

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARC SUD BRETAGNE**



L'an deux mille vingt,

le 3 novembre à dix-huit heure trente,

Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle Corail du Complexe Joseph Deux à Péaule en séance publique sous la présidence de Monsieur Bruno LE BORGNE, Président de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne.

DATE de CONVOCATION  
28 OCTOBRE 2020

DATE d'AFFICHAGE  
6 NOVEMBRE 2020

NOMBRE de CONSEILLERS :  
En exercice : 38  
Présents : 31  
Votants : 36

Etaient Présents : MM. Patrick BEILLON, - Christian BILLY, - Mme Anne-Cécile BLANCHARD, - MM. Jean-François BREGER, - Mmes Marie-Thérèse CABON, - Muriel CLERY, - MM. Michel CRIAUD, - Guy DAVID, - Mme Annie DRENO, - MM. Samuel FERET, - Guillaume FREDET, - Patrick GERAUD, - Alain GUIHARD, - Gérard GUILLOTIN, - Denis HILLAIREAU, - Bruno HUBERT, - Jean-Marie LABESSE, - Mme Valérie LAFAURIE-LE DIVELLEC, - M. Bruno LE BORGNE, - Mmes Christine LE CADRE, - Geneviève LE GOUALLEC, - MM. Denis LE RALLE, - Eric LIPPENS, - Mmes Mireille LUCAS, - Muriel MALNOE, - M. Noël PAUL, - Mmes Jocelyne PHILIPPE, - Odile PROVOST, - MM. Patrice RENARD, - Bertrand ROBERDEL, - Mme Isabelle SIRLIN.

Etaient Absents Excusés : Mmes Laurence BAUDAIS, - MM. Patrick BUESSLER-MUELA, - Jean-Paul DANIEL, - Mme Béatrice DENIGOT, - M. Alain HALIMI, - Mmes Nicole KORN, - Régine ROSSET.

**Mme Laurence BAUDAIS donne pouvoir à M. Michel CRIAUD**

**M. Jean-Paul DANIEL donne pouvoir à M. Bruno HUBERT**

**Mme Béatrice DENIGOT donne pouvoir à M. Alain GUIHARD**

**M. Alain HALIMI donne pouvoir à M. Jean-François BREGER**

**Mme Nicole KORN donne pouvoir à M. Noël PAUL**

Formant la majorité des membres en exercice.

Mme Mireille LUCAS a été élue Secrétaire.

**DELIBERATION N°126-2020 – ADMINISTRATION GENERALE – PROJET D'ABSORPTION DE LA SEML « ESPACE AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DU MORBIHAN » (EADM) PAR L'OPH DU MORBIHAN « BRETAGNE SUD HABITAT » (BSH)**

Le Président rappelle que la loi ELAN (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a engagé une réforme profonde de l'organisation du secteur du logement social avec pour objectifs une diminution globale du nombre d'opérateurs et des économies d'échelle dans un contexte financier contraint.

La SEML EADM, au service des collectivités locales du Morbihan depuis 2006, intervient dans des activités d'intérêt général et plus globalement dans tout ce qui peut contribuer à l'amélioration du cadre de vie et au développement local.

BSH est l'Office Public de l'Habitat du Morbihan, rattaché au Conseil départemental du Morbihan. Premier bailleur social du département, BSH innove et propose, en lien avec les collectivités locales, un accompagnement des Morbihannais, tout au long de leur chemin de vie : logements locatifs, réalisation de crèches et d'équipements variés, parcours résidentiels et habitat spécifique (FJT, EHPAD...).

La loi ELAN offre de nouvelles opportunités afin d'élargir le champ des activités des OPH. Ainsi, BSH pourra se positionner en tant que partenaire naturel des collectivités en matière d'équipements publics et dynamiser ses compétences dans les métiers de l'aménagement (ZAC, Lotissements...) et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, se dotant ainsi de nouveaux leviers de croissance.

C'est dans ce contexte que les Conseils d'administration d'EADM et de BSH, par délibérations du 12 décembre 2019, ont approuvé le projet d'absorption d'EADM par BSH, en amorçant une transition vers le logement social avec une volonté de développer les activités dans le champ des opérations d'aménagement et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, de l'élargir à l'habitat spécifique mais également d'intervenir plus fortement sur les sujets de renouvellement urbain liés entre autres à la régénération du parc social.

Le projet de rapprochement a pour objectifs de :

1. permettre le développement des missions d'intérêt général au service du logement social,
2. répondre aux exigences de regroupement de la loi ELAN afin de gagner en efficacité et de satisfaire dans des délais plus contraints à la demande de logements sociaux sur le territoire,
3. préserver les « intérêts » des collectivités, des actionnaires et des financeurs tant d'EADM que de BSH,
4. poursuivre les activités opérationnelles en cours et à venir d'EADM, tant en construction qu'en aménagement, au service des collectivités territoriales,
5. s'appuyer, pour les opérations engagées et à venir, sur les savoir-faire des personnels de la SEML EADM intégralement transférés dans le cadre ce rapprochement.

La reprise d'EADM par BSH interviendrait dans le cadre d'une procédure de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP), prévue à l'article 1844-5 du Code civil et à l'article L.411-2-1, III, du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'absorption d'une SEML agréée par un OPH.

Préalablement à la mise en œuvre de la TUP, la SEML EADM a été agréée pour l'exercice d'une activité de construction et de gestion de logements sociaux conformément à l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation par arrêté en date du 14 mai 2020 du Ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Il résulte des termes de l'article L. 1844-5 du Code civil les dispositions suivantes :

« La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. [...].

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. »

Ces dispositions sont complétées par les dispositions de l'article 8 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978 lesquelles mentionnent la possibilité pour l'actionnaire entre les mains duquel sont réunies toutes les actions de dissoudre, à tout moment la société par déclaration au greffe du tribunal de commerce et des sociétés, en vue de la mention de la dissolution au registre du commerce et des sociétés.

Il résulte, par ailleurs, des termes de l'article L. 411-2-1, III, du Code de la construction et de l'habitation les dispositions suivantes :

« Une société d'économie mixte agréée en application du même article L. 481-1 dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'organisme bénéficiaire. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. »

Dès lors que BSH deviendra l'unique propriétaire de l'ensemble des actions d'EADM, l'OPH procédera par décision unilatérale à la dissolution de la SEML sans liquidation par confusion de patrimoine.

Par l'effet de la TUP, l'ensemble des contrats d'EADM ne présentant pas un caractère intuitu personae, les contrats de travail passés avec le personnel d'EADM ainsi que les biens composant son patrimoine seront automatiquement transférés à l'associé unique (BSH). Le transfert des biens immobiliers donnera lieu à l'accomplissement de la publicité foncière pour être opposable aux tiers.

En revanche, les conventions intuitu personae, notamment les conventions passées avec des collectivités après mise en concurrence, les cautionnements et autres garanties d'emprunt ne seront pas transférées automatiquement, leur transfert à BSH nécessitant l'accord préalable du contractant.

Il est rappelé que le capital social d'EADM est fixé à 3 251 550 euros, divisé en 2 803 060 actions de 1,16 euros de valeur nominale chacune. La Communauté de Communes Arc Sud Bretagne détient 1 750 actions d'EADM. La mise en œuvre de la TUP suppose que BSH se rende propriétaire de l'ensemble des actions formant le capital d'EADM.

Pour ce faire, il est prévu d'engager conjointement les actionnaires d'EADM, cédants, à vendre chacun en ce qui les concerne leurs actions d'EADM, et BSH, acquéreur, à acquérir l'ensemble desdites actions dans le cadre d'un protocole d'accord précisant les modalités financières de cession des actions EADM.

Conformément à l'article 16 des statuts d'EADM, le Conseil d'administration de la Société, par délibération en date du 2 octobre 2020 a agréé les cessions d'actions projetées entre les actionnaires d'EADM et BSH en vue de la réalisation de la procédure de TUP.

Il est proposé de convenir du prix de l'action EADM sur la base des principes suivants :

- Une partie fixe payable à la cession des actions fixé à 0,16 euro par action.  
Ce prix a été établi sur la base des fonds propres d'EADM tels qu'ils ressortent des comptes intermédiaires au 30 juin 2020 attestés par le Commissaire aux comptes d'EADM et arrêtés par le Conseil d'administration, à 1 518 187 euros et d'une appréciation du risque financier sur opérations de concessions transmises dans le cadre du transfert arbitré à 1 070 000 euros, soit une valorisation nette d'EADM de 448 187 euros correspondant à 0,16 euro par action ;
- Un éventuel complément de prix à échéance de cinq ans lequel sera déterminé en fonction d'une éventuelle variation du montant des résultats (estimé ou réel) de chacune des opérations de concession prises en compte pour la détermination de la partie fixe du prix de l'action.  
Ce montant dûment justifié sera arrêté par le Conseil d'administration de BSH dans les trois mois au plus de l'échéance des cinq ans suivant la date de réalisation de la TUP. En cas de désaccord entre les parties, sur la détermination du montant du complément du prix, il sera déterminé par expert conformément à la faculté offerte par l'article 1592 du Code civil.

La réalisation effective des cessions d'actions d'EADM par les actionnaires de la Société à BSH sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Cession par l'ensemble des actionnaires d'EADM, chacun en ce qui le concerne, des actions détenues au capital d'EADM au bénéfice de BSH permettant à BSH de devenir l'unique actionnaire d'EADM en vue de sa dissolution par TUP ;
- obtention par EADM de l'accord de tout contractant, et plus particulièrement les collectivités actionnaires et non actionnaires, lié à la Société dans le cadre d'un contrat intuitu personae (non directement transféré dans le cadre de la transmission universelle de patrimoine) au transfert de la convention passée avec EADM à BSH et, le cas échéant, des garanties d'emprunt ou de toute autre convention accessoire y afférent.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le projet d'absorption de la SEML « Espace, Aménagement et Développement du Morbihan » (EADM), par l'OPH du Morbihan « Bretagne Sud Habitat » (BSH) dans le cadre d'une procédure de transmission universelle de patrimoine (TUP) prévue aux dispositions des articles 1844-5 du Code civil et L.411-2-1, III, du Code de la construction et de l'habitation,
- **APPROUVE** le projet de protocole d'accord à intervenir entre l'ensemble des actionnaires d'EADM et BSH ayant pour objet d'engager conjointement les actionnaires d'EADM, vendeurs et BSH, acquéreur, en vue de la vente et de l'acquisition de l'ensemble des actions formant le capital d'EADM à BSH, selon les modalités et sous les conditions stipulées au dit protocole,
- **APPROUVE**, en conséquence, la cession des 1 750 actions de la Société EADM détenues par la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne à l'OPH BSH en contrepartie d'un prix comprenant :
  - o d'une part, une partie fixe d'un montant unitaire de 0,16 euro par action, soit 280 euros pour 1 750 actions, payable à la réalisation effective de la cession d'actions ;
  - o d'autre part, un éventuel complément de prix établi à échéance de cinq ans suivant l'opération de TUP en fonction de la variation du montant des résultats (estimé ou réel) des opérations de concession d'aménagement transférées à BSH ;
  - o tous les frais résultant du transfert d'actions étant à la charge de BSH, acquéreur ;

La réalisation de cette cession d'actions est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- o cession par l'ensemble des actionnaires d'EADM, chacun en ce qui le concerne, des actions détenues au capital d'EADM au bénéfice de BSH permettant à BSH de devenir l'unique actionnaire d'EADM en vue de sa dissolution par TUP ;
- o obtention par EADM de l'accord de tout contractant, et plus particulièrement les collectivités actionnaires et non actionnaires, lié à la Société dans le cadre d'un contrat intuitu personae (non directement transféré dans le cadre de la transmission universelle de patrimoine) au transfert de la convention passée avec EADM à BSH et, le cas échéant, des garanties d'emprunt ou de toute autre convention accessoire y afférent.

Pour Extrait Certifié Conforme,  
A Muzillac, le 05/11/2020  
Le Président,

