



RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE

EXERCICE 2024



QUODAM
26, Quai d'Asnières
92390 Villeneuve-la-Garenne Cedex 92
Tél : 01 41 21 46 46

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026



Pascal PELAIN
Carine BANSEDE
Arnaud PERICARD
Alain-Xavier FRANÇOIS
Eve NIELBIEN

Exercice 2024

Contexte :

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant le Conseil Municipal de Villeneuve-la-Garenne par les représentants de la Ville au conseil d'administration de la société QUODAM.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION Du GROUPE QUODAM	4
I.1 - Informations générales.....	4
I.2 - Historique.....	4
I.3 - Objet social – Domaines d'activité	6
I.4 - Répartition du capital social.....	7
I.5 - La gouvernance	8
II. Etat des prises de participation - Situation du groupe AU 31/12/2023	9
III. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de l'Epl	10
III.1 - Principales activités et opérations de l'année.....	10
III.2 - Situation financière de l'Epl.....	10
III.3 - Présentation du chiffre d'affaires.....	12
III.4 - Perspectives de développement.....	13
IV. Etat des relations entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl	14
IV.1 - Contrats signés entre Villeneuve-la-Garenne et QUODAM.....	14
IV.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à l'Epl.....	14
IV.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à l'Epl.....	14
IV.4 - Aides octroyées au titre du développement économique	14
IV.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité à l'Epl.....	14
V. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année.....	15
V.1 - Évolutions statutaires.....	15
V.2 - Évolutions de l'actionnariat	16
VI. Bilan de gouvernance.....	16
VI.1 - Réunions du conseil d'administration	16
VI.2 - Réunions de l'assemblée générale	16
VI.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux.....	16
VI.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société.....	17
a - Principaux risques et incertitudes	17
b - Contrôle interne.....	18
c - Contrôles externes.....	18
VII. Annexe 1 - Chiffres clés de la filiale Villeneuve Énergies Nouvelles.....	19
VIII. Annexe 2 - Chiffres clés de la filiale La Pépinière	20
IX. Annexe 3 - Chiffres clés de la filiale INFINITIMM.....	21
X. Annexe 4 - Chiffres clés de la filiale Villeneuve Service et Gestion.....	22
XI. Annexe 5 – BILAN DE QUODAM	23
XII. Annexe 6 – COMPTE DE RÉSULTAT DE QUODAM	25

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

I. PRÉSENTATION DU GROUPE QUODAM

I.1 - Informations générales

Dénomination	QUODAM
Date d'immatriculation au RCS	29 septembre 1960
Adresse du siège social	26 Quai d'Asnières, 92390 Villeneuve-la-Garenne
Organisation de la gouvernance	Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration
Nom du Président du conseil d'administration	Pascal PELAIN
Nom du Directeur général	Pierre-Charles DECOSTER
Nombre de salariés	8 au 31/12/2024

I.2 - Historique

Septembre 1955 : Lancement des études pour la création d'une Société d'Économie Mixte pour la construction d'un ensemble résidentiel dans le nord de Villeneuve-la-Garenne.

30 juillet 1957 : Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-la-Garenne pour la création de la SEM de la Résidence de Villeneuve.

29 septembre 1960 : dépôt des statuts de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. Monsieur Roger PREVOST, Maire de Villeneuve-la-Garenne en assume la présidence et la direction générale.

Septembre 1961 : Dépôt de la demande de permis de construire pour la première tranche représentant 894 logements (bâtiments H, J, D3 et K1 à K8)

15 octobre 1962 : Obtention du permis de construire de la première tranche.

28 mai 1963 : Démarrage des travaux de la première tranche.

24 septembre 1963 : pose officielle de la première pierre par Monsieur MAZIOL, Ministre de la Construction

1965 : Livraison de la première tranche et démarrage des travaux de la deuxième tranche comportant les bâtiments D1, E1, E3, E4 et E5, puis fin 1965 des bâtiments D2 et E2.

1966 : Livraison des bâtiments de la deuxième tranche. Décision que la troisième tranche sera réalisée par la société Le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille (I3F). Cela deviendra la résidence de la Rotonde.

1986 : Recrutement de Monsieur MAREST comme Directeur Général de la SEM pour reprendre en main la gestion directe du patrimoine, jusqu'alors confiée à un syndic extérieur (l'UFFI).

1987 / 1991 : Réalisation de travaux de rénovation et d'isolation thermique sur les bâtiments H, D et E.

1988 : Nomination de Monsieur Christian CHAPUIS comme Directeur général de la SEM.

092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Janvier 1991 : Monsieur Alain-Bernard BOULANGER est nommé Président – Directeur Général de la SEM, Monsieur Christian CHAPUIS est reconduit dans ses fonctions de Directeur Général.

1991 : Création de filiale La Pépinière

1991 : Création de la filiale Villeneuve Service et Gestion

1991 : Signature de la concession de distribution de chaleur avec la société ESYS (à présent DALKIA)

1994 / 1997 : Lancement d'une première opération pluriannuelle d'augmentation du capital de 800 000 à 10 000 000 de francs.

1997 : Mise en place d'une unité de cogénération (production et vente à EDF d'électricité par deux moteurs alimentés au gaz) pour fournir de la chaleur par récupération de l'énergie fatale

2002 / 2007 : Lancement d'une deuxième opération pluriannuelle d'augmentation du capital qui passe de 1 524 000 € à 1 571 625 euros par l'émission en 5 années successives de 125 nouvelles actions d'un montant de 381 € assortie d'une prime d'émission de 11.811 € par action.

Juin 2008 : Augmentation du capital social par incorporation des primes d'émission à 3 048 375 euros, la valeur nominale des actions passant de 381 à 739 euros.

21 novembre 2008 : lancement d'une troisième opération pluriannuelle d'augmentation du capital d'un montant de 3 048 300 euros par l'émission de 100 actions nouvelles à souscrire en numéraire et à libérer en espèces, les actions nouvelles étant émises avec une prime d'émission d'un montant total de 2 974 400 euros.

2009 : Avenant de renouvellement du dispositif de cogénération.

2010 / 2015 : Réalisation de la troisième opération pluriannuelle d'augmentation du capital social qui passe de 3 048 375 euros à 3 122 275 euros par émission de 100 nouvelles actions d'un montant de 739 € assortie d'une prime d'émission de 30 483 € par action.

2012 : Souscription d'un emprunt de 21 millions d'euros pour le financement des travaux de rénovation de la résidence.

2012-2014 : Réhabilitation du quartier Jean-Moulin

Juin 2015 : Augmentation du capital social par incorporation des primes d'émission à 6 096 675 euros, la valeur nominale des actions passant de 739 euros à 1 443 euros.

Octobre 2015 : Départ de Monsieur CHAPUIS, Directeur Général, M. BOULANGER assume la fonction de PDG de la SEM.

Novembre 2015 : Nomination de Monsieur ATTARD comme secrétaire général de la SEM à qui seront confiés les pouvoirs nécessaires pour agir en toute circonstance au nom de la société et au nom de son PDG.

Novembre 2018 : Création des filiales VEN et INFINITIMM

Avril 2019 : Changement de dénomination sociale de la société mère, la SEM la Résidence Villeneuve devient QUODAM.

Mai 2019 : Démission de M. BOULANGER de son poste de Directeur Général et nomination en remplacement de M. ATTARD. M. BOULANGER reste Président du Conseil d'Administration.

Octobre 2019 : transfert de la chaufferie et du réseau de chaleur à la filiale Villeneuve Énergies Nouvelles (VEN) par apport en nature et intégration à son capital social

Juillet 2020 : Élection de M. PELAIN en tant que Président du Conseil d'Administration de QUODAM

Octobre 2020 : Lancement d'un audit sur la gestion de QUODAM

Avril 2021 : Révocation du mandat de Directeur Général de M. ATTARD, M. PELAIN devient Président – Directeur Général.

Octobre 2021 : Nomination de M. DECOSTER comme Directeur Général, M. PELAIN reste Président du Conseil d'Administration.

Janvier 2022 : Installation dans les nouveaux locaux au 26 quai d'Asnières

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Avril 2023 : Modification des statuts pour harmonisation avec les dispositions de la loi 3DS et précision concernant l'objet social.

Avril 2024 : Signature de la concession pour l'exploitation et la construction du nouveau réseau de chaleur de Villeneuve-la-Garenne entre Villeneuve Énergies Nouvelles (VEN), filiale à 100% de QUODAM, et ENGIE Solutions qui crée pour le besoin une société dédiée au projet : CVEN.

Avril et mai 2024 : Signatures des promesses de vente entre la Ville et Infinitimm et Eiffage Immobilier pour le macro-lot1 et Infinitimm et Construction Verrecchia pour le macro-lot 2 de l'opération Gallieni Sud.

Juin 2024 : Obtention du permis de construire au nom de QUODAM pour une opération de construction / réhabilitation de 24 logements et un local destiné aux séniors au 14/15 quai Sisley.

Juin 2024 : Augmentation du capital de QUODAM par apport en nature de propriétés immobilières de la ville et lancement d'une campagne pluriannuelle d'augmentation de capital en numéraires en trois tranches.

Septembre 2024 : Réalisation de la première tranche de l'augmentation de capital. Le capital de QUODAM est porté à 6 558 435 euros.

Décembre 2024 : Augmentation du capital de la SASU INFINITIMM, filiale à 100% de QUODAM, par incorporation de l'avance en compte courant. Le capital d'INFINITIMM passe à 3 550 000 euros.

I.3 - Objet social – Domaines d'activité

Objet social de QUODAM :

La Société QUODAM a pour objet de réaliser soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui :

- dans le cadre de conventions conclues avec les communes, syndicats de communes ou districts urbains, la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels, et éventuellement, la construction ou l'aménagement de services communs afférents à ces ensembles immobiliers,
- l'acquisition de tous immeubles bâtis et non-bâtis, leur détention et leur administration,
- la construction ou l'aménagement sur tous terrains, de tous immeubles collectifs et individuels à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce ou d'activités,
- la location ou la vente de ces immeubles,
- la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens de ces immeubles,
- l'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social,
- le financement total ou partiel de ces opérations,
- le tout directement ou indirectement, par voie de partenariats, de contrats, de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise en location ou location-gérance de tous biens et autres droits,
- l'étude et la réalisation, dans le cadre des politiques nationales et locales, de toutes initiatives propres à favoriser la maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre d'énergies renouvelables et notamment la construction ou la rénovation des immeubles et ouvrages et, plus globalement, la conception de projets d'énergies renouvelables, la production, la vente des énergies renouvelables, l'organisation, la maintenance des installations et matériels ainsi que la fourniture de toutes prestations et conseils en la matière,
- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

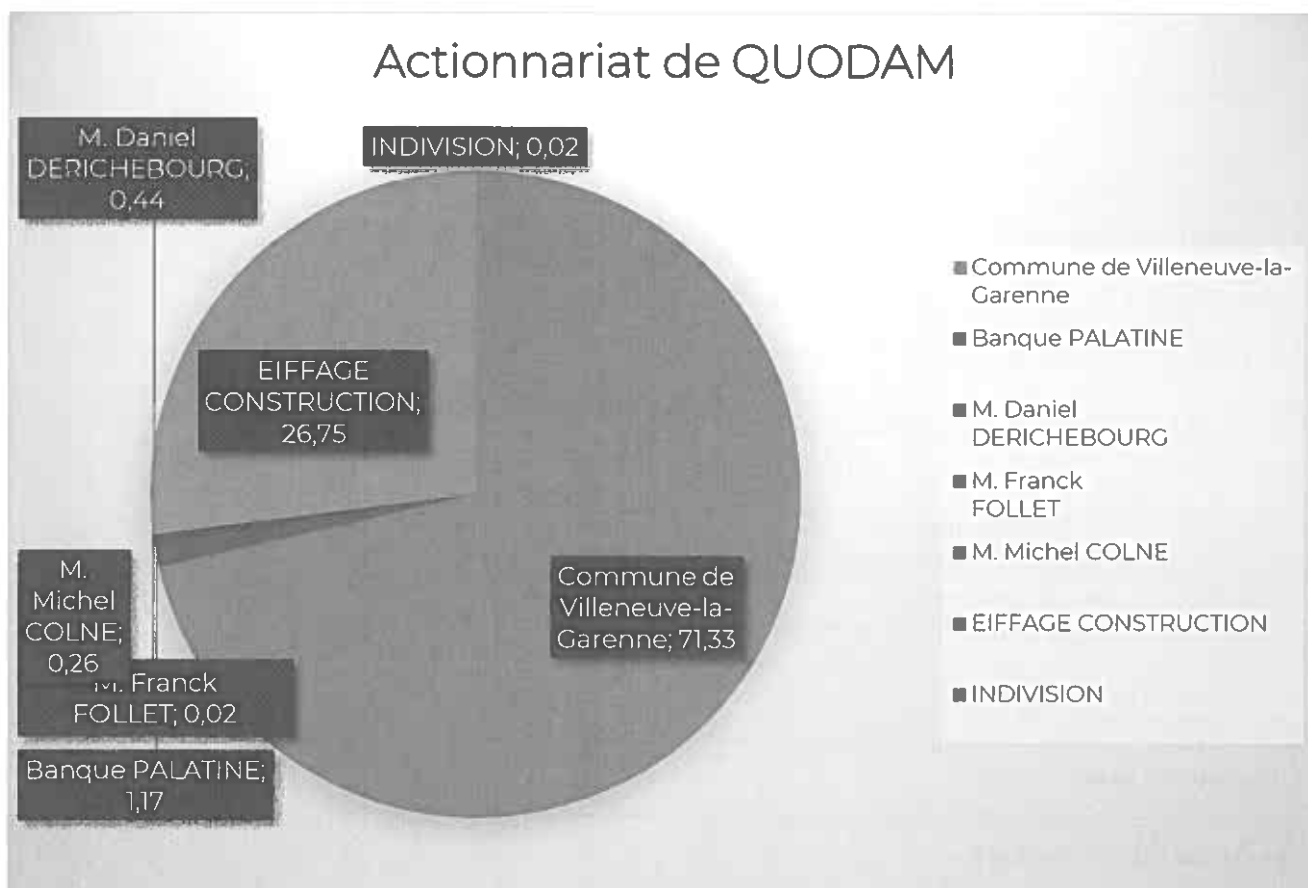
Étant précisé que les actions et opérations de la société ne relèvent pas du champ d'application de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Domaines d'activité :

- Location de logements et de locaux commerciaux ou d'activités
- Services immobiliers
- Promotion immobilière
- Énergie

I.4 - Répartition du capital social



I.5 - La gouvernance

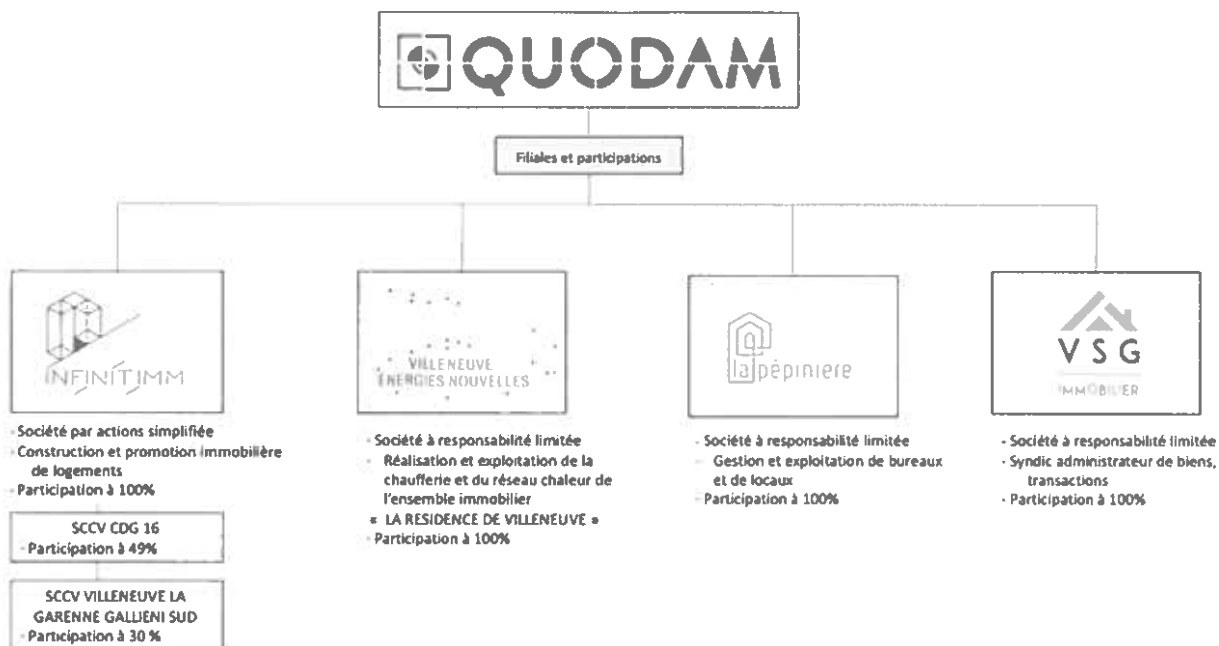
- Composition du conseil d'administration au 31/12/2024

	Nom des représentants au conseil	Le cas échéant, date de nomination
Représentants de la collectivité locale		
Commune de Villeneuve-la-Garenne	M. Pascal PELAIN	29 juillet 2020
	Mme Carine BANSEDE	29 juillet 2020
	M. Arnaud PERICARD	29 juillet 2020
	M. Alain-Xavier FRANCOIS	12 mai 2022
	Mme Ève NIELBIEN	24 septembre 2024
Administrateurs privés		
M. Franck FOLLET	M. Franck FOLLET	27 juin 2022

- Les représentants à l'assemblée générale des actionnaires

ACTIONNAIRES Noms, prénoms et adresses	NOMBRE D'ACTIONS
Commune de Villeneuve-la-Garenne représentée par Monsieur Alain-Xavier FRANCOIS, Mairie	3 242
EIFFAGE CONSTRUCTION représentée par M. Mayeux,	1 216
Banque PALATINE	53
M. Daniel DERICHEBOURG	20
M. Franck FOLLET	1
M. Michel COLNE	12
Indivision	1
Total	4 545

II. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE AU 31/12/2024



III. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL

III.1 - Principales activités et opérations de l'année

L'année 2024 a été principalement marquée par l'augmentation du capital de QUODAM à la fois par apport en nature et par apport en numéraire par son actionnaire majoritaire, la ville de Villeneuve-la-Garenne.

1.1 Quodam

Après la hausse des loyers enregistrée en 2023, les loyers encaissés en 2024 remontent de plus de 230 000 euros pour atteindre un montant de 3 150 000 euros, supérieur aux revenus locatifs de l'exercice 2020 malgré un patrimoine amputé par la cession de 66 logements intervenue majoritairement sur les exercices 2020 et 2021 au cours desquels plus d'une cinquantaine de logements ont été cédés. Cette augmentation du chiffre d'affaires a été permise par la remise en location en 2024 d'une trentaine de logements aux conditions du marché après travaux de rénovation totale.

Lancement de deux opérations patrimoniales

Dans le cadre des apports de terrains au capital de QUODAM, deux opérations à vocation patrimoniale pour la construction au total d'une quarantaine de logements locatifs ont été décidées.

La première opération (24 logements dont 6 en réhabilitation) porte sur les terrains situés au 14/15 quai Sisley (local de l'Age d'Or et maison mitoyenne). QUODAM a obtenu le permis de construire de cette opération le 14 juin 2024. Ce permis est à présent purgé de tout recours. Une consultation d'entreprise a été lancée. Des opérations de relogement sont en cours pour libérer les lieux des occupants bénéficiant de convention d'occupation précaire.

La deuxième opération (une quinzaine de logements) a fait l'objet du lancement d'un concours architectural en deux phases. Un appel à candidature a été lancé en avril 2024. Les candidats admis à concourir ont été sélectionnés fin août 2024 et ont remis leurs offres fin novembre 2024. Le jury qui a procédé au classement des projets s'est réuni début janvier 2025.

Les travaux

Durant l'exercice 2024, les travaux de réfection totale des logements vacants engagés en 2023 se sont poursuivis. Une trentaine d'appartements ont été rénovés pour un montant total d'un peu plus de 400 000 euros.

Les ventes

Le Cabinet VSG a vendu 1 appartement pour le compte de QUODAM au cours de l'exercice 2024 pour un montant total de 175 000 €.

1.2 Villeneuve Services et Gestion

En 2024, l'activité de transaction sur le secteur ancien de la filiale Villeneuve Services et Gestion, est restée fortement ralentie par la crise immobilière. La salariée en charge des transactions a fait valoir ses droits à la retraite début 2025.

En revanche, en matière de gestion locative, l'activité a été intense du fait de la remise en location d'une trentaine d'appartements de QUODAM. La remontée progressive des loyers perçus sur les logements de QUODAM dégage proportionnellement des recettes supplémentaires sur l'activité de gestion locative. L'agence poursuit également son activité de gestion pour le compte de tiers.

Enfin, VSG poursuit son développement dans le métier de syndic immobilier avec la signature en 2024 de 5 nouveaux mandats sur des copropriétés situées à Asnières, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

A noter que le conseil d'administration de QUODAM a décidé de l'abandon de l'avance en compte courant versée par QUODAM, avec clause de retour à meilleure fortune, pour permettre à VSG la poursuite de ses activités. Une nouvelle avance en compte courant a été consentie par QUODAM à VSG au mois de septembre 2024, d'un montant de 500 000 euros devant être débloqué en deux versements en 2025.

1.3 Infinitimm

Une augmentation du capital d'Infinitimm a été réalisée en 2024 par transformation de l'avance en compte courant versée par QUODAM. Elle permet de doter INFINITIMM d'un capital de 3 550 000 € en rapport avec les opérations menées par cette filiale.

Secteur Gallieni-Sud

En 2024, INFINITIMM a engagé deux opérations en copromotion sur le secteur Gallieni Sud avec Eiffage Immobilier pour environ 200 logements sur le macro-lot 1, et Construction Verrecchia pour environ 275 logements sur le macro-lot 2. Les promesses de vente avec la Ville ont été signées au printemps 2024 et les permis de construire déposés fin juillet et début août. Leur instruction s'est poursuivie en 2024. La pré-commercialisation du macro-lot 1 avec Eiffage Immobilier en direction exclusive des Villénogarennois a été lancée au mois de décembre, le bureau de vente étant provisoirement installé dans l'annexe des locaux de QUODAM au 26 quai d'Asnières.

Entrée sud du centre-ville – Angle Royer/Gallieni

Infinitimm est associé à hauteur de 10% dans le projet mené par LNC et ICADE à l'angle de la rue Royer et du boulevard Gallieni. Cette opération porte sur le foncier d'une copropriété horizontale (dite « maisons Castor ») sur laquelle LNC et ICADE ont signé des promesses de vente avec la quasi-totalité des propriétaires. Elle vise à réaliser environ 150 logements. Un permis de construire a été déposé au mois de juillet 2023. Il a été complété en novembre puis décembre 2023. La mission régionale de l'Autorité Environnementale ayant prescrit la réalisation d'une étude d'impact pour cette opération, cette étude, qui comporte un volet 4 saisons, a été menée en 2024. L'étude d'impact a été déposée pour compléter le dossier de demande de permis de construire fin 2024.

Rue de l'Avenir

Infinitimm en partenariat avec ALIOS Développement, dans le cadre de la SCCV CDG 16, avait fait réaliser une étude de capacité sur le côté pair de la rue de l'Avenir, dont une première partie – sous maîtrise quasi intégrale de la Ville – pourrait faire l'objet d'une première opération d'une quarantaine de logements.

La réalisation de l'apport des terrains détenus par la ville au capital de QUODAM ainsi que l'acquisition directe par QUODAM d'un lot de copropriété au 6 rue de l'Avenir sont intervenues dans le courant de l'année 2024. Il reste un dernier lot de copropriété, toujours au 6 rue de l'Avenir à acquérir.

Le concours d'architecture en vue de la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre de cette opération a été lancé en 2025.

1.4 Villeneuve Énergies Nouvelles

Les offres finales des quatre sociétés admises à concourir pour la concession du réseau de chaleur urbain de VEN ont été remises en janvier 2024. Après analyse par VEN et son équipe d'AMO, elles ont été présentées à la commission consultative en mars 2024.

ENGIE ENERGIE SERVICES a été pressentie et les négociations de finalisation du contrat ont été engagées avec cette entreprise. A l'issue des négociations, la décision d'attribution du contrat à la société ENGIE ENERGIE SERVICES a été prise le 15 avril 2024.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251218-2025-12-16-DE Date de réception préfecture : 05/01/2026
--

Le contrat a été finalisé et signé le 29 avril 2024.

La société ENGIE a créé une filiale dédiée, la société GVEN, pour opérer le contrat.

Le nouveau contrat est entré en vigueur dès le 1^{er} juin 2024. GVEN a renouvelé les polices d'abonnement avec l'ensemble des abonnés historiques du réseau suivant les nouvelles conditions tarifaires, plus favorables aux abonnés. La campagne de chauffe s'est déroulée sans incident notable sur l'hiver 2024 / 2025.

1.5 La Pépinière

L'étude cofinancée par la Banque des Territoires de préfiguration de transformation de la Pépinière en foncière de redynamisation économique lancée en mars 2023 a été finalisée fin 2024. Les discussions techniques engagées avec l'EPT Boucle Nord de Seine, qui exerce la compétence de développement économique, n'ont pas abouti. Par ailleurs, la Métropole du Grand Paris ayant créé la SEM Centres-Villes Vivants pour le portage des commerces afin d'accompagner les communes membres dans la revitalisation des commerces de proximité, et ce dispositif étant largement doté financièrement par la Métropole et par la Banque des Territoires, il n'apparaît plus utile à court terme de transformer cet outil.

Afin de limiter les frais généraux qu'elle entraîne, il sera procédé en 2025 à la dissolution de l'EURL la Pépinière dans le cadre d'une Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) à son associé unique, QUODAM.

III.2 - Situation financière de l'Epl

■ Chiffres clés de QUODAM

Chiffre d'affaires	4 184 327
Produits d'exploitation	4 717 122
Charges d'exploitation	4 697 447
Charges salariales	842 493
Bénéfice / perte	- 157 190
Capitaux propres	15 725 320
Situation de trésorerie au 31/12/2024	2 878 501

Le bilan et le compte de résultat simplifiés sont annexés au présent rapport

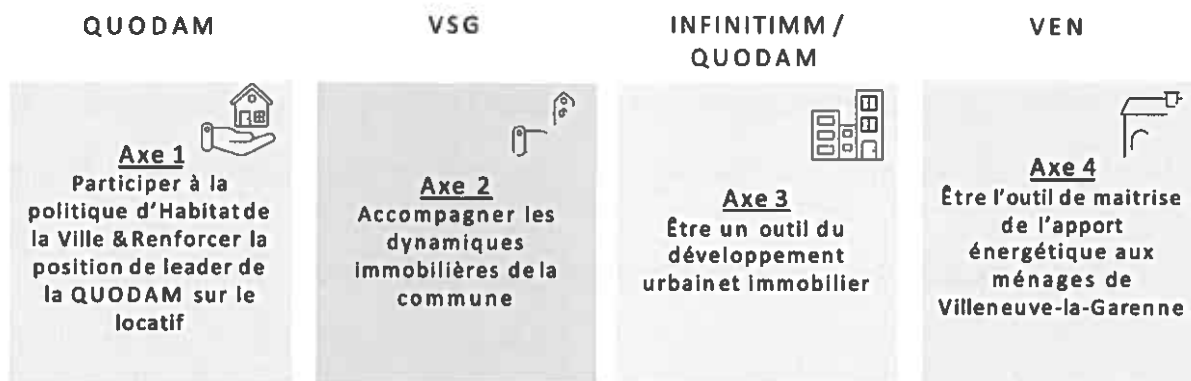
III.3 - Présentation du chiffre d'affaires

	TOTAL : Quodam	Production de services vendus	Prestations récupérables
Chiffre d'affaires	4 184 327	3 508 211	676 116

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

III.4 - Perspectives de développement

Rappel des orientations stratégiques définies par le PMT adopté par le conseil d'administration en 2022.



IV. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL

IV.1 - Contrats signés entre Villeneuve-la-Garenne et QUODAM

Sans Objet – QUODAM a une activité patrimoniale.

IV.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à l'Epl

Au 31 décembre 2024, il n'existe aucune avance en compte courant consentie par la Ville à QUODAM.

IV.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à l'Epl

La Ville a garanti à hauteur de 50% l'emprunt de 21 M€ souscrit par la SEM en 2012 auprès de la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France pour la réhabilitation du patrimoine. Le capital restant dû au 31/12/2024 s'élève à 13 600 905 euros. Le remboursement de cet emprunt se terminera en 2037.

La Ville garantissait également un emprunt d'un montant de 2 M€ souscrit en 2008 auprès de DEXIA. Cet emprunt est à présent intégralement remboursé.

IV.4 - Aides octroyées au titre du développement économique

Sans Objet

IV.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité à l'Epl

Sans Objet

V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

V.1 - Évolutions statutaires

Date de l'assemblée générale	24/06/2024
Objet de la modification	<ol style="list-style-type: none"> 1. Approbation de l'apport en nature des biens immobiliers par la Ville de Villeneuve-la-Garenne à la Société ; 2. Augmentation du capital social en vue de rémunérer l'apport en nature susvisé évalué à 2.724.605 euros, par voie de création de 251 actions nouvelles, portant le capital social de 6.096.675 euros à 6.458.868 euros, constatation de sa réalisation immédiate et modification statutaire corrélative ; 3. Augmentation de capital en numéraire d'un montant de 99.567 € par voie d'émission de 69 actions nouvelles, portant le capital social de 6.458.868 € à 6.558.435 €, sous condition suspensive de la réalisation de l'apport en nature par la Ville des biens immobiliers ; 4. Modification corrélative des statuts de la Société ; 5. Suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la Ville de Villeneuve-la-Garenne ; 6. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en vue de la constatation de la réalisation de la condition suspensive relative à l'augmentation de capital en numéraire et de la modification corrélative des statuts ; 7. Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital social ; 8. Suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Ville de Villeneuve-la-Garenne dans le cadre de la délégation de compétence susvisée ; 9. Augmentation de capital de la Société d'un montant nominal maximal de 3% du capital réservée aux salariés de la Société ; 10. Modification de la composition du Conseil d'administration en conséquence de l'évolution de la composition du capital social consécutive aux opérations d'apport en nature et d'augmentation du capital en numéraire et modification statutaire corrélative

V.2 - Évolutions de l'actionnariat

La Ville a fait l'acquisition de l'action détenue par M. LACHAN et une augmentation du capital par apport en nature et par apport en numéraire, souscrite intégralement par la ville, a été réalisée ce qui a porté le nombre d'actions détenues à 3 142 actions, soit un taux de détention de 71,33%.

Par ailleurs, la société Eiffage Construction a procédé au rachat de l'action détenue par M. ATTARD et détient à présent 1216 actions, soit 26,75 % du capital social.

VI. BILAN DE GOUVERNANCE

VI.1 - Réunions du conseil d'administration

	Date du conseil d'administration	Taux de présence des représentants de la collectivité
1	22/04/2024	100 %
2	24/09/2024	100%

VI.2 - Réunions de l'assemblée générale

	Date de l'assemblée générale	Taux de présence des représentants de la collectivité
1	25/06/2024	100 %

VI.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux

En 2024, aucune rémunération n'a été versée aux représentant de la collectivité.

VI.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a - Principaux risques et incertitudes

Le redressement de la situation financière du Groupe QUODAM est en cours. La masse salariale a été largement réduite entre 2021 et 2024 passant de 1.511.658 € à 842.494 €.

Le groupe a par ailleurs mis fin aux cessions de patrimoine qui entraînaient une diminution importante du chiffre d'affaires sans que l'endettement de la structure ne soit réduit.

Pour autant, le groupe dégage cette année encore un déficit comptable qui se traduit comme suit :

Pour Quodam

Un déficit comptable de 157.191 euros est constaté en 2024.

Le déficit constaté en 2024 s'inscrit dans les prévisions budgétaires établies. Il reflète le redressement progressif de QUODAM, dont le résultat d'exploitation s'est amélioré, passant de -749.847 € en 2023 à +19.674 € en 2024. Cette évolution est portée par le programme de réhabilitation des logements vacants, remis sur le marché à des loyers libres, contribuant à la poursuite de la hausse des revenus locatifs amorcée en 2023.

La trésorerie au 31/12/2024 s'établit à 2.878.501 euros.

Compte tenu des dotations aux amortissements et aux provisions comptabilisées, la capacité d'autofinancement de l'exercice 2024 reste négative. Elle s'établit à - 673.457 euros.

Pour Villeneuve Services et Gestion

En 2024, le cabinet réalise un bénéfice de 240.770 euros qui s'explique par :

- > un résultat porté par une gestion locative soutenue, liée à la remise en location de logements de QUODAM ;
- > le développement du pôle syndic avec la signature de 5 nouveaux mandats ;
- > et le soutien financier de QUODAM, avec l'abandon par son conseil d'administration d'une avance en compte courant assortie d'une clause de retour à meilleure fortune, afin de permettre à VSG de poursuivre ses activités.

A noter que VSG bénéficie de disponibilités financières propres à hauteur de 172.881 euros au 31/12/2024.

Pour Infinitimm

Une perte de 215.199 euros en 2024.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Perte comptable qui est liée à l'absence de chiffre d'affaires significatif en 2024, les opérations lancées étant en phase de développement.

Le carnet d'affaires renouvelé de la structure permet d'envisager des perspectives de chiffre d'affaires à partir de 2026.

A noter que Infitimm bénéficie de disponibilités financières à hauteur de 678.133 euros au 31/12/2024.

Pour Villeneuve Énergies Nouvelles

Une perte de 259.049 euros est constatée en 2024.

Elle tient au fait que le contrat en cours avec Dalkia jusqu'en juin 2024 ne produisait quasiment plus de chiffre d'affaires depuis la mise à l'arrêt de la cogénération en 2021 et que des frais ont été engagés pour la mise en place de la nouvelle concession. La signature du nouveau contrat en 2024 génère un chiffre d'affaires lié à la fois au remboursement de certains débours d'étude par le nouveau concessionnaire ainsi que par la mise à disposition des installations. Ce chiffre d'affaires est amené à évoluer avec l'extension progressive du réseau au travers d'une redevance indexée sur le chiffre d'affaires du concessionnaire.

A noter que VEN bénéficie de disponibilités financières à hauteur de 1.569.401 euros au 31/12/2024.

Pour La Pépinière

Une perte de 49.182 euros en 2024 qui s'explique par :

- > L'absence de chiffre d'affaires, la société étant en sommeil dans l'attente de sa transformation en foncière de redynamisation économique ;
- > La prise en charge de la convention de prestations de services par QUODAM ;
- > Les honoraires divers liés à la tenue des comptes et à l'administration de l'entreprise ;
- > La charge financière de l'avance en compte courant consentie par la maison-mère.

A noter que la Pépinière bénéficie de disponibilités financières à hauteur de 65.365 euros au 31/12/2024.

b - Contrôle interne

Une commission des marchés a été mise en place à laquelle participe deux administrateurs représentant la ville de Villeneuve-la-Garenne a été mise en place par le conseil d'administration.

Par ailleurs, les comptes de QUODAM et de ses filiales sont contrôlés par un commissaire aux comptes dont le rapport est présenté lors de l'approbation des comptes annuels.

c - Contrôles externes

Il n'y a pas eu de contrôles externes (Chambre Régionale des Comptes, administration fiscale, URSSAF...) durant l'exercice 2024.

VII. ANNEXE 1 - CHIFFRES CLES DE LA FILIALE VILLENEUVE ÉNERGIES NOUVELLES

Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Dénomination sociale	VILLENEUVE ENERGIES NOUVELLES
Objectifs et stratégie pour le territoire	Réalisation et exploitation de la chaufferie et du réseau chaleur de l'ensemble immobilier et extension du réseau au territoire communal.
Date de création	12/11/2018
Montant de la participation	Montant du capital détenu 4.537.760 euros
	% de détention du capital 100 %
	Mandataire social Pierre-Charles DECOSTER
Chiffres clés financiers	Total bilan 5 895 768 euros
	Total endettement financier 3 216 438 euros
	Résultat net -259.049 euros
	(Avance en compte courant de la Sem) 0 euros
	(Augmentation de capital) Sans objet
Nom du représentant de QUODAM	Pierre-Charles DECOSTER

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

VIII. ANNEXE 2 - CHIFFRES CLES DE LA FILIALE LA PEPINIERE

Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Dénomination sociale	LA PEPINIERE
Objectifs et stratégie pour le territoire	Gestion et exploitation de bureaux et de locaux commerciaux ou professionnels
Date de création	23/10/1991
Montant de la participation	Montant du capital détenu 7 622 euros
	% de détention du capital 100%
	Mandataire social Pierre-Charles DECOSTER
Chiffres clés financiers	Total bilan 91 387 euros
	Total endettement financier 44 131 euros
	Résultat net -49 182 euros
	(Avance en compte courant de la Sem) 0 euros
	(Augmentation de capital) Néant
Nom du représentant de QUODAM	Pierre-Charles DECOSTER

IX. ANNEXE 3 - CHIFFRES CLES DE LA FILIALE INFINITIMM

Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Dénomination sociale	INFINITIMM
Objectifs et stratégie pour le territoire	Promotion immobilière de logements ou de bâtiments non résidentiels, construction, transformation et rénovation.
Date de création	12/11/2018
Montant de la participation	Montant du capital détenu 3 550 000 euros
	% de détention du capital 100 %
	Mandataire social Pierre-Charles DECOSTER
Chiffres clés financiers	Total bilan 2 644 757 euros
	Total endettement financier 251 968 euros
	Résultat net -215 199 euros
	(Avance en compte courant de la Sem) 0 euros
	(Augmentation de capital) Néant
Nom du représentant de QUODAM	Pierre-Charles DECOSTER

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

X. ANNEXE 4 - CHIFFRES CLES DE LA FILIALE VILLENEUVE SERVICES ET GESTION

Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Dénomination sociale	VILLENEUVE SERVICES ET GESTION
Objectifs et stratégie pour le territoire	Gestion et exploitation de locaux commerciaux, professionnels d'habitation, syndic et administrateur de biens, transactions sur immeubles et fonds de commerce
Date de création	23/10/1991
Montant de la participation	Montant du capital détenu 7 622 euros
	% de détention du capital 100 %
	Mandataire social Frédéric MORICEAU
Chiffres clés financiers	Total bilan 3 614 618 euros
	Total endettement financier 3 407 121 euros
	Résultat net 240 770 euros
	(Avance en compte courant de la Sem) 0 euros
	(Augmentation de capital) Néant
Nom du représentant de QUODAM	Pierre-Charles DECOSTER

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

XI. ANNEXE 5 – BILAN DE QUODAM

Actif		Au 31/12/2024			Au 31/12/2023
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement	24 360	24 360	18 960
		Frais de développement	86 085	84 654	2 874
		Concessions, brevets et droits similaires			
		Fonds commercial (1)			
		Autres immobilisations incorporelles	11 729	7 704	4 024
	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles en cours			
		Avances et acomptes			
		TOTAL	122 174	116 719	5 455
		Terrains	4 173 292	566 614	3 606 678
		Constructions	38 796 508	23 209 478	15 587 029
		Inst. techniques, mat. out. industriels	110 610	110 610	0
		Autres immobilisations corporelles	446 353	423 031	23 321
	Immobilisations financières	Immobilisations en cours	904 142		904 142
		Avances et acomptes			
		TOTAL	44 430 907	24 309 735	20 121 171
		Participations évaluées par équivalence			
		Autres participations	8 103 004	1 101 457	7 001 547
		Créances rattachées à des participations			
		Titres immob. de l'activité de portefeuille			
	Immobilisations financières	Autres titres immobilisés			
		Prêts			
		Autres immobilisations financières	9 851		9 851
		TOTAL	8 112 855	1 101 457	7 011 398
Total de l'actif immobilisé		52 665 938	25 527 911	27 138 026	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements			
		En cours de production de biens			
		En cours de production de services			
		Produits intermédiaires et finis			
		Marchandises			
	Créances	TOTAL			
		Avances et acomptes versés sur commandes	37 316		37 316
		Clients et comptes rattachés	911 648	74 670	836 977
		Autres créances	1 246 264		1 246 264
		Capital souscrit et appelé, non versé			
	Divers	TOTAL	2 157 912	74 670	2 083 242
		Valeurs mobilières de placement			
		(dont actions propres :)			
		Instruments de trésorerie	2 878 501		2 878 501
Disponibilités		2 878 501		2 878 501	
Charges constatées d'avance		1 006 333		1 006 333	
Total de l'actif circulant		6 080 063	74 670	6 005 392	
Frais d'émission d'emprunts à étaler					
Primes de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF		58 746 001	25 602 582	33 143 419	
Renvois :					
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières				9 851	
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)				6 550 851	
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 6 558 435)	6 558 435	6 096 675
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 011 840	
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	609 667	609 667
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées	115	115
	Autres réserves		
	Report à nouveau	5 439 945	6 472 377
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	-157 190	-1 032 432
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)		
	Situation nette avant répartition	15 462 812	12 146 403
	Subvention d'investissement	262 508	305 179
	Provisions réglementées		
Total		15 725 320	12 451 582
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Provisions pour risques	531 000	931 000
	Provisions pour charges		
Total		531 000	931 000
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	14 431 527	15 315 624
	Emprunts et dettes financières divers (3)	380 956	364 919
	Total	14 812 484	15 680 543
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	48 899	48 899
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	929 957	331 631
	Dettes fiscales et sociales	271 634	190 816
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Produits constatés d'avance	Autres dettes	824 122	805 062
	Instruments de trésorerie		
Total		2 025 714	1 327 510
Total des dettes et des produits constatés d'avance		16 887 098	17 056 954
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		33 143 419	30 439 536
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques (3) dont emprunts participatifs	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an à moins d'un an	16 838 198	17 008 054

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-16-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

XII. ANNEXE 6 – COMPTE DE RÉSULTAT DE QUODAM

		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	676 116		676 116	1 065 610
	- Services	3 508 211		3 508 211	3 415 676
	Chiffre d'affaires net	4 184 327		4 184 327	4 481 287
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			1 500	23 340
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			523 536	210 180
	Autres produits			7 757	639
Total				4 717 122	4 715 447
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 983 970	2 632 325
	Impôts, taxes et versements assimilés			650 605	636 889
	Salaires et traitements			552 718	608 668
	Charges sociales			289 775	296 954
	Dotations sur immobilisations			1 006 385	1 052 238
	Dotations d'exploitation				
	sur actif circulant				
	pour risques et charges				
Autres charges				213 992	238 218
Total				4 697 447	5 465 294
Résultat d'exploitation A				19 674	-749 846
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			73 021	102 970
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total				73 021	102 970
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				33 273
	Intérêts et charges assimilées (5)			726 501	767 960
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total				726 501	801 233
Résultat financier D				-653 479	-698 262
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E				-633 805	-1 448 108

		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	450 670	575 220
	Reprises sur provisions et transferts de charge	673 101	
	Total	1 123 771	575 220
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	197 082	107 270
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	450 074	52 273
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	647 157	159 544
Résultat exceptionnel		F 476 614	415 676
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-157 190	-1 032 432
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier	15 477	20 535
(4) Dont produits concernant les entités liées			
(5) Dont intérêts concernant les entités liées			