



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 23 novembre 2023

N° 11

Rapport des représentants du Conseil Municipal siégeant au Conseil d'administration de la SIEM de Saint-Maur des Fossés - années 2022-2023

Membres composant le Conseil Municipal	49	<i>Télétransmission Préfecture</i>
Membres en exercice	49	Nomenclature : 7.10
Membres présents	40	Numéro : 094-219400686-20231123- lmc1875-DE-1-1
Membres excusés et représentés	8	Date réception : 27 novembre 2023
Membre absent non représenté	1	
Pour	34	
Contre	0	
Abstention	0	
Ne prennent pas part au vote	14	

Le 23 novembre 2023 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 40, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 17 novembre 2023.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, Carole DRAI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Etaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire

Mme Carole DRAI, M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Laurence COULON, M. Germain ROESCH, Mme Yasmine CAMARA, M. Julien KOCHER, Mme Hélène LERAITRE, M. Cédric LAUNAY, Mme Dominique SOULIS, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjoint

M. Jean-Marc BRETON, Mme Pascale MOORTGAT, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Jacqueline VISCARDI, M. Pierre GUILLARD, M. Bruno BISMUTH, Mme Nadia LECUYER, M. Gilles CHERIER, Mme Peggy D'HAHIER, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Frank PATTI, Mme Achraf ATALLAH, M. Marc COHEN, Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Loïc KERMAGORET, Mme Jacqueline LAVAL, M. Bernard VERNEAU, M. Claude SOUSSY, M. Pierre FERRERO, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, Mme Céline VERCELLONI, M. Téo FAURE, M. Fabrice CAPRANI, Mme Hélène FEO, M. Matthieu FERNANDEZ, Mme Déborah WARGON, M. Frédéric LOURADOUR, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

Mme Marion COHEN SKALLI qui a donné pouvoir à M. Pierre-Michel DELECROIX, M. Aurélien PREVOT qui a donné pouvoir à Mme Laurence COULON, Mme Florentine RAFFARD qui a donné pouvoir à Mme Carole DRAI, Mme Sandra HOSSEINI qui a donné pouvoir à M. Germain ROESCH, Mme Dominique BLÉHAUT qui a donné pouvoir à Mme Yasmine CAMARA, M. Vincent PUIG qui a donné pouvoir à Mme Céline VERCELLONI, Mme Lydia DE LISE qui a donné pouvoir à M. Fabrice CAPRANI, Mme Nadia GRONDIN qui a donné pouvoir à M. Téo FAURE.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Était absent non représenté :

M. Laurent DUBOIS.

N° 11

OBJET : Rapport des représentants du Conseil Municipal siégeant au Conseil d'administration de la SIEM de Saint-Maur des Fossés - années 2022-2023

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis de la Commission Finances, Administration municipale, marchés publics et numérique en date du 15 novembre 2023,

Considérant que

Conformément à l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, les représentants du Conseil Municipal siégeant au conseil d'administration de la SIEM, nommés le 8 septembre 2020, présentent un rapport écrit devant l'Assemblée délibérante de la Ville de Saint-Maur des Fossés.

Après prise de connaissance du rapport,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Approuve le rapport des représentants du Conseil Municipal siégeant au Conseil d'administration de la SIEM de Saint-Maur des Fossés – années 2022-2023

Dit que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 23 novembre 2023, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

Certification exécutoire

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en
Préfecture

le 27 novembre 2023
et de la publication électronique
le 30 novembre 2023

Le Directeur Général des Services

Frédéric EBAIN

Le secrétaire de séance



Carole DRAI

LE MAIRE,



Sylvain BERRIOS

N° 11

OBJET : Rapport des représentants du Conseil Municipal siégeant au Conseil d'administration de la SIEM de Saint-Maur des Fossés - années 2022-2023

La présente délibération peut faire l'objet:

- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 56 10, ou par Télérecours Citoyen (<https://citoyens.telerecours.fr>), dans un délai maximal de deux mois, à compter de la publication électronique de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire – Hôtel de Ville – Place Charles de Gaulle – 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.

Rapport annuel à l'assemblée délibérante des représentants de la Ville de Saint-Maur

au sein de la

**Société d'économie mixte de Saint-Maur des Fossés
(SIEM)**

Exercice 2022 - 2023

Rappel du contexte

I Fiche récapitulative

II Activités, actualité, situation financière et évolution actionnariale

- a. Activités de l'Epl
 - Présentation générale
 - Principales activités et opérations de l'année écoulée
 - Perspectives
- b. Situation financière de l'Epl
- c. Evolutions statutaires effectuées dans l'année

III. Relations contractuelles et financières entre l'Epl et la collectivité

IV. Contrôles et gestion des risques

V. Bilan de la gouvernance de l'Epl

- a. Actionnariat
- b. Les dirigeants
 - Les administrateurs
 - Organisation de la Présidence et de la direction générale
- c. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux
- d. Bilan de la gouvernance

Annexe : *Rapport des commissaires aux comptes année 2022*

I. Fiche récapitulative

Dénomination de la société	Société immobilière d'économie mixte de Saint-Maur des Fossés
Siège social et adresse administrative	45 rue du Pont de Créteil
Date de création	12 juillet 1962
Secteur d'activité/métier	Développement urbain/Immobilier
Objet social	Contraction et gestion immobilière
Président	Sylvain BERRIOS
Nom du Directeur Général	Alain DE QUERO
Nom du commissaire aux comptes	Cabinet FCN (14 avril 2023)
Nombre de salariés	2

II. Activités, actualité, situation financière et évolution actionnariale

a. Activités de l'Epl

Présentation générale

La Société Immobilière d'Economie Mixte de Saint-Maur des Fossés (SIEM) a été créée en 1962.

Son objet porte sur la réalisation d'opérations d'aménagement, d'équipements publics ou privés, et la construction d'immeubles d'habitation, y compris à vocation sociale, de bureaux et de locaux d'activités.

Depuis plus de cinq ans, toutes les opérations sont réalisées en compte propre. La SIEM exploite, directement ou donne en gestion ses biens, les met en valeur ou en état d'être cédés pour des opérations plus importantes, de requalification urbaine porteuses de logement social.

Principales activités et opérations de l'année écoulée

Au cours des dernières années et en 2022-2023, l'activité de la SIEM a été orientée par les travaux liés aux échanges de l'actionnaire principal, la Ville de Saint-Maur, avec des organismes de logement social en vue de la prise de contrôle de la Société.

Cette prise de contrôle, suivie d'une fusion-absorption, s'inscrit dans les dispositions de la loi ELAN sur le regroupement des bailleurs sociaux.

Les principales activités liées aux cycles opérationnels de la SIEM, développement urbain et portage patrimonial, ont été conduites dans la perspective de la reprise de la Société.

Ainsi, la SIEM a finalisé l'ensemble des opérations en cours afin de faciliter l'exercice de valorisation de la Société.

De même, à la demande de la SIEM, les services de l'Etat ont accepté de mettre fin à la convention Etat/SIEM, qui encadrait l'activité de la Société, par décision de la Préfète du département du Val de Marne en date du 15 mars 2023.

Développement - Les cessions ont représenté un montant total de 2 400 k€ en 2022 et 8 359 k€ projetés en 2023

Portage foncier et patrimonial- *Revenus et charges locatifs* -

Au terme des cessions, réalisées en 2022, le patrimoine SIEM ne compte plus que 43 logements, localisés sur trois résidences, dont 17 logements conventionnés (14-16 Léon Bocquet). Près de 644 k€ de revenus locatifs ont été quittancés en 2022. Les charges et refacturations s'élèvent à 178 k€. La part relative aux logements conventionnés, un peu plus de 169 k€, représente 26% du total des revenus locatifs. En 2023, le quittancement représentera 496 k€.

Perspectives

La fin d'année 2023 devrait voir la prise de contrôle de la SIEM par le Groupe Valophis et la fusion-absorption de la Société au cours de l'année 2024.

En prévision de cette fusion, tous les actifs de la SIEM sont soumis à un projet de cession

b. Situation financière de l'Epl (arrêtée en Conseil d'administration) et projection à fin 2023

Les grandes lignes de la situation financière sont :

Montant en k€	2020	2021	2022	Proje ction 2023
Capital social	1 916	1 916.	1 916	1 916
Chiffres d'Affaires	867	19 15 2	3 221	8 359
Coûts Personnel et charges sociales	274	274	276	254
Résultat avant impôts et dotation	34	4 846	4	-1 898*
Impôts sur les bénéfices	0	1020	0	0
Résultat net	- 137	2 748	831	-2 035
Trésorerie nette (placement < 1 an)	19 826	38 686	38 454	47 680
Capitaux propres	49 813	52 553	53 377	51 100
Endettement financier	3 300	3 052	2 650	0

* reprise anticipée du patrimoine SIEM

d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année 2022

Une modification préalable des statuts de la SIEM était indispensable pour permettre la prise de contrôle de la société, sans sa dissolution immédiate, ainsi que le bon fonctionnement de son Conseil d'Administration après le retrait de la Ville de Saint-Maur.

La modification des statuts de la SIEM (version du 23 juillet 2016) a été proposée par le Conseil d'administration du 13 septembre 2022 et décidée en Assemblée générale extraordinaire du 18 octobre 2022.

Evolution de l'actionariat

Les actionnaires personnes privées, à l'exception d'un seul, ont transféré leurs actions à la Ville de Saint-Maur, en vertu des dispositions statutaires ou de gré à gré à un prix unitaire de 20 euros.

Le conseil d'administration de la SIEM du 13 septembre 2022 a donné préalablement son agrément pour le rachat par la Ville de Saint-Maur-des-Fossés des actions détenues par les personnes physiques.

Le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés avait délibéré favorablement sur ces acquisitions (délibération N°13) le 29 septembre 2022.

III. Relations contractuelles et financières entre l'Epl et la collectivité

Il n'existe aucune relation contractuelle et financière entre la SIEM et la Ville de Saint-Maur.

Conformément à l'article n° 243 bis de la Loi du 12 juillet 1965, aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices.

De manière générale, aucune conventions visées à l'article L. 228-38 du code du commerce n'a été soumis depuis trois ans à l'accord des membres du Conseil d'administration ou à la ratification de l'Assemblée générale

IV. Contrôles et gestion des risques

Avec la cessation progressive de ses activités, l'exposition aux risques de la SIEM diminue. Le principal risque serait désormais de nature juridique, avec un transfert tardif de la SIEM à un groupe HLM (mise ne conformité avec la loi ELAN).

Les principaux organes de gouvernance et leurs pouvoirs permettent de prévenir les principaux risques d'engagement.

La passation de marché est encadrée par un règlement intérieur de commande publique et l'installation de la Commission d'Appel d'Offres (CAO), le 8 septembre 2020.

Les attributions de logements sont réduites, depuis la cession de la quasi-totalité de son patrimoine. Les logements dont dispose encore la SIEM sont confiés en gestion un bailleur social pour le patrimoine conventionné (17 logements) et à un administrateur de biens, pour le patrimoine libre (7 logements).

Enfin toutes les opérations d'ordre financière et comptable sont suivies par un Cabinet extérieur d'expertise comptable, MAZARS, et le Commissaire aux comptes a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 21 mars 2020. Expert-comptable et Commissaire aux compte assistent régulièrement aux Conseils d'administration et ses rapports sont régulièrement transmis à chaque Assemblée générale.

V. Bilan de la gouvernance de l'Epl

a. Actionnariat

L'actionnariat à la date du présent rapport s'établit comme suit :

Capital de 1.915.760 euros réparti en 95 788 actions de 20 euros chacune :

N° ORDRE	NOM PRÉNOM OU DÉNOMINATION	ADRESSE OU SIÈGE SOCIAL	NB D'ACTION S	% DÉTEN U
1	VILLE DE SAINT MAUR	Mairie de Saint-Maur - Place Charles de Gaulle - 94107 Saint-Maur des Fossés Cedex	61 609	64,31 29
3	GIE AXA	21, avenue de Matignon - 75008 Paris	2 000	2,087 9
4	SEERI ILE DE FRANCE	114, rue Victor Hugo- 92300 Levallois-Perret	4 548	4,748 0
5	Jacques-Nicolas DE WECK	126 avenue Carnot - 94100 Saint-Maur des Fossés	12	0,012 5
7	EIFFAGE CONSTRUCTION	2, avenue François Mitterrand - 93210 Saint-Denis La Plaine	2 863	2,988 9
8	CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE DE FRANCE	19, rue du Louvre - 75001 Paris	5 344	5,579 0
10	FRANPART S.A.	Immeuble le Cristallia - 12 rue de la Mare à Guillaume - 94723 Fontenay-sous-Bois	1 528	1,595 2
30	SAINT-MAUR HABITAT PARIS EST (EX-OPH DE SAINT MAUR)	Hôtel de Ville Champigny-sur-Marne- 14, rue Louis Talamoni - 94500 Champigny-sur-Marne	16 883	17,62 54
40	BRED	18, quai de la Rapée - 75012 Paris	1	0,001 0
41	VILOGIA	74 rue Jean Jaurès - 59650 Villeneuve d'Ascq	1 000	1,044 0

Actualisation au 1er mars 2023 – à partir des informations transmises

b. Les dirigeants

Les administrateurs

Le Conseil d'administration de la SIEM est composé de huit membres :

- Cinq membres désignés par le seul actionnaire public, la Ville de Saint-Maur-des-Fossés
- Les trois autres membres représentent des actionnaires privés et sont agréés, en cas de remplacement, ou élus par leurs pairs conformément aux articles 15 et 17 des statuts de la SIEM.

Nom du mandataire	Qualité ou fonctions	Représentation (Collectivité ou société)	Fin de mandat
Sylvain BERRIOS	Président	Ville de Saint-Maur	Elections 2026
Hélène LERAITRE	Administrateur	Ville de Saint-Maur	Elections 2026
Germain ROESCH	Administrateur	Ville de Saint-Maur	Elections 2026
Pierre-Michel DELECROIX	Administrateur	Ville de Saint-Maur	Elections 2026
Pierre GUILLARD (16/03/2023 fin mandat)	Administrateur	Ville de Saint-Maur	Elections 2026
-----Cf. ci-après -----	Administrateur	Saint-Maur Habitat Paris Est	AG SIEM 2029
Emmanuel JOINNEAU	Administrateur	VILOGIA SA	AG SIEM 2026
Laurent COCHET	Administrateur	BRED	AG SIEM 2027

Monsieur Pierre-Michel DELECROIX représente la Ville de Saint-Maur aux assemblées générales.

Madame Françoise BOUCHEL, administrateur représentant Saint-Maur Habitat Paris, ex-OPH de Saint-Maur, remplace, à compter du 21 mars 2023, Monsieur Christophe ETRONNIER, démissionnaire depuis le 3 septembre 2022. Elle a été reconduite pour une période de six ans, à l'Assemblée générale du 14 avril 2023.

Les prérogatives essentielles du Conseil d'administration relèvent des dispositions suivantes :

*Autorisation de toutes acquisitions et toutes aliénations de biens immobiliers et mobiliers
Décision relevant du cadre de l'objet social, la création de toutes sociétés ou concours à la fondation de ces sociétés, apport à toutes les sociétés de partie de l'actif social, sans dissolution ou restriction de l'objet social.*

Consentement de toutes les hypothèques et antichrèses, tous nantissements et sur les

biens de la Société.

Consentement de tous cautionnements sur les biens de la société

Arrêt des états de situation, les inventaires et les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales.

Décision sur toutes propositions à faire aux assemblées et arrêt de leur ordre du jour.

Convocation des assemblées générales (par délégation le Président de la SIEM)

Organisation de la présidence et de la direction générale

Par délibération en date du 14 octobre 2015, le Conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de président et de directeur général.

Le Président du Conseil d'administration, Monsieur Sylvain BERRIOS, a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 8 septembre 2020, pour la durée de son mandat électif.

Le directeur général, Monsieur Alain DE QUERO, a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 14 octobre 2015, pour une durée de cinq ans. Il est reconduit pour une durée identique, par délibération du Conseil d'administration du 18 juin 2020.

Nom du directeur général	Nomination	Renouvellement	Durée du mandat
Alain de Quero	CA 14/10/2015	CA 18/06/2020	5 ans

Le directeur général dispose d'une délégation qu'il exerce dans le respect des prérogatives du Conseil d'administration.

c- Rémunération et avantages des représentants

Les représentants de la Ville de Saint-Maur ne perçoivent aucune rémunération au sein de la SIEM.

d. Bilan de la gouvernance

En 2022, le Conseil d'administration de la SIEM s'est réuni trois fois, le 4 avril, le 13 septembre et le 6 décembre.

Pour la période passée 2023, le Conseil d'administration de la SIEM s'est réuni deux fois, le 21 mars et le 12 octobre. Une troisième séance est programmée pour le 7 décembre 2023.

Depuis le dernier rapport, trois assemblées générales se sont tenues, les 14 juin 2022, 18 octobre 1922 et 14 avril 2023.

Les représentants de la Ville ont participé de manière assidue à l'ensemble des réunions. Les rares cas d'absence ont systématiquement donné lieu à un pouvoir transmis à un autre représentant de la Ville de Saint-Maur.