

Direction Générale Développement

REF : DGADEV2017011

Signataire : RC

Séance du Conseil Municipal du 18/05/2017

RAPPORTEUR : Silvère ROZENBERG

OBJET : Approbation de la fusion absorption de la SEM Deltaville par la SEM Sequano Aménagement.

EXPOSE :

1/ PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Il est envisagé un projet de fusion absorption entre :

- la société SEQUANO AMENAGEMENT, société anonyme d'économie mixte au capital de 10 074 252 €, dont le siège social est 3 esplanade Jean Moulin – Hôtel du Département, 93000 Bobigny - immatriculée sous le numéro d'identification 301 852 042 RCS Bobigny

- et la société DELTAVILLE AMENAGEUR EN SEINE-SAINT-DENIS, société anonyme d'économie mixte au capital de 710 000 €, dont le siège social est Immeuble Carré Plaza – 15/17 promenade Jean Rostand à Bobigny (93000), immatriculée sous le numéro d'identification 439 986 886 RCS Bobigny.

La société SEQUANO AMENAGEMENT absorberait dans le cadre de cette opération la société DELTAVILLE, laquelle serait dissoute ensuite sans liquidation.

Le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis est actionnaire des deux sociétés d'économie mixte dont la principale activité est l'aménagement.

Opérant sur un même territoire, ces deux sociétés se sont fait progressivement concurrence, dans un environnement lui-même devenu de plus en plus concurrentiel.

Dans un souci de rationalisation de ses activités, le Département souhaite aujourd'hui rapprocher les deux structures. Son objectif est de permettre une plus grande efficacité et une meilleure lisibilité de ses outils d'intervention en matière d'aménagement.

Par ailleurs, la création de la Métropole et les enjeux actuels de l'aménagement impliquent de repenser les outils d'aménagement existants, en leur donnant une

taille critique et un positionnement garantissant leur insertion à l'échelle du territoire et de la Métropole.

L'état des lieux de SEQUANO AMENAGEMENT et de DELTAVILLE au regard à la fois du fonctionnement général et de l'activité mais aussi de l'analyse de la performance, de la rentabilité, du patrimoine, de la situation juridique, fiscale et sociale a révélé des caractéristiques communes ou complémentaires sur le plan des métiers, des territoires d'intervention et des donneurs d'ordre.

La société fusionnée aura pour objectifs :

- d'apporter une réponse globale aux opérations d'aménagement, de construction et de rénovation urbaine sur le territoire de la Seine Saint Denis;
- de rationaliser les outils et renforcer les compétences ;
- de conserver un outil d'économie mixte locale, lequel a fait ses preuves sur le territoire ;
- de réaliser des économies d'échelle et éviter une dispersion des moyens humains ;
- d'éviter la concurrence contre-productive entre les deux sociétés ayant des périmètres d'intervention proches ;
- de renforcer les capitaux propres.

Le Conseil d'administration de DELTAVILLE et le Conseil d'administration de SEQUANO AMENAGEMENT se sont réunis respectivement le 13/12/2016 et le 20/12/2016 et ont adopté le principe de la réalisation de cette fusion laquelle ne sera toutefois réalisée qu'avec l'accord des assemblées générales extraordinaires respectives de ces deux sociétés.

2/ PRESENTATION DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU TRAITE DE FUSION

Un traité de fusion a ainsi été établi. Il présente les conditions dans lesquelles la fusion a été envisagée et qui seront soumises au vote des assemblées générales des deux sociétés.

L'opération consisterait ainsi en la fusion absorption de la société DELTAVILLE par la société SEQUANO AMENAGEMENT. Dans ce cadre, DELTAVILLE ferait apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à SEQUANO AMENAGEMENT, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif. Suite à cette fusion, DELTAVILLE serait dissoute sans liquidation.

La fusion envisagée serait réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et ne serait définitive qu'après son approbation par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires des deux sociétés.

Elle aurait toutefois un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017.

Si la fusion est réalisée,

- le patrimoine de DELTAVILLE sera transmis à SEQUANO AMENAGEMENT 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 DELTAVILLE à cette date, sans exception ;
- SEQUANO AMENAGEMENT sera débitrice des créanciers non obligataires de la société absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

Conformément aux dispositions du règlement CRC 2004-01 du 4 mai 2004 et du règlement CRC 2005-09 du 3 novembre 2005 pris par le Comité de réglementation comptable, s'agissant d'une opération de restructuration impliquant des sociétés qui ne sont pas sous contrôle commun au sens desdits règlements, les éléments actifs et passifs apportés devaient être évalués, sur la base des comptes clos le 31 décembre 2016, à leur valeur réelle, telle que celle-ci doit être évaluée dans ce type de sociétés spécifiques.

En vue d'établir ces valeurs, le cabinet d'expertise comptable PRIMEXIS a été missionné afin de procéder à l'évaluation des sociétés.

Conformément aux usages en la matière, une approche d'évaluation multicritères a été retenue, autour des approches suivantes :

Actif net comptable corrigé (méthode ANCC) :

Cette méthode consiste à estimer la valeur d'une société à partir de ses capitaux propres corrigés des plus ou moins-values latentes résultantes de la comparaison entre la valeur de marché et la valeur nette comptable des différents biens composant le patrimoine de la société.

Les éléments susceptibles d'être réévalués pour les sociétés d'économie mixte (SEM) sont essentiellement :

- les immobilisations corporelles en crédit-bail sur la base des évaluations immobilières transmises,
- les immobilisations corporelles sur la base des évaluations immobilières transmises,
- les résultats des opérations propres à l'avancement,
- les provisions pour risques & charges,
- les résultats des concessions d'aménagement,
- les déficits.

En outre, il pourrait être tenu compte d'un « mali technique » s'il s'avérait que la société présentait de manière durable un résultat d'exploitation déficitaire.

Actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode des DCF) :

La méthode des DCF permet de déterminer la valeur d'une entreprise par référence à la somme des excédents de trésorerie annuels actualisés qu'elle devrait raisonnablement permettre de dégager. Dans le contexte, seuls sont retenus les flux liés à l'exploitation propre, les flux liés aux opérations conventionnées sont exclus. Cette méthode consiste donc à actualiser les flux de trésorerie d'exploitation disponibles pour les apporteurs en capitaux.

N'ayant pas pour vocation à offrir une rentabilité à ses actionnaires du fait de sa poursuite de l'intérêt général, l'approche de valorisation favorise l'approche

patrimoniale (ANCC). L'évaluation par les flux futurs de trésorerie a pour objet de pondérer la valorisation au regard des perspectives d'activité et de développement de la société.

La méthode des DCF est utilisée pour corroborer et moduler la valeur déterminée selon la méthode de l'ANCC, au regard notamment du portefeuille d'activité à moyen et long terme. En effet, compte tenu du caractère très spécifique des SEM d'aménagement, qui ont vocation à servir l'intérêt général, l'ANCC reste la méthode la plus représentative de la valorisation de ces sociétés.

Les SEM n'ont pas un objectif premier de rentabilité. En conséquence les capitaux permanents nécessaires à l'exploitation sont moins rémunérés que pour une société commerciale (décote difficilement quantifiable).

De même, la démarche d'évaluation des sociétés SEQUANO AMENAGEMENT et DELTAVILLE exclut les méthodes dites par analogie (transactions et comparables boursiers).

Afin de déterminer la parité, compte tenu de l'écart-type dans la valorisation de DELTAVILLE, il a été retenu une valeur de l'action correspondant à la valeur nominale sur la base d'une valeur estimée de DELTAVILLE à 710.000 €.

Cette valorisation intègre les risques estimés à la date des opérations de fusion. Pour SEQUANO AMENAGEMENT, la valorisation selon les méthodes ANCC et des DCF est homogène. Il est ainsi proposé de retenir une parité de 1 action DELTAVILLE pour 3 actions SEQUANO AMENAGEMENT.

Le rapport d'échange a été retenu selon les mêmes méthodes :

	Séquano	Deltaville
Capitaux propres au 31/12/2016 (K€)	17 126	1 046
Valeur ANCC retenue (K€)	20 757	718
Valeur de l'action (€)	358	1 011
Valeur retenue (€)	350	1 000
Parité	3	1

Compte tenu de ces éléments,

Le total de l'actif apporté par DELTAVILLE ressortirait ainsi à 95.714.576 euros.

Le total du passif apporté par DELTAVILLE ressortirait ainsi à 95.004.576 euros.

L'actif net apporté par DELTAVILLE ressortirait en conséquence à 710.000 euros

Le rapport d'échange serait alors fixé comme suit :

Il serait remis aux actionnaires de DELTAVILLE dans le cadre d'une augmentation de capital réalisée par SEQUANO AMENAGEMENT **3 actions SEQUANO AMENAGEMENT pour 1 action DELTAVILLE.**

Après fusion, la valeur de chacune des actions correspondra à une quote-part des fonds propres de SEQUANO AMENAGEMENT soit 350 € par action.

Conformément à la loi, sur requête conjointe, le Président du tribunal de commerce de Bobigny a désigné Monsieur Frédéric Meunier en qualité de Commissaire à la fusion afin de donner son avis sur le travail d'évaluation et de confirmer que le rapport d'échange proposé est équitable.

La gouvernance future envisagée de SEQUANO AMENAGEMENT resterait quasiment identique à sa gouvernance actuelle :

- Le Conseil d'administration serait composé de 18 membres dont 13 membres pour les collectivités territoriales et leurs groupements.
- Afin de permettre aux collectivités anciennement actionnaires de DELTAVILLE, relevant de l'assemblée spéciale de participer, sans voix délibérative toutefois, au Conseil d'administration de SEQUANO AMENAGEMENT, il leur sera également proposé d'être nommées censeurs au sein du Conseil d'administration de cette société.
- La direction générale de l'entité fusionnée resterait assurée par Madame Isabelle Vallentin, la fonction de président du conseil d'administration étant assurée par le Département de Seine-Saint-Denis, lui-même représenté par Monsieur Michel Fourcade.

Le tableau suivant indique les pourcentages de chacun des actionnaires dans SEQUANO AMENAGEMENT ainsi que la répartition des Administrateurs et des Censeurs :

Parité: 1 action Deltaville = 3 actions Séquano	Capital après fusion		Répartition des administrateurs		
	Capital détenu	Nombre d'actions	Situation au 01 01 2017		Après fusion
			ADM SEQ	ADM DELT	ADM/Censeurs SEQ
Actionnaires					
Actionnaires publics (21):					
- Département de la Seine-Saint-Denis	55,489%	33 309	10	1	10
- EPT Est Ensemble	6,664%	4 000	1		1
- Bobigny	4,934%	2 962	1		1
- Bagnolet	0,100%	60		1	C
- Bondy	0,100%	60		1	C
- Pantin	0,100%	60		1	C
- Le Pré Saint-Gervais	0,003%	2			
- Les Lilas	0,003%	2			
sous-total	11,904%	7 146			
- Assemblée spéciale			1		1
- EPT Plaine Commune	0,300%	180		1	C
- Aubervilliers	0,107%	64		1	C
- Saint-Denis	0,100%	60		1	C
- Saint-Ouen	0,100%	60		1	C
- Stains	0,100%	60		1	C
- Pierrefitte-sur-Seine	0,003%	2			
- Villetaneuse	0,003%	2			
sous-total	0,713%	428			
- EPT Grand Paris - Grand Est					
- Montfermeil	0,100%	60		1	C
- Rosny-sous-Bois	0,100%	60		1	C
- Le Raincy	0,010%	6			C
- Gagny	0,003%	2			
sous-total	0,213%	128			
- EPT Paris Terres d'envol					
- Tremblay-en-France	0,103%	62		1	C
- Le Blanc-Mesnil	0,003%	2			
sous-total	0,107%	64			
sous-total actionnaires publics	68,426%	41 075	13	12	13
Autres actionnaires (20):					
- Caisse des Dépôts et Consignations	12,196%	7 321	1	1	1
- Madame Melitta Gallienne	6,230%	3 740			
- LOGIREP	4,606%	2 765	1	C	1
- Seine Saint-Denis Habitat	2,664%	1 599	1	1	1
- Caisse d'Epargne	1,199%	720	1	1	1
- Dexia/ARKEA	0,958%	575			C
- Groupe Fayat	0,958%	575	C		C
- Groupe Razel-Bec	0,958%	575	C		C
- SAFIDI (EDF)	0,653%	392	1		1
- SOLIHA Est Parisien	0,390%	234		1	C
- OPH Bobigny	0,313%	188			
- France Habitation	0,100%	60		C	C
- Immobilière 3F	0,100%	60		1	C
- Villogia	0,100%	60		C	C
- Plaine Commune Habitat	0,100%	60		1	C
- CCI de Seine-Saint-Denis	0,018%	11	C		C
- Monsieur David Gallienne	0,017%	10	C		C
- SA HLM Pax Progres Pallas	0,010%	6			
- Chambre des Métiers	0,002%	1			
- Union des grpts d'entreprises de SSD	0,002%	1			
sous-total autres actionnaires	31,574%	18 953	5	6	5
Total (41 actionnaires)	100,00%	60 028	18	18	18A/22C

3/ MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL DE SEQUANO AMENAGEMENT

A toutes fins utiles, nous vous précisons qu'il sera profité de la réunion d'une assemblée générale extraordinaire de SEQUANO AMENAGEMENT à réunir en vue de cette opération de fusion, pour proposer aux actionnaires de cette dernière de préciser dans l'objet social de SEQUANO AMENAGEMENT qu'elle sera bien habilitée à réaliser toutes opérations d'aménagement telles que décrites aux articles L300-1 à L.300-5 du code de l'urbanisme, incluant notamment toutes opérations relatives au renouvellement urbain et à l'ingénierie sociale.

Par ailleurs, il leur sera également proposé d'étendre l'objet social de la SEM afin de renforcer son positionnement et lui permettre, notamment :

- D'assurer la maîtrise d'ouvrage, la construction ou la réhabilitation d'équipements culturels, sportifs ou touristiques,
- De réaliser des opérations de construction ou de réhabilitation d'établissements hospitaliers ou médicaux-sociaux,
- De créer ou de prendre toute participation dans toute société en lien avec ses activités.

Ainsi, l'objet social serait étendu :

- Aux opérations de réhabilitation, de construction d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, dans le cadre de l'organisation de grands événements nationaux et internationaux sportifs, culturels ou touristiques ;
- A la maîtrise d'ouvrage, la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la gestion, l'entretien et l'exploitation d'équipements culturels, sportifs et touristiques ;
- A toutes opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance ainsi que le cas échéant de financement d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement de santé, d'un établissement social ou médico-social ou d'un groupement de coopération sanitaire, conformément aux dispositions de l'article L 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La Société pourra également créer des sociétés civiles ou commerciales ou prendre toute participation ou intérêt dans toute société ou entreprise dont l'activité est de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

Conclusion

Il est demandé au Conseil Municipal :

- d'approuver le projet de traité de fusion tel qu'il a été présenté et toutes ses conséquences, notamment la dissolution de DELTAVILLE sans liquidation,
- de donner pouvoir au représentant du Conseil Municipal de la Ville d'AUBERVILLIERS à l'assemblée générale de DELTAVILLE en vue :

- d'approuver le projet de fusion,
- d'approuver toute autre décision liée à cette opération et en facilitant la réalisation,
- d'accepter le poste de censeur au sein du Conseil d'administration de SEQUANO AMENAGEMENT,
- de procéder à la désignation d'un représentant du Conseil Municipal de la Ville d'AUBERVILLIERS à l'assemblée spéciale des représentants des collectivités ne disposant pas directement d'un poste d'administrateur au conseil d'administration de SEQUANO AMENAGEMENT *post fusion*,
- de procéder à la désignation d'un représentant du Conseil Municipal de la Ville d'AUBERVILLIERS au poste de censeur au conseil d'administration de SEQUANO AMENAGEMENT *post fusion*,
- de procéder à la désignation du représentant du Conseil Municipal de la Ville d'AUBERVILLIERS aux assemblées d'actionnaires de SEQUANO AMENAGEMENT *post fusion*,
- de confirmer, consécutivement au transfert du contrat de concession d'aménagement relatif à l'opération ZAC Centre Moutier à AUBERVILLIERS au profit de SEQUANO AMENAGEMENT, du maintien de la subvention allouée à l'opération d'aménagement transférée.
- Et d'autoriser son Maire à signer tout document s'y rapportant.

REGISTRE
DES DELIBERATIONS

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal :49

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

En exercice :..... 49

DU 18 MAI 2017

Présents :..... 27

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT, le 18 Mai, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 11 mai 2017, s'est réuni en Mairie à 19 H sous la présidence de Mériem DERKAOUI, Maire d'Aubervilliers.

PRESENTS :

MM. DAGUET Anthony, KARMAN Jean-Jacques, Mmes CHERET Magali, GRARE Laurence, KOUAME AKOUA Marie, M. CHOUDER Fethi, Mmes PEJOUX Claudine, NEDELEC Sozig, MERCADER Y PUIG Maria, M. RUER Marc Adjoints à la Maire,

MM. CECCOTTI-RICCI Roland, BEAUDET Pascal, LE HYARIC Patrick, Mme DUCATTEAU Sylvie, MM. PLEE Eric, WOHLGROTH Antoine, ROZENBERG Silvère, Mme LE MOINE Sandrine, M. KADDOURI Nourredine, Mme REDOUANE Wassila, MM. SANON Guillaume, GARNIER Daniel, Mmes YONNET Evelyne, AISSAOUI Djamila, MM VANNIER Jean-Yves, RACHEDI Hakim Conseillers Municipaux et *Conseillers Municipaux délégués,

POUVOIRS :

Mme VALLY Sophie	Représentée par :	Mme MERCADER Y PUIG Maria
M. KAMALA Kilani	Représenté par :	M. SANON Guillaume
Mme TLILI Leïla	Représentée par :	M. RUER Marc
M. MONINO Jean-François	Représenté par :	M. DAGUET Anthony
M. BENKHELOUF Boualem	Représenté par :	M. KADDOURI Nourredine
Mme MARINO Danielle	Représentée par :	M. KARMAN Jean-Jacques
M. KARROUMI Sofienne	Représenté par :	M. CHOUDER Fethi
M. CHIBAH Salah	Représenté par :	Mme GRARE Laurence
M. TLILI Mohamed Fathi	Représenté par :	M. WOHLGROTH Antoine
Mme FAGARD Alice	Représentée par :	M. CECCOTTI-RICCI Roland
M. HAFIDI Abderrahim	Représenté par :	M. BEAUDET Pascal
M. LOGRE Benoit	Représenté par :	Mme YONNET Evelyne
M. ZAIRI Rachid	Représenté par :	M. GARNIER Daniel

Mme AISSAOUI Djamila à donné procuration à Mme CHERET Magali à partir de la question n°81

M. RACHEDI Hakim étant arrivé à partir de la question n°81

Absents : Mmes MILLA Josiane, MBONDO Thérèse, M. ZORGANI Mourad, Mme RABAH Hana, M. AIT-BOUALI Omar, Mme ALVES Presilya, LENZI Ling, M. BIDAL Damien, Mme LE NOURY Nadia.

Secrétaire de séance : M. KADDOURI Nourredine

Direction Générale Développement / Direction Générale Développement

Direction Générale Développement

REF : DGADEV2017011

Signataire : MPB/RC

OBJET :Approbation de la fusion absorption de la SEM Deltaville par la SEM Sequano Aménagement.

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Mme la Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1521-1 et suivants et L. 1524-5, L. 2253-1 et suivants ;

Vu le code de commerce et notamment ses articles L 236-1 et suivants ;

Vu le projet de fusion ;

Vu la note sur les modalités de mise en œuvre de la Fusion ;

A l'unanimité.

DELIBERE :

APPROUVE le traité de fusion tel qu'il a été présenté et toutes ses conséquences, notamment la dissolution de DELTAVILLE sans liquidation.

APPROUVE la répartition du capital telle qu'elle résultera de la fusion et/ou d'aménagements préalables ainsi que la répartition future des postes au sein du conseil d'administration de SEQUANO post fusion.

AUTORISE ET DONNE POUVOIR au représentant du Conseil Municipal de la Ville d'Aubervilliers à l'assemblée générale de DELTAVILLE en vue de :

APPROUVER le projet de fusion tel qu'il a été présenté et toutes ses conséquences, notamment la dissolution de DELTAVILLE sans liquidation,

APPROUVER toute autre décision liée à cette opération et en facilitant la réalisation,

DESIGNE en tant que représentants du Conseil Municipal de la Ville d'Aubervilliers à l'assemblée spéciale des représentants des collectivités ne disposant pas directement d'un poste d'administrateur au conseil d'administration de SEQUANO AMENAGEMENT *post fusion* :

Monsieur Marc RUER

AUTORISE à accepter toutes fonctions qui pourraient lui être confiées par l'assemblée spéciale.

PROCEDE à la désignation d'un représentant du Conseil Municipal de la Ville d'Aubervilliers au poste de censeur au conseil d'administration de SEQUANO AMENAGEMENT *post fusion*,

Monsieur Marc RUER

DESIGNE en tant que représentant du Conseil Municipal de la Ville d'Aubervilliers aux assemblées d'actionnaires de SEQUANO AMENAGEMENT *post fusion* :

Monsieur Marc RUER

CONFIRME consécutivement au transfert du contrat de concession d'aménagement relatif à l'opération ZAC Centre Moutier à AUBERVILLIERS au profit de SEQUANO AMENAGEMENT, du maintien de la subvention allouée à l'opération d'aménagement transférée.

AUTORISE la Maire à signer tout document s'y rapportant.



L'adjoint délégué
Silvère ROZENBERG

Reçu en préfecture le : 19/05/2017
Publié le : 19/05/2017
Certifié exécutoire le : 19/05/2017



L'adjoint délégué
Silvère ROZENBERG