



ORON

**Rapport annuel  
des représentants  
des collectivités  
territoriales à  
l'assemblée délibérante**

**EXERCICE 2022**

## Rappel du contexte

Conformément à l'article L. 1524-51 du code général des collectivités territoriales, les représentants au conseil d'administration ou à l'assemblée spéciale de la collectivité présentent un rapport écrit devant leur conseil.

Ce rapport, objet de la délibération, a pour objectif :

- De renforcer l'information de la collectivité territoriale actionnaire et de ses élus ;
- Pour les représentants nommés au sein du conseil ou de l'assemblée de rendre compte de la manière dont ils exécutent leur mandat ;
- De renforcer le contrôle analogue ;
- De s'assurer que la société ORYON agit en conformité avec les positions et les actions engagées par la collectivité.

Dans le respect de ces dispositions le présent rapport est destiné à être transmis aux collectivités actionnaires pour délibération.

### I. Fiche récapitulative

Informations générales	
Dénomination de la société	ORYON
Siège social	92 Boulevard Gaston Defferre 85000 LA ROCHE SUR YON
Date de création	10/04/1970
Secteur d'activité/métier	Immobilier
Objet social	<p>La société a pour objet, sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération, de la Vendée, et plus généralement en France et à l'étranger, de :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Procéder à toutes études et à tous actes nécessaires à la réalisation de toutes opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés, y compris la location, la vente et la mise en valeur de tout fonds de commerce acquis dans cet objet ;</li> <li>2) Procéder à toutes études, à tous actes nécessaires et à la construction sur tous terrains ou à l'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'immeubles à usage d'activités de toute nature, de services communs à ces immeubles et d'équipements publics ou privés ;</li> <li>• D'immeubles collectifs ou individuels, à usage principal d'habitation et notamment d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'État, ainsi que des équipements d'accompagnement ;</li> </ul> </li> <li>3) Procéder à la location, la vente, la gestion, l'exploitation, la concession,</li> </ol>

l'entretien et la mise en valeur par tous moyens d'immeubles, ouvrages ou équipements publics ou privés, et notamment de logements et de leurs annexes dont les financements sont assortis de maxima de loyer ou de ressources des occupants déterminés par l'autorité administrative ;

- 4) Procéder à toutes études et mener toutes actions relatives au développement économique du territoire et des entreprises, au développement culturel et touristique, et, plus généralement, promouvoir, de quelque manière que ce soit, et participer à toute action ou tout organisme ayant pour but le développement local ; organiser toutes manifestations commerciales ou événementielles en général ;
- 5) Gérer, exploiter, animer, par tout moyen, tous services publics ou effectuer toutes prestations de services ou mission d'intérêt général, pour le compte de toutes collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou toutes personnes publiques dans les domaines ci-dessus énoncés ; effectuer toutes prestations de services ou missions dans les domaines ci-dessus, pour le compte de personnes privées.
- 6) Organiser toutes manifestations commerciales ou événementielles en général dans les domaines ci-dessus, pour le compte des personnes privées ou de son propre compte.

Présidente du Conseil d'Administration	Madame Françoise RAYNAUD
Directeur Général	Monsieur Sébastien BONNET
Nom du commissaire aux comptes	ADECIA AUDIT – SARL ABGL
Nombre de salariés	49

## II. **Activités, actualité, situation financière et évolution actionnariale**

### a. **Activités de la SEM**

#### **Présentation générale**

Les trois pôles d'activité de la Société sont :

- Le Développement Economique (3% du chiffre d'affaires HT), qui regroupe les missions confiées par les collectivités locales en matière économique et les missions directement assurées auprès d'entreprises, ainsi que l'organisation d'évènements,
- Habitat et Projets Urbains (62% du chiffre d'affaires HT), avec d'une part le service construction (maîtrise d'ouvrage logements et de bâtiments d'activité en propre, l'assistante à maîtrise d'ouvrage pour les Collectivités, les mandats publics ou privés, les contrats de promotion immobilière, la location-accession sociale), et d'autre part le service aménagement (concessions et conventions publiques d'aménagement confiées par des Collectivités, opérations d'aménagement en propre, mandats d'études),
- La Gestion Immobilière (35% du chiffre d'affaires HT), avec la gestion locative de notre parc de logements et de locaux d'activités, ainsi que le service ParcExpo qui commercialise, gère et entretient les équipements publics des Oudairies et du Bourg-sous-la-Roche.

Les opérations en cours avec la collectivité se sont poursuivies (voir III) et de nouvelles opérations ont été engagées le cas échéant.

#### **Principales activités et opérations de l'année écoulée**

Après deux années marquées par la pandémie, l'exercice 2022 permet à Oryon de retrouver une activité normale dans ses métiers liés à l'évènementiel. Pour autant, dans le contexte actuel d'accélération de l'inflation, les coûts du BTP ont impacté le volume d'activité du Pôle Habitat et Projet Urbains sans remettre en cause ses équilibres en 2022.

#### **Perspectives de développement**

Le Conseil d'Administration lors de sa séance du 19 décembre 2022 a voté à l'unanimité le nouveau plan stratégique 2023 – 2026 d'ORYON. Sept orientations stratégiques vont guider les actions de la société pour cette période :

- Poursuivre l'aménagement en renouvellement urbain (densification) et requalification de friches d'activités,
- Offrir une solution d'habitat plus globale,
- Développer le rôle d'investisseur en immobilier tertiaire de proximité,
- Confirmer le couple Foncière Métropolys/Oryon comme la solution de dynamisation et de pérennisation du commerce de proximité,

- Faire évoluer les métiers de l'agence de développement économique afin de répondre aux attentes face aux enjeux de sobriété foncière et immobilière,
- Devenir un acteur de la sobriété foncière et énergétique en matière d'immobilier d'entreprise,
- Devenir un offreur de solutions mutualisées pour les entreprises dans les parcs d'activités dans un objectif de densification.

Les objectifs de ce plan, bâti sur les compétences de la SEM, prennent en compte le contexte économique, territorial et sociétal actuel. Pour autant, les fondamentaux d'Oryon permettent d'envisager l'avenir avec sérénité :

- SEM multi activité proposant des solutions globales aux entreprises et collectivités locales,
- SEM de services et patrimoniale,
- Efficacité économique et intérêt général,
- Agilité et culture de l'innovation,
- Proximité et dynamique collaborative.

A l'occasion de l'Assemblée Générale du vendredi 3 mars 2023, une présentation de ce nouveau plan stratégique a été faite à l'ensemble des actionnaires. Il implique notamment la nécessité de procéder à une augmentation de capital, afin de donner à la SEM les moyens de le mettre en œuvre ; à l'unanimité les actionnaires ont voté favorablement cette augmentation de capital, qui se déroule tout au long de l'année 2023.

b. **Situation financière de la SEM**

**Bilan financier et économique**

Le chiffre d'affaires comptable s'établit à 26.219 k€, contre 17.610 k€ en 2021.

Cette évolution de 8.609 k€ doit être considérée comme ponctuelle car elle est principalement due :

- Aux participations d'équilibre constatées dans nos opérations d'aménagement sous concession, suite aux ventes réalisées dans l'année (en augmentation de 4.910 k€ par rapport à 2021). Ces participations sont sans incidence sur le résultat de la société.
- Aux ventes d'immeubles d'activité dans le cadre de contrats de promotion immobilières (+ 1.759 k€ vs N-1)
- A la cession de la nue-propriété de commerces construits dans le cadre d'une opération mixte de centre-bourg (922 k€)
- A la progression des ventes de terrains aménagés (7.054 k€ contre 6.624 k€ l'année précédente soit +430 k€), dans le cadre d'opérations concédées.
- A l'activité soutenue du ParcExpo et de la salle des fêtes (+282 k€), en sortie de crise COVID.

L'activité récurrente des autres métiers est restée bien orientée.

Parallèlement le chiffre d'opérations annuel en matière de Construction et d'Aménagement évolue de 15.898 k€ en 2021 à 12.405 k€, auquel il convient d'ajouter les réalisations de nos filiales et participations à hauteur de 2.778 k€, soit 15.183 k€ en tout.

Dans ce contexte, la valeur ajoutée de la société progresse de 5.160 k€ à 5.509 k€ et l'excédent brut d'exploitation s'établit à 3.346 k€ (3.190 k€ l'année précédente).

Le résultat d'exploitation (qui inclut les rémunérations des opérations d'aménagement) reste stable à 1.446 k€ (1.432 k€ en 2021).

Après imputation des charges et produits financiers, le résultat courant ressort à un niveau proche de celui de l'exercice précédent : + 566 k€ (vs + 577 k€).

Le résultat exceptionnel représente 1.157 k€. Il est constitué principalement de plus-values sur des cessions immobilières (565 k€) et des cessions de parts de filiales (176 k€) ainsi que de la réintégration de subventions d'investissement sur le logement social (298 k€).

La participation des salariés aux résultats et l'impôt sur les sociétés sont calculés à hauteur respectivement de 26 k€ et 361 k€.

Le résultat de l'exercice s'établit à + 1.335 k€ (contre + 882 k€ en 2021) après IS.

Selon la comptabilité analytique mise en place et le mode de répartition des charges indirectes retenu, les trois pôles de la Société sont bénéficiaires.

La capacité d'autofinancement de l'exercice ressort cette année encore en progression, à 4.055 k€ contre 3.954 k€ l'an passé.

La trésorerie nette termine à -3.632 k€ (-256 k€ au 31/12/2021), partiellement constituée des comptes de nos opérations sous mandat ou concession d'aménagement.

Hors trésorerie des opérations d'aménagement (financement en ligne de trésorerie) et des opérations en mandat pour le compte de tiers, la trésorerie « Société » ressort à 8.310 k€ (7.790 k€ en 2021). Une partie de ce montant est d'ores et déjà engagé en fonds propres affectés dans des opérations d'investissement décidées par le Conseil d'Administration ; une autre partie est également donnée en garantie dans le cadre de nos obligations d'achèvement.

L'endettement global est en baisse pour s'établir à 69 089 k€ (73.265 k€ en N-1). Ce chiffre est à rapprocher de l'actif immobilisé net et des investissements stockés qui mobilisent 97.675 k€.

## **Prévisions financières pour l'année**

La société anticipe un résultat de 363 000 € avant impôt sur les sociétés en 2023.

### **c. Etat des filialisations**

#### **Présentation par société**

- Le 05 janvier 2015, la Société a procédé à la création de la SC MAZETIER. Oryon détient 50,5 % du capital soit 101.000 €, entièrement libérés à la clôture de l'exercice. Cette société a pour objet la construction et la gestion de tout immeuble. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité mis en location au cours de l'année 2016.
- Le 01 avril 2016, la Société a procédé à la création de la SC LES CLOUZEUX. Oryon détient 60,0 % du capital soit 345.600 €, entièrement libérés à la clôture de l'exercice. Cette société a pour objet la construction et la gestion de tout immeuble. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité mis en location au début de l'année 2017. Le 2 mars 2022, un des associés a racheté l'intégralité des parts des 2 autres associés, dont Oryon, permettant donc à Oryon de se retirer de cette SC.
- Le 28 février 2017, la Société a procédé à une prise de participation majoritaire dans la SC LE VERRON. Oryon détient 99,0 % du capital soit 9.900 €, entièrement libérés à la clôture de l'exercice. Cette société a pour objet la construction et la gestion de tout immeuble. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité construit et mis en location antérieurement.
- Le 21 mars 2017, la Société a procédé à une prise de participation majoritaire dans la SC CALOPHYL. Oryon détient 50,0 % du capital soit 10.001 €, entièrement libérés à la clôture de l'exercice. Cette société a pour objet la construction et la gestion de tout immeuble. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité livré en 2019. Le 30 septembre 2022, les associés ayant rachetés l'intégralité des parts d'Oryon, cette dernière s'est donc retiré de cette SC.
- Le 19 mai 2017, la Société a procédé à la création de la SC ROBOTIC IMMO. Oryon détient aujourd'hui 31,7% du capital avec une valeur des titres de 225.000 €. Cette société a pour objet la construction et la gestion de tout immeuble. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité mis en location au cours de l'année 2018.
- Le 30 janvier 2019, la Société a procédé à la création de la SCI OP LA LANDETTE. Oryon détient 51,0 % du capital soit 15.300 €. Cette société a pour objet la construction et la gestion de tout immeuble. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité mis en location en 2020.
- Le 7 février 2019, la Société a procédé à la création de la SCI ELOI-ORYON. Oryon détient 60,0 % du capital soit 85.200 €. Cette société a pour objet la construction et la gestion de tout immeuble. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité, mis en location en 2020.
- Le 5 juin 2019, la Société a procédé à la création de la SCI DU PLESSIS YONNAIS. Oryon détient 51,0 % du capital soit 204.000 €. Cette société a pour objet la construction et la gestion de tout immeuble. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un ensemble de deux immeubles d'activité mis en location en 2021.

- Le 3 septembre 2019, la Société a procédé à la création de la SAS FONCIERE METROPOLYS ORYON. Oryon détient aujourd'hui 30,0 % du capital soit 500.000 €, suite à l'augmentation de capital réalisée en 2021. Cette société a pour objet de dynamiser l'activité économique et commerciale et de restaurer l'attractivité résidentielle en cœur de ville.
- Le 20 avril 2022, la société a procédé à la création de la SAS IMMOBILIERE ARCADE CYCLES. Oryon détient 40,0 % du capital soit 100.000 €. Cette société a pour objet l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous biens et droits mobiliers et immobiliers; la cession de tous ces droits mobiliers et immobiliers. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité, qui sera mis en location en 2024.
- Le 21 juillet 2022, la société a procédé à la création de la SCI ESA LES JAULNIERES. Oryon détient 51,0 % du capital soit 209.100 €. Cette société a pour objet l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous biens et droits mobiliers et immobiliers; la cession de tous ces droits mobiliers et immobiliers. Au cas particulier, elle est l'outil de portage d'un immeuble d'activité, qui sera mis en location en 2023.

ORYON est gérante (ou présidente) de l'ensemble de ces filiales et participations.

Le résultat cumulé des comptes arrêtés en 2022 des filiales et participations est de +38 k€ (+42 k€ en 2021).

En complément des éléments figurant dans l'annexe des états financiers d'ORYON, les comptes au 31/12/2022 des filiales et participations sont marqués par :

Société (en k€)	Total bilan	Chiffre d'affaires	Résultat net
SCI LE VERRON	200	78	+ 30
SCI OP LA LANDETTE	1.150	90	+ 5
SCI ROBOTIC IMMO	1.501	86	- 26
SCI MAZETIER	1.462	181	+ 43
SCI ELOI ORYON	1.183	99	+ 13
SCI DU PLESSIS YONNAIS	4.659	335	+ 25
SAS METROPOLYS	6.044	151	- 52
SCI ESA LES JAULNIERES	Pas d'arrêté de comptes 2022		
SAS IMMOBILIERE ARCADE CYCLES	Pas d'arrêté de comptes 2022		

**Comptes consolidés**

L'approche d'une « consolidation » des comptes d'ORYON avec les comptes de ses filiales, au prorata de leur détention par Oryon, est réalisée dans les « comptes regroupés » réalisés par l'Expert-comptable. Les principaux éléments sont :

« Comptes regroupés » en k€	2022	2021	2020
Total Bilan	161.070	164.576	159.740
Actif immobilisé net	74.339	76.218	74.957
Stocks	27.656	32.818	31.320
Capitaux propres	24.766	23.533	22.876
Emprunts et dettes financières	73.806	79.477	76.215
Produits d'exploitation	26.702	23.960	21.392
Chiffre d'affaires	26.733	18.164	16.847
Résultat d'exploitation	1.590	1.616	1.562
Résultat courant	647	675	586
Résultat exceptionnel	1.147	421	344
Résultat net	1.386	955	789

**d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année**

Pour mémoire, le conseil d'administration d'Oryon avait entériné en juin 2018 une augmentation de capital avec un apport en numéraire de 2,3 M€ afin d'assurer le financement des orientations et des volumes des investissements immobiliers fixés par le précédent plan stratégique 2019 - 2021.

**Modification de l'objet social**

NEANT

**Evolution de l'actionnariat**

NEANT

**Modification du capital social**

NEANT

### III. Relations contractuelles et financières avec la collectivité

a. **Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire**

NEANT

b. **Garanties d'emprunts de la collectivité**

NEANT

c. **Avances en compte courant de la collectivité**

NEANT

d. **Aides**

NEANT

e. **Dividendes distribués aux actionnaires dont la collectivité**

Il n'y a pas de dividende versé en 2022.

## IV. Contrôles et gestion des risques

### a. **Principaux risques et incertitudes**

L'incapacité de la société à répercuter immédiatement et intégralement l'augmentation de ses coûts (notamment de construction, d'énergie et de taux d'intérêts) sur ses clients pourrait avoir un effet défavorable sur son activité ou ses résultats. Le contexte économique pourrait également augmenter le risque d'impayés de ses clients.

### b. **Contrôle interne**

#### Organisation générale des procédures de contrôle interne

L'organisation de la société et de son dispositif de contrôle interne permet de répondre aux objectifs suivants :

- donner une assurance raisonnable quant à la qualité de réalisation et à l'économie des études, projets, opérations et marchés confiés à l'entreprise.
- donner une assurance raisonnable que la réalisation de ces études, projets, opérations et marchés n'affectera pas négativement et significativement les résultats et le patrimoine de l'entreprise
- donner l'assurance raisonnable de la fiabilité des informations comptables, financières et de gestion.
- donner l'assurance raisonnable du respect des lois et règlements d'une part, des normes et règles propres à la société, d'autre part, et notamment les procédures de mise en concurrence.

#### Implication du Conseil d'administration

La préparation des Conseils et les échanges sur les dossiers avec la Direction :

- au quotidien entre la Présidence et la direction,
- une fois par mois dans le cadre Bureau du CA, dans lequel siègent des administrateurs représentant l'actionariat public et privé

Les décisions engageant la société sont prises par le Conseil d'Administration qui siège 4 à 5 fois par an. Un règlement intérieur du Conseil organise ses prérogatives et son fonctionnement. La Présidente du Conseil rencontre directement l'expert-comptable dans le cadre de la finalisation du budget et de l'arrêté des comptes et s'entretient avec le commissaire aux comptes à la fin de sa mission ;

L'analyse des offres par la commission des marchés dans laquelle siègent des administrateurs représentant l'actionariat public et privé garantit la transparence dans l'attribution des marchés. Le choix des attributaires de logements sociaux sont réalisés par la CALEOL dans laquelle siègent des administrateurs représentant l'actionariat public et privé.

#### Délégations

Les délégations de pouvoir du Conseil d'Administration au Directeur Général, mandataire social, sont limitées.

Les subdélégations opérationnelles sont formalisées et mises à jour en fonction de l'évolution du rôle et des responsabilités des délégataires.

c. **Contrôles externes**

Les budgets et les comptes annuels sont produits par le Cabinet Groupe Y et contrôlés par le commissaire-aux-comptes ADECIA.

En sa qualité de SEM, notamment immobilière, la société fait l'objet du contrôle annuel de ses comptes par l'Etat (dispositif Harmonia) et par sa fédération dans le cadre du dispositif d'autocontrôle. Elle est également soumise aux contrôles périodiques de l'ANCOLS et de la Chambre régionale des comptes, ainsi qu'aux contrôles des services fiscaux et de l'URSSAF.

Les décisions du Conseil et de l'AG, ainsi que l'ensemble des documents comptables et financiers relatifs à l'arrêté des comptes sont transmis au Préfet.

Les opérations confiées par les collectivités font l'objet d'un rapport annuel et les opérations sous mandat public font l'objet d'une reddition périodique des comptes de mandats.

## V. Bilan de la gouvernance de la SEM

### a. Actionnariat au 31/12/2022

Actionnaires	Capital	%
VILLE DE LA ROCHE SUR YON	6 173 640	46,1%
AGGLO DE LA ROCHE SUR YON	1 539 230	11,5%
VILLE DES HERBIERS	64 570	0,5%
VILLE DE FONTENAY LE COMTE	79 970	0,6%
VILLE ST JEAN DE MONTS	78 540	0,6%
COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE	13 200	0,1%
<b>Total actionnaires publics</b>	<b>7 949 150</b>	<b>59,3%</b>
CAISSE DES DEPOTS - BANQUE DES TERRITOIRES	1 915 650	14,3%
CREDIT MUTUEL OCEAN	805 750	6,0%
CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE PAYS DE LA LOIRE	684 750	5,1%
BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST	306 790	2,3%
CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE	306 680	2,3%
CREDIT COOPERATIF	131 120	1,0%
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	64 900	0,5%
CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST	59 180	0,4%
<b>s/s total Banques</b>	<b>4 274 820</b>	<b>31,9%</b>
CHAMBRE DES METIERS	101 860	0,8%
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	105 050	0,8%
CHAMBRE D'AGRICULTURE	33 880	0,3%
<b>s/s total Chambres consulaires</b>	<b>240 790</b>	<b>1,8%</b>
COOP ATLANTIQUE (enseigne Hyper U)	165 000	1,2%
SAFIDI (EDF)	157 190	1,2%
VEOLIA ENVIRONNEMENT	126 940	0,9%
GROUPE A GUENANT	63 470	0,5%
YVES COUGNAUD	58 960	0,4%
CAVAC	52 800	0,4%
GROUPE DUBREUIL	52 250	0,4%
SODIROCHE (enseigne Leclerc)	41 250	0,3%
VENDEE LOGEMENT ESH	39 490	0,3%
HOLDING MD2R PROMOTION (Alain Duret)	33 550	0,3%
LIAIGRE-LESAGE-SAUPIN - agents MMA	27 500	0,2%
SA TRIDENT (Bernard Guénant)	21 230	0,2%
PAPIN MANAGEMENT	26 620	0,2%
CCY INVEST	18 920	0,1%
STAVEN	12 210	0,1%
SOFIAU	12 210	0,1%
Kheops finance	12 210	0,1%
ATLANTIC SFDT	8 030	0,1%
IDEEL GROUPE	4 730	0,0%
CIMEA PATRIMOINE	4 730	0,0%
<b>s/s total Entreprises</b>	<b>939 290</b>	<b>7,0%</b>
<b>Total actionnaires privés</b>	<b>5 454 900</b>	<b>40,7%</b>
<b>Total</b>	<b>13 404 050</b>	<b>100,0%</b>

b. **Les dirigeants****Les administrateurs et les censeurs**

<b>ADMINISTRATEURS</b>	<b>NOMS</b>
VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON	Mme Françoise RAYNAUD
	M. Luc BOUARD
	Mme Anne AUBIN-SICARD
	M. Bernard QUENAULT
	M. Malik ABDALLAH
	Mme Frédérique PEPIN
	M. Jean-Pierre LELOUP
	Mme Florence LEMAIRE
LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION	M. Manuel GUIBERT
	M. Yannick DAVID
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	M. Matthieu DUMAS
CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE-PAYS DE LOIRE	M. Jean-François DENOUE
CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL OCEAN	M. Yannick AUDONNET
BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST	M. Hugues BOISTEAU
GROUPE DUBREUIL	Mme Valérie DUBREUIL
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	M. Christophe RONDEAU
ASSEMBLEE SPECIALE DES COLLECTIVITES ACTIONNAIRES	Mme Véronique BESSE

<b>CENSEURS</b>	<b>NOMS</b>
ASSEMBLEE SPECIALE DES COLLECTIVITES ACTIONNAIRES	M. Ludovic HOCBON
CGE - VEOLIA ENVIRONNEMENT	M. Michel DURRIS
SAFIDI - EDF	M. Daniel PINA
CREDIT COOPERATIF	M. Bernard BOO
CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE- VENDEE	Mme Magalie MARTINEAU
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	M. Diego ALARÇON
GROUPE GUSTAVE RIDEAU	Mme Mélanie MORNET

## **Organisation de la gouvernance**

Le mode d'exercice de la Direction générale dissocie les fonctions, avec une Présidente du Conseil d'Administration et un Directeur Général mandataire social.

La Présidente a été élue par le Conseil d'Administration le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

Le directeur général, Monsieur Sébastien BONNET a été désigné par délibération du conseil d'administration du 13 octobre 2020 pour une durée de 7 ans.

### **c. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux**

Il n'y a pas de jeton de présence versé aux administrateurs.

La Présidente et le Directeur Général, mandataires sociaux, disposent d'une rémunération décidée par le Conseil d'Administration.

### **d. Bilan de la gouvernance**

- Le Bureau s'est réuni les :

- ✓ 11/01/2022
- ✓ 01/02/2022
- ✓ 07/03/2022
- ✓ 19/04/2022
- ✓ 06/09/2022
- ✓ 06/10/2022
- ✓ 08/11/2022
- ✓ 28/11/2022

- Le conseil d'administration s'est réuni les :

- ✓ 25/02/2022
- ✓ 05/05/2022
- ✓ 10/06/2022
- ✓ 13/09/2022
- ✓ 19/12/2022

- L'Assemblée Générale s'est réunie le :

- ✓ 20/06/2022

### **e. Participation des représentants**

Cf. tableau récapitulatif joint

Délibérations 2022

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le



ID : 085-200072882-20231218-2023D150-DE

25/02/2022	<p>Projet ARCADES : les membres du CA à l'unanimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approuvent les termes de l'offre financière ci-dessus pour le compte d'ORYON ou de la SAS à créer,</li> <li>- autorisent le Directeur Général à engager l'opération et les fonds propres (capital et comptes courants le cas échéant pour un montant de 240 000€), à mobiliser les financements et à signer le bail</li> <li>- autorisent le Directeur Général à négocier les termes des statuts de la SAS à créer</li> <li>- autorisent le Directeur Général à négocier le pacte d'actionnaire relatif à l'opération</li> <li>- autorisent la société Oryon à être présidente de la SAS, et notamment à mobiliser les financements bancaires nécessaires et à signer le bail</li> <li>- autorisent le Directeur Général à mettre en place le contrat visant à la construction du projet par ORYON pour la SAS.</li> </ul>	0
	<p>Projet Atelier des Halles : le CA à l'unanimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approuve les termes l'offre financière ci-dessus pour le compte d'ORYON ou de la SC/ à créer,</li> <li>- autorise le Directeur Général à engager l'opération et les fonds propres (capital et comptes courants le cas échéant pour un montant de 40 800 €), à mobiliser les financements et à signer le bail,</li> <li>- autorise le Directeur Général à négocier les termes des statuts de la SC/ à créer</li> <li>- autorise le Directeur Général à négocier le pacte d'actionnaire relatif à l'opération</li> <li>- autorise la société Oryon à être gérant de la SC/, et notamment à mobiliser les financements bancaires nécessaires et à signer le bail</li> <li>- autorise le Directeur Général à mettre en place le contrat visant à la construction du projet par ORYON pour la SCl.</li> </ul>	0
	Bilan des attributions 2021 : les administrateurs, à l'unanimité, prennent acte de ce compte rendu des attributions 2021 réalisées par les Commissions d'attributions d'Oryon.	0
	Bilan de suivi des marchés européens 2021 pour le métier de bailleur social : Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent ce rapport spécial sur les marchés.	0
		Mme Véronique BESSE
05/05/2022	<p>Approbation des comptes 2021 d'Oryon et ses filiales : le Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuve les comptes 2021.</p>	0
	<p>Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2022, Ordre du jour et projet de résolutions : le Conseil, à l'unanimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approuve le rapport de gestion annuel et le rapport sur le gouvernement d'entreprise, l'ordre du jour et le projet de résolution présentés</li> <li>- Décide de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire le 20 juin 2022 à 11 h30 dans les locaux de Cocktail Vision.</li> <li>- Décide de déléguer le pouvoir au Directeur Général de décider, le moment venu, que cette Assemblée se tiendra à huis clos dans l'éventualité où il anticiperait des conditions sanitaires dégradées ne permettant pas la tenue en présentiel le 20 juin 2022, et dans le respect des textes en vigueur à ce moment-là.</li> </ul>	0
	<p>Projet Formaso - Les Jaulnières : sous la condition du maintien de l'équilibre du plan de trésorerie et du compte d'exploitation tel que présenté ci-avant, les membres du CA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approuvent les termes l'offre financière ci-dessus pour le compte d'ORYON ou de la SCI à créer,</li> <li>- autorisent le Directeur Général à engager l'opération et les fonds propres pour un montant de 371671 € (capital et comptes courants),</li> <li>- à mobiliser les financements et à signer le bail,</li> <li>- autorisent le Directeur Général à négocier et signer les termes des statuts de la SCI à créer,</li> <li>- autorisent le Directeur Général à négocier et à signer le pacte d'actionnaire relatif à l'opération,</li> <li>- autorisent la société Oryon à être gérant de la SCI, et notamment à mobiliser les financements bancaires nécessaires et à signer le bail,</li> <li>- autorisent le Directeur Général à mettre en place le contrat visant à la construction du projet par ORYON pour la SC/,</li> <li>- autorisent le Directeur Général à rechercher un 3eme investisseur à hauteur maximum de 39% des apports en fonds propres dans la future SCI.</li> </ul>	0
		Mme Véronique BESSE
10/06/2022	<p>Projet Atinéa : le Conseil d'Administration, à l'unanimité, à l'exception de Monsieur DUMAS qui ne prend pas part au vote autorise le Directeur Général représentant Oryon à engager les négociations permettant l'entrée d'Oryon au capital de la future SAS dans le respect des conditions suspensives énoncées.</p>	0
	<p>Les Fontenelles : les membres du Conseil à l'unanimité, à l'exception de Monsieur DUMAS qui ne prend pas part au vote valident le dossier tel que présenté, et notamment le plan de financement de l'opération et la participation en fonds propres de la société pour 90.000€ et autorisent son Directeur Général à : signer les marchés relatifs à l'opération, mobiliser les financements, solliciter les subventions et signer l'ensemble des contrats et conventions relatives au dit programme.</p>	0
	<p>Campus Cocktail Vision - plan de financement définitif : le Conseil d'administration, à l'unanimité, à l'exception de Madame LEMAIRE qui s'abstient autorise le Directeur Général représentant Oryon au sein de la SC/ du Plessis Yonnais à :</p> <p>Proposer, voter et signer la mobilisation d'un financement bancaire supplémentaire à hauteur de 238 000€ par la SC/ du Plessis Yonnais</p> <p>Proposer et voter favorablement Je nouveau plan de financement n'intégrant pas de hausse du loyer validé en 2020.</p>	0
	<p>Arcades - nomination commissaire aux comptes : le Conseil, en complément des décisions précédentes et à l'unanimité, demande au Directeur Général, en sa qualité de représentant de la présidente de la SA s; de soumettre à ARCADE CYCLES la nomination du Cabinet ADECIA AUDIT en qualité de commissaire aux comptes, pour une mission légale de 6ans.</p>	0
	<p>Election 2022 des représentants des locataires : le Conseil à l'unanimité approuve les conditions de l'organisation des élections présentées et désigne Monsieur QUENAU T, administrateur, pour faire partie de la commission des opérations électorales et du Bureau de vote.</p>	0
		Mme Véronique BESSE
13/09/2022	<p>PSLA à la Marronnière : le Conseil d'Administration d'ORYON autorise le Directeur Général à engager l'opération et à signer l'ensemble des contrats et conventions relatives au dit programme.</p>	0
	<p>Centre d'hébergement Louis Blanc : le Conseil valide le projet tel que présenté et notamment l'investissement en fonds propres de 225.000 € sous réserve des dispositifs visés dans le dossier (transfert de la subvention de 130.000 ( mise en place d'une nouvelle convention et signature du bail par le SIAO) et autorise le Directeur Général à engager l'opération et signer les contrats et conventions relatives à ce programme.</p>	0
		M. Christophe HOGARD
19/12/2022	<p>Maison médicale de Venansault : Le Conseil valide à l'unanimité le dossier tel que présenté, et notamment le plan de financement de l'opération et autorise son Directeur Général à acquérir le bâtiment auprès de la SCI Venan'Santé et le foncier auprès de la commune de Venansault, à signer les marchés relatifs à l'opération, mobiliser les financements et la participation en fonds propres de la société pour 213 013 €, solliciter les subventions, signer l'ensemble des contrats et conventions relatives au dit programme.</p>	0
	<p>Atterrissage budgétaire 2022 : Le Conseil approuve à l'unanimité ce budget d'atterrissage 2022</p>	0
	<p>Plan stratégique : Madame LEMAIRE s'abstient pour ce vote.</p> <p>Le Conseil approuve le plan stratégique ORYON 2023-2026</p>	0
	<p>Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire : Madame LEMAIRE s'abstient pour ce vote.</p> <p>Monsieur DUMAS vote favorablement, sous la validation des instances de la Banque des Territoires quant à sa participation à l'augmentation de capital.</p> <p>Le Conseil :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approuve le rapport du Conseil d'Administration, l'ordre du jour et le projet de résolution présentés</li> <li>- Décide de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire le 3 mars 2023 à 8h30 (lieu défini en séance)</li> <li>- délègue le pouvoir au Directeur Général de décider, le moment venu, que cette Assemblée se tiendra à huis clos dans l'éventualité où il anticiperait des conditions sanitaires dégradées ne permettant pas la tenue en présentiel le 3 mars 2023, et dans le respect des textes en vigueur à ce moment-là.</li> </ul>	0
<p>Révision des loyers : Les administrateurs approuvent à l'unanimité l'augmentation des loyers des logements limitée à 3.5% au 01/01/2023</p>	0	