



DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	39	9	1

EXTRAIT du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du vendredi 29 septembre 2017

**OBJET : 00-16 - SACEMA ET SEMIVAL
- PROJET DE TRAITE DE FUSION
PAR ABSORPTION ARRETE PAR LES
CONSEILS D'ADMINISTRATION DES
SEM - APPROBATION**

Le vendredi 29 septembre 2017 à 15h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 22/09/17, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Patrick DULBECCO, M. Serge AMAR, M. Eric DUPLAY, Mme Angèle MURATORI, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marina LONVIS, M. Patrice COLOMB, M. Yves DAHAN, Mme Nathalie DEPETRIS, Mme Khéra BADAOU, M. Marc FOSSOUD, Mme Anne-Marie DUMONT, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Henri CHIALVA, M. Alain CHAUSSARD, M. Michel GASTALDI, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, Mme Cléa PUGNAIRE, Mme Carine CURTET, M. Jacques BARTOLETTI, M. Eric PAUGET, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, M. Matthieu GILLI, Mme Alexia MISSANA, M. Tanguy CORNEC, Mme Anne CHEVALIER, M. Lionel TIVOLI, M. Marc GERIOS, M. Louis LO FARO, Mme Michèle MURATORE, Mme Cécile DUMAS

Procurations

M. André-Luc SEITHER à Mme Anne-Marie DUMONT
Mme Martine SAVALLI à Mme Anne-Marie BOUSQUET
M. Gérald LACOSTE à M. Marc FOSSOUD
Mme Sophie NASICA à Mme Nathalie DEPETRIS
M. Bernard DELIQUAIRE à M. Jacques GENTE
Mme Vanessa LELLOUCHE à Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP
M. Mickael URBANI à M. Patrice COLOMB
Mme Agnès GAILLOT à Mme Khéra BADAOU
M. Pierre AUBRY à Mme Michèle MURATORE

Absents : Mme Rachel DESBORDES

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Mme MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :

2566/17

Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie,

Le 06 OCT. 2017

Et de la réception en Sous-Préfecture,

Le

17 OCT. 2017

Pour le Maire,



A. CLAVERIE
Directeur

00-16 - SACEMA ET SEMIVAL - PROJET DE TRAITE DE FUSION PAR ABSORPTION ARRETE PAR LES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES SEM - APPROBATION

Commission(s) : FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTIC

Situées géographiquement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la SACEMA et la SEMIVAL sont deux sociétés d'économie mixte immobilières, bailleurs sociaux dont l'activité principale est la construction, l'acquisition amélioration et la gestion de logements locatifs sociaux.

La SACEMA gère plus de 1300 logements situés sur la commune d'Antibes, son actionnaire majoritaire.

La SEMIVAL quant à elle gère un patrimoine d'une centaine de logements situés sur la Commune de Vallauris, son actionnaire majoritaire, ainsi que des locaux commerciaux à destination particulièrement d'artisanat.

Le management de la SEMIVAL et la gestion de son patrimoine sont assurés par la SCET, filiale de premier rang de la Caisse des Dépôts.

Depuis l'entrée de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au capital de la SACEMA, cette dernière a étendu son champ d'intervention sur les autres communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Au cours de l'année 2016, la CASA a mené une étude qui lui a permis d'identifier les possibilités de mutualisation et/ou de rapprochement de ces deux Sociétés d'Economie Mixte Immobilières intervenant sur son territoire, aux fins notamment de réaliser des économies d'échelle.

Après avoir étudié les scénarii proposés, les actionnaires majoritaires de ces deux structures ont prévu, d'un commun accord, qu'un rapprochement des deux SEM par le biais d'une fusion-absorption de la SEMIVAL par la SACEMA, était le moyen le plus adapté permettant au nouvel outil renforcé de contribuer au mieux aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Par délibération des Conseils d'Administration des deux sociétés, le 28 juin 2017 pour la SEMIVAL et le 30 juin 2017 pour la SACEMA, le principe de la fusion-absorption de la SEMIVAL par la SACEMA a été entériné et le projet de traité de fusion a été arrêté.

Sous réserve de son approbation aux Assemblées des Actionnaires de la SEMIVAL et de la SACEMA qui devraient se tenir en décembre 2017, la fusion-absorption devrait être réalisée d'ici la fin de l'année.

Le projet de Traité de fusion arrêté par lesdits Conseils d'Administration, annexé aux présentes, fixe les modalités et les conditions de la fusion exposées sommairement comme suit :

Dans la mesure où la SEMIVAL et la SACEMA sont des Sociétés d'Economie Mixte immobilières, toutes deux agréées au sens de l'article L 481-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'évaluation des apports et la détermination de la parité d'échange des actions servant à la fusion ont été réalisées :

-Conformément aux règles édictées par l'ANC dans son règlement 2014-03 du 5 juin 2014, au titre VII ;

-Par référence aux dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, transposées en droit comptable par l'ANC dans son règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 en ses articles 141-1 et 141-2, dérogoire au droit commun des fusions, qui prévoit en substance que « *Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.*

La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés. »

Dans la mesure où la SEMIVAL ne réalise pas exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (étant titulaire d'une concession d'aménagement, menant une opération de promotion et étant propriétaire de logements et commerces non conventionnés), il a été combiné la réglementation spécifique au logement social et celle de droit commun afin de s'assurer que la valeur des apports n'est pas surévaluée et que le rapport d'échange retenu entre les deux sociétés est équitable.

00-16 - SACEMA ET SEMIVAL - PROJET DE TRAITE DE FUSION PAR ABSORPTION ARRETE PAR LES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES SEM - APPROBATION

Commission(s) : FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTIC

Il a donc été retenu les éléments suivants :

	Valorisation des apports	Rapport d'échange
SACEMA	Non concernée	Valeur comptable des capitaux propres (SEM réalisant exclusivement des activités agréées)
SEMIVAL	Valeur comptable pour les activités agréées et valeur réelle pour les autres apports	Valeur comptable des capitaux propres réévaluée uniquement des actifs correspondant aux activités non agréées.

L'évaluation des deux structures a été réalisée en date du 1er janvier 2017, se fondant sur les comptes arrêtés au 31/12/2016 et certifiés sans réserve par les Commissaires aux Comptes.

Une approche d'évaluation multicritères a été retenue à savoir :

- Une approche fondée sur une logique patrimoniale, utilisée à titre principal, consistant à estimer la valeur d'une société à partir de ses capitaux propres comptables à fin 2016 corrigés des plus ou moins-values latentes résultant de la comparaison entre la valeur de marché et la valeur nette comptable des différents biens composant le patrimoine de la Société,
- Une approche fondée sur les flux futurs de trésoreries générées (ci-après DCF) adaptée au cas d'espèce (bailleurs sociaux) utilisée à titre de recoupement, en déterminant les flux d'exploitation sur la période dite explicite du plan à moyen terme, le taux d'actualisation, qui correspond à la rémunération des apporteurs de capitaux, ainsi que la valeur terminale, reflet de la capacité de génération de trésorerie à l'infini.

Aux termes du projet de traité de fusion et sur la base des éléments rappelés ci-dessus, l'actif transmis par la SEMIVAL et le montant du passif pris en charge par la SACEMA s'élèvent respectivement à 22.492.236 € et 12.861.232€.

L'actif net apporté s'élève donc à la somme de 9 631 004 €.

Dans la mesure où :

- La SACEMA est une Société d'Economie Mixte intervenant exclusivement dans le champ des activités agréées, aucun retraitement n'a pu être appliqué à ses capitaux propres comptables à fin 2016 dans le cadre de son évaluation en vue d'une fusion.
- La SEMIVAL est quant à elle une Société d'Economie Mixte multi-activités, des retraitements impactant son secteur libre ont été appliqués à ses capitaux propres comptables à fin 2016 dans le cadre de son évaluation à savoir une provision non comptabilisée couvrant des risques futurs, la prise en compte des plus-values existantes sur l'actif non conventionnés ainsi qu'une décote liée aux déficits futurs.

Ainsi et sur la base des méthodes d'évaluation exposées ci-avant, l'évaluation de la valeur de l'action de chaque Société a été fixée à la valeur suivante.

00-16 - SACEMA ET SEMIVAL - PROJET DE TRAITE DE FUSION PAR ABSORPTION ARRETE PAR LES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES SEM - APPROBATION

Commission(s) : FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTIC

	Valeur des fonds propres retenue	Nombre d'actions	Valeur nominale	Valeur par action
SACEMA	48 824 321	22 181	15,2449	2 201,1776
SEMIVAL	9 161 004	3 850	304,9090	2 379,4815

La parité brute donne un coefficient de l'ordre de 1,08.

Toutefois, et dans la mesure où des aléas économiques pèsent sur la rentabilité et la valeur future de la SEMIVAL, il a été convenu d'un commun accord d'adopter une parité d'échange arrondie à 1 action SEMIVAL pour 1 action SACEMA.

Par conséquent, les actionnaires de la SEMIVAL recevront en échange de leurs 3 850 actions SEMIVAL 3 850 actions de la SACEMA.

La SACEMA procédera donc à une augmentation de capital d'un montant de 58 692,86 €, pour le porter de 338 147,93 € à 396 840,79 €, par création de 3 850 actions nouvelles d'une valeur nominale de 15,2449 euros chacune qui seront directement attribuées aux actionnaires de la Société absorbée, selon la répartition figurant en Annexe 6 au traité de fusion, à raison de 3 850 actions SEMIVAL pour 3 850 actions SACEMA.

Les 3 850 actions nouvelles émises par la SACEMA porteront jouissance à compter de la réalisation définitive de l'augmentation de capital susvisée.

Elles seront, dès leur création, intégralement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la société.

La différence entre le montant de l'apport transféré par la SEMIVAL d'un montant de 9 631 004 € et le montant nominal de l'augmentation de capital de la SACEMA d'un montant de 58 692,86 € constitue une prime de fusion d'un montant de 9 572 311,14 € qui sera inscrite au passif du bilan de la Société absorbante.

Les subventions d'investissement comprises dans les capitaux propres d'un montant de 5 264 800 € seront reprises au bilan de la SACEMA par prélèvement sur la prime de fusion.

Conformément aux dispositions de l'article L .236-3 du Code du Commerce, la fusion entraînera la dissolution sans liquidation de la SEMIVAL et la transmission universelle de son patrimoine à la SACEMA, y étant inclus son patrimoine immobilier.

Toutefois, la fusion n'aura pas d'impact sur les locataires, ces derniers étant intégralement maintenus en place, sans augmentation de loyer.

Un plan de communication à partir de la validation de la fusion par l'ensemble des collectivités locales sera communiqué aux locataires (présentation de la nouvelle structure fusionnée, avec information quant à son fonctionnement, son patrimoine nouvellement ajouté, les différents services et autres informations utiles).

Les contrats de travail des salariés poursuivant leur activité à la SEMIVAL à la date de la fusion seront transmis à la SACEMA conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

Au résultat de la fusion, la SACEMA sera subrogée dans tous les droits et obligations de la SEMIVAL.

00-16 - SACEMA ET SEMIVAL - PROJET DE TRAITE DE FUSION PAR ABSORPTION ARRETE PAR LES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES SEM - APPROBATION

Commission(s) : FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTIC

La fusion prendra effet rétroactivement, d'un point de vue comptable et fiscal, le 1^{er} janvier 2017.

Sur le plan fiscal, la fusion sera :

- en matière de droits d'enregistrement, soumise au régime fiscal spécial prévu aux articles 816 et 817 du Code Général des Impôts,
- et, en matière d'impôt sur les sociétés, soumise au régime fiscal de faveur des fusions prévu par les articles 210A et suivants du Code Général des Impôts. (La SEMIVAL dispose d'un déficit fiscal de 64 743 € à fin 2016 qui pourrait être transféré à la SACEMA sous réserve de l'agrément des services fiscaux sollicités par la SEMIVAL)

En outre et suivant le projet de traité de fusion, la SACEMA et la SEMIVAL ont convenu expressément que pendant toute la durée de la réalisation de la fusion, les deux Sociétés se concerteront sur leur politique générale.

Par ailleurs, la SACEMA et la SEMIVAL ne pourront, sans l'accord de l'autre, prendre d'engagements susceptibles de modifier la consistance de son actif ou l'importance de son passif, en dehors de ceux résultant des opérations de gestion courante et/ ou de souscrire tout engagement hors bilan ou d'investissement.

Enfin, il est spécifié au sein du Traité de fusion que la réalisation de la fusion et l'augmentation du capital de la SACEMA qui en résulte sont soumises à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- la remise par le Commissaire à la fusion désigné à cet effet par ordonnance du Président du Tribunal de commerce d'Antibes le 02 aout 2017 de ses rapports,
- approbation préalable aux Assemblées des Actionnaires de la fusion- absorption de la SEMIVAL par la SACEMA par les Conseils de la Commune d'ANTIBES, de la Commune de VALLAURIS et de la Communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis,
- approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la SEMIVAL fixée le 12 décembre 2017 (y inclus notamment l'approbation de la dissolution anticipée, sans liquidation de la société absorbée et de la transmission universelle de son patrimoine à la société absorbante) ;
- approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la SACEMA fixée le 15 décembre 2017 (y inclus notamment l'approbation de la valeur des apports, de la parité d'échange et de l'augmentation de capital de la société absorbante en rémunération de la fusion) ;
- dans ce cas, nomination de la Commune de Vallauris, de la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que d'un second représentant de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis en qualité d'Administrateur de la SACEMA,
- dans ce cas, changement de dénomination sociale de la SACEMA.

Suite à la fusion-absorption de la SEMIVAL par la SACEMA, l'actionnariat de cette dernière sera le suivant pour les collectivités locales :

- Commune d'Antibes : 55,30%
- CASA : 16,1% ;
- Commune de Vallauris : 11,4%

00-16 - SACEMA ET SEMIVAL - PROJET DE TRAITE DE FUSION PAR ABSORPTION ARRETE PAR LES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES SEM - APPROBATION

Commission(s) : FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTIC

Au vu de cette présentation, la présente délibération a pour objet :

- d'approuver le principe et les conditions/modalités de la fusion-absorption de la SEMIVAL par la SACEMA telles que prévues par le Projet de traité de fusion arrêté par le Conseil d'Administration de la SEMIVAL du 28 juin 2017 et par le Conseil d'Administration de la SACEMA du 30 juin 2017
- d'autoriser les représentants de la Ville d'ANTIBES à l'Assemblée Générale des actionnaires de la SACEMA à approuver la fusion-absorption de la SEMIVAL par la SACEMA projetée ainsi que les conditions de réalisation de l'opération.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment le titre II de son livre V et son article L. 1524-1 alinéa 3

Vu les statuts de la SACEMA,

Vu le projet de Traité de fusion-absorption de la SEMIVAL par la SACEMA

OUI CET EXPOSÉ

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

À l'unanimité des suffrages exprimés (4 ABSTENTIONS : M. CORNEC, Mme CHEVALIER, M. TIVOLI, M. LO FARO),

- **APPROUVE** le principe et les conditions/modalités de la fusion-absorption de la SEMIVAL par la SACEMA telles que prévues par le Projet de traité de fusion arrêté par le Conseil d'Administration de la SEMIVAL du 28 juin 2017 et par le Conseil d'Administration de la SACEMA du 30 juin 2017 ;

- **AUTORISE** les représentants de la Ville d'ANTIBES à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la SACEMA à approuver le projet de traité de fusion annexé à la présente délibération et à approuver en conséquence l'absorption par voie de fusion de la SEMIVAL par la SACEMA dans les conditions et suivants les modalités définies au sein dudit Traité de fusion.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,


Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux."

Accusé de réception préfecture**Objet de l'acte :**

DCM N.00-16 - SACEMA ET SEMIVAL - PROJET DE TRAITE DE FUSION PAR ABSORPTION ARRETE
PAR LES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES SEM - APPROBATION -

Date de transmission de l'acte : 17/10/2017

**Date de réception de l'accusé de
réception :** 17/10/2017

Numéro de l'acte : DCM2566-17 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20170929-DCM2566-17-DE

Date de décision : 29/09/2017

Acte transmis par : Nadya ZENNIR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 5. Institutions et vie politique
5.2. Fonctionnement des assembles