

COMMUNE  
DE  
VILLENEUVE-  
LA-GARENNE  
92390

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35  
Membres présents : 22  
Membres représentés : 7  
Membres absents : 6  
Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi quatre avril à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le vendredi 29 mars 2024 et par voie dématérialisée le même jour, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

### ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

M. Frédéric RARCHAERT, M. Arnaud PERICARD, Mme Léila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, Mme Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, Mme. Mirtha HENRIOL, Mme. Fatma SERIR, M. Salah KOBBI, M. Larbi OUHAMMOU, Conseillers municipaux délégués.

Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ, M. Gaoussou KEITA, M. Éric PELEAU, Mme. Mariam KANTE, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

### POUVOIRS :

Mme Carine BANSEDE, Maire-adjointe, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,  
Mme Khady FOFANA, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme Leila LARIK,  
M. Kiran GURUNG, Maire-adjoint, donne pouvoir à Mme Fatma SERIR,  
M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,  
Mme Joanna MOHAMED, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Zoubida KATTHALA,  
Mme Rolande CHAVANNNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Mirtha HENRIOL,  
Jérémy LAGARDE, Conseiller municipal, donne pouvoir Eric PELEAU,

### ABSENTS :

Monsieur Christophe DOUAY, Conseiller municipal,  
Madame Yaël LEVY, Conseillère municipale,  
Monsieur Abderrahim AIT OMAR, Conseiller Municipal,  
Madame Sandrine PAYET, Conseillère municipale,  
Monsieur Abdelaziz BENTAJ, Conseiller Municipal,  
Madame Emmanuelle RASSABY, Conseillère municipale,

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, désignée en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

APPROBATION DES MODIFICATIONS STATUTAIRES DE LA SOCIETE QUODAM CORRELATIVE A  
L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN NATURE

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

## **MONSIEUR LE MAIRE EXPOSE AU CONSEIL**

Que compte-tenu de l'évolution de la répartition du capital de la société QUODAM après l'augmentation de capital social en nature, le capital social serait porté de 6.096.675 euros à 6.458.868 euros. Par conséquent, la rédaction de l'article 6 (Capital social) des statuts de la société QUODAM serait modifiée comme suit :

« CAPITAL SOCIAL ARTICLE SIX :

Que capital social est fixé à SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT euros (6.458.868 €).

Qu'il est divisé en QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE (4.476) actions de MILLE QUATRE CENT QUARANTE TROIS EUROS (1.443 €) de valeur nominale chacune, souscrites en numéraire et dont au moins 50 pour 100 (50%) et au plus 85 pour 100 (85%) doivent appartenir aux collectivités locales ou groupements de ces collectivités.

Qu'il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous. »,

Qu'il est proposé au conseil municipal en conséquence :

- d'approuver sous réserve de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, les modifications statutaires portant sur le capital social de la société QUODAM telles que présentées ci-dessus,
- d'autoriser les représentants de la Ville de Villeneuve-la-Garenne au conseil d'administration et à l'assemblée générale des actionnaires de la société QUODAM à approuver les modifications ainsi apportées aux statuts de la société QUODAM,

## **LE CONSEIL,**

Vu les articles L. 1521-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 1524-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable de la commission des finances en date du 2 avril 2024,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 2 avril 2024,

Ouï l'exposé complet de Monsieur le Maire,

Et après en avoir délibéré.

## **APPROUVE**

**Article 1 :** Sous réserve de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, les modifications statutaires portant sur le capital social de la société QUODAM à l'article 6 :

« Le capital social est fixé à SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT euros (6.458.868 €).

Il est divisé en QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE (4.476) actions de MILLE QUATRE CENT QUARANTE TROIS EUROS (1.443 €) de valeur nominale chacune, souscrites en numéraire et dont au moins 50 pour 100 (50%) et au plus 85 pour 100 (85%) doivent appartenir aux collectivités locales ou groupements de ces collectivités.

Il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous.

## **AUTORISE**

Les représentants de la Ville de Villeneuve-la-Garenne au conseil d'administration et à l'assemblée générale des actionnaires de la société QUODAM à approuver les modifications ainsi apportées aux statuts de la société QUODAM ci-joints.

Monsieur le Maire, à signer le contrat d'apport sous sa forme actuelle ou amendée à la marge, et tous les documents se rapportant au document précité.

## **DIT**

Que les mandats sont inscrits au budget communal.

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7 CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télérécurse citoyens ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.



Pascal PELAIN

Maire de Villeneuve-la-Garenne  
Conseiller Régional d'Ile-de-France  
Conseiller Délégué de la Métropole du Grand Paris

Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine

Le 22/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35  
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

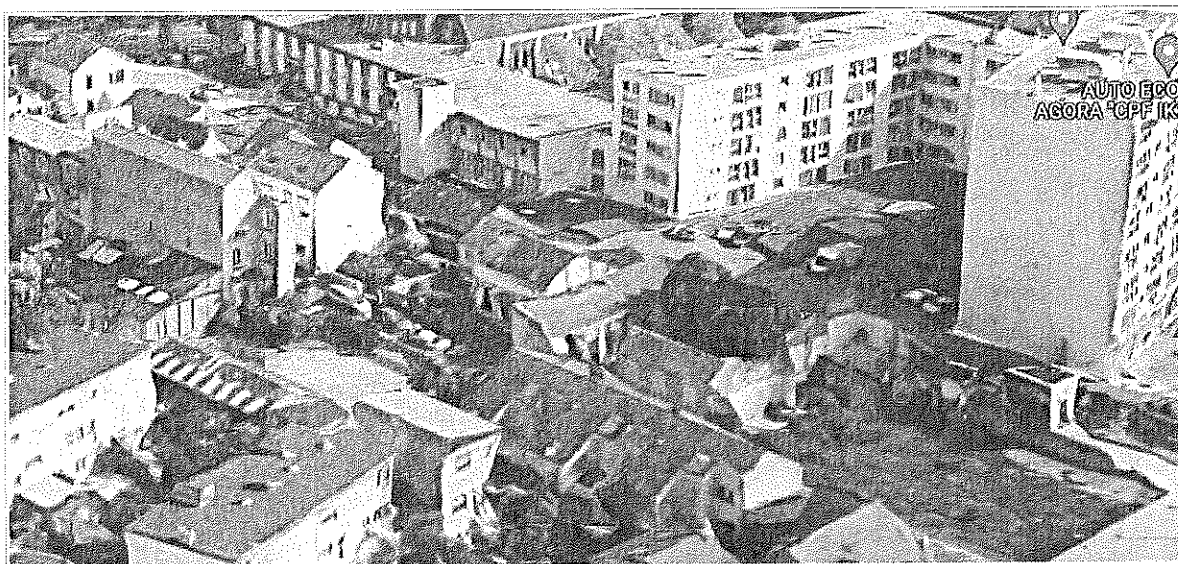
Téléphone : 06 63 60 68 50  
Courriel : laurent.paupe@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16144089

Réf. OSE : 2024-92078-09209

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* TERRAIN A BÂTIR

*Adresse du bien :* 4 à 10 rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

*Valeur :* **1 204 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO  
Responsable des affaires foncières et immobilières

## 2 - DATES

de consultation :	06/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024 (extérieure)
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 214 000 €.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

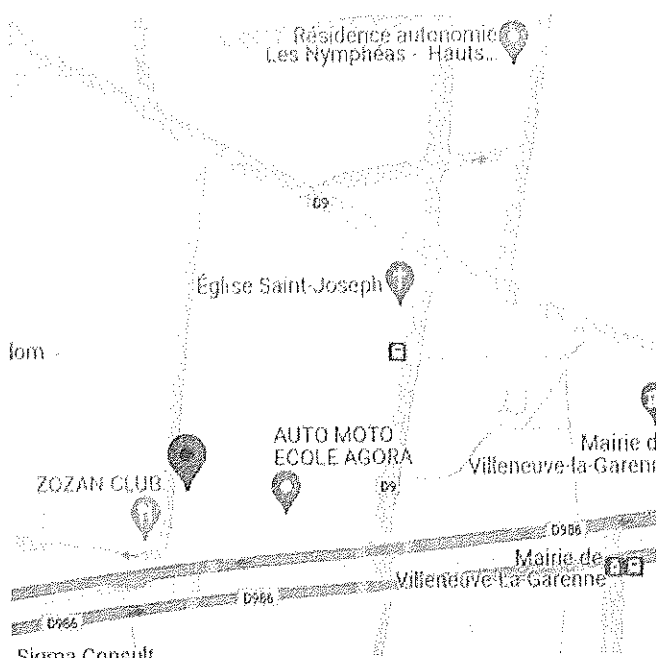
### 4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

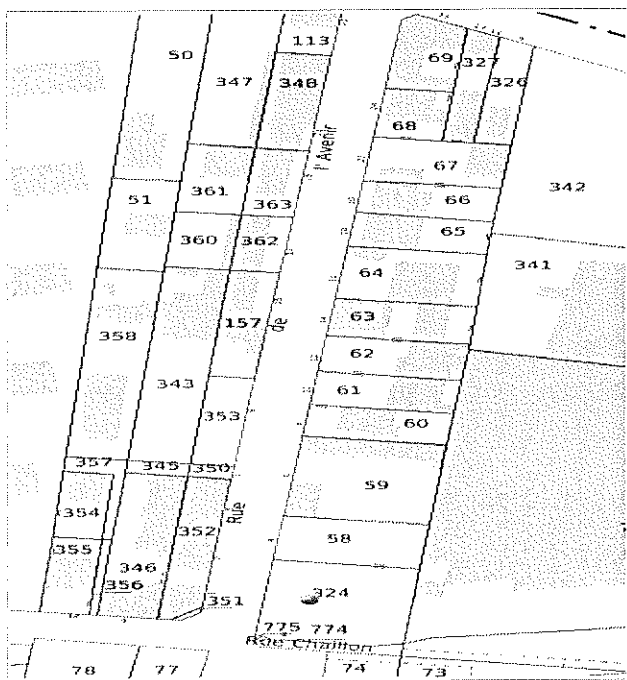


### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	G 324	4-10 rue de l'Avenir	389	Habitation
	58		220	
	59		392	
	60		156	
	61		158	
TOTAL			1 315	

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024



#### 4.4. Descriptif

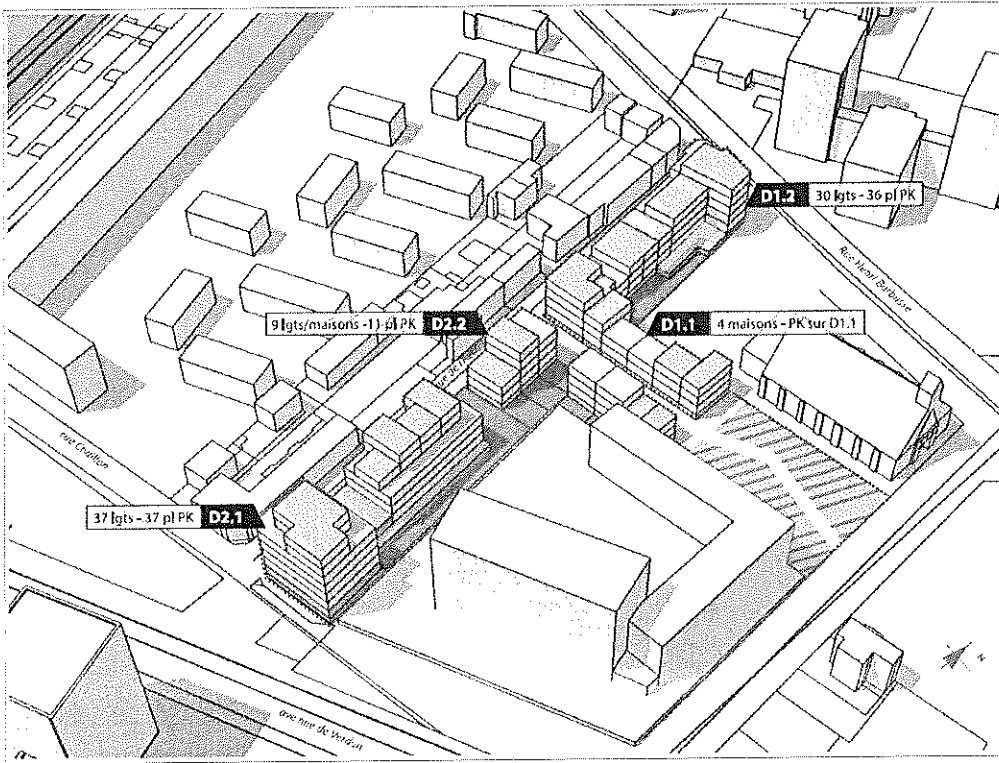
Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1. L'objectif est de saisir cette opportunité foncière pour renouveler le tissu urbain de Villeneuve-la-Garenne avec la poursuite de la requalification du centre-ville. Les enjeux sont multiples au travers de cette opération d'ensemble :

- diversifier l'offre de logements ;
- conserver l'esprit village qui caractérise le site aujourd'hui ;
- poursuivre le maillage entre les quartiers.

La parcelle cadastrée section G n°59, située au 6 rue de l'Avenir est en copropriété entre la Commune et des propriétaires privés, soit un équivalent d'assiette foncière détenue par la ville de 130 m<sup>2</sup>.

Une étude de capacité a été réalisée sur le secteur de la rue de l'avenir en totalité. Sur une emprise foncière totale de 1 315 m<sup>2</sup> destinée à ce projet, la ville est propriétaire de 1 054 m<sup>2</sup>.

Les parcelles qui font l'objet de la demande d'avis représentent l'emprise du futur lot D2.1 (37 logements, 37 places de parkings) soit 2400 m<sup>2</sup> SDP Logement et 270 m<sup>2</sup> SDP Commerces.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Nature des biens	Surface
Maisons	379 m <sup>2</sup>

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UB.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024



## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Gallieni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m <sup>2</sup>	Logement libre : 640 €/m <sup>2</sup>	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m <sup>2</sup>	816 €/m <sup>2</sup>	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m <sup>2</sup>	724 €/m <sup>2</sup>	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m <sup>2</sup>	773 €/m <sup>2</sup>	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m <sup>2</sup>
								Médiane	749 €/m <sup>2</sup>

#### **Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.**

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78//N243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78//N243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78//N243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78//N243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

#### Le clos Sisley

Surface	42	55
Prix HT	190995	261137
Prix HT m²	4548	4748

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

#### Village Bongarde

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167500	229500	238988	334597
Prix HT m²	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

Quartier	Loyer par m²/an HC HT
Jaurès	173
Jaurès	274
Jaurès	180
Ch. de gaulle	160
<b>Moyenne</b>	<b>197</b>

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (379 m² x 150 €/m²), soit une valeur vénale de :

$$(2670 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 56 850 = 1 473 877 \text{ €}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

## 9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

### 9.1 Dépenses

#### 9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

#### 9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre et 1 500 €/m² SDP pour les locaux commerciaux, prix moyens constatés.

### 9.2 Recettes

#### 9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m<sup>2</sup>, pour des T3, typologie la plus représentée dans les programmes.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m<sup>2</sup> HT, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m<sup>2</sup>.

### 9.2.2 Prix de vente commerces

Les annonces de location, indiquent un loyer par m<sup>2</sup>/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m<sup>2</sup> HC HT est retenu.

#### Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de rendement à la valeur locative, soit  $180 / 7\% = 2\,571$ , arrondis à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

### 9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

### 9.4 Bilan promoteur

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>11 037 000</b>		
Commerces	650 000	260	2 500
Hébergement libre	10 387 000	2 210	4 700
<b>Dépenses</b>	<b>8 541 850</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	86 850		
Démolition - Désamiantage	56 850	379	150
VRD	30 000	30 000	
coût de construction (B)	5 685 000		
Activités	405 000	270	1 500
Hébergement libre	5 280 000	2 400	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	2 770 000		
<b>Marge et aléas</b>	<b>993 330</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>1 501 820</b>	/m <sup>2</sup> terrain	611 /m <sup>2</sup> SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,501\,820 \text{ €} \times 1054/1315 = 1\,203\,740 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : **1 473 877 €**.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 204 000 €** (arrondis).

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 204 000 €**, sous réserve de l'exactitude des surfaces communiquées.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 1 083 600 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.



Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine

Le 20/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts-de-Seine

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50

Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16113204

Réf. OSE : 2024-92078-08604

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* TERRAIN À BÂTIR

*Adresse du bien :* 14-15 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

*Valeur :* **1 036 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO  
Responsable des affaires foncières et immobilières

## 2 - DATES

de consultation :	02/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 071 000 €.

Actualisation de l'avis 2023-92078-30964 sur un projet moins détaillé.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

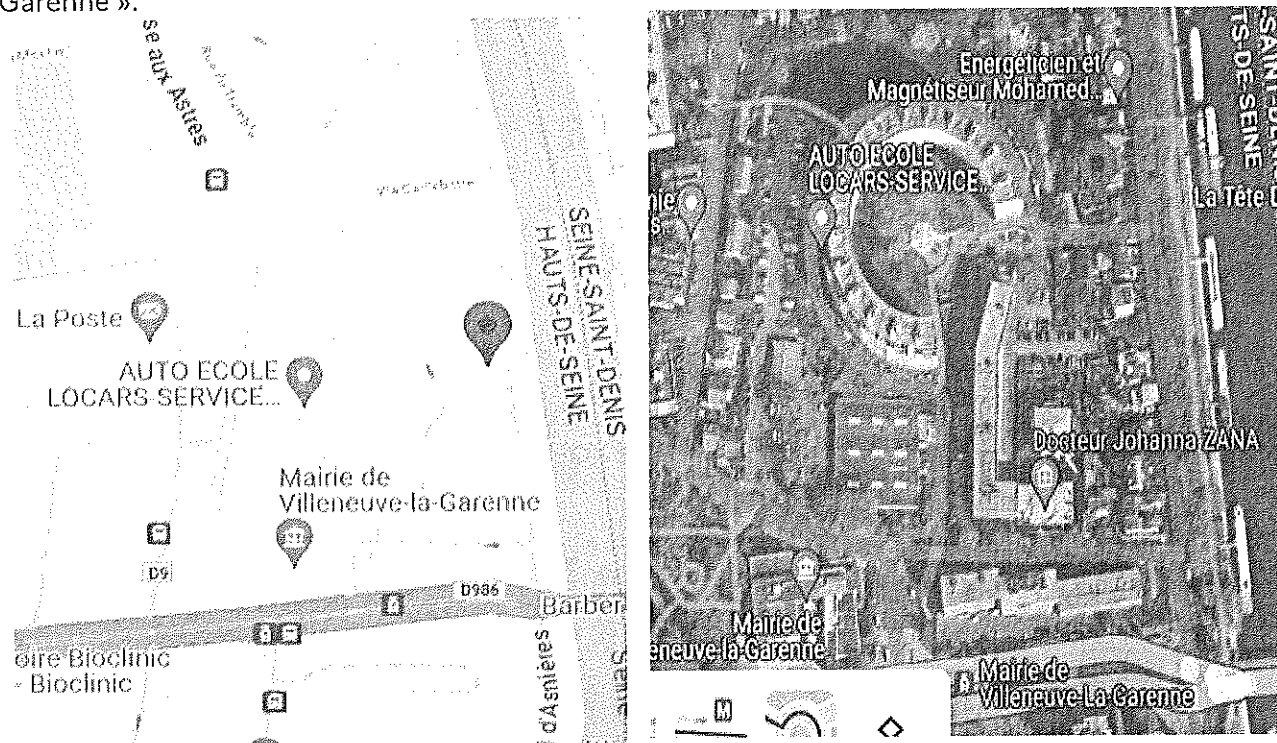
### 4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».



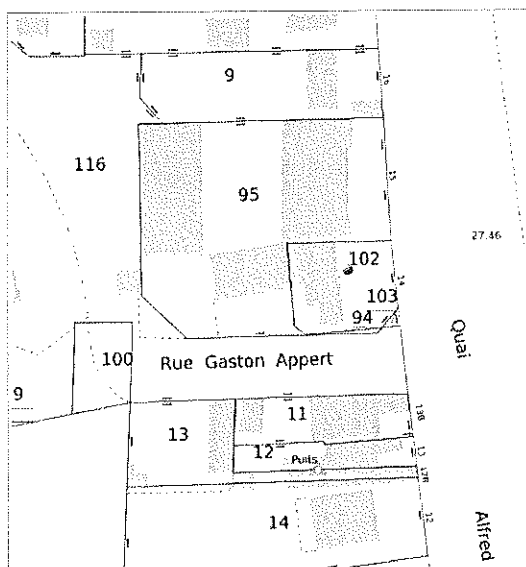
### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	H 94	14 quai Alfred Sisley	6	Mixte
	H 95	15 quai Alfred Sisley	1134	
	H 102	14 quai Alfred Sisley	240	
TOTAL			1380	

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024





#### 4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1.

La maison classée au patrimoine de la ville doit faire l'objet d'une réhabilitation lourde, aboutissant à 6 logements avec création après décaissement d'un niveau inférieur à usage d'un local d'activité de 228 m<sup>2</sup>.

Le hangar en fonds d'emprise est destiné à la démolition, ainsi que la maison (local associatif) située à gauche de la maison classée.

Sur une emprise foncière totale de 1 567m<sup>2</sup>, dont 1 380 appartiennent à la ville, il est projeté la création d'un immeuble R+2, pour 18 logements (avec 12 places de stationnement) d'une SDP de 1 182 m<sup>2</sup>.

#### 4.5. Surfaces du bâti : selon informations communiquées.

Nature des biens	Surface
Maison	204 m <sup>2</sup>
Hangar	215 m <sup>2</sup>
Maison classée	507 m <sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne, sauf lots 1 et 3 sur la parcelle G59 (propriétaires privés).

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation. Il n'a pas été pris en compte dans l'estimation les frais de relogement des occupants.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UC.

Il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

## 8 - METHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Galliéni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m <sup>2</sup>	Logement libre : 640 €/m <sup>2</sup>	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m <sup>2</sup>	816 €/m <sup>2</sup>	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m <sup>2</sup>	724 €/m <sup>2</sup>	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m <sup>2</sup>	773 €/m <sup>2</sup>	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m <sup>2</sup>
								Médiane	749 €/m <sup>2</sup>

#### Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construit	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78//N/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78//N/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78//N/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78//N/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

#### Le clos Sisley

Surface	42	55
Prix HT	190 995 €	261 137 €
Prix HT m <sup>2</sup>	4548	4748

#### Village Bongarde

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167 500 €	229 500 €	238 988 €	334 597 €
Prix HT m <sup>2</sup>	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Quartier	Loyer par m <sup>2</sup> /an HC HT
Jaurès	173
Jaurès	274
Jaurès	180
Ch. de gaulle	160
<b>Moyenne</b>	<b>197</b>

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m<sup>2</sup> SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m<sup>2</sup> SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (419 m<sup>2</sup> à démolir x 150 €/m<sup>2</sup>), soit pour 1983 m<sup>2</sup> de SDP créée et à rénover une valeur vénale de :

$((1983 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 62 850) \times 1380/1567 = 1 184 563 \text{ €}$ .

Compte tenu du projet immobilier, afin de déterminer les valeurs vénales unitaires de charge foncière, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

## 9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

### 9.1 Dépenses

#### 9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

### 9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m<sup>2</sup> SDP pour le logement libre et 1 500 €/m<sup>2</sup> SDP pour les locaux commerciaux/d'activité, prix moyens constatés.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

## 9.2 Recettes

### 9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m<sup>2</sup>, pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m<sup>2</sup>, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m<sup>2</sup>.

Pour les logements rénovés il sera retenu une valeur de 4200 €/m<sup>2</sup>, et une valeur de 3100 €/m<sup>2</sup> pour les deux logements rénovés et loués avec des baux loi 1948.

### 9.2.2 Prix de vente activité

Les annonces de location, indiquent un loyer par m<sup>2</sup>/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m<sup>2</sup> HC HT est retenu.

#### Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de capitalisation à la valeur locative, soit  $180 / 7 \% = 2 571$ , arrondis à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

## 9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

## 9.4 Bilan promoteur

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>7 760 804</b>		
Activités	525 000	210	2 500
Logement libre neuf (SHAB)	5 029 000	1 070	4 700
Logement libre rénové (SHAB)	1 816 080	400	4 200
Logement loué rénové (SHAB)	390 724	150	3 100
<b>Dépenses</b>	<b>5 951 250</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
<b>coût de préparation du terrain (A)</b>	<b>112 850</b>		
Démolition - Désamiantage	62 850	419	150
VRD	50 000	0	50 000
<b>coût de construction (B)</b>	<b>3 968 400</b>		
Activités	342 000	228	1 500
Logement libre neuf	2 600 400	1 182	2 200
Logement libre rénové	1 026 000	684	1 500
Logement loué rénové	0	0	0
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	1 870 000		
<b>Marge et aléas</b>	<b>633 474</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>1 176 080</b>	/m <sup>2</sup> terrain	/m <sup>2</sup> SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,176\,060 \text{ €} \times 1380/1567 = 1\,035\,721 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de :

**1 184 563 €**

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet (création d'immeuble, réhabilitation lourde d'une maison, création locaux d'activités après décaissement), démolitions maison et hangar. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 036 000 €** (arrondis).

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 036 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession ) 932 400 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

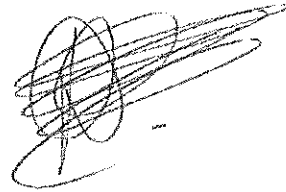
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Valérie DAINOTTI  
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Accusé de réception en préfecture  
992719220789 2024042015024044-12  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine

Le 18/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35  
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50  
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16012166  
Réf. OSE : 2024-92078-06827

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* TERRAIN A BÂTIR

*Adresse du bien :* 7 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

*Valeur :* **427 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024



## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

## 2 - DATES

de consultation :	29/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024 (extérieure)
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 608 090 € dont 441 090 € pour le domaine privé de la ville et 167 000 € pour le domaine public de la ville).

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

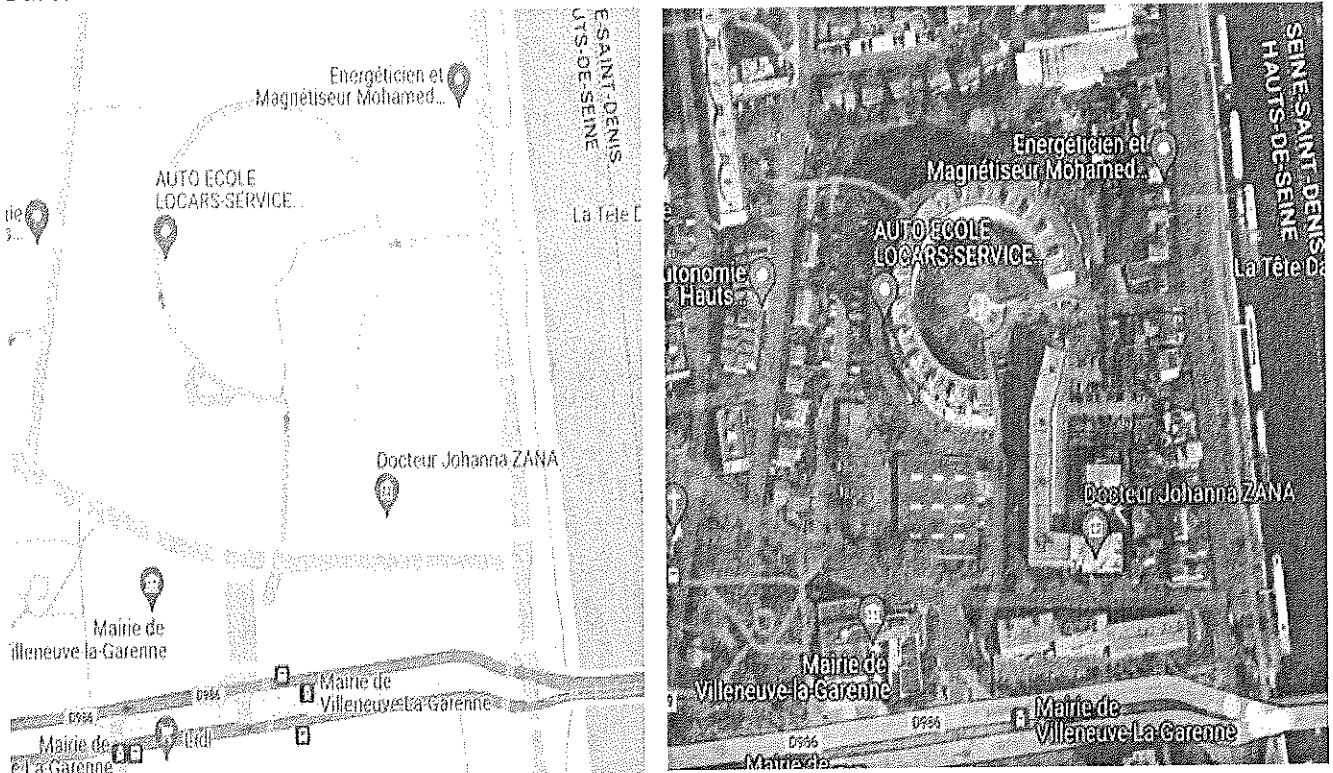
### 4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».



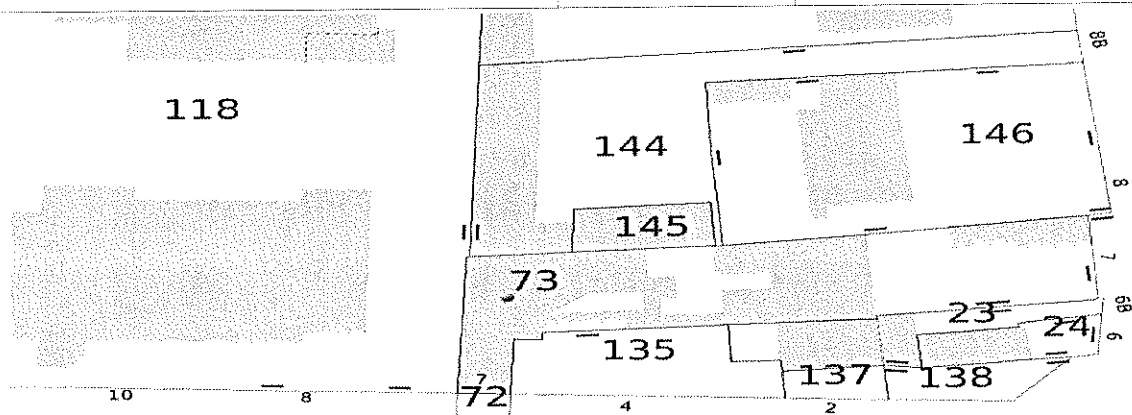
### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	H 23	6bis quai Alfred Sisley	86 m <sup>2</sup>	Habitation
Villeneuve-La-Garenne	H 24	6 quai Alfred Sisley	46 m <sup>2</sup>	Habitation

Accusé de réception  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Villeneuve-La-Garenne	H 73	7 quai Alfred Sisley	385 m <sup>2</sup>	Habitation
Villeneuve-La-Garenne	H 135	4 rue Henri Barbusse	111 m <sup>2</sup>	Terrain – Domaine public
Villeneuve-La-Garenne	H 137	2 rue Henri Barbusse	28 m <sup>2</sup>	Trottoir – Domaine public
Villeneuve-La-Garenne	H 138	Quai Alfred Sisley	26 m <sup>2</sup>	Trottoir – Domaine public
TOTAL			682 m <sup>2</sup>	



### Descriptif

Actuellement, sont présents sur les parcelles :

- Immeuble R+3
- Maison R+2
- Local garage
- Maison R+1
- Maison R+2

Ensemble inoccupé

Sur une emprise foncière de 682 m<sup>2</sup> dont la ville est propriétaire à hauteur de 600 m<sup>2</sup>. Le programme immobilier projeté porte sur la construction de 17 logements en R+3, avec une SDP totale de 1 040 m<sup>2</sup> en R+3.

### 4.5. Surfaces du bâti

Nature des biens	Surface
Habitation et local garage	672 m <sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UBa.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une **sous-zone UBa** composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### ***8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison***

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Galliéni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m <sup>2</sup>	Logement libre : 640 €/m <sup>2</sup>	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m <sup>2</sup>	816 €/m <sup>2</sup>	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m <sup>2</sup>	724 €/m <sup>2</sup>	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m <sup>2</sup>	773 €/m <sup>2</sup>	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m <sup>2</sup>
								Médiane	749 €/m <sup>2</sup>

**Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.**

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78//N/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78//N/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78//N/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78//N/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

**Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)**

**Le clos Sisley**

Surface	42	55
Prix HT	190995	261137
Prix HT m <sup>2</sup>	4548	4748

**Village Bongarde**

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167500	229500	238988	334597
Prix HT m <sup>2</sup>	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE Date de réception préfecture : 22/04/2024
---

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m<sup>2</sup> SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m<sup>2</sup> SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 100 800 € (672 m<sup>2</sup> x 150 €/m<sup>2</sup>), soit une valeur vénale de :

$$((1040 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 100\,800) \times 600/682 = 556\,235 \text{ €}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

## 9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

### 9.1 Dépenses

#### 9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m<sup>2</sup>.

#### 9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m<sup>2</sup> SDP pour le logement libre.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

### 9.2 Recettes

#### 9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m<sup>2</sup>, pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m<sup>2</sup>, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

### 9.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

CAR promoteur	HT en €	Superficie m <sup>2</sup>	Prix unitaire HT en €
<b>Recettes</b>	<b>4 496 960</b>		
Hébergement libre	4 496 960	957	4 700
<b>Dépenses</b>	<b>3 448 800</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	100 800		
Démolition - Désamiantage	100 800	672	150
coût de construction (B)	2 288 000		
Hébergement libre	2 288 000	1 040	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	1 060 000		
<b>Marge et aléas</b>	<b>377 745</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>670 415</b>	/m <sup>2</sup> terrain	/m <sup>2</sup> SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$670\,415\text{ €} \times 600/682 = 589\,808\text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : 556 235 €.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge foncière admissible retenue de **590 000 €** (arrondis).

Il est distingué les parcelles relevant actuellement du domaine privé de la ville :

$$590\,000 \times 435/600 = 427\,750\text{ €}.$$

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **427 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession) 576 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Laurent PAUPE

Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture  
1977002780 20240422  
Date de réception préfecture : 22/04/2024



# SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE « QUODAM »

Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 6.558.435 ~~6.096.675~~ euros

26, quai d'Asnières - VILLENEUVE LA GARENNE (92390)

602 048 225 R.C.S. NANTERRE

STATUTS MIS A JOUR A LA SUITE

DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU [ ]

Certifiés conformes par le Président

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

## TITRE PREMIER

### FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

#### FORME

##### ARTICLE UN

Il a été formé entre les propriétaires d'actions ci-après énoncées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une Société anonyme d'économie mixte qui sera régie par les présents statuts et par les lois et règlements en vigueur relatifs aux Sociétés anonymes et à la participation des collectivités locales à des Sociétés, notamment par le Code de Commerce et les dispositions des articles L1521-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### OBJET

##### ARTICLE DEUX

La Société 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 commerces 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.

## DENOMINATION

### *ARTICLE TROIS*

La dénomination sociale est : Société « QUODAM ».

Dans tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination devra toujours être précédée ou suivie des mots « Société Anonyme d'Economie Mixte » ou des initiales « S.A.E.M. » et de l'énonciation du montant du capital social.

## SIEGE SOCIAL

### *ARTICLE QUATRE*

Le siège social est fixé à VILLENEUVE LA GARENNE 26 Quai d'Asnières en ses bureaux.

## DUREE

### *ARTICLE CINQ*

La durée de la société fixée initialement à cinquante ans à dater de l'immatriculation de celle-ci au registre du commerce, sauf dissolution anticipée ou prorogation est, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 septembre 2000 prorogée de cinquante ans, la date d'échéance étant le 27 septembre 2050.

## **TITRE II**

### **CAPITAL SOCIAL - ACTIONS**

## CAPITAL SOCIAL

### *ARTICLE SIX*

Le capital social est fixé à SIX MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT TRENTE-CINQ euros (6.558.435 €).

~~SIX MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (6.096.675,00 €).~~

Il est divisé en QUATRE MILLE CINQ CENT QUARANTE-CINQ (4.545) ~~quatre mille deux cent vingt cinq actions (4.225)~~ de MILLE QUATRE CENT QUARANTE TROIS EUROS (1.443 €) chacune, souscrites en numéraire et dont au moins 50 pour 100 (50%) et au plus 85 pour 100 (85%) doivent appartenir aux collectivités locales ou groupements de ces collectivités.

Il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous.

## MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

### *ARTICLE SEPT*

Au cas où des apports immobiliers sont effectués en nature par une collectivité publique, ils sont évalués par le commissaire aux apports après avis de l'administration des domaines.

Le capital social peut être augmenté ou réduit conformément à la loi, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des actionnaires, sous réserve que les actions appartenant aux collectivités locales ou à leurs groupements répondent aux minima et maxima tels que définis par la loi.

## LIBERATIONS DES ACTIONS

### *ARTICLE HUIT*

En cas de retard de versements exigibles sur les actions non entièrement libérées à la souscription, il est dû à la Société un intérêt au taux fixé par la loi calculé au jour le jour à partir du jour de l'exigibilité et cela sans mise en demeure préalable.

Cette pénalité n'est applicable aux collectivités locales actionnaires que si elles n'ont pas pris, lors de la première réunion ou session de leur assemblée suivant l'appel de fonds, une délibération décidant d'effectuer le versement demandé et fixant les moyens financiers destinés à y faire face; l'intérêt de retard sera décompté du dernier jour de la session du conseil général ou du jour de la séance du conseil municipal.

### *ARTICLE NEUF*

L'actionnaire qui ne s'est pas libéré du montant de ses souscriptions aux époques fixées par le conseil d'administration est soumis aux dispositions des articles L228-27 à L228-29 du Code du Commerce, sauf si cet actionnaire défaillant est une collectivité locale.

L'agrément du cessionnaire des actions vendues en application du présent article et des articles L228-27 à L228-29 du Code du Commerce doit être donné conformément à l'article L228-24 du même Code, et aux dispositions des articles des présents statuts qui suivent.

## FORME DES ACTIONS

### *ARTICLE DIX*

Les actions sont toutes nominatives ; elles sont indivisibles à l'égard de la Société.

Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom de l'actionnaire selon les modalités prévues par les lois et règlements en vigueur. A la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée.

## DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

### *ARTICLE ONZE*

Les droits et obligations attachés aux actions suivent les titres dans quelque main qu'ils passent.

Chaque action donne droit à une part égale dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation.

### *ARTICLE DOUZE*

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales.

## CESSION DES ACTIONS

### *ARTICLE TREIZE*

La cession des actions nominatives s'opère, à l'égard de la Société comme des tiers, par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et du cessionnaire si les actions ne sont pas entièrement libérées.

L'ordre de mouvement est enregistré le jour même de sa réception sur un registre coté et paraphé appelé « registre des mouvements ».

La Société peut exiger que la signature des parties soit certifiée dans les conditions légales.

La transmission des actions en raison d'un événement ne constituant pas une négociation, s'opère par un certificat de mutation.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société ou son mandataire.

La cession des actions appartenant aux collectivités locales doit être autorisée par l'autorité administrative qui pourra désigner le ou les cessionnaires.

Tous les frais résultant du transfert sont à la charge du cessionnaire.

### *ARTICLE QUATORZE*

Dans le cadre du présent article, les termes suivants, lorsqu'ils sont employés avec une lettre initiale majuscule, ont la définition indiquée ci-après :

Actions : désigne les actions émises ou à émettre par la Société, et tout droit ou titre représentatif d'une quotité du capital ou des droits de vote de la Société ou donnant droit, de façon immédiate ou différée, par voie de conversion, d'échange, de remboursement, de présentation d'un bon de quelque manière que ce soit,

à l'attribution d'un titre représentatif d'une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, tous droits d'attribution ou de souscription, tout bon de souscription tels que présentement définis et, plus généralement, toute valeur visée au chapitre VIII du Livre deuxième du code de commerce qui viendrait à être émise par la Société.

Actionnaire : désigne toute personne détenant des Actions de la Société.

Cession : signifie

- Toute opération, à titre onéreux ou gratuit, entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit d'Actions de la Société, notamment sans que cette liste soit exhaustive, les cessions, échanges, apports en société, partage par suite de dissolution, fusions (notamment par voie de transmission universelle de patrimoine), scission, donations, adjudications, liquidations de communauté ou de successions, y compris en exécution d'une sûreté telle que le nantissement ;
- Tout démembrement de la propriété entre un ou plusieurs nus-propriétaires et un ou plusieurs usufruitiers et tout transfert portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres droits dérivant d'Actions (y compris tout droit de vote ou de percevoir un dividende) ;
- Toute renonciation à bénéficiaire dénommé ou non, ainsi que tout transfert de droit d'attribution ou droit préférentiel de souscription attaché à une Action ;
- Tout transfert d'Actions résultant de la réalisation d'une sûreté accordée par un Actionnaire à un tiers ;

Toute Cession d'Actions, y compris entre Actionnaires, est soumise à l'agrément de la Société dans les conditions de l'article L. 228-24 du code de commerce.

A cet effet, le cédant doit notifier à la Société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'Actions dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification émanant du conseil d'administration, soit du défaut de réponse dans le délai de trois (3) mois à compter de la demande. Le conseil d'administration se prononce à la majorité de plus des deux tiers des voix des administrateurs présents ou représentés.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le conseil d'administration est tenu, dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les Actions soit par un Actionnaire ou par un tiers, soit par la Société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas, avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Si, à l'expiration du délai de trois (3) mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Les mêmes règles sont applicables, en cas d'augmentation du capital, à la cession des droits préférentiels de souscription.

La Cession des Actions appartenant aux collectivités territoriales doit, au préalable, être autorisée par décision de leurs organes délibérants en plus d'être soumise à l'agrément du conseil d'administration.

La Cession d'Actions ne doit pas avoir pour effet de contrevenir à l'obligation que la part de capital détenue par les collectivités territoriales doit être supérieure à 50% et inférieure ou égale à 85% du capital, conformément aux articles L. 1522-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

### TITRE III

#### ADMINISTRATION

##### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

###### ARTICLE QUINZE

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus.

Les administrateurs représentant les collectivités territoriales doivent obligatoirement être choisis parmi les membres des assemblées délibérantes concernées (article L1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales). Désignés par elles, ils peuvent être révoqués à tout moment par ces mêmes assemblées, qui sont alors tenues de pourvoir simultanément à leur remplacement et d'en informer le conseil d'administration.

Les autres administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment

La proportion des représentants des collectivités locales au conseil d'administration est fixée par l'assemblée générale dans le respect des dispositions légales. Elle ne doit pas dépasser la proportion du capital détenu par l'ensemble des collectivités territoriales par rapport au capital de la Société, les collectivités et leurs groupements devant toujours détenir la majorité des sièges d'administrateurs.

Toute collectivité publique actionnaire a droit à un représentant au conseil d'administration.

Si le nombre des membres d'un conseil d'administration ne suffit pas à assurer, en raison de leur nombre, la représentation directe des collectivités territoriales ou de leurs groupements ayant une participation réduite au capital, ceux-ci seront réunis en assemblée spéciale, un siège au moins leur étant réservé. L'Assemblée spéciale désigne parmi les élus de ces collectivités ou groupement le ou les représentants communs qui siégeront au conseil d'administration.

Conformément à l'article L1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, les responsabilités civiles résultant de l'exercice du mandat des représentants des collectivités locales au conseil d'administration incombent à ces collectivités.

Le nombre de sièges d'administrateurs est fixé à sept (7) dont cinq (5) pour les collectivités territoriales. Le nombre de sièges d'administrateurs est fixé à six dont quatre pour les collectivités territoriales. Celles-ci répartissent entre elles les sièges qui leur sont globalement attribués, en proportion du capital qu'elles détiennent respectivement.

La responsabilité civile des représentants des autres personnes morales détenant un poste d'administrateur est déterminée par l'article L225-20 du Code du Commerce.

##### DUREE DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS

###### ARTICLE SEIZE

La durée des fonctions des administrateurs autres que ceux représentant les collectivités locales est de 6 ans en cas de nomination par les assemblées générales.

La durée du mandat des administrateurs expire à l'issue de l'assemblée générale qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

L'administrateur élu par l'assemblée générale en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonctions que jusqu'à l'époque prévue pour la fin de celles de son prédécesseur.

Le mandat des représentants des collectivités locales prend fin avec celui de l'assemblée qui les a désignés.

Toutefois, en cas d'expiration de la durée du mandat de cette dernière ou de démission de tous les membres en exercice, le mandat n'expire qu'à la nomination de nouveaux représentants par la nouvelle assemblée, leurs pouvoirs se limitant, dans ce cadre, à la gestion des affaires courantes. Les représentants sortants sont rééligibles.

En cas de vacance des postes réservés aux collectivités locales, les conseils municipaux ou généraux pourvoient au remplacement de leurs représentants dans le délai le plus bref. Les représentants des collectivités locales peuvent être relevés de leurs fonctions au conseil d'administration par l'assemblée qui les a élus.

#### ABSENCE D'ACTION DE GARANTIE

##### *ARTICLE DIX-SEPT*

Ni les administrateurs représentant les actionnaires privés, ni les représentants des collectivités locales ou groupements de ces collectivités, membres du conseil d'administration, ne doivent être personnellement propriétaires d'actions.

#### ROLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

##### *ARTICLE DIX-HUIT*

Le conseil d'administration nomme parmi ses membres un président et, s'il le juge utile, un ou plusieurs vice-présidents, élus pour la durée de leur mandat d'administrateurs, et un secrétaire qui peut être pris en dehors des actionnaires.

Le président du conseil d'administration peut être soit une personne physique, soit une collectivité locale. Celle-ci agit par l'intermédiaire d'un de ses représentants, autorisé à occuper cette fonction par décision de l'assemblée délibérante de la collectivité concernée.

##### *ARTICLE DIX-NEUF*

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation.



L'ordre du jour est adressé à chaque administrateur cinq jours au moins avant la réunion par tout moyen écrit.

Tout administrateur peut donner par tout moyen écrit, et notamment par lettre, télécopie ou courriel, pouvoir à l'un des administrateurs de le représenter à une séance du conseil, mais chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul autre administrateur.

La présence effective de la moitié au moins des membres composant le conseil d'administration est toutefois nécessaire pour la validité des délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix et l'administrateur mandataire d'un de ses collègues de deux voix ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le président de séance et par, au moins, un administrateur.

#### *ARTICLE VINGT*

Les représentants des collectivités locales siègent et agissent es qualités avec les mêmes droits et pouvoirs que les autres membres du conseil d'administration, tant vis-à-vis de la société que vis-à-vis des tiers.

#### *ARTICLE VINGT ET UN*

Le conseil d'administration détermine les orientations des activités de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui le concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Les dispositions des statuts limitant les pouvoirs du conseil sont inopposables aux tiers.

En outre, le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

#### ROLE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### *ARTICLE VINGT-DEUX*

Le président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Dans l'hypothèse où le président exerce les fonctions de directeur général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

DIRECTION GENERALE

*ARTICLE VINGT-DEUX BIS*

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général.

Le conseil d'administration statuant dans les conditions définies par l'article 19 choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts, sauf s'il assume les fonctions de président du conseil d'administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration. Il engage la société même par ses actes ne relevant pas de l'objet social, à moins que la société ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers auxquels toutes décisions limitant ses pouvoirs sont inopposables. Il peut être autorisé par le conseil d'administration à consentir les cautions, avals et garanties donnés par la société dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.1524-5-1 du CGCT, la représentation de la Société aux assemblées générales de l'ensemble des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce et personnes morales à laquelle la Société est convoquée en tant qu'associée, actionnaire ou membre est assurée par son représentant légal, qui dispose de la faculté de déléguer son pouvoir.

Les représentants des collectivités locales ne peuvent, dans l'administration de la société, remplir des mandats spéciaux, recevoir une rémunération exceptionnelle ou bénéficier d'avantages particuliers qu'en vertu d'une délibération régulièrement approuvée de l'assemblée qui les a désignés. Ils ne peuvent, sans la même autorisation préalable, accepter de fonctions dans la société telles que celles de président du conseil d'administration ou de directeur général.

L'assemblée générale peut allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette assemblée détermine sans être liée par des décisions antérieures. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation et demeure maintenu jusqu'à décision contraire. Le conseil d'administration répartit librement entre ses membres la somme globale allouée aux administrateurs sous forme de jetons de présence.

SIGNATURES!

*ARTICLE VINGT-TROIS*

Tous les actes qui engagent la société, ceux autorisés par le conseil, les mandats, retraits de fonds, souscriptions, endos ou acquis d'effets de commerce ainsi que les demandes d'ouvertures de comptes

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-34-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

bancaires ou de chèques postaux, sont signés par le directeur général, à moins d'une délégation spéciale donnée par le directeur général à un ou plusieurs mandataires spéciaux.

#### LIMITES D'AGE

##### *ARTICLE VINGT-QUATRE*

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de quatre-vingt ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

Le mandat de président du conseil d'administration prend fin lorsque ce dernier atteint l'âge de quatre-vingt ans. Celui de directeur général prend fin lorsque ce dernier atteint l'âge de quatre-vingt ans.

L'appréciation de ces limites d'âge est effectuée au moment de leur nomination. Si cette limite est atteinte à leur désignation, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, les fonctions d'administrateur, de président ou de directeur général, prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle, l'administrateur, le président ou le directeur général, atteint la limite d'âge fixée pour chacun selon ses fonctions respectives.

La cessation des fonctions de président ou de directeur général est sans effet sur le mandat d'administrateur.

Conformément aux dispositions du Code du Commerce et du Code Général des Collectivités Territoriales relatives à la participation des départements et communes à des entreprises privées, les représentants des collectivités locales sont soumis, pour l'exercice des fonctions d'administrateur aux limites d'âge du présent article.

De plus, il est tenu compte des représentants des collectivités locales pour le calcul du nombre des administrateurs pouvant demeurer en fonction au-delà de la limite d'âge.

#### **TITRE IV**

##### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

##### NOMINATION, DUREE DE MANDAT REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

##### *ARTICLE VINGT-CINQ*

Le contrôle des comptes de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi.

##### REPRESENTANT DE L'ETAT – INFORMATION

##### *ARTICLE VINGT-SIX*

Les délibérations du conseil d'administration et des assemblées générales de la Société sont communiquées dans le mois suivant leur adoption au représentant de l'Etat dans le département où se trouve le siège social

de la Société.

Il en est de même des contrats visés à l'article L1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, ainsi que des comptes annuels et des rapports du commissaire aux comptes.

A peine de nullité, l'accord du représentant d'une collectivité territoriale sur la modification portant sur l'objet social, la composition du capital ou les structures des organes dirigeants de la Société ne peut intervenir sans une délibération préalable de son assemblée délibérante approuvant la modification.

## TITRE V

### ASSEMBLEES GENERALES

#### DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSEMBLEES GENERALES

##### ARTICLE VINGT-SEPT

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Elle se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent, sous réserve que ces actions soient libérées des versements exigibles.

Les titulaires d'actions peuvent assister aux assemblées générales sans formalités préalables.

Les collectivités, établissements et organismes publics ou privés actionnaires de la Société sont représentés aux assemblées générales par un délégué ayant reçu pouvoir à cet effet et désigné, en ce qui concerne les collectivités, dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### CONVOCATION DES ASSEMBLEES GENERALES

##### ARTICLE VINGT-HUIT

Les convocations sont faites par lettres recommandées adressées à chacun des actionnaires ou par lettre simple aux frais de la société.

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le conseil d'administration.

A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5 % du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu.

Le délai entre la date de l'envoi des lettres et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première

convocation et de six jours sur convocation suivante.

#### PRESIDENCE DES ASSEMBLEES GENERALES

##### *ARTICLE VINGT-NEUF*

Sauf dans les cas où la loi désigne un autre président, l'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration. En son absence, elle est présidée par le vice-président ou un administrateur désigné par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration ou en son absence par un vice-président ou par l'administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de président. A défaut elle élit elle-même son président. En cas de convocation par les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui disposent du plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs. Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire de séance qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence dont les mentions sont déterminées par les textes en vigueur. Elle est émargée par les actionnaires présents et les mandataires et certifiée exacte par les membres du bureau. Elle est déposée au siège social et doit être communiquée à tout actionnaire le requérant.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée, mais ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

représentés  
des actions  
ment à leur

t à l'activité

#### QUORUM ET MAJORITE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

##### *ARTICLE TRENTE*

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si elle est composée d'un nombre d'actionnaires représentant le quart au moins du capital social ; parmi les actionnaires présents ou représentés, les collectivités locales doivent être représentées au moins proportionnellement à leur participation au capital social.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'assemblée est convoquée de nouveau. Dans cette seconde réunion, les délibérations sont valables quel que soit le nombre des actions représentées.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint. Le mandat est donné pour une seule assemblée ; il peut l'être pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, si elles sont tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Il vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par les textes en vigueur.

ants et des

erve légale

des pertes

du conseil  
énéraux ou

ont elle a la  
sèvements  
ice.

QUORUM ET MAJORITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

*ARTICLE TRENTE ET UN*

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins sur première convocation le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et si les collectivités locales sont représentées au moins proportionnellement à leur participation au capital social.

**TITRE VI**

**INVENTAIRES, BENEFICES, RESERVES**

EXERCICE SOCIAL

*ARTICLE TRENTE-DEUX*

L'exercice social couvre douze mois. Il commence le 1er janvier.

INVENTAIRE, BILAN, COMPTE D'EXPLOITATION GENERALE  
COMPTE DE PERTES ET PROFITS

*ARTICLE TRENTE-TROIS*

Les comptes de la Société sont ouverts conformément au plan comptable particulier correspondant à l'activité de la société lorsqu'un tel plan a été établi et approuvé par l'administration.

BENEFICES

*ARTICLE TRENTE-QUATRE*

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé la dotation à la réserve légale suivant les dispositions de l'article L. 232-10 du code de commerce.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, le cas échéant diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus, et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice disponible est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du conseil d'administration, peut, en tout ou partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires sous forme de dividendes.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

## TITRE VII

### DISSOLUTION

#### ARTICLE TRENTE-CINQ

Après dissolution de la société, il ne peut être apposé de scellés ni exigé d'autres inventaires que ceux faits en conformité des statuts.

### LIQUIDATION

#### ARTICLE TRENTE-SIX

A l'expiration de la société ou, en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle, sur proposition du conseil d'administration le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

La nomination d'un liquidateur met fin aux pouvoirs des administrateurs. Elle ne met pas fin au mandat des commissaires aux comptes.

## TITRE VIII

### CONTESTATIONS

#### ARTICLE TRENTE-SEPT

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant la durée de la société ou au cours de la liquidation soit entre les actionnaires eux-mêmes au sujet des affaires sociales, soit entre les administrateurs et la société, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout actionnaire est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du siège de la société.

### PUBLICATION

#### ARTICLE TRENTE-HUIT

Pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs d'expéditions ou d'extraits ou de copies tant des présents statuts que des actes et délibérations qui y feront suites.

Fait en deux originaux, dont un pour dépôt au greffe et un pour les archives sociales.