



Concours de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la réation de la MAHICHA
sur la commune de Vandœuvre-Lès-Nancy (rénovation, extension et construction)

2023

RAPPORT ANNUEL AUX COLLECTIVITES ACTIONNAIRES MINORITAIRES

SOMMAIRE

RAPPEL DU CONTEXTE	3
I. ACTIVITES, ACTUALITES ET SITUATION FINANCIERE	4
1. Informations générales.....	4
2. Activités de la SEM	5
3. Etat des filialisations et des participations	7
4. Situation financière de la SEM	16
5. Evolutions statutaires effectuées dans l'année	18
II. RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE LA SEM ET LES ACTIONNAIRES MINORITAIRES	19
1. Liste des contrats en cours avec les actionnaires minoritaires	19
2. Garanties d'emprunts accordées par les actionnaires minoritaires à la SEM	19
3. Avances en compte courant accordées par les actionnaires minoritaires et Moselle à la SEM	19
4. Aides octroyées par le département à la SEM	19
III. CONTROLES ET GESTION DES RISQUES.....	19
1. Principaux risques et incertitudes	19
2. Contrôles internes	20
3. Contrôles externes	21
IV. GOUVERNANCE DE LA SEM.....	22
1. Actionnariat	22
2. Organisation de la gouvernance	22
2.1 Mandat du Président et Directeur Général.....	22
2.2 Situation des autres mandats.....	23
2.3 Les représentants aux Assemblées	24
3. Participation aux réunions statutaires	24
4. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux.....	25

RAPPEL DU CONTEXTE

Conformément à l'article L. 1524-5¹ du Code Général des Collectivités Territoriales, les représentants des actionnaires minoritaires à l'assemblée spéciale de la SEM SOLOREM présentent un rapport écrit devant leurs conseils municipaux.

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

- de renforcer l'information de la collectivité territoriale actionnaire et de ses élus ;
- pour le représentant nommé au sein de l'assemblée spéciale de rendre compte de la manière dont il exécute son mandat ;
- de s'assurer que la société agit en conformité avec les positions et les actions engagées par les actionnaires minoritaires.

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

Annexe(s) présentée(s) au rapport

- Rapport de gestion du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale – Exercice 2023
- Rapport des commissaires aux comptes
- Filiales et des prises de participations

Les informations constituant ce rapport sont données sous réserve des éléments identifiés par la SEM comme relevant du secret des affaires en vertu de l'article L. 151-1 du Code de Commerce, ainsi que des éléments donnés comme confidentiels par le président du conseil d'administration/conseil de surveillance.

¹ L'article L. 1524-5 alinéa 14 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle :

"Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la société d'économie mixte".

I. ACTIVITES, ACTUALITES ET SITUATION FINANCIERE

1. Informations générales

Dénomination de la société	SOCIETE LORRAINE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT URBAIN
Siège social	1 Rue Jacques Villermaux 54098 NANCY CEDEX
Adresse administrative	1 Rue Jacques Villermaux BP 33730 54098 NANCY CEDEX
Date de création de la société	1960
Date d'entrée du département de Meurthe et Moselle dans le capital	1985
Secteur d'activité / Métier	4110 C
Objet social	<p>Tant pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements, que pour son propre compte ou pour celui d'autrui, dans les limites de la Région Grand Est, de :</p> <ul style="list-style-type: none">• Etude et réalisation d'opérations d'aménagement et d'équipement foncier, de rénovation urbaine, de restauration immobilière, d'actions sur les quartiers dégradés, de réalisation de quartiers nouveaux sous forme de zones résidentielles, d'activités ou touristiques. La construction de tous édifices et installations constituant ou non l'accessoire ou la réalisation de ces opérations.• Etude, construction, rénovation et aménagement sur tous terrains d'équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou privés, tels que construction d'édifices ou ouvrages publics, de bâtiments industriels, de bureaux et d'équipements commerciaux, réhabilitation de friches industrielles.• Exploitation, gestion, entretien et mise en valeur par tous moyens des ouvrages et équipements réalisés.• Etude, acquisition, construction, rénovation et aménagement d'une part, location, vente ou cession en location – vente d'autre part, d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels.• Etude, réalisation d'opérations à vocation touristique telles que campings et équipements touristiques divers.• Etude, construction, rénovation ou aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les $\frac{3}{4}$ au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement ; la location ou la vente de ces immeubles ; gestion, entretien et mise en valeur par tous moyens des immeubles construits.• Acquisitions de terrains.

	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes études rentrant dans le cadre de l'objet social • Etude et promotion, dans le cadre de la politique nationale, régionale et départementale, de toutes initiatives propres à favoriser la maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre d'énergies nouvelles et notamment la réalisation d'aménagements et la construction ou rénovation des immeubles ou ouvrages pour le compte des collectivités et des organismes publics ou privés ; • et d'une manière générale, toutes les études, la réalisation de toutes installations et constructions, nécessaires au développement économique, social, industriel et touristique, et en assurer la gestion et l'entretien. <p>La société exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec les collectivités territoriales et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de services, d'affermage ou de concession de services publics à caractère industriel et commercial, ou de concessions d'aménagement.</p> <p>D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.</p>
Nom du commissaire aux comptes	NEXIOM AUDIT représenté par M. ZEINER Vincent
Date nomination du commissaire aux comptes	26/06/2020
Nombre de salariés	29

2. Activités de la SEM

a. Présentation générale

Créée en 1960, la Solorem, Société Lorraine d'économie mixte d'aménagement urbain, est devenue un acteur important du paysage économique et a connu une évolution régulière de son activité tant en aménagement et construction. Sa vocation première est d'apporter dans la durée aux collectivités territoriales une ingénierie pour la réalisation de leurs projets d'aménagement.

Solorem a un champ d'intervention étendu sur toute la Lorraine (voire au-delà) et en particulier sur le Département de Meurthe-et-Moselle et la Métropole du Grand Nancy. Associer recherche d'efficacité et réponses aux enjeux du développement durable, marque un engagement fort de Solorem. Il s'agit, au quotidien, de concilier l'économique et l'humain, de maîtriser aussi bien le coût global d'un projet que ses objectifs de mixité sociale ou d'insertion.

Solorem accompagne les maîtres d'ouvrage dans une logique de transition écologique et énergétique. Ainsi, Solorem s'attache à programmer des constructions moins "énergivores", à privilégier les déplacements alternatifs, à inclure des services de proximité, à intégrer davantage d'espaces verts et à contribuer à la création d'écoquartiers.

En 2011, Solorem a entamé une diversification de ses activités en particulier dans le domaine de l'immobilier en promotion immobilière et en investissement locatif avec la création de SOLORINVEST.

b. Principales activités et opérations de l'année écoulée

En 2023, l'activité de la société a concerné le suivi d'environ 90 opérations situées principalement en Meurthe-et-Moselle dont :

- **23 concessions d'aménagement** - Exemple : concessions d'aménagement de la ZAC de Gondreville Fontenoy, la ZAC Austrasie-Nancy, la ZAC Nancy Grand Cœur,
- **34 conduites d'opérations** pour aménagement ou construction - Exemple : conduites d'opération dans le cadre du programme Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) de l'agglomération nancéienne, ou pour le compte du Groupement Hospitalier de Territoire (GHT) Sud lorraine dans le domaine hospitalier et du médico-social,
- **17 mandats d'études** d'aménagement et d'opérations de construction – Exemple : le CEPAL pour le compte de la Région Grand Est, la Caserne de pompiers Nancy pour le compte du SDIS et de la Métropole du Grand Nancy,
- **8 gestions d'équipements** et de programmes d'activités,
- **5 promotions immobilières** qui sont soit :
 - > réalisées sous forme de co-promotion - Exemple : en 2018, la société a pris une participation dans la SCCV SDBI à hauteur de 49 % pour la réalisation d'un programme de bureaux et de logements d'environ 5.800 m² situé sur la ZAC Nancy Grand Cœur à Nancy.
 - > développées en propres – Exemple : le projet de réalisation d'un ensemble de locaux à vocation d'activités et artisanale sur le site de la ZAC de la Louvière à Seichamps.
- **4 mandats de gestion de société** avec la SAS Solorinvest, la SAS Totem Nancy, la SEM Nancy Défi et la SEM Henri Poincaré.

Il est rappelé que Solorem détient une participation de la SAS Solorinvest, créée en 2011, et qui intervient quant à elle en tant qu'investisseur aussi bien sur des actifs neufs qu'anciens. Cette palette d'intervention permet de proposer des locaux à la vente et à la location en conservant sa vocation d'appui au développement urbain et économique du territoire.

SOLOINVEST intervient soit directement soit en co-investissement avec des partenaires privés. A ce titre, Solorinvest s'est associée fin 2018 avec la CDC pour créer la SAS Totem Nancy. Cette filiale s'est portée acquéreur d'un immeuble de bureaux de 2 600 m² appelé bâtiment **ORBOR** sur le site de la ZAC Austrasie à Nancy. Ce bâtiment est destiné à accueillir des entreprises de la filière numérique dans le cadre du programme Lor'NTech.

c. Perspectives de développement

L'année 2024 verra la Société Publique Locale Nancy Sud Lorraine Aménagement, composante majeure de la grappe d'entreprises publiques locales que structure la Solorem et qui a été créée fin 2023, développer sa première année d'activité.

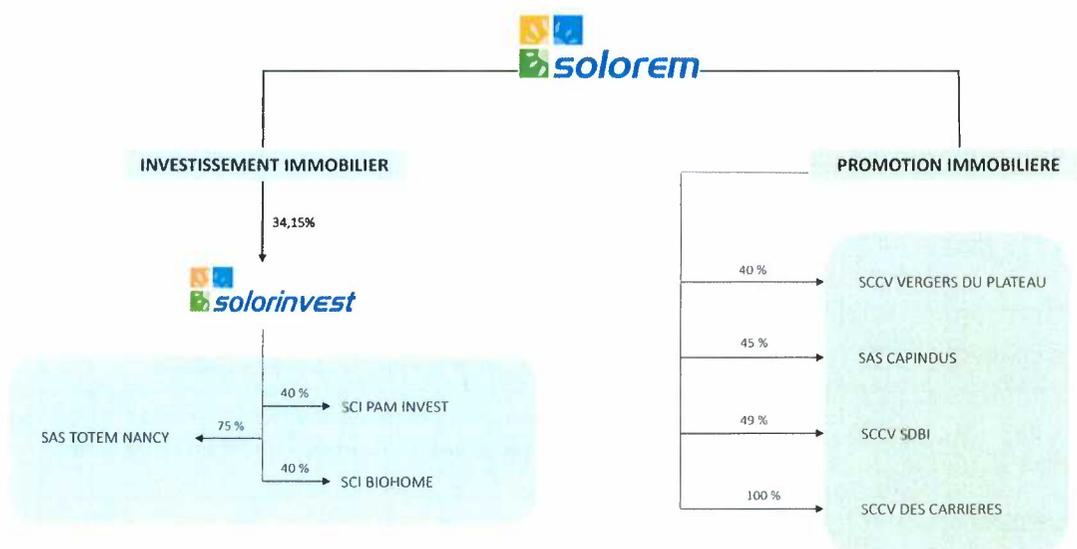
Dans le prolongement des réflexions conduites en 2023 et en cohérence avec les orientations issues de l'actualisation du plan stratégique de la Solorem de 2021, la société a aussi engagé, en étroite coopération avec l'Office Métropolitain d'Habitat du Grand Nancy [Omh], les études et expertises qui doivent permettre la levée des préalables et d'engager en suivant le rapprochement de ces deux entités dans la perspective d'une fusion-absorption de l'Omh par la Solorem à horizon mi-2025 avec effet rétroactif au 1er janvier 2025.

Il s'agit tout à la fois :

- > de poursuivre et de consolider la stratégie de diversification des activités de la Solorem ;
- > d'enrichir et de conforter la structuration de grappe d'entreprises publiques locales d'ores et déjà engagée par la Solorem pour répondre au mieux à la diversité des besoins de développement et d'aménagement des territoires dans lesquels elle intervient ;
- > d'accroître la capacité du bailleur social métropolitain du Grand Nancy à concourir à l'effort de production de logement social afin de répondre aux besoins croissants du territoire.
- > L'année 2024 verra également se concrétiser la mise en activité de la société d'économie mixte Nancy Sud-Lorraine Energies dans laquelle la Solorem prend des participations et dont elle assure l'ingénierie de projet ainsi que l'administration et la gestion.

3. Etat des filialisations et des participations

a. Présentation globale



Éléments significatifs de synthèse de l'ensemble du groupe	
Nombre de filiales/sociétés contrôlées	1
Nombre de sociétés dans lesquelles la société dispose directement ou indirectement de prises de participation	8 SAS SOLORINVEST / SCI PAM INVEST / SCI BIOHOME / SAS TOTEM NANCY SCCV LES VERGERS DU PLATEAU / SCCV PLACE DE PADOUE / SCCV SDBI / SCCV DES CARRIERES
Les métiers	Investissement locatif et Promotion immobilière
Les objectifs/stratégie poursuivie	Proposer des réponses tant en patrimonial qu'en promotion sur des opérations servant le développement économique ou urbain du territoire et pour lesquelles il existe une carence du privé ou une commande politique forte.
Les éléments financiers clés	CA cumulé des sociétés d'investissement locatif : 2.040 K€ CA cumulé des sociétés de promotion immobilière : 6.933 K€
Risques et contentieux identifiés	<i>Cf. détail par société</i>

b. Présentation par société

Nom de la société	SOLORINVEST 1 Rue Jacques Villiermaux - 54000 NANCY										
Domaines d'activité	Investissement locatif par maîtrise d'ouvrage directe des projets immobiliers ou par prise de participation sur des projets immobiliers.										
Motifs de la prise de participation	Accompagner les politiques publiques de développement économique local en réponse aux demandes des entreprises en recherche de locaux d'activités										
Date de création	16/11/2011										
Forme juridique de la société	Société par Actions simplifiée										
Gouvernance	Présidence : SOLOREM représentée par son Directeur Général										
Répartition du capital	<table> <tbody> <tr> <td>SOLOREM</td> <td>34,15 %</td> </tr> <tr> <td>CDC</td> <td>24,39 %</td> </tr> <tr> <td>IMMOBILIERE RIMBAUD</td> <td>24,39 %</td> </tr> <tr> <td>FRANPART</td> <td>9,76 %</td> </tr> <tr> <td>BPALC</td> <td>7,32 %</td> </tr> </tbody> </table>	SOLOREM	34,15 %	CDC	24,39 %	IMMOBILIERE RIMBAUD	24,39 %	FRANPART	9,76 %	BPALC	7,32 %
SOLOREM	34,15 %										
CDC	24,39 %										
IMMOBILIERE RIMBAUD	24,39 %										
FRANPART	9,76 %										
BPALC	7,32 %										
Commentaires éventuels	<p>La société détient 2 immeubles de bureaux en propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Ateliers du Bras vert sur le quartier Austrasie à Nancy - Immeuble PADOVA en entrée de site ARTEM à NANCY <p>Et 1 filiale et 2 participations (Cf. infra)</p>										

Eléments financiers au 31/12/2023	<p>Total bilan : 15.304.820 €</p> <p>Total endettement financier : 7.017.609 €</p> <p>Chiffres d'affaires : 1.085.723 €</p> <p>Résultat net : 242.611 €</p> <p>Capitaux propres : 7.476.461 €</p> <p>Avance en compte courant : Néant</p> <p>Augmentation de capital : Néant</p>
Risques et contentieux	<p>Impayés d'un locataire du bâtiment PADOVA qui a donné lieu à l'engagement d'une procédure de résiliation du bail commercial.</p> <p>⇒ Risque au 31/12/2023 : 125 K€</p>

Nom de la société	<p>PAM INVEST</p> <p>22 avenue Foch - 54000 NANCY</p>	
Domaines d'activité	Investissement locatif	
Motifs de la prise de participation	Acquisition d'un bâtiment de bureau de 1.000 m ² situé à Pont à Mousson dans le cadre du développement de la ZAC de l'Embise.	
Date de création	13/11/2015	
Forme juridique de la société	Société Civile Immobilière	
Gouvernance	Gérant : FONCIERES & TERRITOIRES (SAS)	
Répartition du capital	<p>SOLORINVEST 40 %</p> <p>COMPAGNIE IMMOBILIERE STANISLAS 60 %</p>	
Commentaires éventuels	Néant	
Eléments financiers au 30/09/2023	<p>Total bilan : 1.633.305 €</p> <p>Total endettement financier : 770.101 €</p> <p>Chiffre d'affaires : 172.509 €</p> <p>Résultat net : 39.286 €</p> <p>Capitaux propres : 839.681 €</p> <p>Avance en compte courant : Néant</p> <p>Augmentation de capital : Néant</p>	
Risques et contentieux	<p>1 sinistre en cours lié à une infiltration en toiture, ayant fait l'objet d'une déclaration dommage ouvrage.</p> <p>Après une 1ère contestation, la société est en attente du rapport d'expertise final et d'une proposition d'indemnisation à jour.</p>	

Nom de la société	BIOHOME 22 Avenue FOCH - 54000 NANCY
Domaines d'activité	Investissement locatif
Motifs de la prise de participation	Rachat des anciens bâtiments « Home Institut » situés en vitrine de l'autoroute A 31 sur le pôle « Des Sablons » à Millery (54). Cet ensemble de 9.400 m² était, depuis 2011, la propriété des laboratoires BIOCOS.
Date de création	26/04/2017
Forme juridique de la société	Société par Actions simplifiées
Gouvernance	Gérant : FONCIERES & TERRITOIRES (SAS)
Répartition du capital	SOLORINVEST 40 % PIERRE DE L'EST 60 %
Commentaires éventuels	<i>Néant</i>
Eléments financiers au 30/09/2023	Total bilan : 3.280.810 € Total endettement financier : 1.865.777 € Chiffre d'affaires : 526.189 € Résultat net : 80.612 € Capitaux propres : 1.200.068 € Avance en compte courant : Néant Augmentation de capital : Néant
Risques et contentieux	Des retards de paiement ont été constatés depuis octobre 2023 avec le locataire COSBELLE et ont conduit la SCI à consentir des aménagements de paiement des dettes. Cependant, face aux difficultés persistantes du locataire, une action en résolution du bail à défaut de paiement a été engagée.

Nom de la société	TOTEM NANCY 1 Rue Jacques Villermaux - 54000 NANCY
Domaines d'activité	Investissement locatif
Motifs de la prise de participation	Acquisition d'un ensemble de bureaux de 2.600 m ² quartier Austrasie à Nancy, destiné à accueillir des entreprises de la filière numérique dans le cadre du programme Lor'N Tech.
Date de création	10/12/2018
Forme juridique de la société	Société par Actions simplifiée
Gouvernance	Président : SOLOREM représentée par son Président
Répartition du capital	SOLORINVEST 75 % CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 25 %
Commentaires éventuels	
Éléments financiers au 31/12/2023	Total bilan : 5.121.700 € Total endettement financier : 3.238.848 € Chiffre d'affaires : 411.569 € Résultat net : 4.115 € Capitaux propres : 580.971 € Avance en compte courant SOLORINVEST : 660.000 € Augmentation de capital : Néant
Risques et contentieux	Après une période de vacance commerciale, le bâtiment est désormais occupé à 100% à fin 2022, garantissant le plan d'affaires de la société à court et moyen terme.

Nom de la société	LES VERGERS DU PLATEAU 3 Rue du Parc - 67205 OBERHAUSBERGEN				
Domaines d'activité	Promotion immobilière				
Motifs de la prise de participation	Société créée en janvier 2012 pour la reprise d'un programme de bureau de 11.000 m ² situé sur le Plateau de Haye suite à la défaillance du promoteur.				
Date de création	24/01/2012				
Forme juridique de la société	Société Civile de Construction / Vente				
Gouvernance	Gérant : FRANK IMMOBILIER				
Participation	<table> <tr> <td>SOLOREM</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>FRANK IMMOBILIER</td> <td>60 %</td> </tr> </table>	SOLOREM	40 %	FRANK IMMOBILIER	60 %
SOLOREM	40 %				
FRANK IMMOBILIER	60 %				
Commentaires éventuels	<p>Bâtiment est composé de 3 unités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiment A de 3.035 m² : commercialisation à 100% ▪ Bâtiment C de 3.035 m² : commercialisation à 100% ▪ Bâtiment B de 5.058 m² : vendu à 23% et loués à 75%. 				
Eléments financiers au 31/12/2023	<p>Total bilan : 7.273.979 €</p> <p>Total endettement financier : 0</p> <p>Chiffres d'affaires : 2.005.221 €</p> <p>Résultat net : 303.474 €</p> <p>Capitaux propres : 313.474 €</p> <p>Avance en compte courant : 1.806.356 €</p> <p>Augmentation de capital : Néant</p>				
Risques et contentieux	Les dernières surfaces restant à louer ont trouvé preneur fin 2023. Les plateaux en location doivent faire l'objet d'une vente à Solorinvest en 2024 permettant de clôturer la promotion.				

Nom de la société	SDBI 50 Avenue de la République - 94550 CHEVILLY LARUE
Domaines d'activité	Promotion immobilière
Motifs de la prise de participation	Construction d'un programme de bureaux et de logements d'environ 5.800 m ² situé sur la ZAC Nancy Grand Cœur.
Date de création	07/08/2018
Forme juridique de la société	Société Civile de Construction / Vente
Gouvernance	Gérants : DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER & SOLOREM
Répartition du capital	SOLOREM 49 % DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER 51
Commentaires éventuels	Au 31/12/2023, le bâtiment était en finition avec une perspective de livraison à l'été 2024. Le taux de commercialisation s'établit à 95% pour la partie logements, et à 48% pour la partie bureaux / activité. Un regain d'intérêt pour l'achat ou la location permet d'envisager un taux de commercialisation en 2024 de 100% pour les logements et de 90% pour les bureaux.
Éléments financiers au 31/12/2023	Total bilan 7.449.203 € Total endettement financier : 0 € Chiffre d'affaires : 4.928.201 € Résultat net : 135.916 € Capitaux propres : 136.916 € Avance en compte courant 3.103.900 € Augmentation de capital : néant
Risques et contentieux	Pas de contentieux en cours ni de risques significatifs identifiés

Nom de la société	SCCV DES CARRIERES 1 Rue Jacques Villermaux – 54000 NANCY
Domaines d'activité	Promotion immobilière
Motifs de la prise de participation	Construction d'un programme immobilier de bureaux d'environ 4.000 m ² SDP situé sur le plateau de Haye. Initialement configuré pour répondre à la recherche spécifique d'un groupement de professionnels de santé, le projet a été réorienté tout en conservant la vocation médicale du site, suite au désistement de ces derniers en 2021, sur la réalisation d'un ou plusieurs bâtiments « bas carbone ».
Date de création	01/02/2021
Forme juridique de la société	Société Civile de Construction / Vente
Gouvernance	Gérant : SOLOREM
Répartition du capital	SOLOREM 100 %
Commentaires éventuels	En juillet 2022, SOLOREM a repris la participation d'immobilière Georges (51%) à la suite de son retrait du projet. A la clôture de l'exercice, les études de faisabilité en cours dans l'attente de l'identification d'un ou plusieurs preneurs et SOLOREM est à la recherche d'un éventuel nouveau partenaire.
Éléments financiers au 30/09/2023	Total bilan : 14.228 € Total endettement financier : 0 € Chiffre d'affaires : 0 € Résultat net : -2.632 € Capitaux propres : -1 632 € Avance en compte courant : 14.180 € Augmentation de capital : néant
Risques et contentieux	Pas de contentieux en cours ni de risques significatifs identifiés

4. Situation financière de la SEM

a. Bilan financier et économique

	2021	2022	2023
Aménagement	1 811 654	1 513 903	1 121 038
Construction	922 615	736 160	726 809
Promotion Immobilière	430 163	467 230	551 571
Exploitation locative	297 315	424 710	385 899
Administration de sociétés	82 808	83 650	83 650
TOTAL PRODUITS D'ACTIVITE (hors sous-traitance)	3 544 555	3 225 653	2 868 967
Frais de Personnel	2 303 319	2 301 296	2 144 492
Intéressement des salariés	110 531	94 401	151 500
Autres frais de structure	911 602	833 325	881 872
RESULTAT SUR ACTIVITE	219 103	-3 369	-308 896
RESULTAT FINANCIER	44 016	166 585	710 661
RESULTAT EXCEPTIONNEL	57 162	-353 421	35 040
Impôt sur les sociétés	90 511	-2 336	-2 221
RESULTAT NET	229 769	-187 870	439 026

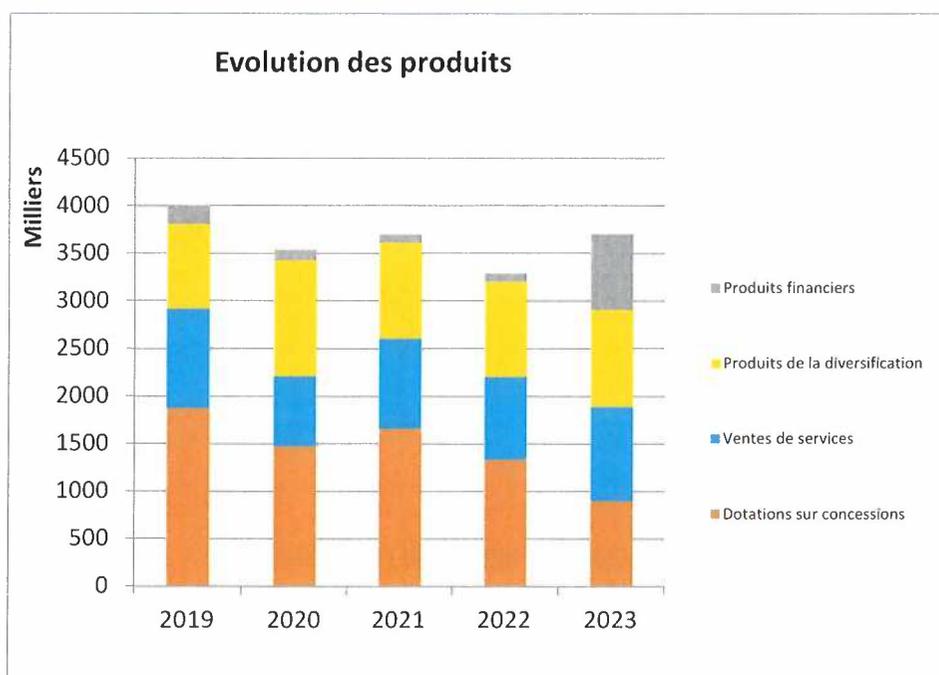
Note sur la présentation de gestion des comptes :

Les exercices 2021 à 2023 du compte de résultat ont été retraités de la manière suivante :

- Les produits d'activité sont ventilés par nature d'activité et non plus en fonction des typologies de contrats et sont présentés nets de sous-traitance ;
 - Les produits issus des activités d'investissement immobilier et de promotion intègrent les dividendes et QP de résultat des sociétés de projet ou dédiées à ces activités ;
 - Le résultat sur activité est présenté net de l'intéressement des salariés.
- Le maintien d'une inflation à un taux élevé ainsi que la forte remontée des taux d'intérêts ont pesé sur la quasi-totalité des activités de la société. La tendance baissière amorcée en 2022 s'est poursuivie sur 2023 en lien avec la crise des marchés de l'immobilier et de la promotion immobilière. Ainsi, les produits d'activité (hors sous-traitance) sont en repli de l'ordre de 11% par rapport à l'an passé, se répartissant de la manière suivante :
- > Le chiffre d'affaires aménagement se contracte de 26%. L'exercice 2023 enregistre un net repli du volume des ventes de terrains aménagés (-50%) toutes destinations confondues.
 - > L'activité de construction en AMO reste sensiblement identique à celle de 2022 impactée par l'arrêt ou la suspension de certaines opérations en raison de la hausse des prix. Cependant, le carnet de commandes se situe à un bon niveau permettant d'envisager un redressement de l'activité sur les 2 prochaines années.
 - > Les produits liés à la promotion immobilière restent à un bon niveau et correspondent à des programmes en cours d'achèvement.

- > Les produits issus de l'investissement locatif sont en baisse de 9%. En 2022, ils intégraient des honoraires liés à la commercialisation des derniers lots vacants sur PADOUE et TOTEM.
 - > Les honoraires issus de la gestion administrative, juridique et financière de sociétés est stable en lien avec le nombre de structure gérée sous mandat.
- Les frais de personnel et de structure enregistrent les évolutions suivantes :
 - > Baisse des charges de personnel (hors intéressement) de 6,8% pour un effectif moyen ETP de 29 contre 31 en 2022. Le taux moyen de charges sociales s'établit à 42,2% (identique à 2022).
 - > Les autres frais de structure sont en progression de près de 6%, principalement sur le poste amortissements en lien avec la mise en service des travaux de rénovation énergétique sur le bâtiment de St-Dié-des-Vosges occupé par La Poste.
- La comparaison entre produits et charges sur activité détermine un résultat de gestion négatif de 308.896 € après prise en compte de l'intéressement des salariés à hauteur de 151.500 €.
- Le résultat financier passe de 166 K€ à 710 K€, principalement en lien avec l'évolution de notre trésorerie moyenne (30 M€ en 2023 Vs 27 M€ en 2022). Le taux moyen de rémunération des excédents de trésorerie placés passe quant à lui de 0,47% à 2,85% en 2023.
- Le résultat exceptionnel est positif à hauteur de 35 K€. Le résultat négatif de 2022 intégrait les conséquences du changement de gouvernance ainsi que des ajustements de provision pour risques sur certaines de nos opérations d'aménagement.
- Compte tenu de ce qui précède, le résultat net de l'exercice, en l'absence d'impôt sur les sociétés compte tenu du déficit reportable N-1, s'élève à 439.026 € portant le montant des fonds propres de la société à 11.938.514 €.

b. Répartition des produits de la structure



c. Prévisions financières pour l'année 2024

Globalement le prévisionnel sur activités sur 2024 devrait être en hausse par rapport à 2023 avec un objectif autour de 3.100 K€ (contre 2.868 K€ en 2023) hors résultat exceptionnel et résultat financier.

Les prévisions par activité pour l'année 2024 sont les suivantes :

- **Pour l'Aménagement**, les produits issus des contrats de concession et d'AMO devraient se situer autour de 1.300 K€ en légère hausse par rapport à 2023 prenant en compte la refacturation du personnel mis à disposition de la SPL Nancy Sud Lorraine Aménagement.
- **Pour la Construction**, compte tenu du bon niveau du carnet de commandes et du déblocage de plusieurs opérations sur le plan financier, les produits d'activités devraient être à la hausse par rapport à l'année 2023 et se situer autour de 1.000 K€, prenant en compte aussi la refacturation du personnel mis à disposition de la SPL.
- Les produits d'activité issus de la **gestion des sociétés** prennent de plus en plus d'importance avec la gestion des deux nouvelles sociétés, la SPL Nancy Sud Lorraine Aménagement et la SEM Nancy Sud Lorraine Energies. Ils sont estimés autour de 150 K€ sur 2024.
- Les produits issus de la **promotion immobilière** devraient se situer à un niveau largement inférieur à celui de 2023 en raison de la livraison des programmes sur 2023 / début 2024 et de la difficulté de commercialisation des programmes en cours pour lesquels les PC ont été délivrés. Ils sont estimés autour de 180 K€.
- Les produits issus de **l'exploitation locative** et de la **gestion immobilière** sont en légère hausse et estimés à 430 K€.

5. **Evolution statutaires effectuées dans l'année**

a. Modification de l'objet social

Une modification de l'objet social de la société a eu lieu en 2023, suite à une décision favorable de son conseil d'administration du 31 mai 2023, ayant pour objet d'élargir l'objet social de la SEM à la production d'énergies renouvelables dans la perspective de son entrée au capital de la future SEM Nancy Sud Lorraine Energies.

b. Evolution de l'actionariat

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

c. Autres modifications statutaires

Il n'y a pas eu d'autres modifications statutaires en 2023 en dehors de l'objet social.

II. RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE LA SEM ET LES ACTIONNAIRES MINORITAIRES

1. Liste des contrats en cours avec les actionnaires minoritaires

Sur l'année 2023, les contrats en cours sont les suivants :

- Commune d'Essey les Nancy : Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction d'une cantine scolaire et d'une salle d'activité
- Commune de Laxou : Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction du pôle enfance à Laxou

2. Garanties d'emprunts accordées par les actionnaires minoritaires à la SEM

Sans objet.

3. Avances en compte courant accordées par les actionnaires minoritaires et Moselle à la SEM

Sans objet.

4. Aides octroyées par les actionnaires minoritaires à la SEM

Sans objet.

III. CONTROLES ET GESTION DES RISQUES

1. Principaux risques et incertitudes

Dans le cadre d'anciennes opérations de concession d'aménagement plusieurs litiges sont en cours avec les collectivités concédantes liés à des situations de bilans de clôture déficitaires :

- les ZAC Boussieux et Perchailles avec Longuyon ;
- les lotissements Plein Sud et les Hachettes avec Mexy.
- des provisions pour risque ont été inscrites pour un montant global de 321 K€ à fin 2023.

2. Contrôles internes

a. Commission d'appel d'offres - SOLOREM

Dans le cadre de ses activités en concession d'aménagement ou en compte propre, SOLOREM présente les résultats des consultations à sa commission d'appel d'offres composée :

De 5 membres du Conseil d'Administration de SOLOREM dont 3 administrateurs représentant les actions publiques (l'un d'entre eux étant désigné Président de la Commission) et de 2 administrateurs représentant les actions privées.

Pour l'année 2023, les représentants sont :

- Madame Isabelle LUCAS représentant la Ville de Nancy
- Monsieur Patrice DONATI représentant la Métropole du Grand Nancy
- Monsieur Jean-Pierre DESSEIN représentant la Métropole du Grand Nancy
- Monsieur Lionel MAHUET représentant Meurthe et Moselle Habitat
- Monsieur Thomas REINERT représentant la Société Générale – Franpart.

De 5 représentants au plus, de la collectivité concédante ou maître d'ouvrage, désignés par le représentant légal du maître d'ouvrage.

Sont également invités aux réunions de la commission d'appel d'offres, un représentant de la Direction de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes, et un représentant de l'Agent Comptable du maître d'ouvrage.

b. Comité d'évaluation des risques – SOLOREM

La mise en place du projet stratégique de Solorem en 2015 a mis en exergue la nécessité de prendre en compte les éléments de risques associés notamment aux contrats de concession d'aménagement, aux opérations propres et aux réalisations en promotion immobilière.

La constitution d'un comité d'évaluation des risques a été approuvé lors du Conseil d'Administration du 28 avril 2016.

L'engagement de toute opération de construction ou d'aménagement faisant appel ou exposant directement les fonds propres de la société donne lieu à un accord du Conseil d'Administration après avis d'un comité d'évaluation des risques.

Ce comité a un rôle consultatif et a pour mission d'émettre des avis d'ordre technique, juridique et financier sur les engagements.

Il est composé de membres à voix délibérative constitué de quatre membres représentants de la Métropole du Grand Nancy, de la Ville de Nancy, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse d'Épargne. Le directeur de la Solorem est membre de droit du comité d'évaluation des risques avec voix consultative, il peut se faire assister lors des séances du comité par les chefs de projets en charge des opérations soumises à l'avis du comité d'évaluation des risques.

Le comité d'évaluation des risques procède à l'examen des projets d'engagements nouveaux, au vu de dossiers, préparés sous la responsabilité de la Direction de Solorem, qui lui sont soumis.

- Il donne un avis, définit les points de négociation
- Il contrôle les ratios prudentiels de rentabilité de l'opération, de niveau de risque, de consommation de fonds propres,
- Il assure la revue des risques et leur cumul.

Le comité émet un avis motivé sur la pertinence du projet envisagé et son impact sur les comptes de la société.

Les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole du Grand Nancy ou de la Ville de Nancy, actionnaires publics majoritaires de la société, ou garanties par ces collectivités ne seront pas soumises au comité d'évaluation des risques.

Pour l'année 2023, les représentants sont :

- Madame Isabelle LUCAS représentant la Ville de Nancy et Madame Delphine MICHEL, suppléante
- Monsieur Bertrand KLING représentant la Métropole du Grand Nancy et Monsieur Patrice DONATI, suppléant.
- Monsieur Thomas DEON représentant la Caisse des Dépôts et Consignations
- Monsieur Laurent GIMENEZ représentant la Caisse d'Epargne Grand Est Europe

c. Comité technique – SOLORINVEST

Lors de la création de la SAS SOLORINVEST, il a été institué un comité technique chargé d'émettre des avis techniques, juridiques et financiers avant engagement des dossiers et préalablement à leur soumission en assemblée générale des associés.

Les projets concernés sont les suivants :

- les projets d'acquisitions et d'aliénations de biens et droits immobiliers et mobiliers, ainsi que la modification de ces projets ou actes d'acquisitions ou d'aliénations ;
- l'autorisation des prises de participations dans toutes sociétés existantes ou à créer dont l'objet social est conforme à celui de la société ainsi que la cession éventuelle desdites participations ;
- l'approbation de tout projet de bail qui dérogerait au « bail type » ainsi que la modification, la résiliation de tout bail et l'autorisation d'engager une procédure judiciaire à cette fin ;
- les projets de contrats, quelle qu'en soit la forme, devant être passés par la société pour des montants supérieurs à 15.000 euros HT, ainsi que leur modification ou résiliation ;
- tout engagement de fonds propres ;
- l'autorisation de contracter tous emprunts (y compris les financements par crédit-bail) et la modification des contrats y afférents.

Le comité technique est composé de 5 membres tous désignés librement par décision collective des actionnaires.

Pour l'année 2023, les représentants sont :

- Monsieur Bertrand NOEL, représentant SOLOREM
- Monsieur Thomas DEON représentant la Caisse des Dépôts et Consignations
- Monsieur Pierre WASERHOLE représentant l'Immobilière Rimbaud
- Madame Kevin GEORGEL représentant la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne
- Monsieur Thomas REINERT représentant la Société Générale Franpart

3. **Contrôles externes**

La société et ses filiales n'ont fait l'objet d'aucun contrôle au cours de l'exercice 2023 (Chambre régionale des Comptes, URSSAF, Impôts, Inspection du travail ...).

IV. GOUVERNANCE DE LA SEM

1. Actionnariat

Actionnaires	Nbre d'actions	Montant	% Capital	Nbre de sièges au CA	% nb sièges
Métropole du Grand Nancy	15 612	2 810 160	29,93%	4	26,67%
Ville de Nancy	10 604	1 908 720	20,33%	3	20,00%
Communauté Agglomérations de St Dié	3 750	675 000	7,19%	1	6,67%
Conseil Départemental de M&M	1 600	288 000	3,07%		
Ville de Neufchâteau	300	54 000	0,58%	1	6,67%
Commune de Jarville	40	7 200	0,08%		
Commune de Laxou	40	7 200	0,08%		
Commune de Maxéville	40	7 200	0,08%		
Commune d'Essey-les-Nancy	36	6 480	0,07%		
Commune de Champigneulle	32	5 760	0,06%		
Commune de Malzéville	20	3 600	0,04%		
Commune de Seichamps	8	1 440	0,02%		
Commune de Villers-les-Nancy	8	1 440	0,02%		
Commune d'Aingeray	4	720	0,01%		
Commune de Longuyon	4	720	0,01%		
Collège Public	32 098	5 777 640	61,53%		
Caisse des Dépôts et Consignations	8 320	1 497 600	15,95%	2	13,33%
Caisse d'Epargne Grand Est Europe	2 600	468 000	4,98%	1	6,67%
Meurthe-et-Moselle Habitat	2 356	424 080	4,52%	1	6,67%
Office Métropolitain du Grand Nancy	2 356	424 080	4,52%		
Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne	1 340	241 200	2,57%	1	6,67%
FRANPART - Société Générale	1 340	241 200	2,57%		
Crédit Agricole Mutuel de Lorraine	530	95 400	1,02%		
C.C.I. de Meurthe-et-Moselle	1 140	205 200	2,19%	1	6,67%
Crédit Agricole Vosges Alsace	90	16 200	0,17%		
Collège Privé	20 072	3 612 960	38,47%	6	40,00%
Total	52 170	9 390 600	100,00%	15	100,00%

2. Organisation de la gouvernance

2.1 Mandat du Président et Directeur Général

Monsieur **Mathieu KLEIN** a été désigné Président du Conseil d'Administration de la société par délibération du Conseil d'administration du 26/08/2020, pour la durée de son mandat municipal, en sa qualité de représentant de la Métropole du Grand Nancy.

Dans le cadre du cumul des fonctions, il assume la fonction de Directeur Général de la société suivant la délibération du Conseil d'administration du 14/12/2022 pour la durée restant de de son mandat d'administrateur sauf nouvelle délibération du Conseil d'Administration de la société.

2.2 Situation des autres mandats

Administrateurs

Nom des administrateurs	Durée du mandat	Date de 1ère nomination	Date du dernier renouvellement des représentants permanents
COLLECTIVITES TERRITORIALES			
Ville de Nancy Représentant Mme LUCAS Isabelle	Sans Objet	Statuts	26/08/2020
Ville de Nancy Représentant M. MURATET Franck	Sans Objet	Statuts	26/08/2020
Ville de Nancy Représentant Mme MICHEL Delphine	Sans Objet	Statuts	26/08/2020
Métropole du Grand Nancy Représentant M KLING Bertrand	Sans Objet	Statuts	26/08/2020
Métropole du Grand Nancy Représentant M. DESSEIN Jean-Pierre	Sans Objet	Statuts	26/08/2020
Métropole du Grand Nancy Représentant M. DONATI Patrice	Sans Objet	Statuts	26/08/2020
Com Agglo Saint-Dié des Vosges Représentant M. VONDERSCHER Jean-Marie	Sans Objet	04/10/2016	-
Autres collectivités locales Représentant M. CAPS Antony	Sans Objet	Statuts	26/08/2020
ORGANISMES DE DROIT PRIVE			
Meurthe et Moselle Habitat Représentant M. MAHUET Lionel	2 ans	*	15/06/2022
CCI Meurthe et Moselle Représentant M. PELISSIER François	2 ans	28/05/1985	15/06/2022
Caisse des Dépôts et Consignations Représentant Mme Véronique BEC en remplacement de Mme DEBATTE Magali	2 ans	28/05/1985	15/06/2022
Monsieur Thomas DEON (CDC)	2 ans	15/06/2022	15/06/2022
Franpart – Société Générale Représentant M. REINERT Thomas En remplacement de Mme MAIGRAT Marine	2 ans	statut	15/06/2022
Caisse Epargne Grand Est Europe Représentant M. LABBE Jean-Christophe	2 ans	04/10/2016	15/06/2022

2.3 Les représentants aux Assemblées

Collectivité	Représentants à l'Assemblée Générale	Représentants à l'Assemblée Spéciale	Date de nomination
Ville de Nancy	Mme LUCAS Isabelle		18/07/2020
Métropole du Grand Nancy	M KLEIN Mathieu		23/07/2020
Communauté d'Agglomération de Saint Dié des Vosges	M VONDERSCHER Jean Marie		18/10/2021
Département de Meurthe-et-Moselle	M CAPS Antony	M CAPS Antony Président de l'Assemblée spéciale	20/09/2021
Neufchâteau	M BERARD Patrice	M BERARD Patrice	28/07/2020
Aingeray	M FONTAINE André	M FONTAINE André	09/07/2020
Champigneulles	M DETHOU Valentin	M DETHOU Valentin	29/07/2020
Essey Les Nancy	M BREUILLE Michel	M BREUILLE Michel	08/06/2020
Jarville	M ANCEAUX Dominique	M ANCEAUX Dominique	15/09/2020
Laxou	M ERHENFELD Jean-Pierre	M ERHENFELD Jean-Pierre	
Longuyon	M JACQUE Jean-Pierre	M JACQUE Jean-Pierre	
Malzéville	M BERTRAND DRIRA Philippe	M BERTRAND DRIRA Philippe	18/06/2020
Maxéville	M PIVEL Olivier	M PIVEL Olivier	12/06/2020
Seichamps	M CHANUT Henry	M CHANUT Henry	15/06/2020
Villers les Nancy	M PALTZ Gérard	M PALTZ Gérard	25/05/2020

La société précisera le cas échéant si elle est soumise aux obligations de mixité homme/femme

3. Participation aux réunions statutaires

a. Réunions des conseils et assemblées :

Conseil d'Administration	Comité d'évaluation des risques
Nombre de réunions : 4 Dates des réunions : - 7 avril 2023 - 31 mai 2023 - 7 juillet 2023 - 9 novembre 2023	Nombre de réunions : 1 Date de la réunion : - 6 juin 2023
Assemblée Générale	Assemblée Spéciale
Nombre de réunion : 1 Date de la réunion : - 16 juin 2023	Nombre de réunion : 1 Date de la réunion : - 15 septembre 2023

b. Participation des représentants des actionnaires minoritaires

Nom de l'administrateur ou représentant à l'Assemblée Spéciale	Taux de présence/assemblée générale	Taux de présence/assemblée spéciale
NEUFCHATEAU - M BERARD Patrice	0/1	0/1
AINGERAY - M FONTAINE André	0/1	0/1
CHAMPIGNEULLES - M DETHOU Valentin	0/1	0/1
ESSEY LES NANCY - M BREUILLE Michel	1/1	1/1
JARVILLE LA MALGRANGE - M ANCEAUX Dominique	0/1	0/1
LAXOU - M ERHENFELD Jean-Pierre	1/1	1/1
LONGUYON - M JACQUE Jean-Pierre	0/1	0/1
MALZEVILLE - M BERTRAND DRIRA Philippe	0/1	0/1
MAXEVILLE - M PIVEL Olivier	1/1	1/1
SEICHAMPS - M CHANUT Henry	0/1	0/1
VILLERS LES NANCY - M PALTZ Gérard	0/1	0/1

c. Synthèse des positions des représentants des actionnaires minoritaires

Les décisions stratégiques ayant entraîné un impact important pour la société, son projet ou la collectivité au cours de l'année écoulée sont les suivantes :

Objet de la décision	Vote des représentants des actionnaires minoritaires	Vote de la majorité du Conseil/Assemblée
Néant		

4. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux

Aucune rémunération ni avantage n'ont été versés sur l'année 2023.

