



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

EXERCICE 2024

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> <p>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</p>

compris la location, la vente et la mise en valeur de tout fonds de commerce acquis dans cet objet ;

- 2)** Procéder à toutes études, à tous actes nécessaires et à la construction sur tous terrains ou à l'aménagement :
 - D'immeubles à usage d'activités de toute nature, de services communs à ces immeubles et d'équipements publics ou privés ;
 - 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 ;
- 3)** Procéder à la location, la vente, la gestion, l'exploitation, la concession, 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 et historique

La Ville de La Roche-sur-Yon est à l'origine de la création de cet outil (1970), qui s'appelait alors SEMYON, et qui était initialement destiné à réaliser de la promotion immobilière (Le Grand Pavois par exemple).

A partir de 1977 elle a été réorientée vers le logement social, la construction de bâtiments publics et accessoirement de locaux d'activité.

Parallèlement la Ville de La Roche-sur-Yon a créé une autre SEM, ROCHE-DEVELOPPEMENT, en 1984, destinée au développement économique, et qui notamment gérait le Parc Expo de la Ville nouvellement construit.

En 1992 une première réorganisation des deux SEM a eu lieu avec le transfert de métiers et de salariés de l'une à l'autre.

A cette période également la Communauté de Communes créée en 1994 devient également "cliente" des SEM, à titre secondaire toutefois par rapport à la Ville.

En 1997, la Caisse des Dépôts et Consignations entre au capital, devenant le second actionnaire, et un premier plan stratégique se met en place.

Cela aboutit, en 2000, à la mise en place d'une direction générale commune qui vient chapeauter les 2 SEM "outils" de la Ville et à l'intégration de la compétence d'aménageur du territoire (création de ZAC et lotissements, d'habitat et d'activité).

Fin 2002 la fusion des deux SEM est réalisée et ORYON apparaît, le personnel administratif se regroupant dans ses locaux actuels en 2004 (30 personnes). 17 autres salariés restent sur leurs sites d'activités (Pépinière d'entreprise, Salle des Fêtes et Parc Expo, entretien des parties communes des résidences).

En 2010, la Communauté de Communes se mue en Agglomération, et de nombreuses compétences de la Ville sont transférées à l'Agglo qui devient le principal client public d'ORYON.

L'augmentation de capital, clôturée en février 2024, va permettre de mettre en œuvre un nouveau plan stratégique initié en 2023 jusqu'en 2026.

Les 49 salariés du « groupe » ORYON (avec 11 filiales associant des acteurs économiques du territoire) mènent leurs missions autour de 3 pôles :

- Développement économique
- Habitat et projets urbains
- Gestion immobilière

Principales activités et opérations de l'année écoulée

Les trois pôles d'activité de la Société sont :

- Le Développement Economique (5 % 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 (46% 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 (49 % du chiffre d'affaires HT), avec la gestion locative de notre parc de logements, de locaux d'activités et de locaux confiés par des tiers, ainsi que le service ParcExpo qui commercialise, gère et entretient les équipements publics des Oudairies et du Bourg-sous-la-Roche.

Le chiffre d'affaires de la société progresse sensiblement par rapport à l'année 2023 (+51% soit + 6.853 k€). Les principales raisons de cette variation sont les suivantes :

- Notre métier d'aménageur dans le cadre de contrats de concession a connu une vente importante, à laquelle s'ajoute la participation estimée des collectivités à l'équilibre des opérations. La vente des terrains à bâtir aux particuliers poursuit toutefois dans sa tendance baissière. Ces éléments expliquent une augmentation du chiffre d'affaires à hauteur de +5.873 k€.
- L'activité de bailleur social est marquée par la cession du rez de chaussée commercial de l'opération de logement à Venansault, pour un montant de 715 k€, tandis que les loyers quittancés progressent de 233 k€, expliquant l'évolution globale du chiffre d'affaires de 963 k€.
- En matière de maîtrise d'ouvrage de construction, l'année enregistre à nouveau un niveau de rémunération en recul en raison de décalage dans les opérations, ainsi que l'absence de cessions de logement en PSLA, ces éléments étant en grande partie compensés par la vente de locaux d'activité.
- L'activité de gestion de la concession relatif au ParcExpo et à la salle des fêtes s'apprécie à nouveau avec une progression de son activité commerciale de 34 k€, tandis que les activités de développement économique et évènementielles sont stables.

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

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 guident 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. Ainsi 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.

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.

Depuis la présentation du plan stratégique aux actionnaires et l’augmentation de capital décidée en 2023, l’Assemblée générale réunie le 20 février 2024 a constaté la réussite de cette dernière.

Ce plan stratégique a montré la nécessité de donner à la SEM les moyens de le mettre en œuvre grâce à ces nouveaux fonds propres pouvant être investis.

b. Situation financière de la SEM

Bilan financier et économique

Le chiffre d'affaires comptable s'établit à 20.177 k€, contre 13.323 k€ en 2023.

Parallèlement le chiffre d'opérations annuel en matière de Construction et d'Aménagement évolue peu, de 9.789 k€ en 2023 à 9.498 k€ (il convient d'ajouter à ce montant les réalisations de nos filiales et participations à hauteur de 4.570 k€, soit 14.068 k€ au global du « groupe »).

Les principales raisons de l'évolution du chiffres d'affaires ont été détaillées ci-avant, et expliquent qu'elles n'ont que des impacts faibles sur le résultat global de la société.

Ainsi la production stockée qui augmentait de 4.763 k€ en 2022 est en diminution de 4.149 k€ en 2024, marquant l'évolution de la production de l'exercice qui s'établit à 16.200 k€ contre 18.260 k€ en 2023. La marge de production reste quasi stable à 10.079 k€

Dans ce contexte, la valeur ajoutée de la société progresse de 6.043 k€ à 6.332 k€ et l'excédent brut d'exploitation s'établit à 4.158 k€ en hausse également (3.874 k€ l'année précédente).

Le résultat d'exploitation (qui inclut les rémunérations des opérations d'aménagement) se maintient à un niveau élevé de 1.950 k€ (2.133 k€ en 2023).

Les produits financiers intègrent cette année, et pour la première fois, la perception de dividendes versés par des filiales, pour un montant de 124 k€. A contrario, les charges financières enregistrent une nouvelle hausse de +188 k€ en raison de notre sensibilité au taux du Livret A (activité de bailleur social).

Ainsi après imputation du résultat financier de - 1374 k€ (- 1309 k€ en 2023), le résultat courant ressort à + 576 k€ (vs + 824 k€).

Cette année à nouveau n'a pas connu de résultat exceptionnel significatif.

L'impôt sur les sociétés est calculé à hauteur 119 k€.

Le résultat net de l'exercice s'établit à + 457 k€ (contre + 614 k€ en 2023).

Selon la comptabilité analytique mise en place et le mode de répartition des charges indirectes retenu, les pôles Développement Economique et Habitat & Projets Urbains n'atteignent pas l'équilibre cette année.

La capacité d'autofinancement comptable de l'exercice ressort cette année à 2.543 k€ contre 2.217 k€ l'an passé. Ce calcul intègre les écritures relatives aux mandats et concessions d'aménagement confiés. En excluant ces écritures qui n'ont pas d'impact sur la CAF de la société, celle-ci est calculée à 3.015 k€ (3.160 k€ en 2023).

La trésorerie nette termine à -6.248 k€ (-9.972 k€ au 31/12/2023), partiellement constituée des comptes de nos opérations sous mandat ou concession d'aménagement (et qui sont en particulier financées par des lignes de trésorerie significatives).

Hors trésorerie des opérations d'aménagement et des opérations en mandat pour le compte de tiers, la trésorerie « Société » ressort au dernier jour de l'année à 7.656 k€ (5.667 k€ en 2023). Une partie importante de ce montant a d'ores et déjà été engagée par le Conseil d'Administration par l'affectation de fonds propres dans des opérations d'investissement ; 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 67.098 k€ (68.563 k€ en N-1). Ce chiffre est à rapprocher de l'actif immobilisé net et des investissements stockés qui mobilisent 103.180 k€.

Prévisions financières pour l'année

La société anticipe un résultat de 375.000 € avant impôt sur les sociétés en 2025.

c. Etat des filialisations

Le Plan stratégique approuvé à l'unanimité pour la période 2014-2017 a identifié la nécessité de la SEM de se diversifier dans le domaine portage de bâtiments d'activités. En effet, la demande des entreprises endo et exogènes est devenue – et est restée – très importante sur le territoire sans trouver de solution privée. Afin de ne pas mobiliser trop rapidement ses fonds propres, la SEM s'est associée, quand cela a

été possible et souhaitable, avec des investisseurs (qui souvent sont aussi les locataires). Cela a permis la réalisation des projets des entreprises qui, sans Oryon, n'auraient probablement pas pu aboutir. Les plans stratégiques d'Oryon suivants, ont confirmé cet axe d'activité important pour le territoire.

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 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 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.

- Cette Société a elle-même pris une participation dans la SCI LA CHAIZE ORION, dont elle est également gérante, créée le 5 février 2024. La SAS FONCIERE METROPOLYS détient 90,0 % du capital, soit 81.900 €.
- 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.
- Le 21 juillet 2023, la Société a procédé à la création de la SAS ATINEA. Oryon a pris une participation à hauteur de 10% dans le capital ATINEA lors de la constitution de cette société (soit 30 000 €). Cette société a pour objet de réaliser sur le site de Michelin (route de Nantes à La Roche sur Yon) un pôle d'excellence consacré à l'accueil d'activités économiques, de formation, de recherche et développement ainsi que d'animation dédiées aux énergies et mobilités du futur.
- Le 19 juin 2024, La Société a souscrit à l'augmentation de capital de la SCI LES OIES. Oryon détient désormais 60,0 % du capital soit 11.925 € (auxquels s'ajoutent 178.875 € au titre de la prime d'émission). Cette société a pour objet l'acquisition, la construction et la gestion, notamment par location ou par vente, de tous biens immobiliers. Au cas particulier, elle est l'outil de portage de deux immeubles d'activités, qui seront mis en location en 2026.

ORYON est gérante (ou présidente) de l'ensemble de ces filiales et participations, et est représentée par Sébastien BONNET, conformément au droit des sociétés.

L'addition des résultats des comptes arrêtés en 2024 des filiales et participations (y compris LA CHAIZE ORION) est de + 196 k€ (- 17 k€ en 2023).

En complément des éléments figurant dans l'annexe des états financiers d'ORYON, les comptes au 31/12/2023 des filiales et participations sont marqués par :

Société (en k€)	Total bilan	Chiffre d'affaires	Résultat net
SCI LE VERRON	228	78	+ 30
SCI OP LA LANDETTE	1.098	95	+ 1
SCI ROBOTIC IMMO	1.453	91	+ 3
SCI MAZETIER	1.395	192	+ 51
SCI ELOI ORYON	1.196	100	- 8
SCI DU PLESSIS YONNAIS	4.298	363	+ 47
SCI ESA LES JAULNIERES	3.214	0	- 31
SAS IMMOBILIERE ARCADE CYCLES	12.781	0	- 30
SAS FONCIERE METROPOLYS	7.768	276	- 73
SAS ATINEA	301	0	- 7

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€	2023	2022	2021	2020
Total Bilan	169.401	161.070	164.576	159.740
Actif immobilisé net	80.199	74.339	76.218	74.957
Stocks	32 410	27.656	32.818	31.320
Capitaux propres	25.343	24.766	23.533	22.876
Emprunts et dettes financières	78.318	73.806	79.477	76.215
Produits d'exploitation	22.742	26.702	23.960	21.392
Chiffre d'affaires	13.903	26.733	18.164	16.847

Résultat d'exploitation	2.252	1.590	1.616	1.562
Résultat courant	865	647	675	586
Résultat exceptionnel	6	1.147	421	344
Résultat net	639	1.386	955	789

d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année

Historique des cinq dernières années

- AGE du 28 02 2019 : Modifications statutaires corrélatives à l'augmentation de capital par incorporation de réserves

« L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier les articles 6 et 7 des statuts de la manière suivante :

Article 6

Ancienne rédaction

« Lors de la constitution il a été fait apport de la somme de CINQ CENT MILLE (500 000) Francs représentant des apports en numéraire.

Par suite de diverses opérations d'augmentation et de réduction de capital, et de conversion dudit capital en euros, celui-ci a été porté à la somme de UN MILLION SEPT CENT CINQ MILLE TROIS CENT QUATORZE (1 705 314) euros. »

Nouvelle rédaction

« Lors de la constitution il a été fait apport de la somme de CINQ CENT MILLE (500 000) Francs représentant des apports en numéraire.

Par suite de diverses opérations d'augmentation et de réduction de capital, et de conversion dudit capital en euros, celui-ci a été porté à la somme de NEUF MILLIONS SIX CENT TRENTE SEPT MILLE HUIT CENT DIX (9 637 810) euros. »

Article 7

Ancienne rédaction

« Le capital social est fixé à la somme de CINQ MILLIONS SEPT CENT QUATRE MILLE DIX (5 704 010) euros, divisé en quatre-vingt-dix-huit mille trois cent quarante-cinq (98 345) actions de cinquante-huit (58) euros de valeur nominale chacune, de numéraire, dont plus de 50 % et au maximum 85 % doivent appartenir aux collectivités territoriales. »

Nouvelle rédaction

« Le capital social est fixé à la somme de NEUF MILLIONS SIX CENT TRENTE SEPT MILLE HUIT CENT DIX (9 637 810) euros, divisé en quatre-vingt-dix-huit mille trois cent

quarante-cinq (98 345) actions de quatre-vingt-dix-huit (98) euros de valeur nominale chacune, de numéraire, dont plus de 50 % et au maximum 85 % doivent appartenir aux collectivités territoriales. »

Le reste de l'article est sans changement.

- AGM DU 15 09 2020 : Modifications des statuts

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de rédiger les articles 1, 4, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 29, 32 et 33 de ses statuts comme suit :

<p>Titre Premier / Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée</p> <p>Article 1^{er} – Forme</p> <p>Texte modifié</p>	<p>La société est une société anonyme d'économie mixte locale, régie par les dispositions du code de commerce relatives aux sociétés anonymes, du code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1521-1 à L.1525-3, par les présents statuts ainsi que par tout règlement intérieur qui viendrait les compléter.</p>
<p>Titre Premier / Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée</p> <p>Article 4 - Siège social</p> <p>Texte modifié</p>	<p>Le siège social est fixé à la Roche sur Yon (Vendée), 92 boulevard Gaston Defferre.</p> <p>Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision du Conseil d'Administration, sous réserve de la ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur.</p> <p>En cas de transfert décidé conformément à la loi par le conseil d'administration, celui-ci est autorisé à modifier les statuts en conséquence.</p>
<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 14 - Composition du Conseil d'Administration</p> <p>Alinéas 5 et 12</p> <p>Textes modifiés</p>	<p>Le nombre de sièges d'administrateurs est fixé à 18. Les collectivités territoriales répartissent entre elles les sièges qui leur sont globalement attribués, en proportion du capital qu'elles détiennent respectivement.</p> <p>[...]</p> <p>Par dérogation aux dispositions ci-dessus, le mandat d'administrateur d'un représentant d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales exercé au sein de sociétés d'économie mixte n'est pas pris en compte pour l'application des règles de cumul des mandats sociaux.</p>

<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 15 - Durée du mandat des administrateurs – Limite d'âge</p> <p>Alinéa 4</p> <p>Texte modifié</p>	<p>Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil le nombre d'administrateur ayant dépassé cet âge. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire.</p> <p>Les représentants des collectivités territoriales doivent respecter la limite d'âge prévue à l'alinéa ci-dessus au moment de leur désignation. Il n'est pas tenu compte de ces personnes pour le calcul du nombre des administrateurs qui peuvent demeurer en fonction au-delà de la limite d'âge statutaire ou légal, si elles viennent à dépasser cet âge pendant leur mandat.</p>
<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 19 - Réunions - Délibérations du Conseil d'Administration</p> <p>Texte ajouté</p>	<p>Les administrateurs ont la faculté de participer et de voter aux réunions du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur et selon les modalités prévues par le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration. Cette disposition n'est pas applicable pour l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.</p> <p>Le Conseil d'administration peut adopter les décisions suivantes, relevant de ses attributions propres par voie de consultation écrite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • nomination provisoire de membres du conseil (autres que les représentants des collectivités en cas de vacance d'un siège ; • autorisation des cautions, avals et garanties donnés par la société; • décision prise sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire de modifier les statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires; • convocation de l'assemblée générale; • transfert du siège social dans le même département. <p>Pour la consultation écrite, les administrateurs sont appelés, par le Président du Conseil d'administration, à se prononcer sur la décision à prendre au moins cinq jours à l'avance par tous moyens. A défaut d'avoir répondu à la consultation dans ce délai, ils seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision.</p>

	<p>Le cas échéant : Les membres du Comité social et économique doivent être consultés selon les mêmes modalités que les administrateurs.</p> <p>Toutefois, les décisions figurant ci-dessous pour la consultation écrite ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux tiers des membres participant à la consultation écrite.</p>
<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 19 - Réunions - Délibérations du Conseil d'Administration</p> <p>Alinéa 5</p> <p>Texte supprimé</p>	<p>Le règlement intérieur du conseil pourra prévoir que les administrateurs ont la faculté de participer et de voter aux réunions du conseil par des moyens de visioconférence tels que déterminés par décret en Conseil d'État.</p>
<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 20 - Pouvoirs du Conseil d'Administration</p> <p>Alinéa 1</p> <p>Texte ajouté</p>	<ul style="list-style-type: none"> • décide de la création de filiale ou de prise de participation, de groupements d'intérêt économique et de groupement d'employeurs • peut décider de la création de Comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son Président lui soumet • Autorise les cautions, avals et garanties donnés par la société.
<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 20 - Pouvoirs du Conseil d'Administration</p> <p>Alinéa 3</p> <p>Texte supprimé</p>	<p>Le Président rend compte, dans un rapport joint au rapport annuel, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société. Sans préjudice des dispositions de l'article L 225-56, le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le Conseil d'Administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général.</p>
<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 21 - Direction générale - Directeurs généraux Délégués</p> <p>Dernier Alinéa</p> <p>Texte modifié</p>	<p>Les représentants des collectivités territoriales 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 de l'assemblée qui les a désignés. Ils ne peuvent, sans la même autorisation, accepter de fonctions dans la Société telles que celles de Président du Conseil d'administration ou Président Directeur général.</p>

<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 22 – Rémunération des dirigeants</p> <p>Alinéa 3</p> <p>Texte modifié</p>	<p>Le Conseil d'administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à la procédure des conventions réglementées.</p>
<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 23 – Rémunération des dirigeants</p> <p>Alinéa 3</p> <p>Une partie du texte supprimé</p>	<p>Cependant, ces conventions, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières elles ne sont significatives pour aucune des parties, doivent être communiquées par l'intéressé au Président du Conseil d'administration. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par le Président du Conseil d'administration aux membres du Conseil d'administration et aux Commissaires aux comptes.</p>
<p>Titre Troisième / Administration et contrôle de la société</p> <p>Article 25 – Commissaires aux comptes</p> <p>Alinéa 1</p> <p>Texte modifié</p>	<p>L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions de l'article L. 225-228 du Code de Commerce, un ou plusieurs commissaire aux comptes titulaire et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, chargés de remplir la mission qui leur est confiée par la loi.</p>
<p>Titre Quatrième / Assemblées Générales – Modifications statutaires</p> <p>Article 29 – Dispositions communes aux Assemblées Générales</p> <p>Texte ajouté</p>	<p>Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire (désigné par les assemblées délibérantes pour les collectivités ou groupements de collectivités territoriales actionnaires) ou en votant par correspondance ou à distance, par voie électronique, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts, sur justification de l'inscription de ses actions dans les comptes de la société trois jours ouvrés au moins avant la réunion de l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris.</p> <p>En cas de vote par correspondance, seuls les formulaires de vote reçus par la Société trois jours avant la date de l'assemblée seront pris en compte.</p>

	En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique, ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens de la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle se rattache.
<p>Titre Quatrième / Assemblées Générales – Modifications statutaires</p> <p>Article 32 – Quorum et majorité à l'Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Texte ajouté à l'alinéa 3</p>	Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.
<p>Titre Quatrième / Assemblées Générales – Modifications statutaires</p> <p>Article 33 – Quorum et majorité à l'Assemblée Générale Extraordinaire</p> <p>Texte ajouté à l'alinéa 2</p>	Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

- AGE du 03 03 2023 : Modifications statutaires corrélatives à l'augmentation de capital par incorporation de réserves

Article 6

Ancienne rédaction

« Lors de la constitution il a été fait apport de la somme de CINQ CENT MILLE (500 000) Francs représentant des apports en numéraire.

Par suite de diverses opérations d'augmentation et de réduction de capital, et de conversion dudit capital en euros, celui-ci a été porté à la somme de ONZE MILLIONS NEUF CENT QUARANTE ET UN MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT DIX (11 941 790) euros. »

Nouvelle rédaction

« Lors de la constitution il a été fait apport de la somme de CINQ CENT MILLE (500 000) Francs représentant des apports en numéraire.

Par suite de diverses opérations d'augmentation et de réduction de capital, et de conversion dudit capital en euros, celui-ci a été porté à la somme de TREIZE MILLIONS QUATRE CENT QUATRE MILLE CINQUANTE (13 404 050) euros.

Article 7

Ancienne rédaction

« Le capital social est fixé à la somme de ONZE MILLIONS NEUF CENT QUARANTE ET UN MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT DIX (11 941 790) euros, divisé en cent vingt et un mille huit cent cinquante-cinq (121 855) actions de quatre-vingt-dix-huit (98) euros de valeur nominale chacune, de numéraire, dont plus de 50 % et au maximum 85 % doivent appartenir aux collectivités territoriales. »

Nouvelle rédaction

« Le capital social est fixé à la somme de TREIZE MILLIONS QUATRE CENT QUATRE MILLE CINQUANTE (13 404 050) euros, divisé en cent vingt et un mille huit cent cinquante-cinq (121 855) actions de cent dix (110) euros de valeur nominale chacune, de numéraire, dont plus de 50 % et au maximum 85 % doivent appartenir aux collectivités territoriales. »

- AGO du 20 02 2024 : Modification corrélative des statuts

ARTICLE 6 – APPORTS

Lors de la constitution il a été fait apport de la somme de CINQ CENT MILLE (500 000) francs représentant des apports en numéraire.

Par suite de diverses opérations d'augmentation et de réduction de capital, et de conversion dudit capital en euros, celui-ci a été porté à la somme DIX NEUF MILLIONS NEUF CENT DIX MILLE (19 910 000) euros.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme DIX NEUF MILLIONS NEUF CENT DIX MILLE (19 910 000) euros, divisé en cent quatre-vingt-et-un mille (181 000) actions de cent dix (110) euros de valeur nominale chacune, dont plus de 50 % et au maximum 85 % doivent appartenir aux collectivités territoriales.

Au cas où des apports immobiliers seraient effectués en nature, ils sont évalués par le commissaire aux apports conformément à la réglementation en vigueur. »

Modification de l'objet social

NEANT

Evolution de l'actionariat

20/05/2019 Cession de 192 titres de la SAS BMP au bénéfice de SAS PAPIN
MANAGEMENT

04/02/2020 Cession de 43 titres de la SAS Bourasseau Industrie au bénéfice de SARL
Ciméa patrimoine

04/02/2020 Cession de 43 titres de la SAS Bourasseau Industrie au bénéfice de IDEEL
Groupe

16/09/2024 Transfert de 46 000 titres de La Ville de La Roche sur Yon à La Roche sur
Yon Agglomération

Modification du capital social

Au cours de l'exercice social 2023, la Société a procédé à une augmentation de capital par incorporation des réserves. Le capital a ainsi évolué de 11 941 790 € à 13 404 050 €. L'Assemblée Générale a également voté une augmentation de capital par apport en numéraire et en nature qui a été constatée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 février 2024. Le capital d'Oryon est désormais de 19 910 000 €.

III. Relations contractuelles et financières avec la collectivité

a. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire

Néant

b. Garanties d'emprunts de la collectivité

Néant

c. Avances en compte courant de la collectivité

Néant

d. Aides

Néant

e. Dividendes distribués aux actionnaires dont la collectivité

Les dividendes versés en 2024 au titre de 2023 s'élèvent à 114 030 €.

Le montant revenu à la Communauté de communes Vie et Boulogne est de 112.14 €.

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

La SEM ORYON n'est pas concernée par l'article 17 de la loi n°2016-1691, car elle emploie (sensiblement) moins de 500 salariés. Toutefois, la saine gestion de la Société a conduit à mettre en place des procédures visant à minimiser les risques liés aux fraudes :

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'actionnariat 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'actionnariat 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'actionnariat 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 31/12/2024

Actionnaires	Capital	%	Nombre d'actions
VILLE DE LA ROCHE SUR YON	4 110 150	20,64%	37 365
AGGLO DE LA ROCHE SUR YON	7 690 540	38,63%	69 914
VILLE DES HERBIERS	95 920	0,48%	872
VILLE DE FONTENAY LE COMTE	118 800	0,60%	1 080
VILLE ST JEAN DE MONTS	116 710	0,59%	1 061
COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE	19 580	0,10%	178
Total actionnaires publics	12 151 700	61,03%	
CAISSE DES DEPOTS - BANQUE DES TERRITOIRES	2 845 480	14,29%	25 868
CREDIT MUTUEL OCEAN	1 196 800	6,01%	10 880
CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE PAYS DE LA LOIRE	1 017 060	5,11%	9 246
BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST	356 840	1,79%	3 244
CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE	501 820	2,52%	4 562
CREDIT COOPERATIF	181 060	0,91%	1 646
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	96 360	0,48%	876
CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST	87 890	0,44%	799
s/s total Banques	6 283 310	31,56%	
CHAMBRE DES METIERS	121 770	0,61%	1 107
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	156 090	0,78%	1 419
CHAMBRE D'AGRICULTURE	33 880	0,17%	308
s/s total Chambres consulaires	311 740	1,57%	
COOP ATLANTIQUE (enseigne Hyper U)	165 000	0,83%	1 500
SAFIDI (EDF)	233 530	1,17%	2 123
VEOLIA ENVIRONNEMENT	126 940	0,64%	1 154
GRUPE A GUENANT	94 270	0,47%	857
YVES COUGNAUD	58 960	0,30%	536
CAVAC	78 430	0,39%	713
GRUPE DUBREUIL	77 660	0,39%	706
SODIROCHE (enseigne Leclerc)	41 250	0,21%	375
VENDEE LOGEMENT ESH	39 490	0,20%	359
HOLDING MD2R (Alain Duret)	49 830	0,25%	453
LIAIGRE-SAUPIN-CHERON - agents MMA	27 500	0,14%	250
ATHENA	31 570	0,16%	287
PAPIN MANAGEMENT	39 490	0,20%	359
CCY INVEST	18 920	0,10%	172
STAVEN	18 150	0,09%	165
SOFIAU	18 150	0,09%	165
Kheops finance	18 150	0,09%	165
ATLANTIC SFDT	11 880	0,06%	108
IDEEL GROUPE	7 040	0,04%	64
CIMEA PATRIMOINE	7 040	0,04%	64
s/s total Entreprises	1 163 250	5,84%	
Total actionnaires privés	7 758 300	38,97%	
Total	19 910 000	100,0%	181 000

b. **Les dirigeants****Les administrateurs et les censeurs (au 31.12.2024)**

ADMINISTRATEURS	La Roche-sur-Yon Agglomération	Madame	Françoise RAYNAUD
	La Roche-sur-Yon Agglomération	Monsieur	Luc BOUARD
	La Roche-sur-Yon Agglomération	Monsieur	Yannick DAVID
	La Roche-sur-Yon Agglomération	Monsieur	Laurent FAVREAU
	La Roche-sur-Yon Agglomération	Monsieur	Thierry GANACHAUD
	La Roche-sur-Yon Agglomération	Monsieur	Manuel GUIBERT
	La Roche-sur-Yon Agglomération	Madame	Angie LEBOEUF
	VILLE La Roche sur Yon	Monsieur	Jean-Pierre LELOUP
	VILLE La Roche sur Yon	Monsieur	Pierre LEFEBVRE
	VILLE La Roche sur Yon	Monsieur	Bernard QUENAULT
	Assemblée Spéciale des communes	Monsieur	Luc SOULARD
	Banque Populaire Grand Ouest	Monsieur	Hugues BOISTEAU
	Caisse d'Epargne Bretagne des Pays de Loire	Monsieur	Jean Francois DENOUE
	Caisse des Dépôts et Consignations	Monsieur	Matthieu DUMAS
	Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	Monsieur	Yannick AUDONNET
	CENSEURS	Crédit Agricole Atlantique Vendée	Madame
Chambre de Commerce et d'Industrie		Monsieur	Tarek TARROUCHE
Groupe DUBREUIL		Madame	Valérie DUBREUIL
Véolia Eau		Monsieur	Michel DURRIS
Crédit Coopératif		Monsieur	Bernard BOO
SAFIDI (EDF)		Monsieur	Daniel PINA
Action Logement Immobilier		Monsieur	Diego ALARCON
STAVEN (Groupe Rideau)		Madame	Mélanie MORNET
Ville de La Roche sur Yon		Madame	Frédérique PEPIN
Chambre de métiers	Monsieur	Daniel LAIDIN	
Groupe Guénant	Monsieur	Henri GUENANT	
Mairie de Fontenay le Comte	Monsieur	Ludovic HOCBON	

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 présidence du Conseil d'Administration était assumée par la Ville de La Roche-sur-Yon jusqu'au 16/09/2024. La Collectivité était représentée à cette fonction par Madame Françoise RAYNAUD, réélue à l'unanimité à ce poste par le Conseil d'Administration, le 1er septembre 2020.

La présidence du Conseil d'Administration est assumée par La Roche-sur-Yon Agglomération depuis le 23/09/2024. La Collectivité est représentée à cette fonction par Madame Françoise RAYNAUD, élue à l'unanimité à ce poste par le Conseil d'Administration à cette même date.

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.

Suite au transfert des 46 000 titres de la Ville de La Roche sur Yon à La Roche sur Yon Agglomération, le nombre de postes d'administrateurs de ces deux collectivités a été automatiquement modifié, conformément au CGCT et aux Statuts de la SEM. Ainsi la représentation de l'Agglomération est passée de 2 à 7 administrateurs, le Conseil d'administration accueillant les 5 nouveaux élus désignés par La Roche sur Yon Agglomération : Madame Françoise RAYNAUD et Monsieur Luc BOUARD, qui représentaient auparavant la Ville de La Roche sur Yon au Conseil d'administration, ainsi que 3 nouveaux représentants Madame Angie LEBOEUF et Messieurs Laurent FAVREAU et Thierry GANACHAUD, à compter du Conseil d'administration du 23 septembre 2024.

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. Il ne peut pas être attribué de rémunération exceptionnelle. La rémunération brute de la Présidente est de

quinze mille euros et celle du Directeur Général s'est composée d'une partie fixe (quatre-vingt-huit mille deux cent quatre-vingt-seize euros), d'une partie variable (treize mille deux cent quarante-quatre euros et quarante centimes) et d'avantage en nature (trois mille quatre cent quarante-trois euros et vingt-huit centimes).

d. Bilan de la gouvernance

Le Bureau s'est réuni les :

- 19/01/2024
- 12/02/2024
- 11/03/2024
- 18/04/2024
- 21/05/2024
- 27/06/2024
- 09/09/2024
- 15/10/2024
- 04/11/2024
- 02/12/2024

Le Conseil d'Administration s'est réuni les :

- 20/02/2024
- 14/05/2024
- 27/06/2024
- 23/09/2024
- 16/12/2024

L'Assemblée Générale s'est réunie les :

- 20/02/2024
- 27/06/2024

Participation des représentants

Cf. tableau récapitulatif joint

Délibérations 2024		M. SOULARD
20/02/2024	Programme de logements sur la Marronière : Le Conseil d'Administration d'ORYON autorise, à l'unanimité, son Directeur à engager l'opération, engager les marchés relatifs à l'opération, mobiliser les financements, solliciter les subventions, 13 logements réalisés et à signer l'ensemble des contrats et conventions relatives au dit programme	Envoyé en préfecture le 23/09/2025 Reçu en préfecture le 23/09/2025 Publié le ID : 085-200072882-20250922-2025D95-DE
	Projet MAS : A l'unanimité, à l'exception de Madame LEMAIRE qui s'abstient, les membres du Conseil d'Administration : - autorisent le Directeur Général à engager l'opération et les fonds propres (capital et comptes courants le cas échéant), - autorisent le Directeur Général à négocier l'entrée d'Oryon en tant qu'associé de la SCI Les Oies par augmentation de Capital, - autorisent le Directeur Général à négocier et à signer le pacte d'associés relatif à l'opération, - autorisent la société Oryon à être gérant de la SCI, et notamment à mobiliser les financements bancaires nécessaires, acquérir le foncier nécessaire et à signer le bail, - autorisent la société Oryon en qualité de gérant de la SCI de proposer le Cabinet Adecla en qualité de CAC de la SCI Les Oies, - autorisent le Directeur Général à mettre en place le contrat visant à la construction du projet par ORYON pour la SCI	X
	Bilan des attributions : Les administrateurs à l'unanimité prennent acte de ce compte rendu des attributions 2023 réalisées par les Commissions d'attributions d'Oryon.	X
	Bilan de suivi des marchés européens 2023 pour le métier de bailleur social : Le Conseil d'Administration à l'unanimité approuve ce rapport spécial sur les marchés.	X
		M SOULARD
14/05/2024	Approbation des comptes 2023 d'Oryon et ses filiales : Le Conseil à l'unanimité approuve les comptes 2023.	X
	Engagement de l'élaboration de la CUS (Article R445-2-3 CCH) : Dans le cadre des dispositions résultant du code de la construction et de l'habitation et notamment en ce qui concerne l'obligation pour les bailleurs sociaux de conclure avec l'Etat une convention d'utilité sociale qui viendra se substituer à celle en cours et dont l'échéance est fixée au 30 juin 2025, le conseil d'administration à l'unanimité décide d'engager la procédure d'élaboration de la convention. S'agissant de l'association des EPCI, il sera procédé conformément aux dispositions réglementaires, à savoir : 1° La transmission à chaque collectivité concernée, pour ce qui concerne les immeubles situés sur son territoire, des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions et, le cas échéant, si elles ont été adressées, des précisions complémentaires apportées par le préfet relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat ; 2° Au moins un mois après la transmission des éléments mentionnés ci-dessus, l'organisation d'une réunion de présentation et d'échanges avec les représentants de collectivités concernées.	X
	Lancement d'un Plan Stratégique de Patrimoine : Les membres du Conseil approuvent à l'unanimité le lancement d'un nouveau plan stratégique de patrimoine décarbonation simplifié.	X
	Tiny : plan de financement actualisé : A l'unanimité le Conseil valide le dossier tel que présenté, et notamment le plan de financement de l'opération et la participation en fonds propres de la société pour 85.800 € et autorise son Directeur Général à signer l'ensemble des contrats et conventions relatives au dit programme.	X
	Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2024, Ordre du jour et projet de résolutions : Les membres du Conseil, à l'unanimité : - Approuvent le rapport de gestion annuel et le rapport sur le gouvernement d'entreprise, l'ordre du jour et le projet de résolution présentés, - Décident de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire le 27 juin 2024 à 11h30 au Parc Expo des Oudairies, - Délèguent 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 27 juin 2024, et dans le respect des textes en vigueur à ce moment-là.	X
		M SOULARD
27/06/2024	Logements locatifs sociaux à Aubigny : A l'unanimité le Conseil d'administration ne valide pas ce projet en l'état compte tenu du résultat financier de l'opération. Ce projet sera retravaillé sur l'aspect financier et représenté lors d'un prochain Conseil.	0
		M SOULARD
23/09/2024	Election pour Oryon de la Présidence, de la Vice-Présidence, des membres du Bureau, de la Commission d'appel d'offre et de la Commission d'attribution des logements : - A l'unanimité, Madame Françoise RAYNAUD est nommée présidente du conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur. Celle-ci déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être confiées et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul du nombre de mandats qu'une même personne peut occuper et qu'elle satisfait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts. - Le Conseil d'administration, à l'unanimité (Madame La Présidente ne prenant pas part au vote), et conformément à l'article 22 des Statuts, décide d'attribuer à la Présidente du Conseil d'Administration une indemnité de fonction annuelle de 15 000 C bruts versée sur 12 mois en rémunération de ses fonctions et responsabilités. La Présidente aura droit, en outre, comme tout administrateur, au remboursement sur justification de ses frais de déplacement et de représentation.	X
	Les administrateurs, à l'unanimité élisent Messieurs DAVID, LEFEBVRE, GUIBERT et QUENAU Tau poste de Vice-Présidents du Conseil d'Administration d'Oryon. Les administrateurs à l'unanimité élisent les nouveaux membres du Bureau du Conseil en votant à main levée: Françoise RAYNAUD, Luc BOUARD, Bernard QUENAU T, Pierre LEFEBVRE, Yannick DAVID, Manuel GUIBERT, Matthieu DUMAS, Valérie DUBREU/L, Sébastien BONNET et Teddy VEZIN. A l'unanimité les administrateurs renouvellent les membres actuels de la Commission des Marchés en votant à main levée. A l'unanimité les administrateurs renouvellent les membres actuels des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements en votant à main levée.	
	PEM 3 - vente du foncier : Le Conseil d'administration à l'unanimité, à l'exception de M. DUMAS qui ne prend pas part au vote, autorise le Directeur Général à procéder à l'acquisition du foncier pour un montant de 30 000 c HT (hors frais de notaire). Le Conseil d'administration, à l'exception de M. DUMAS qui ne prend pas part au vote, valide le dossier tel que présenté, et notamment le plan de financement de l'opération et la participation en fonds propres de la société à hauteur de 50 000c/logement LLS soit 150 000 c et autorise 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	X
	Guide des procédures : les administrateurs à l'unanimité approuvent ces nouvelles procédures.	X
		M. Luc SOULARD
16/12/2024	Bois noir 2 à Dompiere-sur-Yon - réalisation de 8 logements LLS : Le Conseil, hormis Monsieur DUMAS qui ne prend pas part au vote, valide le dossier tel que présenté, et notamment le plan de financement de l'opération et la participation en fonds propres de la société pour 320.000€ et autorise 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.	0
	Atinea - apport en CCA d'Oryon à la SAS Atinea pour exercices comptables 2025-2026 : Le Conseil, hormis Monsieur DUMAS qui ne prend pas part au vote, valide le dossier tel que présenté, et autorise son Directeur Général à verser au titre d'Oryon un apport en CCA de 65 000€ à la SAS Atinea. C. Appel de fonds du 2e tiers de l'augmentation de capital d'Oryon	0
	Appel de fonds du 2e tiers de l'augmentation de capital d'Oryon : Les membres du Conseil valident l'appel du versement du 2ème tiers de l'augmentation de capital, le versement devant avoir lieu avant le 28 février 2025.	0

Légende 0 : absent x : vote pour la résolution - : vote contre la résolution // : s'abstient

TAUX DE PRESENCE
M. Luc SOULARD : 60%