



CONSEIL MUNICIPAL DU 10 NOVEMBRE 2022 SOMMAIRE DES ANNEXES AUX DELIBERATIONS

– Troisième partie –

AMENAGEMENT URBAIN ET INTERCOMMUNALITE

20221110_24- Annexe 1 – Rapport d'activité 2021

20221110_24- Annexe 2 – Rapport du compte administratif 2021

A télécharger à partir des liens suivants :

<https://www.grenoblealpesmetropole.fr/13-les-missions-de-la-metropole.htm>

Puis cliquer sur l'image en haut à droite pour télécharger le document.

<https://www.grenoblealpesmetropole.fr/20-budget-de-la-metropole.htm>

Puis cliquer sur le document en bas de page pour télécharger dans [DOCUMENTS OBLIGATOIRES / COMPTE ADMINISTRATIF]

20221110_25- Annexe 1 – Rapport annuel de l'élu mandataire exercice 2021 – Note de synthèse – page 1

20221110_25- Annexe 2 – Rapport annuel exercice 2021 – page 5

20221110_25- Annexe 3 – Rapport d'activité – page 35

20221110_25- Annexe 4 – Rapport de gestion – page 43

20221110_25- Annexe 5 – Etats financiers 2021 – page 72

20221110_26- Annexe 1 – Plan – page 105

20221110_26- Annexe 2 – Bilan de cession – page 106

**RAPPORT ANNUEL
DE L'ÉLU MANDATAIRE POUR L'EXERCICE 2021
NOTE DE SYNTHÈSE**

En application de l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, l'assemblée délibérante doit se prononcer sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants exerçant les fonctions d'administrateur au sein de la SEM, et ceux siégeant à l'Assemblée spéciale pour les collectivités actionnaires non directement représentées au Conseil d'administration.

1° Rapport sur le gouvernement d'entreprise

La société est composée de 51 actionnaires, 18 administrateurs.

Au cours de l'exercice 2021, les statuts n'ont pas fait l'objet d'une modification.

M. Jean-Pierre BARBIER est désigné Président du Conseil d'administration et Directeur Général depuis le 19 septembre 2017 et renouvelé le 28 septembre 2021. M. Christian BREUZA exerce les fonctions de Directeur Général Délégué depuis le 10 février 2017, renouvelées le 28 septembre 2021.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil s'est réuni 3 fois. Les administrateurs n'ont bénéficié d'aucun avantage, ni reçu aucune rémunération ou jeton de présence.

Au 31/12/2021, hors les 2 mandataires sociaux, est de 17 postes salariés représentant 13,23 équivalents temps plein (ETP).

La société a mis à disposition sur l'exercice 4 salariés à ISÈRE Aménagement représentant 1,13 ETP et la société SARA Développement a mis à disposition de TERRITOIRES 38 1 salarié représentant 0,14 ETP.

L'effectif ainsi retraité se monte ainsi à 12,1 équivalents temps plein (ETP) durant l'exercice.

2° Les comptes de l'exercice

L'exercice social couvre 12 mois ; il commence le premier janvier.

D'un point de vue comptable, seules les rémunérations sur les études, les rémunérations sur les mandats et les produits à l'avancement sur les opérations de construction sont considérées comme de la production vendue et intégrées à ce titre au chiffre d'affaires comptable. Lorsque TERRITOIRES 38 intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement ou d'une opération en compte propre, la société impute ses charges en compte de fonctionnement (salaires et autres charges) et effectue un transfert de charges vers le compte de l'opération.

La rémunération globale perçue par la société (chiffre d'affaires) s'établit à 2 887 572 euros pour l'exercice.

Le chiffre d'affaires de la partie fonctionnement (hors produits à l'avancement et marge sur opérations pour compte propre) est composé à 22% de la rémunération issue des mandats, 24% des études et AMO, 11% de la rémunération issue des concessions d'aménagement, 3% des autres transferts de charges, 3% des refacturations de personnel à ISÈRE Aménagement, et 37% des rémunérations sur opérations pour compte propres.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 2 936 409 € HT.

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 820 647,82 euros.

Au cours de cet exercice, la société n'a pas contracté de dettes financières à moyen et long terme mais a prorogé de deux années l'avance en compte courant d'associé du Département de l'Isère à hauteur de 4 000 000 euros.

3° L'activité opérationnelle de l'exercice écoulé

L'activité opérationnelle de la société se mesure à partir :

- D'une part, des dépenses d'investissement (chiffre d'opérations) enregistrées lors de l'exercice sur les concessions d'aménagement et les mandats ;
- Et d'autre part, des commercialisations de charges foncières dans les concessions.

Le chiffre d'opérations de l'exercice 2021, constitué des dépenses d'acquisitions foncières, d'études et de travaux (hors rémunération de l'aménageur, frais financiers et frais divers) sur les concessions et les mandats, s'élève à 41 772 456 € HT.

Au 31/12/2021, le stock de promesses de vente s'élève à environ 6,8 M€ HT.

4° Les perspectives pour l'année 2022

La société a poursuivi les orientations définies dans le plan stratégique 2018-2021 approuvé en mars 2018 notamment par un positionnement sur l'activité immobilière pour compte propre.

5° Les évènements importants survenus au cours de l'exercice et depuis la date de clôture de l'exercice social

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, il convient de souligner les évènements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi :

Néant

6° Filiales et participations

Le tableau ci-dessous récapitule les prises de participations de la société :

Nom filiales	catégorie	partenaires	capital	% détenus par Territoires 38	Avance en compte courant consentie par Territoires 38	C.A	résultat exercice	Année clôture
SAS Elegia Développement	Immobilier d'entreprises	CDC, Crédit Agricole, caisse d'Épargne	3 499 900	51%	765 000	868 669	13 969	31/12/2021
SCCV du Dauphiné	Logements	Bouygues Immobilier	1 000	49%	213 089	- 0,32	- 0	31/12/2020
SCCV Contempora	Logements	Safilaf	1 000	15%	-	-	-	31/12/2020
SCCV les Jardins de Prévert	Logements	Edifim	1 000	40%	440 000	-	-	31/10/2021
SAS Dessaix Aménagement	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion	1 000	33%	834 900	-	-1	31/12/2021
SCCV THONON DESSAIX	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion, Altana Promotion	1 000	10%	307 179	-	- 173 371	31/10/2021

Commentaires :

- **SAS ELEGIA Développement :**

2 opérations ont été livrées et mises en exploitation sur 2021 :

- YXIUM : Bâtiment Tertiaire à Sassenage livré en février 2021, et loué à 100% par Air Liquide (bail de 9 ans et 6 mois) ;
- Maison de Santé de Gières : Livraison effectuée en mars 2021. Le taux de remplissage est de 100%.

- **SCCV du Dauphiné :**

Un dossier de dérogation Espèce Protégée a été déposé par l'aménageur (Isère Aménagement) et est en cours d'instruction par la DREAL. L'autorisation est envisagée au 2nd trimestre 2022. Le lancement commercial et technique sont conditionnés à l'obtention cette dérogation.

- **SCCV Contempora :** Le tribunal Administratif a rejeté en date du 3 février 2022 le recours intenté contre le PC Modificatif qui a suspendu l'opération en 2021. Des négociations foncières sont actuellement menées par Safilaf avec les vendeurs. Si les requérants ne saisissent pas le conseil d'état d'ici le 18 avril 2022, le PC sera purgé et nous pourrions envisager un lancement commercial et technique en 2022.

- **SCCV les Jardins de Prévert :** Opération en cours de Travaux. Il reste 3 lots en stock à fin février 2022. Livraisons prévues fin 2022 et 1T 2023 selon les bâtiments.

- **SAS DESSAIX Aménagement** : La SAS a acquis le Foncier auprès de la mairie de Thonon le 4 février 2022. Une promesse de vente est signée avec la SCCV QUARTIER DESSAIX pour la revente du foncier en vue de la réalisation de l'opération de Promotion.
- **SCCV QUARTIER DESSAIX** : Le lancement commercial a été réalisé en 2021. La commercialisation de l'opération est toujours en cours. L'acquisition du foncier à la SAS DESSAIX Aménagement et le démarrage des travaux sont prévus au 4 trimestre 2022. Il est pour cela nécessaire d'atteindre un taux de pré-commercialisation de 40 % du CA Total dont 30% des lots en diffus. Au 8 février ce taux était de 19% en diffus.

7° Conclusion

Conformément aux dispositions de l'alinéa 7 de l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales, il est proposé à l'assemblée délibérante de se prononcer sur le présent rapport, tel qu'il vient d'être présenté.

RAPPORT ANNUEL DE L'ÉLU MANDATAIRE

POUR L'EXERCICE 2021



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	5
1. L'ACTIONNARIAT	5
2 - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	8
3 - L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE	8
4 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	8
5 - LES STATUTS	8
6 - LA GOUVERNANCE	9
7 - LES DIRIGEANTS.....	9
8 - LES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET CENSEURS	10
9 - LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ	11
10 - LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE	12
11 - LES CONTRÔLES EXTERNES	12
12 - LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	12
DEUXIÈME PARTIE :	12
LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE	12
1 - PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	12
2 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS.....	13
Résultat de l'exercice.....	13
Compte de résultat de la société.....	13
Compte de résultat de la société – Partie « fonctionnement »	14
Les produits d'exploitation	14
Les charges d'exploitation	15
Compte de résultat de la société – Partie « opérations propres »	16
Soldes intermédiaires de gestion – Parties fonctionnement et opération propre.....	17
Ratios d'analyse financière – Parties fonctionnement et opération propre	17
3 - INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	18
4 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT	19
5 - AFFECTATION DU RÉSULTAT	19
6 - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS.....	20
TROISIÈME PARTIE :	20
L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EXERCICE ECOULÉ	20
1 - LE CHIFFRE D'OPÉRATIONS	20

2 - LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT	21
2.3 Les contrats de concession	21
2.4 Les dépenses d'aménagement	21
2.5 Les commercialisations.....	21
2.5.a Logements	21
2.5.b Commerces.....	22
2.5.c Bureaux.....	22
2.5.d Activités économiques	22
2.5.e Tableaux de synthèse	23
3 - LES MANDATS.....	23
4 - LES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE	24
4.3 Les contrats.....	24
4.4 Les dépenses.....	24
5 - LES ÉTUDES / AMO	25
6 - LES ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	26
7 - L'ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR	26
8 - LES EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	26
QUATRIÈME PARTIE : LES MANDATAIRES SOCIAUX.....	27
CINQUIÈME PARTIE : FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	28
CONCLUSION.....	29
ANNEXE	30
A – TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	30

PRÉAMBULE

L'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que « *Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements 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. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci assure la communication immédiate aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres* ».

Cette obligation est à la charge des représentants des collectivités territoriales exerçant les fonctions d'administrateur au sein de la SEM. S'agissant des collectivités actionnaires non directement représentées au Conseil d'administration, leur représentant au sein de l'assemblée spéciale assure la communication de leur rapport aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres.

Il prend la forme d'un rapport écrit, qui est présenté au moins une fois par an à l'assemblée délibérante de la collectivité possédant un siège au Conseil d'administration ou au sein de l'Assemblée spéciale, ce qui suppose communication du rapport à tous les membres de l'assemblée. Celle-ci, après discussion, se prononce par un vote. Ce vote doit permettre de dégager la responsabilité de l'élu vis-à-vis de la collectivité qui l'a mandaté, même si la loi ne prévoit pas expressément qu'il lui soit donné quitus de sa mission.

Si ce rapport est dû à titre personnel, on peut cependant admettre que plusieurs représentants de la collectivité partageant la même vision de leur activité au sein de la SEM cosignent un seul et même rapport.

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat et la répartition des postes d'administrateurs à la clôture de l'exercice écoulé.

TERRITOIRES 38

1 703 996 euros divisé en 224 210 actions.

ACTIONNAIRES ET ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
Département de l'Isère, - Représenté au Conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> o Monsieur Jean-Pierre BARBIER, o Madame Anne-Sophie CHARDON, o Monsieur Robert DURANTON, o Madame Anne GÉRIN, o Monsieur Cyrille MADINIER, o Madame Sandrine MARTIN-GRAND, o Madame Annick MERLE, o Monsieur David QUEIROS. 	46.00 %	103 143
Grenoble Alpes Métropole, - représentée au Conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> o Madame Françoise CHARAVIN, o Monsieur Vincent LECOURT, o Monsieur Jean-Yves PORTA. 	14.31 %	32 085
Ville de Grenoble, - représentée au Conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> o Monsieur Pierre-André JUVEN, o Madame Barbara SCHUMAN. 	9.20 %	20 630
Ville d'Echirolles, - Représentée au Conseil d'administration par Madame Laetitia RABIH.	1.83 %	4 098
Ville d'Eybens, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Gilles BUGLI.	1.86 %	4 163
Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise (SMMAG) - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Laurent THOVISTE.	1.58 %	3 555
Ville de St-Egrève, - Représentée à l'assemblée générale par Monsieur Laurent AMADIEU.	0.97 %	2 176
Ville de Pont-de-Claix, - Représentée au Conseil d'administration par Monsieur Sam TOSCANO.	0.42 %	936
Ville de Vienne, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Thierry KOVACS.	0.40 %	898
Ville de Meylan, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Antoine JAMMES.	0.26 %	583

Ville de Saint-Martin d'Hères, - Représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Brahim CHERAA.	0.21 %	468
Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du Grésivaudan (SIZOV), - représenté au Conseil d'administration par Monsieur Thierry FEROTIN.	0.16 %	356
Symbhi, - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Fabien MULYK.	0.11 %	250
Ville de Sassenage, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Pierre SERRAILLIER.	0.08 %	187
Ville de Bourg d'Oisans, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Camille CARREL.	0.08 %	187
Ville de Voreppe, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Olivier GOY.	0.08 %	187
Ville de La Tronche - représentée au Conseil d'Administration par Monsieur Pierre DESPRES.	0.08 %	178
Ville de Fontaine, - représentée au Conseil d'Administration par Monsieur Laurent THOVISTE.	0.07 %	150
Communauté de communes entre Bièvre et Rhône, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Laurent TEIL.	0.07 %	150
Ville de Voiron, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Julien POLAT.	0.07 %	150
Ville de St-Marcellin, - représentée au Conseil d'administration par Monsieur Christian DREYER.	0.05 %	115
Ville de Claix, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Patrick ROUSSET.	0.04 %	100
Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné, - représentée au Conseil d'administration par Monsieur Jean-Paul BONNETAIN.	0.04 %	89
Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Antoine CLOPPET.	0.03 %	74
Ville de Beaurepaire, - représentée à l'Assemblée générale par Madame Béatrice MOULIN-MARTIN.	0.03 %	74
Commune de Pont de Chérury, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Louis ANDREU.	0.03 %	70
Ville de Gresse-en-Vercors, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Marc BELLOT.	0.01 %	20
Ville de Valbonnais - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Quentin COEUR.	0.01 %	20
Ville de Villard de Lans - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Christophe ROBERT.	0.01 %	20
Ville de Chatte, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Daniel BERNARD.	0.00 %	10
TOTAL ACTIONNAIRES PUBLICS	78.31 %	175 122
Groupe Caisse des dépôts et consignations, - représenté au Conseil d'Administration par Monsieur Philippe LAMBERT.	11.19 %	25 101

Crédit Agricole Sud Rhône Alpes, - représenté au Conseil d'Administration par Madame Catherine CHANTHABOUN.	3.47	7 778
Dexia Crédit Local, - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Pierre CREVITS.	2.34 %	5246
Caisse d'Épargne Rhône Alpes, - représentée au Conseil d'Administration par Monsieur Gérald CAMELIO.	1.37 %	3 067
Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble - représentée au Conseil d'administration par Monsieur Olivier EHRSAM.	0.50 %	1123
Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics de l'Isère, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Bertrand CONVERSO.	0.42 %	936
Chambre des Métiers de l'Isère, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Christian ROSTAING	0.18 %	393
Chambre d'Agriculture de l'Isère, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Claude DARLET.	0.15 %	350
Chambre de Commerce Nord Isère, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Daniel PARAIRE.	0.11 %	250
MEDEF Isère, - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Pierre STREIFF.	0.11 %	240
SAFILAF, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Michel JAFFRIN.	0.46 %	1024
OPAC 38, - représenté à l'Assemblée générale par Madame Sandrine MARTIN-GRAND.	0.32 %	728
Société d'Habitation des Alpes – Pluralis, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Didier MONNOT.	0.21 %	468
SDH, - représentée à l'Assemblée générale par Madame Patricia DUDONNE.	0.21 %	468
PROCIVIS Alpes Dauphiné, - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Didier MONNOT.	0.42 %	936
Action Logement Immobilier, - non représentée à l'Assemblée générale.	0.20 %	449
ACTIS, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Pierre PAYRARD.	0.06 %	125
Fédération des Promoteurs Immobiliers, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Olivier GALLAIS.	0.06 %	125
ADVIVO, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Julien De LEIRIS.	0.01 %	20
SAEM des Téléphériques des 7 Laux, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Gérard COHARD.	0.08 %	187
SOLIHA Isère Savoie, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Francis PILLOT.	0.04 %	74
TOTAL ACTIONNAIRES PRIVES	21.91 %	49 088
TOTAL GENERAL	100.00 %	224 210

La société est composée de :

- 51 actionnaires,
- 18 administrateurs.

2 - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les représentants des collectivités territoriales et leurs groupements sont désignés par l'assemblée délibérante de ces collectivités, parmi ses membres, et éventuellement relevés de leurs fonctions dans les mêmes conditions, conformément à la législation en vigueur.

La composition ainsi que le fonctionnement du Conseil d'administration sont fixés dans les articles 15 et suivants des statuts de la société.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni trois fois, aux dates suivantes : 16 mars, 28 septembre et 7 décembre 2021.

3 - L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE

Conformément à l'article 12 des statuts, les collectivités territoriales et leurs groupements qui ont une participation au capital trop réduite ne leur permettant pas de bénéficier d'une représentation directe au Conseil d'administration, doivent se regrouper en assemblée spéciale pour désigner un ou des mandataires communs. Chaque collectivité territoriale ou groupement actionnaire y dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre d'actions qu'elle ou qu'il possède dans la société.

Par délibération du 10 septembre 2020, intervenue suite aux élections 2020, la Commune de Saint-Martin-d'Hères, représentée par M. Brahim CHERAA, a été désignée en tant que représentant commun des Membres de l'Assemblée spéciale en vue d'exercer la fonction d'Administrateur au Conseil d'administration.

Aux termes de cette séance, il a été convenu d'un commun accord avec les membres de l'Assemblée qu'ils leur seraient communiqués l'ordre du jour et le procès-verbal de chaque Conseil d'administration.

4 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'exercice social couvre 12 mois ; il commence le premier janvier.

L'Assemblée générale ordinaire, qui doit être réunie au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur toutes les questions relatives aux comptes de cet exercice, s'est tenue le 10 mai 2022.

Au cours de cet exercice, aucune Assemblée générale extraordinaire ne s'est tenue.

5 - LES STATUTS

Les statuts ont été adoptés par l'Assemblée générale constitutive, puis modifié par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2017.

6 - LA GOUVERNANCE

Conformément à l'article R 225-102 du Code de commerce, le Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L 225-51-1 du Code de commerce.

Par délibération en date du 13 juillet 2010, le Conseil d'administration a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Par délibération en date du 10 février 2017, le Conseil d'administration a décidé d'unifier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

7 - LES DIRIGEANTS

Le Département de l'Isère représenté par M. Jean-Pierre BARBIER a été désigné Président du Conseil d'administration, pour la durée de son mandat d'administrateur.

Président	Représentant	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
Département de l'Isère	Jean-Pierre BARBIER	28 septembre 2017	28 septembre 2017	

Par délibération en date du 28 septembre 2021, M. Jean-Pierre BARBIER a été renouvelé dans ses fonctions de Président et Directeur Général, pour la durée de son mandat électif.

Directeur Général	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
M. Jean-Pierre BARBIER	28 septembre 2021	19 septembre 2017	

Conformément à l'article 18 des statuts, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée, même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait l'objet social, ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer la preuve.

Directeur Général Délégué

Par délibération en date du 28 septembre 2021, le Conseil d'administration a renouvelé la désignation de M. Christian BREUZA dans ses fonctions de Directeur Général Délégué, décidé par le Conseil d'administration du 10 février 2017, jusqu'au terme du mandat du Président Directeur Général.

Directeur Général Délégué	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
M. Christian BREUZA	28 septembre 2021	10 février 2017	

Conformément aux dispositions de l'article 18.5 des statuts, le Conseil d'administration a fixé, par délibération en date du 28 septembre 2021, les limitations de pouvoirs du Directeur Général Délégué qui s'exerceront selon les modalités suivantes.

Autorisation préalable du Directeur Général :

- Les projets de transaction (valant règlement amiable d'un litige) d'un montant supérieur à 100 000 €,
- Les placements financiers hors comptes à terme, SICAV monétaires et parts sociales de banques,
- La souscription de tout emprunt, contrat de crédit-bail et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par la société, d'un montant supérieur ou égal à 500 000 €,
- Toute décision d'engagement de fonds propres de la société dans toute opération immobilière pour son compte propre (acquisition d'actifs et/ou de droits réels immobiliers),
- Pour les opérations d'aménagement, toute acquisition et toute cession de terrain ou d'immeuble et d'une manière générale toute opération constitutive de droit réel immobilier d'un montant supérieur ou égal à 5 000 000 € HT,
- Pour les opérations en compte propre, toute décision représentant un engagement, un coût ou une responsabilité, même potentielle, pour la société, d'un montant supérieur à 10% des fonds propres de la société,
- Tout marché de fournitures courantes et services, ou de prestations intellectuelles, d'un montant supérieur ou égal à 500 000 € HT,
- Tout marché de travaux d'un montant supérieur ou égal à 5 000 000 € HT,
- Toute prise ou renonciation d'engagement sous forme de caution, aval ou garantie.

Les mandats des mandataires sociaux sont listés en quatrième partie du présent rapport.

8 - LES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET CENSEURS

Les tableaux ci-dessous récapitulent les mandats des Commissaires aux comptes.

Nous vous informons qu'aucun des mandats des Commissaires aux comptes n'est parvenu à son terme, ayant été renouvelés par l'Assemblée Générale des actionnaires intervenue le 25 mai 2021 relative à l'approbation des comptes 2020.

Commissaires aux comptes	Durée du mandat	AGO					
		1	2	3	4	5	6
Titulaire : Monsieur Jean Marc BAUMAN KPMG SA	6 exercices	10/05/22					
Suppléant : Monsieur SALUSTRO SALUSTRO REYDEL	6 exercices	10/05/22					

Nous vous rappelons que les mandats de censeurs étant arrivés à terme lors de la clôture de l'exercice 2019, l'Assemblée générale intervenue le 28 mai 2020 a décidé de ne pas les renouveler.

9 - LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

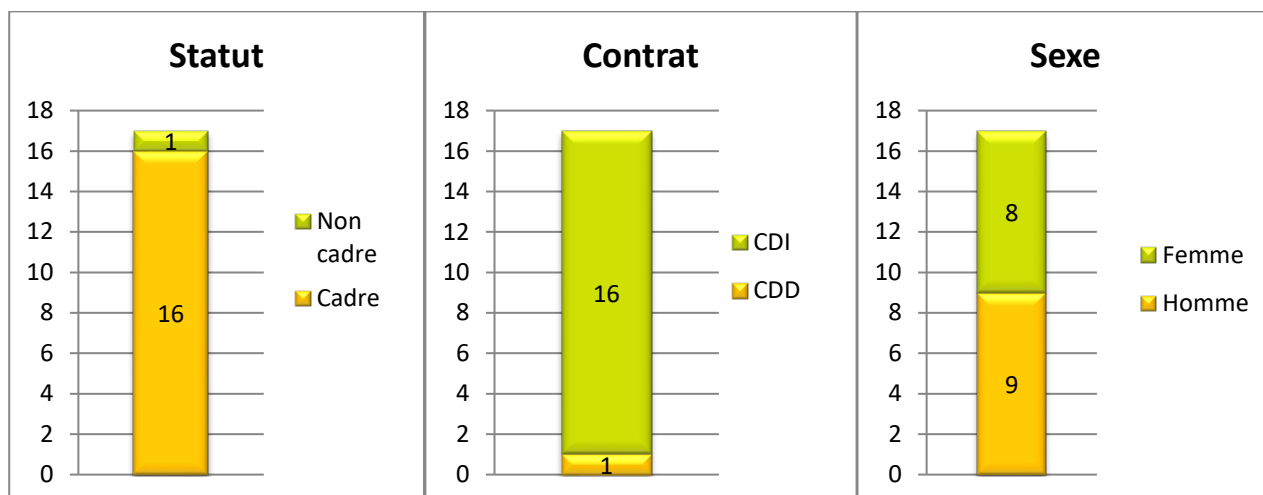
L'analyse de l'effectif de la société intègre le personnel mis à disposition (PMAD).

L'effectif au 31/12/2021, hors les 2 mandataires sociaux, est de 17 postes salariés représentant 13,23 équivalents temps plein (ETP).

La société a mis à disposition sur l'exercice 4 salariés à ISÈRE Aménagement représentant 1,13 ETP et la société SARA Développement a mis à disposition de TERRITOIRES 38 1 salarié représentant 0,14 ETP.

L'effectif ainsi retraité se monte ainsi à 12,1 équivalents temps plein (ETP) durant l'exercice.

Au 31 décembre 2021, la répartition des 17 salariés par statut, type de contrat et sexe s'établit comme suit :



L'âge moyen de l'effectif est de 40 ans.

10 - LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE

Depuis le mois de juin 2009, TERRITOIRES 38 partage ses locaux au sein du GIE ELEGIA situé au 34 rue Gustave EIFFEL à Grenoble (38000).

11 - LES CONTRÔLES EXTERNES

Au cours de l'exercice écoulé, aucun contrôle externe (URSSAF, Chambre Régionale des Comptes, Services fiscaux, etc.) n'a eu lieu.

12 - LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au cours de l'exercice écoulé, les administrateurs n'ont bénéficié d'aucun avantage, ni reçu aucune rémunération ou jeton de présence.

DEUXIÈME PARTIE :

LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1 - PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Nous vous proposons de vous présenter dans cette partie du rapport de gestion les résultats les plus significatifs, dans les domaines comptables et financiers.

En annexe des comptes annuels, figure le compte de résultat de la société ventilé par activité. Compte tenu de l'activité spécifique des SEM, cette présentation doit vous permettre une analyse pertinente de l'activité intrinsèque de notre société, dont les valeurs sont présentées dans la colonne « fonctionnement ».

Les autres colonnes vous permettent par ailleurs d'isoler les différents flux financiers propres à chacune des activités de la SEM.

Conformément aux normes comptables, on désignera par « Chiffre d'affaires comptable » la somme de la production vendue de biens (produits de cessions de charges foncières, produits à l'avancement sur opération de construction) et de la production vendue de services (rémunérations sur mandats et études).

Par convenance, on utilisera le terme de « Chiffre d'affaires » pour désigner la somme des rémunérations perçues par TERRITOIRES 38 (sur les opérations en compte propre, sur les concessions, les mandats et les études), les produits à l'avancement sur opération de construction et les éventuels autres produits.

2 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

Résultat de l'exercice

Au titre de l'exercice clos le 31/12/2021, les résultats économiques et financiers concernant la société et ses opérations sont les suivants :

- Le chiffre d'affaires comptable HT s'établit à 32 477 247 euros, décomposé comme suit :
 - o Production vendue de biens : 30 838 384 euros,
 - o Production vendue de services : 1 638 863 euros,
- La production stockée à hauteur de 3 252 469 euros ;
- Les reprises sur provisions, amortissements et transferts de charges pour 4 690 709 euros ;
- Le total des produits d'exploitation s'élève à 40 420 426 euros ;
- Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 39 586 770 euros ;
- Le résultat d'exploitation est de 833 656 euros ;
- Le montant des traitements et salaires s'élève à 757 816 euros dont 50 826 euros au titre de l'intéressement ;
- Le montant des charges sociales s'élève à 332 392 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de 14 729 euros, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 848 279 euros.

Le résultat exceptionnel de la société est de 25 300 euros.

Avec la mise en place début 2020 d'une Union Economique et Sociale (UES) des entreprises du groupe ELEGIA (TERRITOIRES 38, ISÈRE Aménagement, GIE ELEGIA, SARA Aménagement et SARA Développement) et un effectif de cette UES supérieur à 80 salariés, un accord de participation rendu obligatoire a été mis en place, avec application de la formule légale. Les résultats fiscaux 2021 permettent de déclencher la participation à hauteur de 2 255 euros pour 2021 et 3 527 euros pour 2020.

Compte tenu des éléments ci-dessus et de l'impôt sur les bénéfices de 47 150 euros (dont un impôt différé sur les opérations propres en cours de réalisation de 110 136 euros et une reprise de la provision d'impôt différé des opérations propres livrées en 2021 de 122 595 euros), le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 820 648 euros.

Au 31/12/2021, le total du bilan de la société s'élève à 74 794 488 euros.

Au cours de cet exercice, la société n'a pas contracté de dettes financières à moyen et long terme mais a prorogé de deux années l'avance en compte courant d'associé du Département de l'Isère à hauteur de 4 000 000 euros.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce.

Compte de résultat de la société

Les analyses qui suivent portent exclusivement sur les données issues des colonnes « fonctionnement » et « opération propre » du compte de résultat. Ces analyses doivent vous permettre d'évaluer la santé financière de notre société et de juger de son potentiel de développement.

Le chiffre d'affaires global perçu par la société s'établit à 32 477 247 euros pour l'exercice. Il intègre les honoraires perçus par TERRITOIRES 38 y compris les transferts de charges et les produits générés par les opérations pour compte propre.

Compte de résultat de la société – Partie « fonctionnement »

Les produits d'exploitation

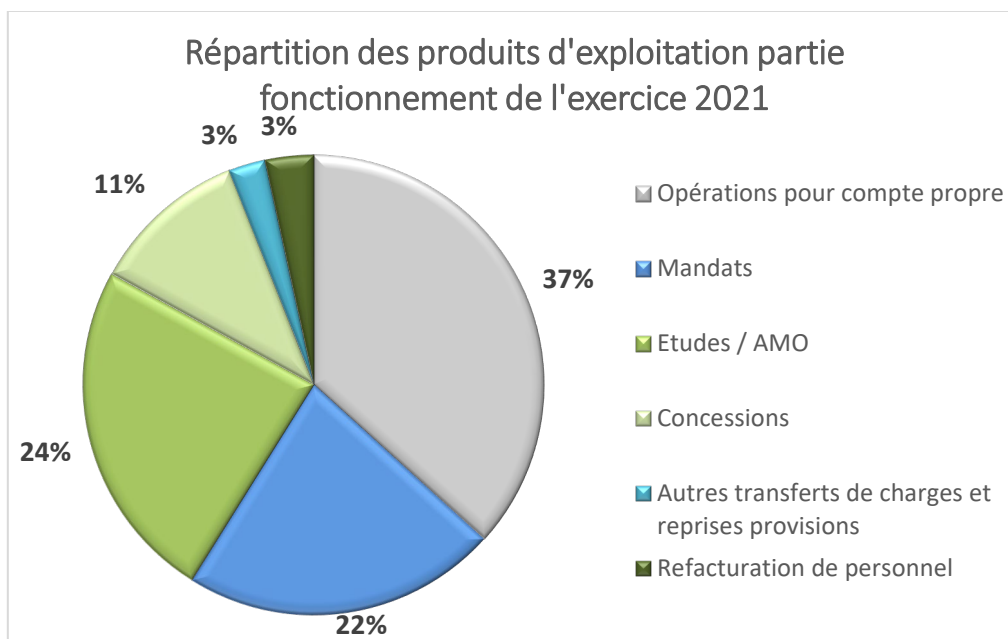
TERRITOIRES 38 intervient suivant 4 modes opératoires : les études/AMO, les mandats, les concessions d'aménagement et les opérations « en compte propre ». D'un point de vue comptable, seules les rémunérations sur les études, les rémunérations sur les mandats et les produits à l'avancement sur les opérations de construction sont considérées comme de la production vendue et intégrées à ce titre au chiffre d'affaires comptable. Lorsque TERRITOIRES 38 intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement ou d'une opération en compte propre, la société impute ses charges en compte de fonctionnement (salaires et autres charges) et effectue un transfert de charges vers le compte de l'opération.

Au 31/12/2021, le montant total des produits d'exploitation s'établit à 2 887 572 euros, avec la répartition suivante :

- Production vendue de biens : 336 640 euros, décomposés comme suit :
 - o 336 640 euros de rémunération sur études,
- Production vendue de services 1 345 252 euros, décomposés comme suit :
 - o 640 300 euros de rémunération sur mandats,
 - o 360 054 euros de rémunération sur études / AMO,
 - o 247 352 euros sur les prestations de développement immobilier,
 - o 97 545 euros pour la mise à disposition de personnel à ISÈRE Aménagement,
- Transfert de charges et reprises de provisions : 1 205 680 euros, décomposés comme suit :
 - o 319 367 euros de rémunération sur concessions,
 - o 812 052 euros de rémunération d'honoraires sur opérations pour compte propre : maison de santé de Gières, Premium Sassenage, aménagement ECOSIS, aménagement Les Glairons, ALEDIA Champagnier, aménagement quartier Dessaix à Thonon,
 - o 74 261 euros d'autres transferts de charges, dont 68 927 euros correspondant à des charges supportées par la société et refacturées au GIE ELEGIA et 5 333 euros correspondant aux reprises de provisions,
- Autres produits : 1 euro.

En conséquence, la rémunération globale perçue par la société (chiffre d'affaires) s'établit à 2 887 572 euros pour l'exercice.

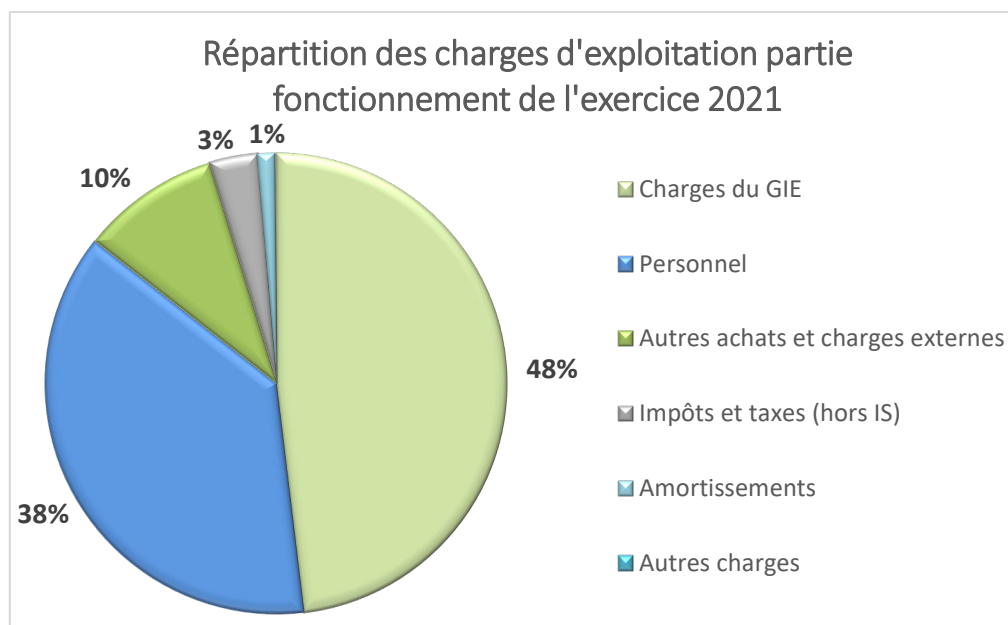
Le chiffre d'affaires est composé à 37% des rémunérations sur opérations pour compte propres, 22% de la rémunération issue des mandats, 24% des études et AMO, 11% de la rémunération issue des concessions d'aménagement, 3% des autres transferts de charges et à 3 % des refacturations de personnel à ISÈRE Aménagement.



Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation comprennent les charges de personnel, les autres charges et achats externes, les dotations aux amortissements et provisions, ainsi que les impôts et taxes.

Au 31/12/2021, elles s'élèvent à 2 936 409 euros, décomposés comme suit :



Poste principal des charges d'exploitation fonctionnement (48% en 2021), la contribution aux charges du GIE ELEGIA qui s'élève à 1 412 244 euros (soit 30% des charges du GIE).

Le second poste de charges correspond aux charges de personnel : 1 101 538 euros (dont 11 330 euros de personnel de SARA Développement mis à disposition) et les principaux ratios de productivité 2021 s'établissent comme suit :

- Chiffre d'affaires / ETP : 221 K€,
- Chiffre d'affaires / Responsable d'opérations : 180 K€,
- Charges de personnel * / Chiffre d'affaires : 70%.

* Les charges de personnel sont retraitées de manière à intégrer en complément des salariés de la société, la part de charges de personnel refacturée par le GIE (931 018 euros représentant 29% des charges de personnel du GIE).

Les « autres achats et charges externes » comprennent les frais d'assurances, les honoraires (Commissaire aux comptes, expert-comptable, avocats, prestataires pour des prestations sous traitées sur les missions de programmation, etc.), les frais de publicité, de déplacement, de réception, les frais de recrutement ainsi que les frais bancaires. Ces charges de fonctionnement s'établissent à 284 699 euros pour l'exercice 2021.

Les impôts et taxes s'élèvent à 100 577 euros en 2021. Sont intégrées : la taxe d'apprentissage, la participation à la formation continue, la cotisation sur la valeur ajoutée, la cotisation foncière des entreprises (refacturée au GIE) et la C3S (29 K€).

Les dotations aux amortissements s'établissent à 33 578 euros,

Les autres charges s'élèvent à 3 774 euros.

Ces charges d'exploitation représentent environ 98% du chiffre d'affaires.

Compte de résultat de la société – Partie « opérations propres »

TERRITOIRES 38 réalise des opérations pour compte propre qui génèrent du résultat pour la société. Elles sont de deux natures :

- Contrat de promotion immobilière pour la réalisation de nouveaux bâtiments : le chiffre d'affaires est comptabilisé au pourcentage de l'avancement des dépenses. Lorsqu'une opération est en phase étude, on bascule en production stockée les dépenses engagées ;
- Aménagement privé : le chiffre d'affaires est comptabilisé au prorata de l'avancement global calculé ainsi : avancement commercial x avancement technique. Les charges correspondantes sont constatées, les autres charges sont stockées.

Au global, le compte de résultat des opérations propres s'établit ainsi :

- Production vendue de biens : 27 358 706 euros,
- Production vendue de services : 293 612 euros,
- Production stockée : 4 454 683 euros,
- Les produits d'exploitation s'élèvent ainsi à 32 107 000 euros,
- Les charges d'exploitation sont de 31 224 507 euros.

Le résultat d'exploitation généré s'établit à 882 493 euros.

Les opérations réalisées par TERRITOIRES 38 et les résultats générés (marges) en 2021 sont détaillés dans le tableau suivant :

K€	4040 CSTB	4100 MSP Gières	4101 ALEDIA Echirolles	4103 ECOSIS	4104 Les Glairons	4105 PREMIUM	4106 ALEDIA Champagnier	4107 Armonia	4108 MSP Sassenage	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION :										
Productions vendue biens	-	511	-	2 828	-	2 836	21 184	-	-	27 359
Production vendue services	153	31	109	-	-	-	-	-	-	294
Montant net du chiffre d'affaires	153	543	109	2 828	-	2 836	21 184	-	-	27 652
Production stockée	-	-	-	3 368	1 033	-	111	124	39	4 455
TOTAL (I)	153	543	109	6 196	1 033	2 836	21 073	124	39	32 107
CHARGES D'EXPLOITATION :										
Autres achats et charges externes	153	471	102	6 035	1 033	2 447	20 819	124	39	31 225
TOTAL (2)	153	471	102	6 035	1 033	2 447	20 819	124	39	31 225
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-	72	7	161	-	388	254	-	-	882

Soldes intermédiaires de gestion – Parties fonctionnement et opération propre

En vue d'une analyse plus approfondie des chiffres que nous venons de vous présenter, nous avons souhaité vous préciser les principaux soldes intermédiaires de gestion, adaptés aux spécificités d'une SEM. Ceux-ci permettent notamment de comprendre la formation du résultat de la société et apportent un éclairage sur sa productivité.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) s'élève pour l'exercice à un montant 867 234 euros. Il mesure la performance économique de la société, c'est-à-dire celle que réalise sa seule exploitation, avant prise en compte de décisions politiques ou d'incidences fiscales qui n'affectent, elles, que le résultat final. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EBE	75 478 €	82 387 €	131 607 €	447 606 €	376 893 €	867 234 €
Fonctionnement	75 478 €	82 387 €	131 607 €	12 021 €	-56 569 €	-15 259 €
OP propres	0 €	0 €	0 €	435 585 €	433 462 €	882 493 €

Comparativement à l'EBE, le résultat d'exploitation (REX) intègre les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation. Il s'établit à 833 656 euros pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2016	2017	2018	2019	2020	2021
REX	17 268 €	25 193 €	74 650 €	392 426 €	323 908 €	833 656 €
Fonctionnement	17 268 €	25 193 €	74 650 €	-43 159 €	-109 554 €	-48 837 €
OP propres	0 €	0 €	0 €	435 585 €	433 462 €	882 493 €

Ratios d'analyse financière – Parties fonctionnement et opération propre

Nous complétons cette présentation par quelques ratios classiques d'analyse financière de rentabilité qui permettent :

- une comparaison sectorielle par rapport aux sociétés du même secteur d'activité,
- un suivi historique de la performance de la société.

Le chiffre d'affaires retenu pour le calcul des ratios est celui de la partie « fonctionnement » et celui généré en opérations propres, soit un chiffre d'affaires de 34 994 572 euros pour 2021.

Le taux d'EBE ou taux de marge brute d'exploitation (EBE/Chiffre d'affaires), qui permet de mesurer la performance économique de l'entreprise, est de 2,48% pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Taux d'EBE	2,25%	3,14%	5,16%	2,95%	3,02%	2,48%

Le taux de marge nette (Résultat net/Chiffre d'affaires), qui permet d'apprécier le résultat net généré par la société en termes de chiffre d'affaires, s'élève à 2,35%. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Taux de marge nette	1,12%	1,22%	3,47%	1,84%	2,41%	2,35%

Le taux de rentabilité financière (Résultat net/Capitaux propres), qui mesure la capacité des capitaux investis par les actionnaires à dégager du profit, s'établit à 11,41% pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Rentabilité financière	0,66%	0,56%	1,53%	4,94%	4,73%	11,41%

3 - INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L 441-6-1 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 à la clôture de l'exercice, des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Factures reçues et émises en 2021 ayant connu un retard de paiement en cours de l'exercice

	Article D. 441 II.- 1° : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	943	X				616	197	X				184
Montant cumulé des factures concernées TTC	49 070 138,92	18 677 149,97	1 468 172,22	1 918 852,58	22 060,80	22 086 235,57	16 944 666,77	11 390 554,27	1 481 954,61	97 762,62	2 631 041,25	15 601 312,75
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	68,96%	26,25%	2,06%	2,70%	0,03%	31,04%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						52,06%	35,00%	4,55%	0,30%	8,08%	47,94%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

4 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles fiscalement.

5 - AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 820 647,82 euros de la manière suivante :

ORIGINE : Résultat bénéficiaire de l'exercice, soit 820 647,82 euros.

AFFECTATION : Dotation aux réserves

- Aux autres réserves, soit 820 647,82 euros.

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la société s'élèvent à 7 189 882 euros.

6 - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des quatre précédents exercices.

TROISIÈME PARTIE :

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EXERCICE ECOULÉ

L'activité opérationnelle de la société se mesure à partir :

- D'une part, des dépenses d'investissement (chiffre d'opérations) enregistrées lors de l'exercice sur les concessions d'aménagement et les mandats ;
- Et d'autre part, des commercialisations de charges foncières dans les concessions.

1 - LE CHIFFRE D'OPÉRATIONS

Le chiffre d'opérations de l'exercice 2021, constitué des dépenses d'acquisitions foncières, d'études et de travaux (hors rémunération de l'aménageur, frais financiers et frais divers) sur les concessions et les mandats, s'élève à 41 772 456 € HT.

L'historique et la répartition de cet indicateur sont détaillés dans le tableau suivant :

	Chiffre d'opérations (€ HT)				
	2017	2018	2019	2020	2021
TOTAL GENERAL	5 944 000	24 209 536	52 697 014	40 436 938	41 772 456
Concession	984 000	1 177 760	660 619	1 410 326	1 104 859
1 ACQUISITIONS	-	-	351 657	250 539	894 273
2 ETUDES ET HONORAIRES	318 000	196 938	33 686	51 963	3 441
3 TRAVAUX	666 000	980 822	275 276	1 107 824	207 145
Mandat	4 960 000	23 012 931	41 103 826	30 643 527	16 448 183
1 ACQUISITIONS	-	-	-	-	-
2 ETUDES ET HONORAIRES	1 642 000	1 943 928	2 015 562	2 775 149	1 605 229
3 TRAVAUX	3 318 000	21 069 003	39 088 264	27 868 378	14 842 954
Opération propre	-	18 845	10 932 569	8 383 086	24 219 413
1 ACQUISITIONS	-	-	5 185	12 557	2 557 610
2 ETUDES ET HONORAIRES	-	18 845	476 989	268 499	1 468 454
3 TRAVAUX	-	-	10 450 394	8 102 030	20 193 349

2 - LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

2.3 Les contrats de concession

En 2021, TERRITOIRES 38 ne s'est pas vu confier après appel d'offres de nouveau contrat de concession.

2.4 Les dépenses d'aménagement

Pour 2021, les dépenses d'investissement sur les concessions s'élèvent à 1 104 859 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2021	
Acquisitions	894 273
Etudes et honoraires	3 441
Travaux	207 145
TOTAL	1 104 859

Les dépenses d'investissement portent sur les opérations suivantes :

Opérations	Montant
947 SEYSSINS PRE NOUVEL ZONE NAb	1 203 081
1215 ZA de Champ Perroud	4 110
1166 St Martin Hères ZAC Neyrpic	- 102 332

2.5 Les commercialisations

2.5.a Logements

Les actes de ventes :

En 2021, nous avons signé 2 actes de vente représentant 82 logements :

	Concession	Quantité	Prix
Logements (nb)	PRE NOUVEL	27	343 980
	PRE NOUVEL	55	1 996 020
Total Logements (nb)		82	2 340 000

Les promesses de ventes :

En 2021, nous avons signé 3 promesses de vente faisant 132 logements :

	Concession	Quantité	Prix
Logements (nb)	PRE NOUVEL	36	1 118 000
	PRE NOUVEL	26	357 000
	NEYRPIC	70	900 000
Total Logements (nb)		132	2 375 000

2.5.b Commerces

Les actes de ventes :

En 2021, nous n'avons pas signé d'actes de vente.

Les promesses de ventes :

En 2021, nous n'avons pas signé de promesse de vente.

2.5.c Bureaux

Les actes de ventes :

En 2021, nous n'avons pas signé d'actes de vente.

Les promesses de ventes :

En 2021, nous n'avons pas signé de promesse de vente.

2.5.d Activités économiques

Les actes de ventes :

En 2021, nous avons signé deux actes de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Activités (ha)	NEYRPIC	0,2	648 000
	ECOSIS	5,6	2 828 083
Total Activités (ha)		5,8	3 476 083

Les promesses de ventes :

En 2021, une promesse de vente a été signée :

	Concession	Quantité	Prix
Activités (Ha)	NEYRPIC	0,2	648 000
Total Activités (ha)		0,2	648 000

2.5.e Tableaux de synthèse

Actes de vente

Catégorie	Unité	Budget 2021	Situation au 31 décembre 2021	% d'exécution
Logements	Nombre	82	82	100%
Commerces	m ² SP	0	0	0%
Bureaux	m ² SP	0	0	0%
Activités économiques	Ha	6,8	5,8	85%
Logements	€	2 340 000	2 340 000	100%
Commerces	€	0	0	0%
Bureaux	€	0	0	0%
Activités économiques	€	3 747 150	3 476 083	93%
Total	€	6 087 150	5 816 083	96%

Promesses de vente

Catégorie	Unité	Budget 2021	Situation au 31 décembre 2021	% d'exécution
Logements	Nombre	70	132	189%
Commerces	m ² SP	0	0	0%
Bureaux	m ² SP	0	0	0%
Activités économiques	Ha	7,9	0,2	2%
Logements	€	1 000 000	2 375 000	238%
Commerces	€	0	0	0%
Bureaux	€	0	0	0%
Activités économiques	€	4 317 500	648 000	15%
Total	€	5 317 500	3 023 000	57%

Au 31/12/2021, le stock de promesses de vente s'élève à environ 6,8 M€ HT.

3 - LES MANDATS

En 2021, TERRITOIRES 38 s'est vu confier les nouveaux mandats suivants :

N°	Mandat	Mandant	Date de convention	Rémunération
2246	Réhabilitation du musée des minéraux et de la faune	Commune de Bourg d'Oisans	03/06/2021	33 369 € HT sur 1 an
2247	Gestion financière des marchés UGA	UGA	22/07/2021	45 557,75 € HT sur 2 ans

Pour 2021, les dépenses d'investissement sur les mandats s'élèvent à 16 448 183 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2021	
Acquisitions	-
Etudes et honoraires	1 605 229
Travaux	14 842 954
TOTAL	16 448 183

Les principales dépenses réalisées sur l'exercice portent sur les mandats suivants :

Opérations	Montant
2181 Lycée de Romans RRA	3 661 213
2213 Réalisation Nouvelle Unité de Production sur Presqu'île	3 152 362
2243 Construction de la maison des agriculteurs	2 944 493
2223 COMUE Restructuration Hall Ampère CSIU MSE	2 734 176
2222 Siepavéo Téléporté Allemont/Oz et foncier	1 341 000
2244 MR maison médicale Veurey Voroize	711 538
2221 MR Cantine Louvarou Jarrie	470 005
2209 Tramway Saint Julien	433 780
2247-01 Extension Briffaut 1 à Valence	352 452
2168 RRA Lycée Deschaux Sassenage	286 074

4 - LES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE

4.3 Les contrats

En 2021, TERRITOIRES 38 a conclu un contrat de promotion immobilière :

N°	Opération	Donneur d'ordre	Date	Honoraires (hors marge)
4106	CPI ALEDIA Champagnier	SCI Aledia Champagnier	09/06/2021	1 070 400 € HT sur 2 ans

La société a également engagé des études et honoraires pour un contrat de promotion immobilière à signer en 2022 avec ELEGIA Développement pour la réalisation de la clinique vétérinaire Armonia.

4.4 Les dépenses

Pour 2021, les dépenses d'investissement sur les opérations propres s'élèvent à 24 219 413 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2021	
Acquisitions	2 557 610
Etudes et honoraires	1 468 454
Travaux	20 193 349
TOTAL	24 219 413

Les dépenses ont été réalisées principalement sur les opérations suivantes :

Opérations	Montant
4106 CPI SCI ALEDIA FAB	19 712 238
4103 Aménagement ECOSIS à Voreppe	3 174 376
4105 CPI Sassenage Premium Lot 1	630 525
4100 CPI maison de santé de Gières	421 664
4107 CPI Clinique Vétérinaire	124 283
4101 CPI ALEDIA	103 972
4108 MSP Sassenage	32 350
4104 Aménagement du site Les Glairons à Saint-Martin-d'Hères	20 006

5 - LES ÉTUDES / AMO

En 2021, TERRITOIRES 38 s'est vu confier les nouvelles opérations suivantes :

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
3250	Réhabilitation immeuble en copropriété "100 Arlequin"	Syndicat de copropriété 100 Arlequin / Oralia	23/03/2021	173 929,25 € HT sur 6 ans
3260	Réhabilitation énergétique 170 Arlequin	Syndicat de copropriété 170 Arlequin / Audras & Delanois	23/03/2021	310 898,88 € HT sur 6 ans
3261	Réhabilitation énergétique 150 Arlequin	Syndicat de copropriété 150 Arlequin / Foncia	04/05/2021	276 073,68 € HT sur 6 ans
3262	Réhabilitation énergétique 130 Arlequin	Syndicat de copropriété 130 Arlequin / Foncia	04/05/2021	173 602,32 € HT sur 6 ans
3265	AMO requalification du site des papeteries	Commune de Villard Bonnot	09/07/2021	24 211,5 € HT sur 1 an
5235	Etude faisabilité construction école St Joseph de Lumbin	OGEC	13/04/2021	7 852 € HT sur 1 an
5237	Prestation foncière réalisation piste cyclable	CC de l'Oisans	05/02/2021	Marché à BC sur 3 ans
5250	Audit énergétique PRD résidence Ouest Berlioz Le Bourget	CROUS	04/02/2021	14 201 € HT sur 1 an
5251	Programmation restructuration de l'école Marennes	Commune de Marennes	03/05/2021	24 128,5 € HT sur 1 an
5252	AMO études opérationnelles SDIS Montélimar	SDIS de la Drôme	25/03/2021	17 690 € HT sur 1 an
5253	AMO programme salle polyvalente Meylan	Commune de Meylan	09/07/2021	11 620 € HT sur 1 an

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
5254	Prog. Optimisation des bâtiments communaux	Commune de Sassenage	20/05/2021	15 870 € HT sur 1 an
5256	AMO désignation du maitre d'œuvre	Commune de Saint Just de Claix	09/07/2021	9 157,5 € HT sur 1 an
5258	Prog requalification de l'ancienne EPHAD Roybon	Commune de Roybon	27/01/2021	12 075 € HT sur 1 an
5259	AMO désignation MOE CTM Alpe d'Huez	Commune d'Huez	16/08/2021	26 625 € HT sur 1 an
5260	AMO aménagement route de Raclaz à Vulbens	Commune de Vulbens	01/09/2021	26 331,5 € HT sur 1 an
5261	Etude faisabilité aménagement ex IME à Tullins	Commune de Tullins	13/09/2021	1500 € HT sur 1 an
5262	Etude faisabilité futur siège EPFL rue Mallifaud	EPFL du Dauphiné,	01/10/2021	7 540 € HT sur 1 an
5263	AMO téléporté Francheville-Lyon SYTRAL	SYTRAL	13/10/2021	Marché à BC sur 4 ans
5265	AMO suivi concours du gymnase Beauvallet à Seyssins	Commune de Seyssins	23/12/2021	15 160,75 € HT sur 1 an

6 - LES ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

7 - L'ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR

La société a poursuivi les orientations définies dans le plan stratégique 2018-2021 approuvé en mars 2018 notamment par un positionnement sur l'activité immobilière pour compte propre.

8 - LES EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, il convient de souligner les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi :

Néant

QUATRIÈME PARTIE : LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1, al. 3 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice 2020 dans tout type de société anonyme par chacun des mandataires sociaux de la société, telle que cette information nous a été communiquée.

Mandataires sociaux	Fonction/Mandat
M. Jean-Pierre BARBIER	Président Directeur Général de la SEM TERRITOIRES 38 Président du GIE ELEGIA Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement
M. Christian BREUZA	Administrateur du GIE ELEGIA Directeur Général Délégué de la SEM TERRITOIRES 38 Directeur Général Délégué de la SPL ISÈRE Aménagement Directeur Général de la SPLA SARA Aménagement Directeur Général de la SAEML SARA Développement Président de la SAS ELEGIA Développement Président de la SAS DESSAIX Aménagement Gérant de la SCI ALEDIA ECHIROLLES Gérant de la SCI Premium Gérant de la SCI ALEDIA Champagnier
Administrateurs	
M. Gérald CAMELIO	Administrateur de la SAEML SARA Développement Administrateur de la SEM CHAMROUSSE Aménagement
Mme Catherine CHANTHABOUN	
Mme Françoise CHARAVIN	Administratrice de la SCP HLM
Mme Anne-Sophie CHARDON	
M. Brahim CHERAA	Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement, Administrateur du GIE ELEGIA
M. Robert DURANTON	Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement
M. Olivier EHRSAM	
Mme Anne GÉRIN	Administratrice de la SPL ISÈRE Aménagement Administratrice de la SA HLM habitation des Alpes (PLURALIS) Administratrice de la SPL M TAG
M. Pierre-André JUVEN	Administrateur de la SA SAGES Administrateur de la SAEM INNOVIA

Mandataires sociaux	Fonction/Mandat
M. Philippe LAMBERT	Administrateur de la SEM D'équipement du Rhône et de Lyon Administrateur de la SEM VOLCANS Membre du Conseil de Surveillance de la SA Aéroports de Lyon
M. Vincent LECOURT	
M. Cyrille MADINIER	
Mme Sandrine MARTIN-GRAND	Présidente Directrice Générale de la SPL ISÈRE Aménagement Administratrice du GIE ELEGIA Administratrice de l'EPL l'OPH Alpes Isère Habitat
Mme Annick MERLE	Administratrice de la SPL ISÈRE Aménagement Vice-Présidente de ma SEM MINATEC Entreprises
M. Jean-Yves PORTA	Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement
M. David QUEIROS	Néant
M. Barbara SCHUMAN	Administratrice GIP – Groupement d'Intérêt Public Administratrice de la SEM MINATEC Entreprises

CINQUIÈME PARTIE : FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le tableau ci-dessous récapitule les prises de participations de la société :

Nom filiales	catégorie	partenaires	capital	% détenus par Territoires 38	Avance en compte courant consentie par Territoires 38	C.A	résultat exercice	Année cloture
SAS Elegia Développement	Immobilier d'entreprises	CDC, Crédit Agricole, caisse d'Epargne	3 499 900	51%	765 000	868 669	13 969	31/12/2021
SCCV du Dauphiné	Logements	Bouygues Immobilier	1 000	49%	213 089	- 0,32	- 0	31/12/2020
SCCV Contemporanea	Logements	Safilaf	1 000	15%	-	-	-	31/12/2020
SCCV les Jardins de Prévert	Logements	Edifim	1 000	40%	440 000	-	-	31/10/2021
SAS Dessaix Aménagement	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion	1 000	33%	834 900	-	-1	31/12/2021
SCCV THONON DESSAIX	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion, Altana Promotion	1 000	10%	307 179	-	- 173 371	31/10/2021

Commentaires :

- **SAS ELEGIA Développement :**
2 opérations ont été livrées et mises en exploitation sur 2021 :
 - YXIUM : Bâtiment Tertiaire à Sassenage livré en février 2021, et loué à 100% par Air Liquide (bail de 9 ans et 6 mois) ;
 - Maison de Santé de Gières : Livraison effectuée en mars 2021. Le taux de remplissage est de 100%.
- **SCCV du Dauphiné :**
Un dossier de dérogation Espèce Protégée a été déposé par l'aménageur (Isère Aménagement) et est en cours d'instruction par la DREAL. L'autorisation est envisagée au 2nd trimestre 2022. Le lancement commercial et technique sont conditionnés à l'obtention cette dérogation.
- **SCCV Contempora :** Le tribunal Administratif a rejeté en date du 3 février 2022 le recours intenté contre le PC Modificatif qui a suspendu l'opération en 2021. Des négociations foncières sont actuellement menées par Safilaf avec les vendeurs. Si les requérants ne saisissent pas le conseil d'état d'ici le 18 avril 2022, le PC sera purgé et nous pourrions envisager un lancement commercial et technique en 2022.
- **SCCV les Jardins de Prévert :** Opération en cours de Travaux. Il reste 3 lots en stock à fin février 2022. Livraisons prévues fin 2022 et 1T 2023 selon les bâtiments.
- **SAS DESSAIX Aménagement :** La SAS a acquis le Foncier auprès de la mairie de Thonon le 4 février 2022. Une promesse de vente est signée avec la SCCV QUARTIER DESSAIX pour la revente du foncier en vue de la réalisation de l'opération de Promotion.
- **SCCV QUARTIER DESSAIX :** Le lancement commercial a été réalisé en 2021. La commercialisation de l'opération est toujours en cours. L'acquisition du foncier à la SAS DESSAIX Aménagement et le démarrage des travaux sont prévus au 4 trimestre 2022. Il est pour cela nécessaire d'atteindre un taux de pré-commercialisation de 40 % du CA Total dont 30% des lots en diffus. Au 8 février ce taux était de 19% en diffus.

CONCLUSION

Conformément aux dispositions de l'alinéa 7 de l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est proposé à l'assemblée délibérante de se prononcer sur le présent rapport.

Fait à, le,

M.

ANNEXE

A – TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 703 996	1 703 996	1 703 996	1 703 996	1 703 996
Nombre d'actions					
- ordinaires	224 210	224 210	224 210	224 210	224 210
- à dividende prioritaire					
Nombre d'actions maximum à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires Hors Taxes	32 477 247	8 572 169	48 827 005	3 239 557	4 852 790
Résultat avant impôts, participation					
dot. amortissements et provisions	901 376	465 270	468 271	167 825	132 474
Impôt sur les bénéfices	47 150	111 337	134 374	22 417	3 342
Participation des salariés	5 782	-348	14803	0	0
Dotations amortissements et provisions	33 578	52 985	55 180	56 957	97 231
Résultat net	820 648	300 948	278 717	88 451	31 901
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation					
avant dot. amortissements	3,81	1,58	1,49	0,65	0,58
et provisions					
Résultat après impôt, participation					
après dot. amortissements	3,66	1,34	1,24	0,39	0,14
et provisions					
Dividende distribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	14	14	14	16	20
Masse salariale	757 816	755 590	716 813	777 984	1 000 398
Sommes versées en avantages sociaux (ss, œuvres sociales ...)	332 392	328 008	314 685	354 020	481 944

**Société Anonyme d'Économie Mixte
d'Aménagement des Territoires de l'Isère**

RAPPORT D'ACTIVITÉ

**DES REPRÉSENTANTS DE LA COLLECTIVITE
A L'ASSEMBLÉE DÉLIBÉRANTE
POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2021
(CONFORMÉMENT A L'ARTICLE L.1524-5 DU C.G.C.T)**

TERRITOIRES 38

(SOCIETE ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT)

Carte d'identité au 31 décembre 2021

Date de création..... 21 Juin 1957

Objet..... Étude et réalisation de tous projets d'aménagement principalement pour les collectivités, et ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, le développement des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs.

Forme Société anonyme d'économie mixte d'aménagement

Capital..... 1 703 996 € (dont 46 % détenus par le Département de l'Isère)

Siège social 34 rue Gustave Eiffel - 38028 GRENOBLE Cedex 1

Coordonnées ☎ 04 76 70 97 97

..... Site Internet : <http://elegia-groupe.fr>

Président M. Jean-Pierre BARBIER (*depuis le 19 septembre 2017, renouvelé dans ses fonctions le 28 septembre 2021*)

Directeur Général..... M. Jean-Pierre BARBIER (*depuis le 19 septembre 2017, renouvelé dans ses fonctions le 28 septembre 2021*)

Directeur Général Délégué.... M. Christian BREUZA (*depuis le 10 février 2017, renouvelé dans ses fonctions le 28 septembre 2021*)

Secrétaire Général M. Bernard LECA

Principales évolutions financières

Le compte de résultat

L'évolution des charges a une hausse de -18% entre 2020 et 2021, celle des produits d'exploitation de +181%. Ces évolutions tiennent compte des opérations propres.

Cette évolution permet de dégager un résultat d'exploitation positif de +834 K€, en hausse de 157% entre 2020 et 2021.

L'évolution du résultat financier est de -30% entre 2020 et 2021.

L'évolution du résultat de l'exercice est de +173% entre 2020 et 2021.

	31/12/2021	31/12/2020
Production - biens	27 695 346	9 835 344
vendue - services	1 638 863	1 243 859
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	29 334 209	11 079 203
Production stockée	4 454 683	184 192
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1 205 680	1 199 326
Autres produits	1	3
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	34 994 573	12 462 724
Autres achats et charges externes	32 932 779	10 829 481
Impôts, taxes et versements assimilés	100 577	76 545
Salaires et traitements	757 816	755 590
Charges sociales	332 392	328 008
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations dotations aux amortissements	33 578	52 985
Sur actif circulant dotations aux provisions		
Autres charges	3 774	96 206
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	34 160 916	12 138 815
RESULTAT D'EXPLOITATION	833 657	323 908
OPERATIONS EN COMMUN	- 106	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	17 434	21 093
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	2 705	-
RESULTAT FINANCIER	14 729	21 093
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	848 280	345 001
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	26 825	66 936
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 525	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	25 300	66 936
Participation des salariés	5 782	- 348
Impôts sur les bénéfices	47 150	111 337
TOTAL DES PRODUITS	35 038 832	12 550 753
TOTAL DES CHARGES	34 218 184	12 249 805
BENEFICE OU PERTE	820 648	300 948

Produits par nature juridique :

37% des produits proviennent des opérations pour compte propres.

En %	2020	2021
Mandats	28%	22%
Etudes et Assistance à Maitrise d'Ouvrage	19%	24%
Concession d'Aménagement	18%	11%
Mise à disposition de personnel à Isère Aménagement	3%	3%
Opérations pour compte propre	32%	37%
Total produits	100%	100%

Perspectives pour 2022 :

Compte de résultat prévisionnel 2022 approuvé au CA du 07/12/2021

	2022
Produits d'exploitation	2 730 K€
Marge à l'avancement sur opérations propres	1 216 K€
Produits financiers et exceptionnels	15 K€
Total produits	3 961K€
Charges d'exploitation	3 160 K€
Charges financières et exceptionnelles	0 K€
Total charges	3 160 K€
Participation & intéressement	64 K€
Impôts sur les sociétés	214 K€
Résultat comptable	524 K€

Le résultat s'élèverait à 524 K€.

Activité

Les contrats :

Au cours de l'exercice, TERRITOIRES 38 ne s'est pas vu confier, après appel d'offres, de nouveau contrat de concession.

En 2021, TERRITOIRES 38 a conclu un contrat de promotion immobilière :

N°	Opération	Donneur d'ordre	Date	Honoraires (hors marge)
4106	CPI ALEDIA Champagnier	SCI Aledia Champagnier	09/06/2021	1 070 400 € HT sur 2 ans

En 2021, TERRITOIRES 38 a conclu 2 nouvelles conventions de mandat :

N°	Mandat	Mandant	Date de convention	Rémunération
2246	Réhabilitation du musée des minéraux et de la faune	Commune de Bourg d'Oisans	03/06/2021	33 369 € HT sur 1 an
2247	Gestion financière des marchés UGA	UGA	22/07/2021	45 557 € HT sur 2 ans

En 2021, TERRITOIRES 38 s'est vu confier 20 nouvelles opérations en prestations de services :

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
3250	Réhabilitation immeuble en copropriété "100 Arlequin"	Syndicat de copropriété 100 Arlequin / Oralia	23/03/2021	173 929 € HT sur 6 ans
3260	Réhabilitation énergétique 170 Arlequin	Syndicat de copropriété 170 Arlequin / Audras & Delanois	23/03/2021	310 898 € HT sur 6 ans
3261	Réhabilitation énergétique 150 Arlequin	Syndicat de copropriété 150 Arlequin / Foncia	04/05/2021	276 073 € HT sur 6 ans
3262	Réhabilitation énergétique 130 Arlequin	Syndicat de copropriété 130 Arlequin / Foncia	04/05/2021	173 602 € HT sur 6 ans
3265	AMO requalification du site des papeteries	Commune de Villard Bonnot	09/07/2021	24 211 € HT sur 1 an
5235	Etude faisabilité construction école St Joseph de Lumbin	OGE	13/04/2021	7 852 € HT sur 1 an
5237	Prestation foncière réalisation piste cyclable	CC de l'Oisans	05/02/2021	Marché à BC sur 3 ans
5250	Audit énergétique PRD résidence Ouest Berlioz Le Bourget	CROUS	04/02/2021	14 201 € HT sur 1 an

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
5251	Programmation restructuration de l'école Marennes	Commune de Marennes	03/05/2021	24 128 € HT sur 1 an
5252	AMO études opérationnelles SDIS Montélimar	SDIS de la Drôme	25/03/2021	17 690 € HT sur 1 an
5253	AMO programme salle polyvalente Meylan	Commune de Meylan	09/07/2021	11 620 € HT sur 1 an
5254	Prog. Optimisation des bâtiments communaux	Commune de Sassenage	20/05/2021	15 870 € HT sur 1 an
5256	AMO désignation du maitre d'œuvre	Commune de Saint Just de Claix	09/07/2021	9 157 € HT sur 1 an
5258	Prog requalification de l'ancienne EPHAD Roybon	Commune de Roybon	27/01/2021	12 075 € HT sur 1 an
5259	AMO désignation MOE CTM Alpe d'Huez	Commune d'Huez	16/08/2021	26 625 € HT sur 1 an
5260	AMO aménagement route de Raclaz à Vulbens	Commune de Vulbens	01/09/2021	26 331,5 € HT sur 1 an
5261	Etude faisabilité aménagement ex IME à Tullins	Commune de Tullins	13/09/2021	1 500 € HT sur 1 an
5262	Etude faisabilité futur siège EPFL rue Mallifaud	EPFL du Dauphiné,	01/10/2021	7 540 € HT sur 1 an
5263	AMO téléporté Francheville-Lyon SYTRAL	SYTRAL	13/10/2021	Marché à BC sur 4 ans
5265	AMO suivi concours du gymnase Beauvallet à Seyssins	Commune de Seyssins	23/12/2021	15 160 € HT sur 1 an

Le chiffre d'opérations :

Le chiffre d'opérations de l'exercice 2021, constitué des dépenses d'acquisitions foncières, d'études et de travaux (hors rémunération de l'aménageur, frais financiers et frais divers) sur les concessions et les mandats, s'élève à 41 772 456 € HT.

L'historique et la répartition de cet indicateur sont détaillés dans le tableau suivant :

	Chiffre d'opérations (€ HT)				
	2017	2018	2019	2020	2021
TOTAL GENERAL	5 944 000	24 209 536	52 697 014	40 436 938	41 772 456
Concession	984 000	1 177 760	660 619	1 410 326	1 104 859
1 ACQUISITIONS	-	-	351 657	250 539	894 273
2 ETUDES ET HONORAIRES	318 000	196 938	33 686	51 963	3 441
3 TRAVAUX	666 000	980 822	275 276	1 107 824	207 145
Mandat	4 960 000	23 012 931	41 103 826	30 643 527	16 448 183
1 ACQUISITIONS	-	-	-	-	-
2 ETUDES ET HONORAIRES	1 642 000	1 943 928	2 015 562	2 775 149	1 605 229
3 TRAVAUX	3 318 000	21 069 003	39 088 264	27 868 378	14 842 954
Opération propre	-	18 845	10 932 569	8 383 086	24 219 413
1 ACQUISITIONS	-	-	5 185	12 557	2 557 610
2 ETUDES ET HONORAIRES	-	18 845	476 989	268 499	1 468 454
3 TRAVAUX	-	-	10 450 394	8 102 030	20 193 349

Filiales et prise de participations :

Le tableau ci-dessous récapitule les prises de participations de la société :

Nom filiales	catégorie	partenaires	capital	% détenus par Territoires 38	Avance en compte courant consentie par Territoires 38	C.A	résultat exercice	Année clôture
SAS Elegia Développement	Immobilier d'entreprises	CDC, Crédit Agricole, caisse d'Epargne	3 499 900	51%	765 000	868 669	13 969	31/12/2021
SCCV du Dauphiné	Logements	Bouygues Immobilier	1 000	49%	213 089	- 0,32	- 0	31/12/2020
SCCV Contemporana	Logements	Safilaf	1 000	15%	-	-	-	31/12/2020
SCCV les Jardins de Prévert	Logements	Edifim	1 000	40%	440 000	-	-	31/10/2021
SAS Dessaix Aménagement	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion	1 000	33%	834 900	-	-1	31/12/2021
SCCV THONON DESSAIX	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion, Altana Promotion	1 000	10%	307 179	-	- 173 371	31/10/2021

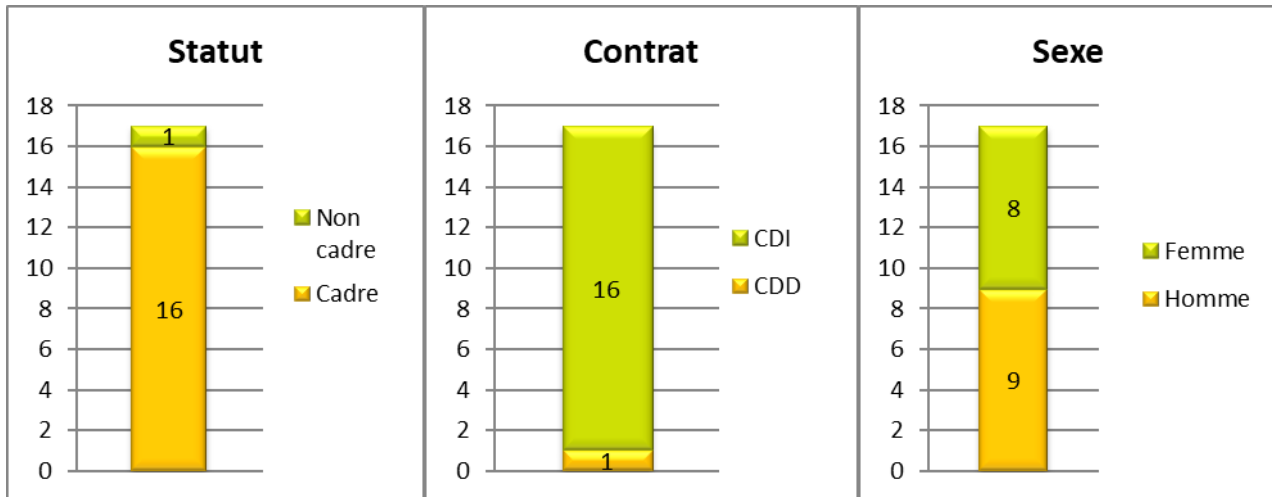
Suivi du personnel

L'effectif au 31/12/2021, hors les 2 mandataires sociaux, est de 17 postes salariés représentant 13,23 équivalents temps plein (ETP).

La société a mis à disposition sur l'exercice 4 salariés à ISÈRE Aménagement représentant 1,13 ETP et la société SARA Développement a mis à disposition de TERRITOIRES 38 1 salarié représentant 0,14 ETP.

L'effectif ainsi retraité se monte ainsi à 12,1 équivalents temps plein (ETP) durant l'exercice.

Au 31 décembre 2021, la répartition des 17 salariés par statut, type de contrat et sexe s'établit comme suit :



L'âge moyen de l'effectif est de 40 ans.

RAPPORT DE GESTION

SUR L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	5
1. L'ACTIONNARIAT	5
2. LA GOUVERNANCE	8
3. LES DIRIGEANTS	8
8 - LES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET CENSEURS	9
4. LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ	10
5. LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE	10
6. LES CONTRÔLES EXTERNES	11
7. LES RÉMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX	11
DEUXIÈME PARTIE :	11
LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE	11
1 - PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	11
2 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS	11
Résultat de l'exercice.....	11
Compte de résultat de la société.....	12
Compte de résultat de la société – Partie « fonctionnement »	13
Compte de résultat de la société – Partie « opérations propres »	15
Soldes intermédiaires de gestion – Parties fonctionnement et opération propre	16
Ratios d'analyse financière – Parties fonctionnement et opération propre	16
3 - INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	17
4 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT	18
5 - AFFECTATION DU RÉSULTAT	18
6 - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS	19
TROISIÈME PARTIE :	19
L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EXERCICE ECOULÉ	19
1 - LE CHIFFRE D'OPÉRATIONS	19
2 - LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT	20
2.1 Les contrats de concession	20
2.2 Les dépenses d'aménagement	20
2.3 Les commercialisations.....	20
3 - LES MANDATS.....	22
4 - LES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE	23
4.1 Les contrats.....	23
4.2 Les dépenses.....	23
5 - LES ÉTUDES / AMO	24
6 - LES ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	25
7 - L'ÉVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR	25

8 - LES EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	25
QUATRIÈME PARTIE : LES MANDATAIRES SOCIAUX.....	26
CINQUIÈME PARTIE : FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	27
ANNEXE	29
A – TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	29

PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31/12/2021, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

L'exercice social couvre 12 mois. Il commence le premier janvier.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de votre Commissaire aux comptes.

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionariat et la répartition des postes d'administrateurs à la clôture de l'exercice écoulé.

TERRITOIRES 38

1 703 996 euros divisé en 224 210 actions.

ACTIONNAIRES ET ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
Département de l'Isère, - Représenté au Conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> o Monsieur Jean-Pierre BARBIER, o Madame Anne-Sophie CHARDON, o Monsieur Robert DURANTON, o Madame Anne GÉRIN, o Monsieur Cyrille MADINIER, o Madame Sandrine MARTIN-GRAND, o Madame Annick MERLE, o Monsieur David QUEIROS. 	46.00 %	103 143
Grenoble Alpes Métropole, - représentée au Conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> o Madame Françoise CHARAVIN, o Monsieur Vincent LECOURT, o Monsieur Jean-Yves PORTA. 	14.31 %	32 085
Ville de Grenoble, - représentée au Conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> o Monsieur Pierre-André JUVEN, o Madame Barbara SCHUMAN. 	9.20 %	20 630
Ville d'Echirolles, - Représentée au Conseil d'administration par Madame Laetitia RABIH.	1.83 %	4 098
Ville d'Eybens, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Gilles BUGLI.	1.86 %	4 163
Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise (SMMAG) - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Laurent THOVISTE.	1.58 %	3 555
Ville de St-Egrève, - Représentée à l'assemblée générale par Monsieur Laurent AMADIEU.	0.97 %	2 176
Ville de Pont-de-Claix, - Représentée au Conseil d'administration par Monsieur Sam TOSCANO.	0.42 %	936
Ville de Vienne, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Thierry KOVACS.	0.40 %	898
Ville de Meylan, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Antoine JAMMES.	0.26 %	583

Ville de Saint-Martin d'Hères, - Représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Brahim CHERAA.	0.21 %	468
Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du Grésivaudan (SIZOV), - représenté au Conseil d'administration par Monsieur Thierry FEROTIN.	0.16 %	356
Symbhi, - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Fabien MULYK.	0.11 %	250
Ville de Sassenage, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Pierre SERRAILLIER.	0.08 %	187
Ville de Bourg d'Oisans, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Camille CARREL.	0.08 %	187
Ville de Voreppe, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Olivier GOY.	0.08 %	187
Ville de La Tronche - représentée au Conseil d'Administration par Monsieur Pierre DESPRES.	0.08 %	178
Ville de Fontaine, - représentée au Conseil d'Administration par Monsieur Laurent THOVISTE.	0.07 %	150
Communauté de communes entre Bièvre et Rhône, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Laurent TEIL.	0.07 %	150
Ville de Voiron, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Julien POLAT.	0.07 %	150
Ville de St-Marcellin, - représentée au Conseil d'administration par Monsieur Christian DREYER.	0.05 %	115
Ville de Claix, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Patrick ROUSSET.	0.04 %	100
Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné, - représentée au Conseil d'administration par Monsieur Jean-Paul BONNETAIN.	0.04 %	89
Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Antoine CLOPPET.	0.03 %	74
Ville de Beaurepaire, - représentée à l'Assemblée générale par Madame Béatrice MOULIN-MARTIN.	0.03 %	74
Commune de Pont de Chéruy, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Louis ANDREU.	0.03 %	70
Ville de Grasse-en-Vercors, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Marc BELLOT.	0.01 %	20
Ville de Valbonnais - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Quentin COEUR.	0.01 %	20
Ville de Villard de Lans - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Christophe ROBERT.	0.01 %	20
Ville de Chatte, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Daniel BERNARD.	0.00 %	10
TOTAL ACTIONNAIRES PUBLICS	78.31 %	175 122
Groupe Caisse des dépôts et consignations, - représenté au Conseil d'Administration par Monsieur Philippe LAMBERT.	11.19 %	25 101

Crédit Agricole Sud Rhône Alpes, - représenté au Conseil d'Administration par Madame Catherine CHANTHABOUN.	3.47	7 778
Dexia Crédit Local, - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Pierre CREVITS.	2.34 %	5246
Caisse d'Épargne Rhône Alpes, - représentée au Conseil d'Administration par Monsieur Gérald CAMELIO.	1.37 %	3 067
Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble - représentée au Conseil d'administration par Monsieur Olivier EHRSAM.	0.50 %	1123
Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics de l'Isère, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Bertrand CONVERSO.	0.42 %	936
Chambre des Métiers de l'Isère, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Christian ROSTAING	0.18 %	393
Chambre d'Agriculture de l'Isère, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Claude DARLET.	0.15 %	350
Chambre de Commerce Nord Isère, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Daniel PARAIRE.	0.11 %	250
MEDEF Isère, - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Pierre STREIFF.	0.11 %	240
SAFILAF, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Michel JAFFRIN.	0.46 %	1024
OPAC 38, - représenté à l'Assemblée générale par Madame Sandrine MARTIN-GRAND.	0.32 %	728
Société d'Habitation des Alpes – Pluralis, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Didier MONNOT.	0.21 %	468
SDH, - représentée à l'Assemblée générale par Madame Patricia DUDONNE.	0.21 %	468
PROCIVIS Alpes Dauphiné, - représenté à l'Assemblée générale par Monsieur Didier MONNOT.	0.42 %	936
Action Logement Immobilier, - non représentée à l'Assemblée générale.	0.20 %	449
ACTIS, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Pierre PAYRARD.	0.06 %	125
Fédération des Promoteurs Immobiliers, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Olivier GALLAIS.	0.06 %	125
ADVIVO, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Julien De LEIRIS.	0.01 %	20
SAEM des Téléphériques des 7 Laux, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Gérard COHARD.	0.08 %	187
SOLIHA Isère Savoie, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Francis PILLOT.	0.04 %	74
TOTAL ACTIONNAIRES PRIVES	21.91 %	49 088
TOTAL GENERAL	100.00 %	224 210

La société est composée de :

- 51 actionnaires,
- 18 administrateurs.

2. LA GOUVERNANCE

Conformément à l'article R 225-102 du Code de commerce, le Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L 225-51-1 du Code de commerce.

Par délibération en date du 13 juillet 2010, le Conseil d'administration a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Par délibération en date du 10 février 2017, le Conseil d'administration a décidé d'unifier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

3. LES DIRIGEANTS

Le Département de l'Isère représenté par M. Jean-Pierre BARBIER a été désigné Président du Conseil d'administration, pour la durée de son mandat d'administrateur.

Président	Représentant	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
Département de l'Isère	Jean-Pierre BARBIER	19 septembre 2017	19 septembre 2017	

Par délibération en date du 28 septembre 2021, M. Jean-Pierre BARBIER a été renouvelé dans ses fonctions de Président et Directeur Général, pour la durée de son mandat électif.

Directeur Général	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
M. Jean-Pierre BARBIER	28 septembre 2021	19 septembre 2017	

Conformément à l'article 18 des statuts, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée, même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait l'objet social, ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer la preuve.

Directeur Général Délégué

Par délibération en date du 28 septembre 2021, le Conseil d'administration a renouvelé la désignation de M. Christian BREUZA dans ses fonctions de Directeur Général Délégué, décidé par le Conseil d'administration du 10 février 2017, jusqu'au terme du mandat du Président Directeur Général.

Directeur Général Délégué	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
M. Christian BREUZA	28 septembre 2021	10 février 2017	

Conformément aux dispositions de l'article 18.5 des statuts, le Conseil d'administration a fixé, par délibération en date du 28 septembre 2021, les limitations de pouvoirs du Directeur Général Délégué qui s'exerceront selon les modalités suivantes.

Autorisation préalable du Directeur Général :

- Les projets de transaction (valant règlement amiable d'un litige) d'un montant supérieur à 100 000 €,
- Les placements financiers hors comptes à terme, SICAV monétaires et parts sociales de banques,
- La souscription de tout emprunt, contrat de crédit-bail et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par la société, d'un montant supérieur ou égal à 500 000 €,
- Toute décision d'engagement de fonds propres de la société dans toute opération immobilière pour son compte propre (acquisition d'actifs et/ou de droits réels immobiliers),
- Pour les opérations d'aménagement, toute acquisition et toute cession de terrain ou d'immeuble et d'une manière générale toute opération constitutive de droit réel immobilier d'un montant supérieur ou égal à 5 000 000 € HT,
- Pour les opérations en compte propre, toute décision représentant un engagement, un coût ou une responsabilité, même potentielle, pour la société, d'un montant supérieur à 10% des fonds propres de la société,
- Tout marché de fournitures courantes et services, ou de prestations intellectuelles, d'un montant supérieur ou égal à 500 000 € HT,
- Tout marché de travaux d'un montant supérieur ou égal à 5 000 000 € HT,
- Toute prise ou renonciation d'engagement sous forme de caution, aval ou garantie.

Les mandats des mandataires sociaux sont listés en quatrième partie du présent rapport.

4. LES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET CENSEURS

Les tableaux ci-dessous récapitulent les mandats des Commissaires aux comptes.

Nous vous informons qu'aucun des mandats des Commissaires aux comptes n'est parvenu à son terme, ayant été renouvelés par l'Assemblée Générale des actionnaires intervenue le 25 mai 2021 relative à l'approbation des comptes 2020.

Commissaires aux comptes	Durée du mandat	AGO					
		1	2	3	4	5	6
Titulaire : Monsieur Jean Marc BAUMAN KPMG SA	6 exercices	10/05/22					
Suppléant : Monsieur SALUSTRO SALUSTRO REYDEL	6 exercices	10/05/22					

4. LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

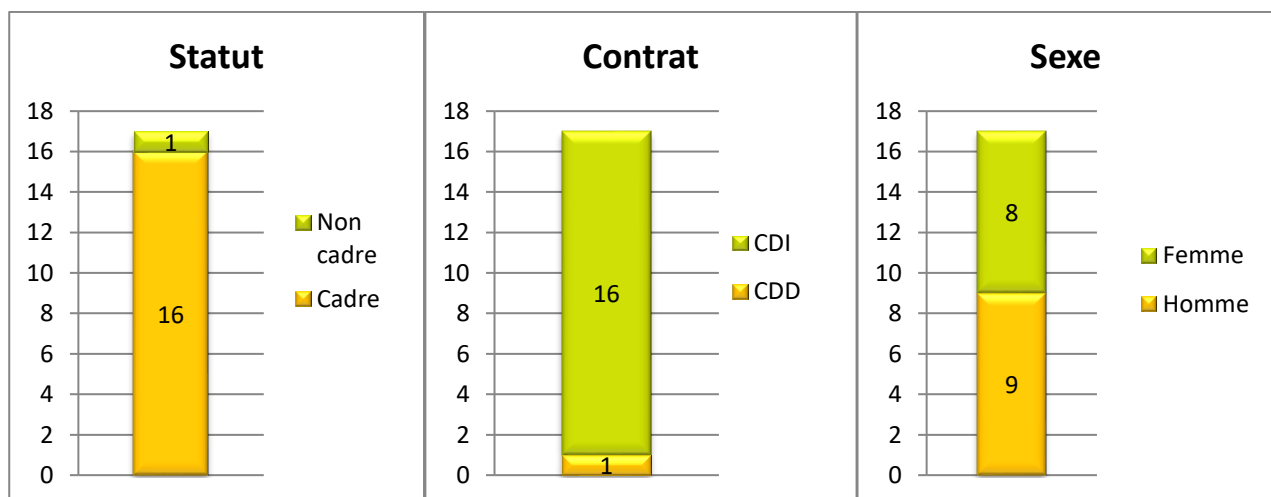
L'analyse de l'effectif de la société intègre le personnel mis à disposition (PMAD).

L'effectif au 31/12/2021, hors les 2 mandataires sociaux, est de 17 postes salariés représentant 13,23 équivalents temps plein (ETP).

La société a mis à disposition sur l'exercice 4 salariés à ISÈRE Aménagement représentant 1,13 ETP et la société SARA Développement a mis à disposition de TERRITOIRES 38 1 salarié représentant 0,14 ETP.

L'effectif ainsi retraité se monte ainsi à 12,1 équivalents temps plein (ETP) durant l'exercice.

Au 31 décembre 2021, la répartition des 17 salariés par statut, type de contrat et sexe s'établit comme suit :



L'âge moyen de l'effectif est de 40 ans.

5. LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE

Depuis le mois de juin 2009, TERRITOIRES 38 partage ses locaux au sein du GIE ELEGIA situé au 34 rue Gustave EIFFEL à Grenoble (38000).

6. LES CONTRÔLES EXTERNES

Au cours de l'exercice écoulé, aucun contrôle externe (URSSAF, Chambre Régionale des Comptes, Services fiscaux, etc.) n'a eu lieu.

7. LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au cours de l'exercice écoulé, les administrateurs n'ont bénéficié d'aucun avantage, ni reçu aucune rémunération ou jeton de présence.

DEUXIÈME PARTIE :

LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1 - PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Nous vous proposons de vous présenter dans cette partie du rapport de gestion les résultats les plus significatifs, dans les domaines comptables et financiers.

En annexe des comptes annuels, figure le compte de résultat de la société ventilé par activité. Compte tenu de l'activité spécifique des SEM, cette présentation doit vous permettre une analyse pertinente de l'activité intrinsèque de notre société, dont les valeurs sont présentées dans la colonne « fonctionnement ».

Les autres colonnes vous permettent par ailleurs d'isoler les différents flux financiers propres à chacune des activités de la SEM.

Conformément aux normes comptables, on désignera par « Chiffre d'affaires comptable » la somme de la production vendue de biens (produits de cessions de charges foncières, produits à l'avancement sur opération de construction) et de la production vendue de services (rémunérations sur mandats et études).

Par convenance, on utilisera le terme de « Chiffre d'affaires » pour désigner la somme des rémunérations perçues par TERRITOIRES 38 (sur les opérations en compte propre, sur les concessions, les mandats et les études), les produits à l'avancement sur opération de construction et les éventuels autres produits.

2 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

Résultat de l'exercice

Au titre de l'exercice clos le 31/12/2021, les résultats économiques et financiers concernant la société et ses opérations sont les suivants :

- Le chiffre d'affaires comptable HT s'établit à 32 477 247 euros, décomposé comme suit :
 - o Production vendue de biens : 30 838 384 euros,
 - o Production vendue de services : 1 638 863 euros,
- La production stockée à hauteur de 3 252 469 euros ;
- Les reprises sur provisions, amortissements et transferts de charges pour 4 690 709 euros ;
- Le total des produits d'exploitation s'élève à 40 420 426 euros ;
- Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 39 586 770 euros ;
- Le résultat d'exploitation est de 833 656 euros ;
- Le montant des traitements et salaires s'élève à 757 816 euros dont 50 826 euros au titre de l'intéressement ;
- Le montant des charges sociales s'élève à 332 392 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de 14 729 euros, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 848 279 euros.

Le résultat exceptionnel de la société est de 25 300 euros.

Avec la mise en place début 2020 d'une Union Economique et Sociale (UES) des entreprises du groupe ELEGIA (TERRITOIRES 38, ISÈRE Aménagement, GIE ELEGIA, SARA Aménagement et SARA Développement) et un effectif de cette UES supérieur à 80 salariés, un accord de participation rendu obligatoire a été mis en place, avec application de la formule légale. Les résultats fiscaux 2021 permettent de déclencher la participation à hauteur de 2 255 euros pour 2021 et 3 527 euros pour 2020.

Compte tenu des éléments ci-dessus et de l'impôt sur les bénéfices de 47 150 euros (dont un impôt différé sur les opérations propres en cours de réalisation de 110 136 euros et une reprise de la provision d'impôt différé des opérations propres livrées en 2021 de 122 595 euros), le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 820 648 euros.

Au 31/12/2021, le total du bilan de la société s'élève à 74 794 488 euros.

Au cours de cet exercice, la société n'a pas contracté de dettes financières à moyen et long terme mais a prorogé de deux années l'avance en compte courant d'associé du Département de l'Isère à hauteur de 4 000 000 euros.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce.

Compte de résultat de la société

Les analyses qui suivent portent exclusivement sur les données issues des colonnes « fonctionnement » et « opération propre » du compte de résultat. Ces analyses doivent vous permettre d'évaluer la santé financière de notre société et de juger de son potentiel de développement.

Le chiffre d'affaires global perçu par la société s'établit à 32 477 247 euros pour l'exercice. Il intègre les honoraires perçus par TERRITOIRES 38 y compris les transferts de charges et les produits générés par les opérations pour compte propre.

Compte de résultat de la société – Partie « fonctionnement »

Les produits d'exploitation

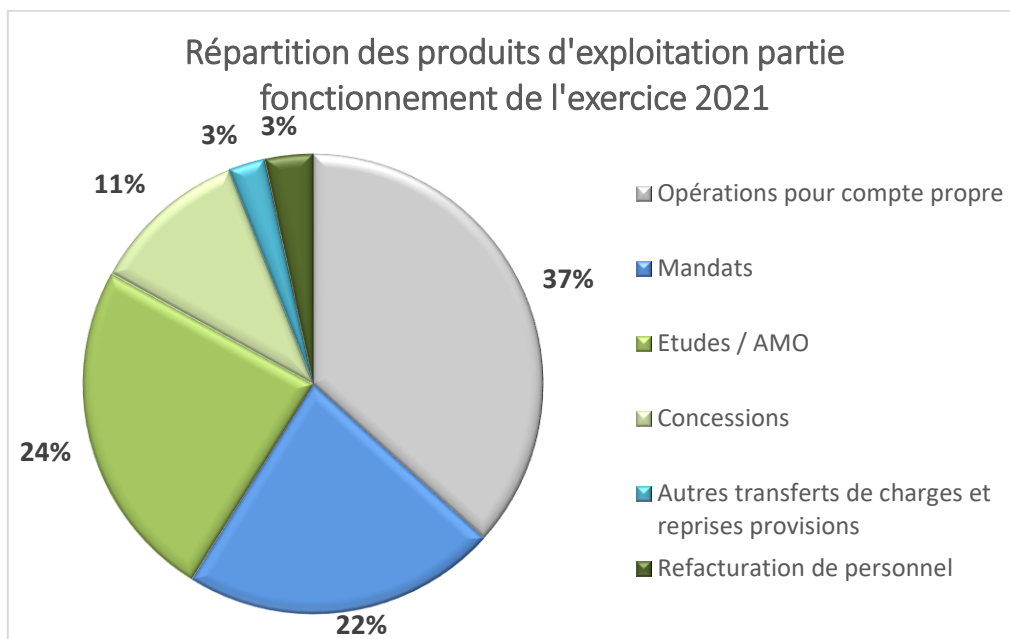
TERRITOIRES 38 intervient suivant 4 modes opératoires : les études/AMO, les mandats, les concessions d'aménagement et les opérations « en compte propre ». D'un point de vue comptable, seules les rémunérations sur les études, les rémunérations sur les mandats et les produits à l'avancement sur les opérations de construction sont considérées comme de la production vendue et intégrées à ce titre au chiffre d'affaires comptable. Lorsque TERRITOIRES 38 intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement ou d'une opération en compte propre, la société impute ses charges en compte de fonctionnement (salaires et autres charges) et effectue un transfert de charges vers le compte de l'opération.

Au 31/12/2021, le montant total des produits d'exploitation s'établit à 2 887 572 euros, avec la répartition suivante :

- Production vendue de biens : 336 640 euros, décomposés comme suit :
 - o 336 640 euros de rémunération sur études,
- Production vendue de services 1 345 252 euros, décomposés comme suit :
 - o 640 300 euros de rémunération sur mandats,
 - o 360 054 euros de rémunération sur études / AMO,
 - o 247 352 euros sur les prestations de développement immobilier,
 - o 97 545 euros pour la mise à disposition de personnel à ISÈRE Aménagement,
- Transfert de charges et reprises de provisions : 1 205 680 euros, décomposés comme suit :
 - o 319 367 euros de rémunération sur concessions,
 - o 812 052 euros de rémunération d'honoraires sur opérations pour compte propre : maison de santé de Gières, Premium Sassenage, aménagement ECOSIS, aménagement Les Glairons, ALEDIA Champagnier, aménagement quartier Dessaix à Thonon,
 - o 74 261 euros d'autres transferts de charges, dont 68 927 euros correspondant à des charges supportées par la société et refacturées au GIE ELEGIA et 5 333 euros correspondant aux reprises de provisions,
- Autres produits : 1 euro.

En conséquence, la rémunération globale perçue par la société (chiffre d'affaires) s'établit à 2 887 572 euros pour l'exercice.

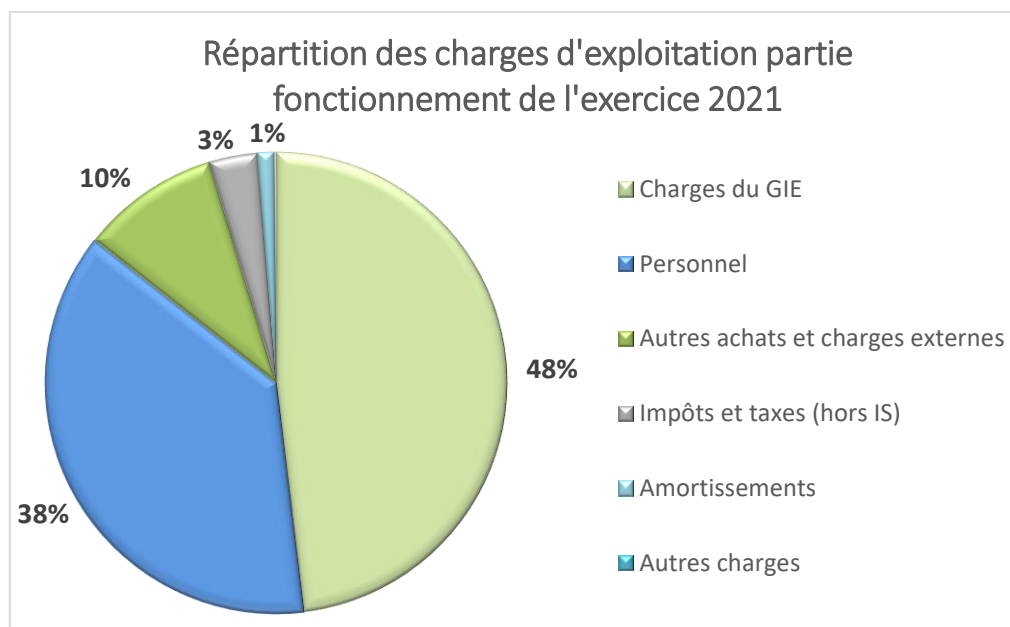
Le chiffre d'affaires est composé à 37% des rémunérations sur opérations pour compte propres, 22% de la rémunération issue des mandats, 24% des études et AMO, 11% de la rémunération issue des concessions d'aménagement, 3% des autres transferts de charges et à 3 % des refacturations de personnel à ISÈRE Aménagement.



Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation comprennent les charges de personnel, les autres charges et achats externes, les dotations aux amortissements et provisions, ainsi que les impôts et taxes.

Au 31/12/2021, elles s'élèvent à 2 936 409 euros, décomposés comme suit :



Poste principal des charges d'exploitation fonctionnement (48% en 2021), la contribution aux charges du GIE ELEGIA qui s'élève à 1 412 244 euros (soit 30% des charges du GIE).

Le second poste de charges correspond aux charges de personnel : 1 101 538 euros (dont 11 330 euros de personnel de SARA Développement mis à disposition) et les principaux ratios de productivité 2021 s'établissent comme suit :

- Chiffre d'affaires / ETP : 221 K€,
- Chiffre d'affaires / Responsable d'opérations : 180 K€,
- Charges de personnel * / Chiffre d'affaires : 70%.

* Les charges de personnel sont retraitées de manière à intégrer en complément des salariés de la société, la part de charges de personnel refacturée par le GIE (931 018 euros représentant 29% des charges de personnel du GIE).

Les « autres achats et charges externes » comprennent les frais d'assurances, les honoraires (Commissaire aux comptes, expert-comptable, avocats, prestataires pour des prestations sous traitées sur les missions de programmation, etc.), les frais de publicité, de déplacement, de réception, les frais de recrutement ainsi que les frais bancaires. Ces charges de fonctionnement s'établissent à 284 699 euros pour l'exercice 2021.

Les impôts et taxes s'élèvent à 100 577 euros en 2021. Sont intégrées : la taxe d'apprentissage, la participation à la formation continue, la cotisation sur la valeur ajoutée, la cotisation foncière des entreprises (refacturée au GIE) et la C3S (29 K€).

Les dotations aux amortissements s'établissent à 33 578 euros,

Les autres charges s'élèvent à 3 774 euros.

Ces charges d'exploitation représentent environ 98% du chiffre d'affaires.

Compte de résultat de la société – Partie « opérations propres »

TERRITOIRES 38 réalise des opérations pour compte propre qui génèrent du résultat pour la société. Elles sont de deux natures :

- Contrat de promotion immobilière pour la réalisation de nouveaux bâtiments : le chiffre d'affaires est comptabilisé au pourcentage de l'avancement des dépenses. Lorsqu'une opération est en phase étude, on bascule en production stockée les dépenses engagées ;
- Aménagement privé : le chiffre d'affaires est comptabilisé au prorata de l'avancement global calculé ainsi : avancement commercial x avancement technique. Les charges correspondantes sont constatées, les autres charges sont stockées.

Au global, le compte de résultat des opérations propres s'établit ainsi :

- Production vendue de biens : 27 358 706 euros,
- Production vendue de services : 293 612 euros,
- Production stockée : 4 454 683 euros,
- Les produits d'exploitation s'élèvent ainsi à 32 107 000 euros,
- Les charges d'exploitation sont de 31 224 507 euros.

Le résultat d'exploitation généré s'établit à 882 493 euros.

Les opérations réalisées par TERRITOIRES 38 et les résultats générés (marges) en 2021 sont détaillés dans le tableau suivant :

K€	4040 CSTB	4100 MSP Gières	4101 ALEDIA Echirrolles	4103 ECOSIS	4104 Les Glairons	4105 PREMIUM	4106 ALEDIA Champagnier	4107 Armonia	4108 MSP Sassenage	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION :										
Productions vendue biens	-	511	-	2 828	-	2 836	21 184	-	-	27 359
Production vendue services	153	31	109	-	-	-	-	-	-	294
Montant net du chiffre d'affaires	153	543	109	2 828	-	2 836	21 184	-	-	27 652
Production stockée	-	-	-	3 368	1 033	-	111	124	39	4 455
TOTAL (I)	153	543	109	6 196	1 033	2 836	21 073	124	39	32 107
CHARGES D'EXPLOITATION :										
Autres achats et charges externes	153	471	102	6 035	1 033	2 447	20 819	124	39	31 225
TOTAL (2)	153	471	102	6 035	1 033	2 447	20 819	124	39	31 225
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-	72	7	161	-	388	254	-	-	882

Soldes intermédiaires de gestion – Parties fonctionnement et opération propre

En vue d'une analyse plus approfondie des chiffres que nous venons de vous présenter, nous avons souhaité vous préciser les principaux soldes intermédiaires de gestion, adaptés aux spécificités d'une SEM. Ceux-ci permettent notamment de comprendre la formation du résultat de la société et apportent un éclairage sur sa productivité.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) s'élève pour l'exercice à un montant 867 234 euros. Il mesure la performance économique de la société, c'est-à-dire celle que réalise sa seule exploitation, avant prise en compte de décisions politiques ou d'incidences fiscales qui n'affectent, elles, que le résultat final. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EBE	75 478 €	82 387 €	131 607 €	447 606 €	376 893 €	867 234 €
Fonctionnement	75 478 €	82 387 €	131 607 €	12 021 €	-56 569 €	-15 259 €
OP propres	0 €	0 €	0 €	435 585 €	433 462 €	882 493 €

Comparativement à l'EBE, le résultat d'exploitation (REX) intègre les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation. Il s'établit à 833 656 euros pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2016	2017	2018	2019	2020	2021
REX	17 268 €	25 193 €	74 650 €	392 426 €	323 908 €	833 656 €
Fonctionnement	17 268 €	25 193 €	74 650 €	-43 159 €	-109 554 €	-48 837 €
OP propres	0 €	0 €	0 €	435 585 €	433 462 €	882 493 €

Ratios d'analyse financière – Parties fonctionnement et opération propre

Nous complétons cette présentation par quelques ratios classiques d'analyse financière de rentabilité qui permettent :

- une comparaison sectorielle par rapport aux sociétés du même secteur d'activité,
- un suivi historique de la performance de la société.

Le chiffre d'affaires retenu pour le calcul des ratios est celui de la partie « fonctionnement » et celui généré en opérations propres, soit un chiffre d'affaires de 34 994 572 euros pour 2021.

Le taux d'EBE ou taux de marge brute d'exploitation (EBE/Chiffre d'affaires), qui permet de mesurer la performance économique de l'entreprise, est de 2,48% pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	2021
Taux d'EBE	2,25%	3,14%	5,16%	2,95%	3,02%	2,48%

Le taux de marge nette (Résultat net/Chiffre d'affaires), qui permet d'apprécier le résultat net généré par la société en termes de chiffre d'affaires, s'élève à 2,35%. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	2021
Taux de marge nette	1,12%	1,22%	3,47%	1,84%	2,41%	2,35%

Le taux de rentabilité financière (Résultat net/Capitaux propres), qui mesure la capacité des capitaux investis par les actionnaires à dégager du profit, s'établit à 11,41% pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	2020	2021
Rentabilité financière	0,66%	0,56%	1,53%	4,94%	4,73%	11,41%

3 - INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L 441-6-1 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 à la clôture de l'exercice, des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Factures reçues et émises en 2021 ayant connu un retard de paiement en cours de l'exercice

	Article D. 441 II.- 1° : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	943	X				616	197	X				184
Montant cumulé des factures concernées TTC	49 070 138,92	18 677 149,97	1 468 172,22	1 918 852,58	22 060,80	22 086 235,57	16 944 666,77	11 390 554,27	1 481 954,61	97 762,62	2 631 041,25	15 601 312,75
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	68,96%	26,25%	2,06%	2,70%	0,03%	31,04%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						52,06%	35,00%	4,55%	0,30%	8,08%	47,94%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

4 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles fiscalement.

5 - AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 820 647,82 euros de la manière suivante :

ORIGINE : Résultat bénéficiaire de l'exercice, soit 820 647,82 euros.

AFFECTATION : Dotation aux réserves

- Aux autres réserves, soit 820 647,82 euros.

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la société s'élèvent à 7 189 882 euros.

6 - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des quatre précédents exercices.

TROISIÈME PARTIE :

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EXERCICE ECOULÉ

L'activité opérationnelle de la société se mesure à partir :

- D'une part, des dépenses d'investissement (chiffre d'opérations) enregistrées lors de l'exercice sur les concessions d'aménagement et les mandats ;
- Et d'autre part, des commercialisations de charges foncières dans les concessions.

1 - LE CHIFFRE D'OPÉRATIONS

Le chiffre d'opérations de l'exercice 2021, constitué des dépenses d'acquisitions foncières, d'études et de travaux (hors rémunération de l'aménageur, frais financiers et frais divers) sur les concessions et les mandats, s'élève à 41 772 456 € HT.

L'historique et la répartition de cet indicateur sont détaillés dans le tableau suivant :

	Chiffre d'opérations (€ HT)				
	2017	2018	2019	2020	2021
TOTAL GENERAL	5 944 000	24 209 536	52 697 014	40 436 938	41 772 456
Concession	984 000	1 177 760	660 619	1 410 326	1 104 859
1 ACQUISITIONS	-	-	351 657	250 539	894 273
2 ETUDES ET HONORAIRES	318 000	196 938	33 686	51 963	3 441
3 TRAVAUX	666 000	980 822	275 276	1 107 824	207 145
Mandat	4 960 000	23 012 931	41 103 826	30 643 527	16 448 183
1 ACQUISITIONS	-	-	-	-	-
2 ETUDES ET HONORAIRES	1 642 000	1 943 928	2 015 562	2 775 149	1 605 229
3 TRAVAUX	3 318 000	21 069 003	39 088 264	27 868 378	14 842 954
Opération propre	-	18 845	10 932 569	8 383 086	24 219 413
1 ACQUISITIONS	-	-	5 185	12 557	2 557 610
2 ETUDES ET HONORAIRES	-	18 845	476 989	268 499	1 468 454
3 TRAVAUX	-	-	10 450 394	8 102 030	20 193 349

2 - LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1 Les contrats de concession

En 2021, TERRITOIRES 38 ne s'est pas vu confier après appel d'offres de nouveau contrat de concession.

2.2 Les dépenses d'aménagement

Pour 2021, les dépenses d'investissement sur les concessions s'élèvent à 1 104 859 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2021	
Acquisitions	894 273
Etudes et honoraires	3 441
Travaux	207 145
TOTAL	1 104 859

Les dépenses d'investissement portent sur les opérations suivantes :

Opérations	Montant
947 SEYSSINS PRE NOUVEL ZONE NAb	1 203 081
1215 ZA de Champ Perroud	4 110
1166 St Martin Hères ZAC Neyrpic	- 102 332

2.3 Les commercialisations

2.3.a Logements

Les actes de ventes :

En 2021, nous avons signé 2 actes de vente représentant 82 logements :

	Concession	Quantité	Prix
Logements (nb)	PRE NOUVEL	27	343 980
	PRE NOUVEL	55	1 996 020
Total Logements (nb)		82	2 340 000

Les promesses de ventes :

En 2021, nous avons signé 3 promesses de vente faisant 132 logements :

	Concession	Quantité	Prix
Logements (nb)	PRE NOUVEL	36	1 118 000
	PRE NOUVEL	26	357 000
	NEYRPIC	70	900 000
Total Logements (nb)		132	2 375 000

2.3.b Commerces

Les actes de ventes :

En 2021, nous n'avons pas signé d'actes de vente.

Les promesses de ventes :

En 2021, nous n'avons pas signé de promesse de vente.

2.3.c Bureaux

Les actes de ventes :

En 2021, nous n'avons pas signé d'actes de vente.

Les promesses de ventes :

En 2021, nous n'avons pas signé de promesse de vente.

2.3.d Activités économiques

Les actes de ventes :

En 2021, nous avons signé deux actes de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Activités (ha)	NEYRPIC	0,2	648 000
	ECOSIS	5,6	2 828 083
Total Activités (ha)		5,8	3 476 083

Les promesses de ventes :

En 2021, une promesse de vente a été signée :

	Concession	Quantité	Prix
Activités (Ha)	NEYRPIC	0,2	648 000
Total Activités (ha)		0,2	648 000

2.3.e Tableaux de synthèse

Actes de vente

Catégorie	Unité	Budget 2021	Situation au 31 décembre 2021	% d'exécution
Logements	Nombre	82	82	100%
Commerces	m ² SP	0	0	0%
Bureaux	m ² SP	0	0	0%
Activités économiques	Ha	6,8	5,8	85%
Logements	€	2 340 000	2 340 000	100%
Commerces	€	0	0	0%
Bureaux	€	0	0	0%
Activités économiques	€	3 747 150	3 476 083	93%
Total	€	6 087 150	5 816 083	96%

Promesses de vente

Catégorie	Unité	Budget 2021	Situation au 31 décembre 2021	% d'exécution
Logements	Nombre	70	132	189%
Commerces	m ² SP	0	0	0%
Bureaux	m ² SP	0	0	0%
Activités économiques	Ha	7,9	0,2	2%
Logements	€	1 000 000	2 375 000	238%
Commerces	€	0	0	0%
Bureaux	€	0	0	0%
Activités économiques	€	4 317 500	648 000	15%
Total	€	5 317 500	3 023 000	57%

Au 31/12/2021, le stock de promesses de vente s'élève à environ 6,8 M€ HT.

3 - LES MANDATS

En 2021, TERRITOIRES 38 s'est vu confier les nouveaux mandats suivants :

N°	Mandat	Mandant	Date de convention	Rémunération
2246	Réhabilitation du musée des minéraux et de la faune	Commune de Bourg d'Oisans	03/06/2021	33 369 € HT sur 1 an
2247	Gestion financière des marchés UGA	UGA	22/07/2021	45 557,75 € HT sur 2 ans

Pour 2021, les dépenses d'investissement sur les mandats s'élèvent à 16 448 183 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2021	
Acquisitions	-
Etudes et honoraires	1 605 229
Travaux	14 842 954
TOTAL	16 448 183

Les principales dépenses réalisées sur l'exercice portent sur les mandats suivants :

Opérations	Montant
2181 Lycée de Romans RRA	3 661 213
2213 Réalisation Nouvelle Unité de Production sur Presqu'île	3 152 362
2243 Construction de la maison des agriculteurs	2 944 493
2223 COMUE Restructuration Hall Ampère CSIU MSE	2 734 176
2222 Siepavéo Téléporté Allemont/Oz et foncier	1 341 000
2244 MR maison médicale Veurey Voroize	711 538
2221 MR Cantine Louvarou Jarrie	470 005
2209 Tramway Saint Julien	433 780
2247-01 Extension Briffaut 1 à Valence	352 452
2168 RRA Lycée Deschaux Sassenage	286 074

4 - LES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE

4.1 Les contrats

En 2021, TERRITOIRES 38 a conclu un contrat de promotion immobilière :

N°	Opération	Donneur d'ordre	Date	Honoraires (hors marge)
4106	CPI ALEDIA Champagnier	SCI Aledia Champagnier	09/06/2021	1 070 400 € HT sur 2 ans

La société a également engagé des études et honoraires pour un contrat de promotion immobilière à signer en 2022 avec ELEGIA Développement pour la réalisation de la clinique vétérinaire Armonia.

4.2 Les dépenses

Pour 2021, les dépenses d'investissement sur les opérations propres s'élèvent à 24 219 413 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2021	
Acquisitions	2 557 610
Etudes et honoraires	1 468 454
Travaux	20 193 349
TOTAL	24 219 413

Les dépenses ont été réalisées principalement sur les opérations suivantes :

Opérations	Montant
4106 CPI SCI ALEDIA FAB	19 712 238
4103 Aménagement ECOSIS à Voreppe	3 174 376
4105 CPI Sassenage Premium Lot 1	630 525
4100 CPI maison de santé de Gières	421 664
4107 CPI Clinique Vétérinaire	124 283
4101 CPI ALEDIA	103 972
4108 MSP Sassenage	32 350
4104 Aménagement du site Les Glairons à Saint-Martin-d'Hères	20 006

5 - LES ÉTUDES / AMO

En 2021, TERRITOIRES 38 s'est vu confier les nouvelles opérations suivantes :

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
3250	Réhabilitation immeuble en copropriété "100 Arlequin"	Syndicat de copropriété 100 Arlequin / Oralia	23/03/2021	173 929,25 € HT sur 6 ans
3260	Réhabilitation énergétique 170 Arlequin	Syndicat de copropriété 170 Arlequin / Audras & Delanois	23/03/2021	310 898,88 € HT sur 6 ans
3261	Réhabilitation énergétique 150 Arlequin	Syndicat de copropriété 150 Arlequin / Foncia	04/05/2021	276 073,68 € HT sur 6 ans
3262	Réhabilitation énergétique 130 Arlequin	Syndicat de copropriété 130 Arlequin / Foncia	04/05/2021	173 602,32 € HT sur 6 ans
3265	AMO requalification du site des papeteries	Commune de Villard Bonnot	09/07/2021	24 211,5 € HT sur 1 an
5235	Etude faisabilité construction école St Joseph de Lumbin	OGEC	13/04/2021	7 852 € HT sur 1 an
5237	Prestation foncière réalisation piste cyclable	CC de l'Oisans	05/02/2021	Marché à BC sur 3 ans
5250	Audit énergétique PRD résidence Ouest Berlioz Le Bourget	CROUS	04/02/2021	14 201 € HT sur 1 an
5251	Programmation restructuration de l'école Marennes	Commune de Marennes	03/05/2021	24 128,5 € HT sur 1 an
5252	AMO études opérationnelles SDIS Montélimar	SDIS de la Drôme	25/03/2021	17 690 € HT sur 1 an
5253	AMO programme salle polyvalente Meylan	Commune de Meylan	09/07/2021	11 620 € HT sur 1 an

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
5254	Prog. Optimisation des bâtiments communaux	Commune de Sassenage	20/05/2021	15 870 € HT sur 1 an
5256	AMO désignation du maitre d'œuvre	Commune de Saint Just de Claix	09/07/2021	9 157,5 € HT sur 1 an
5258	Prog requalification de l'ancienne EPHAD Roybon	Commune de Roybon	27/01/2021	12 075 € HT sur 1 an
5259	AMO désignation MOE CTM Alpe d'Huez	Commune d'Huez	16/08/2021	26 625 € HT sur 1 an
5260	AMO aménagement route de Raclaz à Vulbens	Commune de Vulbens	01/09/2021	26 331,5 € HT sur 1 an
5261	Etude faisabilité aménagement ex IME à Tullins	Commune de Tullins	13/09/2021	1500 € HT sur 1 an
5262	Etude faisabilité futur siège EPFL rue Mallifaud	EPFL du Dauphiné,	01/10/2021	7 540 € HT sur 1 an
5263	AMO téléporté Francheville-Lyon SYTRAL	SYTRAL	13/10/2021	Marché à BC sur 4 ans
5265	AMO suivi concours du gymnase Beauvallet à Seyssins	Commune de Seyssins	23/12/2021	15 160,75 € HT sur 1 an

6 - LES ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

7 - L'EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR

La société a poursuivi les orientations définies dans le plan stratégique 2018-2021 approuvé en mars 2018 notamment par un positionnement sur l'activité immobilière pour compte propre.

8 - LES EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, il convient de souligner les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi :

Néant

QUATRIÈME PARTIE : LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1, al. 3 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice 2020 dans tout type de société anonyme par chacun des mandataires sociaux de la société, telle que cette information nous a été communiquée.

Mandataires sociaux	Fonction/Mandat
M. Jean-Pierre BARBIER	Président Directeur Général de la SEM TERRITOIRES 38 Président du GIE ELEGIA Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement
M. Christian BREUZA	Administrateur du GIE ELEGIA Directeur Général Délégué de la SEM TERRITOIRES 38 Directeur Général Délégué de la SPL ISÈRE Aménagement Directeur Général de la SPLA SARA Aménagement Directeur Général de la SAEML SARA Développement Président de la SAS ELEGIA Développement Président de la SAS DESSAIX Aménagement Gérant de la SCI ALEDIA ECHIROLLES Gérant de la SCI Premium Gérant de la SCI ALEDIA Champagnier
Administrateurs	
M. Gérald CAMELIO	Administrateur de la SAEML SARA Développement Administrateur de la SEM CHAMROUSSE Aménagement
Mme Catherine CHANTHABOUN	
Mme Françoise CHARAVIN	Administratrice de la SCP HLM
Mme Anne-Sophie CHARDON	
M. Brahim CHERAA	Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement, Administrateur du GIE ELEGIA
M. Robert DURANTON	Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement
M. Olivier EHRSAM	
Mme Anne GÉRIN	Administratrice de la SPL ISÈRE Aménagement Administratrice de la SA HLM habitation des Alpes (PLURALIS) Administratrice de la SPL M TAG
M. Pierre-André JUVEN	Administrateur de la SA SAGES Administrateur de la SAEM INNOVIA

Mandataires sociaux	Fonction/Mandat
M. Philippe LAMBERT	Administrateur de la SEM D'équipement du Rhône et de Lyon Administrateur de la SEM VOLCANS Membre du Conseil de Surveillance de la SA Aéroports de Lyon
M. Vincent LECOURT	
M. Cyrille MADINIER	
Mme Sandrine MARTIN-GRAND	Présidente Directrice Générale de la SPL ISÈRE Aménagement Administratrice du GIE ELEGIA Administratrice de l'EPL l'OPH Alpes Isère Habitat
Mme Annick MERLE	Administratrice de la SPL ISÈRE Aménagement Vice-Présidente de ma SEM MINATEC Entreprises
M. Jean-Yves PORTA	Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement
M. David QUEIROS	Néant
M. Barbara SCHUMAN	Administratrice GIP – Groupement d'Intérêt Public Administratrice de la SEM MINATEC Entreprises

CINQUIÈME PARTIE : FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le tableau ci-dessous récapitule les prises de participations de la société :

Nom filiales	catégorie	partenaires	capital	% détenus par Territoires 38	Avance en compte courant consentie par Territoires 38	C.A	résultat exercice	Année cloture
SAS Elegia Développement	Immobilier d'entreprises	CDC, Crédit Agricole, caisse d'Epargne	3 499 900	51%	765 000	868 669	13 969	31/12/2021
SCCV du Dauphiné	Logements	Bouygues Immobilier	1 000	49%	213 089	- 0,32	- 0	31/12/2020
SCCV Contemporanea	Logements	Safilaf	1 000	15%	-	-	-	31/12/2020
SCCV les Jardins de Prévert	Logements	Edifim	1 000	40%	440 000	-	-	31/10/2021
SAS Dessaix Aménagement	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion	1 000	33%	834 900	-	-1	31/12/2021
SCCV THONON DESSAIX	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion, Altana Promotion	1 000	10%	307 179	-	- 173 371	31/10/2021

Commentaires :

- **SAS ELEGIA Développement :**

2 opérations ont été livrées et mises en exploitation sur 2021 :

- YXIUM : Bâtiment Tertiaire à Sassenage livré en février 2021, et loué à 100% par Air Liquide (bail de 9 ans et 6 mois) ;
- Maison de Santé de Gières : Livraison effectuée en mars 2021. Le taux de remplissage est de 100%.

- **SCCV du Dauphiné :**

Un dossier de dérogation Espèce Protégée a été déposé par l'aménageur (Isère Aménagement) et est en cours d'instruction par la DREAL. L'autorisation est envisagée au 2nd trimestre 2022. Le lancement commercial et technique sont conditionnés à l'obtention cette dérogation.

- **SCCV Contempora :** Le tribunal Administratif a rejeté en date du 3 février 2022 le recours intenté contre le PC Modificatif qui a suspendu l'opération en 2021. Des négociations foncières sont actuellement menées par Safilaf avec les vendeurs. Si les requérants ne saisissent pas le conseil d'état d'ici le 18 avril 2022, le PC sera purgé et nous pourrions envisager un lancement commercial et technique en 2022.

- **SCCV les Jardins de Prévert :** Opération en cours de Travaux. Il reste 3 lots en stock à fin février 2022. Livraisons prévues fin 2022 et 1T 2023 selon les bâtiments.

- **SAS DESSAIX Aménagement :** La SAS a acquis le Foncier auprès de la mairie de Thonon le 4 février 2022. Une promesse de vente est signée avec la SCCV QUARTIER DESSAIX pour la revente du foncier en vue de la réalisation de l'opération de Promotion.

- **SCCV QUARTIER DESSAIX :** Le lancement commercial a été réalisé en 2021. La commercialisation de l'opération est toujours en cours. L'acquisition du foncier à la SAS DESSAIX Aménagement et le démarrage des travaux sont prévus au 4 trimestre 2022. Il est pour cela nécessaire d'atteindre un taux de pré-commercialisation de 40 % du CA Total dont 30% des lots en diffus. Au 8 février ce taux était de 19% en diffus.

ANNEXE

A – TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 703 996	1 703 996	1 703 996	1 703 996	1 703 996
Nombre d'actions					
- ordinaires	224 210	224 210	224 210	224 210	224 210
- à dividende prioritaire					
Nombre d'actions maximum à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires Hors Taxes	32 477 247	8 572 169	48 827 005	3 239 557	4 852 790
Résultat avant impôts, participation					
dot. amortissements et provisions	901 376	465 270	468 271	167 825	132 474
Impôt sur les bénéfices	47 150	111 337	134 374	22 417	3 342
Participation des salariés	5 782	-348	14803	0	0
Dotations amortissements et provisions	33 578	52 985	55 180	56 957	97 231
Résultat net	820 648	300 948	278 717	88 451	31 901
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation					
avant dot. amortissements	3,81	1,58	1,49	0,65	0,58
et provisions					
Résultat après impôt, participation					
après dot. amortissements	3,66	1,34	1,24	0,39	0,14
et provisions					
Dividende distribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	14	14	14	16	20
Masse salariale	757 816	755 590	716 813	777 984	1 000 398
Sommes versées en avantages sociaux (ss, œuvres sociales ...)	332 392	328 008	314 685	354 020	481 944

ETATS FINANCIERS 2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

TERRITOIRES 38

34 Rue Gustave Eiffel
38000 GRENOBLE



1. Etats de synthèse des comptes	1
Rapport de présentation des comptes	2
Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6
Compte de résultat (suite)	7
Bilan et Compte de Résultat par activités T38 2021	8
Annexe	13
<i>Règles et méthodes comptables</i>	14
<i>Notes sur le bilan</i>	19
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	26
<i>Autres informations</i>	27
<i>T38 capital restant dû et garanties</i>	29

Etats de synthèse des comptes



Rapport de présentation des comptes

COMPTE-RENDU DES TRAVAUX DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de la société SA TERRITOIRES 38 relatifs à l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 17/12/2020, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des Experts-Comptables.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte-rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	74 794 488
Chiffre d'affaires	32 477 247
Résultat net comptable (Bénéfice)	820 648

Ces comptes étant soumis au contrôle légal d'un commissaire aux comptes, ils ne donnent pas lieu à l'émission d'une attestation dans les termes prévus par nos normes professionnelles.

Le lecteur pourra se référer, pour obtenir une opinion sur ces comptes, au rapport émis par le commissaire aux comptes.

Fait à LYON
Le 31/03/2022



Murielle FLOTTES
Expert Comptable



Pour SEMAPHORES Expertise
François JACQUES
Expert Comptable

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	132 367	125 028	7 339	6 724
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	730 437	724 277	6 160	29 839
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	1 790 938	457	1 790 481	1 792 006
Créances rattachées aux participations	2 607 677		2 607 677	1 172 101
Autres titres immobilisés				
Prêts				25 521
Autres immobilisations financières	20		20	8 835
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 261 439	849 763	4 411 676	3 035 026
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	7 539 298		7 539 298	4 279 193
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 164 384		1 164 384	
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	24 342 365	2 316	24 340 050	33 141 234
Autres créances	7 268 228		7 268 228	7 082 751
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	13 176		13 176	13 176
Disponibilités	27 304 224		27 304 224	17 483 490
Charges constatées d'avance (3)	2 753 452		2 753 452	4 110 226
TOTAL ACTIF CIRCULANT	70 385 127	2 316	70 382 811	66 110 070
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	75 646 566	852 079	74 794 488	69 145 096
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 703 996	1 703 996
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	170 400	170 400
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	673 151	372 203
Report à nouveau	3 821 688	3 821 688
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	820 648	300 948
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	7 189 882	6 369 234
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	2 055 617	1 662 037
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 055 617	1 662 037
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 482 683	14 588 430
Emprunts et dettes financières diverses (3)	4 031 982	4 032 248
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 214 996	7 601 476
Dettes fiscales et sociales	3 455 190	1 739 671
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 541 395	1 673 956
Autres dettes	26 172 205	24 666 458
Produits constatés d'avance	20 650 538	6 811 585
TOTAL DETTES	65 548 989	61 113 825
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	74 794 488	69 145 096
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 921 388	61 113 825
(1) Dont à moins d'un an (a)	63 627 601	
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	30 838 384		30 838 384	7 328 310
Production vendue (services)	1 638 863		1 638 863	1 243 858
Chiffre d'affaires net	32 477 247		32 477 247	8 572 169
Production stockée			3 252 469	-581 540
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			4 690 709	9 520 929
Autres produits			1	3
Total produits d'exploitation (I)			40 420 426	17 511 560
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			34 873 710	7 556 716
Impôts, taxes et versements assimilés			100 577	76 545
Salaires et traitements			757 816	755 590
Charges sociales			332 392	328 008
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			33 578	52 985
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			1 945 481	1 539 443
Autres charges			1 543 217	6 878 366
Total charges d'exploitation (II)			39 586 770	17 187 652
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			833 656	323 908
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			106	
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			15 910	21 093
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			1 524	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			17 434	21 093
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 524	
Intérêts et charges assimilées (4)			1 181	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 705	
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			14 729	21 093
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			848 279	345 001

Compte de résultat (suite)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	26 824	66 936
Sur opérations en capital	1	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	26 825	66 936
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	1 525	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	1 525	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	25 300	66 936
Participation des salariés aux résultats (IX)	5 782	-348
Impôts sur les bénéfices (X)	47 150	111 337
Total des produits (I+III+V+VII)	40 464 686	17 599 589
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	39 644 038	17 298 641
BENEFICE OU PERTE	820 648	300 948
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	152 878	152 878
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Bilan et Compte de Résultat par activités T38 2021

Bilan actif

	Fonctionnement	Opérations propres	Mandats	Concessions	Total Net
Capital souscrit non appelé					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Frais de Recherche & développement					
Concessions, Brevets, Droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles	7 339				7 339
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, Outillage					
Autres immobilisations corporelles	6 160				6 160
Immobilisations en cours					
Avances & Acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations par Mise en Équivalence					
Autres participations	1 790 481				1 790 481
Créances Rattachées à des participations	2 607 677				2 607 677
Autres Titres immobilisés					
Prêts					
Autres Immobilisations Financières	20				20
ACTIF IMMOBILISE	4 411 676	0	0	0	4 411 676
STOCKS ET EN-COURS					
Stocks de Matières Premières					
Stocks d'en-cours de production de biens		4 956 433		2 582 865	7 539 298
Stocks en-cours production de services					
Stocks de produits intermédiaires, finis					
Stocks de Marchandises					
Avances, acomptes versés s/commandes			1 164 384		1 164 384
CREANCES					
Créances clients & comptes rattachés	961 899	17 749 349	5 621 772	7 029	24 340 050
Mandants			94 876		94 876
Autres créances	3 505 164	255 365	70 886	3 341 937	7 173 352
Capital souscrit, appelé non versé					
DIVERS					
Valeurs mobilières de placement	13 176				13 176
Disponibilités	27 304 224				27 304 224
COMPTES DE REGULARISATION					
Charges constatées d'avance	184	152 740		2 600 528	2 753 452
ACTIF CIRCULANT	31 784 647	23 113 886	6 951 918	8 532 360	70 382 811
Charges à répartir s/plsrs exercices					
Primes remboursement des obligations					
Ecart de conversion actif					
Comptes de liaison	2 437 561	3 056 208	15 506 268	6 149 901	27 149 937
TOTAL GENERAL	38 633 884	26 170 094	22 458 186	14 682 260	101 944 424

Bilan et Compte de Résultat par activités T38 2021

Bilan passif

	Fonctionnement	Opérations propres	Mandats	Concessions	Total Net
Capital social	1 703 996				1 703 996
Primes d'émission, de fusion, d'apport					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	170 400				170 400
Réserves statutaires & contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	673 151				673 151
Report à nouveau	3 821 688				3 821 688
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-74 304	894 951			820 648
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
CAPITAUX PROPRES	6 294 931	894 951	0	0	7 189 882
Produits des émissions de titres participatifs					
Apport du concédant					
AUTRES FONDS PROPRES					0
Provisions pour risques					
Provisions pour charges		110 136		1 945 481	2 055 617
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0	110 136	0	1 945 481	2 055 617
DETTES FINANCIERES					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts & dettes auprès étab. crédit				2 482 683	2 482 683
Emprunt & dettes fin. divers	4 000 000			32 248	4 032 248
Avances & acomptes reçus					
DETTES D'EXPLOITATION					
Dettes fournisseurs & cptes rattachés	200 676	683 271	3 302 729	28 319	4 214 996
Dettes fiscales & sociales	488 786	2 965 252		1 153	3 455 190
DETTES DIVERSES					
Dettes sur immob & cptes rattachés		4 541 395			4 541 395
Mandants			18 876 685		18 876 685
Autres Dettes	2 811 319	40 999	278 772	4 164 430	7 295 519
COMPTES DE REGULARISATION					
Produits constatés d'avance	145 340	15 909 018		4 596 180	20 650 538
DETTES	7 646 121	24 139 935	22 458 186	11 305 013	65 549 254
Ecart de conversion passif					
Comptes de liaison	24 692 833	1 025 072		1 431 766	27 149 671
TOTAL GENERAL	38 633 884	26 170 094	22 458 186	14 682 260	101 944 424

Bilan et Compte de Résultat par activités T38 2021

Compte de résultat

	Fonctionnement	Opérations propres	Mandats	Concessions	Total Net
Ventes de marchandises					
Productions vendues de biens	336 640	27 358 706		3 143 038	30 838 384
Production vendues de services	1 345 252	293 612			1 638 863
CHIFFRES D'AFFAIRES	1 681 892	27 652 317	0	3 143 038	32 477 247
Production stockée		4 454 683		-1 202 213	3 252 469
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises amortiss.,provis., transf.charges	1 205 680			3 485 030	4 690 709
Autres produits	1				1
PRODUITS EXPLOITATION	2 887 572	32 107 000	0	5 425 854	40 420 426
Achats de marchandises					
Variation de stocks de marchandises					
Achats matières premières, approvision.					
Variation des stocks [mat.premières]					
Autres achats & charges externes	1 708 273	31 224 507		1 940 931	34 873 710
Impôts, taxes & versements assimilés	100 577				100 577
Salaires & traitements	757 816				757 816
Charges sociales	332 392				332 392
Dotations amortissement s/immobilisations	33 578				33 578
Dotations aux provisions s/immobilisations					
Dotations aux provisions s/actif circulant					
Dotations provisions risques & charges				1 945 481	1 945 481
Autres charges	3 774			1 539 443	1 543 217
CHARGES EXPLOITATION	2 936 409	31 224 507	0	5 425 854	39 586 770
RESULTAT D'EXPLOITATION	-48 837	882 493	0	0	833 656
OPERATIONS EN COMMUN					
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré	106				106
PRODUITS FINANCIERS					
Produits financiers de participation					
Produits autres valeurs mobilières					
Autres intérêts & produits assimilés	15 910				15 910
Reprises s/provisions, transferts charges	1 524				1 524
Différences positives de change					
Produits nets cessions valeurs mob.placements					
PRODUITS FINANCIERS	17 434	0	0	0	17 434
Dotations financières amortiss.,provisions	1 524				1 524
Intérêts & charges assimilées	1 181				1 181
Différences négatives de change					
Charges nette cessions valeurs mob.placement					
CHARGES FINANCIERES	2 705	0	0	0	2 705
RESULTAT FINANCIER	14 729	0	0	0	14 729
RESULTAT COURANT AVANT IS	-34 214	882 493	0	0	848 279

Bilan et Compte de Résultat par activités T38 2021

Compte de résultat (suite)

	Fonctionnement	Opérations propres	Mandats	Concessions	Total Net
Produits exceptionnels s/ope.gestion	26 824				26 824
Produits exceptionnels S/opé. en capital	1				1
Reprises provisions & transferts de charges					
PRODUITS EXCEPTIONNELS	26 825	0	0	0	26 825
Charges exceptionnelles s/opé.gestion					
Charges exceptionnelles s/opé en capital	1 525				1 525
Dotations exceptionnelles amortiss.,provisions					
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 525	0	0	0	1 525
RESULTAT EXCEPTIONNEL	25 300	0	0	0	25 300
Participation et intéressement des salariés	5 782				5 782
Impôts sur les bénéfices	59 608	-12 458			47 150
TOTAL PRODUITS	2 931 832	32 107 000	0	5 425 854	40 464 686
TOTAL CHARGES	3 006 136	31 212 049	0	5 425 854	39 644 038
RESULTAT NET	-74 304	894 951	0	0	820 648

Annexe



Principes généraux

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

Les états financiers, ci-joints, sont établis conformément à l'avis du Conseil National de la Comptabilité 99-05 concernant les opérations de concession d'aménagement. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNSEM (guides comptables professionnels des SEM activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a été respecté.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1/ Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Dans le cadre de l'application des nouvelles règles concernant les actifs la méthode retenue est la méthode prospective.

Conformément à la nouvelle réglementation comptable sur les actifs et aux mesures de simplification, la SEM TERRITOIRES 38 a choisi de maintenir les durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L = linéaire).

Immobilisations	Amortis. Pour dépréciation	Amortis. Fiscal pratiqués
Construction sur le sol d'autrui	4 % L	Idem
Logiciels	1 à 4 ans L	Idem
Agencements, installations	5 à 15 ans L	Idem
Matériel de bureau	2,4 ou 8 ans L	Idem
Matériel informatique	2 à 5 ans L	Idem
Mobilier de bureau	8 à 10 ans L	Idem

Règles et méthodes comptables

2/ Immobilisations financières

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

3/ Valeurs d'exploitation

Concession d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Il existe une exception à ce principe général sur les encours de concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique « Stocks et en-cours » de production de biens concerne l'encours de la concession d'aménagement. Ce montant résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les Concessions d'Aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- a) Stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés.
- b) Comptes de régularisation actif et passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire des opérations d'aménagement concédées aux risques de la Collectivité.
- c) Comptes de provisions pour risques et charges : pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice pour le montant des coûts de liquidation des opérations.

4/ Mandats

Les opérations traitées en mandat sont traduites dans le bilan dans les rubriques « Autres créances » ou « Autres dettes ». A ces postes ne figure que le solde représentant le montant de la dette ou de la créance des collectivités mandantes.

5/ Opérations d'aménagement privées

La société porte deux opérations d'aménagement privées. Pour ces dernières, la société constate le chiffre d'affaires à l'avancement.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique « Stocks et en-cours » de production de biens concerne l'encours de l'opération d'aménagement. Ce montant résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévisionnel du produit établi comme suit :

Taux d'avancement technique (total des coûts cumulés constatés / total des coûts prévisionnels)

X

Taux d'avancement commercial (total des recettes constatées / total des recettes prévisionnelles)

6/ Opérations propres

Comme pour les opérations d'aménagement privées, la société constate le chiffre d'affaires à l'avancement des contrats.

Le taux d'avancement calculé correspond à l'avancement technique de l'opération, soit le rapport entre les coûts cumulés constatés sur les coûts totaux prévisionnels.

Règles et méthodes comptables

Autres achats et charges externes

L'intégralité des dépenses liées aux opérations d'aménagement est présentée au poste « autres achats et charges externes » du compte de résultat.

Informations complémentaires

1/ Transfert de charges vers les opérations d'aménagement

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations de concession selon les modalités définies par les contrats de concession. Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges d'exploitation, il a été imputé au titre de l'année 2021 un montant de 319 367 €.

2/ Principales informations relatives à la Concession d'Aménagement

Les écritures comptables liées à l'application à la clôture de l'exercice 2021 de l'avis n° 99-05 du Conseil National de la Comptabilité du 18 mars 1999 ont été déterminées à partir des éléments figurant dans le bilan prévisionnel annexé à la convention de concession.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des informations relatives aux en-cours des concessions d'aménagement.

Nom de l'opération	Concédant	Date de signature convention	Date d'expiration convention	Prise en charge résultat	% avancement au 31/12/2021	Résultat prévisionnel à terminaison de l'opération (hors part .concédant)	Participation du concédant prévue	Cumul dépenses au 31/12/2021	Cumul recettes hors part. concédant au 31/12/2021	Cumul participation du concédant au 31/12/2021	Stocks au 31/12/2021	Provision pour charges	Participation de la collectivité locale concédante au 31/12/2021	Participation à recevoir (13)=(6)-(9)
	-1	-2	-3	-4		-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	

En Cours de clôture

591	ZAC DE L'OLMET	Oz en Oisans	avr-87	nov-18	Concédant	100%	3 405 000	-3 405 000	11 278 171	14 834 387	0	-17 365	0	-3 405 000	-3 405 000
1187	ZA RIVAL OLAGNIERES	C.C Pays Bièvre Liers	nov-08	déc-18	Concédant	100%	-1 136 490	1 136 364	6 483 842	5 350 530	1 136 364	0	3 058	0	0

Autres

947	ZONE NAB PRE N	Seyssins	août-04	août-22	Concédant	87%	-1 185 065	1 185 065	12 116 518	9 720 054	1 103 065	1 363 903	0	-70 505	82 000
1166	ZAC NEYRPI C	Saint Martin d'Hères	mai-08	mai-24	Concédant	95%	-13 462 671	13 462 671	52 144 694	41 240 851	10 245 738	5 598	1 942 423	2 600 528	3 216 933
116601	ZAC NEYRPI C GELIOT														
116602	ZAC NEYRPI C MONDIAL														
1215	ZA CHAMP PERROU	C.C Cœur de Chartreuse	mars-14	mars-22	Concédant	27%	-1 535 000	1 535 000	1 836 710	191 657	1 535 000	1 230 729	0	-1 120 676	0
											2 582 865	1 945 481	-1 995 653	-106 067	

- Nom de la collectivité contractante
- Date signature de la convention par la SEM et le concédant
- Date d'expiration de la convention
- Répartition conventionnelle du résultat de l'opération selon la convention publique d'aménagement conclue
- Résultat à terminaison de l'opération (hors participation du concédant) selon le bilan prévisionnel annexé à la convention servant de base à l'arrêté des comptes annuels 2021
- Participation du concédant inscrite dans le bilan prévisionnel annexé à la convention servant de base à l'arrêté des comptes annuels 2021
- Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12/2021
- Montant du cumul des produits hors participation du concédant comptabilisés au 31/12/2021
- Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12/2021
- Montant du stock de la concession d'aménagement en cours au 31/12/2021 (cumul des charges diminuées du coût de revient des lots vendus)
- Il s'agit soit de la participation comptabilisée d'avance (montant négatif) ou de la participation à recevoir (montant positif) constatée respectivement soit en produits constatés d'avance soit en charges constatées d'avance au 31 décembre 2021
- Participation H.T. globale du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées au 31/12/2021

Note sur l'opération 1166 Neyrpic : le solde de la participation à recevoir s'élève à 3 216 933 €. Ce montant a déjà fait l'objet d'un versement par la collectivité, pour autant il apparaît dans la colonne 13 car la remise des équipements publics n'a pas été totalement réalisée. La participation sera enregistrée en produit dans l'opération lors de la remise des équipement publics et la participation à recevoir sera soldée comptablement à cette occasion.

Règles et méthodes comptables

3/ Autres informations

- Le montant des honoraires de commissariat aux comptes comptabilisé en charges au cours de l'exercice s'élève à 20 626 € au titre du contrôle légal des comptes.
- Effectif moyen du personnel : 13.09
- Indemnités de fin de carrière :

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière sont évalués conformément aux recommandations de l'ANC n°2013-02.

Cet engagement peut être soit provisionné, soit mentionné en annexe. C'est cette dernière option qui a été retenue par la société. A fin 2021, le passif social latent représenté par les droits probabilisés et actualisés est estimé à 126 K€. La méthode de calcul appliquée est la méthode prospective (prorata des droits au terme).

Les engagements concernant les indemnités de fin de carrière sont évalués sur la base des hypothèses suivantes :

- Effectif pris en compte : tous les salariés présents au 31/12/2021
- Départ volontaire à l'âge légal selon la date de naissance des salariés (65 ans)
- Taux de charges patronales retenu : 45%
- Revalorisation des salaires : 2% par an
- Probabilité de turn-over annuel : 0%
- Taux d'actualisation : 0.98%
- Probabilité de survie jusqu'à l'âge de départ en retraite : issue de la table réglementaire TF-TH 14/16

▪ Risques climatiques

Conformément à la recommandation 2021-06 relative à l'arrêté des comptes 2021 de l'AMF, la direction de la Société précise que les états financiers de la Société arrêtés au 31/12/2021 ne sont pas impactés par des décisions stratégiques et engagements pris relatifs aux risques climatiques. Aucun risque climatique susceptible d'impacter significativement la valeur comptable de ses actifs n'a été identifié sur cet exercice.

Conséquences de l'évènement Covid-19

L'évènement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2021 pour fournir les informations concernant les effets de l'évènement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'évènement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'évènement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées :

Les effets ponctuels de l'évènement COVID sont détaillés ci-dessous :

- L'évènement COVID-19 n'a pas eu d'impact sur les comptes 2021

Evènements postérieurs à la clôture

1/ COVID-19

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. A la date d'arrêté des comptes des états financiers au 31/12/2021, en tenant compte des mesures sanitaires mises en œuvre et annoncées par les autorités, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause d'une part la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation et d'autre part la valeur de ses actifs. Les conséquences de la crise sanitaire sur la société ne sont cependant pas déterminable à date.

2/ Guerre Ukraine/Russie

La SEM TERRITOIRES 38 n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

Néanmoins, ces évènements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	121 854	10 513		132 367
Immobilisations incorporelles	121 854	10 513		132 367
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	562 470			562 470
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	162 250			162 250
- Emballages récupérables et divers	5 717			5 717
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	730 437			730 437
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 964 564	1 435 576	1 525	4 398 615
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	34 356		34 336	20
Immobilisations financières	2 998 920	1 435 576	35 861	4 398 635
ACTIF IMMOBILISE	3 851 212	1 446 089	35 861	5 261 439

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SAS ELEGIA DEVELOPPEMENT 38000 GRENOBLE	3 499 900	-280 176	51,00	13 969
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SAS DESSAIX AMENAGEMENT 38000 GRENOBLE	1 000		33,00	
SCI SCI Les jardins de Prévert 38240 MEYLAN	1 000		40,00	-1
SCI SCCV Contemporanea 38000 GRENOBLE	1 000		15,00	-2 907
SCI SCCV DU DAUPHINE 92130 ISSY LES MOULINEAUX	1 000		49,00	-204 608
SCI QUARTIER DESSAIX 73000 CHAMBERY	1 000		10,00	-173 371

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	115 130	9 899		125 028
Immobilisations incorporelles	115 130	9 899		125 028
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers	538 594	23 433		562 027
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	162 004	246		162 250
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	700 598	23 679		724 277
ACTIF IMMOBILISE	815 728	33 578		849 306

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 36 971 743 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	2 607 677		2 607 677
Prêts			
Autres	20		20
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	24 342 365	24 342 365	
Autres	7 268 228	7 268 228	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	2 753 452	2 753 452	
Total	36 971 743	34 364 046	2 607 697
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
INTERETS COURUS SUR CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	8 827
FOURNISSEURS - AVOIR A RECEVOIR	120 220
CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	78 201
ORG. SOCIAUX - PRODUITS A RECEVOIR	1 192
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR	28 804
Total	237 245

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 703 996,00 euros décomposé en 224 210 titres d'une valeur nominale de 7,60 euros.

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts	122 594	110 136	122 594		110 136
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	1 539 443	1 945 481	1 539 443		1 945 481
Total	1 662 037	2 055 617	1 662 037		2 055 617
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		1 945 481	1 539 443		
Financières					
Exceptionnelles		110 136	122 594		

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 65 548 989 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	2 482 683	561 295	1 257 949	663 439
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	4 031 982	4 031 982		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 214 996	4 214 996		
Dettes fiscales et sociales	3 455 190	3 455 190		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 541 395	4 541 395		
Autres dettes (**)	26 172 205	26 172 205		
Produits constatés d'avance	20 650 538	20 650 538		
Total	65 548 989	63 627 601	1 257 949	663 439
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	12 106 014			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENUES	809 408
FOURNISSEURS - PENALITES	522
PERSONNEL CHARGES A PAYER	12 267
PERSONNEL - PROVISION POUR CONGES PAYES.	37 575
PARTICIPATION	779
AUTRES CHARGES A PAYER	24 564
FRAIS DEPLACEMENTS DU AUX AGENTS	2 793
CHARGES SOCIALES SUR CONGES PAYES	17 493
ORG. SOCIAUX CHARGES A PAYER	58 248
Total	963 649

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
RESULTAT CUMULE DE L'OPERATION	2 600 528		
CHARGES PAYEES OU COMPTAB D'AVANCE	152 924		
Total	2 753 452		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
RESULTAT CUMULE DE L'OPERATION	4 596 180		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	15 909 018		
PR.PERCUS OU COMPT D AVANCE	145 340		
Total	20 650 538		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par marché géographique

	31/12/2021
CHIFFRE D'AFFAIRES FRANCE	32 477 247
TOTAL	32 477 247

Charges et produits d'exploitation et financiers

Transferts de charges d'exploitation et financières

	Eléments exploitation	Eléments financiers
TRANSFERT DE CHARGES	74 261	
REMUNERATION SUR OP.PROPRE	812 052	
REM FONCIERE INTERNE/CONCESSION	37 400	
REM AUTO/CONCESSION	28 215	
REM FORFAITAIRE/CONCESSION	43 645	
REM COMM/CONC INTERNE ZA	55 000	
REM COMM/CONC INTERNE ZH	66 763	
REM LIQUIDATION/CONCESSION	1 945 481	
TRANSFERT DE CHARGES D'EXP	106	
REM 3% CONCESSION	88 345	
TOTAL	3 151 268	

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	125 681
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	125 681
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
<i>Garanties sur emprunts de la part des associés</i>	1 890 046
Autres engagements reçus	1 890 046
Total	1 890 046
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

T38 capital restant dû et garanties



EMPRUNTS SUR OPERATIONS BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

OPE	Date Réel	Durée	Banque	LT	MT	CT	TOTAL CRD	Dettes initiale	Garant	taux de garantie	CRD garanti	dernière échéance
947 Seyssins Pré Nouvel	20/04/2012	5	Crédit Coopératif			57 049,39	57 049,39	2 200 000,00	Commune	50	28 524,70	20/03/2022
947 Seyssins Pré Nouvel	01/07/2015	7	Caisse d'Epargne			263 286,40	263 286,40	2 000 000,00	Commune	50	131 643,20	05/07/2022
1166 St Martin d'Hères ZAC Neypic	16/10/2009	20	Caisse d'Epargne	922 256,50	989 102,35	240 988,53	2 162 347,38	4 700 000,00	Commune	80	1 729 877,90	05/04/2030
1166 St Martin d'Hères ZAC Neypic*	18/12/2009	12 ans	Crédit Agricole	922 256,50	0,00		0,00	14 000 000,00	Commune	50	0,00	05/03/2021
Sous total opération Neypic				922 256,50	989 102,35	240 988,53	2 162 347,38	18 700 000,00			1 729 877,90	
TOTAL				922 256,50	989 102,35	561 324,32	2 482 683,17	22 900 000,00			1 890 046,80	

Echelle : 1/10000

SEMINTAG

Rue

Rue Le Notre

General

DE GAULLE

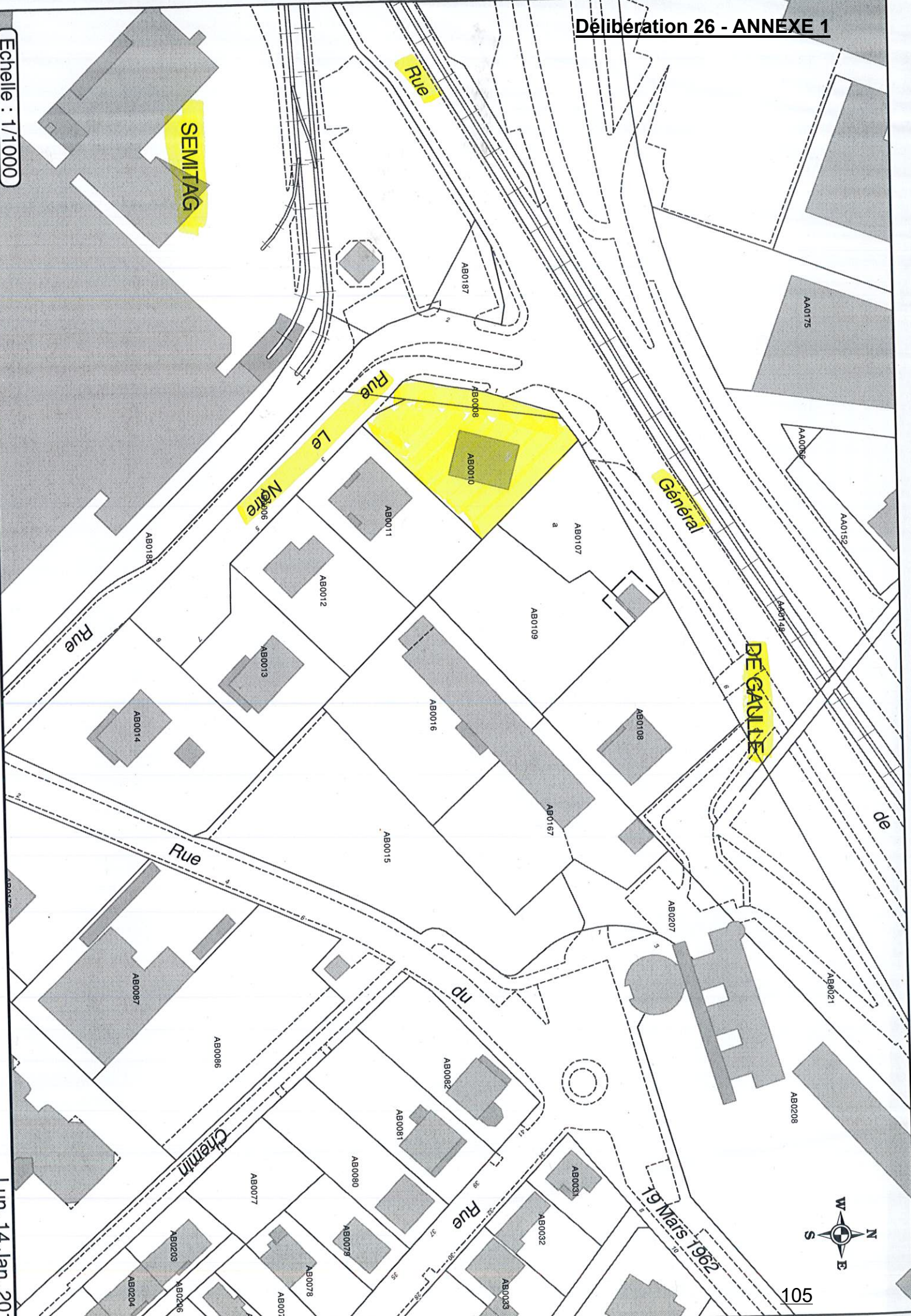
Rue

du

Chemins

Rue

19 Mars 1962



Bilan de cession au coût de revient (hors taxes)

Référence(s) portage(s) :	303
Adresse :	1 rue Le Notre Eybens
Parcelles concernées :	AB 6/8/10
Superficie tènement (m ²) :	897 m ²
Surface plancher bâtie (m ²) :	208 m ²
Nature :	Maison d'habitation
Date acquisition :	18/12/2013
Axe(s) intervention :	RU
Date échéance de la convention de portage :	00/01/1900
Durée du portage (en mois) :	108 mois
Date sortie portage prévisionnelle :	31/12/2022

Dépenses supportées par l'epfld	414 225,36 €
Coût acquisition	371 835,60 €
Prix d'acquisition	367 500,00 €
Indemnités éviction	- €
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiaire)	4 335,60 €
Frais de géomètre (division, bornage, levée topographique)	- €
Coût de portage	30 135,56 €
Frais de gestion patrimoniale	6 438,14 €
Fais de copropriété	- €
Impôts dont taxe foncière	18 644,00 €
Estimation impôts foncier année en cours	- €
Consommation fluides	- €
Frais de contentieux	- €
Sécurisation	4 483,40 €
Divers services extérieurs	- €
Assurance	570,02 €
Etudes ingénierie foncière	- €
Coût proto-aménagement (*)	- €
Coût de revente (**)	12 254,20 €

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	81 088,13 €
Participation fonctionnement epfld	11 772,00 €
Subvention acquisition	- €
Subvention travaux	- €
Recettes divers	- €
Loyers	69 316,13 €
Cession(s) partielle(s)	- €
Participation opération collectivité	- €

Bilan des dépenses et des recettes	333 137,23 €
---	---------------------

(*) y compris études techniques, diagnostics, honoraires AMO, Moe

(**) inclus les divisions foncières et diagnostics avant-vente