

Direction de l'aménagement et du développement

Service de l'aménagement et des transports

1ère commission

RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 15 décembre 2016

OBJET : APPROBATION DU PRINCIPE DE FUSION-ABSORPTION DES SEM SEQUANO AMENAGEMENT ET DELTAVILLE, AVEC EFFET RÉTROACTIF AU 1^{er} JANVIER 2017.

Mesdames, messieurs,

Le présent rapport vise à porter à votre approbation le principe d'une procédure de fusion-absorption des SEM Séquano Aménagement et Deltaville, qui devrait être finalisée au début de l'été 2017 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017. Il s'agit également par ce rapport d'autoriser les élus départementaux préalablement désignés administrateurs à approuver cette fusion en Conseils d'Administration (CA) et Assemblées générales (AG) des deux sociétés, et à donner délégation à la Commission permanente du Conseil départemental pour approuver ultérieurement, courant 2017, l'ensemble des documents actant la fusion.

- **Contexte et impulsion donnée par le Département**

Le Département a souhaité jouer depuis 2014 un rôle moteur dans le rapprochement des deux SEM Séquano aménagement et Deltaville.

Par délibération du 28 mai 2015, le Conseil départemental avait ainsi approuvé les objectifs et la démarche de constitution d'un outil d'aménagement unique par rapprochement des 2 SEM existantes.

L'impulsion donnée par le Département pour constituer une société d'aménagement unique est née de **trois constats majeurs** :

Tout d'abord, de la place du Département dans la gouvernance des deux sociétés d'aménagement, le Département étant actionnaire majoritaire de la SEM Séquano Aménagement (56,6 % au capital) et actionnaire principal de la SEM Deltaville (25,3 % au capital). À ce titre, le Département avait déjà impulsé la fusion en 2009 des SEM SODEDAT et SIDEC pour constituer Séquano Aménagement, en vue de constituer un acteur de



l'aménagement renforcé et performant pour le développement d'opérations en Seine-Saint-Denis.

Cette fusion a été considérée comme achevée et réussie par la CRC dans son dernier rapport sur Séquano aménagement (novembre 2014).

Ensuite, compte tenu des enjeux d'aménagement et de développement sur le territoire de la Seine-Saint-Denis au sein de la construction métropolitaine : à l'échelle de la Métropole, le territoire départemental joue un rôle de premier plan, notamment par l'accueil de près de 40 nouvelles gares ou stations de métro à l'horizon 2027, et la réalisation d'un effort de construction de logements à hauteur de plus du tiers de la production métropolitaine. Cette densification urbaine doit s'accompagner de la mise en œuvre d'un nouveau modèle urbain participant à la transition énergétique dans toutes les fonctions de la ville (mobilités, activités, logements). Elle génère également de fait un besoin d'équipements supplémentaires, dont certains correspondent à des compétences départementales, comme la construction de nouveaux collèges, d'équipements liés à la petite enfance, à l'action sociale, ainsi qu'au sport, à la culture et aux loisirs. Plus récemment la candidature pour les JOP 2024 vient renforcer le besoin d'outils d'aménagement pour la réalisation d'équipements sportifs ou la réalisation d'un village des médias sur le secteur de Dugny La Courneuve.

Et, les analyses juridiques de la loi NOTRe commandées par le Département puis par Séquano ont conclu toutes deux que le Département pourra rester actionnaire majoritaire de la SEM consolidée issue de la fusion, dans la mesure où il restera notamment titulaire de compétences couvrant une partie de l'activité de la SEM (aujourd'hui déjà explicitées dans les statuts de Séquano aménagement).

Enfin, compte tenu de la réforme territoriale appliquée à la Métropole du Grand Paris, au-delà de la perte de la clause de compétence générale par les Départements, la loi MAPTAM modifiée par la loi NOTRe a instauré au 1^{er} janvier 2016 une territorialisation de l'action publique, avec la création de 4 Établissements Publics Territoriaux (EPT) en Seine-Saint-Denis. Au 1^{er} janvier 2017, la compétence aménagement (*opérations d'aménagement, actions de restructuration urbaine, constitution de réserves foncières*) sera officiellement prise par la Métropole du Grand Paris, de manière partagée avec les EPT.

Au regard de ce contexte territorial, l'objectif du Département est de constituer, au 1^{er} janvier 2017, une société d'aménagement consolidée et performante, disposant d'un capital humain et financier suffisant, qui soit en mesure de travailler sur les 4 EPT du territoire départemental, voire sur les autres territoires de la Métropole, sur des opérations d'échelles et d'envergures diverses comme pour les JOP 2024.

Il faut également rappeler que la démarche de fusion des SEM est en pleine cohérence avec les derniers rapports d'observations définitives de la Chambre régionale des Comptes (CRC), établis sur chacune des deux SEM en novembre 2014. Ces rapports confirmaient notamment l'existence d'un phénomène de concurrence entre les 2 SEM sur certaines opérations d'aménagement, jugeant ainsi nécessaire la poursuite d'une rationalisation des structures existantes, en vue également d'atteindre une taille critique suffisante pour développer de nouveaux projets.

- **Avancement de la procédure de rapprochement**

Des points d'information sur le rapprochement des SEM avaient dans un premier temps été réalisés au sein des 2 CA entre juin 2015 et juin 2016. En raison notamment du déclenchement en mars 2016 d'une procédure d'alerte par le CAC de Deltaville sur les comptes de la SEM (procédure aujourd'hui close), le processus de rapprochement des SEM a ensuite été retardé.

À la suite de la clôture de cette procédure d'alerte, Séquano Aménagement a engagé une étude de faisabilité complémentaire sur les modalités de ce rapprochement, en préparation des prochains Conseils d'administration dédiés à ce sujet. Cette étude a permis d'approfondir l'analyse :

- des différents modes de rapprochement envisageables : fusion classique, fusion simplifiée, ou transfert des contrats (*reprise au fur et à mesure par Séquano des contrats de Deltaville, après gestion des risques identifiés*)
- des risques attachés aux contrats et engagements de la société Deltaville
- d'une première approche de la valeur estimée des deux sociétés

Une phase préparatoire à la fusion est aujourd'hui en cours. Le comité d'engagement de Séquano, et un comité de suivi de la fusion côté Deltaville, composé du Président de la SEM et de 5 administrateurs, se réunissent parallèlement aux Conseils d'administration.

Il sera ensuite proposé à partir de début 2017, les projets de documents actant la fusion (*projet de fusion et de résolutions liés, organisation de la gouvernance future, nouveaux statuts, nomination des représentants aux CA et AG de la société le cas échéant, pouvoirs à conférer aux représentants...*) pour approbation par les assemblées délibérantes de chacune des collectivités actionnaires. Les collectivités concédantes d'opérations confiées à Deltaville devront également délibérer en faveur du transfert des concessions d'aménagement vers Séquano. Rappelons que le Département apporte à Deltaville un soutien aux opérations conventionnées dans le cadre de la mise en œuvre du Programme départemental contre l'habitat insalubre sur les villes de Montfermeil et Aubervilliers mais également Saint-Ouen.

Comme indiqué par l'article L. 1524-1 du CGCT, l'accord des administrateurs siégeant en CA et AG des sociétés ne pourra être formulé sans délibération préalable de leur assemblée délibérante.

Il vous est ainsi proposé d'autoriser les représentants du Département désignés à approuver en CA et AG le principe d'une opération de fusion-absorption de Deltaville par Séquano Aménagement. La Commission permanente du Conseil départemental approuvera ensuite courant 2017 les projets de documents actant la fusion, avant leur soumission aux CA des SEM puis à l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) de fusion, qui pourrait se réunir au début de l'été 2017.

- **Mode de rapprochement privilégié : la fusion-absorption « classique »**

Parmi les modes de rapprochement étudiés, la fusion-absorption dite « classique », utilisée en 2009 pour la fusion des SEM SIDEC et SODEDAT, répond davantage aux objectifs poursuivis par le Département.

Le premier objectif porté par le Département est celui d'une consolidation du capital de Séquano Aménagement, aujourd'hui dotée d'un capital social d'environ 10 M€ détenu par 26 actionnaires. Contrairement à la fusion simplifiée, la conduite d'une fusion « classique » permet en effet l'extension de l'actionnariat de Séquano aux personnes publiques et privées qui figurent aujourd'hui au capital de Deltaville, soit 15 actionnaires supplémentaires (10 publics et 5 privés¹), qui détiennent aujourd'hui au capital de Deltaville 380 actions (380 000 €). À noter que Séquano et Deltaville disposent aujourd'hui de 7 actionnaires communs, dont le Département (*ainsi que la CDC, Logirep, l'OPH93, la Caisse d'Épargne, et les Villes d'Aubervilliers et de Tremblay*). Après fusion, d'après les premières simulations de valorisation effectuées, le Département resterait actionnaire majoritaire de la SEM résultant

¹ Les 10 actionnaires publics qui seraient amenés au capital de Séquano par la fusion sont les suivants: EPT Plaine Commune, Villes de St Denis, St Ouen, Stains, Bagnolet, Bondy, Pantin, Le Raincy, Montfermeil, Rosny. Les 5 nouveaux actionnaires privés seraient les suivants : Pact Arim 93, France Habitation, Immobilière 3F, Vilogia, Plaine Commune habitat.

de la fusion, à hauteur de 55,49 %. L'autre objectif porté par le Département est celui d'un renforcement de l'ambition territoriale de la SEM ainsi consolidée, qui doit être en mesure d'étendre son action à tout le territoire de Seine-Saint-Denis et au-delà, afin de pouvoir renforcer sa visibilité à l'échelle de la Métropole.

La participation au capital de la SEM Séquano après fusion de 15 actionnaires supplémentaires permet d'étendre l'assise territoriale de son action, de façon équilibrée à l'échelle du territoire départemental. Séquano rassemblerait ainsi les 2/3 des villes de Plaine Commune et d'Est Ensemble, les 2 EPT Est Ensemble et Plaine Commune, ainsi que 4 communes de Grand Paris Grand Est et 2 communes de Terres d'Envol.

Dans le cadre d'une procédure de fusion « classique », les actionnaires des 2 SEM délibèrent en Assemblée générale à la majorité des 2/3 des actionnaires présents ou représentés, sous réserve que l'AG atteigne un quorum de 25 %. La procédure de fusion-absorption « classique » implique la désignation d'un Commissaire à la fusion par le tribunal de Commerce, auprès duquel il faudra justifier la valeur estimée des deux sociétés. La condition de mise en œuvre de cette procédure est donc une valorisation de la société absorbée (Deltaville) représentative des engagements portés et satisfaisante pour les actionnaires des 2 SEM.

La dernière étude de faisabilité conduite propose une estimation de la valeur de chacune des sociétés, et conclut notamment à une valeur positive de Deltaville, après déduction des risques identifiés sur certains contrats ou engagements en cours.

Il a été ainsi proposé, une estimation de la valeur de Deltaville à 700 K€, montant correspondant à la valeur de son capital social (soit 1 000 € / action).

Concernant Séquano, avec les hypothèses actuelles, les résultats des études aboutissent à une valorisation de 20 000 K€ (soit 350 € / action).

Sur cette base de valeur estimée des deux sociétés, la parité s'établit donc à 1 action Deltaville pour 3 actions Séquano Aménagement. Ces estimations sont en cours de validation et devront être approuvées par les instances de gouvernance des deux sociétés.

Les valorisations définitives devront bien évidemment être confirmées par le commissaire à la fusion et elles seront intégrées aux documents actant la fusion, qui feront l'objet d'une nouvelle délibération en Commission Permanente du Conseil départemental.

• **Perspectives de renforcement de la SEM après la fusion**

Une fois la fusion réalisée, la nouvelle SEM constituée autour de Séquano Aménagement aura besoin d'un portage politique fort de la part des élus départementaux, afin de garantir son positionnement en Seine-Saint-Denis, voire à l'échelle de la Métropole. Un travail sur le positionnement de la société consolidée est en cours, parallèlement à la procédure de fusion, et devra être poursuivi.

Le travail de renforcement de la SEM réunie autour de Séquano devra en effet se poursuivre après la fusion et sur le long terme, avec plusieurs perspectives d'évolution :

- un renforcement de la présence des EPT au sein de son capital social. Les EPT Terres d'Envol et Grand Paris Grand Est en tant que collectivités resteront notamment absents du capital consolidé après fusion. Leur entrée à terme au capital permettrait une représentation des 4 EPT du département au sein de la gouvernance de la SEM. Il convient de s'interroger notamment sur la structure de l'actionnariat : une représentation moins dispersée des collectivités, de l'ordre de 5 à 6, par le regroupement et la représentation des communes à travers les EPT par exemple.
- une augmentation de son capital par apport de fonds propres ou quasi fonds propres : cette perspective fait notamment actuellement l'objet de discussions avec la CDC. L'apport de la CDC se ferait sur la base d'une intervention de 4 M€ dont une partie en apport au capital de la SEM et le reste en compte courant mais dans une

proportion qui ne contrarie pas le maintien du Département comme actionnaire majoritaire.

- Par ailleurs d'autres évolutions pourraient être envisagées comme la création de foncières appuyées sur l'EPFIF et les EPT présents au capital. Cette hypothèse devra être analysée dans le détail pour juger de sa pertinence le moment venu.
- la définition d'une gouvernance renouvelée en accord avec les nouvelles ambitions de la SEM.

Au regard des éléments exposés, je vous propose :

- d'approuver le recours à une procédure de fusion dite « classique » des SEM Séquano Aménagement et Deltaville, au regard des ambitions poursuivies par le Département ;
- d'approuver l'absorption de la SEM Deltaville par la SEM Séquano Aménagement pour constitution d'une SEM unique avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017 ;
- de charger les représentants du Département préalablement désignés à approuver, en Conseils d'administration et Assemblées générales de Séquano Aménagement et de Deltaville, la fusion-absorption des deux SEM ;
- de donner délégation à sa Commission permanente pour :
 - approuver ultérieurement tout document actant la fusion : en particulier projet de fusion et de résolutions liés, organisation de la gouvernance future, nouveaux statuts, nomination des représentants aux Conseils d'administration (CA) et Assemblées générales (AG) de la société le cas échéant, pouvoirs à conférer aux représentants.

Le Président du Conseil départemental,

Stéphane Troussel

Délibération n° du 15 décembre 2016

APPROBATION DU PRINCIPE DE FUSION-ABSORPTION DES SEM SEQUANO AMENAGEMENT ET DELTAVILLE, AVEC EFFET RÉTROACTIF AU 1^{er} JANVIER 2017

Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil départemental n°2015-IV-15 en date du 2 avril 2015 lui donnant délégation,

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2015-V-28 en date du 28 mai 2015 approuvant les objectifs et démarches engagées par le Département de rapprochement deux des SEM Séquano Aménagement et Deltaville, en vue de la constitution d'un outil d'aménagement unique,

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2015-IV-19 en date du 9 avril 2015 désignant M. Michel Fourcade, titulaire, et Mme Pascale Labbé, suppléante, pour représenter le Département au sein de la société d'économie mixte Deltaville,

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2015-V-33 en date du 28 mai 2015 désignant comme suit les dix représentants du Département au sein de la société Séquano aménagement : M. Michel Fourcade, Mme Nadège Abomangoli, M. Mathieu Hanotin, Mme Corinne Valls, Mme Frédérique Denis, M. Abdel Sadi, Mme Dominique Dellac, M. Bélaïde Bedreddine, M. Yvon Kergoat, Mme Séverine Maroun.

Vu le rapport de son président,

Les 1^{ère} et 4^{ème} commissions consultées,

après en avoir délibéré

- APPROUVE le recours à une procédure de fusion dite « classique » des SEM Séquano Aménagement et Deltaville, au regard des ambitions poursuivies par le Département ;



- APPROUVE l'absorption de la SEM Deltaville par la SEM Séquano Aménagement pour constitution d'une SEM unique avec effet rétroactif au 1^o janvier 2017 ;

- CHARGE les représentants du Département d'approuver, en Conseils d'administration et Assemblées générales de Séquano Aménagement et de Deltaville, la fusion-absorption des deux SEM ;

- DONNE délégation à sa Commission permanente pour approuver ultérieurement tout document actant la fusion : en particulier projet de fusion et de résolutions liés, organisation de la gouvernance future, nouveaux statuts, nomination des représentants aux Conseils d'administration (CA) et Assemblées générales (AG) de la société le cas échéant, pouvoirs à conférer aux représentants.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur général des services,

Valéry Molet

Adopté à l'unanimité :

Adopté à la majorité :

Voix contre :

Abstentions :

Date d'affichage du présent acte, le

Date de notification du présent
acte, le

Certifie que le présent acte est
devenu exécutoire le

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un
délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.*