

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 3 avril 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Michel ROUX représenté par Didier KHELFA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Georges ROSSO - David YTIER.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

FBPA-021-17695/25/BM

**■ Approbation de principe du transfert du patrimoine de l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole par voie de fusion avec la société anonyme d'habitation à loyer modéré Famille et Provence
128603**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Il est soumis à l'approbation de la Métropole Aix-Marseille-Provence le projet de fusion de l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole avec la société anonyme d'habitations à loyer modéré Famille et Provence, entreprise sociale pour l'habitat contrôlée par le groupe Habitat en Région.

I – Présentation des parties prenantes

A – L'office public de l'habitat Pays d'Aix Habitat Métropole

L'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole (PAHM) est un établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC) immatriculé au Registre du Commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence le 21 janvier 2003 sous le numéro 434 071 494.

Sa collectivité de rattachement est la Métropole Aix-Marseille-Provence. Son siège est situé à L'Ourmin, 9 rue du Château de l'Horloge – 13090 Aix-en-Provence.

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

Au 1er janvier 2025, il détient et gère près de 5.680 logements locatifs sociaux situés principalement sur le territoire de la ville d'Aix-en-Provence et communes limitrophes tels que Eguilles, Saint Paul Lez Durance et Lambesc. Au 1er janvier 2025, l'OPH emploie 155 personnes, dont 24 fonctionnaires.

B – La société anonyme d'habitations à loyer modéré Famille et Provence

Famille et Provence est une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du Livre IV du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que par les dispositions non contraires du Code Civil et du Code de Commerce.

Son siège social est situé au Décisium B1, Rue Mahatma Gandhi – 13097 Aix-en-Provence et elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence le 16 juillet 1958 sous le numéro 782 678 882.

Son objet est conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R.422-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui en précise notamment l'objet, similaire à celui d'un office public de l'habitat, ainsi que le caractère non spéculatif de l'activité, conformément à l'ensemble des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (dispositions applicables aux distributions de dividendes, interdiction de distribuer les réserves aux actionnaires y compris en cas de dissolution).

Par arrêté de la ministre de la transition écologique en date du 30 juillet 2020, l'agrément HLM de la société anonyme à loyer modéré Famille et Provence a été renouvelé pour l'exercice de son activité sur le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des départements limitrophes à cette région. Au 31 décembre 2024, elle emploie près 119 salariés.

Au 1er janvier 2024, elle détient et gère plus de 8000 logements locatifs sociaux.

II – Les objectifs du regroupement des deux organismes

Dans un contexte économique, réglementaire et social incitant à des regroupements, PAHM et Famille et Provence ont étudié les modalités de leur fusion, partant des constats suivants :

- Le modèle des bailleurs sociaux est fragilisé par un environnement économique toujours plus exigeant (hausse des taux d'intérêt et notamment du Livret A et son impact sur la dette des bailleurs, hausse des coûts des matières premières et raréfaction des fonciers impactant les coûts de construction et fragilisation croissante de nombreux ménages modestes) ;
- La loi ELAN impose par ailleurs aux bailleurs gérant moins de 12.000 logements de se regrouper ;
- La demande de production nouvelle n'a jamais été aussi forte, avec un dynamisme sur le secteur du pays d'Aix qui engendre d'importants besoins en logements ;
- Enfin, les impératifs de rénovation thermique des immeubles et la nécessité d'adopter une stratégie carbone sont coûteux en investissements.

Il est donc plus que jamais nécessaire que les opérateurs de logement social soient en mesure d'accélérer les programmes de réhabilitation et de répondre aux enjeux de leurs missions sociales sur leurs territoires.

Les deux organismes ont donc identifié que leur fusion permettrait de :

- Assurer la protection sociale de l'ensemble des collaborateurs des deux organismes ;
- Investir pour se développer et proposer une offre de logement abordable sur la commune d'Aix-en-Provence et dans le pays d'Aix ;
- Contribuer à l'attractivité de leurs patrimoines en relevant le défi de la transition énergétique ;
- Permettre à l'organisme fusionné de s'engager pour une qualité de services et un niveau de satisfaction élevé de ses locataires, au-delà des standards de la profession ;
- Créer des synergies opérationnelles et institutionnelles au bénéfice des habitants et des territoires.

Le projet d'entreprise élaboré par les deux organismes est axé autour :

- D'une ambition collaborateurs : conjuguer les compétences et bonnes pratiques des deux entités et accompagner vers les métiers de demain ;
- D'une ambition patrimoniale d'ici à 2032 avec un plan de développement de plus de 3.300 logements soit 400 logements supplémentaires par rapport à l'addition des ambitions actuelles des deux entités, comprenant également une diversification de l'offre de logements mais également une ambition de réhabilitations de plus de 5.250 logements, priorisant les logements les plus énergivores permettant, avec les ventes, un accroissement net du patrimoine de 1810 logements ;
- D'une ambition locataires marquant un engagement fort pour une qualité de service et d'un niveau de satisfaction élevés.

Les études financières réalisées établissent que le nouvel ensemble fusionné aura une situation financière saine grâce aux synergies dégagées par le rapprochement.

La fusion permettra de créer un opérateur aixois de plus de 16.000 logements à fin 2032, avec des ratios de gestion optimisés et proches de la moyenne du secteur.

Le dossier d'information du projet de rapprochement a été transmis au Comité Economique et Social de l'OPH en vue de solliciter l'avis de celui-ci sur l'opération de fusion. Le CSE a émis un avis défavorable le 2 décembre 2024.

De son côté, le CSE de Famille et Provence a été consulté sur le présent projet de fusion et a émis un avis favorable le 2 décembre 2024.

Des négociations ont été entamées avec les organisations syndicales représentatives de l'OPH et les directions des deux organismes pour conclure un accord de transition. Après leur rattachement à la Métropole du fait de la disparition de l'OPH, il a été proposé un contrat de travail par Famille et Provence à chaque fonctionnaire actuellement rattaché à l'OPH.

II – Les modalités juridiques et financières de l'opération de fusion-absorption encadrées par le Code de la construction et de l'habitation

Les modalités de fusion entre un établissement public local industriel et commercial non doté d'un capital social, d'une part, et une société anonyme d'habitations à loyer modéré, d'autre part, est autorisée et encadrée par l'article L.411-2-1 du CCH, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, 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, par voie de fusion, de l'ensemble de ses droits et obligations à Famille et Provence, qui succéderait ainsi à l'OPH dans l'ensemble de ses droits, biens et obligations, et ce, à titre universel. Corrélativement, l'OPH serait dissous sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine étant transmis à Famille et Provence.

En contrepartie de l'apport de l'OPH, et en tant que collectivité de rattachement de l'OPH, la Métropole Aix-Marseille-Provence recevra les actions nouvelles émises par Famille et Provence en rémunération de la fusion et représentant 40% de son capital social.

Si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine de l'OPH sera transmis à Famille et Provence 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 ;
- Famille et Provence sera débitrice des créanciers non obligataires de l'OPH en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

L'opération est formalisée dans un projet de traité de fusion conclu entre l'OPH et Famille et Provence portant sur l'ensemble des modalités qui régissent l'opération visant donc à l'absorption du patrimoine de l'un par l'autre, la rétribution de cet apport à la Métropole et la dissolution sans liquidation de l'OPH.

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

- Les effets de la fusion ;
- La désignation et l'évaluation du patrimoine transmis ;
- Les dispositions générales et les déclarations ;
- La détermination du rapport d'échange et 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui ont été arrêtés par son Conseil d'administration ;
- De Famille et Provence de l'exercice clos le 31 décembre 2024 arrêtés par son conseil d'administration et devant être approuvés à l'assemblée générale annuelle du 13 juin 2025.

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 à leur valeur nette comptable conformément à la réglementation applicable (art. L.411-2-1 du CCH et règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015, article 141-2) ;
- Les éléments de l'actif et du passif de Famille et Provence ont été évalués selon la même méthode et dont l'actif net ressort à 142.036.000,27 euros et font ressortir une valeur par action de 71.018 euros pour chacune des 2000 actions composant le capital social de Famille et Provence ;
- L'actif net apporté par l'OPH à Famille et Provence s'élève à 101.223.178,63 euros ;
- En contrepartie de cet actif net apporté, il serait attribué à la Métropole Aix-Marseille-Provence, collectivité de rattachement de l'OPH, 1.425 actions nouvelles de Famille et Provence de 39 euros de valeur nominale chacune, correspondant à une augmentation de capital d'un montant de 55.575 euros portant ainsi le capital social de Famille et Provence de 78.000 euros à 133.575 euros ;
- La prime de fusion s'élèverait à 101.167.603,63 euros.

Enfin, le projet de traité de fusion prévoit que la prime de fusion permet notamment de reconstituer les subventions d'investissement existant dans les comptes de l'OPH, pour un montant net de 27.535.457,24 euros au 31 décembre 2024.

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

- Approbation de la fusion par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de Famille et Provence ;
- Conformément à l'article R.422-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (annexe 12 statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré – clause-type 5), décision expresse de non opposition ou d'autorisation du Préfet de l'augmentation de capital résultant de la fusion quant à la décision d'augmentation de capital de la Société, ou à défaut d'une telle décision, absence de notification à la Société d'une décision expresse d'opposition dudit préfet dans le délai de deux mois prévu à l'article précité.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au dernier jour du mois de la réalisation de la dernière condition suspensive, étant précisé qu'il est souhaité qu'elle soit réalisée au 30 juin 2025. Pour des raisons pratiques et comme le permet la loi, la date d'effet comptable et fiscal de la fusion serait rétroactive au 1^{er} janvier 2025.

Du fait de l'opération décrite, la répartition du capital social de Famille et Provence serait la suivante après la fusion :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant du capital social	Pourcentage de détention	Droits de vote*
Catégorie 1 – Actionnaire de référence				
Groupe Habitat en Région	1.736	67.704	50,68%	58,01 %
Catégorie 2 – Collectivités locales / EPCI				
Métropole Aix Marseille Provence	1.427	55.653	41,66%	23,34%
Catégorie 3 – Personnes physiques représentant les locataires				
3 représentants des locataires	3	117	Ns	10%
Catégorie 4 – Personnes morales/physiques				
Personnes morales et personnes physiques	259	10.101	7,56%	8,65%
TOTAL	3.425	133.575	100%	100%
* en application des dispositions de l'article L.422-2-1 du CCH				

Après réalisation de la fusion, il est rappelé que la Métropole conservera un office public de l'habitat dont elle est collectivité de rattachement, Habitat Marseille Provence (HMP).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe).

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les dispositions du II de l'article L.411-2-1 du Code de la construction prévoyant et organisant les modalités de regroupement entre les offices publics de l'habitat et les entreprises sociales de l'habitat ;
- Les objectifs du regroupement entre Pays d'Aix Habitat Métropole et Famille et Provence et les stipulations du projet de traité de fusion.

Délibère

Article 1 :

Il est décidé :

- D'approuver l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole par la société anonyme d'habitations à loyer modéré Famille et Provence, 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'habitations à loyer modéré ;
- D'approuver le projet de traité de fusion entre l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole et la société anonyme d'habitations à loyer modéré Famille et Provence tel qu'annexé à la présente délibération et sa rémunération à la Métropole prévue consistant en 1.425 actions nouvelles de 39 euros de valeur nominale.

Article 2 :

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille et en Mairie de Lamanon ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Budget et Finances,
Stratégie financière,
Contractualisation avec l'Etat et les collectivités

Didier KHELFA