



**EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du  
JEUDI 14 NOVEMBRE 2024 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville**

**OBJET : D8 - Absorption de l'Office Public de l'Habitat de Saintes par la SEMIS par voie de fusion - Modifications statutaires et de la composition du Conseil d'administration**

**Date de convocation : ..... 8 novembre 2024**

**Nombre de conseillers en exercice : ..... 29**

**Nombre de présents : ..... 23**

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Jocelyne PELETTE, Jean MOUTARDE, Marylène JAUNEAU, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Adjoints ;

Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Patrice BOUCHET, Gaëlle TANGUY, Michel LAPORTERIE, Fabien BLANCHET, Sabrina THIBAUD, Médéric DIRAISON, Julien SARRAZIN, Arthur AUGER, Micheline JULIEN, Pierre-Michel MARCH formant la majorité des membres en exercice.

**Excusés ayant donné pouvoir : ..... 2**

Matthieu GUIHO à Philippe BARRIERE ; Natacha MICHEL à Cyril CHAPPET

**Absents excusés : ..... 3**

Houria LADJAL ; Henoeh CHAUVREAU ; Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ;

**Absent : ..... 1**

Patrick BRISSET

**Présidente de séance : Françoise MESNARD, Maire**

**Secrétaire de séance : Philippe BARRIERE**

Mme la Maire constate que le quorum (15) est atteint et ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

## D8 - Absorption de l'OPH de Saintes par la SEMIS par voie de fusion - Modifications statutaires et de la composition du Conseil d'administration

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

Dans le contexte du rapprochement de la Société anonyme d'économie mixte immobilière de la Saintonge (SEMIS) et de l'Office Public de l'Habitat (OPH) de la Ville de Saintes, il a été décidé en 2013 de faire absorber l'activité de l'OPH par la SEMIS.

C'est ainsi que par traité d'apport signé le 27 octobre 2013, l'OPH de la Ville de Saintes a apporté à la SEMIS son activité moyennant l'attribution de 4.373 actions de la SEMIS de 100 euros de valeur nominale émises dans le cadre d'une augmentation de capital social.

Conformément aux dispositions de l'article L.421-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'OPH est rattaché depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la Communauté d'agglomération de Saintes (CDA) compétente en matière d'habitat.

Dans le souci d'assurer une plus grande efficacité des opérateurs du logement social, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a invité les organismes HLM, dont les OPH, à se regrouper et a élargi les modalités de regroupement possibles entre les opérateurs revêtant des formes sociales différentes.

Ainsi, l'article L. 411-2-1 II du CCH dispose que :

*« 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 ».*

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a émis le 17 septembre 2024 un avis favorable à la dissolution de l'OPH de la Ville de Saintes.

Par délibération du 30 octobre 2024, le Conseil d'administration de l'OPH de la Ville de Saintes a approuvé la fusion-absorption de l'OPH de la Ville de Saintes par la SEMIS réalisée sur le fondement de l'article L.411-2-1 du CCH et dans les conditions décrites au sein du traité de fusion, ainsi que la signature dudit traité.

Par délibération du 30 octobre 2024, le Conseil d'administration de la SEMIS a également approuvé cette opération et a convoqué son Assemblée Générale le 16 décembre 2024 afin d'approuver la fusion ainsi que les opérations consécutives d'augmentation de capital, de réduction de capital et de modification de la composition du Conseil d'administration.

A la suite de ces délibérations, le traité de fusion a été signé entre les Parties et transmis au RCS de Saintes en vue de la réalisation des formalités de publicité afférentes.

Le traité de fusion est joint en annexe à la présente délibération. Il fixe en particulier :

- les conditions suspensives de la fusion ;
- les effets de la fusion ;
- la désignation et l'évaluation du patrimoine transmis ;
- les dispositions générales et déclarations des Parties ;
- la rémunération des apports réalisés par l'OPH, avec la valorisation des titres attribués à la Communauté d'agglomération de rattachement à l'issue de l'opération ;
- la dissolution sans liquidation de l'OPH absorbé.

La fusion-absorption de l'OPH de Saintes par la SEMIS entraînera :

- la transmission universelle du patrimoine de l'OPH à la SEMIS, celle-ci reprenant l'ensemble des droits et obligations de l'office absorbé : l'OPH fera l'apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la SEMIS à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif et de ses engagements hors bilan à la date de fusion ;
- l'attribution à la Communauté d'agglomération de Saintes, en sa qualité de collectivité de rattachement de l'OPH, d'actions nouvelles de la SEMIS en rémunération du patrimoine transmis à la SEMIS ;

Ces actions nouvelles seront émises dans le cadre d'une augmentation de capital de la SEMIS. Conformément à l'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation, la rémunération de la Communauté d'agglomération en actions de SEMIS sera fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des deux structures.

- La dissolution sans liquidation de l'OPH.

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

- approbation de la fusion par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes ;
- approbation de la fusion par l'Assemblée Générale de la SEMIS.

L'opération de fusion est établie sur la base des comptes de l'exercice 2023 de la Société et de l'OPH de Saintes.

Sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2023 de l'OPH de la Ville de Saintes :

- l'estimation totale des biens et droits apportés par l'OPH s'élève à la somme de 9.485.447 euros ;
- le passif évalué pris en charge par la SEMIS au titre de la fusion s'élève à la somme de 375.635 euros ;
- balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés ressort à la somme de 9.109.812 euros.

Sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2023 de la SEMIS, la valeur des biens et droits de la Société ressort à la somme totale de 64.949.102 euros, soit une somme de 3.352,56 euros par action composant le capital social de la société à la date de signature des présentes.

Il en résulte un nombre de 2.717 actions de la SEMIS à créer au profit de la Communauté d'agglomération de Saintes dans le cadre d'une augmentation de capital, portant le capital social de 1.937.300 euros à 2.209.000 euros. Il en résulte une prime de fusion de 8.838.112 euros.

Conformément à l'article L. 236-10 du code de commerce, un Commissaire à la fusion indépendant désigné par le Tribunal de commerce établira un rapport sur les conditions de la fusion et sur la valeur des apports et des avantages particuliers pouvant éventuellement exister.

Du fait de la transmission universelle du patrimoine de l'OPH à la SEMIS, la SEM détiendra, à l'issue de l'opération de fusion, 4.373 de ses propres actions.

L'interdiction du rachat par une société anonyme de ses propres actions ne s'applique pas aux actions entièrement libérées acquises à la suite d'une transmission universelle de patrimoine (art. L. 225-213 al. 1 c.com).

Les actions ne peuvent toutefois être conservées indéfiniment que si la Société ne possède pas plus de 10 % de son capital, les actions qui excèdent ce seuil doivent être cédées dans le délai de deux ans à compter de leur acquisition et celles qui ne l'auraient pas été doivent être annulées (art. L. 225-213 al. 2 c.com).

Dans ce contexte, le nombre d'actions auto détenues par la Société à l'issue de la fusion-absorption, excédant le seuil de 10 % du capital social, il est proposé de procéder à une réduction de capital de 437.300 euros par voie d'annulation des 4.373 actions détenues par la Société elle-même, ramenant le capital de 2.209.000 euros à 1.771.700 euros.

Dans le cadre de cette réduction de capital, le respect du principe d'égalité de traitement des actionnaires fait obligation à la Société de présenter à ses actionnaires une offre d'achat de leurs titres. La réduction de capital envisagée ayant pour seul objectif d'annuler les actions autodétenues par la Société, il est proposé de ne pas y faire suite.

La répartition du capital et des sièges d'administrateur de la SEMIS à l'issue de la fusion-absorption et des opérations d'augmentation et de réduction qui s'en suivront sera la suivante :

Actionnaires	Nbre actions	Montant euros	Siège(s) d'administrateur
<i>Collectivités actionnaires</i>	<b>12.947</b>	<b>1.294.700</b>	<b>10</b>
<b>Ville de Saintes</b>	8.079	807.900	6
<b>Communauté d'agglomération de Saintes</b>	<b>2.728</b>	<b>272.800</b>	<b>2</b>
<b>Ville de Saint-Jean-d'Angély</b>	1.070	107.000	1
<b>Ville de Pons</b>	1.070	107.000	1
<i>Autres actionnaires</i>	<b>4.770</b>	<b>477.000</b>	<b>3</b>
<b>Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan</b>	1.536	153.600 euros	1
<b>COFISA</b>	1.535	153.500 euros	
<b>Dalkia</b>	500	50.000 euros	
<b>Cie des Eaux de Royan</b>	500	50.000 euros	
<b>Colas Sud-Ouest</b>	232	23.200 euros	
<b>Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes</b>	200	20.000 euros	1
<b>Entreprise Allain</b>	100	10.000 euros	
<b>Coop Atlantique</b>	80	8.000 euros	1
<b>Société Biardeau</b>	62	6.200 euros	
<b>ARIM Poitou-Charentes</b>	10	1.000 euros	
<b>Entreprise Beaufiles</b>	5	500 euros	
<b>Autres actionnaires (6 à 0,01%)</b>	10	1.000 euros	
<b>TOTAL</b>	<b>17.717</b>	<b>1.771.700 euros</b>	<b>13</b>

Ainsi, il sera proposé à l'Assemblée Générale de ramener le nombre de sièges d'administrateur de quatorze à treize, dont dix attribués aux collectivités actionnaires conformément à l'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales.

Le nombre de sièges d'administrateur attribués à la Ville n'évoluera pas.

Les trois agents territoriaux titulaires encore statutairement rattachés à l'OPH de Saintes et détachés au sein de la SEMIS depuis le transfert d'activité et jusqu'au 31 octobre 2025, seront rattachés à la Communauté d'agglomération de Saintes à compter de la dissolution de l'OPH.

Enfin, il est précisé que la SEMIS et l'OPH de Saintes sont les deux seuls membres du Groupement d'intérêt économique (GIE) « Le logement Saintongeais » qui a pour objet la mise en commun de tous moyens administratifs et techniques entre ses membres.

La réalisation de la fusion-absorption entraînant la dissolution sans liquidation de l'OPH de Saintes, elle emportera également la dissolution du GIE, celui-ci ne pouvant comprendre qu'un seul membre.

\*\*\*\*

Comme conséquence du rapport qui précède, il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur les points suivants :

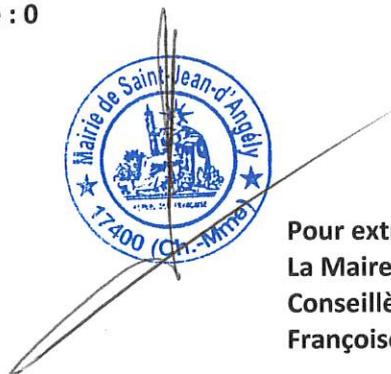
- approuver l'absorption de l'OPH de Saintes par la SEMIS par voie de fusion selon les conditions et modalités fixées par le traité de fusion ;
- approuver l'augmentation de capital de la SEMIS consécutive d'un montant de 271.700 euros, portant le capital social de la Société de 1.937.300 euros à 2.209.000 euros permettant l'attribution à la Communauté d'agglomération de Saintes de 2.717 actions nouvelles de la SEMIS d'un montant nominal de 100 euros en rémunération du patrimoine de l'OPH transmis à la SEMIS dans le cadre de la fusion-absorption ;
- approuver la réduction de capital par voie d'annulation des 4.373 actions autodétenues par la SEMIS à compter de la réalisation de la fusion absorption, ramenant le capital social de la SEMIS de 2.209.000 euros à 1.771.700 euros ;
- approuver la renonciation à céder ses actions dans le cadre de l'opération de réduction de capital ;
- approuver la nouvelle composition du Conseil d'administration de la SEMIS résultant de ces opérations, telle que présentée ci-avant ;
- approuver la modification des statuts de la SEMIS résultant de ces opérations ;
- autoriser son représentant au sein de l'Assemblée Générale de la SEMIS à voter en faveur des présentes opérations et à prendre toute mesure qui en résulte ;

- approuver la dissolution du Groupement d'intérêt économique « Le logement Saintongeais » à compter de la fusion-absorption de l'OPH de Saintes par la SEMIS ;
- autoriser l'exécutif ou toute personne déléguée par lui à réaliser toute opération nécessaire à la mise en œuvre de ces opérations.

**Le Conseil municipal**, après délibération,

**ADOpte** les propositions de M. le Rapporteur, à la majorité des suffrages exprimés (25) :

- **Pour : 24**
- **Contre : 1 (Pierre-Michel MARCH)**
- **Abstention : 0**
- **Ne prend pas part au vote : 0**



**Pour extrait conforme,  
La Maire,  
Conseillère régionale,  
Françoise MESNARD**

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.