

## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

### sur l'Ouverture du Capital de la SA HLM Les Résidences Yvelines Essonne

#### 1. Préambule

Issu de la dissolution de l'office public de l'habitat OPIEVOY en 2016, la SA HLM Les Résidences Yvelines-Essonne (la « Société ») regroupe un parc d'environ 31.000 logements concentrés sur les deux départements (y compris le parc de 2 350 logements de l'OPH Mantes en Yvelines Habitat, racheté en 2018).

Le capital social de la Société est aujourd'hui réparti comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage
Département des Yvelines	4.626.667	55,30%
Département de l'Essonne	3.591.214	42,94%
Action Logement	148.000	1,76%
Total	8.365.881	100,00%

La SA HLM Les Résidences a annoncé son intention de procéder à l'Ouverture du Capital de la Société, d'une part pour mettre la Société en conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitat qui prévoit que les SA HLM doivent ouvrir leur capital social à hauteur minimum de 33,34% à des actionnaires non-publics (Article L431-4 du CCH), mais plus fondamentalement, parce qu'ils estiment que l'entrée d'un nouvel investisseur est nécessaire pour :

- mener à bien le Plan Stratégique de Patrimoine de la Société prévu par l'article L411-9 du CCH, tel que voté par le conseil de surveillance de la Société en date du 28 mai 2018 (« le Programme d'Investissement »), tant en matière de réhabilitation du parc de logements existant que de constructions neuves, tout en préservant l'équilibre financier à long terme de la Société ;
- accompagner la Société et son management dans l'effort d'amélioration de l'exploitation déjà amorcé, effort rendu indispensable par la baisse des recettes consécutive à la politique gouvernementale de Réduction de Loyer de Solidarité induite par la baisse des APL ;
- promouvoir la diversification de l'offre de logements et des ressources de la Société.

Fidèles à leur mission aux côtés des communes en matière de logement social, les Départements des Yvelines et de l'Essonne (les « Départements Actionnaires ») n'entendent pas se désengager de la Société. Bien au contraire, ils souhaitent développer dans la durée leur partenariat avec la Société, son ou ses actionnaires privés futurs et les municipalités pour promouvoir une offre de logements adaptée dans les territoires, et coordonner leur politique foncière avec ces partenaires.

La présente note, ensemble avec ses Annexes, a pour objet :

- de décrire les modalités d'Ouverture du Capital de la Société ;
- de fixer le cadre général de la procédure allant jusqu'à la réalisation de l'Ouverture du Capital (« la Procédure »), et dont l'objet est de déterminer le prix, la nature et les conditions de cette augmentation de capital et d'en sélectionner le ou les Investisseurs.

\* \* \* \*

## 2. Modalités d'Ouverture du Capital

Pour les raisons exposées ci-dessus, l'Ouverture du Capital de la Société s'effectuera par augmentation de capital au seul bénéfice de la Société, la priorité étant donnée à l'investissement en numéraire, sans exclure la possibilité d'apports d'actifs qui pourraient intervenir soit en parallèle, soit ultérieurement.

L'Ouverture du Capital s'effectuera dans des conditions telles qu'à l'issue de l'opération un ou plusieurs Investisseurs détiendront au moins 33,34% du capital à l'issue de la réalisation de l'Ouverture du Capital. Il est précisé que, sous réserve du respect des droits et prérogatives qu'ils entendent conserver, et en fonction du niveau et de la qualité des offres reçues dans le cadre de la Procédure, les Départements Actionnaires pourront le cas échéant être minoritaires au capital de la Société au terme de la réalisation de l'Ouverture du Capital.

L'attention des Candidats est attirée sur le fait que le ou les Investisseur(s) seront, directement ou par l'intermédiaire d'un Véhicule d'Acquisition, liés aux autres actionnaires de la Société à travers un Pacte d'Actionnaires de référence au sens de l'article L.422-2-1 du CCH, qui prévoira notamment :

- un droit de veto des Départements Actionnaires sur certaines décisions de la Société touchant notamment à la politique du logement social dans le Département, à la politique de distribution de dividendes ;
- un engagement des Investisseurs de conserver leur Participation pendant une durée d'au moins 5 ans à compter de la Date de Réalisation.

## 3. Définitions

On entend par :

« Augmentation de Capital » : modalité retenue pour l'Ouverture du Capital de la Société, réalisée soit par souscription en numéraire à des actions nouvelles, soit, le cas échéant, à titre complémentaire, à travers un apport d'actifs

« Candidat » : investisseur potentiel intéressé par l'Ouverture du Capital de la Société et ayant valablement fait acte de candidature dans les termes de l'Annexe 1 ; les Candidats seront soit des entreprises actives dans le secteur du logement social, en France ou à l'étranger, ou d'une manière plus générale, dans le secteur immobilier (« Candidats non-Gestionnaires »), soit des investisseurs professionnels investissant notamment dans l'immobilier à travers une Structure d'Investissement intervenant pour le compte d'autres investisseurs (« Candidats Gestionnaires »)

« Capacité Financière » : la capacité d'un Candidat à souscrire en numéraire de manière significative à l'Augmentation de Capital de la Société et d'une manière générale de répondre aux besoins de capitaux permanents de la Société dans la durée

« Date de Réalisation » : date de finalisation de l'augmentation de capital, consacrant l'entrée d'un ou plusieurs Investisseurs au capital de la Société

« Documentation Initiale » : ensemble des informations mises à disposition des Candidats dans la première phase de la procédure

« Gestionnaire » : une société ayant la responsabilité effective de la gestion, directe ou par délégation, des investissements et désinvestissements réalisés par une Structure d'Investissement,

que cette gestion soit exercée en vertu de la loi, des documents constitutifs de la Structure d'Investissement ou d'un contrat

« Instances de gouvernance de la Société » : le Conseil de Surveillance et le Directoire de la Société

« Investissement » : montant total investi (i) en numéraire dans la Société à travers l'Augmentation de Capital, en avance d'actionnaire ou sous toute autre forme de capital permanent et (ii) le cas échéant, à titre complémentaire, sous forme d'apport d'actifs à la Société

« Investisseurs Présélectionnés » : les Candidats pré-sélectionnés par les Instances de gouvernance de la Société au terme de la première phase de la procédure, sur la base des Offres Indicatives remises

« Investisseurs Retenus » : ceux des Investisseurs Présélectionnés choisis pour l'Ouverture du Capital au terme de la Procédure

« Offre Indicative » : l'offre non-engageante qui doit être soumise par le Candidat sur la base Documentation Initiale

« Offre Ferme » : l'offre engageante qui sera remise par le ou les Investisseurs Présélectionnés au terme de la seconde phase de la procédure, sur la base des informations complémentaires et des échanges avec la Société

« Participation » : les actions nouvelles de la Société souscrites par le(s) Investisseur(s)

« Procédure » : l'appel d'offres en vue de l'Ouverture du Capital de la Société ; la Procédure comporte trois phases : une Première Phase jusqu'à la remise des Offres Indicatives, une Seconde Phase jusqu'à la remise des Offres Fermes et une Troisième et dernière Phase de finalisation de l'Ouverture du Capital avec le ou les Investisseurs Retenus

« Programme d'Investissement » : le Plan Stratégique de Patrimoine de la Société prévu par l'article L411-9 du CCH, tel que voté par le conseil de surveillance de la Société en date du 28 mai 2018

« Structure d'Investissement » : une entité juridique existante ou à constituer, dotée ou non de la personnalité morale, dont l'objet est l'investissement par un Gestionnaire de capitaux confiés par un ou plusieurs investisseurs

« Véhicule d'Acquisition » : toute entité juridique dotée ou non de la personnalité morale, régie par le droit d'un pays membre de l'OCDE ou de l'Union Européenne et dont l'intégralité du capital, des parts ou des droits représentatifs de l'investissement est détenue par le Candidat, par l'intermédiaire duquel le Candidat entend acquérir tout ou partie de la Participation ; si le Véhicule d'Acquisition répond à la définition de Structure d'Investissement, toute Structure d'Investissement dont le Gestionnaire est le Candidat.

#### 4. Conseils de la Société

Dans la perspective de l'Ouverture du Capital de la Société, cette dernière a sélectionné des Conseils pour mener à bien la Procédure et sélectionner le ou les Investisseurs qui seront invités à souscrire à l'augmentation de capital. Les Conseils retenus par la Société sont :

- Natixis Partners, 32 rue de Lisbonne, 75008 Paris  
MM. Gilles Bonnier ([gbonnier@ntxpartners.com](mailto:gbonnier@ntxpartners.com)) et Louis Janneau ([ljanneau@ntxpartners.com](mailto:ljanneau@ntxpartners.com))
- Quadrature S.A.S., 20 rue Royale, 75008 Paris  
MM Jean Toulouse ([jbtoulouse@4ture.fr](mailto:jbtoulouse@4ture.fr)) et Timothée Metz ([tmetz@4ture.fr](mailto:tmetz@4ture.fr))

Dans le cadre de la Procédure, toute correspondance, toute demande et tout document relatif à la Procédure devront impérativement être adressées aux Conseils de la Société.

#### 5. Procédure

Dans le cadre de la Procédure, et afin de permettre à la Société de sélectionner le ou les Investisseurs, les Candidats devront formuler successivement une Offre Indicative et une Offre Ferme (ensemble avec les Offres Indicatives et les Offres Fermes, les « Offres »). Sur la base de ces Offres, les Conseils feront une recommandation aux Instances de gouvernance de la Société qui se choisiront le ou les Investisseurs retenus.

La Société réserve expressément le droit d'interrompre à tout moment la Procédure, pour quelque motif que ce soit, et de ne pas donner suite aux Offres reçues. Dans cette éventualité, ni la Société, ni les Conseils ne pourront être tenus pour responsables en cas de modification, interruption, annulation ou décision de mettre fin aux négociations, de refus d'une Offre d'un Investisseur ou d'acceptation d'une autre Offre, et plus particulièrement en cas de demande de dommages-intérêts dans ce contexte, y compris toute demande de remboursement des frais et dépenses engagés dans le cadre de cette opération.

##### 5.1 Candidature

###### 5.1.1 Qualification des Candidats

###### **Activité**

Les personnes intéressées par l'acquisition de la Participation pourront être :

- soit des entreprises actives du secteur du logement social, en France ou à l'étranger, ou d'une manière plus générale, du secteur immobilier (« Candidats non-Gestionnaires »)
- soit des investisseurs professionnels investissant notamment dans l'immobilier à travers une Structure d'Investissement intervenant pour le compte d'autres investisseurs (« Candidats Gestionnaires »)

###### **Capacité Financière**

Seront seuls recevables à remettre des Offres les Candidats ayant démontré leur Capacité Financière.

### **5.1.2 Acte de Candidature**

Afin de pouvoir valablement participer à la Procédure, et préalablement à la transmission de toute information confidentielle sur la Société, les Candidats devront :

- faire part de leur souhait de participer à la Procédure;
- confirmer leur capacité financière ;
- retourner la lettre de confidentialité conforme au modèle figurant en Annexe 2, ne comportant ni rature ni ajout, dont chaque page aura été paraphée et la dernière page datée et signée par le représentant du Candidat.

## **5.2 Offres Indicatives**

### **5.2.1 Documentation Initiale**

Les Conseils mettront à la disposition des Candidats tout ou partie des documents suivants (la « Documentation Initiale ») :

- statuts de la Société
- états financiers annuels 2016 et 2017 de la Société et de l'OPH Mantes en Yvelines Habitat
- états financiers annuels non-audités *pro forma* 2018 de la Société, incluant l'acquisition des logements, la reprise de la dette et du boni de liquidation de l'OPH Mantes en Yvelines Habitat
- liste du patrimoine
- plan d'affaires (fichier excel)
- memorandum d'Information.

Les Candidats pourront formuler des questions se rapportant à la Documentation Initiale, qui devront être transmises, au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de Remise des Offres Indicatives.

### **5.2.2 Présentation de la Société**

Dans les meilleurs délais les Conseils de la Société préciseront aux Candidats les modalités selon lesquelles chacun d'entre eux pourra éventuellement bénéficier d'une présentation orale de la Société par sa direction. A l'issue de la présentation de la Société, les Candidats pourront formuler des questions, auxquelles il sera répondu soit oralement lors de la séance de présentation, soit ultérieurement par écrit, par l'intermédiaire des Conseils.

### **5.2.3 Contenu des Offres Indicatives**

L'Offre Indicative devra contenir tous les éléments visés à l'Annexe 1.

L'Offre Indicative ne devra comporter aucune demande de garantie d'actifs ni de passifs.

### **5.2.4 Dépôt des Offres Indicatives**

Les Candidats devront transmettre leur Offre Indicative au plus tard le 17 mai 2019 aux Conseils de la Société, qui en accuseront réception.

### 5.3 Choix des Investisseurs Présélectionnés

Au vu de l'ensemble des Offres Indicatives soumises, compte tenu des objectifs énoncés dans le préambule, des éléments d'information fournis et des projets présentés par les Candidats, les instances de gouvernance de la Société choisiront un nombre limité d'Investisseurs Présélectionnés parmi les Candidats ayant présenté une Offre Indicative.

Les Conseils de la Société notifieront aux Investisseurs Présélectionnés qu'ils sont invités à déposer une Offre Ferme à une date ultérieure. Cette notification leur sera adressée à tous le même jour par lettre recommandée avec avis de réception, dont une copie leur sera adressée par voie électronique.

Les Candidats éliminés en seront informés par lettre recommandée avec avis de réception, dont une copie leur sera aussi adressée par voie électronique.

### 5.4 Offres fermes et sélection du ou des Investisseurs Retenus

Dans la perspective de la préparation des Offres Fermes, l'accès à des informations complémentaires et à des échanges approfondis avec la Société, la documentation de l'Offre ferme ainsi que son calendrier feront l'objet d'une seconde note de procédure, qui sera adressée aux seuls Investisseurs Présélectionnés.

Durant cette seconde phase de la Procédure, la Société réserve expressément la possibilité de mettre fin à tout moment aux discussions avec un ou plusieurs des Investisseurs Présélectionnés. Les Investisseurs Présélectionnés éliminés en seront informés par lettre recommandée avec avis de réception, dont une copie leur sera aussi adressée par voie électronique.

Sous réserve du calendrier qui sera confirmé par la seconde note de Procédure, il est anticipé que la remise des Offres Fermes aura lieu au plus tard le 30 septembre 2019.

Au vu de l'ensemble des Offres Fermes reçues, les instances de gouvernance de la Société désignera le ou les Investisseurs retenus.

Sauf circonstance imprévue, la Date de Réalisation de l'Ouverture de Capital est anticipée au plus tard le 31 décembre 2019.