

RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE

EXERCICE 2023



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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

Pascal PELAIN
Carine BANSEDE
Arnaud PERICARD
Alain-Xavier FRANÇOIS

Exercice 2023

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
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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	7
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	13
III.3 - Présentation du chiffre d'affaires	13
III.4 - Perspectives de développement	14
IV. Etat des relations entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl	15
IV.1 - Contrats signés entre Villeneuve-la-Garenne et QUODAM	15
IV.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à l'Epl	15
IV.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à l'Epl	15
IV.4 - Aides octroyées au titre du développement économique	15
IV.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité à l'Epl	15
V. Evolutions statutaires et de l'actionariat intervenues dans l'année	16
V.1 - Évolutions statutaires	16
V.2 - Évolutions de l'actionariat	16
VI. Bilan de gouvernance	17
VI.1 - Réunions du conseil d'administration	17
VI.2 - Réunions de l'assemblée générale	17
VI.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux	17
VI.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	17
a - Principaux risques et incertitudes	17
b - Contrôle interne	19
c - Contrôles externes	19
VII. Annexe 1 - Chiffres clés de la filiale Villeneuve Énergies Nouvelles	20
VIII. Annexe 2 - Chiffres clés de la filiale La Pépinière	21
IX. Annexe 3 - Chiffres clés de la filiale INFINITIMM	22
X. Annexe 4 - Chiffres clés de la filiale Villeneuve Service et Gestion	23
XI. Annexe 5 – BILAN DE QUODAM	24
XII. Annexe 6 – COMPTE DE RÉSULTAT DE QUODAM	26

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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	9 au 31/12/2023

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.

092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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 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
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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

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.

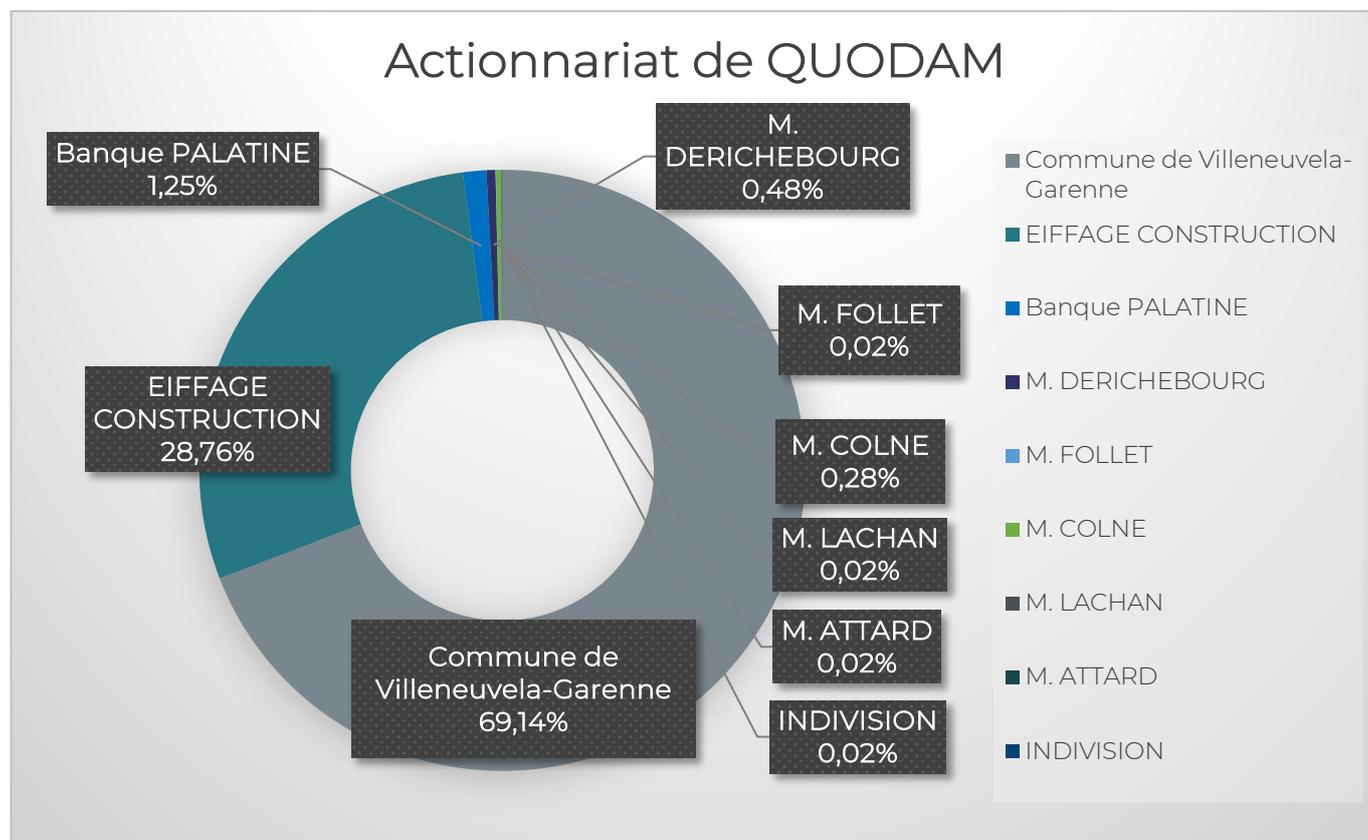
Etant précisé que les actions et opérations de la société ne relèvent pas du champ d'application de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Domaines d'activité :

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

I.4 - Répartition du capital social



I.5 - La gouvernance

- Composition du conseil d'administration au 31/12/2023

	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
Administrateurs privés		
Banque PALATINE	M. Bruno GIRARD	17 avril 2023
M. Franck FOLLET	M. Franck FOLLET	27 juin 2022

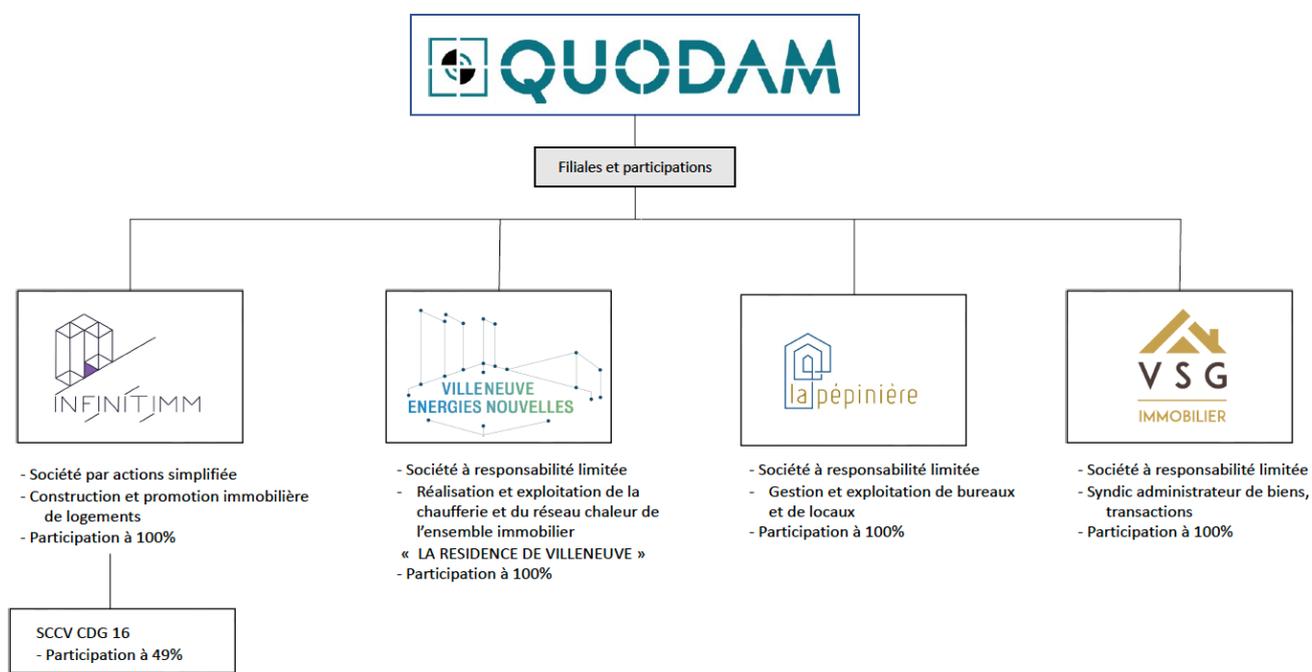
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

- 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	2 921
EIFFAGE CONSTRUCTION représentée par M. Mayeux,	1 215
Banque PALATINE représentée par M. Bruno GIRARD	53
M. Daniel DERICHEBOURG	20
M. Franck FOLLET	1
M. Michel COLNE	12
M. Marc LACHAN	1
Jean-Christophe ATTARD	1
Indivision	1
total	4 225

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

II. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE AU 31/12/2023



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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 2023 a été marquée par la mise en œuvre du Plan à Moyen Terme du groupe QUODAM fixant les orientations pour le redéploiement de l'activité de QUODAM tel qu'il avait été adopté en 2022 par le Conseil d'Administration.

1.1 Quodam

Après la baisse des loyers d'habitation d'un montant d'une centaine de milliers d'euros enregistrée en 2023, les loyers encaissés en 2024 remontent de près de cent cinquante mille euros pour revenir à un montant légèrement supérieur à celui de 2021. Cela s'explique par la campagne de travaux de rénovation menées sur les appartements vacants et en état de vétusté qui ont ensuite été remis en location aux conditions du marché.

Les travaux

Durant l'exercice 2023, les travaux suivants ont été réalisés :

- réfection des logements pour 200 000 euros
- travaux salles de bain pour 25 000 euros
- petits travaux suite états des lieux pour 48 000 euros.

Les ventes

Le Cabinet VSG a vendu 3 logements pour le compte de QUODAM au cours de l'exercice 2023 pour un montant total de 532 500€. La crise dans lequel le secteur immobilier est entré en 2022 s'est installée en 2023 avec une très forte diminution du nombre de transactions enregistrées. Villeneuve-la-Garenne n'est pas épargnée par cette crise qui touche à la fois le secteur de l'immobilier neuf comme celui de l'ancien.

Maison de Santé Pluridisciplinaire Jean Moulin (anciens bureaux de QUODAM)

Les travaux, débutés en janvier 2023, ont été livrés fin avril 2023. La Maison de Santé Averroès a ouvert ses portes au public au début de l'été 2023. Le coût total des travaux s'est élevé à 195 000 €.

1.2 Villeneuve Services et Gestion

En 2023, l'activité de transaction de la filiale Villeneuve Services et Gestion, s'est trouvée fortement ralentie par la crise immobilière. Aussi, les mandats de commercialisation signés avec PROMOGIM et avec ICADE pour des opérations neuves n'ont malheureusement pas été réalisés.

Accuse de réception en Préfecture
092-219200789-20240620-2024_06-20_21-DE
Date de réception : le 20/06/2024

En revanche, en matière de gestion locative, l'activité a été renforcée du fait de la remise sur le marché locatif d'une vingtaine d'appartements de QUODAM. L'agence a par ailleurs poursuivi son activité de gestion pour le compte de tiers (un peu plus d'une quinzaine).

Enfin, VSG poursuit son développement dans le métier de syndic immobilier avec la signature en 2023 de trois nouveaux mandats sur des copropriétés situées à Villeneuve-la-Garenne, notamment l'Ilot du Mail.

1.3 Infitimm

En 2023, un gros travail de développement de nouvelles opérations a été mené sur la filiale Infitimm, avec le concours apporté à la Ville pour mener à bien la consultation visant à désigner les promoteurs immobiliers des deux macro-lots de l'opération Gallieni Sud avec lesquels Infitimm interviendra en copromotion. Infitimm a également été amené à travailler sur d'autres opérations, soit seule, soit en copromotion.

Gallieni Sud

La consultation a été lancée au printemps 2023, en deux tours. Une trentaine de promoteurs ont déposé un dossier de candidature pour chacun des deux lots. Infitimm a accompagné les services de la ville dans l'analyse des dossiers de candidatures et un jury composé par la ville a retenu 4 équipes de promoteurs et architectes par macro-lot pour le second tour de la consultation.

Infitimm a réalisé une analyse technique des propositions rendues par chacune des équipes de promoteurs et d'architectes et a accompagné les services de la ville dans l'organisation du jury de concours qui a auditionné les équipes et a sélectionné les lauréats de la consultation.

L'opération représente un total de 465 logements. La mise au point des projets a été engagée début 2024. Infitimm travaille étroitement avec les deux promoteurs retenus à l'issue de la consultation : Eiffage Construction pour le macro-lot 1 et Verrecchia pour le macro-lot2. Il est prévu qu'Infitimm soit associé à hauteur de 30% dans les SCCV qui vont être constituées pour mener ces opérations.

14/15 quai Sisley

La Ville, QUODAM et sa filiale Infitimm, ainsi que l'architecte Brigitte METRA ont répondu ensemble à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé conjointement par les ministères de la Culture et du Logement fin 2021 intitulé « Engagés pour la Qualité du Logement de Demain » (QLD). Cet AMI a permis de sélectionner des projets visant les objectifs du rapport Girometti Leclercq. La candidature du projet a été retenue en mars 2022 et Infitimm a engagé les études pour la réalisation d'une opération de 18 logements neufs et la réhabilitation des 6 appartements situés dans le pavillon remarquable du 15 quai Sisley, ainsi qu'à l'intégration en pied d'immeuble d'un équipement à destination des seniors sous gestion du CCAS.

En 2023, les études ont été poursuivies et une demande de permis de construire a été déposée au mois de décembre 2023. Il est en cours d'instruction, des pièces complémentaires ayant été demandées.

Parallèlement, QUODAM et la Ville ont travaillé à la préparation d'un apport au capital de QUODAM du terrain d'assiette de l'opération. Par ailleurs, le conseil d'administration de QUODAM de réfléchir à la conservation de cette opération en patrimoine par QUODAM pour d'une part répondre à

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception en préfecture: 04/07/2024

l'objectif fixé au PMT de reconstitution du patrimoine de QUODAM et d'autre part pour garantir la qualité de l'entretien de cet immeuble dont il est prévu que la façade soit en bois.

Angle Barbusse / Sisley

Infinittimm a fait réaliser une étude de capacité sur les terrains situés à l'angle de la rue Henri Barbusse et du quai Alfred Sisley qui a été présentée à la Ville début 2022. La Ville est déjà propriétaire d'une partie des fonciers en question mais il reste des acquisitions à mener. Les négociations foncières et les études ont été lancées en 2023 par Infinittimm. Une promesse de vente a été signée pour l'acquisition du local d'activité situé au rez-de-chaussée, la vente a été régularisée au premier trimestre 2024.

Par ailleurs, QUODAM et la Ville ont travaillé à la préparation d'un apport au capital de la QUODAM du terrain d'assiette de l'opération. Il est également envisagé que cette opération puisse être conservée au patrimoine de QUODAM.

Entrée sud du centre-ville – Angle Royer/Gallieni

Infinittimm 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. L'instruction est en cours.

Rue de l'Avenir

Infinittimm en partenariat avec ALIOS Développement, dans le cadre de la SCCV CDG 16 qui sera appelée à être renommée, a fait réaliser par l'Atelier LD 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 de 37 logements.

En 2023, QUODAM et la Ville ont travaillé à la préparation d'un apport au capital de la QUODAM du terrain d'assiette de l'opération qui serait cédé par QUODAM à la SCCV pour la réalisation de l'opération.

Un concours d'architecture a été lancé en 2024 en vue de la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre de cette opération.

1.4 Villeneuve Énergies Nouvelles

La consultation engagée en décembre 2022 a permis de retenir les candidatures des quatre sociétés suivantes :

- IDEX – Territoires
- ENGIE ENERGIE SERVICES
- DALKIA
- CORIANCE

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE Date de réception préfecture : 04/07/2024

Ces sociétés ont remis leurs offres en juin 2023. Les premières auditions des candidats ont eu lieu en juillet 2023.

Les 4 candidats ont déposé des offres intermédiaires en septembre 2023. Ils ont à nouveau été auditionnés en octobre 2023.

Les offres finales ont été remises en janvier 2024 et présentées à la commission consultative en mars 2024. ENGIE ENERGIE SERVICES a été pressenti et les négociations de finalisation du contrat ont été engagées avec lui. A l'issue des négociations, la décision d'attribution du contrat à la société ENGIE ENERGIE SERVICES a été prise le 15 avril 2024.

Le nouveau contrat a été signé le 29 avril 2024. Il entrera en vigueur à compter du 1^{er} juin 2024.

1.5 La Pépinière

Une étude de préfiguration de transformation de la Pépinière en foncière de redynamisation économique a été lancée en mars 2023. Elle est cofinancée par la Banque des Territoires. Des discussions techniques ont été engagées avec l'EPT Boucle Nord de Seine dans la mesure où c'est l'EPT qui exerce la compétence de développement économique. L'étude se poursuit.

III.2 - Situation financière de l'Epl

- Chiffres clés de QUODAM

Chiffre d'affaires	4 481 287
Produits d'exploitation	4 715 448
Charges d'exploitation	5 465 294
Charges salariales	905 622
Bénéfice / perte	- 749 847
Capitaux propres	12 451 582
Situation de trésorerie au 31/12/2023	1 130 436

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

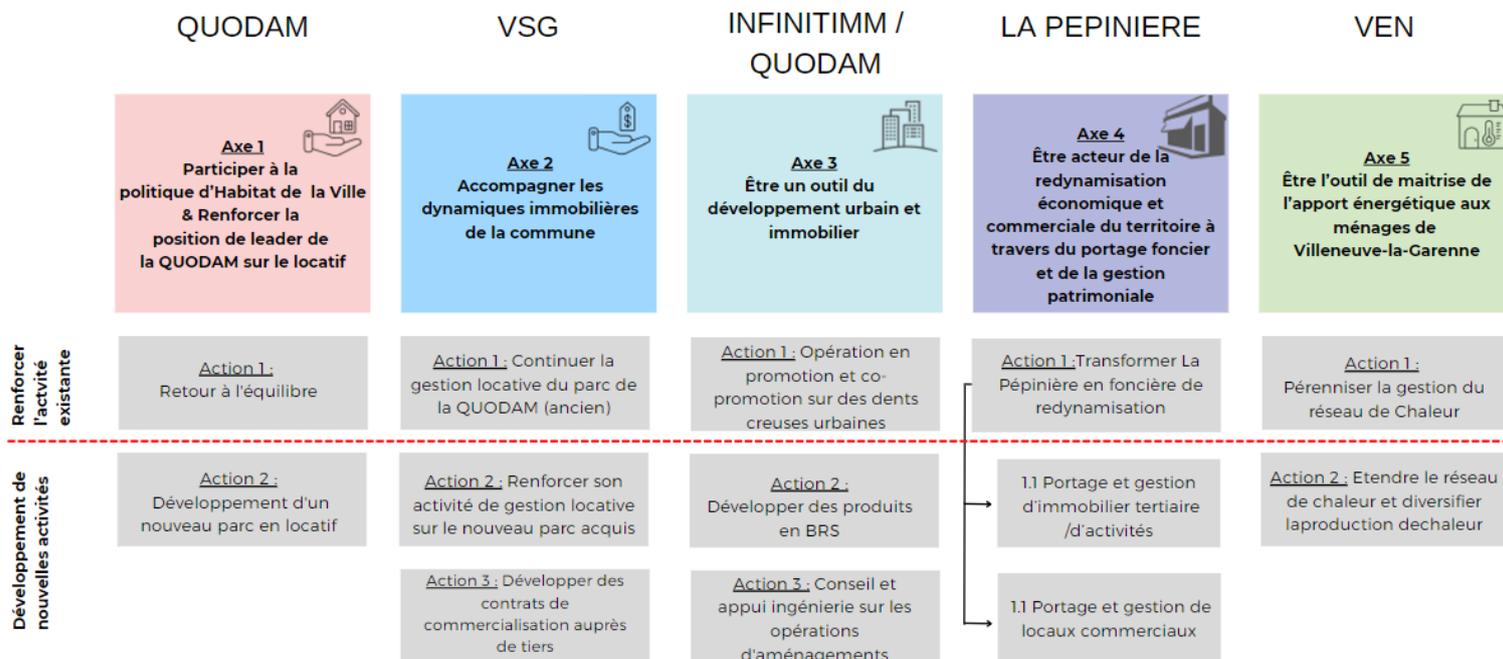
III.3 - Présentation du chiffre d'affaires

	TOTAL : Quodam	Production de services vendus	Prestations récupérables
Chiffre d'affaires	4 481 287	3 415 677	1 065 610

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

III.4 - Perspectives de développement

QUODAM a établi en 2022 son plan à moyen terme dont voici la synthèse.



Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
 Date de réception préfecture : 04/07/2024

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 2023, 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 31/12/2023 s'élève à 14 372 244 euros. Le remboursement de cet emprunt se terminera en 2037.

La Ville a également garanti un emprunt d'un montant de 2 M€ souscrit en 2008 auprès de DEXIA. Le capital restant dû au 31/12/2023 s'élève à 48 412 euros. Cet emprunt sera intégralement remboursé en 2024.

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
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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

V.1 - Évolutions statutaires

Date de l'assemblée générale	17/04/2023
Objet de la modification	<p>Modification des statuts pour précision quant à l'objet social et prise en compte de la loi 3DS</p> <p>Suppression du préambule</p> <p>Modification de l'article 2 « Objet social »</p> <p>Modification de l'article 1er « Forme »</p> <p>Modification de l'article 14 sur la clause d'agrément</p> <p>Modification de l'article 15 « Composition du conseil d'administration »</p> <p>Modification de l'article 16 « Durée du mandat des administrateurs »</p> <p>Modification de l'article 17 « Absence d'action de garantie »</p> <p>Modification de l'article 19</p> <p>Modification de l'article 22 relatif à la direction générale concernant la représentation de la Société dans les assemblées générales des sociétés et groupements auxquels elle participe</p> <p>Modification de l'article 23 « Signatures »</p> <p>Modification de l'article 24 « Limites d'âge »</p> <p>Modification de l'article 27 « Dispositions communes aux assemblées générales »</p> <p>Suppression de l'article 30 des statuts et nouvelle numérotation subséquente</p> <p>Modification de l'article 34 (35 nouvelle numérotation) « Bénéfices »</p>

V.2 - Évolutions de l'actionnariat

Il n'y a pas eu d'évolution de l'actionnariat en 2023.

A noter qu'en 2024, la Ville a fait l'acquisition de l'action détenue par M. Lachan et qu'une augmentation du capital par apport en nature et par apport en numéraire est en cours de réalisation.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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	24/03/2023	75 %
2	17/04/2023	100%
3	28/11/2023	100%

VI.2 - Réunions de l'assemblée générale

	Date de l'assemblée générale	Taux de présence des représentants de la collectivité
1	17/04/2023	100 %
2	13/06/2023	100%

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

En 2023, 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 2023 passant de 1.511.658 € à 905.623 €.

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.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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

Pour Quodam

Un déficit comptable de 1.032.432 euros est constaté en 2023.

Ce déficit est conforme à la prévision budgétaire établie en 2023. Il traduit le redressement progressif de QUODAM qui voit ainsi son résultat d'exploitation passer de -1.523.442 € en 2022 à -749.847 € en 2023. Un plan de réhabilitation des logements vacants a été mis en œuvre et les logements rénovés sont reloués au prix du marché libre. La poursuite de cette dynamique doit permettre à QUODAM de renouer avec une exploitation équilibrée de son patrimoine.

La trésorerie au 31/12/2023 s'établit à 1.130.435 euros.

Compte tenu des dotations aux amortissements et aux provisions comptabilisées, la capacité d'autofinancement de l'exercice 2023 reste négative. Elle s'établit à - 469.868 euros.

Pour Villeneuve Services et Gestion

Une perte de 244.817 euros en 2023 qui s'explique :

- > par une diminution du chiffre d'affaires sur le secteur des transactions en raison du contexte du marché immobilier ;
- > et par une augmentation des charges liées au déploiement d'un nouvel outil informatique.

A noter que VSG bénéficie de disponibilités financières propres à hauteur de 335.273 euros au 31/12/2023.

Pour Infitimm

Une perte de 194.563 euros en 2023.

> Perte comptable qui est liée à l'absence de chiffre d'affaires en 2023, 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 2025.

A noter que Infitimm bénéficie de disponibilités financières à hauteur de 1.646.257 euros au 31/12/2023.

Pour Villeneuve Énergies Nouvelles

Une perte de 547.924 euros est constatée en 2023.

Elle tient au fait que le contrat en cours avec Dalkia ne produit 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 va générer un chiffre

Accuse de réception en préfecture
092-219200783-20240620-2024_06_20_A1-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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.

A noter que VEN bénéficie de disponibilités financières à hauteur de 1.464.816 euros au 31/12/2023.

Pour La Pépinière

Une perte de 62.266 euros en 2023 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 191.690 euros au 31/12/2023.

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 2023.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE Date de réception préfecture : 04/07/2024

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 5 967 793 euros
	Total endettement financier 3 046 381 euros
	Résultat net -547.924 euros
	(Avance en compte courant de la Sem) 2.594.926 euros
	(Augmentation de capital) Sans objet
Nom du représentant de QUODAM	Pierre-Charles DECOSTER

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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 206 961 euros
	Total endettement financier 110 523 euros
	Résultat net -62 266 euros
	(Avance en compte courant de la Sem) 100 000 euros
	(Augmentation de capital) Néant
Nom du représentant de QUODAM	Pierre-Charles DECOSTER

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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 50 000 euros
	% de détention du capital 100 %
	Mandataire social Pierre-Charles DECOSTER
Chiffres clés financiers	Total bilan 2 668 962 euros
	Total endettement financier 3 560 975 euros
	Résultat net -121 499 euros
	(Avance en compte courant de la Sem) 3 500 000 euros
	(Augmentation de capital) Néant
Nom du représentant de QUODAM	Pierre-Charles DECOSTER
Commentaires éventuels	Risques et contentieux Recapitalisation prévue en 2024

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

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

Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Dénomination sociale	VILLENEUVE SERVICE 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 2 966 687 euros
	Total endettement financier 2 999 961 euros
	Résultat net -244 817 euros
	(Avance en compte courant de la Sem) 400 000 euros
	(Augmentation de capital) Néant
Nom du représentant de QUODAM	Pierre-Charles DECOSTER

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

XI. ANNEXE 5 – BILAN DE QUODAM

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement	24 360	5 400	18 960		18 960	
	Concessions, brevets et droits similaires	86 086	83 211	2 875	4 318	1 443	33,43
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles	11 729	7 705	4 025	4 025		
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	1 265 920	555 181	710 739	724 346	13 607	1,88
	Constructions	38 309 866	22 334 036	15 975 830	17 005 194	1 029 363	6,05
	Installations techniques, matériel et outillage	110 610	110 610	0	0		
	Autres immobilisations corporelles	444 981	408 943	36 038	55 260	19 222	34,78
	Immobilisations en cours	398 302		398 302	17 190	381 112	NS
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
Autres participations	4 603 005	1 109 079	3 493 926	3 501 548	7 622	0,22	
Créances rattachées à des participations	6 550 000	673 101	5 876 899	7 852 550	1 975 651	25,16	
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	851		851	851			
Total II	51 805 710	25 287 265	26 518 445	29 165 281	2 646 836	9,08	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes	27 316		27 316		27 316	
Créances (3)							
Clients et comptes rattachés	1 054 314	121 725	932 589	485 868	446 721	91,94	
Autres créances	825 007		825 007	1 097 065	272 059	24,80	
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	1 130 436		1 130 436	759 995	370 440	48,74	
Charges constatées d'avance (3)	896 821		896 821	812 716	84 105	10,35	
Total III	3 933 894	121 725	3 812 169	3 155 645	656 524	20,80	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	55 739 604	25 408 990	30 330 614	32 320 926	1 990 312	6,16

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023	Exercice N-1 31/12/2022	Ecart N / N-1	
		12	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 6 096 675) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	6 096 675	6 096 675		
	Réserves				
	Réserve légale	609 668	609 668		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées	115	115		
	Autres réserves				
	Report à nouveau	6 472 378	8 524 527	2 052 149	24.07
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 032 432	2 052 149	1 019 717	49.69
	Subventions d'investissement Provisions réglementées	305 179	347 850	42 671	12.27
	Total I	12 451 582	13 526 685	1 075 103	7.95
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges	931 000	931 000		
	Total III	931 000	931 000		
	DETTES (I)				
DETTES (I)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	15 315 624	16 301 844	986 220	6.05
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	364 920	350 286	14 633	4.18
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	272 447	308 674	36 227	11.74	
Dettes fiscales et sociales	189 979	311 259	121 281	38.96	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	805 062	591 178	213 885	36.18	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	16 948 031	17 863 241	915 209	5.12
	Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		30 330 614	32 320 926	1 990 312	6.16

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

2 687 637

2 715 848

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

XII. ANNEXE 6 – COMPTE DE RÉSULTAT DE QUODAM

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens	1 065 610		1 065 610	928 217	
Production vendue de services	3 415 677		3 415 677	2 968 241	
Chiffre d'affaires NET	4 481 287		4 481 287	3 896 459	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation			23 340	7 333	
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			210 181	230 640	
Autres produits			640	614	
Total des Produits d'exploitation (I)			4 715 448	4 135 046	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			2 632 325	2 506 387	
Impôts, taxes et versements assimilés			636 890	633 102	
Salaires et traitements			600 782	699 235	
Charges sociales			304 840	598 205	
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 052 238	1 062 404	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			238 219	159 154	
Total des Charges d'exploitation (II)			5 465 294	5 658 487	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			749 847	1 523 442	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023	Exercice N-1 31/12/2022
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)	102 971	119 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	102 971	119 000
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	33 273	492 389
Intérêts et charges assimilées (4)	767 960	795 394
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	801 233	1 287 783
2. Résultat financier (V-VI)	698 262	1 168 783
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 448 109	2 692 225
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	575 221	1 512 370
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	575 221	1 512 370
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	107 270	517 791
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	52 274	354 503
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	159 544	872 294
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	415 677	640 076
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	5 393 639	5 766 415
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 426 071	7 818 564
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 032 432	2 052 149
	18 071	
* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier : Redevance de crédit bail immobilier		
(3) Dont produits concernant les entreprises liées	102 971	119 000
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées		

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240620-2024_06_20_21-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024