

## RAPPORT ANNUEL 2022

### DES ADMINISTRATEURS DÉSIGNÉS AU SEIN DES SEML-SPL et SPLA

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le rapport annuel au Conseil Municipal des représentants de la Ville désignés comme administrateurs au sein des sociétés d'économie mixte, des sociétés publiques locales et des sociétés publiques locales d'aménagement, à savoir :

- SAEM Loire Océan Développement (LOD) ;
- SPLA Loire Océan Métropole Aménagement (LOMA) ;
- SPL Nantes Métropole Aménagement (NMA) ;
- SAEM Loire Atlantique Développement SELA (LAD SELA) ;
- SPL Loire Atlantique Développement (LAD SPL).

**Le « contenu du rapport prévu par l'article L. 1524-5 du CGCT vient d'être précisé par le décret n° 2022-1406 du 4 novembre 2022**, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023, au titre de l'exercice 2022.

Doivent être notamment précisés :

- les modifications des statuts effectuées dans l'année et l'évolution de son actionnariat intervenu, en conservant l'historique des cinq dernières années ;
- l'état de l'ensemble des participations de la société, directes et indirectes, au sens de l'article L. 233-4 du code de commerce, au capital d'autres sociétés ou groupements d'intérêt économique ;
- la description des principaux risques et incertitudes d'ordre financier, juridique, technique ou conjoncturel auxquels la société est confrontée, et le cas échéant leur traitement ;
- l'état des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité mises en œuvre par la société ;
- l'information sur les contrôles éventuels dont la société fait l'objet ;
- les modalités d'exercice du contrôle analogue pour les sociétés publiques locales (SPL).

La production de ces rapports s'inscrit dans une volonté d'améliorer l'information et le contrôle du conseil municipal sur l'ensemble des structures associées dépendant directement de la Ville de Saint-Herblain et de vérifier que ces sociétés agissent en conformité avec ses orientations.

Les éléments du rapport annuel portent sur :

- **La vie de la société** : Fiche signalétique, actionnariat, filiales et participations, contrôle analogue pour les SPL et l'ordre du jour des Conseils d'Administration.
- **La situation financière et économique de la société** : Comptes annuels, relations financières avec la ville, et contrôles éventuels dont la société fait l'objet. Perspectives.
- **L'activité opérationnelle de la société** : Concessions d'aménagement, opérations propres
- Le cas échéant, l'état des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité et les contrôles éventuels.

**Liste des documents consultables** pour chaque société :

- Rapport de gestion annuel sur les activités de l'exercice clos au 31 décembre ;
- Rapport sur le gouvernement de l'Entreprise (dont la fiche signalétique de la société) ;
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ;
- Rapport spécial du commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées.

# SAEM Loire Océan Développement

## La vie de la société

### Fiche signalétique

Voir le rapport sur le gouvernement de l'entreprise

Société Anonyme d'Economie Mixte Loire Océan Développement (LOD)	
Date de constitution	9/03/1965
RCS Nantes	865 800 767
Siège social - Adresse administrative	34 rue du Pré-Gauchet 44000 NANTES
Numéro de SIRET	865 800 767 000 44
Président du Conseil d'Administration	Anthony DESCLOZIERS (08/09/2020)
Vice-Président du Conseil d'Administration	Pascal PRAS (08/09/2020)
Représentants des collectivités locales aux Assemblées Générales	Nantes Métropole : Anthony DESCLOZIERS (17/07/2020) Saint-Herblain : Jérôme SULIM (04 juillet 2020)
Directeur Général de la société	Christian GIBOUREAU (25/01/2017)
Commissaire aux comptes	Cabinet KPMG représenté par Gwenaél CHEDALEUX (juin 2020)

### Objet social de la société

En référence aux statuts de la société, dernière modification statutaire- article 6 « Capital social », en A.G.E. du 15 novembre 2022 et par décisions corrélatives du C.A. du 18 octobre 2022

Sur le territoire de la métropole Nantes/Saint-Nazaire, la société a pour objet social principalement :

- d'étudier et de réaliser des opérations d'aménagements opérationnels, à vocation d'habitat et activités économiques ;
- de procéder à l'étude et à la réalisation de tous projets se rapportant au développement urbain et à l'aménagement du territoire ;
- d'étudier et de procéder à la construction, et la restauration d'immeubles à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, industrielles, ou de services d'équipements publics ;
- de gérer et/ou de vendre tous équipements de toute nature, quels qu'en soient leurs usages et d'en assurer l'entretien et la maintenance.

### Actionnariat

Capital social : **1 424 430 €**

Valeur nominale des actions : **17 €**

Le capital social de la SEM a été augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire (A.G.E.) en date du 15 novembre 2022 et constaté par le Conseil d'Administration (C.A.) du 20 décembre 2022, constatant la réalisation définitive de l'augmentation de capital par l'émission de 12.530 actions nouvelles au prix unitaire de 146 € décomposé en une valeur nominale de 17 € et une prime d'émission de 129 € et portant le capital social initial de la SEM de 1 211 420 € à **1 424 430 €, soit une augmentation de 213 010 €**. Le capital social a été souscrit et appelé dans sa globalité au 31 décembre 2022 : le versement des fonds a été effectif le 10 janvier 2023.

Répartition du capital social, en €	% du capital	Capital souscrit	Nombre d'actions	Sièges Administrateurs
<b>Collectivités locales</b>	<b>59,74%</b>	<b>850 969 €</b>	<b>50 057</b>	<b>8</b>
Nantes Métropole	51,74%	737 001 €	43 353	7
Ville de Saint-Herblain	8,00%	113 968 €	6 704	1
<b>Autres actionnaires</b>	<b>40,26%</b>	<b>573 461 €</b>	<b>33 733</b>	<b>6</b>
Caisse des Dépôts et Consignations	14,76%	210 239 €	12 367	1
Crédit Mutuel	11,90%	169 456 €	9 968	1
Caisse d'Epargne Bretagne - Pays de la Loire	6,52%	92 888 €	5 464	1
Crédit Agricole Atlantique Vendée	4,35%	61 999 €	3 647	1
Loire Atlantique Développement - SELA	1,82%	25 891 €	1 523	1
Action Logement Immobilier	0,80%	11 407 €	671	1
Banque Populaire Atlantique	0,11%	1 581 €	93	
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>1 424 430 €</b>	<b>83 790</b>	<b>14</b>

Le nombre d'administrateurs est de 14 dont **1 représentant la Ville de Saint-Herblain aux Conseils d'Administration**, Jérôme SULIM.

Jetons de présence : Néant

**Les fonds propres** de la société au 31 décembre 2022 sont de 14 274 k€, soit un montant de capitaux propres de 8 766 k€, hors subventions d'investissement, après augmentation du capital pour 1 829 k€, prime d'émission incluse.

Postes principaux en euros

Evolution des fonds propres	2021	2022
<b>Capital social</b>	<b>1 211 420</b>	<b>1 424 430</b>
Nombre d'actions ordinaires	71 260	83 780
Prime d'émission	1 791	1 618 161
Réserves légales	121 142	121 142
Autres réserves	207 720	207 520
<b>Report à nouveau</b>	<b>5 013 140</b>	<b>5 371 291</b>
Résultat de l'exercice	358 151	23 367
<b>Total capitaux propres</b>	<b>7 368 638</b>	<b>9 170 789</b>

### **Filiales et participations**

Voir le rapport de gestion annuel

#### ❖ **SAS Novapole Immobilier**

Pour rappel, la SAS Adeo Bellevue créée en 2012 détenue par 2 actionnaires [LOD à 60% et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)] avait pour objectif d'assurer le portage immobilier et la gestion immobilière de la Cour Artisanale « Galilée » et l'immeuble de bureau « La Station ».

En janvier 2019, l'A.G. de la SAS Adeo Bellevue acte la modification de son objet social, le changement de sa dénomination sociale, et devient la SAS Novapole Immobilier avec pour objet « *la réalisation d'opérations immobilières confiées majoritairement par ses associés, dans un cadre juridique de type concessif ou de tout contrat assimilable à cette forme* ».

Sont mis en place un pacte d'associés, un règlement intérieur sur le contrôle de la SAS et 3 concessions cadre de services, ayant pour objet de confier à Novapole par ses actionnaires (LOD et la Banque des Territoires CDC), la mission de constitution de parcs immobiliers et de leur gestion.

En 2019 : le capital social de la SAS est porté à 1 400 k€. Cette augmentation s'est réalisée par incorporation de la globalité des avances versées en compte courant d'associés, soit 1 390 k€.

#### ❖ La SAS Sillon Tertiaire

Prise de participation de la société LOD (C.A. du 21 avril 2009) au capital de la SAS Sillon Tertiaire créée en juillet 2009. Elle a pour objet la prise en bail emphytéotique de l'ensemble immobilier appartenant à Harmonie Investissement Immobilier pour assurer la gestion et l'exploitation des bureaux existants et transformés suite à la réhabilitation du Sillon de Bretagne.

En 2017 : délibération favorable du C.A. de LOD pour le versement d'une avance remboursable d'un montant de 58.3 k€ en compte courant d'associés, suivant la part détenue par LOD au capital de la SAS et conformément au plan de redressement voté par les actionnaires de la SAS. (Versement effectué par LOD en 2018 suivant appel de la SAS Sillon Tertiaire).

En 2021 : 1/5 de l'avance reversée à LOD (11.7 k€).

→ **A fin 2022, un résultat prévisionnel de la SAS qui s'établirait à -379 k€**, LOD a provisionné une perte à hauteur de 35 413 €, impactant à la hausse les charges 2022 et diminuant d'autant le résultat de la SEM.

→ **Une situation financière très critique** : « *elle amènerait à un niveau de fonds propres résiduel de la SAS inférieur à la moitié du capital (800 k€) entraînant des procédures comptables spécifiques* ».

ETAT AU 31/12/2022, en k€	Filiale (> à 50%) <b>NOVAPOLE</b>	Participation (10 à 50%) <b>SILLON TERTIAIRE (1)</b>
<b>Capital</b>	<b>1 400</b>	<b>800</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 670</b>	<b>411</b>
Quote-part du capital détenu	60%	11%
Valeur brute des titres détenus	840	88
Prêt et avances consentis	1 946	35
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>824</b>	<b>1 934</b>
<b>Résultat</b>	<b>124</b>	<b>146</b>
<b>(1)</b> Comptes 2021 de la SAS Sillon Tertiaire		

## **Ordres du jour des Conseils d'Administration 2022**

Le 17 mai (en présentiel au siège social) : 1/1 représentant de la Ville de Saint-Herblain présent

- Information sur le résultat définitif 2021 du GIE Loire Océan
- Information sur les CRACL 2022
- Information sur les conventions réglementées de l'article L.225-38 du Code du commerce et les conventions courantes
- Présentation du rapport sur le gouvernement de l'entreprise
- Information relative aux contrats d'adhésion
- Avance de trésorerie au GIE Loire Océan
- Information sur l'augmentation de capital
- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 14 décembre 2021
- Arrêté des comptes de l'exercice 2021 et affectation des résultats
- Approbation du rapport de gestion 2021
- Présidence de la SAS Novapole Immobilier
- Convocation et préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire
- Points divers - présentation des opérations Gina et Le Panorama
- Pouvoirs

Le 18 octobre : (en présentiel au siège social) 1/1 représentant de la Ville de Saint-Herblain présent

- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration en date du 17 mai 2022
- Approbation du projet d'augmentation du capital de la société en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription
- Autorisation de la conclusion d'un pacte d'actionnaires
- Convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire
- Etablissement du rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions qui seront proposées aux Actionnaires
- Points divers
- Pouvoirs

Le 13 décembre : (en présentiel au siège social) 1/1 représentant de la Ville de Saint-Herblain : pouvoir

- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration en date du 18 octobre 2022
- Présentation des CRACL 2021
- Résultat probable 2022- GIE Loire Océan
- Résultat probable 2022 -SEM LOD
- Budget prévisionnel 2023 – GIE Loire Océan
- Budget prévisionnel 2023 – SEM LOD
- Information sur les acquisitions foncières et autorisation à procéder à celles-ci
- Opération propre immobilière Etoile du Sud
- Autorisation à verser des comptes courants d'associés – opérations SAS Novapole Immobilier : Opérations Mendes France 2 – 5 & 6
- Information SAS Sillon Tertiaire
- Points divers – agenda vie sociale 2023
- Pouvoirs

Le 20 décembre : (en présentiel au siège social) 1/1 représentant de la Ville de Saint-Herblain présent

- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital décidée le 15 novembre 2022 par l'Assemblée Générale
- Pouvoirs

## **Procédures de contrôles**

Voir le rapport sur le gouvernement de l'entreprise

**Contrôles en interne** : Réunion du comité d'engagement le 15 novembre 2022

### **Contrôles en externe :**

Transmission au Préfet : Procès-verbaux des CA et AG, des comptes annuels et annexes et des rapports du commissaire aux comptes.

Comité audit annuel : à la demande de Nantes Métropole, en octobre 2021, instauration d'un comité d'audit au sein de la SEM, comme pour tous les autres organismes partenaires pour assurer une présentation annuelle des rapports et comptes à la Collectivité par le commissaire aux comptes en amont du C.A. et en présence de la direction générale et de la Présidence.

Le comité s'est réuni le 3 mai 2022 pour la présentation des comptes 2021 au préalable du C.A. du 17 mai 2022, en présence du président, de la direction générale, et des représentants de la direction de la SEM ainsi que de son CAC et le contrôle de gestion de Nantes Métropole.

Transmission aux collectivités concédantes pour délibération des CRACL :

- l'ensemble des CRACL à **Nantes Métropole** excepté le CRACL de la « ZAC des Deux Ruisseaux » ;
- le CRACL de l'opération « Bagatelle » à la Ville ;
- le CRACL « ZAC Multi-sites 2022 » à la **Ville de Saint Julien de Concelles**.

## **La situation économique et financière de la société**

*Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

Conformément aux dispositions du décret du 23 mars 1967, le tableau présentant le résultat de la Société pour ses 5 derniers exercices clos est présenté dans le rapport de gestion annuel.

### **Chiffres d'affaires (CAHT) – Produits d'exploitation**

En 2021, le CAHT était de 15 970 k€. Au titre de **2022**, il est de **7 161 k€**.

<b>Répartition du CAHT en k€</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Opérations propres	8 658	<b>3 189</b>
Concessions d'aménagement	7 193	<b>3 774</b>
Mandats	47	<b>82</b>
Prestations de services diverses	72	<b>117</b>
<b>Total C.A.H.T.</b>	<b>15 970</b>	<b>7 161</b>
Production stockée	-1 026	1 311
Subventions d'exploitation	153	113
<b>Rémunérations</b> (des opérations concédées)	<b>953</b>	<b>966</b>
Autres produits	6 869	3 594
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>22 918</b>	<b>13 145</b>

## Comptes annuels

En fin d'exercice, le **résultat est bénéficiaire de 23 367 €**, après impôts des sociétés.

Principaux postes (en k€)

<b>BILAN</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>4 445</b>	<b>5 637</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>56 725</b>	<b>55 143</b>
Capitaux propres	7 369	9 171
<b>Provisions</b>	<b>2 257</b>	<b>1 377</b>
<b>Dettes</b>	<b>46 941</b>	<b>45 128</b>
<b>Total Bilan</b>	<b>61 170</b>	<b>60 780</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Produits d'exploitation	22 918	13 145
Charges d'exploitation	22 467	13 149
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>451</b>	<b>-5</b>
Résultat financier	-13	-31
<b>Résultat courant avant IS</b>	<b>438</b>	<b>-36</b>
Résultat exceptionnel	50	87
Impôts sur les sociétés	131	28
<b>Résultat net</b>	<b>358</b>	<b>23</b>

L'effectif moyen est de **11 salariés**, pour une masse salariale de 617 644 € et de 302 028 € de charges sociales du personnel.

<b>Evolution sur 2 ans, en k€</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Effectif moyen des salariés	11	<b>11</b>
Masse salariale	579	<b>618</b>
Somme versées en avantages sociaux	302	<b>302</b>

## L'activité opérationnelle

Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport spécial du CAC sur les conventions règlementées

Les opérations patrimoniales et concessions au 31 décembre de l'année écoulée dont la société LOD est titulaire sont détaillées dans le rapport de gestion.

Le chiffre d'opérations de l'exercice s'élève à **9 037 282 € HT**.

### Opérations par type de contrats de la société

#### ❖ Les concessions d'aménagement

Au 31 décembre, le montant total des dépenses constatées sur les 17 opérations de concession d'aménagement (2 pour St-Herblain, 14 NM et 1 concession pour Saint Julien de Concelles) s'élève à 353 508 K€, soit un avancement de 79 % du montant total des charges prévisionnelles.

**10 Concessions à vocation de logement** pour une superficie totale à aménager de 262 hectares, 4 016 logements livrés à terme et un total cumulé des opérations de 222 080 k€ HT :

- 8 concédées par Nantes Métropole dont la ZAC de la Pelousière à Saint-Herblain : achevée au 31/12/2022, en phase de clôture.
- **1 concession concédée par la Ville de St-Herblain** : l'opération Bagatelle, pour un budget global de 18 894 K€ et un avancement de l'opération à 87%.  
L'opération Allende d'un montant de charges HT de 7 250 K€, réalisée à 100% est clôturée depuis le 31/12/2022. La participation d'équilibre prévue, boni en la faveur de la Ville, est de 175 522 €.
- 1 opération concédée par Saint-Julien de Concelles.

**6 Concessions à vocation économique** concédées à LOD, pour un montant financier de 123 178 k€, hors concession du centre industriel :

- dont le Parc tertiaire Ar Mor notifié en 2004 pour la réalisation des espaces publics liés à la construction de l'équipement culturel du Zénith, la viabilisation et la commercialisation de la ZAC à vocation tertiaire et de services. Clôture prévue fin 2023 ;
- dont la concession du centre industriel de Saint-Herblain, concession hors procédure avec Nantes Métropole regroupant la gestion d'un bâtiment à vocation économique, s'achevant au 31/12/2026 (Opération Goïot et Opération Immeuble Bio Ouest).

**La concession à vocation mixte** concédée en avril 2010 par Nantes Métropole : opération d'aménagement BELLEVUE – Ilot central (dossier ANRU).

#### ❖ Les opérations patrimoniales

4 opérations de gestion patrimoniale, dont l'opération du Centre Commercial « les Arcades » ;

4 opérations propres d'aménagement, dont La Pâtissière, Plessis Bouchet et l'Orvasserie à Saint-Herblain ;

2 opérations propres de construction LOD, dont la construction de locaux d'activités du secteur Plessis Bouchet et 8 opérations pour le compte de NOVAPOLE IMMOBILIER ;

1 opération propre en gestion locative, la concession du centre industriel Bâtiment Bio Ouest ;

1 mandat d'étude/AMO « Les Ormes ».

LOD n'a relevé aucun **risque ou incertitude** nécessitant la constitution d'une provision pour risque sauf pour l'opération de promotion immobilière « Le Panorama » : Fissures sur le bâtiment sans remettre en cause la solidité de l'ouvrage et déclaration de sinistre de propriétaires auprès de l'assurance Dommage Ouvrage. Une provision pour risques et charges de 20 000 € a été constituée pour réaliser les travaux de réparations si la responsabilité de LOD est engagée.

## **Perspectives**

*Extrait du rapport de gestion annuel : « (...) L'augmentation de capital clôturée fin 2022, a permis à la SEM d'augmenter d'environ 1 871 K€ de fonds propres, et de disposer d'une trésorerie pour engager les sujets et actions incluses dans le plan à moyen terme voté fin 2021 par les actionnaires.*

*Néanmoins le contexte économique nous amènent à constater une mise de fonds propre supérieure au montant estimé initialement au lancement des opérations, ceci pour conserver les équilibres économiques des dossiers. »*

*Dorénavant, avec l'accélération des enjeux connus du réchauffement climatique et de maintien de la biodiversité, en application de la politique Métropolitaine de la fabrique de la Ville écologique – durable et solidaire, les équipes de LOD vont*

- *continuer et achever les opérations décrites dans le rapport de gestion (...),*
- *investir singulièrement le renouvellement urbain de la Ville (...)*
- *répondre aux enjeux immobiliers à travers la construction d'opérations attendues et emblématiques*
- *maitriser et aménager des ilots urbains à recomposer, en vue de créer de nouveaux quartiers mixtes, pluriels (...). »*

## **Conventions mandataires sociaux**

*Extrait du rapport sur le gouvernement de l'entreprise*

Conformément à l'article L225-37-4 du code du commerce, le rapport contient notamment la liste et l'objet des conventions conclues entre la société et ses mandataires sociaux, les sociétés avec lesquelles elle a des dirigeants communs et ses actionnaires à plus de 10 %, portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales.

En date du 11 avril 2017, LOD a signé avec les actionnaires Crédit Mutuel LACO et la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, une convention de compte courant d'associés pour verser les intérêts dus de par le non-versement des dividendes décidés par l'A.G. du 28 juin 2016. Cette convention a pris fin le 19 décembre 2022, avec l'utilisation de l'intégralité des créances (247 400 €) que les deux actionnaires détiennent sur la société LOD, pour la libération de leur souscription au titre de l'augmentation de capital de la SEM.

En date du 09 octobre 2019, dans le cadre de son actionnariat au sein de la SAS NOVAPOLE IMMOBILIER, LOD a signé une convention en compte courant d'associés pour financer les projets validés par le Comité Technique de la SAS, pour un montant maximal de 990 000 €. Cette convention a été annulée et remplacée par la convention signée le 08/12/2022, suite à la décision unanime des associés pour y inclure l'immeuble de bureau GINA. La nouvelle convention définit le montant total, pour chaque associé, des fonds propres versés ou à verser pour le financement des projets suivants Be18&Co, Maisons de santé Bellevue et Nantes Nord, Cour artisanale Bout des Landes, l'immeuble de bureau GINA.

## **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

*Voir le rapport spécial du CAC sur les conventions règlementées*

### **Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

La convention « Pacte d'actionnaires », qui a fait l'objet de l'autorisation préalable du C.A. du 20/12/2022. Le Pacte d'actionnaires permet de définir les règles essentielles que les parties entendent voir appliquer dans la société, en complément de celles prévues par les statuts.

**Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale : Néant**

# SPLA Loire Océan Métropole Aménagement

## La vie de la société

### Fiche signalétique

Extrait du rapport sur le gouvernement de l'entreprise

<b>Société Anonyme Publique Locale d'Aménagement Loire Océan Métropole Aménagement (LOMA)</b>	
<b>Date de constitution</b>	<b>22/09/2011</b>
RCS Nantes	535 164 412
Siège social - Adresse administrative	34 rue du Pré-Gauchet 44000 NANTES
Numéro de SIRET	535 164 412 000 20
<b>Président du Conseil d'Administration</b>	Jocelyn BUREAU (nomination au CA du 08/09/2020)
<b>Vice-Président du Conseil d'Administration</b>	Pascal PRAS (nomination au CA du 08/09/2020)
<b>Représentants des collectivités locales aux Assemblées Générales</b>	Nantes Métropole : Jocelyn BUREAU (17/07/2020) <b>Ville de Saint-Herblain</b> : Jérôme SULIM, titulaire et Marcel COTTIN, suppléant désignés le 04/07/2020
<b>Directeur Général de la société</b>	Christian GIBOUREAU (CA du 22/09/2011)
Commissaire aux comptes	Cabinet KPMG, représenté par Gwenaël CHEDALEUX désigné le 27/09/2018 jusqu'à l'exercice 2023 inclus

### Objet social de la SPLA

En référence aux statuts de la société, dernière modification statutaire- article 4 « Déplacement du siège social », en C.A. du 11 mai 2017- aucune modification effectuée en 2022

La société a pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, exclusivement pour le compte de ses collectivités territoriales actionnaires et sur leur territoire.

A ce titre, elle pourra, notamment, procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation de logement et/ou économique. (...).

Elle sera également compétente pour

- réaliser des études préalables ;
- procéder à toute acquisition et cession d'immeubles (articles L221-1 et L22-2 du Code de l'urbanisme) ;
- procéder à toute opération de construction ou de réhabilitation immobilière (article L300-1 du Code de l'urbanisme), ou procéder à toute acquisition et cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux. (...).

### Actionnariat

Capital social : **225 000 €**

Valeur nominale des actions : **100.00 €**

Aucun mouvement de capital n'a été effectué sur la SPLA LOMA au cours des 5 dernières années.

Capital	Capital en %	Capital en euros	Nombre d'actions	Nombre de sièges Administrateurs
<b>Collectivités locales</b>	<b>100%</b>	<b>225 000 €</b>	<b>2 250</b>	<b>8</b>
Nantes Métropole	64%	144 000 €	1 440	6
Saint-Herblain	36%	81 000 €	810	2

Le nombre d'administrateurs est de 8 dont **2 représentant la Ville de Saint-Herblain aux C.A.**, Jérôme SULIM, titulaire et Marcel COTTIN, suppléant.

Jetons de présence : Néant

#### Principaux postes en euros

Evolution des fonds propres	2021	2022
<b>Capital social</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>
Nombre d'actions ordinaires	2 250	2 250
Prime d'émission	0	0
Réserves légales	14 112	15 593
Autres réserves	0	0
<b>Report à nouveau</b>	<b>273 207</b>	<b>301 345</b>
Résultat de l'exercice	29 618	70 992
<b>Total capitaux propres</b>	<b>541 938</b>	<b>612 930</b>

### **Ordre du jour des Conseils d'Administration 2022**

Le 17 mai : 2/2 représentants de la ville de Saint-Herblain présents.

- Approbation du procès-verbal du conseil d'administration en date du 7 décembre 2021
- Information sur le résultat définitif 2021 du GIE Loire Océan
- Arrêté des comptes de l'exercice 2021 et affectation des résultats de la SPLA LOMA
- Approbation du rapport de gestion 2021
- Présentation des CRACL 2021
- Présentation du rapport sur le gouvernement d'entreprise – exercice 2021
- Information relative aux contrats d'adhésion
- Information d'avance de trésorerie au GIE Loire Océan
- Information sur les acquisitions foncières et autorisation à procéder à celles—ci
- Convocation et préparation à l'assemblée générale ordinaire
- Pouvoirs pour formalités

Le 15 décembre : 2/2 représentants de la ville de Saint-Herblain présents.

- Approbation du procès-verbal du conseil d'administration en date du 17 mai 2021
- Présentation des CRACL 2021
- Information sur le résultat probable 2022 du GIE Loire Océan
- Approbation du résultat probable 2022 de la SPLA LOMA
- Information sur le budget prévisionnel 2023 du GIE LOIRE Océan
- Approbation du budget prévisionnel 2023 de la SPLA LOMA
- Information sur les acquisitions foncières et autorisation à procéder à celles-ci
- Pouvoirs sur les formalités

### **Procédures de contrôles**

*Voir le rapport sur le gouvernement de l'entreprise*

#### ❖ **Contrôles en interne**

Contrôle analogue

Les contrats conclus entre la société LOMA, et ses actionnaires entrent dans le champ d'application des contrats dits « in house », qu'il s'agisse de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'opérations de constructions ou de toute autre activité d'intérêt général.

Approbation de la mise en place de la charte de contrôle analogue au C.A. de décembre 2012 : Les copies de la Charte de contrôle analogue signée avec Nantes Métropole et signée avec la Ville de Saint Herblain ont été transmises au Préfet de la Région des Pays de La Loire en 2013.

Les comités de suivi opérationnel « commun » sont organisés par LOMA au siège de la société, en présence de ses deux actionnaires, Nantes Métropole et la Ville de Saint Herblain.

**En 2022**, 2 comités de suivi opérationnels, le jeudi 5 mai pour présentation de l'ordre du jour du C.A. du 17 mai 2022 – arrêté des comptes 2022 et des supports s'y rapportant, et le jeudi 1er décembre pour présentation de l'ordre du jour du C.A. du 15 décembre 2022 – résultats recadrés 2022 & budgets prévisionnels 2023 – LOMA & GIE et des supports s'y rapportant.

Comité d'audit annuel (Ex comité stratégique dans le cadre du contrôle analogue)

Octobre 2021 : à la demande de l'actionnaire majoritaire, Nantes Métropole, un comité d'audit a été instauré au sein de la SPLA, comme pour tous les autres organismes partenaires pour assurer une présentation annuelle des rapports et comptes à la collectivité par le commissaire aux comptes en amont du C.A. et en présence de la direction générale et de la Présidence.

**En 2022**, le comité d'audit annuel de LOMA s'est réuni le 2 mai pour présenter les comptes de l'exercice au préalable du C.A. du 17 mai, en présence du Président, de la direction générale, et des représentants de la direction de la SPLA ainsi que de son commissaire aux comptes et du contrôle de Gestion de Nantes Métropole.

#### ❖ **Contrôles en externe**

Transmission au Préfet des procès-verbaux des C.A. et de l'A.G., des courriers d'information de notification des contrats visés à l'article L.1523-2 du CGCT, des comptes annuels et annexes, des rapports du commissaire aux Comptes.

Transmission à Nantes Métropole, pour délibération, des CRACL présentant au 31 décembre de chaque année, l'avancement des 8 opérations d'aménagement concédées actives dont :

- ZAC Bld de la Baule – Bld C. Gautier (Saint Herblain) ;
- Projet Grand Bellevue.

### **La situation économique et financière de la société**

*Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes*

Conformément aux dispositions du décret du 23 mars 1967, le tableau présentant le résultat de la Société pour ses 5 derniers exercices clos est présenté dans le rapport de gestion annuel.

#### **Chiffres d'affaires – Produits d'exploitation**

Pour l'année 2021, le CAHT était de 119 688 €. En fin d'exercice 2022, il est de **15 153 119 €**.

Décomposition du CAHT, en k€	2021	2022
Structure	80	44
Concessions d'aménagement	39	15 109
<b>Total du C.A.H.T.</b>	<b>120</b>	<b>15 153</b>
Production stockée	8 854	-5 169
Reprises sur provisions et amortissements,	838	988

transfert de charges		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>9 811</b>	<b>10 972</b>

### **Comptes annuels**

Le résultat de l'activité de la société au 31 décembre, est bénéficiaire de **70 992 €** après impôts des sociétés. Il était bénéficiaire de 29 618 € en 2021.

Principaux postes (en k€)

<b>BILAN</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>31 671</b>	<b>33 949</b>
Résultat de l'exercice	72	30
Capitaux propres	512	542
<b>Provisions</b>	<b>3.3</b>	<b>3.3</b>
<b>Dettes</b>	<b>31 067</b>	<b>33 415</b>
<b>Total bilan</b>	<b>31 683</b>	<b>33 961</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Produits d'exploitation	9 811	10 972
Charges d'exploitation	9 789	10 900
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>23</b>	<b>72</b>
Résultat financier	18	23
<b>Résultat courant avant IS</b>	<b>40</b>	<b>95</b>
Résultat exceptionnel	0.085	-0.225
Impôts sur les sociétés	11	24
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>30</b>	<b>71</b>

### L'effectif moyen des salariés

Sur l'exercice 2022, l'effectif moyen de la société, en équivalent temps plein, s'établit à 6,5 ETP, hors personnel mis à disposition et mandataire social. La rémunération salariale globale pour l'année 2022, charges patronales incluses, s'élève à 516 452 €.

<b>Evolution sur 2 ans, en k€</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Effectif moyen des salariés	6.5	<b>6.5</b>
Masse salariale	358	<b>357</b>
Somme versées en avantages sociaux	157	<b>159</b>

## Activité opérationnelle de la société

Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport spécial du CAC sur les conventions réglementées

**Opérations concédées par la Ville de Saint-Herblain** : Néant

### **Opérations concédées par Nantes Métropole**

Voir le rapport de gestion annuel

Le chiffre d'opérations de l'exercice 2022 s'élève à **10 356 608 € HT**.

#### ❖ **Mandats d'études et marchés de prestations :**

- Mandat de démolition de maisons individuelles, en frange du Pôle Industriel Jules Verne – Bouguenais ;
- Mandat de création de la ZAC Nantes Nord ;
- Mandat d'études préalables à la programmation urbaine en vue d'accompagner la réalisation du futur lycée public à Vertou.

#### ❖ **Mandats de maîtrise d'ouvrages :**

- Transfert du MIN actuel de Nantes vers Rezé ;
- Mandat de maîtrise d'ouvrage pour les travaux de réaménagement du bâtiment Rebelliau à Nantes.

#### ❖ **Les concessions d'aménagement**

##### A vocation d'habitat, logements et tertiaire

- ZAC Bld de La Baule – Bld Charles Gautier (Saint Herblain/Nantes)
- ZAC Moulin Boisseau (Carquefou)
- ZAC Vert Praud (Rezé)
- ZAC Coeur de Ville (Les Sorinières)
- ZAC Grand Bellevue (Nantes-ST HERBLAIN)
- ZAC Quartier du Château – Rezé
- Projet Global Nantes Nord (PGNN)

A vocation économique : ZAC de la Métairie Rouge (La Chapelle Sur Erdre)

#### **Risques et incertitudes** (voir rapport de gestion annuel)

- Le CRACL 2021 de la ZAC Vert Praud, n'a pas été approuvé au conseil métropolitain du 30 juin 2022, par choix du concédant, sans remise en cause de l'aménageur LOMA ;
- Contentieux DLE OUEST – ZAC du Bld de la Baule/ Bld C. Gautier – St Herblain : il porte sur une demande de rémunération complémentaire conséquente et n'a fait l'objet d'aucun traitement ;
- Contentieux EIFFAGE – Mandat MIN (Construction). Le contentieux porte sur le paiement direct, en mars 2021, par LOMA d'un sous-traitant d'Eiffage concernant le lot 17 BC n°1-B.

#### **Perspectives**

Extrait du rapport de gestion annuel : « (...) Un renforcement du socio-affectatis, de Nantes Métropole, seul donneur d'ordre auprès de LOMA est à souligner, mais essentiellement constitués de mandats d'études non significatifs en terme de rémunération.

Des opérations d'ampleurs répondant aux enjeux des politiques publiques des collectivités locales sont attendues pour consolider l'activité de la SPLA, d'autant plus que des incertitudes, voire des réductions d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat sont à craindre au regard de la prégnance des services de l'état en matière environnementale. »

### **Conventions avec les mandataires sociaux**

Au cours de l'exercice 2022, aucune convention n'est intervenue, selon l'article Article L225-37-4 du code du commerce.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

*Voir le rapport spécial du CAC sur les conventions réglementées*

**Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé : Néant**

**Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale : Néant**

# SPL NANTES METROPOLE AMENAGEMENT

## La vie de la société

### Fiche signalétique

Extrait du rapport sur le gouvernement de l'entreprise et du rapport de gestion annuel

<b>Société Anonyme Publique Locale Nantes Métropole Aménagement (NMA)</b>	
<b>Date de constitution</b>	<b>21 mars 1988</b>
RCS Nantes	345 002 281
Siège social - Adresse administrative	2-4 Avenue Carnot – BP 50906 44009 Nantes Cedex 1
Numéro de SIRET	345 002 281 000 45
<b>Présidente du Conseil d'Administration</b>	<b>Delphine BONAMY (désignée le 24/09/2020)</b>
<b>Vice-Président du Conseil d'Administration</b>	<b>Pascal PRAS (désigné le 24/09/2020)</b>
<b>Directeur Général de la société</b>	<b>Hassan BOUFLIM (nommé le 13/10/2017)</b>
Commissaire aux comptes	KPMG représenté par Gwénaél CHEDALEUX Cabinet Salustro Reydel, suppléant

### Objet social (Extrait des statuts de la société)

Pour rappel, le 19 décembre 2008, l'Assemblée Générale Mixte de la société a décidé la transformation de la SEML Nantes Aménagement en SPLA Nantes métropole Aménagement (MNA) suivie de la mise à jour des statuts en A.G. du 27 septembre 2011. Aucune modification des statuts en 2022.

La société a pour objet d'accompagner les collectivités locales actionnaires dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques locales :

1. La réalisation d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, exclusivement pour le compte de ses collectivités territoriales actionnaires et sur leur territoire. (...)
2. La réalisation d'opérations de construction.  
Elle pourra intervenir sur tous immeubles ou ouvrages de toutes natures, tant pour ce qui concerne leur construction, que leur amélioration, leur rénovation, leur gestion et leur entretien
3. L'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général permettant d'accompagner les actionnaires dans le domaine de leur politique de développement économique et immobilière (...).

La société exerce ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires, et sur leur territoire, dans le cadre de tous les contrats conclus avec eux. (...).

### Actionnariat

Capital social : **1 782 000 euros**

Valeur nominale des actions : **33 euros**

Extrait du rapport sur le gouvernement de l'entreprise « Gouvernance interne - Capital social : Le rapport de la Chambre Régionale des Comptes de 2020 formulait la recommandation suivante : assurer la conformité de la composition du capital aux dispositions de l'article L1524-5 du C.G.C.T. Cette recommandation nécessitait de mettre en cohérence le nombre d'administrateurs avec les actions détenues ».

Par délibération de la Ville de Nantes (25/06/2021) et de Nantes Métropole (29/06/2021) : une cession de 9 925 actions de la Ville de Nantes au profit de Nantes Métropole a été réalisée.

Le C.A. de NMA (14/12/2021) a agréé cette cession et proposé une nouvelle représentation des actionnaires au sein du C.A.

**L'Assemblée Générale du 28 juin 2022 a validé cette nouvelle représentation :**

Capital	Capital en %	Capital en euros	Nombre d'actions	Nombre de sièges Administrateurs	Nombre de sièges censeurs
<b>Collectivités locales</b>					
Nantes Métropole	<b>73,51%</b>	<b>1 310 034 €</b>	<b>39 698</b>	13	3
Ville de Nantes	<b>6,00%</b>	<b>106 920 €</b>	<b>3 240</b>	1	1
Ville de Saint-Herblain	3,80%	67 683 €	2 051		1
Ville de Rezé	3,23%	57 519 €	1 743		1
Ville d'Orvault	2,08%	36 993 €	1 121	1	
Ville de Couéron	1,60%	28 512 €	864		1
Ville de Carquefou	1,48%	26 367 €	799	1	
Ville de Bouguenais	1,42%	25 278 €	766		1
Ville de La Chapelle sur Erdre	1,39%	24 816 €	752		1
Ville de Sainte Luce sur Loire	1,06%	18 975 €	575		1
Ville des Sorinières	0,63%	11 187 €	339		1
Ville de Thouaré	0,62%	11 121 €	337		1
Ville de Sautron	0,59%	10 494 €	318		1
Ville de La Montagne	0,52%	9 207 €	279	1	
Ville de Bouaye	0,48%	8 481 €	257	1	
Ville de Saint-Jean de Boiseau	0,40%	7 128 €	216		1
Ville du Pellerin	0,36%	6 336 €	192		1
Ville d'Indre	0,32%	5 676 €	172		1
Ville de Saint-Aignan de Grand Lieu	0,30%	5 379 €	163		1
Ville de Brains	0,22%	3 894 €	118		1
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>1 782 000 €</b>	<b>54 000</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Le nombre d'administrateurs est de 18 - Pas de siège d'administrateur pour la Ville de Saint-Herblain.

Le nombre de censeurs est de 18 dont **1 siège pour la Ville de Saint-Herblain**, Jérôme SULIM.

**Jetons de présence** : Le montant des jetons de présence distribués pour participation aux Conseils d'Administration à chaque administrateur est de 230 € bruts par présence, seules rémunérations et avantages en nature versés aux mandataires sociaux. Il n'y a pas eu en 2022 de frais de mission. Le montant brut total des jetons de présence s'élève, du fait des trois réunions du Conseil d'Administration et compte-tenu de l'assiduité de chacun (taux de présence moyen de 63%), à 7 820 € bruts pour l'année 2022.

Postes principaux en euros

Evolution des fonds propres	2021	2022
<b>Capital social</b>	<b>1 782 000</b>	<b>1 782 000</b>
Nombre d'actions ordinaires	54 000	54 000
Prime d'émission	0	0
Réserves légales	122 020	129 542
Autres réserves	1 358 874	1 501 788
<b>Report à nouveau</b>		
Résultat de l'exercice	150 436	142 341
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 001 966</b>	<b>5 001 527</b>

## **Ordre du jour des Conseils d'Administration 2022**

Le 31 mars : (11 administrateurs présents sur 18)

- Approbation du procès-verbal du 14/12/2021
- Actualisation du plan d'affaires 2021-2026
- Présentation de la concession plaisance
- Acquisitions foncières
- Mise en œuvre des recommandations formulées dans le rapport de la Chambre Régionale des Comptes
- Questions diverses

Le 24 mai : (13 administrateurs présents sur 18)

- Accueil d'un nouveau censeur
- Approbation du procès-verbal du 31/03/2022
- Présentation des CRAC 2021
- Préparation Assemblée Générale Ordinaire
- Questions diverses

Le 13 décembre : (10 administrateurs présents sur 18)

- Approbation du procès-verbal du 24/05/2021
- Présentation de l'opération PIRMIL LES ILES
- Démarche de capitalisation d'expériences
- Résultat probable 2022- Budget prévisionnel 2023
- Répartition des jetons de présence
- Questions diverses

## **Procédures de contrôles en interne – Contrôle analogue**

Dans le « *Rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne* » de la société, il est rappelé en introduction :

- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale place désormais, au titre de l'article 17, **les SPL dans le champ de la loi « Sapin 2 »** du 9 décembre 2016 sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique ;
- Le décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 relatif au **contenu du rapport du mandataire** prévu par l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales : prise en compte dans le rapport cité ci-dessus.

❖ Les instances de gouvernance actives, à savoir :

- le C.A. qui s'est réuni à 3 reprises en 2022 ;
- l'Assemblée Spéciale des actionnaires qui s'est réunie pour prendre acte du rapport de gestion et des projets de résolutions arrêtés par le C.A. et du rapport de la Présidence du C.A. sur les conditions de préparation du C.A. ;
- le Comité d'Engagement qui s'est réuni 2 fois en mai et en décembre ;
- la Commission d'Appels d'Offres, dont le règlement a été approuvé le 24 septembre 2020. Elle s'est réunie 13 fois et 69 dossiers ont été présentés.

❖ Les autres dispositifs du contrôle analogue :

- la mise en œuvre du pacte d'actionnaires, adopté par le nouveau C.A. du 24 septembre 2020, et qui matérialise le contrôle analogue ;

- depuis 2022, un premier comité de suivi opérationnel sur le contrôle analogue, dont le rôle est de veiller à la bonne marche opérationnelle de la société, et notamment la réalisation du projet d'entreprise, s'est tenu le 18 janvier.
- depuis 2022, un premier comité d'audit s'est tenu le 7 juin 2022. Il a pour rôle d'assurer une présentation annuelle des rapports et comptes à la collectivité par le commissaire aux comptes en amont du C.A. et en présence de la direction générale et de la présidence des structures concernées.

❖ Les conventions du Code du commerce

Les **conventions réglementées** : Aucune nouvelle convention réglementée n'ayant été mise au point en 2022, la liste des conventions en vigueur au 31 décembre 2022 est la suivante :

- Convention cadre visant à fixer les conditions d'intervention générale de la SPL Nantes Métropole Aménagement dans le champ de l'immobilier économique ;
- Contrat de Délégation de Service Public pour la gestion du patrimoine immobilier économique communautaire portant sur la période 2021 à 2025. Il prévoit le versement de subventions annuelles. Pour 2022, 262 035 € ont été versés au titre de l'investissement et 407 965 € au titre du fonctionnement.

Les **conventions courantes** : en 2022, Nantes Métropole Aménagement a signé 24 actes, dont la liste figure en annexe 2 du rapport du gouvernement de l'entreprise.

**Le dispositif anti-corruption** (loi n° 2022-217 du 21 février 2022)

NMA doit mettre en œuvre plusieurs actions afin de s'assurer de l'existence, de la qualité et de l'efficacité des mesures et procédures destinées à prévenir et détecter les atteintes à la probité.

Ce dispositif anticorruption se fonde sur l'engagement indispensable de l'instance dirigeante et sur 8 axes, à savoir : 1. Cartographie des risques de corruption - 2. Code de conduite - 3. Procédures d'évaluation des tiers/due diligence - 4. Dispositif de formation à la lutte contre la corruption - 5. Dispositif d'alerte interne - 6. Procédures de contrôles comptables internes ou externes - 7. Régime disciplinaire - 8. Dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures de mises en œuvre.

Un plan d'action doit ainsi être mis en œuvre, pour 2023 qui priorise la réalisation des 3 premières actions.

**La situation financière et économique de la société**

*Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport du CAC sur les comptes annuels*

Conformément aux dispositions du décret du 23 mars 1967, le tableau présentant le résultat de la Société pour ses 5 derniers exercices clos est présenté dans le rapport de gestion annuel.

**Chiffres d'affaires – Produits d'exploitation**

Ventilation du CAHT en k€	2021	2022
Production vendue de biens	<b>40 834</b>	<b>59 366</b>
Rémunération sur opérations de mandats	130	192
Autres produits	3 417	3 752
<b>Total du C.A.H.T.</b>	<b>44 381</b>	<b>63 610</b>
Production stockée	-2 393	-26 185
Production immobilisée	3 480	13 485
Subventions d'exploitation	992	728
Reprises sur dépréciations, provisions (et	45 277	28 502

amortissements), transferts de charges		
Autres produits	0	1,5
<b>Total Produits d'exploitation</b>	<b>74 962</b>	<b>96 615</b>

### Comptes annuels

L'activité de la société se solde pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 par un résultat bénéficiaire de 142 k€. Ce résultat 2022 est supérieur à la moyenne constatée depuis 5 ans, qui est de 115 k€.

Principaux postes du bilan et du compte de résultats (en k€)

<b>BILAN</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>17 941</b>	<b>30 215</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>130 774</b>	<b>124 685</b>
Résultat de l'exercice	150	142
Capitaux propres	5 002	5 002
<b>Provisions</b>	<b>28 144</b>	<b>42 478</b>
<b>Dettes</b>	<b>115 569</b>	<b>107 420</b>
<b>Total bilan</b>	<b>148 715</b>	<b>154 900</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Produits d'exploitation	74 962	96 615
Charges d'exploitation	74 617	96 459
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>345</b>	<b>155</b>
Résultat financier	-157	-106
<b>Résultat courant avant IS</b>	<b>188</b>	<b>49</b>
Résultat exceptionnel	36	144
Impôts sur les sociétés	73	51
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>150</b>	<b>142</b>

L'effectif moyen des salariés

Sur l'exercice 2022, l'effectif moyen annuel de la société, en équivalent temps plein, s'établit à **49.60 ETP**.

<b>Evolution sur 2 ans, en k€</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Effectif moyen annuel des salariés	47	<b>49</b>
Masse salariale	2 118	<b>2 273</b>
Somme versées en avantages sociaux	951	<b>1 001</b>

## Activité opérationnelle de la société

*Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport spécial du CAC sur les conventions réglementées*

**Opérations concédées par la Ville de Saint-Herblain à NMA** : Néant

### Opérations par type de contrats de la société

Voir rapport de gestion annuel

- ❖ **26 Concessions Publiques d'Aménagement**, dont 21 opérations confiées par Nantes Métropole, 4 opérations confiées par la Ville de Nantes et 1 opération confiée par la Ville des Sorinières.

Une nouvelle concession a été confiée par Nantes Métropole à NMA, relative au renouvellement urbain du quartier Plaisance à Orvault.

Une concession a été clôturée : la ZAC des Courtils à Brains (contrat Nantes Métropole).

❖ **1 mandat de construction** en cours : mandat de construction du nouveau restaurant scolaire de l'école de la Pierre Mara et de restructuration de l'actuel restaurant en salle polyvalente, confié par la ville d'Indre en novembre 2022.

❖ **2 Mandats d'études et marchés de prestations intellectuelles** en cours pour le compte de Nantes Métropole :

- le mandat d'études préalables à la construction du Pôle des Arts Nomades ;
- le mandat d'études pré-opérationnelles d'aménagement de l'extension de la Chantrerie.

#### **5 contrats d'études confiées par des communes :**

- les études urbaines et opérationnelles à Ste Luce centre-ville ;
- l'étude d'identification d'opérations de développement de logements à La Chapelle sur Erdre ;
- l'étude de renouvellement urbain de l'ilot de La Boule d'Or à Couëron ;  
le contrat d'AMO Orvault Plaisance ;
- le contrat d'AMO Orvault terrain insertion.

#### ❖ **Immobilier économique**

Les opérations de l'Immobilier Economique se répartit selon les différents cadres juridiques : 8 concessions d'exploitation, 1 Affermage confié par Nantes Métropole, 1 Marché de prestations de services confié par Nantes Métropole, 3 Conventions Particulières en déclinaison du contrat cadre du 23 janvier 2012 attribué par Nantes Métropole.

### **Evolution prévisible et perspectives**

*Extrait du rapport de gestion annuel : « (...) Tous les projets d'aménagement confiés à NMA sont aujourd'hui entrés en phase opérationnelle malgré une conjoncture inflationniste qui impacte la production immobilière. L'activité pour les prochaines années reste à conforter en recherchant de nouvelles opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain avec l'ensemble des collectivités actionnaires de NMA. Un point d'actualisation du plan d'affaire 2023-2027 sera donc prochainement présenté au Conseil d'Administration. »*

### **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

*Voir rapport spécial du CAC sur les conventions règlementées*

**Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé :** Néant

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :**

- Contrat de Délégation de Service Publique pour la gestion du patrimoine immobilier économique communautaire (Nantes Métropole) ;
- Convention cadre visant à fixer les conditions d'intervention générale de Nantes Métropole Aménagement S.A.P.L. dans le champ de l'immobilier économique (Nantes Métropole).

# Loire Atlantique Développement - SELA

## La vie de la société

### La fiche signalétique de la société

*Voir le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport de gestion annuel*

<b>Société Anonyme d'économie mixte locale Loire Atlantique Développement – SELA (LAD-SELA)</b>	
<b>Date de constitution</b>	<b>24/10/1959</b>
RCS Nantes	860 800 077
Siège social - Adresse administrative	2, boulevard de l'Estuaire Nantes 44200
Numéro de SIRET	860 800 077 000 98
<b>Président du Conseil d'Administration</b>	Michel MENARD à compter du 13 /07/2021
<b>Représentants des collectivités locales et groupements aux Assemblées Générales</b>	Département de Loire Atlantique : Michel MENARD (13/07/2021) Nantes Métropole : Pascal PRAS (17/07/2020) Ville de Nantes : Tristan RIOM (15/07/2020) Ville de Saint-Herblain : Jérôme SULIM (09/10/2020) Région Pays de la Loire : Johann BOBLIN (07/12/2021) <i>Liste complète dans le rapport de gestion annuel</i>
<b>Directeur Général</b>	<b>(1) Olivier BESSIN</b> (désigné au CA du 13 juillet 2021)
Commissaire aux Comptes	Cabinet DELOITTE et ASSOCIES représenté par Alexis LEVASSEUR

### **(1) Modification de la gouvernance**

C.A. du 21 octobre 2022 : Approbation de la révocation du mandat social d'Olivier BESSIN, Directeur général, avec effet au 01/01/2023 et avis favorable pour un cumul des fonctions de Président et celle de Directeur général. Désignation de Monsieur Michel MENARD, comme Directeur général de la Société.

C.A. du 3 mars 2023 : Approbation de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général et nomination à l'unanimité de Madame Audrey BLAU Directrice générale de LAD-SELA avec effet au 3 avril 2023.

### **Objet social**

*En référence aux statuts (dernière mise à jour suite A.G.O. du 29 juin 2015). Aucune modification statutaire au cours de l'exercice écoulé*

La société a pour objet, exclusivement pour le compte des collectivités territoriales, d'apporter aux territoires de la Loire Atlantique et des communes hors Loire-Atlantique rattachées à un EPCI ayant au moins une commune en Loire Atlantique, une offre globale de services de qualité, de proximité et de rapidité en termes : de développement économique, touristique et de loisirs - d'aménagement - d'urbanisme et d'environnement - d'accompagnement dans la transition énergétique.

Dans ces domaines, la société pourra :

- réaliser des études, analyses et schémas directeurs pour assister à la définition de stratégie de développement territorial ;
- assurer des missions d'information, de promotion et d'animation, de recherche et de formation ;
- réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, de construction, de rénovation d'équipements de tout immeuble, local ou ouvrage ;
- assurer l'exploitation et l'entretien d'ouvrages et équipements.

## Actionnariat

Capital social : **13 535 337,33 euros** divisé en 18 533 actions.

Valeur nominale des actions : **730.34 euros**

Capital	Capital en %	Capital en euros	Nombre d'actions	Nombre de sièges Administrateurs
<b>Collectivités locales</b>	<b>71,00%</b>	<b>9 610 506 €</b>	<b>13 159</b>	<b>10</b>
Département de Loire-Atlantique	60,64%	8 207 528 €	11 238	5
Nantes Métropole	4,55%	616 404 €	844	1
Ville de Nantes	1,75%	236 629 €	324	1
Ville de Saint-Herblain	1,67%	226 404 €	310	1
Région Pays de la Loire	1,31%	177 473 €	243	<b>1</b>
CARENE	1,08%	146 067 €	200	1
<b>Autres actionnaires</b>	<b>29,00%</b>	<b>3 924 831 €</b>	<b>5 374</b>	<b>5</b>
Caisse des Dépôts et Consignations	21,01%	2 843 932 €	3 894	1
Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes / Saint-Nazaire	3,23%	437 472 €	599	1
Caisse d'Epargne Bretagne-Pays de La Loire	2,84%	384 888 €	527	1
Crédit Coopératif	0,63%	84 719 €	116	
Crédit Agricole Atlantique Vendée	0,63%	84 719 €	116	
Crédit Mutuel Loire Atlantique Centre Ouest	0,63%	84 719 €	116	
3C44 (association chambres consulaires)	0,02%	2 191 €	3	
EXPO Nantes	0,01%	730 €	1	1
Atlanbois	0,01%	730 €	1	
Madame Nathalie BACCARI	0,01%	730 €	1	1
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>13 535 337 €</b>	<b>18 533</b>	<b>15</b>

La société est composée de 16 actionnaires, 15 administrateurs dont **1 représentant de la Ville de Saint-Herblain aux C.A. et A.G.**, Jérôme SULIM, et de 3 censeurs.

Jetons de présence : Néant

### Postes principaux en euros

Evolution des fonds propres	2021	2022
<b>Capital social</b>	<b>13 535 337</b>	<b>13 535 337</b>
Nombre d'actions ordinaires	18 533	18 533
Prime d'émission	928 222	928 222
Réserves légales	338 526	348 206
Autres réserves	1 220 512	1 404 422
<b>Report à nouveau</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	193 590	53 874
Subventions d'investissement	138 040	129 214
<b>Capitaux propres</b>	<b>13 354 227</b>	<b>16 339 275</b>

## Filiales et prises de participations

Voir le rapport du C.A.C. sur les comptes annuels et le rapport de gestion annuel

Des parts dans 19 sociétés, qui mobilisent 7 M€ de fonds propres, à savoir 2,8 M€ de prises de participations et 4,2 M€ de comptes courants d'associés et intérêts à percevoir.

Ce déploiement s'articule autour des Energies Renouvelables (EnR), de l'immobilier d'entreprises, d'une foncière dédiée aux commerces et de services et de deux SEML.

En 2022, LAD SELA a enregistré une nouvelle prise de participation : **SAS HELIA ILE DE NANTES** qui pour objet :

- le déploiement de centrales photovoltaïques sur les toitures des programmes immobiliers sur le nouveau quartier République à Nantes ;
- la commercialisation de l'énergie produite au bénéfice des habitants et usagers du périmètre de la boucle d'énergie locale en autoconsommation collective (ACC) à coût maîtrisé.

Etat au 31/12/2022 en k€	Filiales			Prises de participations		
	SCI LADIE 1	SC OUEST ENERGIE	SAS CENTRALITES 44	SAS BOIS DES RENARDIERES	SAS DE LA TERRE A L'ASSIETTE	SAS LA GAGNERIE
<b>Capital</b>	<b>448</b>	<b>3.05</b>	<b>1 000</b>	<b>600</b>	<b>13</b>	<b>640</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>575</b>	<b>19</b>	<b>985</b>	<b>504</b>	<b>-31</b>	<b>863</b>
Quote-part du capital détenue	100%	65%	50%	49.83%	49.48%	42.19%
Valeur brute des titres détenus	431.4	1.98	500	299	320	270
<b>Prêts et avances consentis</b>	<b>435</b>			<b>601</b>	<b>30</b>	<b>1 272</b>
Chiffre d'affaires	440		0.4	304	1 186	325
Résultat dernier exercice clos	58		-24	1.9	-97	61

#### Prises de participations

Etat au 31/12/2022 en k€	SARL KER SHADE 3	SAS ISAC WATT	SARL SITE A WATT	SAS EOLA DEVELOPPEMENT	SCCV LES LOGGIAS DE CLISSON
<b>Capital</b>	<b>5</b>	<b>106</b>	<b>30</b>	<b>1 411</b>	<b>1</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>-12</b>	<b>2 206</b>	<b>525</b>	<b>4847</b>	<b>190</b>
Quote-part du capital détenue	20%	19.47%	17.44%	10.63%	30%
Valeur brute des titres détenus	1	600	45	150	0.3
Prêts et avances consentis	<b>85</b>				<b>413</b>
Chiffre d'affaires	317	1 646			1 919
Résultat dernier exercice clos	15	258	426	-105	189

#### **Ordre du jour des Conseils d'Administration 2022**

##### Le 8 avril :

- Affaires générales et juridiques :
  - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 décembre 2021
  - Accueil du nouveau représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes-Saint-Nazaire
  - Nomination de deux administrateurs aux commissions d'achat de LAD-SELA
  - Projet d'actualisation des statuts de LAD-SELA
  - Point d'actualité sur la loi 3DS et conséquences sur les Entreprises Publiques Locales
  - Rapports d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes
  - Point d'information sur la mission d'évaluation du modèle économique de Loire-Atlantique développement – activité aménagement
- Dossiers et engagements opérationnels :
  - Autorisation signature du protocole de résiliation Quartier des Bancs à Machecoul-Saint-Même
  - Avancement de l'activité opérationnelle au 15 mars 2022
  - Opérations en compte propre

- Finances :
  - Calendrier arrêté des comptes 2021
  - Autorisations de financement
- Information/Présentation :
  - Présentation de la convention de partenariat opérationnel avec la Communauté de Communes Erdre et Gesvres
  - Présentation de la convention de partenariat avec le SYDELA
  - Signature de la démarche Entreprises Engagées pour la Nature et de conventions avec les associations
  - Changement du fournisseur d'électricité du bâtiment République
  - Agenda des événements LAD
- Questions diverses

#### Le 7 juin :

- Affaires générales et juridiques :
  - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 8 avril 2022
  - Accueil du nouveau représentant d'EXPO NANTES
  - Présidence de l'assemblée générale du 29 juin 2022
- Finances :
  - Présentation des comptes combinés 2021 de l'Agence LAD
  - Présentation et arrêté des comptes 2021 de LAD-GIE
  - Présentation et arrêté des comptes 2021 de LAD-GE
  - Présentation et arrêté des comptes 2021 de LAD-SELA et proposition d'affectation du résultat
  - Préparation de l'Assemblée générale ordinaire
  - Autorisations de financement
- Dossiers et engagements opérationnels au 1<sup>er</sup> semestre 2022 :
  - Ingénierie Territoriale
- Questions diverses

#### Le 21 octobre :

- Affaires générales et juridiques :
  - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 juin 2022
  - Révocation du mandat social
  - Organisation de la gouvernance : cumul, à titre provisoire, des fonctions de président et de Directeur Général et nomination du Directeur Général
- Dossiers et engagements opérationnels :
  - Avancement de l'activité ingénierie territoriale
    - Nouvelles opérations contractualisées depuis le dernier Conseil d'Administration
    - SAS La Terre à l'Assiette : information sur la procédure de redressement judiciaire
    - ZAC Carterie Galaiserie à Loireauxence : information sur la médiation en cours
- Finances :
  - Actualisation des produits d'exploitation 2022
- Questions diverses
- Information aux administrateurs :
  - Présentation des principales conclusions et recommandations de la mission " Évaluation du modèle économique de l'activité aménagement " par le cabinet SEMAPHORES.
  - Impact des dispositions de la loi "3DS" sur la gouvernance de LAD SELA et LAD-SPL par Maître Frédéric Marchand du Cabinet CVS.

#### Le 5 décembre :

- Affaires générales et juridiques :
  - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 21 octobre 2022
  - Approbation des conventions réglementées
  - Désignation du représentant permanent personne physique de LAD-SELA au sein de LAD-GIE
  - Note de synthèse juridique du Cabinet CVS sur les impacts de la loi 3 DS
- Finances :
  - Présentation des budgets combinés 2022-2023 de l'Agence LAD
  - Présentation du budget actualisé 2022 et du budget initial 2023 de LAD-GIE
  - Présentation du budget actualisé 2022 et du budget initial 2023 de LAD-GE
  - Présentation du budget actualisé 2022 et du budget initial 2023 de LAD-SELA
  - Autorisations de financement
- Information aux administrateurs :
  - Présentation du Bilan Carbone de l'agence LAD
  - Présentation du plan d'action lié au label "Entreprise Engagée pour la Nature"
- Questions diverses

Dans le rapport sur la gouvernance de l'entreprise (comme dans le rapport de gestion) : aucune information relative aux instances (CA et AG) qui se sont tenues au cours de l'exercice écoulé et notamment : les ordres du jour, la composition du CA, les éventuels changements de représentants légaux, les modalités de convocation et d'organisation du CA, le tableau de présence des administrateurs aux CA ...

Communiqué par la société, le CA du 31 mai 2023 avec à l'ordre du jour, notamment, la présentation des **comptes combinés 2022 de l'Agence LAD**, la présentation et arrêté des comptes 2022 de LAD-GIE, de LAD-GE, et de LAD-SELA et proposition d'affectation du résultat.

### **Procédures de contrôles en externe**

*Voir le rapport sur le gouvernement de l'entreprise*

**La Chambre Régionale des Comptes** Pays de la Loire (CRC) a contrôlé la société LAD- SELA de juin 2020 à novembre 2021 pour la période 2015 à 2020.

La CRC a envoyé le 5 janvier 2022 son rapport d'observations définitives, objet d'un débat lors de la session de l'assemblée départementale du 31 janvier 2022.

Ce rapport d'observations définitives a été présenté aux administrateurs de LAD-SELA lors du C.A. du 8 avril 2022 qui a pris acte de ces informations.

**La mission d'expertise comptable** est assurée par la société SYNA pour l'ensemble des structures composant l'Agence Loire-Atlantique Développement au titre des exercices comptables 2021 à 2024.

L'A.G. de LAD-SELA du 26 juin 2018 a désigné le cabinet DELOITTE et ASSOCIES comme **Commissaire aux comptes** au titre des exercices comptables 2018 à 2023.

## La situation économique et financière de la société

*Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport du CAC sur les comptes annuels*

Conformément aux dispositions du décret du 23 mars 1967, le tableau présentant le résultat de la Société pour ses 5 derniers exercices clos est présenté dans le rapport de gestion annuel.

Dans son rapport d'observations définitives adressé à LAD SELA le 5 janvier 2022, la C.R.C. recommandait **la réalisation de comptes combinés au niveau de l'Agence LAD** afin de se doter d'un « instrument précieux de gestion et de reporting ». En réponse à cette recommandation, LAD SELA a mis en oeuvre cet état de synthèse qui consolide les résultats d'exploitation de l'exercice 2022 de LAD SELA, LAD SPL et le CAUE 44. Ce document financier a été présenté lors du C.A. de LAD-SELA le 31 mai 2023.

### Chiffres d'affaires – Produits d'exploitation

_Ventilation du CAHT en k€	2021	2022
Fonctionnement	418	348
<b>Concessions</b>	<b>29 592</b>	<b>22 583</b>
<b>Opérations propres</b>	<b>4 970</b>	<b>2 360</b>
<b>Total du C.A.H.T.</b>	<b>34 979</b>	<b>25 291</b>
Production stockée	-11 288	-11 775
Production immobilisée	0	970
Subventions d'exploitation	30	-19
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	17 949	18 003
Autres produits	0,8	125
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>41 671</b>	<b>32 596</b>

### Comptes annuels

LAD SELA affiche un résultat courant avant IS excédentaire de 34 k€ en 2022 contre 291 k€ en 2021.

Le résultat financier positif de +275 k€ est constitué des produits financiers liés aux prises de participation ainsi qu'aux intérêts de comptes courants d'associés.

Principaux postes du bilan et du compte de résultats (en k€)

BILAN	2021	2022
<b>Actif immobilisé</b>	<b>17 876</b>	<b>18 051</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>102 772</b>	<b>92 066</b>
Résultat de l'exercice	194	54
Capitaux propres	16 354	16 400
<b>Provisions</b>	<b>9 184</b>	<b>6 733</b>
<b>Dettes</b>	<b>95 110</b>	<b>86 985</b>
<b>Total bilan</b>	<b>120 648</b>	<b>110 117</b>

COMPTE DE RESULTAT	2021	2022
Produits d'exploitation	41 671	32 596
Charges d'exploitation	41 619	32 837
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>52</b>	<b>-241</b>
Résultat financier	238	275
<b>Résultat courant avant IS</b>	<b>291</b>	<b>34</b>
Résultat exceptionnel	-97	20
Impôts sur les bénéfices	0	0
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>194</b>	<b>54</b>

### L'effectif moyen des salariés

Pour rappel, le 1er janvier 2021, un groupement d'employeurs a été créé regroupant les directions opérationnelles de LAD-SPL et de LAD-SELA. Les quasi-totalités des salariés de LAD-SPL ont été transférés au sein de LAD-GE. Seuls les salariés des délégations de service public, la Maison du Lac et le Circuit de Fay-de-Bretagne, sont restés au sein de l'entité juridique LAD-SPL.

L'effectif au 31/12/2022 s'élevait à 0 salarié (uniquement un mandataire), comme en 2021.

L'effectif moyen annuel 2022 du groupement LAD-GE s'établissait à 90 salariés (82.08 ETP).

## **Activité opérationnelle de la société**

*Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport spécial du CAC sur les conventions règlementées*

### **Les opérations confiées par la Ville de Saint-Herblain à la société LAD SELA : Néant**

**Les opérations patrimoniales et concessions**, dont la société LAD SELA est titulaire :

❖ **Le renouvellement et l'aménagement urbains**

**69 concessions d'aménagement**, dont 39 d'habitat et 30 parcs d'activités économiques dont la ZAC DE LA LORIE sur le territoire de Saint-Herblain. 12 de ces opérations sont en renouvellement urbain (10 en habitat et 2 en activité économique).

Sur les 30 parcs d'activités économiques, 6 sont à vocation principale de « commerces », 4 à vocation « tertiaire » et 20 à vocation « d'artisanat, PMI/PME et industrie ».

Aucune nouvelle concession n'a été signée en 2022 (transfert de l'activité vers la SPL).

Le montant cumulé de l'investissement s'établit à 14,21 M€, en baisse par rapport à l'année précédente et toujours très en-deçà de la moyenne des dix dernières années (25M€).

**6 mandats d'études**. L'investissement en mandat d'études a été de 70K€HT en 2022.

**4 mandats de réalisation**. Aucun nouveau contrat signé en 2022. L'investissement est de 585 k€ HT et se concentre essentiellement sur l'opération de la ZAC de la Cour des bois (COMPA)

**2 opérations de prestations de services**.

❖ **L'immobilier et la performance énergétique**

Regroupés en septembre 2022 au sein d'une seule Direction Opérationnelle : Investissement immobiliers ou ENR, en propre ou pour le compte de filiales.

Activité en baisse depuis 2018 pour LAD SELA mais elle est à mettre en perspective avec la dynamique à la hausse de l'activité de LAD SPL pour ce même champ d'intervention.

**Construction/rénovations d'équipements publics**

**2 mandats de réalisation** Aucun nouveau mandat n'a été signé. Aucune prestation de services. L'investissement global des mandats de réalisation a été de 1,1 M€.

**Montages immobiliers, filiales et gestion immobilière** en compte propre et au travers de ses filiales (majoritairement des prises de participations),

Activités également mobilisées pour le compte des porteurs de projet privés (entreprises, associations) et de collectivités sur des phases pré opérationnelles (conseil) de cadrage méthodologique et de définition des conditions de réalisation.

- **Montage immobilier – Etudes et réalisation** : Mise en œuvre de programmes immobiliers, du développement jusqu'à la phase de commercialisation et de livraison, tant en compte propre que

dans le cadre de filiales de promotion immobilière ou de portage en vue de l'exploitation (location) du bien.

**7 nouvelles études** ont été confiées à LAD SELA en 2022, notamment pour le compte de la SAS Centralités 44. L'ensemble des études d'opportunité, d'une durée moyenne de 3 mois, a rapporté environ 25 150 € HT.

**5 opérations immobilières en compte propre actives** dont La Maison des artisans à Saint-Herblain  
**3 opérations immobilières en assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de filiales.**

▪ **Gestion immobilière et administration générale des filiales**

**12 opérations de gestion patrimoniale**, représentant un montant d'investissement net de 11 M€ financé par des emprunts à hauteur de 7,25 M€.

**Energie et trajectoire bas carbone** : en 2022, le Pôle ETBC a apporté via LAD-SELA un accompagnement spécifique, en appui des pilotes des projets sur **9 projets urbains** et **1 projet de construction ou de rénovation énergétique**

❖ **Les autres prestations d'ingénierie**

**Ingénierie et expertises foncières** :

**Pole biodiversité et milieux naturels (PBMN)** créé en novembre 2020 pour accompagner l'agence dans la prise en compte des nouveaux enjeux environnementaux. Il accompagne les porteurs de projets des différentes entités de l'agence sur les problématiques écologiques. Deux ans après sa création, le PBMN est de plus en plus sollicité et porte dorénavant directement des études.

**Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

*Voir le rapport spécial du CAC sur les conventions règlementées*

**Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé :**

- Convention d'avance en compte courant avec la SAS DE LA GAGNERIE – Au 31/12/2022, le montant de l'avance en compte courant est de 1 271 852 €, y compris les intérêts courus et la société a comptabilisé 44 939 € de produits financiers ;
- Convention d'avance en compte courant avec la SAS BOIS DES RENARDIERES – Au 31/12/2022, le montant de l'avance en compte courant est de 600 675 €, y compris les intérêts courus et la société a comptabilisé 17 500 € de produits financiers ;
- Convention d'avance en compte courant avec la SCI LADIE 1 – Au 31/12/2022, le montant de l'avance en compte courant est de 435 467 €, y compris les intérêts courus et la société a comptabilisé 9 067 € de produits financiers.

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :**

- Convention d'avance en compte courant avec la SARL KER SHADE 3 – Au 31/12/2022, le montant de l'avance en compte courant est de 85 291 €, y compris les intérêts courus et la société a comptabilisé 1 877 € de produits financiers ;
- Convention d'avance en compte courant avec la SAS De la Terre à l'Assiette – Au 31/12/2022, le montant de l'avance en compte courant est de 30 096 €, y compris les intérêts courus et la société n'a comptabilisé aucun produit financier ;
- Convention d'avance en compte courant avec la SCCV Les Loggias de Clisson – Au 31/12/2022, le montant de l'avance en compte courant est de 412 702 €, y compris les intérêts courus et la société a comptabilisé 9 081 € de produits financiers.

Le rapport sur le gouvernement de l'entreprise de la société, en plus des conventions présentées ci-dessus fait état de 3 autres conventions intervenues dans le cadre de l'article L225-40 du code du commerce, à savoir :

- Convention d'avance en comptes courants dossier SAS Derval Agri'Méthane. Le montant des avances en compte-courant, y compris intérêts courus, au 31 décembre 2022, s'élève à 354 064 €. Au titre de ces 2 conventions, LAD - SELA a comptabilisé en 2022 des produits financiers pour 1 121,92 € ;
- Convention d'avances en compte courant avec la SAS AIR WATT ENERGY. Le montant des avances en compte-courant, y compris intérêts courus, au 31 décembre 2022, s'élève à 384 347 € et au titre de cette convention, LAD - SELA a comptabilisé en 2022 des produits financiers pour 9 374 € ;
- Convention d'avances en compte courant avec la SAS EOLANDES. Le montant des avances en compte-courant, y compris intérêts courus, au 31 décembre 2022 s'élève à 113 317 LAD - SELA a comptabilisé en 2022 des produits financiers pour 2 494 €.

## Loire Atlantique Développement–SPL

### La vie de la société

#### La fiche signalétique de la société

<b>Société Anonyme d'économie mixte locale Loire Atlantique Développement (LAD SPL)</b>	
<b>Date de constitution</b>	<b>13 juin 2013</b>
<b>RCS Nantes</b>	793 866 443
Siège social - Adresse administrative	2, boulevard de l'Estuaire 44262 Nantes cedex 2
Numéro de SIRET	793 866 443 00047
<b>Président du Conseil d'Administration</b>	Département de Loire Atlantique Michel MENARD (13 juillet 2021)
<b>Représentants des collectivités locales et groupements aux Assemblées Générales</b>	Département de Loire Atlantique représenté aux AG par Michel MENARD Région des Pays de Loire représentée aux CA et AG par Johann BOBLIN Nantes Métropole représentée aux CA et AG par Aziliz GOUEZ CARENE représentée aux CA et AG par Catherine LUNGART <i>Liste complète dans le rapport de gestion annuel</i>
<b>Représentants communs aux Assemblées Spéciales</b>	CC Région de Nozay : Claire THEVENIAU / CC Pornic Agglo Pays de Retz : Jean-Michel BRARD / CC Estuaire et Sillon : Rémy NICOLEAU / Commune d'Herbignac : Christelle CHASSE (Présidente de l'AS) <i>Liste complète dans le rapport de gestion annuel</i>
<b>Directeur Général</b>	<b>(1)</b> Olivier BESSIN désigné (désignation au CA du 13 juillet 2021)
<b>Commissaire aux Comptes</b>	Cabinet KPMG représenté par Gwenaël CHEDALEUX

#### **(1) Modification de la gouvernance**

C.A. de LAD-SPL du 21 octobre 2022 : approbation de la révocation du mandat social d'Olivier BESSIN, Directeur général, avec effet au 01/01/2023 et désignation de Monsieur Michel MENARD, en sa qualité de représentant du Département de Loire-Atlantique, comme directeur général de la Société.

C.A. du 3 mars 2023 : nomination à l'unanimité de Madame Audrey BLAU directrice générale de LAD-SELA avec effet au 3 avril 2023.

#### **Objet social**

*En référence aux Statuts de la société –Dernière mise à jour statutaire suite à l'A.G. du 29 juin 2015*

La société a pour objet, exclusivement pour le compte des Collectivités Territoriales, d'apporter aux territoires de Loire Atlantique et aux communes hors Loire Atlantique rattachées à un EPCI actionnaire ayant au moins une commune en Loire Atlantique une offre globale de services de qualité, de proximité et de rapidité en termes : de développement économique, touristique et de loisirs, d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement, d'accompagnement dans la transition énergétique.

Dans ces domaines, la Société pourra :

- réaliser des études, analyses et schémas directeurs pour assister à la définition de stratégie de développement territorial ;
- assurer des missions d'information, de promotion et d'animation, de recherche et de formation ;
- réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, de construction, de rénovation d'équipements de tout immeuble, local ou ouvrage ;
- assurer l'exploitation et l'entretien d'ouvrages et équipements.

### **Actionnariat**

Capital social : **2 600 000 euros**

Valeur nominale des actions : **100 euros**

C.A. du 7 juin 2022 a agréé le projet d'augmentation de capital de 2 M€ réservé au Département de L.A., prévoyant notamment la suppression du droit préférentiel de souscription, et n'a pas donné une suite favorable à la résolution portant sur le projet d'augmentation du capital réservé aux salariés.

Les résolutions correspondantes ont été adoptées par l'A.G. des actionnaires du 29 juin 2022 réunie en matière extraordinaire, cette A.G. ayant donné tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal correspondant pour remplir toutes formalités de droit.

Le C.A. du 21 octobre 2022 a approuvé l'achèvement de la procédure d'augmentation du capital de LAD SPL.

Capital	Capital en %	Capital en euros	Nombre d'actions	Nombre de sièges Administrateurs
<b>Collectivités locales</b>				
Département de Loire -Atlantique	86,65%	2 252 900 €	22 530	7
Région des Pays de la Loire	1,28%	33 280 €	334	1
Nantes Métropole	1,28%	33 280 €	334	1
CARENE	1,28%	33 280 €	334	1
Cap Atlantique	1,28%	33 280 €	334	1
CC Erdre et Gèvre	1,28%	33 280 €	334	1
Redon Agglomération	1,28%	33 280 €	334	1
CC Pays d'Ancenis	1,28%	33 280 €	334	1
CC Chateaubriant Derval	0,38%	9 880 €	98	
CC Pornic Agglo Pays de Retz	0,38%	9 880 €	98	1
CC Sèvre Loire	0,38%	9 880 €	98	
CC Clisson Sèvre et Maine Agglo	0,38%	9 880 €	98	
CC Sud Retz Atlantique	0,38%	9 880 €	98	
CC Estuaire et Sillon	0,19%	4 940 €	49	1
CC de Nozay	0,19%	4 940 €	49	1
CC de la région de Blain	0,19%	4 940 €	49	
CC Pays de Pontchateau/St Gildas des bois	0,19%	4 940 €	49	
CC Sud Estuaire	0,19%	4 940 €	49	
CC Grand Lieu	0,19%	4 940 €	49	
<b>116 Communes et groupements de communes</b> Chacun représenté aux AS et AG et ayant comme représentant commun de l'AS aux CA la Ville d'Herbignac représentée par <b>Mme Christelle CHASSÉ, Présidente de l'AS</b>	1,35%	35 100 €	348	1
<b>Total</b>	100,00%	<b>2 600 000 €</b>	<b>26 000</b>	<b>18</b>
<i>Représentants communs de l'Assemblée Spéciale (AS) au CA</i>				

La société est composée de **138 actionnaires** (125 en 2021) et de 18 administrateurs, dont 1 représentant de la Ville de Saint-Herblain à l'Assemblée Spéciale : Jérôme SULIM

Jetons de présence : Néant

#### Postes principaux en euros

<b>Evolution des fonds propres, en euros</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Capital social</b>	<b>600</b>	<b>2 600</b>
Nombre d'actions ordinaires	6 000	26 000
Prime d'émission	0	0
Réserves légales	29	31
Autres réserves	0	44
<b>Report à nouveau</b>	<b>-121</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	167	-594
<b>Capitaux propres</b>	<b>675</b>	<b>2 082</b>

### **Ordre du jour des Conseils d'Administration 2022**

#### Le 8 avril :

- Affaires générales et juridiques :
  - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 10 décembre 2021
  - Nomination de deux administrateurs aux commissions d'achat de LAD-SPL
  - Projet d'actualisation des statuts de LAD-SPL
  - Point d'information sur l'augmentation du capital de LAD-SPL
  - Point d'actualité sur la loi 3DS et conséquences sur les Entreprises Publiques Locales
  - Rapports d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes
  - Point d'information sur la mission d'évaluation du modèle économique de Loire-Atlantique développement – activité aménagement
- Dossiers et engagements opérationnels :
  - Approbation de convention de concession – Quartier des Bancs à Machecoul-Saint-Même
  - Avancement de l'activité ingénierie territorial au 15 mars 2022
  - Chiffres clés de l'activité "tourisme durable" du 1er trimestre 2022
- Finances :
  - Calendrier arrêté des comptes 2021
  - Autorisations de financement
- Information/Présentation :
  - Présentation de la convention de partenariat opérationnel avec la Communauté de Communes Erdre et Gesvres
  - Présentation de la convention de partenariat avec le SYDELA
  - Signature de la démarche Entreprises Engagées pour la Nature et de conventions avec les associations
  - Changement du fournisseur d'électricité du bâtiment République
  - Agenda des événements LAD
- Questions diverses

#### Le 7 juin :

- Affaires générales et juridiques :
  - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 8 avril 2022
  - Accueil du nouveau représentant d'EXPO NANTES
  - Présidence de l'assemblée générale du 29 juin 2022
- Finances :
  - Présentation des comptes combinés 2021 de l'Agence LAD
  - Présentation et arrêté des comptes 2021 de LAD-GIE

- Présentation et arrêté des comptes 2021 de LAD-GE
- Présentation et arrêté des comptes 2021 de LAD-SPL et proposition d'affectation du résultat
- Préparation de l'Assemblée générale ordinaire
- Autorisations de financement
- Dossiers et engagements opérationnels au 1<sup>er</sup> semestre 2022 :
  - Approbation de convention de concession d'aménagement Centre-bourg de Trignac
  - Direction attractivité et économie du Tourisme
  - Gestion des équipements – Maison du Lac de Grand-Lieu et Circuit de Loire-Atlantique
  - Gestion du fonds mutualisé de revitalisation
  - Ingénierie Territoriale
- Questions diverses

#### Le 21 octobre :

- Affaires générales et juridiques :
  - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 juin 2022
  - Augmentation du Capital de LAD-SPL
  - Révocation du mandat social
  - Organisation de la gouvernance : cumul, à titre provisoire, des fonctions de président et de directeur Général et nomination du Directeur Général
- Dossiers et engagements opérationnels :
  - Avancement de l'activité ingénierie territorial :
    - Nouvelles opérations contractualisées depuis le dernier Conseil d'Administration
    - ZAC BOUCARDIERE à Machecoul St Même : information sur la clôture de l'opération
    - Parc Conchylicole de LOSCOLO à Pénestin : information sur le devenir de l'opération
    - ZAC de la Guerche Sud à St Brévin : information sur le devenir de l'opération
  - Chiffres clés de l'activité "tourisme durable"
- Finances :
- Actualisation des produits d'exploitation 2022
- Questions diverses
- Information aux administrateurs :
  - Présentation des principales conclusions et recommandations de la mission " Évaluation du modèle économique de l'activité aménagement " par le cabinet SEMAPHORES.
  - Impact des dispositions de la loi "3DS" sur la gouvernance de LAD SELA et LAD-SPL par Maître Frédéric Marchand du Cabinet CVS.

#### Le 7 décembre :

- Affaires générales et juridiques :
  - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 21 octobre 2022
  - Approbation des conventions réglementées
  - Note de synthèse juridique du Cabinet CVS sur les impacts de la loi 3 DS
- Finances :
  - Présentation des budgets combinés 2022-2023 de l'Agence LAD
  - Présentation du budget actualisé 2022 et du budget initial 2023 de LAD-GIE
  - Présentation du budget actualisé 2022 et du budget initial 2023 de LAD-GE
  - Présentation du budget actualisé 2022 et du budget initial 2023 de LAD-SPL
  - Incidence des résultats prévisionnels 2022 et 2023 sur les capitaux propres
  - Autorisations de financement
- Dossiers et engagements opérationnels :
  - Activité de l'Ingénierie territoriale
  - Activité ingénierie du tourisme

- Direction du Tourisme durable
- Information aux administrateurs :
  - Présentation du Bilan Carbone de l'agence LAD
  - Présentation du plan d'action lié au label "Entreprise Engagée pour la Nature"
- Questions diverses :

Communication par la société du procès-verbal du C.A. du 07 juin 2023 pour notamment la présentation **des comptes combinés 2022 de l'Agence LAD**, la présentation et l'arrêté des comptes 2022 de LAD-GIE, de LAD-GE, et de LAD-SPL et la proposition d'affectation du résultat.

### **Procédures de Contrôles en interne et en externe**

*Rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne*

#### **Contrôles en externe :**

**La Chambre Régionale des Comptes** a envoyé le 5 janvier 2022 son rapport d'observations définitives, objet d'un débat lors de la session de l'assemblée départementale du 31 janvier 2022. Ce rapport de la CRC a été présenté aux administrateurs de LAD-SPL lors du C.A. du 8 avril 2022 qui a pris acte de ces informations.

**Expert-comptable** – SYNA : mission d'expertise comptable pour l'ensemble des structures composant l'Agence Loire-Atlantique Développement au titre des exercices comptables 2021 à 2024 ;

**Commissaires aux comptes** : désignation par l'A.G. de LAD-SPL du 8 juillet 2020 de la société KPMG SA au titre des exercices comptables 2021 à 2026.

### **La situation économique et financière de la société**

*Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport du CAC sur les comptes annuels*

Conformément aux dispositions du décret du 23 mars 1967, le tableau présentant le résultat de la Société pour ses 5 derniers exercices clos est présenté dans le rapport de gestion annuel.

Suite à la recommandation de la C.R.C. relative à **la réalisation de comptes combinés au niveau de l'Agence LAD, la société** a mis en œuvre un état de synthèse qui consolide les résultats d'exploitation de l'exercice 2022 de LAD SELA, LAD SPL et le CAUE 44, document financier présenté en C.A. LAD-SPL le 7 juin 2023 (Ordre du jour du C.A. du 7 juin 2023).

### **Chiffres d'affaires – Produits d'exploitations**

Ventilation du CAHT en k€	2021	2022
Ventes de marchandises	11	42
Production vendue - Biens	1 757	663
Production vendue - Services et travaux	2 523	2 836
<b>Total du C.A.H.T.</b>	<b>4 292</b>	<b>3 541</b>
Production stockée	-1 023	-272
Subventions d'exploitation	3 617	3 720
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	623	896
Autres produits	0	0.4

<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>7 510</b>	<b>7 886</b>
--	--------------	--------------

### Comptes annuels.

LAD SPL affiche en 2022, un **résultat courant avant IS déficitaire de -179 k€** et un **résultat exceptionnel déficitaire de -414 k€** (Perte sur la ZAC de la Boucardière à Machecoul : après accord matérialisé par un protocole, entre la collectivité concédante et la société : le montant des charges exceptionnelles correspond à la prise en charge par la SPL du complément du déficit d'exploitation estimé au 31/12/2022 à 413.825 euros. Voir « *Faits caractéristiques* » dans le rapport du CAC sur les compte annuel).

Principaux postes du bilan et du compte de résultats (en k€)

<b>BILAN</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>98</b>	<b>58</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>20 468</b>	<b>23 006</b>
Résultat de l'exercice	167	-593
Capitaux propres	675	2 082
<b>Provisions</b>	<b>542</b>	<b>371</b>
<b>Dettes</b>	<b>19 349</b>	<b>20 612</b>
<b>Total bilan</b>	<b>20 566</b>	<b>23 064</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Produits d'exploitation	7 510	7 886
Charges d'exploitation	7 339	8 091
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>171</b>	<b>-205</b>
Résultat financier	-4.2	26
<b>Résultat courant avant IS</b>	<b>167</b>	<b>-179</b>
Résultat exceptionnel	0	-414
Impôts sur les bénéficiaires	0	0
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>167</b>	<b>-593</b>

### L'effectif moyen des salariés

Suite au transfert de la quasi-totalité des salariés à compter du 1er janvier 2021, vers LAD GE regroupant les directions opérationnelles de LAD-SPL et de LAD-SELA, l'effectif au 31/12/2022 de LAD-SPL s'élevait à 7 salariés (soit 7.38 ETP), comme en 2021.

<b>Evolution sur 2 ans, en k€</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Effectif moyen annuel des salariés	7	7
Masse salariale brute	272	313
Montant des sommes versées en avantages sociaux	98	91

## Activité opérationnelle de la société

Extrait du rapport de gestion annuel et du rapport spécial du CAC sur les conventions règlementées

**L'opération confiée par la Ville de Saint-Herblain à la société LAD-SPL :** Etude d'opportunité sur les futurs usages du manoir de la Begraisière dont la Ville de Saint-Herblain est propriétaire. (Rapport de gestion « Direction du tourisme durable »).

### **Les activités et opérations de la société LAD-SPL**

❖ **Activité opérationnelle touristique :** Bilan de fréquentation et retombées - Accompagnement des territoires dans leur développement touristique durable - Développement touristique (plan d'actions 2023) - Commercialisation touristique - Observation - Actions de communication transversales.

❖ **L'activité d'Ingénierie Territoriale** détaillée dans le rapport de gestion annuel ;

Renouvellement et aménagement urbain : 10 opérations de concessions d'aménagement, dont 2 nouvelles signées en 2022.

L'investissement total sur l'année 2022 s'établit à 0,78M€ HT, stable par rapport à l'année 2021. Pour mémoire l'année 2020 a connu un niveau d'investissement exceptionnel lié au transfert de la concession de la ZAC Haute Forêt Maison Neuve 2 de la SELA à la SPL. Les investissements 2022 se répartissent à 85% à Cap Atlantique, CARENE, CC Sud Estuaire et Nantes Métropole.

L'immobilier et la performance énergétique : l'ensemble des compétences concernées ont été regroupées en septembre 2022 au sein d'une seule Direction Opérationnelle : **Investissement immobiliers ou ENR**, en propre ou pour le compte de filiales, **Maîtrise d'ouvrage déléguée** pour réaliser des équipements publics, Gestion du patrimoine et exploitation d'équipements, expertise énergie et bas carbone.

23 nouveaux contrats, dont 8 mandats de réalisation et 15 prestations de services, soit une augmentation de 21 % par rapport à 2021.

Cette augmentation est liée notamment aux contrats confiés par les collectivités membres des groupements constitués dans le cadre des Appels à Manifestation d'Intérêt de la FNCCR (Fédération Nationale des Collectivités concédantes en Régie) en 2021 et 2022.

Les contrats de mandats de réalisation font suite à des études pré-opérationnelles préalablement pilotées par LAD SPL, dans le cadre de contrats de prestations de services.

Autres prestations d'ingénierie : **prospective et cohésion territoriale – FABLAD / pôle biodiversité et milieux naturels (PBMN) / les études inter-métiers**

❖ **Gestion d'équipements** : La Maison du Lac de Grand-Lieu (DSP) - Le Circuit de Loire-Atlantique (DSP)

❖ **La gestion du fonds mutualisé de revitalisation de Loire-Atlantique** : Suite à la mise en place d'un Fonds départemental de revitalisation par la Préfecture en mai 2014, le Président du Conseil départemental avait désigné LAD-SPL comme opérateur, au travers d'une convention-cadre signée le 27/10/2015. 2 plans de sauvegarde de l'emploi sont gérés par Loire-Atlantique développement-SPL :

- La SEITA - Signature de la Convention État-Entreprise entre l'État le 27/11/2015 ;
- SERCEL - Signature de la Convention État-Entreprise entre l'État le 8/11/2016.

## **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

*Voir le rapport spécial du CAC sur les conventions règlementées et le rapport de gestion annuel*

**Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé : Néant**

### **Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale :**

- Convention de délégation de service public pour la gestion, l'exploitation et l'entretien du circuit de Loire-Atlantique à Fay-de-Bretagne, dont la principale activité est tournée vers la sécurité routière ;
- Convention de délégation de service public pour la gestion et la mise en œuvre de la politique touristique départementale (2018-2023). Elle définit les conditions dans lesquelles le Département confie à LAD-SPL les missions d'animation des réseaux des acteurs du tourisme de proximité en faveur de l'équilibre territorial, l'accompagnement des territoires pour le développement du tourisme durable et la commercialisation de produits touristiques, fixées dans le référentiel stratégique ;
- Convention de soutien départemental pour les actions de conseil et de développement touristiques portées par Loire-Atlantique Développement-SPL (2018-2023). Elle définit les conditions dans lesquelles le Département apporte son soutien à LAD-SPL pour la réalisation du programme d'actions de conseils et de développement touristiques proposé par la société ;
- Convention de délégation de service public pour la gestion de la maison du Lac de Grand-Lieu, pour la gestion de la Maison du Lac de Grand-Lieu, à travers des missions éducatives environnementales, scientifiques et culturelles
- Convention de transfert de personnel de LAD-SPL vers LAD-GE ayant pris effet le 01/01/2021, des contrats de travail des différents salariés de LAD SPL amenés à travailler pour les structures LAD SELA et LAD SPL, en dehors des missions support.