

Observations des mandataires judiciaires aux parties affectées, sur les projets de plan de redressement des sociétés REALITES, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, BIRD AM et FIR

Par quatre jugements en date du 5 février 2025, le tribunal de commerce de Nantes a prononcé l'ouverture de procédures de redressement judiciaire au bénéfice de sociétés du groupe de promotion immobilière REALITES et notamment auprès de quatre holdings, à savoir :

- REALITES : société mère du groupe en charge de la gestion juridique et comptable et de la communication relative aux opérations de promotion immobilière
- REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, sous holding du pôle maitrise d'ouvrage chargée de piloter la gestion commerciale et opérationnelle des différents projets immobiliers portés par les sociétés de projet (principalement SNC / SCCV)
- BIRD AM et FIR, holdings financières détenant directement ou indirectement les parts des sociétés de projets de promotion immobilière

Dans le cadre de ces procédures, la SELARL THEVENOT PARTNERS et la SELAS AJ UP ont été désignées en qualité d'administrateurs judiciaires et présentent, avec le groupe REALITES, en application des dispositions des articles L.626-29 et suivants du Code de commerce, applicables en redressement judiciaire, des projets de plan avec constitution de classes de parties affectées.

En qualité de mandataires judiciaires, les SELARL MJ-O et SELARL PHILIPPE DELAERE & ASSOCIES (pour REALITES et RELAITES MAITRISE D'OUVRAGE seulement), font part aux créanciers de leurs observations sur ces projets de plan.

* * *

Tout d'abord, les mandataires judiciaires rappellent que les créanciers ont été régulièrement avisés par les administrateurs judiciaires de la constitution des classes de parties affectées dans le cadre de ces procédures puis des modalités de répartition et de calcul des voix retenues ainsi que des critères de répartition entre les classes (au nombre de 16 dans la procédure de la société mère REALITES, à titre d'exemple), conformément aux dispositions des articles R626-55 et R626-58 du Code de commerce.

Les mandataires judiciaires relèvent que les recours prévus à l'article R.626-58-1 du Code de commerce et exercés par certaines parties affectées sont purgés définitivement ; le juge-commissaire saisi n'ayant pas fait droit aux demandes de ces parties. Les décisions sont aujourd'hui définitives.

Les créanciers ont par ailleurs été régulièrement informés des modalités de vote, par voie électronique et ont pu prendre connaissance, en amont de la période de vote, des projets de plan.

* * *

Les projets de plan des holding du groupe Réalités ont été établis à la suite d'une très importante phase de restructuration du groupe initiée dès la fin de l'exercice 2022 et marquée notamment par un accord de rupture conventionnelle collective et deux plans de sauvegarde de l'emploi, un arrêt des investissements à l'étranger et des grands projets en cours de développement, des décisions de fermeture de filiales dont l'activité était éloignée du cœur de métier du groupe, la promotion immobilière et de cessions d'actifs.

Un recentrage de l'activité du groupe sur la seule promotion immobilière est prévu ainsi qu'une baisse importante des coûts de structure.

Cette réorganisation doit se poursuivre dans le cadre des plans de redressement et le groupe prévoit, une simplification / rationalisation de l'organigramme du groupe par la fusion des quatre sociétés holdings ainsi qu'un changement de forme sociale (passage à une société en commandite par actions) en vue d'adapter la société à la nouvelle typologie de l'actionnariat induite par les conversions en capital tout en assurant une stabilité de la gouvernance.

D'un point de vue plus opérationnel, le plan est construit dans un premier temps sur la poursuite des projets en cours se trouvant dans le portefeuille du groupe et le développement, pendant les deux premières années du plan, de solutions de co-promotions (55 projets) ; certaines ayant pu émerger en cours de période d'observation.

Le groupe prévoit ensuite de reprendre, en propre, la mise en production de nouveaux projets et propose, à cet effet, une clause d'*earn out* à ses créanciers partenaires financiers du groupe, qui accepteraient, dans des conditions précisées dans le plan de financer ou de fournir des GFA sur ces nouveaux projets.

Le montant de 200 millions d'euros par an de nouveaux projets est avancé, ce qui doit lui permettre de récréer une marge suffisante pour générer les flux de trésorerie indispensable à son redéploiement et au remboursement partiel de la dette.

S'agissant de l'apurement de son passif, estimé, après retraitement des doublons à environ 500 millions d'euros, les projets de plan du groupe prévoient en synthèse, un remboursement à 100% des créanciers fiscaux et sociaux sur la durée du plan, un abandon significatif (86% dans le plan de la SA REALITES à titre d'exemple), des créances détenues par les créanciers bancaires sécurisés ou bénéficiaires d'une garantie donnée par la holding pour le compte de ses filiales (lesquels pourront d'ailleurs bénéficier d'un remboursement partiel mais cumulatif auprès de plusieurs sociétés dont le plan serait adopté).

La proposition de conversion en capital (à hauteur de 86% pour les autres dettes financières ou 100% pour les dettes subordonnées) entraînera nécessairement une importante modification de l'actionnariat du groupe mais a pour avantage d'offrir à ces créanciers, qui ne sont pas « *dans la monnaie* », une perspective de désintéressement, à terme, d'une partie de leur créance.

Les plans de redressement, offrent des perspectives raisonnables de viabilité et de pérennité de l'entreprise tout en évitant la cessation des paiements.

Les mandataires judiciaires, conscients des efforts très importants demandés aux créanciers du groupe font néanmoins le constat, au regard des prévisionnels établis, que le montant prévu de remboursement, correspond à ce qui peut être espéré des performances futures du groupe, après restructuration, sur un volume d'activité sensiblement réduit.

Il est également rappelé que ces projets de plan offrent aux créanciers des perspectives de désintéressement plus intéressantes que l'issue alternative de la liquidation judiciaire.

En conséquent, les mandataires judiciaires émettent un avis favorable sur les projets de plan établis par le groupe REALITES, s'agissant des sociétés holding REALITES, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, BIRD AM et FIR.

SELARL PHILIPPE DELAERE & ASSOCIES
Maître Philippe DELAERE
(Pour les deux mandataires)


SELARL Philippe DELAERE
Mandataire Judiciaire
Arbitre de Commerce
20 rue Mercœur - BP 92024
44020 NANTES CEDEX 1
Tél. : 02 40 88 77 08

SELARL MJO
Maître Frédéric BLANC