

**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 Contemporà	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 Contemporà :** 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.