

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

18

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 23 mai 2016



MAIRIE DE DIJON

**Président** : M. REBSAMEN  
**Secrétaire** : Mme FERRIERE  
**Membres présents** : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - M. PRIBETICH - Mme MODDE - M. DESEILLE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - Mme CHARRET-GODARD - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - Mme ZIVKOVIC - M. MASSON - Mme JUBAN - M. MEKHANTAR - Mme REVEL - M. JULIEN - M. PIAN - Mme PFANDER-MENY - Mme ROY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. LOVICHY - Mme HILY - M. FAVERJON - Mme CHEVALIER - Mme TOMASELLI - Mme AKPINAR-ISTIQAM - M. BARD - M. BORDAT - M. DIOUF - Mme OUTHIER - Mme ERSCHENS - Mme VANDRIESSE - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. CHEVALIER - M. BOURGUIGNAT - M. AYACHE - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX - M. CAVIN  
**Membres excusés** : Mme POPARD (pouvoir M. PRIBETICH) - Mme TROUWBORST (pouvoir M. DESEILLE) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir MME TOMASELLI) - M. ROZOY (pouvoir MME FERRIERE) - M. HOUPERT (pouvoir MME OUTHIER) - M. HELIE (pouvoir M. AYACHE)

### OBJET DE LA DELIBERATION

**Cession des parts détenues dans la société anonyme d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SEMAAD)**

Monsieur Maglica expose :

Mesdames, Messieurs,

Créée en 1961, la société anonyme d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SEMAAD), société régie par les articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT) a pour objet principal, aux termes de l'article 2 de ses statuts, la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement et de construction pour le compte de ses collectivités membres ou pour son propre compte.

La société est constituée d'actionnaires publics (la Ville de Dijon, le Grand Dijon notamment) et d'actionnaires qualifiés de partenaires privés (Caisse des dépôts, Caisse d'Epargne BFC, Crédit Mutuel notamment).

La SEMAAD constitue une société de droit privé évoluant dans le secteur économique concurrentiel et soumise, par conséquent, aux procédures de mise en concurrence.

La SEMAAD est principalement dédiée à l'aménagement de quartiers d'habitat et d'activités, à la construction et à l'exploitation de bâtiments et d'équipements publics clefs en mains et à la prestation de services.

Elle intervient principalement sur le territoire des 116 communes du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'aire dijonnaise, parmi lesquelles les 24 communes du Grand Dijon.

Le capital actuel de la SEMAAD est fixé à 600 000 euros, divisé en 30 000 actions de 20 euros chacune.

La Ville de Dijon détient 20 967 actions, soit 69,89% du capital total.

La Ville de Dijon est par ailleurs membre de la société publique locale d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SPLAAD), créée en 2009, et ayant pour mission l'aménagement des quartiers d'habitat et des parcs d'activités économiques structurants de la communauté urbaine dijonnaise, exclusivement pour le compte et sur le territoire des collectivités territoriales qui composent son actionnariat, dont le Grand Dijon et la Ville de Dijon.

Or, à la différence de la SEMAAD et dans le respect du droit communautaire, les collectivités territoriales actionnaires de la SPLAAD, peuvent recourir à celle-ci sans procédure préalable de publicité et de mise en concurrence.

La SPLAAD constitue ainsi une régie externalisée, sous la forme d'une société commerciale.

Dans le courant de l'année 2012, la chambre régionale des comptes de Bourgogne a observé que le dispositif ainsi instauré en matière d'aménagement de l'agglomération dijonnaise, mettant en concurrence la SEMAAD et la SPLAAD, était complexe tant sur les plans juridique que financier.

Celle-ci mettait notamment en exergue les difficultés auxquelles allait être confrontée la SEMAAD, du fait de la création de la SPLAAD, entraînant nécessairement une reconfiguration structurelle de son portefeuille d'activités et du niveau de risque de ses opérations.

De nombreuses concessions d'aménagement confiées à la SEMAAD ont ainsi été, en fin de contrat, réattribuées à la SPLAAD.

A ce jour, l'importance de certaines opérations pour le développement de la communauté urbaine dijonnaise implique que la Ville de Dijon en conserve la maîtrise dans le cadre de la SPLAAD.

En revanche et pour les raisons exposées ci-avant, la Ville de Dijon a souhaité engager une procédure de retrait du capital de la SEMAAD en cédant ses actions.

Pour rappel, cette possibilité est prévue et encadrée par le Code général des collectivités territoriales, lequel prévoit que toute collectivité publique peut, pour diverses raisons, et notamment lorsque sa présence au capital de la société d'économie mixte locale ne se justifie plus, décider de se désengager en cédant ses actions ou en procédant à la dissolution de la société.

De manière générale, la cession est possible après délibération des organes compétents de la société et de l'assemblée de la collectivité territoriale concernée ou du groupement concerné.

La collectivité cède tout ou partie de ses parts à un repreneur qui peut être un des associés ou tout autre personne publique ou privée.

La cession s'opère selon les modalités prévues par le droit commun des sociétés, le prix devant être fixé après accord entre les parties.

Elle doit être précédée d'une délibération préalable de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités afin d'habiliter son représentant à donner l'autorisation de procéder à l'opération de cession dans la mesure où celle-ci a pour effet de modifier le capital social de la SEMAAD.

En application de ces principes, par délibération en date du 25 janvier 2016, le Conseil municipal de la Ville de Dijon s'est prononcé en faveur de la procédure de cession.

Plus précisément, il a :

- APPROUVE le principe de la cession des actions détenues par la Ville de Dijon dans le capital de la société anonyme d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SEMAAD),
- AUTORISE son Maire à accomplir toutes diligences en vue de la cession des actions,
- AUTORISE son Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

En tant qu'actionnaire d'ores et déjà présent au capital de la SEMAAD, la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté a, dès le 8 mars 2016, manifesté son intention de racheter les actions détenues tant par la Ville de Dijon que par la Communauté urbaine du Grand Dijon au capital de la Société, dans le cadre d'une opération de rachat globale.

Des discussions ont par la suite été entamées entre la Ville de Dijon et les dirigeants de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté.

Souhaitant néanmoins ouvrir une procédure permettant de recueillir le plus d'offres d'acquéreurs potentiels possibles, la Ville de Dijon a décidé de lancer une procédure d'appel à manifestation d'intérêt.

Un avis d'appel à manifestation d'intérêt a été publié dans la revue Le Moniteur, rubrique « Rendez-vous des affaires » les 15 et 22 avril 2016.

Cet avis d'appel à manifestation d'intérêt prévoyait que :

#### « ARTICLE 1 – CONTEXTE LOCAL :

La SEMAAD est une société anonyme d'économie mixte locale qui a été créée en 1961. Elle est principalement dédiée à l'aménagement de quartiers d'habitat et d'activités, à la construction et à l'exploitation de bâtiments et d'équipements publics clefs en mains et à la prestation de services.

La SEMAAD est l'aménageur de référence de l'aire dijonnaise (CA moyen de 2,5 millions€). Le capital actuel de la SEMAAD est fixé à 600 000 euros, divisé en 30 000 actions de 20 euros chacune.

La Ville de Dijon détient 20 967 actions, soit 69,89% du capital. A ce jour, elle souhaite se retirer du capital de la SEMAAD en procédant à la cession de ses actions. Cette cession aura pour conséquence, sauf à ce qu'au moins 50% des actions fassent l'objet d'un rachat par une(plusieurs) personne(s) publique(s), de transformer la SEMAAD en une société classique de droit privé avec un actionariat strictement privé.

#### ARTICLE 2 - OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET :

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objectif d'informer les investisseurs potentiels de cette opération et de permettre à ceux qui sont intéressés de manifester leur intérêt au rachat de tout ou partie des 20 967 actions détenues par la Ville de Dijon. Cette cession se fera en une vente d'un(ou de plusieurs) bloc(s) d'actions représentant 69,89% du capital total de la société.

#### ARTICLE 3 – PROCEDURE :

Par délibération du 25 janvier 2016, le conseil municipal de la Ville de Dijon a approuvé le principe de la cession et autorisé son Maire à accomplir toutes les diligences nécessaires en vue de la finalisation de l'opération.

La cession des actions objet du présent appel à manifestation d'intérêt se fera dans le strict respect des actes constitutifs de la SEMAAD et notamment de ses statuts.

Le(s) repreneur(s) des actions publiques détenues par la Ville de Dijon au capital de la SEMAAD peu(ven)t être l'un ou plusieurs des associé(s) d'ores et déjà présent(s) au capital de la société.

Le choix du(des) repreneur(s) retenu(s) au terme de la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt ne deviendra définitif qu'après autorisation expresse du conseil d'administration de la SEMAAD et approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société, en application de ses statuts.

#### ARTICLE 4 – PRIX DE CESSION :

Le prix de cession des actions de la Ville de Dijon sera librement fixé après accord avec le(s) repreneur(s) choisis. Le prix de cession ne pourra être inférieur au prix du marché.

#### ARTICLE 5 - CALENDRIER PREVISIONNEL :

Le dossier dont le contenu est fixé par l'article 6 ci-après sera à remettre par le(s) candidat(s) pour le 22 avril 2016 à 16 heures au plus tard, à l'adresse de la Ville de Dijon figurant ci-dessous.

Des négociations seront ensuite ouvertes entre la Ville de Dijon et chacun des candidats et donneront lieu à la préparation d'un(de) protocole(s) de cession avec le(s) repreneur(s) choisi(s) par la Ville de Dijon à l'issue des négociations.

Le choix du(des) repreneur(s) choisi(s) se décidera lors du conseil municipal du 27 juin 2016.

Le conseil municipal entérinera l'accord trouvé avec le(s) repreneur(s) choisi(s) qui devra faire l'objet d'un accord définitif de la SEMAAD dans les conditions prévues par l'article 3 ci-avant.

#### ARTICLE 6 – CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS :

- Lettre confidentielle de manifestation d'intérêt du candidat ;
- Nom commercial et dénomination sociale, siège de l'entreprise, adresse électronique, numéros de téléphone et de télécopie, numéro SIRET ;
- Un extrait Kbis ;
- La copie du ou des jugement(s) prononcé(s), si le candidat est en redressement judiciaire ;
- Tout document prouvant les pouvoirs de la personne signataire de la lettre confidentielle, habilitée à engager le candidat ;
- Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global du candidat sur les trois dernières années.

Coordonnées de la Ville de Dijon :

Place de la Libération, 21000 DIJON ».

A la suite de cette publication, deux plis de réponse ont été reçus par la Ville de Dijon, dans les délais impartis, et ont fait l'objet d'une ouverture le lundi 25 avril 2016 à 9 heures :

- Le pli de la société VENNIN FINANCE DEVELOPPEMENT a été reçu le 20 avril 2016,
- Le pli de la société Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté (CEBFC-LT) a été déposé en main propre le 22 avril à 11h20.

Les deux plis ont été vérifiés et ont tous deux étaient jugés complets au vu des éléments sollicités dans l'appel à manifestation d'intérêt.

Par conséquent, des courriers en date du 26 avril 2016 ont été adressés aux deux candidats acquéreurs potentiels, lesquels prévoyaient notamment que :

« (...) Afin d'optimiser votre proposition de rachat de tout ou partie des actions détenues par la Ville de Dijon et/ou la Communauté Urbaine du Grand Dijon, je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli, un support USB contenant l'ensemble des documents relatifs à la SEMAAD (statuts de la société, comptes annuels, valorisation financière, détails sur les opérations en cours notamment).

Une confirmation d'intérêt chiffrée est attendue de votre part pour le lundi 2 mai 2016, à 16 heures, au plus tard.

(...)

Enfin, j'attire votre attention sur le caractère confidentiel de l'ensemble de ces documents et je vous remercie, à cet égard, de bien vouloir me retourner la déclaration de confidentialité, également jointe, dans les meilleurs délais ».

Par courriel en date du 28 avril 2016, le Président de la société VENNIN FINANCE DEVELOPPEMENT a adressé à la Ville de Dijon l'engagement de confidentialité signé ainsi qu'une confirmation d'intérêt jugée non satisfaisante par la Ville car non chiffrée, ne démontrant pas suffisamment l'intérêt de la société pour l'opération et proposant un calendrier de négociation non satisfaisant pour la Ville.

Par courriel en date du 2 mai 2016 (reçu à 15h34), le Président de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté a adressé à la Ville de Dijon l'engagement de confidentialité signé ainsi que sa confirmation d'intérêt chiffrée.

Dans son courrier, le Président de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté énonçait les termes et conditions suivants selon lesquels il entendait acheter la totalité des actions appartenant à la Ville de Dijon :

- Structure de la transaction : achat de la totalité des actions détenues par la Ville de Dijon au capital de la SEMAAD avant le 30 juin 2016 ;
- Prix d'acquisition : 6 630 173 euros (7,2 millions au total pour les actions de la Ville de Dijon et les actions de la Communauté urbaine du Grand Dijon, soit un prix de 316 euros environ par action) ; prix calculé à partir des bilans de la société et d'une revue des actifs, selon la méthode mathématique corrigée (méthode de valorisation plutôt que la méthode des multiples d'EBITDA),
- Conditions de réalisation préalables à la cession :
  - Ø La réception des tous agréments, approbations, renoncations et autorisations nécessaires des autorités publiques et des tiers, notamment des autorités compétentes au sein de la Ville de Dijon, des représentants du personnel et des parties à des contrats avec la société ;
  - Ø L'achèvement des travaux d'audit financier, fiscal, juridique et social, concernant les domaines à déterminer par la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté, y compris les domaines qui n'ont pas encore fait l'objet de travaux d'examen préliminaire.
- Obligation de ne pas démarcher : Négociations exclusives avec la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté.
- Confidentialité des négociations.
- Exercice normal des activités par la SEMAAD.
- Effet obligatoire de la lettre d'intention entre les Parties.
- Loi applicable et juridiction compétente : application du droit français, compétence des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Dijon.

A ce stade de la procédure, le protocole de cession est en cours de finalisation entre la Ville de Dijon et les dirigeants de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté dans les conditions rappelées ci-avant.

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1521-1 et suivants,

VU le Code de commerce, et notamment ses articles L. 225-1 et suivants,

VU les Statuts de la société anonyme d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SEMAAD),

CONSIDERANT la volonté de la Ville de Dijon de se retirer du capital de la SEMAAD en procédant à la cession de ses actions, dès lors que sa présence au capital ne se justifie plus ;

CONSIDERANT les dispositions du code général des collectivités territoriales et des statuts de la SEMAAD qui prévoient la possibilité pour un groupement de collectivités territoriales de se retirer d'une société d'économie mixte locale dont il est membre ;

CONSIDERANT les discussions en cours avec la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté rappelées ci-avant ;

Il est donc proposé au Conseil municipal, sur proposition de son Maire :

Article 1 :

La Ville de Dijon autorise son Maire à céder les 20 967 actions qu'elle détient au capital de la SEMAAD à la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté.

Article 2 :

Le prix de cession a été arrêté d'un commun accord par la Ville de Dijon et la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté à la somme de 5 032 080 euros.

Article 3 :

Après autorisation de la cession par le conseil d'administration de la SEMAAD, l'identité du repreneur ainsi que le prix de cession des actions détenues par la Ville de Dijon seront déterminés, après accord entre l'organe délibérant de la SEMAAD et les parties.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - autoriser Monsieur le Maire à céder les 20 967 actions qu'elle détient au capital de la SEMAAD au profit de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté au prix de 5 032 080 euros.

2 - autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Rapport adopté à la majorité :**

**Pour : 46**

**Contre : 6**

**Abstentions : 7**