



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 25 septembre 2025

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 17 septembre 2025

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86
Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de présents participant au vote : 67
Nombre de procurations : 14

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM	Monsieur Lionel SANCHEZ
Madame Nathalie KOENDERS	Monsieur Laurent GOBET	Monsieur Patrick AUDARD
Monsieur Thierry FALCONNET	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Léo LACHAMBRE
Monsieur Rémi DETANG	Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Madame Sladana ZIVKOVIC	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Bénédicte PERSON-PICARD
Monsieur Jean-François DODET	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Catherine VICTOR
Madame Françoise TENENBAUM	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Gérard HERRMANN
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Christophe AVENA	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur Dominique GRIMPRET	Monsieur Marien LOVICH	Monsieur François SARRON-PILLOT
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Patrick CHAPUIS
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Madame Lydie PFANDER-MENY	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Emmanuel BICHOT	Monsieur Jean-Marc RETY
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Madame Caroline JACQUEMARD	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Madame Christine MARTIN	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Antoine HOAREAU	Madame Céline RENAUD	Monsieur Didier RELOT
Madame Nadjoua BELHADEF	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Madame Monique BAYARD
Monsieur Jean-Michel VERPILLOT	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Philippe SCHMITT
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Laurence GERBET	Madame Isabelle PASTEUR
Madame Brigitte POPARD	Madame Claire VUILLEMIN	Monsieur Frédéric GOULIER
Monsieur Denis HAMEAU	Madame Stéphanie MODDE	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Monsieur Guillaume RUET	Monsieur Patrice CHATEAU	Madame Noëlle CAMBILLARD
	Monsieur David HAEGY	

Membres absents :

Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Jean-Patrick MASSON pouvoir à Monsieur Philippe LEMANCEAU
Monsieur Gaston FOUCHERES	Monsieur Nicolas BOURNY pouvoir à Monsieur François REBSAMEN
Monsieur Patrick BAUDEMONT	Madame Céline TONOT pouvoir à Monsieur Jean-Marc RETY
Monsieur Cyril GAUCHER	Monsieur Nicolas SCHOUTITH pouvoir à Monsieur Laurent GOBET
Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX	Madame Stéphanie VACHEROT pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
	Monsieur Christophe BERTHIER pouvoir à Monsieur Christophe AVENA
	Monsieur Georges MEZUI pouvoir à Monsieur François DESEILLE
	Monsieur Olivier MULLER pouvoir à Madame Stéphanie MODDE
	Madame Delphine BLAYA pouvoir à Monsieur Jean-François COURGEY
	Madame Hana WALIDI-ALAOUI pouvoir à Monsieur Léo LACHAMBRE
	Madame Catherine GOZZI pouvoir à Madame Isabelle PASTEUR
	Madame Céline RABUT pouvoir à Monsieur Jean-François DODET
	Monsieur Adrien GUENE pouvoir à Madame Noëlle CAMBILLARD
	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI pouvoir à Monsieur Philippe SCHMITT

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ATTRACTIVITE ET SOLIDARITES

SEM de portage patrimonial d'immobilier d'entreprises Dijon Bourgogne Business Building (D3B) – Projet d'augmentation de capital – Stratégie de développement

La Société d'Économie Mixte Dijon Bourgogne Business Building (SEMPAT D3B) est un outil exclusivement patrimonial dont l'objet est l'acquisition, la gestion de biens immobiliers bâtis, la construction et la réhabilitation de ses actifs et dont le territoire d'intervention est prioritairement celui de la Métropole.

Lors de la réflexion en vue de la création de la SEMPAT, le développement de la structure avait été envisagé en 2 phases.

Une première phase avec apport en nature par Dijon métropole des sites Agronov et de la rue des Godrans et d'une parcelle sur le site NOVAREA sur laquelle faire construire un bâtiment dédié aux activités tech & numériques d'une superficie calibrée à 3.600 m², baptisé Technov. Pour satisfaire cette première phase de création et de mise en place de l'outil, une capitalisation a été faite pour un montant de 4.819.776 € détenu comme suit :

Répartition du capital à la création de D3B					
Répartition à la constitution de la société (Juillet 2024)			Capital + CCA tel que prévu initialement		
			Apports en CCA	Total capital + CCA	
Dijon métropole	62%	2.990.000 €		2.990.000 €	52,9 %
région BFC	10%	500.000 €		500.000 €	8,8%
Banque des Territoires	15%	700.000 €	440.148 €	1.140.000 €	20,2 %
Caisse d'Epargne	5%	250.000 €	157.196 €	407.000 €	7,2%
Crédit Agricole	5%	250.000 €	157.196 €	407.000 €	7,2%
CCI	3%	129.776 €	81.601 €	211.000 €	3,7%
Total	100%	4.819.776 €	836.141 €	5.656.000 €	100%

A quoi s'ajoute un engagement des actionnaires privés à apporter un soutien complémentaire en compte courant d'associés (CCA) à hauteur de 0,8 M€.

Lors de la phase d'étude capacitaire et de pré-programmation du projet Technov, il a été envisagé de porter la surface du programme de 3.600 m² initiaux à 6.000 m² pour les raisons suivantes :

- La rareté du foncier et la volonté de densifier au maximum la parcelle ;
- La construction d'un immobilier neuf dans un contexte de marché dijonnais en sous-offre avérée (Cf. Étude du marché de l'immobilier jointe en annexe au présent rapport) ;
- La volonté d'avoir un bâtiment « signal » qui marque la zone.

Le Conseil d'Administration de D3B du 27 mars 2025 a étudié différents scénarii et émis le souhait de disposer d'un compte d'exploitation consolidé reposant sur le développement de 6 projets dont le bâtiment Technov porté à 6.000 m² mais aussi le projet « Techno-Parc sur le foncier Pépité », le site ex-CEN et d'autres acquisitions stratégiques pour une surface globale de 15.000 m² sur une période de développement 2025-2028.

Dans le cadre de ces évolutions, le plan d'affaires a fait apparaître un montant global d'investissements de l'ordre de 36 M€ nécessitant la mobilisation de fonds propres estimés à hauteur de 9 M€ pour la période 2025-2028.

Le Conseil d'Administration de D3B dans sa séance du 9 juillet 2025 a donc été appelé à valider le principe d'une augmentation de capital tout en réaffirmant les domaines d'intervention de la société avec notamment des développements possibles sur des projets par opportunité présentant une meilleure rentabilité permettant par péréquation des interventions sur des projets d'intérêt général plus contraints.

Le scénario proposé prévoit de porter le capital à 12 M€, soit une augmentation de 7 M€, répartie comme suit :

Augmentation de capital		Versements		
		2026	2027	2028
Dijon métropole	2.300 K€	767 K€	767 K€	767 K€
Région BFC	1.000 K€	333 K€	333 K€	333 K€
Banque des Territoires	1.900 K€	633 K€	633 K€	633 K€
Caisse d'Epargne	843 K€	281 K€	281 K€	281 K€
Crédit Agricole	843 K€	281 K€	281 K€	281 K€
CCI Métropole de Bourgogne	300 K€	100 K€	100 K€	100 K€

Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de cette augmentation de capital est le suivant :

- Engagement de l'augmentation de capital au CA du 9 juillet 2025 ;
- Délibération de chaque actionnaire en septembre – octobre 2025 ;
- Confirmation de l'augmentation de capital en novembre 2025 ;
- Apport des fonds en 2 ou 3 versements annuels à partir de 2026.

Cette augmentation de capital conduit à une nouvelle répartition du capital avec un rééquilibrage entre le public et le privé à hauteur de 45% environ pour le privé et 55% pour la part publique, plus conforme à ce qui est pratiqué au sein des sociétés d'économie mixte.

Pour le bloc public, la Région Bourgogne-Franche-Comté évoluerait de 8,8% à 11,7% et la Métropole reviendrait à un taux de 41,2% au lieu de 52,9% actuellement.

Le bloc privé pourrait participer à hauteur de 3,9 M€ d'effort des établissements financiers avec une part Banque des Territoires portée à 23,7% pour 20,2% actuellement et celles de la Caisse d'Epargne et du Crédit Agricole portées à 9,7% pour 7,2% actuellement.

La Banque des Territoires a conditionné son augmentation à l'engagement des banques privées à augmenter dans des proportions similaires.

Nouvelles projections soumises au vote du Conseil d'Administration de D3B du 9 juillet 2025 :

	Projection de l'augmentation de capital			Echéancier		
	Apport en capital	Cumul proposition + capital initial + CCA		Versement 2026	Versement 2027	Versement 2028
	Proposition					
Dijon métropole	2.300 K€	5.290 K€	41,2%	767 K€	767 K€	767 K€
Région	1.000 K€	1.500 K€	11,7%	333 K€	333 K€	333 K€
CDC	1.900 K€	3.040 K€	23,7%	633 K€	633 K€	633 K€
Crédit Agricole	843 K€	1.250 K€	9,7%	281 K€	281 K€	281 K€
Caisse d'Epargne	843 K€	1.250 K€	9,7%	281 K€	281 K€	281 K€
CCI	300 K€	511 K€	4%	100 K€	100 K€	100 K€
Total	7.186 K€	12.842 K€ (dont 0,8 M€ de CCA)	100%	2.395 K€	2.395 K€	2.395 K€
				7.186 K€		

Il vous est proposé de valider cette stratégie de développement de D3B et par conséquent cette augmentation de capital à hauteur de 7,186 M€ dont un apport de Dijon métropole de 2,3 M€ à verser sur 3 ans (2026-2027-2028).

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **de valider** la stratégie de développement de la SEMPAT D3B ainsi que l'augmentation de capital de 7,186 M€ dont un apport de Dijon métropole de 2,3 M€ à verser sur 3 ans (2026-2027-2028) ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier ;
- **de dire** que les crédits seront prélevés sur le budget des exercices 2026, 2027 et 2028 selon l'échéancier proposé d'un montant annuel de 767 K€.

SCRUTIN	POUR : 72	ABSTENTION : 2
	CONTRE : 2	NE SE PRONONCE PAS : 5
	DONT 14 PROCURATION(S)	