



## 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.

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

## SOMMAIRE

<b>I. PRÉSENTATION Du GROUPE QUODAM</b>	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
<b>II. Etat des prises de participation - Situation du groupe AU 31/12/2023.....</b>	9
<b>III. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de l'Epl</b>	
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
<b>IV. Etat des relations entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl .....</b>	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
<b>V. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année.....</b>	15
V.1 - Évolutions statutaires .....	15
V.2 - Évolutions de l'actionnariat .....	16
<b>VI. Bilan de gouvernance.....</b>	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
<b>VII. Annexe 1 - Chiffres clés de la filiale Villeneuve Énergies Nouvelles.....</b>	19
<b>VIII. Annexe 2 - Chiffres clés de la filiale La Pépinière .....</b>	20
<b>IX. Annexe 3 - Chiffres clés de la filiale INFINITIMM.....</b>	21
<b>X. Annexe 4 - Chiffres clés de la filiale Villeneuve Service et Gestion.....</b>	22
<b>XI. Annexe 5 – BILAN DE QUODAM .....</b>	23
<b>XII. Annexe 6 – COMPTE DE RÉSULTAT DE QUODAM .....</b>	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 ENCIE Solutions qui crée une société dédiée au projet : GVEN.

Avril et mai 2024 : Signatures des promesses de vente entre la Ville et Infinitimm et Eiffage Immobilier pour le macro-lot 1 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 bâties et non-bâties, 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.

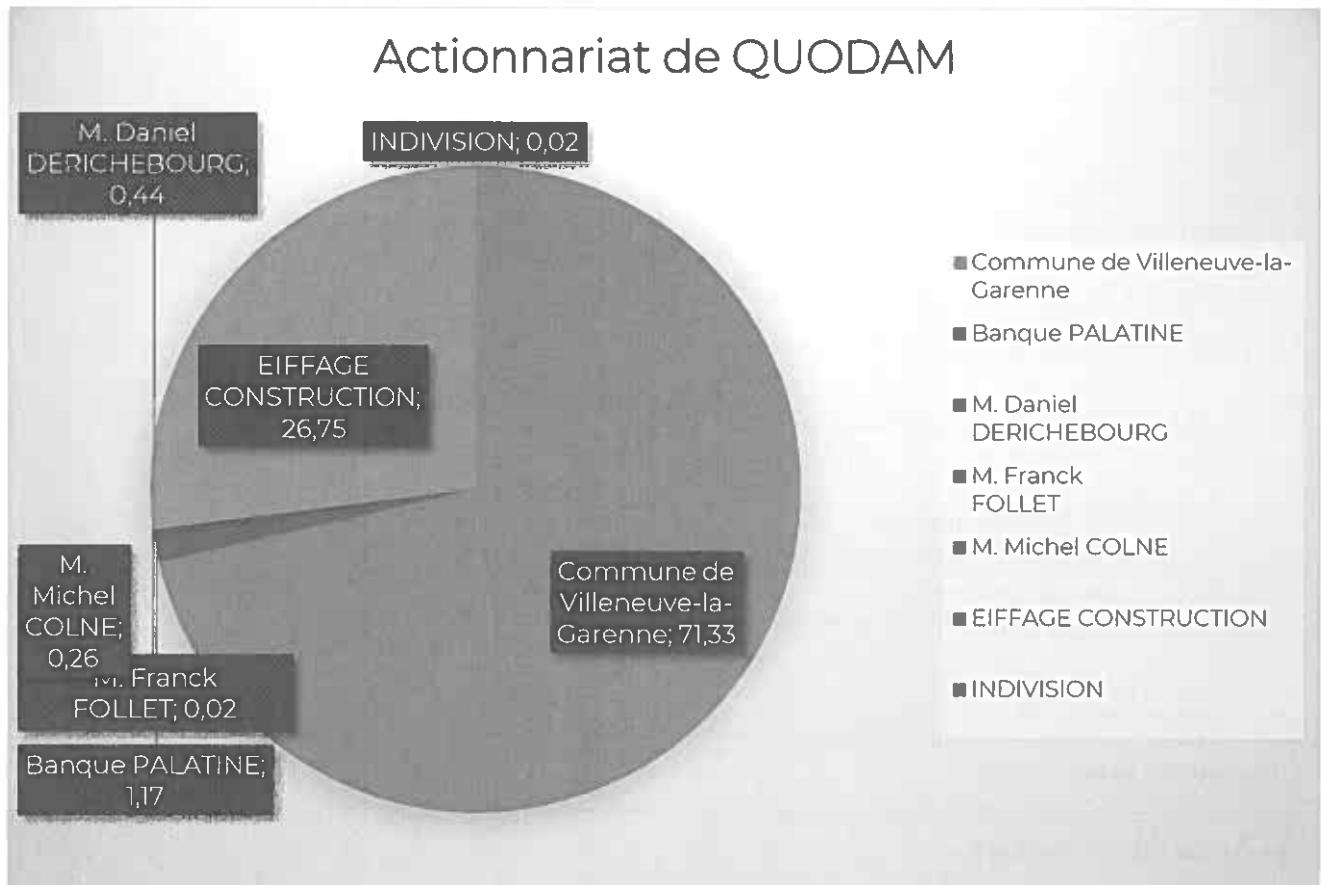
Étant précisé que les actions et opérations de la société ne relèvent pas du champ d'application de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

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

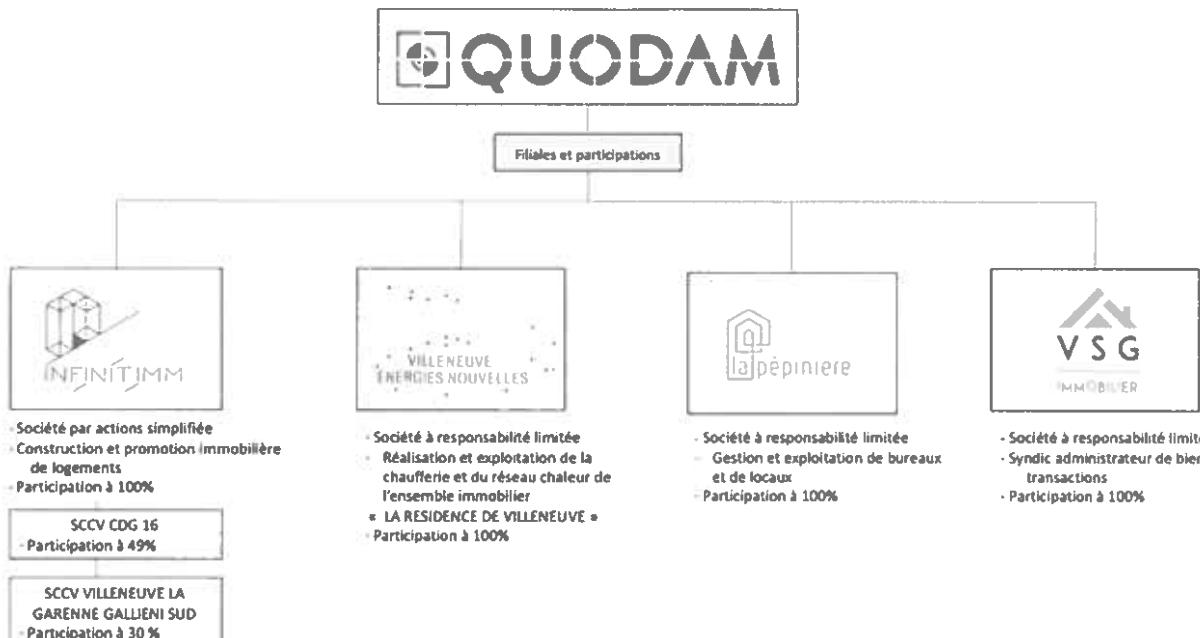
- Composition du conseil d'administration au 31/12/2024

	Nom des représentants au conseil	Le cas échéant, date de nomination
Représentants de la collectivité locale		
Commune de Villeneuve-la-Garenne	M. Pascal PELAIN Mme Carine BANSEDE M. Arnaud PERICARD M. Alain-Xavier FRANCOIS Mme Ève NIELBIEN	29 juillet 2020 29 juillet 2020 29 juillet 2020 12 mai 2022 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
<b>Total</b>	<b>4 545</b>

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



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

### 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 occupantes 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 00 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<sup>er</sup> 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

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

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

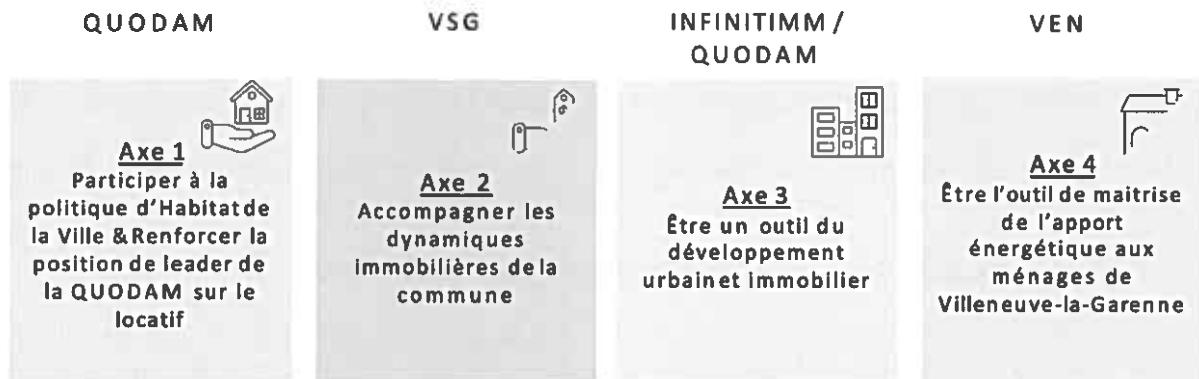
## III.3 - Présentation du chiffre d'affaires

	<b>TOTAL : Quodam</b>	<b>Production de services vendus</b>	<b>Prestations récupérables</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	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.



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

## **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'Île-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

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

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

### V.1 - Évolutions statutaires

<b>Date de l'assemblée générale</b>	24/06/2024
<b>Objet de la modification</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Approbation de l'apport en nature des biens immobiliers par la Ville de Villeneuve-la-Garenne à la Société ;</li><li>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 ;</li><li>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 ;</li><li>Modification corrélative des statuts de la Société ;</li><li>Suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la Ville de Villeneuve-la-Garenne ;</li><li>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 ;</li><li>Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital social ;</li><li>Suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Ville de Villeneuve-la-Garenne dans le cadre de la délégation de compétence susvisée ;</li><li>Augmentation de capital de la Société d'un montant nominal maximal de 3% du capital réservée aux salariés de la Société ;</li><li>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</li></ol>

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

## 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.

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

## 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 Infinitimm 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.

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

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

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

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

## IX. ANNEXE 3 - CHIFFRES CLES DE LA FILIALE INFINITIMM

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

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

## 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)	11 729	7 704	4 024	
		Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	122 174	116 719	25 859	
		Terrains	4 173 292	566 614	710 739	
		Constructions	38 796 508	23 209 478	15 975 830	
Actif immobilisé	Immobilisations financières	Inst. techniques, mat. out. industriels	110 610	110 610	0	
		Autres immobilisations corporelles	446 353	423 031	36 038	
		Immobilisations en cours	904 142		904 142	
		Avances et acomptes				
		TOTAL	44 430 907	24 309 735	20 121 171	
	Immobilisations financières	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				
		Autres titres immobilisés				
Actif circulant	Stocks	Prêts				
		Autres immobilisations financières	9 851		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	
					26 518 445	
	Créances	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
Actif circulant	Divers	TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes	37 316		37 316	
					27 316	
		Clients et comptes rattachés	911 648	74 670	836 977	
		Autres créances	1 246 264		1 246 264	
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		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	
Renvois :		TOTAL				
		Charges constatées d'avance	1 006 333		1 006 333	
					896 820	
		Total de l'actif circulant	6 080 063	74 670	6 005 392	
					3 921 091	
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	30 439 536	
(1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)				9 851	6 550 851	
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients		

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières  
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)

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

## Passif

## 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 d'exploitation	• sur immobilisations	différences	1 006 385	1 052 238
	• sur actif circulant	provisions		
	• pour risques et charges			
Autres charges			213 992	238 218
		Total	4 697 447	5 465 294
		Résultat d'exploitation	A	19 674
Opér. commun				-749 846
	Bénéfice attribué ou perte transférée	B		
	Perte supportée ou bénéfice transférée	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
	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 Reprises sur provisions et transferts de charge	450 670 673 101 1 123 771	575 220 52 273 575 220
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	197 082 450 074 647 157	107 270 52 273 159 544
	Résultat exceptionnel	F G H	476 614 -157 190 -1 032 432
	Participation des salariés aux résultats Impôt sur les bénéfices		
	BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )		
(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			