compter du jour de l'assemblée tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente augmentation dans les conditions légales et réglementaires.

V. Modification de la dénomination sociale de la société

Grand Besançon Habitat et la SAIEMB Logement travaillent actuellement sur la nouvelle dénomination sociale et l'identité de la future SEM fusionnée. Le choix définitif sera arrêté par les administrateurs de la SAIEMB Logement en place, puis approuvé, le cas échéant, lors de l'Assemblée générale mixte de cette dernière.

Ce changement de dénomination sociale entraînera une modification des statuts.

VI. Modification des statuts de la SAIEMB Logement

Consécutivement aux opérations envisagées de fusion et d'augmentation de capital exposées ci-avant, les statuts de la SAIEMB Logement devront être modifiés afin de tenir compte du nouveau montant et de la nouvelle composition du capital social de la SAIEMB Logement.

Ainsi, sous réserve de réalisation des opérations de fusion et d'augmentation de capital, le nouveau capital social de la SAIEM serait de 13 677 872 euros, divisé en 2 104 288 actions de 6,50 euros de valeur nominale chacune.

Il est également proposé de modifier les statuts sur les points suivants :

- le conseil d'administration serait composé de trois (3) à treize (13) membres, parmi lesquels neuf (9) représentent les collectivités territoriales et leurs groupements et deux (2) représentent les locataires de logements sociaux élus conformément aux dispositions des articles L. 481-6 et R. 481-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'obligation d'être propriétaire d'au moins une action de la Société pour être administrateur serait supprimée ;
- le droit de préemption serait supprimé des statuts, un droit de préemption étant par ailleurs stipulé dans le pacte d'actionnaires.

D'autres modifications seraient par ailleurs apportées aux statuts, de cohérence, de forme et afin de les mettre en conformité avec la législation applicable.

Le projet des statuts modifié est annexé à la présente délibération.

Mme K. ROCHDI (2) et MM. F. ALLEMANN, N. BODIN (2), P. CURIE (3), et D. SCHAUSS (2), conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité des suffrages exprimés, 8 abstentions, le Conseil de Communauté :

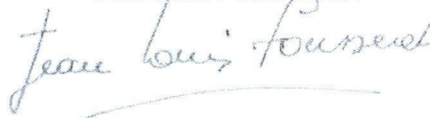
- approuve l'opération de fusion par voie d'absorption de GRAND BESANÇON HABITAT par la SAIEMB Logement, en application de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation autorisant l'absorption d'un office public de l'habitat par une société anonyme d'économie mixte agréée en matière de construction et de gestion de logements sociaux ;
- approuve l'augmentation de capital subséquente à la fusion d'un montant de 10 248 225 euros au bénéfice de la communauté urbaine Grand Besançon Métropole, portant le capital social de la SAIEMB Logement de 2 570 919 euros à 12 819 144 euros par la création de 1 576 650 actions nouvelles, étant rappelé que la valeur nominale d'une action s'élève à 6,50 euros ;
- approuve le projet de traité de fusion tel qu'annexé à la présente délibération ;
- autorise en conséquence les représentants de Grand Besançon Métropole au conseil d'administration de la SAIEMB Logement et à l'assemblée générale mixte de cette dernière prévue le 31 décembre 2020 au plus tard à approuver le projet de traité de fusion, la fusion et l'augmentation de capital subséquente à la fusion ;
- approuve le projet d'augmentation de capital en numéraire de la SAIEMB Logement d'un montant de 6 237 007,52 euros par l'émission de 132 112 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 6,50 euros chacune et assortie d'une prime d'émission de 40,71 euros par action, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'Adestia (filiale de la Caisse de Dépôts et Consignations) et de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Bourgogne Franche-Comté ;
- autorise en conséquence les représentants de Grand Besançon Métropole au conseil d'administration de la SAIEMB Logement et à l'assemblée générale mixte de cette dernière prévue le 31 décembre 2020 au plus tard à approuver ladite augmentation de capital de la SAIEMB Logement ;
- autorise les représentants de Grand Besançon Métropole au conseil d'administration à approuver le projet d'augmentation de capital réservée aux salariés de la SAIEMB Logement ;
- approuve le principe de modification de la dénomination sociale de la SAIEMB Logement, et la modification statutaire qui en résultera ;
- approuve le projet des statuts modifiés de la SAIEMB Logement, tels qu'annexés à la présente délibération ;
- autorise en conséquence les représentants de Grand Besançon Métropole au conseil d'administration de la SAIEMB Logement et à l'assemblée générale extraordinaire de cette dernière prévue le 31 décembre 2020 au plus tard à approuver les modifications apportées aux statuts de la SAIEMB Logement telles qu'annexées à la présente délibération ;
- sollicite auprès du Préfet du Doubs la publication d'un arrêté préfectoral visant à acter la fusion de l'OPH GRAND BESANÇON HABITAT avec la SAIEMB Logement et à constater la dissolution sans liquidation de l'OPH ;
- prend acte que Grand Besançon Métropole devra, au plus tard à la date de réalisation de la fusion et des augmentations de capital précédemment évoquées, procéder à la désignation de ses représentants au conseil d'administration et à l'assemblée générale de la SAIEMB Logement.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 88
Contre : 0
Abstentions : 8
Ne prennent pas part au vote : 10

Pour extrait conforme,

Le Président,
Jean-Louis FOUSSERET



**PROJET DE TRAITE DE FUSION ENTRE
L'OPH GRAND BESANÇON HABITAT ET LA SAIEMB LOGEMENT
EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.411-2-1 DU CCH**

[VERSION PROJET DU 6 MAI 2020]

Entre les soussignés :

SAIEMB Logement, en abrégé « **SAIEMBL** », société anonyme au capital de 2 570 919 € dont le siège social est 1 Place de l'Europe à Besançon (25000), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le n° B 493 017 826, représentée par Madame Danielle POISSENOT, agissant en qualité de Présidente et de Directrice Générale, spécialement habilitée aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration en date du [29 juin] 2020,

Ci-après désignée la « **SOCIETE** »,

D'UNE PART,

Grand Besançon Habitat, office public de l'habitat, établissement public à caractère industriel et commercial, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le numéro 272 500 026, dont le siège social est sis 6, rue André Boulloche à Besançon (25000), représenté par Madame Isabelle MARQUES, agissant en qualité de Directrice Générale, spécialement habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration en date du [29 juin] 2020,

Ci-après désigné l' « **OFFICE** »

D'AUTRE PART,

La SOCIETE 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 SOCIETE, 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 SOCIETE et de l'OFFICE
 - 2.1. L'OFFICE
 - 2.2. La SOCIETE
 - 2.3. Liens entre la SOCIETE et l'OFFICE
 - 2.4. Consultation des IRP
 - 2.5. Information des locataires des Parties
3. Motifs et buts 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 2019
- 3.2. Passif transmis au 31 décembre 2019
- 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 SOCIETE
- 6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS 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 SOCIETE et de l'OFFICE, réunis le [29 juin] 2020, 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 SOCIETE, ainsi que le permet désormais expressément l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation suite à sa modification par la loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.

La fusion envisagée sera réalisée en application des dispositions suivantes :

- 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 actions 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 SOCIETE.

Ainsi, l'OFFICE fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la SOCIETE, 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 SOCIETE dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ci-après convenue (cf. point VI ci-après).. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OFFICE à cette date, sans exception ;
- La SOCIETE 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 SOCIETE et de l'OFFICE

2.1. L'OFFICE

L'OFFICE est un office public de l'habitat créé en 1952 par la Ville de Besançon. Depuis le 1^{er} janvier 2017, sa collectivité de rattachement est la communauté urbaine Grand Besançon Métropole. Son siège social est situé 6 rue André Boulloche à Besançon (25000). Il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le numéro 272 500 026.

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.

L'OFFICE dispose d'un patrimoine d'environ 6.000 logements composé essentiellement d'habitat collectif dont près de 95% localisés sur Besançon et plus particulièrement dans

les grands quartiers populaires de la ville centre (56% de son parc). L'OFFICE emploie 110 personnes, dont 54 agents de la fonction publique territoriale.

2.2. La SOCIETE

La SOCIETE est une société anonyme d'économie mixte locale de construction et de gestion de logements sociaux, agréée conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, dont le siège est situé 1 Place de l'Europe à Besançon (25000), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le numéro 493 017 826.

Elle est issue de la scission en 2006 de la SAIEMB (créée en 1965) en deux entités : la Société et la SAIEMB Immobilier d'entreprises.

Il résulte de ses statuts (art. 3), que la Société a pour objet :

- *La construction ou l'acquisition sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation, et notamment ceux n'excédant pas les normes des habitations à loyer modéré, et éventuellement la construction, l'acquisition ou l'aménagement des services communs et autres locaux de toute nature afférents à ces ensembles immobiliers, l'acquisition-amélioration d'immeubles collectifs ou individuels, ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations ;*
- *L'acquisition, la prise à bail à construction ou à bail emphytéotique de tout terrain destiné à recevoir la construction de tels immeubles ;*
- *La location ou la vente de ces immeubles ;*
- *La gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ou acquis ;*
- *L'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social ;*
- *A titre accessoire et pour faciliter la réalisation des activités principales ci-dessus, l'achat en vue de la revente de tous immeubles, droits immobiliers, parts ou actions de sociétés civiles ou commerciales, fonds de commerce, droits au bail, clientèles, l'activité de marchand de biens.*

La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de baux emphytéotiques, de mandats, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics.

Enfin, et plus généralement, elle pourra réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, qui s'y rapportent ou contribuent à sa réalisation.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La SOCIETE a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation le 1^{er} décembre 2006.

Son capital, fixé actuellement à 2.570.919 euros, est divisé en 395.526 actions de 6,50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

La Ville de Besançon est l'actionnaire public majoritaire de la SOCIETE, détenant 51,36 % de son capital social.

La SOCIETE détient plus de 2.400 logements dont 1.800 logements familiaux, parmi lesquels 1.146 logements locatifs sociaux, localisés à Besançon intra-muros et 6 logements locatifs situés en secteur périphérique. L'habitat collectif compose 96% du patrimoine. La Société emploie 45 salariés de droit privé au 30 juin 2020.

2.3. Liens entre la SOCIETE et l'OFFICE

Les deux Parties ont pour administrateurs communs :

- La Ville de Besançon ;
- Grand Besançon Métropole.

La Ville de Besançon est actionnaire majoritaire de la SOCIETE.

La communauté urbaine Grand Besançon Métropole est la collectivité de rattachement de l'OFFICE. Elle détient deux actions de la SOCIETE et dispose d'un siège d'administrateur au sein de la SOCIETE.

2.4. Consultation des IRP

Le Comité Social et Economique de la SOCIETE a été consulté le 5 septembre 2019 sur le présent projet de fusion et a émis un avis favorable le 8 octobre 2019. Il a de nouveau été consulté le 12 décembre 2020 sur la nouvelle organisation et a émis un avis favorable le 13 janvier 2020. Une troisième consultation a eu lieu le 11 mars 2020 sur le traité de fusion et l'accord d'adaptation suite à quoi un avis favorable a été émis le 16 avril 2020.

Le Comité Social et Economique de l'OFFICE a été consulté le 5 septembre 2019 sur le présent projet de fusion et a émis un avis défavorable le 5 novembre 2019. Il a de nouveau été consulté le 12 décembre 2019 sur la nouvelle organisation et a émis un avis favorable le 13 janvier 2020. Une troisième consultation a été faite le 11 mars 2020 sur le traité de fusion et l'accord d'adaptation suite à quoi un avis [*] a été émis le [*] 2020.

2.5. Information des locataires des Parties

En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties informeront leurs locataires du présent projet de regroupement dans le mois suivant la signature du présent projet de traité de fusion.

3. Motifs et buts de la fusion

La Loi ELAN prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2021, un organisme de logement social qui gère moins de 12 000 logements aura l'obligation d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (« CCH »). La loi prévoit également que ce regroupement ne s'impose pas à une société d'économie mixte agréée logement social dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans est supérieur à 40 millions d'euros.

Les deux outils du territoire, la SOCIETE et l'OFFICE n'atteignent pas ces seuils. Ils ont donc étudié plusieurs scénarios, ensemble ou séparément, pour évoluer conformément à la loi.

Dans ce contexte, Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon ont confirmé à chacun des deux organismes leur volonté de garantir la qualité du parc immobilier et le service aux locataires, de garantir le maintien de l'emploi des deux entités, de poursuivre les engagements NPNRU et de disposer des moyens adaptés pour servir leur politique de l'habitat et leurs différents dispositifs.

Les similitudes des métiers, la présence commune en tant qu'acteurs sur le territoire Grand Bisontin, l'attachement à la qualité de service public ont conduit à approfondir le scénario d'une fusion des deux entités.

Compte-tenu de la pertinence du regroupement des deux outils OFFICE et SOCIETE, le sens de l'opération de regroupement a été défini en tenant compte :

- des dispositions de la loi ELAN qui autorisent une société d'économie mixte ayant un chiffre d'affaires de plus de 40 millions d'euros à ne pas être rattachée à un Groupe d'Organismes de Logement Social (alors qu'un OPH doit lui être doté d'au moins 12.000 logements) ;
- de la volonté de la Communauté Urbaine d'être dotée d'un outil autonome de logement social dédié à son territoire et en capacité d'intervenir sur l'ensemble des métiers immobiliers dont elle a besoin pour développer sa politique locale de l'habitat ;
- de l'opportunité des apports en fonds propres complémentaires que CDC Habitat s'est engagée à réaliser postérieurement à l'opération, tout en limitant cette participation à une part minoritaire du capital social de la SOCIETE ;
- de la nouvelle possibilité ouverte par la loi ELAN de fusion d'un OPH avec une SEM agréée en matière de logement social, en valorisant l'actif net apporté sur la base des valeurs nettes comptables et en rémunérant la collectivité de rattachement de l'OPH absorbé en actions de la SEM absorbante, garantissant ainsi le maintien d'une gouvernance locale de l'outil ainsi constitué ;
- des modalités selon lesquelles les organismes concernés et la Communauté Urbaine seront en mesure de préserver les statuts des personnels concernés par le regroupement.

Il est donc envisagé que l'OFFICE soit absorbé par voie de fusion, en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du CCH par la SOCIETE, SEM agréée pour construire et gérer du logement social en application des dispositions de l'article L.481-1 du CCH.

L'OFFICE sera, du fait de cette opération, dissous et son patrimoine sera intégralement intégré à la SOCIETE.

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, à sa date de réalisation, la dissolution sans liquidation de l'OFFICE et la transmission universelle de son patrimoine à la SOCIETE, 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 l'OFFICE 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 2020.

En conséquence, sur le plan comptable et fiscal, toutes les opérations réalisées par l'OFFICE à compter du 1^{er} janvier 2020 seront considérées de plein droit comme accomplies par la SOCIETE.

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 SOCIETE seront réalisées et effectives à la Date de Réalisation ci-après convenue (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 2019, date de clôture des derniers exercices sociaux de la SOCIETE et de l'OFFICE.

Les comptes de la SOCIETE ont été arrêtés par son conseil d'administration du 10 mars 2020.

Les comptes de l'OFFICE ont été approuvés par son conseil d'administration du 9 mars 2020.

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 actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

Ainsi, la rémunération de la collectivité de rattachement de l'OFFICE est établie 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 SOCIETE, 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 2019, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2020 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 2019**, par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de celle-ci. 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 au 31 décembre 2019

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 SOCIETE dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

Au 31 décembre 2019 (en Euros)	Brut	Amortissements	Net
Autres immobilisations incorporelles	564 884,01	528 893,84	35 990,17
Total des immobilisations incorporelles	564 884,01	528 893,84	35 990,17
Terrains et agencement terrains	18 656 785,99	194 132,02	18 462 653,97
Constructions locatives	242 130 819,82	99 868 869,18	142 261 950,64
Bâtiments administratifs	2 420 362,90	1 169 531,33	1 250 831,57
Autres ensembles immobiliers	24 347 636,09	11 383 921,19	12 963 714,90
Autres immobilisations corporelles	1 551 737,53	1 204 941,34	346 796,19
Total des immobilisations corporelles	289 107 342,33	113 821 395,06	175 285 947,27
Immobilisations en cours	7 755 598,28		7 755 598,28
Immobilisations financières	461 555,93		461 555,93
Total de l'actif immobilisé	297 889 380,55	114 350 288,90	183 539 091,65
Stocks et en cours			
Fournisseurs débiteurs	1 647,05		1 647,05
Client et comptes rattachés	5 091 457,10	3 131 821,35	1 959 635,75
Etat et collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 791 592,30		6 791 592,30
Autres créances	393 481,05		393 481,05
Disponibilités	17 850 244,39		17 850 244,39
Charges constatées d'avance	165 748,65		165 748,65
Charges à répartir	93 496,09		93 496,09
Total de l'actif circulant	30 387 666,63	3 131 821,35	27 255 845,28
Total Actif	328 277 047,18	117 482 110,25	210 794 936,93

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

210 794 936,93 EUROS.

3.2. Passif transmis au 31 décembre 2019

La SOCIETE 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 2019 étant ci-après décrit à titre indicatif :

Au 31 décembre 2019 (en Euros)	Brut
Provisions pour risques et charges	2 668 934,13
Dettes financières	
Participation des employeurs à l'effort de construction	2 325 040,22
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit	118 274 017,03
Dépôts de garantie des locataires	1 495 955,66
Emprunts et dettes financières diverses	1 518 908,24
Total des dettes financières	123 613 921,15
Client créditeurs	610 478,63
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 352 278,76
Dettes fiscales et sociales	1 457 019,25
Autres dettes	2 755 160,17
Produits constatés d'avance	2 903 496,40
Total des passifs circulant	10 078 433,21
Total Passif	136 361 288,49

**SOIT, TOTAL DU PASSIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE :
136 361 288,49 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 2020, 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.

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

3.5. Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de 210 794 936,93 €

et le passif de 136 361 288,49 €

il résulte que l'actif net apporté par l'OFFICE s'établit à : **74 433 648,44 €**.

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2019, des subventions d'investissements ont été accordées à l'OFFICE pour un montant brut de 37 189 162,43 euros rapportées pour partie au résultat à hauteur de 8 915 782,78 euros soit un montant net de 28 273 379,65 euros.

La présente fusion retenant les valeurs comptables dans les comptes au 31 décembre 2019 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de l'OFFICE, la SOCIETE, 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 [·], notaire, [adresse].

Les représentants légaux de la SOCIETE 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.

Par ailleurs, les Parties rappellent, à toutes fins utiles, les dispositions de l'article L. 353-17 du CCH reproduites ci-après :

« Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.

En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

Notamment sous les réserves ci-dessus, la SOCIETE 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 SOCIETE.

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 2020.

Toutes les opérations actives et passives réalisées par l'OFFICE depuis cette date sont considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la SOCIETE 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 SOCIETE au titre de la fusion et les sommes réclamées par les tiers, la SOCIETE serait tenue d'acquitter tout excédent de passif.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1 En ce qui concerne la SOCIETE

Pour les biens immobiliers apportés

La SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 5**).

En particulier, elle s'engage à reprendre les engagements souscrits par l'OFFICE lors de l'octroi des subventions d'investissements (**Annexe 6**).

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

La SOCIETE 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 SOCIETE 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 7**).

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 et proposera par ailleurs à l'ensemble des personnes ayant actuellement le statut de fonctionnaire un contrat de travail, le cas échéant après détachement.

La SOCIETE reprendra notamment les comptes épargne-temps de chacun des personnels de l'OFFICE.

La SOCIETE 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.

L'OFFICE s'oblige à fournir à la SOCIETE tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

L'OFFICE s'oblige notamment à faire établir, à première réquisition de la SOCIETE, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

L'OFFICE et son représentant s'obligent à remettre à et à livrer à la SOCIETE aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits apportés à ce titre, ainsi que tous les titres et documents de toute nature s'y rapportant.

L'OFFICE et son représentant s'obligent à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la SOCIETE d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à l'OFFICE.

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 arrêtés à la date du 31 décembre 2019 soit :

- pour la SOCIETE, la somme de 18 672 622,98 euros ;
- pour l'OFFICE, la somme de 74 433 648,44 euros.

Il en résulte un nombre de 1 576 650 actions de la SOCIETE à créer, au profit de la collectivité de rattachement de l'OFFICE.

Ainsi, l'augmentation de capital de la SOCIETE qui bénéficiera à la seule collectivité de rattachement de l'OFFICE s'élèvera à 10 248 225 euros et correspondra à la création de 1 576 650 actions nouvelles de 6,50 euros de valeur nominale chacune qui seront attribuées dans les proportions sus indiquées, portant ainsi le capital social de la SOCIETE de 2.570.919 euros à 12 819 144 euros.

ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES

Le capital social de la SOCIETE est actuellement fixé à 2.570.919 euros, divisé en 395.526 actions de 6,50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, de même catégorie.

Les 1 576 650 actions nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la SOCIETE et entièrement assimilées aux actions 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 actions bénéficieront de droits de vote identiques.

Les actions nouvelles de la SOCIETE seront immédiatement négociables dans les délais légaux.

ARTICLE 9. PRIME DE FUSION

Le montant de l'actif net apporté est de 74 433 648,44 euros.

Le montant de l'augmentation de capital de la SOCIETE est de 10 248 225 euros.

En conséquence, la prime de fusion s'élève à 64 185 423,44 euros.

ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

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

- le montant nécessaire à la reconstitution totale ou partielle des subventions d'investissement existant dans les comptes de l'OFFICE à la date de réalisation de la fusion ;
- 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 sera prélevé sur le solde existant au 31 décembre 2019 au compte « réserve » de la SOCIETE, et pour le solde, le cas échéant, sur le compte report à nouveau.

V. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE L'OFFICE

L'OFFICE sera dissous sans liquidation à compter de la Date de Réalisation ci-après convenue (cf. point VI ci-après).

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

Il est précisé que le présent projet de fusion et la fusion ont été approuvées par délibération du conseil communautaire de la Communauté Urbaine GRAND BESANCON METROPOLE en date du 20 mai 2020 et par délibération du conseil municipal de la Ville de Besançon en date du [•] juin 2020.

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

- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SOCIETE ;
- Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur la fusion, suivie d'un arrêté préfectoral actant la dissolution sans liquidation de l'OPH.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera effective au 31 décembre 2020 (23h59), date à laquelle l'OPH sera dissous, son patrimoine étant intégralement transféré à la SOCIETE (la « Date de Réalisation »).

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

A défaut de réalisation le 31 décembre 2020 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

Madame Isabelle MARQUES, agissant en qualité de Directrice Générale de l'OFFICE, déclare que l'OFFICE :

- est régulièrement propriétaire de l'ensemble des biens et droits immobiliers inscrits à l'actif de ses comptes sociaux ;
- n'a connaissance d'aucun évènement de nature à affecter de façon significative la valeur des immeubles lui appartenant ;
- n'a connaissance d'aucune situation relative à son patrimoine représentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens.
- n'est pas actuellement ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;
- 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

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 SOCIETE 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 SOCIETE, 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 et fiscal 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 SOCIETE.

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 SOCIETE 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 SOCIETE reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation), conformément aux prescriptions rappelées dans 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 SOCIETE 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 6**). 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 quinquies 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.

En outre, pour se conformer aux prescriptions du BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20, 20120912, n° 440 et suivants, la SOCIETE prend également, en tant que de besoin, l'engagement de taxer les plus-values constatées lors de la fusion de la façon suivante :

1° Affectation exclusive des biens à des activités ou opérations exonérées

Lorsque les biens sont affectés exclusivement à des opérations exonérées, les plus-values constatées lors de l'apport sont exonérées.

2° Affectation exclusive des biens à des activités ou opérations taxables

Les plus-values constatées lors de l'apport sont imposées en totalité dans les conditions de droit commun des fusions si les biens ultérieurement cédés ont été affectés exclusivement à des opérations taxables.

3° Affectation des biens à des activités ou opérations mixtes

Lorsque les biens sont utilisés par la société absorbée à la fois pour le secteur taxable et le secteur exonéré, les plus-values constatées lors de l'apport sont déterminées par application de la plus élevée des deux proportions suivantes :

- Dans la proportion résultant du rapport des bénéfices imposables hors plus-values sur les bénéfices totaux de la SOCIETE, hors plus-values de l'exercice de cession, ou
- dans la proportion résultant du rapport des bénéfices imposables, hors plus-values, sur les bénéfices totaux de l'OFFICE, hors plus-values, au titre de l'exercice de la fusion.

Conformément au BOI précité, n°490, les plus-values de fusion et les provisions de l'OFFICE afférentes à ceux des éléments apportés qui ne seraient pas affectés par la SOCIETE à une telle exploitation ou qui cesseraient ultérieurement d'y être affectés, devront être imposées au titre de l'exercice au cours duquel interviendrait le changement d'affectation.

ARTICLE 13. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

L'OFFICE déclare transférer purement et simplement à la SOCIETE 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 SOCIETE 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.

La fusion, emportant transmission d'une universalité totale de biens et de services de l'OFFICE au profit de la SOCIETE, est dispensée 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.

Pour l'application de l'article 257 bis du CGI, la SOCIETE déclare avoir pour intention d'exploiter l'universalité de biens transmis du fait de la fusion.

En conséquence, les livraisons de biens et les prestations de services opérées à l'occasion de cette transmission sont dispensées de TVA lors de la présente fusion.

La SOCIETE, 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 à l'OFFICE si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

La SOCIETE s'engage à satisfaire aux obligations déclaratives correspondantes.

A cette fin, la SOCIETE dispense l'OFFICE de lui transmettre un tableau récapitulant les obligations qui s'imposent à elle concernant la TVA déductible (mentionnant la nature du/des biens(s) ayant donné lieu à déduction initiale de la TVA, la date de la déduction initiale de la TVA, le montant de la TVA initialement déduite) conformément aux dispositions de l'article 207 de l'annexe II au CGI.

La SOCIETE ainsi que l'OFFICE s'engagent en outre à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur ses déclarations de TVA souscrites au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

La créance de TVA dont l'OFFICE se trouvera, le cas échéant, titulaire à la date de son absorption, sera transférée pour son montant nominal à la SOCIETE.

A cet effet, la SOCIETE adressera au service des impôts dont elle relève une déclaration en double exemplaire, faisant référence au présent traité de fusion et mentionnant le montant total du crédit de TVA qui lui est transféré.

La SOCIETE devra être en mesure de fournir toutes justifications comptables de la réalité des droits à déduction qui lui ont été transférés.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

La présente fusion sera soumise à l'enregistrement, 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 SOCIETE 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 améliorés 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'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.

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. 351-2 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-oyer.

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-oyer 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-oyer 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. 351-2 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 [·], notaire, [adresse], à l'effet d'établir tous actes complémentifs 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 et mobiliers 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 opérations en cours

Annexe 5 : Liste des contrats d'exploitation en cours de l'OFFICE

Annexe 6 : Liste des subventions en cours de l'OFFICE (avec indication pour chacune de l'affectation et du montant)

Annexe 7 : Liste des emprunts en cours de l'OFFICE

Fait à Besançon,

Le [30 juin] 2020,

En 6 exemplaires.

Pour la SAIEMB LOGEMENT
Madame Danielle POISSENOT

Pour GRAND BESANÇON HABITAT
Madame Isabelle MARQUES

**PROJET DE TRAITE DE FUSION ENTRE
L'OPH GRAND BESANÇON HABITAT ET LA SAIEMB LOGEMENT
EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.411-2-1 DU CCH**

[VERSION PROJET DU 6 MAI 2020]

Entre les soussignés :

SAIEMB Logement, en abrégé « **SAIEMBL** », société anonyme au capital de 2 570 919 € dont le siège social est 1 Place de l'Europe à Besançon (25000), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le n° B 493 017 826, représentée par Madame Danielle POISSENOT, agissant en qualité de Présidente et de Directrice Générale, spécialement habilitée aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration en date du [29 juin] 2020,

Ci-après désignée la « **SOCIETE** »,

D'UNE PART,

Grand Besançon Habitat, office public de l'habitat, établissement public à caractère industriel et commercial, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le numéro 272 500 026, dont le siège social est sis 6, rue André Boulloche à Besançon (25000), représenté par Madame Isabelle MARQUES, agissant en qualité de Directrice Générale, spécialement habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration en date du [29 juin] 2020,

Ci-après désigné l' « **OFFICE** »

D'AUTRE PART,

La **SOCIETE** 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 **SOCIETE**, 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 SOCIETE et de l'OFFICE
 - 2.1. L'OFFICE
 - 2.2. La SOCIETE
 - 2.3. Liens entre la SOCIETE et l'OFFICE
 - 2.4. Consultation des IRP
 - 2.5. Information des locataires des Parties
3. Motifs et buts 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 2019
- 3.2. Passif transmis au 31 décembre 2019
- 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 SOCIETE
- 6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS 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 SOCIETE et de l'OFFICE, réunis le [29 juin] 2020, 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 SOCIETE, ainsi que le permet désormais expressément l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation suite à sa modification par la loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.

La fusion envisagée sera réalisée en application des dispositions suivantes :

- 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 actions 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 SOCIETE.

Ainsi, l'OFFICE fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la SOCIETE, 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 SOCIETE dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ci-après convenue (cf. point VI ci-après).. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OFFICE à cette date, sans exception ;
- La SOCIETE 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 SOCIETE et de l'OFFICE

2.1. L'OFFICE

L'OFFICE est un office public de l'habitat créé en 1952 par la Ville de Besançon. Depuis le 1^{er} janvier 2017, sa collectivité de rattachement est la communauté urbaine Grand Besançon Métropole. Son siège social est situé 6 rue André Boulloche à Besançon (25000). Il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le numéro 272 500 026.

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.

L'OFFICE dispose d'un patrimoine d'environ 6.000 logements composé essentiellement d'habitat collectif dont près de 95% localisés sur Besançon et plus particulièrement dans

les grands quartiers populaires de la ville centre (56% de son parc). L'OFFICE emploie 110 personnes, dont 54 agents de la fonction publique territoriale.

2.2. La SOCIETE

La SOCIETE est une société anonyme d'économie mixte locale de construction et de gestion de logements sociaux, agréée conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, dont le siège est situé 1 Place de l'Europe à Besançon (25000), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le numéro 493 017 826.

Elle est issue de la scission en 2006 de la SAIEMB (créée en 1965) en deux entités : la Société et la SAIEMB Immobilier d'entreprises.

Il résulte de ses statuts (art. 3), que la Société a pour objet :

- *La construction ou l'acquisition sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation, et notamment ceux n'excédant pas les normes des habitations à loyer modéré, et éventuellement la construction, l'acquisition ou l'aménagement des services communs et autres locaux de toute nature afférents à ces ensembles immobiliers, l'acquisition-amélioration d'immeubles collectifs ou individuels, ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations ;*
- *L'acquisition, la prise à bail à construction ou à bail emphytéotique de tout terrain destiné à recevoir la construction de tels immeubles ;*
- *La location ou la vente de ces immeubles ;*
- *La gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ou acquis ;*
- *L'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social ;*
- *A titre accessoire et pour faciliter la réalisation des activités principales ci-dessus, l'achat en vue de la revente de tous immeubles, droits immobiliers, parts ou actions de sociétés civiles ou commerciales, fonds de commerce, droits au bail, clientèles, l'activité de marchand de biens.*

La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de baux emphytéotiques, de mandats, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics.

Enfin, et plus généralement, elle pourra réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, qui s'y rapportent ou contribuent à sa réalisation.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La SOCIETE a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation le 1^{er} décembre 2006.

Son capital, fixé actuellement à 2.570.919 euros, est divisé en 395.526 actions de 6,50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

La Ville de Besançon est l'actionnaire public majoritaire de la SOCIETE, détenant 51,36 % de son capital social.

La SOCIETE détient plus de 2.400 logements dont 1.800 logements familiaux, parmi lesquels 1.146 logements locatifs sociaux, localisés à Besançon intra-muros et 6 logements locatifs situés en secteur périphérique. L'habitat collectif compose 96% du patrimoine. La Société emploie 45 salariés de droit privé au 30 juin 2020.

2.3. Liens entre la SOCIETE et l'OFFICE

Les deux Parties ont pour administrateurs communs :

- La Ville de Besançon ;
- Grand Besançon Métropole.

La Ville de Besançon est actionnaire majoritaire de la SOCIETE.

La communauté urbaine Grand Besançon Métropole est la collectivité de rattachement de l'OFFICE. Elle détient deux actions de la SOCIETE et dispose d'un siège d'administrateur au sein de la SOCIETE.

2.4. Consultation des IRP

Le Comité Social et Economique de la SOCIETE a été consulté le 5 septembre 2019 sur le présent projet de fusion et a émis un avis favorable le 8 octobre 2019. Il a de nouveau été consulté le 12 décembre 2020 sur la nouvelle organisation et a émis un avis favorable le 13 janvier 2020. Une troisième consultation a eu lieu le 11 mars 2020 sur le traité de fusion et l'accord d'adaptation suite à quoi un avis favorable a été émis le 16 avril 2020.

Le Comité Social et Economique de l'OFFICE a été consulté le 5 septembre 2019 sur le présent projet de fusion et a émis un avis défavorable le 5 novembre 2019. Il a de nouveau été consulté le 12 décembre 2019 sur la nouvelle organisation et a émis un avis favorable le 13 janvier 2020. Une troisième consultation a été faite le 11 mars 2020 sur le traité de fusion et l'accord d'adaptation suite à quoi un avis [*] a été émis le [*] 2020.

2.5. Information des locataires des Parties

En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties informeront leurs locataires du présent projet de regroupement dans le mois suivant la signature du présent projet de traité de fusion.

3. Motifs et buts de la fusion

La Loi ELAN prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2021, un organisme de logement social qui gère moins de 12 000 logements aura l'obligation d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (« CCH »). La loi prévoit également que ce regroupement ne s'impose pas à une société d'économie mixte agréée logement social dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans est supérieur à 40 millions d'euros.

Les deux outils du territoire, la SOCIETE et l'OFFICE n'atteignent pas ces seuils. Ils ont donc étudié plusieurs scénarios, ensemble ou séparément, pour évoluer conformément à la loi.

Dans ce contexte, Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon ont confirmé à chacun des deux organismes leur volonté de garantir la qualité du parc immobilier et le service aux locataires, de garantir le maintien de l'emploi des deux entités, de poursuivre les engagements NPNRU et de disposer des moyens adaptés pour servir leur politique de l'habitat et leurs différents dispositifs.

Les similitudes des métiers, la présence commune en tant qu'acteurs sur le territoire Grand Bisontin, l'attachement à la qualité de service public ont conduit à approfondir le scénario d'une fusion des deux entités.

Compte-tenu de la pertinence du regroupement des deux outils OFFICE et SOCIETE, le sens de l'opération de regroupement a été défini en tenant compte :

- des dispositions de la loi ELAN qui autorisent une société d'économie mixte ayant un chiffre d'affaires de plus de 40 millions d'euros à ne pas être rattachée à un Groupe d'Organismes de Logement Social (alors qu'un OPH doit lui être doté d'au moins 12.000 logements) ;
- de la volonté de la Communauté Urbaine d'être dotée d'un outil autonome de logement social dédié à son territoire et en capacité d'intervenir sur l'ensemble des métiers immobiliers dont elle a besoin pour développer sa politique locale de l'habitat ;
- de l'opportunité des apports en fonds propres complémentaires que CDC Habitat s'est engagée à réaliser postérieurement à l'opération, tout en limitant cette participation à une part minoritaire du capital social de la SOCIETE ;
- de la nouvelle possibilité ouverte par la loi ELAN de fusion d'un OPH avec une SEM agréée en matière de logement social, en valorisant l'actif net apporté sur la base des valeurs nettes comptables et en rémunérant la collectivité de rattachement de l'OPH absorbé en actions de la SEM absorbante, garantissant ainsi le maintien d'une gouvernance locale de l'outil ainsi constitué ;
- des modalités selon lesquelles les organismes concernés et la Communauté Urbaine seront en mesure de préserver les statuts des personnels concernés par le regroupement.

Il est donc envisagé que l'OFFICE soit absorbé par voie de fusion, en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du CCH par la SOCIETE, SEM agréée pour construire et gérer du logement social en application des dispositions de l'article L.481-1 du CCH.

L'OFFICE sera, du fait de cette opération, dissous et son patrimoine sera intégralement intégré à la SOCIETE.

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, à sa date de réalisation, la dissolution sans liquidation de l'OFFICE et la transmission universelle de son patrimoine à la SOCIETE, 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 l'OFFICE 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 2020.

En conséquence, sur le plan comptable et fiscal, toutes les opérations réalisées par l'OFFICE à compter du 1^{er} janvier 2020 seront considérées de plein droit comme accomplies par la SOCIETE.

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 SOCIETE seront réalisées et effectives à la Date de Réalisation ci-après convenue (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 2019, date de clôture des derniers exercices sociaux de la SOCIETE et de l'OFFICE.

Les comptes de la SOCIETE ont été arrêtés par son conseil d'administration du 10 mars 2020.

Les comptes de l'OFFICE ont été approuvés par son conseil d'administration du 9 mars 2020.

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 actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

Ainsi, la rémunération de la collectivité de rattachement de l'OFFICE est établie 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 SOCIETE, 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 2019, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2020 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 2019**, par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de celle-ci. 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 au 31 décembre 2019

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 SOCIETE dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

Au 31 décembre 2019 (en Euros)	Brut	Amortissements	Net
Autres immobilisations incorporelles	564 884,01	528 893,84	35 990,17
Total des immobilisations incorporelles	564 884,01	528 893,84	35 990,17
Terrains et agencement terrains	18 656 785,99	194 132,02	18 462 653,97
Constructions locatives	242 130 819,82	99 868 869,18	142 261 950,64
Bâtiments administratifs	2 420 362,90	1 169 531,33	1 250 831,57
Autres ensembles immobiliers	24 347 636,09	11 383 921,19	12 963 714,90
Autres immobilisations corporelles	1 551 737,53	1 204 941,34	346 796,19
Total des immobilisations corporelles	289 107 342,33	113 821 395,06	175 285 947,27
Immobilisations en cours	7 755 598,28		7 755 598,28
Immobilisations financières	461 555,93		461 555,93
Total de l'actif immobilisé	297 889 380,55	114 350 288,90	183 539 091,65
Stocks et en cours			
Fournisseurs débiteurs	1 647,05		1 647,05
Client et comptes rattachés	5 091 457,10	3 131 821,35	1 959 635,75
Etat et collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 791 592,30		6 791 592,30
Autres créances	393 481,05		393 481,05
Disponibilités	17 850 244,39		17 850 244,39
Charges constatées d'avance	165 748,65		165 748,65
Charges à répartir	93 496,09		93 496,09
Total de l'actif circulant	30 387 666,63	3 131 821,35	27 255 845,28
Total Actif	328 277 047,18	117 482 110,25	210 794 936,93

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

210 794 936,93 EUROS.

3.2. Passif transmis au 31 décembre 2019

La SOCIETE 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 2019 étant ci-après décrit à titre indicatif :

Au 31 décembre 2019 <i>(en Euros)</i>	Brut
Provisions pour risques et charges	2 668 934,13
Dettes financières	
Participation des employeurs à l'effort de construction	2 325 040,22
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit	118 274 017,03
Dépôts de garantie des locataires	1 495 955,66
Emprunts et dettes financières diverses	1 518 908,24
Total des dettes financières	123 613 921,15
Client créditeurs	610 478,63
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 352 278,76
Dettes fiscales et sociales	1 457 019,25
Autres dettes	2 755 160,17
Produits constatés d'avance	2 903 496,40
Total des passifs circulant	10 078 433,21
Total Passif	136 361 288,49

**SOIT, TOTAL DU PASSIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE :
136 361 288,49 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 2020, 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.

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

3.5. Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de 210 794 936,93 €

et le passif de 136 361 288,49 €

il résulte que l'actif net apporté par l'OFFICE s'établit à : **74 433 648,44 €.**

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2019, des subventions d'investissements ont été accordées à l'OFFICE pour un montant brut de 37 189 162,43 euros rapportées pour partie au résultat à hauteur de 8 915 782,78 euros soit un montant net de 28 273 379,65 euros.

La présente fusion retenant les valeurs comptables dans les comptes au 31 décembre 2019 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de l'OFFICE, la SOCIETE, 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 [•], notaire, [adresse].

Les représentants légaux de la SOCIETE 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.

Par ailleurs, les Parties rappellent, à toutes fins utiles, les dispositions de l'article L. 353-17 du CCH reproduites ci-après :

« Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.

En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

Notamment sous les réserves ci-dessus, la SOCIETE 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 SOCIETE.

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 2020.

Toutes les opérations actives et passives réalisées par l'OFFICE depuis cette date sont considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la SOCIETE 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 SOCIETE au titre de la fusion et les sommes réclamées par les tiers, la SOCIETE serait tenue d'acquitter tout excédent de passif.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1 En ce qui concerne la SOCIETE

Pour les biens immobiliers apportés

La SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 5**).

En particulier, elle s'engage à reprendre les engagements souscrits par l'OFFICE lors de l'octroi des subventions d'investissements (**Annexe 6**).

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

La SOCIETE 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 SOCIETE 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 7**).

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 et proposera par ailleurs à l'ensemble des personnes ayant actuellement le statut de fonctionnaire un contrat de travail, le cas échéant après détachement.

La SOCIETE reprendra notamment les comptes épargne-temps de chacun des personnels de l'OFFICE.

La SOCIETE 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.

L'OFFICE s'oblige à fournir à la SOCIETE tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

L'OFFICE s'oblige notamment à faire établir, à première réquisition de la SOCIETE, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

L'OFFICE et son représentant s'obligent à remettre à et à livrer à la SOCIETE aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits apportés à ce titre, ainsi que tous les titres et documents de toute nature s'y rapportant.

L'OFFICE et son représentant s'obligent à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la SOCIETE d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à l'OFFICE.

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 arrêtés à la date du 31 décembre 2019 soit :

- pour la SOCIETE, la somme de 18 672 622,98 euros ;
- pour l'OFFICE, la somme de 74 433 648,44 euros.

Il en résulte un nombre de 1 576 650 actions de la SOCIETE à créer, au profit de la collectivité de rattachement de l'OFFICE.

Ainsi, l'augmentation de capital de la SOCIETE qui bénéficiera à la seule collectivité de rattachement de l'OFFICE s'élèvera à 10 248 225 euros et correspondra à la création de 1 576 650 actions nouvelles de 6,50 euros de valeur nominale chacune qui seront attribuées dans les proportions sus indiquées, portant ainsi le capital social de la SOCIETE de 2.570.919 euros à 12 819 144 euros.

ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES

Le capital social de la SOCIETE est actuellement fixé à 2.570.919 euros, divisé en 395.526 actions de 6,50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, de même catégorie.

Les 1 576 650 actions nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la SOCIETE et entièrement assimilées aux actions 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 actions bénéficieront de droits de vote identiques.

Les actions nouvelles de la SOCIETE seront immédiatement négociables dans les délais légaux.

ARTICLE 9. PRIME DE FUSION

Le montant de l'actif net apporté est de 74 433 648,44 euros.

Le montant de l'augmentation de capital de la SOCIETE est de 10 248 225 euros.

En conséquence, la prime de fusion s'élève à 64 185 423,44 euros.

ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

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

- le montant nécessaire à la reconstitution totale ou partielle des subventions d'investissement existant dans les comptes de l'OFFICE à la date de réalisation de la fusion ;
- 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 sera prélevé sur le solde existant au 31 décembre 2019 au compte « réserve » de la SOCIETE, et pour le solde, le cas échéant, sur le compte report à nouveau.

V. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE L'OFFICE

L'OFFICE sera dissous sans liquidation à compter de la Date de Réalisation ci-après convenue (cf. point VI ci-après).

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

Il est précisé que le présent projet de fusion et la fusion ont été approuvées par délibération du conseil communautaire de la Communauté Urbaine GRAND BESANCON METROPOLE en date du 20 mai 2020 et par délibération du conseil municipal de la Ville de Besançon en date du [•] juin 2020.

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

- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SOCIETE ;
- Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur la fusion, suivie d'un arrêté préfectoral actant la dissolution sans liquidation de l'OPH.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera effective au 31 décembre 2020 (23h59), date à laquelle l'OPH sera dissous, son patrimoine étant intégralement transféré à la SOCIETE (la « Date de Réalisation »).

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

A défaut de réalisation le 31 décembre 2020 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

Madame Isabelle MARQUES, agissant en qualité de Directrice Générale de l'OFFICE, déclare que l'OFFICE :

- est régulièrement propriétaire de l'ensemble des biens et droits immobiliers inscrits à l'actif de ses comptes sociaux ;
- n'a connaissance d'aucun évènement de nature à affecter de façon significative la valeur des immeubles lui appartenant ;
- n'a connaissance d'aucune situation relative à son patrimoine représentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens.
- n'est pas actuellement ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;
- 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

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 SOCIETE 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 SOCIETE, 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 et fiscal 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 SOCIETE.

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 SOCIETE 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 SOCIETE reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation), conformément aux prescriptions rappelées dans 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 SOCIETE 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 6**). 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 quinquies 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.

En outre, pour se conformer aux prescriptions du BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20, 20120912, n° 440 et suivants, la SOCIETE prend également, en tant que de besoin, l'engagement de taxer les plus-values constatées lors de la fusion de la façon suivante :

1° Affectation exclusive des biens à des activités ou opérations exonérées

Lorsque les biens sont affectés exclusivement à des opérations exonérées, les plus-values constatées lors de l'apport sont exonérées.

2° Affectation exclusive des biens à des activités ou opérations taxables

Les plus-values constatées lors de l'apport sont imposées en totalité dans les conditions de droit commun des fusions si les biens ultérieurement cédés ont été affectés exclusivement à des opérations taxables.

3° Affectation des biens à des activités ou opérations mixtes

Lorsque les biens sont utilisés par la société absorbée à la fois pour le secteur taxable et le secteur exonéré, les plus-values constatées lors de l'apport sont déterminées par application de la plus élevée des deux proportions suivantes :

- Dans la proportion résultant du rapport des bénéfices imposables hors plus-values sur les bénéfices totaux de la SOCIETE, hors plus-values de l'exercice de cession, ou
- dans la proportion résultant du rapport des bénéfices imposables, hors plus-values, sur les bénéfices totaux de l'OFFICE, hors plus-values, au titre de l'exercice de la fusion.

Conformément au BOI précité, n°490, les plus-values de fusion et les provisions de l'OFFICE afférentes à ceux des éléments apportés qui ne seraient pas affectés par la SOCIETE à une telle exploitation ou qui cesseraient ultérieurement d'y être affectés, devront être imposées au titre de l'exercice au cours duquel interviendrait le changement d'affectation.

ARTICLE 13. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

L'OFFICE déclare transférer purement et simplement à la SOCIETE 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 SOCIETE 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.

La fusion, emportant transmission d'une universalité totale de biens et de services de l'OFFICE au profit de la SOCIETE, est dispensée 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.

Pour l'application de l'article 257 bis du CGI, la SOCIETE déclare avoir pour intention d'exploiter l'universalité de biens transmis du fait de la fusion.

En conséquence, les livraisons de biens et les prestations de services opérées à l'occasion de cette transmission sont dispensées de TVA lors de la présente fusion.

La SOCIETE, 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 à l'OFFICE si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

La SOCIETE s'engage à satisfaire aux obligations déclaratives correspondantes.

A cette fin, la SOCIETE dispense l'OFFICE de lui transmettre un tableau récapitulant les obligations qui s'imposent à elle concernant la TVA déductible (mentionnant la nature du/des biens(s) ayant donné lieu à déduction initiale de la TVA, la date de la déduction initiale de la TVA, le montant de la TVA initialement déduite) conformément aux dispositions de l'article 207 de l'annexe II au CGI.

La SOCIETE ainsi que l'OFFICE s'engagent en outre à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur ses déclarations de TVA souscrites au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

La créance de TVA dont l'OFFICE se trouvera, le cas échéant, titulaire à la date de son absorption, sera transférée pour son montant nominal à la SOCIETE.

A cet effet, la SOCIETE adressera au service des impôts dont elle relève une déclaration en double exemplaire, faisant référence au présent traité de fusion et mentionnant le montant total du crédit de TVA qui lui est transféré.

La SOCIETE devra être en mesure de fournir toutes justifications comptables de la réalité des droits à déduction qui lui ont été transférés.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

La présente fusion sera soumise à l'enregistrement, 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 SOCIETE 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 améliorés 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'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.

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. 351-2 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-oyer.

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-oyer 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-oyer 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. 351-2 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 [·], notaire, [adresse], à l'effet d'établir tous actes complémentifs 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 et mobiliers 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 opérations en cours

Annexe 5 : Liste des contrats d'exploitation en cours de l'OFFICE

Annexe 6 : Liste des subventions en cours de l'OFFICE (avec indication pour chacune de l'affectation et du montant)

Annexe 7 : Liste des emprunts en cours de l'OFFICE

Fait à Besançon,

Le [30 juin] 2020,

En 6 exemplaires.

Pour la SAIEMB LOGEMENT
Madame Danielle POISSENOT

Pour GRAND BESANÇON HABITAT
Madame Isabelle MARQUES

SAIEMB Logement

Société anonyme d'économie mixte au capital de 13 677 672 euros
Siège social : BESANÇON, 1 Place de l'Europe
RCS BESANÇON 493 017 626

STATUTS

[Projet du 6 mai 2020]

Modifiés par l'assemblée générale extraordinaire du [..].

TITRE I

FORME- DÉNOMINATION-OBJET-SIEGE- DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des actions ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société anonyme d'économie mixte locale régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par le Code de Commerce et les dispositions des articles L. 1621-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, par les présents statuts ainsi que par tout règlement intérieur qui viendrait les compléter.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination sociale est :

[]

Dans tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination devra toujours être précédée ou suivie des mots « Société d'Economie Mixte Locale » ou des initiales « S.E.M.L » et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 3 - OBJET

La Société a pour objet :

- La construction ou l'acquisition sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation, et notamment ceux n'excédant pas les normes des habitations à loyer modéré, et éventuellement la construction, l'acquisition ou l'aménagement des services communs et autres locaux de toute nature afférents à ces ensembles immobiliers, l'acquisition-amélioration d'immeubles collectifs ou individuels, ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations ;
- L'acquisition, la prise à bail à construction ou à bail emphytéotique de tout terrain destiné à recevoir la construction de tels immeubles ;
- La location ou la vente de ces immeubles ;
- La gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ou acquis ;
- L'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social ;
- A titre accessoire et pour faciliter la réalisation des activités principales ci-dessus, l'achat en vue de la revente de tous immeubles, droits immobiliers, parts ou actions de sociétés civiles ou commerciales, fonds de commerce, droits au bail, cession, l'activité de marchand de biens.

La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de baux emphytéotiques, de mandats, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics.

Enfin, et plus généralement, elle pourra réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, qui s'y rapportent ou contribuent à sa réalisation.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Besançon, 1 place de l'Europe.

Il pourra être transféré dans tout endroit par simple décision du Conseil d'Administration, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire des actionnaires.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

TITRE II

CAPITAL - ACTIONS

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

1°) Lors de la constitution, il a été fait apport à la Société, à titre de capital social, d'une somme de 2.570.519 euros correspondant à la valeur nominale de 395 526 actions de 6,50 euros chacune, composant le capital social de la Société.

Cet apport en capital résulte de la décision de scission de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon en abrégé SAIEMB par voie de création de deux sociétés nouvelles, à savoir :

- la société SAIEMB Immobilier d'Entreprises, ayant vocation à recevoir l'ensemble du patrimoine de la société SAIEMB afférent à son activité dite « Immobilier d'Entreprise »,
- la société SAIEMB Logement, ayant vocation à recevoir l'ensemble du patrimoine de la société SAIEMB afférent à son activité dite « Logement »,

décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société SAIEMB en date du 24 novembre 2006 et réalisée conformément au traité de scission approuvé par cette dernière au vu du rapport du commissaire aux apports désigné par ordonnance de Président du Tribunal de Commerce de Besançon en date du 03 mai 2006 figurant en annexe 1.

2°) Le 30 septembre 2020, la Société a absorbé par voie de fusion l'Office Public de l'Habitat GRAND BESANCON HABITAT, ayant pour collectivité de rattachement la communauté urbaine Grand Besançon Métropole, et son capital a été porté en conséquence à la somme de 12 819 144 euros.

3°) Le XXXX 2020, suite à la fusion, le capital a été porté à 13 677 872 €, par émission de 132 112 actions nouvelles, par voie d'apports en numéraire.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 13 677 872 euros. Il est divisé en 2 104 268 actions d'une seule catégorie de 6,50 euros chacune.

Conformément aux dispositions légales applicables aux sociétés d'économie mixte locales, les collectivités et leurs groupements doivent détenir plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 8 - COMPTE COURANT

Les associés peuvent remettre à la société des fonds en compte courant ; les modalités de fonctionnement de ces comptes seront arrêtées dans chaque cas par le président du conseil d'administration et les intéressés.

Les collectivités territoriales et groupements, actionnaires de la SEM, pourront faire des apports en compte courant, dans le respect des dispositions de l'article L. 1622-6 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 9 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

9-1 - Le capital social est augmenté par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi.

L'assemblée générale extraordinaire, sur le rapport du conseil d'administration, est seule compétente pour décider l'augmentation du capital. Celle-ci s'effectue par l'émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à une quotité du capital de la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles aux actionnaires, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de usufructier.

Si l'augmentation de capital résulte d'une incorporation d'un apport en compte courant d'associés consenti par une collectivité territoriale ou un groupement, l'augmentation de capital ne pourra valablement être décidée qu'au vu d'une délibération préalable de l'assemblée délibérante de la collectivité ou du groupement se prononçant sur l'opération.

9-2 - La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui peut déléguer au Conseil d'Administration tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital s'opère soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions soit par réduction du nombre de titres, auquel cas les actionnaires sont tenus de céder ou d'acheter les titres qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des actions anciennes contre les actions nouvelles.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le Tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

9.3 - En cas de modification portant sur la composition du capital, l'accord du représentant d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales actionnaire devra intervenir, à peine de nullité, sur la base d'une délibération préalable de l'assemblée délibérante approuvant ladite modification.

ARTICLE 10 - LIBERATION DES ACTIONS

10.1 - Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

10.2 - La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Conseil d'Administration dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds lors des augmentations de capital devront être portés à la connaissance des souscripteurs au moins trente jours avant la date fixée pour chaque

versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque actionnaire.

Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit le paiement d'un intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Cette pénalité n'est applicable aux Collectivités territoriales et groupements actionnaires que s'ils n'ont pas pris lors de la première réunion ou session de leur Assemblée suivant l'appel de fonds, une délibération décidant d'effectuer le versement demandé et fixant les moyens financiers destinés à y faire face : l'intérêt de retard sera décompté du dernier jour de ladite session ou séance.

10.3 - L'actionnaire qui ne s'est pas libéré du montant de ses souscriptions aux époques fixées par le Conseil d'Administration est soumis aux dispositions des articles L. 228-27, L. 228-28, et L. 228-29 du code de commerce.

Lorsque l'Actionnaire défaillant est une Collectivité Territoriale, il est fait application des dispositions de l'article L. 1612-15 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives et indivisibles et sont inscrites au nom de leur titulaire sur un compte tenu par la société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet.

ARTICLE 12 - CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS

12.1 - Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci. Les mouvements de titres non libérés des versements exigibles ne sont pas autorisés.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

12.2 - La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur le registre que la Société tient à cet effet au siège social.

La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

La Société peut exiger que les signatures apposées sur l'ordre de mouvement soient certifiées par un officier public ou un maire sauf dispositions législatives contraires.

La transmission d'actions à titre gratuit ou en suite de décès s'opère également par un ordre de mouvement transcrit sur le registre des mouvements sur justification de la mutation dans les conditions légales.

12.3 - La cession des actions appartenant aux collectivités locales ou groupements doit être autorisée par délibération de la collectivité ou groupement concerné.

12.4 Clause d'agrément

Sont libres et ne sont soumises à l'agrément ci-dessous, les cessions d'actions consenties :

- Au profit de personnes physiques en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ;
- Par les actionnaires personnes morales autres que les collectivités locales en cas de cession, d'apport ou de fusion intervenant entre un actionnaire et une de ses filiales ou participations et réciproquement ou entre lesdites participations, filiales ou sous filiales elles-mêmes ;
- Entre actionnaires.

A ces exceptions près, toutes cessions ou transfert de propriété d'actions, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, au profit de tiers sont soumises au respect de la procédure d'agrément ci-après :

Il en est de même en cas d'apport en société, en cas d'apport partiel d'actif de fusion ou de scission, de transmission universelle de patrimoine de l'article 1844-5 alinéa 3 du code civil, de cession de droit d'attribution ou de souscription à une augmentation de capital ou de renonciation au droit de souscription.

L'actionnaire qui envisage de céder ses actions doit informer le président de la société par lettre recommandée avec accusé de réception de son projet de cession en indiquant :

- le nombre d'actions concernées ;
- l'identité du cessionnaire envisagé, avec sa dénomination, l'adresse de son siège social, et l'identité de ses dirigeants sociaux ;
- le prix et les conditions de cession projetées.

Dans les huit jours de cette notification, le président de la société notifiera, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, le projet de cession à tous les actionnaires autres que le cédant.

A compter de la notification prévue ci-dessus, et dans les trois mois de celle-ci, le conseil d'administration est tenu de notifier au cédant s'il donne ou refuse l'agrément du cessionnaire. A défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé acquis. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

La décision du conseil d'administration n'a pas à être motivée, et en cas de refus, elle ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le conseil d'administration est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par des actionnaires ou par des tiers, soit par la société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil ; les frais d'expertise étant supportés par moitié par le cédant et par moitié par le ou les acquéreurs ou par la Société si celle-ci se porte acquéreur.

12.5 - Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers, même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

12.6 - En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est libre ou est soumise à autorisation du conseil dans les

conditions prévues à l'article 12.4 ci-dessus.

12.7 - La cession de droits à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émission ou de fusion, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes et doit donner lieu à demande d'agrément dans les conditions définies à l'article 12.4 ci-dessus.

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

13.1 - Chaque action donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Elle donne, en outre, le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales dans les conditions légales et statutaires, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

13.2 - Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports. Aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, ayants droit ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

13.3 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

ARTICLE 14 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS - NUE-PROPRIETE - USUFRUIT

14.1 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce, statuant en référé, à la demande du copropriétaire le plus diligent.

14.2 - Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les actionnaires peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, la convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunira après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire a le droit de participer aux assemblées

générales.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

TITRE III

ADMINISTRATION

ARTICLE 15 -CONSEIL D'ADMINISTRATION

15.1 - Composition

15.1.1 - La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de treize (13) membres au plus.

Les représentants des collectivités locales ou groupements au conseil d'administration sont désignés par eux et éventuellement relevés de leurs fonctions dans les mêmes conditions, conformément aux dispositions de l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les autres Administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut également les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire.

La proportion des représentants des Collectivités Territoriales ou de leurs groupements au Conseil d'Administration est au plus égale à la proportion du capital détenu par les Collectivités Territoriales ou leurs groupements, avec possibilité d'arrondir au chiffre supérieur ; les collectivités et leurs groupements devant détenir au moins la majorité.

Toute Collectivité publique Actionnaire a droit à un représentant au Conseil d'Administration.

Afin de respecter cette disposition, par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-17 du code de commerce, et conformément aux dispositions de l'article 1524-5 du code général des collectivités territoriales, pour assurer la représentation des collectivités ayant une participation réduite au capital, les représentants de ces collectivités seront réunis en Assemblée Spéciale, un siège au moins leur étant réservé.

Le conseil d'administration comprendra des représentants des locataires suivant les dispositions de l'article L 481-6 du code de la construction et de l'habitation.

15.1.2 - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales sont tenus lors de leur nomination de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente ; il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci.

Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent ; il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

15.1.3 - Le nombre de sièges au Conseil d'Administration pour les Collectivités Territoriales ou leurs groupements est fixé à 9.

Les Collectivités Territoriales répartissent entre elles les sièges qui leur sont globalement attribués en proportion du capital qu'elles détiennent respectivement.

15.1.4 - Les représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements ne peuvent, dans l'administration de la société, accepter des fonctions d'administrateur dans la société qu'en vertu d'une délibération de l'assemblée qui les a désignés.

La responsabilité civile des représentants des autres personnes morales détenant un poste d'Administrateur est déterminée par l'article L. 226-20 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, la responsabilité civile résultant de l'exercice du mandat des représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements au conseil d'administration incombe à ces collectivités ou groupements. Lorsque les représentants ont été désignés par l'Assemblée Spéciale visée ci-dessus, la responsabilité civile incombe solidairement aux collectivités territoriales ou aux groupements, membres de cette assemblée.

15.1.5 - Un salarié de la société peut être nommé administrateur sans perdre le bénéfice de son contrat de travail. Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonctions.

Un salarié de la société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail est antérieur de deux (2) années au moins à sa nomination et correspond à un emploi effectif.

15.2 - Vacance - Cooptation

15.2.1 - En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur privé, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire.

Toutefois, s'il ne reste plus qu'un seul ou que deux administrateurs en fonctions, celui-ci ou ceux-ci ou à défaut le ou les commissaires aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter l'effectif du conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le conseil d'administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

15.2.2 - En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur représentant une collectivité territoriale ou groupement de collectivité territoriale, l'assemblée délibérante de ladite collectivité ou groupement désigne son représentant lors de la première réunion qui suit cette vacance, décès ou démission.

ARTICLE 16 - LIMITE D'ÂGE - DUREE DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS - CUMUL DE MANDATS

16.1 - Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire à l'issue de la première assemblée générale ordinaire des actionnaires réunie après qu'il aura dépassé cet âge.

16.2 - La durée des fonctions des Administrateurs autres que ceux représentant les Collectivités Territoriales ou leurs groupements et les Groupements de Communes est de six ans.

L'administrateur élu par l'Assemblée Générale en remplacement d'un autre Administrateur ne demeure en fonction que jusqu'à l'époque prévue pour la fin de celle de son prédécesseur.

La durée des fonctions des administrateurs expire à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Le mandat des représentants des Collectivités Territoriales ou des Groupements de Communes prend fin avec celui de l'Assemblée qui les a désignés. Toutefois, leur mandat est prorogé jusqu'à la désignation de leur remplaçant par la nouvelle assemblée, leurs pouvoirs se limitant, dans ce cadre, à la gestion des affaires courantes. Les représentants sortants sont rééligibles. En cas de vacance des postes réservés aux Collectivités Territoriales ou aux Groupements de collectivités, leurs assemblées délibérantes peuvent au remplacement de leurs représentants dans le délai le plus bref. Les représentants des Collectivités Territoriales ou de leurs groupements peuvent être relevés de leurs fonctions au Conseil d'Administration par l'Assemblée délibérante qui les a élus.

16.3 -Un administrateur, personne physique, ne peut exercer simultanément plus de cinq (5) mandats d'administrateurs de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, ne sont pas pris en compte les mandats d'administrateurs dans les sociétés qui sont contrôlées, au sens de l'article L. 233-16 du Code du Commerce par la société dans laquelle est exercé un mandat au titre du paragraphe précédent, dès lors que les titres des sociétés contrôlées ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé. Cette dérogation n'est pas applicable au mandat de Président.

Toute personne physique qui se trouve en infraction avec les dispositions du présent article doit se démettre de l'un de ses mandats dans les trois (3) mois de sa nomination, ou du mandat en cause dans les trois (3) mois de l'événement ayant entraîné la disparition de l'une des conditions fixées au paragraphe précédent.

A l'expiration de ce délai, elle est réputée s'être démise, selon le cas, soit de son nouveau mandat, soit du mandat ne répondant plus aux conditions fixées au paragraphe précédent et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit, de ce fait, remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

ARTICLE 17 - ROLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

17.1 - Rôle du conseil d'administration

17.1.1 - Le conseil d'administration détermine les orientations des activités de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui le concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclue que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

17.1.2 - Le Conseil d'Administration nomme parmi ses Membres un Président, et s'il juge utile, un ou plusieurs Vice-Présidents, élus pour la durée de leur mandat d'Administrateurs. Un Secrétaire, qui peut être pris en dehors des Actionnaires, est nommé à chaque séance.

Le Conseil d'Administration peut, à tout moment, mettre fin au mandat du Président.

17.2 - Fonctionnement - Quorum - Majorité

17.2.1 - Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le Président à son initiative, ou en son absence, par un vice-président, sur un ordre du jour qu'il arrête et, s'il n'assume pas la direction générale sur demande du directeur général ou, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux (2) mois, par le tiers au moins de ses membres, sur un ordre du jour déterminé par ces derniers. Hors ces cas où l'ordre du jour est fixé par le ou les demandeurs, il est arrêté par le Président.

La réunion se tient au siège social, soit en tout endroit indiqué dans la convocation.

La convocation du conseil d'administration est faite par tous moyens.

L'ordre du jour, accompagné du dossier de séance, est adressé à chaque Administrateur 5 jours au moins avant la réunion.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées, soit par le Directeur Général, soit par le tiers au moins des membres du conseil d'administration.

Tout Administrateur peut donner, même par lettre ou courriel électronique, pouvoir à l'un de ses collègues de le représenter à une séance du Conseil, mais chaque Administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues. En ce qui concerne les représentants des Collectivités Territoriales ou de leurs groupements, la représentation ne peut jouer qu'à l'égard d'autres représentants de ces Collectivités.

17.2.2 - La présence effective de la moitié au moins des membres composant le conseil d'administration et de la moitié au moins des représentants des collectivités territoriales ou de

leur groupements est nécessaire pour la validité des délibérations.

17.2.3 - Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, sauf quand la société intervient, conformément à l'article L. 1523-1 du code général des collectivités territoriales, pour le compte d'un tiers n'ayant pas apporté ou garanti la totalité du financement. Dans ce cas, l'intervention de la société est soumise à l'accord préalable du conseil d'administration pris à une majorité des deux tiers, chaque Administrateur disposant d'une voix et l'Administrateur mandataire d'un de ses collègues de deux voix.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

17.3 - Constatation des délibérations

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux, établis conformément aux dispositions légales en vigueur, et signés du président de séance et de, au moins, un administrateur.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du conseil d'administration.

Les représentants des Collectivités Territoriales ou de leurs groupements siègent et agissent en qualité avec les mêmes droits et pouvoirs que les autres membres du Conseil d'Administration, tant vis-à-vis de la Société que vis-à-vis des tiers.

ARTICLE 18 - CENSEURS

L'Assemblée Générale Ordinaire peut procéder à la nomination de censeurs choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux. Le nombre de censeurs ne peut excéder six. Ils assistent avec voix consultative aux séances du conseil d'administration. Ils ne sont pas rémunérés.

Les censeurs sont nommés pour une durée de 3 ans. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent leurs fonctions.

ARTICLE 19 - RÔLE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il préside les séances du conseil et les réunions des assemblées d'actionnaires.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société, notamment en ce qui concerne la convocation, la tenue des réunions sociales, l'information des commissaires aux comptes et des actionnaires. Il s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Président du Conseil d'Administration peut être soit une personne physique, soit une Collectivité Territoriale ou un groupement. Celle-ci agit par l'intermédiaire d'un de ses représentants, autorisé à occuper cette fonction par décision de l'Assemblée délibérante de la Collectivité concernée.

La personne désignée comme Président ne doit pas être âgée de plus de 70 ans lors de son élection. Toute nomination intervenue en violation de cette disposition est nulle.

Lorsque le président du conseil d'administration atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office, à moins qu'il ne représente une collectivité territoriale ou un groupement.

Le ou les administrateurs ayant la qualité de vice-présidents ont pour fonction exclusive de présider les séances du Conseil et les assemblées en cas d'indisponibilité du Président.

En l'absence du Président et des vice-présidents, le Conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion.

Le président est rééligible.

Lorsqu'il assure la direction générale, les dispositions ci-après relatives au directeur général lui sont applicables.

ARTICLE 20 - DIRECTION GÉNÉRALE

20.1-Choix entre les deux modalités d'exercice de la direction générale

La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général.

Le conseil d'administration, statuant dans les conditions définies par l'article 17.2, choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale visée au premier alinéa.

Il peut, à tout moment, modifier son choix. Toutefois, à peine de nullité, l'accord du représentant d'une collectivité territoriale ou d'un groupement sur cette modification ne pourra intervenir sans une délibération préalable de son assemblée délibérante approuvant la modification.

Le conseil d'administration informera les actionnaires et les tiers, de cette modification, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par le Président du conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au directeur général lui sont applicables.

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le président du conseil d'administration, le conseil d'administration nomme un directeur général.

20.2 - Directeur général

Le Directeur Général peut être choisi parmi les administrateurs ou non.

Les représentants des collectivités territoriales ou de leur groupement ne peuvent pas être désignés pour la seule fonction de directeur général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.

Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'aux conseils d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet, ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclue que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

A cet égard, le Directeur Général ne pourra engager aucune décision d'investissement ou de désinvestissement ni prendre aucune décision relative à la création de sociétés ou de tous groupements d'intérêt économique, de filiales ou de prises de participation sans une autorisation du conseil d'administration. Il peut être autorisé par le Conseil d'Administration à consentir les cautions, avais ou garanties données par la société dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du conseil d'administration.

Les fonctions de directeur général sont atteintes par la même limite d'âge que celle fixée pour les fonctions de Président. Lorsqu'un directeur général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Lorsque le directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué.

20.3 - Directeurs généraux délégués

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué.

Le ou les directeurs généraux délégués peuvent être choisis parmi les membres du Conseil ou en dehors d'eux.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués.

Le nombre maximum des directeurs généraux délégués ne peut dépasser cinq (5).

La limite d'âge applicable au directeur général vise également les directeurs généraux délégués. Lorsqu'un directeur général délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment, sur proposition du directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est hors d'état d'exercer ses fonctions, le ou les Directeur Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

ARTICLE 21-SIGNATURE SOCIALE

Les actes concernant la société ainsi que les retraits de fonds et valeurs, les mandats sur tous banquiers, débiteurs et dépositaires, et les souscriptions, endos, acceptations, avais ou acquits d'effets de commerce sont signés soit par l'une des personnes investies de la

direction générale, soit encore par tout fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 22 - RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS, DU PRÉSIDENT, DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX

22.1- Rémunération des administrateurs

L'assemblée générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle que cette assemblée détermine. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le conseil d'administration.

Il peut également être alloué par le conseil d'administration, des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats particuliers ; dans ce cas, ces rémunérations portées aux charges d'exploitation sont soumises à l'autorisation préalable du conseil d'administration et sont soumises aux articles L. 225-38 à L. 225-42 du code de commerce.

Les représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements exerçant les fonctions de membres du conseil d'administration peuvent percevoir une rémunération ou des avantages particuliers, s'ils y ont été autorisés par une délibération expresse de l'assemblée qui les a désignés, qui aura déterminé la nature des fonctions exercées et prévu le montant maximum.

22.2 - Rémunération du Président

La rémunération du Président est déterminée par le conseil d'administration.

Si le Président est le représentant d'une collectivité territoriale ou d'un groupement, il ne pourra percevoir une rémunération ou des avantages particuliers qu'après avoir été autorisé par une délibération expresse de l'assemblée qui l'aura désigné, et qui en aura prévu le montant maximum.

22.3 - Rémunération des directeurs généraux et des directeurs généraux délégués

La rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux délégués est déterminée par le conseil d'administration.

Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être versée aux administrateurs autres que ceux investis de la présidence, de la direction générale ou de la direction générale déléguée et ceux liés à la société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par le code de commerce.

Les représentants des Collectivités Territoriales ou de leurs groupements ne peuvent, dans l'Administration de la Société, accepter de fonctions dans la Société telles que celles de membre ou de Président du Conseil d'Administration qu'en vertu d'une délibération de l'Assemblée qui les a désignés.

ARTICLE 23 - CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ ET UN ADMINISTRATEUR OU UN DIRECTEUR GÉNÉRAL OU UN DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ OU UN ACTIONNAIRE

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction du droit de vote supérieur à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable, du conseil d'administration. Il en est de même des conventions auxquelles une personne visée à la phrase précédente est indirectement intéressée ou par lesquelles elle traite avec la Société par personne interposée.

Sont également soumises à autorisation préalable, les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

Les dispositions du paragraphe précédent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conduites à des conditions normales ni aux conventions conclues avec une société dont la totalité du capital est détenue, directement ou indirectement, par la Société, déduction faite le cas échéant du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du code civil ou des articles L. 225-1 et L. 225-7 du Code de commerce. Cependant, ces conventions sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration. La liste et l'objet des dites conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration et aux commissaires aux comptes.

L'intéressé est tenu d'informer le conseil, dès qu'il a connaissance d'une convention visée ci-dessus.

Le Président du conseil d'administration doit donner avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées et conclues et soumettre celles-ci à l'approbation de l'assemblée générale. Les commissaires aux comptes présentent, sur ces conventions, un rapport spécial à l'assemblée qui statue sur ce rapport.

La personne directement ou indirectement intéressée ne peut pas prendre part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions approuvées par l'Assemblée, comme celles qu'elle désapprouve, produisent leurs effets à l'égard des tiers, sauf lorsqu'elles sont annulées dans le cas de fraude.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées peuvent être mises à la charge de l'intéressé et, éventuellement, des autres membres du conseil d'administration.

Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées ci-dessus conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration, peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour la société.

L'action en nullité se prescrit par trois (3) ans à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de la prescription est

reporté au jour où elle a été révélée.

La nullité peut être couverte par un vote de l'assemblée générale intervenant sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes exposant les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie. Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 225-40 sont applicables.

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs, ainsi qu'aux personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique au directeur général, aux directeurs généraux délégués et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs.

Elle s'applique également aux conjoints ascendants et descendants des personnes visées au présent article ainsi qu'à toute personne interposée.

TITRE IV

COMMISSAIRES AUX COMPTES - QUESTIONS ÉCRITES - DÉLÉGUÉ SPÉCIAL - COMMUNICATION

ARTICLE 24 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires sont nommés et exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions prévues par le Code de Commerce et du Code Général des Collectivités Territoriales.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion, la gestion de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents à adresser aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Ils vérifient, le cas échéant, la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Ils s'assurent aussi que l'égalité a été respectée entre les actionnaires.

Ils ont droit, pour chaque exercice, à des honoraires déterminés conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de faute ou d'empêchement, les commissaires aux comptes peuvent, à la demande du conseil d'administration, du comité d'entreprise ou d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital social ou de l'assemblée générale, être relevés de leur fonction avant l'expiration normale de celle-ci, par décision de justice, dans les conditions fixées par décret en conseil d'Etat.

Les commissaires aux comptes sont convoqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et en même temps que les intéressés, à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes assemblées d'actionnaires. Ils peuvent en outre être convoqués à toute autre réunion du Conseil.

ARTICLE 25 - QUESTIONS ÉCRITES

Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital social, soit individuellement, soit en se groupant sous quelque forme que ce soit, peuvent poser par écrit au président du conseil d'administration des questions sur une ou plusieurs opérations de gestion de la société, ainsi que, le cas échéant, des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce. Dans ce dernier cas, la demande doit être appréciée au regard de l'intérêt du groupe. La réponse doit être communiquée aux commissaires aux comptes.

A défaut de réponse dans un délai d'un mois ou à défaut de communication d'éléments de réponses satisfaisants, ces actionnaires peuvent demander en référé la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion.

Le ministère public et le comité social et économique peuvent également demander en référé la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion.

S'il est fait droit à la demande, la décision de justice détermine l'étendue de la mission et des pouvoirs des experts. Elle peut mettre les honoraires à la charge de la société.

Le rapport est adressé au demandeur, au ministère public, au comité social et économique, aux commissaires aux comptes et au conseil d'administration. Ce rapport doit être annexé à celui établi par les commissaires aux comptes, en vue de la prochaine assemblée générale et recevoir la même publicité.

Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital social peuvent, deux fois par exercice, poser par écrit des questions au président du conseil d'administration sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse est communiquée au commissaire aux comptes.

ARTICLE 26 - DELEGUE SPECIAL

Lorsqu'une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales a accordé sa garantie aux emprunts contractés par une société d'économie mixte locale, elle a le droit, à condition de ne pas en être actionnaire, d'être directement représentée auprès de la société d'économie mixte locale par un délégué spécial désigné, en son sein, par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement.

Le délégué spécial doit être entendu, sur sa demande, par tous les organes de direction de la société. Ses observations sont consignées au procès-verbal des réunions du conseil d'administration.

Le délégué peut procéder à la vérification des livres et des documents comptables et s'assurer de l'exactitude de leur mention, conformément aux dispositions de l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales.

Le délégué rend compte de son mandat dans les mêmes conditions que celles qui sont prévues par les représentants au conseil d'administration par l'article L. 1524-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les mêmes dispositions sont applicables aux collectivités territoriales et au groupement de collectivités territoriales qui détiennent des obligations des sociétés mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 2253-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 27 - COMMUNICATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, les délibérations du conseil d'administration et des assemblées générales, accompagnées du rapport de présentation et de l'ensemble des pièces s'y rapportant, sont communiquées dans les quinze (15) jours suivants leur adoption au représentant de l'Etat dans le département ou la société à son siège social.

De même, sont transmis au représentant de l'Etat les contrats visés aux articles L. 1523-2 à L. 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales ainsi que les comptes annuels et le rapport du ou des commissaires aux comptes.

En cas de saisine de la Chambre Régionale des Comptes par le représentant de l'Etat, il est procédé à une seconde lecture de la délibération contestée par le conseil d'administration ou l'assemblée générale.

TITRE V

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 28 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSEMBLEES GENERALES

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblée Générale.

Les assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaire, d'extraordinaire, ou d'assemblée spéciale.

Les assemblées extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres assemblées sont des assemblées ordinaires.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

ARTICLE 29 - CONVOCATION ET REUNIONS DES ASSEMBLEES GENERALES

29.1- Organe de convocation - Lieu de réunion

Les assemblées générales sont convoquées par le conseil d'administration.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins 5% du capital social, soit s'agissant des représentants d'une assemblée spéciale à la demande des actionnaires réunissant au moins le dixième des actions de la catégorie intéressée, ou encore par les actionnaires majoritaires en capital ou après une cession d'un bloc de contrôle.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu du même département, précisé dans l'avis de convocation.

29.2 - Forme et délai de convocation

La convocation est faite quinze jours avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée ou ordinaire, ou par un moyen électronique de télécommunication, dans le même délai.

Lorsqu'une assemblée n'a pu régulièrement délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées dans les mêmes formes présentées par la réglementation en vigueur, et l'avis de convocation ou les lettres de convocation rappellent la date de la première et reproduit son ordre du jour.

ARTICLE 30 - ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social requise et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

ARTICLE 31 - ADMISSION AUX ASSEMBLÉES - POUVOIRS

31.1 - Participation

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter, quel que soit le nombre de ses actions, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles inscrits à son nom depuis cinq (5) jours au moins avant la date de la réunion. Le Conseil d'Administration peut réduire ce délai par voie de mesure générale bénéficiant à tous les administrateurs.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le titulaire du droit de vote peut assister ou se faire représenter à l'assemblée sans préjudice du droit du nu-propriétaire de participer à toutes les assemblées générales.

Tout actionnaire, propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie dans les conditions visées ci-dessus.

31.2 - Représentation des actionnaires, vote par correspondance

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée. Il n'est tenu compte de ce formulaire que s'il est reçu par la société trois (3) jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'implication sont déterminées par la réglementation en vigueur.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire justifiant d'un mandat ou par son conjoint.

Le mandat est donné pour une seule assemblée, il peut l'être pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire si elles sont tenues le même jour ou dans un délai de quinze (15) jours. Il vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

La société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par les textes en vigueur.

ARTICLE 32 - TENUE DE L'ASSEMBLÉE - BUREAU - PROCES VERBAUX

Une feuille de présence est émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Elle est déposée au siège social et doit être communiquée à tout actionnaire le requérant.

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par un vice-président ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. A défaut, elle élit elle-même son Président.

En cas de convocation par un Commissaire aux Comptes, par un mandataire de Justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire de séance qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions fixées par décret.

ARTICLE 33 - QUORUM - VOTE - EFFETS DES DELIBERATIONS

33.1 - Vote

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elle représente et chaque action donne droit à une voix au moins.

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'assemblée ou les actionnaires. Les actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

33.2 - Quorum

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les assemblées spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société trois jours au moins avant la date de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Lorsque l'assemblée délibère sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, les quorums et majorité ne sont calculés qu'après déduction des actions de l'apporteur ou du bénéficiaire qui n'ont voix délibérative ni pour eux-mêmes, ni comme mandataires.

33.3 - L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Ses délibérations prises conformément aux dispositions du Code de Commerce et aux statuts obligent tous les actionnaires, même les absents, dissidents ou incapables. Toutefois, dans le cas où des décisions de l'assemblée générale portent atteinte aux droits d'une catégorie d'actions, ces décisions ne deviennent définitives qu'après ratification par une assemblée spéciale des actionnaires dont les droits sont modifiés.

ARTICLE 34 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du conseil d'administration et qui ne relève pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle est réunie au moins une fois par an dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur toutes les questions relatives au compte de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice, et le cas échéant, aux comptes consolidés de l'exercice écoulé.

Le conseil d'administration présente à l'assemblée son rapport, ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés. En outre, les commissaires aux comptes relatent dans leur rapport l'accomplissement de la mission qui leur est dévolue par l'article L. 225-235 du code de commerce.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote et si les Collectivités Territoriales ou leurs groupements sont représentés au moins proportionnellement à leur participation au capital social.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 35 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué. Elle ne peut non plus changer la nationalité de la société, sauf si le pays d'accueil a conclu avec la France une convention spéciale permettant d'acquiescer sa nationalité et de transférer le siège social sur son territoire et conservant à la société sa personnalité juridique.

Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire, pour toute modification des statuts, les modifications relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représente, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital peuvent être apportées par le conseil d'administration sur délégation.

L'assemblée générale extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et si les Collectivités Territoriales ou leurs groupements sont représentés au moins proportionnellement à leur participation au capital social.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Le quorum requis est également du quart.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 36 - ASSEMBLEE SPECIALE

Si il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, la moitié et, sur deuxième convocation, le quart des actions de la catégorie concernée.

Pour le reste elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires sous réserve des dispositions particulières applicables aux Assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

ARTICLE 37 - DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la législation en vigueur.

A compter du jour où il peut exercer son droit de communication préalable à toute assemblée générale, chaque actionnaire a la faculté de poser, par écrit, des questions auquel le conseil d'administration sera tenu de répondre au cours de la réunion.

TITRE VI
EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX
AFFECTATION ET REPARTITION DU
BENEFICE

ARTICLE 38 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

ARTICLE 39 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le conseil d'administration établit le rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

Il comprend également la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées dans toute société par chacun de ses mandataires durant l'exercice.

ARTICLE 40 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par

priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 41 - ACOMPTES - PAIEMENT DES DIVIDENDES

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

L'Assemblée Générale peut accorder aux actionnaires pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions dans les conditions légales.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'Assemblée Générale, ou à défaut par le Conseil d'Administration.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

TITRE VII

PERTES GRAVES - ACHAT PAR LA SOCIETE - TRANSFORMATION
DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 42 - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le conseil d'administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum dans les sociétés anonymes, et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'Assemblée Générale doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'Assemblée n'a pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 43-TRANSFORMATION

Dans tous les cas, la transformation de la société s'accompagne obligatoirement d'une sortie des collectivités territoriales et de leurs groupements du capital de la société par la cession totale de leurs actions. Dès lors, la société cesse d'être soumise aux dispositions des articles L. 1521 à 1525-3 du code général des collectivités territoriales.

La Société peut se transformer en société d'une autre forme si, au moment de la transformation, elle a au moins deux ans d'existence et si elle a établi et fait approuver par les actionnaires le bilan de ses deux premiers exercices.

La décision de transformation est prise sur le rapport des Commissaires aux comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de tous les associés qui seraient d'être commandités.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation en société par actions simplifiées est décidée à l'unanimité des actionnaires.

ARTICLE 44 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Sous réserve des cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'Assemblée Générale Extraordinaire aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

L'Assemblée Générale des actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société, soit par décision judiciaire à la demande d'un tiers, soit par déclaration au greffe du Tribunal de commerce faite par l'actionnaire unique, entraîne la transmission universelle du patrimoine, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

TITRE VIII

CONTESTATIONS - PUBLICATIONS

ARTICLE 45 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation, soit entre les actionnaires eux-mêmes au sujet des affaires sociales, soit entre les actionnaires et la société, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

A cet effet, en cas de contestation, tout actionnaire est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du siège de la société.

ARTICLE 46 - PUBLICATIONS

Pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi en matière de constitution de société, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs d'expéditions ou d'extraits ou de copies tant des présents statuts que des actes et délibérations qui y feront suite.