

NOTE DE SYNTHÈSE

DU RAPPORT ANNUEL DE L'ÉLU MANDATAIRE

POUR L'EXERCICE 2022

(CONFORMÉMENT A L'ARTICLE L.1524-5 DU C.G.C.T)

I - FICHE RÉCAPITULATIVE

Dénomination	SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRES DE L'ISERE – TERRITOIRES 38
Adresse du Siège social	34 Rue Gustave Eiffel – 38000 GRENOBLE Cedex 1
Date de création	21 juin 1957
Secteur d'activité (APE)	Promotion immobilière d'autres bâtiments
Objet social	<p>Principalement sur le territoire de l'Isère :</p> <ul style="list-style-type: none"> De conduire toute réflexion, toute action ou opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, le développement ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité et contre toute atteinte à l'environnement, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. <p>Complémentairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Procéder à l'étude et/ou à la réalisation, ou à l'acquisition et l'amélioration, en vue de la revente ou de la location, de tous bâtiments individuels ou collectifs à usage principal d'équipement, d'habitation ou d'activité, Gérer pour une durée déterminée, par voie de concession de service public, d'affermage, ou tout autre moyen, des équipements publics existants ou réalisés par ses soins, ainsi que tout service public à caractère administratif ou industriel et commercial, Réaliser et/ou gérer pour une durée déterminée tout équipement, même ne présentant pas de service public, mais susceptible de contribuer au développement de la vie économique et sociale de la collectivité territoriale concernée.
Organisation de la gouvernance	Conseil d'administration
Nom du Président Directeur Général (PDG)	M. Jean-Pierre BARBIER
Nom du commissaire aux comptes	Cabinet KPMG SA – M. Jean-Marc BAUMMAN
Date de nomination	Renouvelé le 10/05/2022
Nombre de salariés	15,79 ETP

II – ACTIVITÉS, ACTUALITÉ, SITUATION FINANCIÈRE ET ÉVOLUTION ACTIONNARIALE

1. SITUATION FINANCIÈRE DE LA SEM

1.1. Bilan financier et économique

	2020	2021	2022
Capital social	1 703 996 €	1 703 996 €	1 703 996 €
Capitaux propres	6 369 234 €	7 189 882 €	7 659 562 €
Chiffres d’Affaires	8 572 169 €	32 477 247 €	21 180 183 €
Total produits d’exploitation	17 511 560 €	40 421 426 €	28 798 625 €
Total charges d’exploitation	17 187 652 €	39 586 770 €	28 181 641 €
Dont Coûts salariaux	1 083 598 €	1 090 208 €	468 958 €
Résultat d’exploitation	323 908 €	833 656 €	616 984 €
Résultat net	300 948 €	820 648 €	469 680 €
Trésorerie	17 496 666 €	27 317 400 €	18 802 176 €

1.2. Résultat de l’exercice

Au titre de l'exercice clos le 31/12/2022, les résultats économiques et financiers concernant la société sont les suivants :

- Le chiffre d'affaires comptable HT s'établit à 21 180 183 euros, décomposé comme suit :
 - o Production vendue de biens : 17 505 477 euros,
 - o Production vendue de services : 3 674 706 euros,
- La production stockée à hauteur de 4 615 euros ;
- Les reprises sur provisions, amortissements et transferts de charges pour 7 611 620 euros ;
- Les autres produits pour 2 207 euros ;
- Le total des produits d'exploitation s'élève à 28 798 625 euros ;
- Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 28 181 641 euros ;
- Le montant des traitements et salaires s'élève à 328 441 euros dont 21 947 euros au titre de l'intéressement ;
- Le montant des charges sociales s'élève à 140 517 euros.
- Le résultat d'exploitation est de 616 984 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de 32 273 euros, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 649 257 euros.

Le résultat exceptionnel de la société de 17 909 euros correspond à des dégrèvements sur les cotisations CET/CVAE.

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), élargie début 2022 au GE ELEGIA, 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 2022 permettent de déclencher la participation à hauteur de 4 142 euros.

Compte tenu des éléments ci-dessus et de l'impôt sur les bénéfices de 193 344 euros (dont une provision pour impôt différé sur les opérations propres en cours de réalisation de 197 142 euros et 0 euro de reprise de la provision d'impôt différé, aucune opération ayant été livrée en 2022), le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 469 680 euros.

Au 31/12/2022, le total du bilan de la société s'élève à 67 363 167 euros.

Au cours de cet exercice, la société n'a pas contracté de nouvelles dettes financières à moyen et long terme.

Le résultat d'exploitation généré s'établit à 700 556 euros.

1.3. Prévisions financières pour l'année 2023

La Société anticipe un résultat de +433 K€.

2. ÉTAT DES FILIALISATIONS

La Société détient les participations dont tableau récapitulatif ci-après :

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	Caisse Dépôt et Consignations, Crédit Agricole Sud RA, Caisse d'Epargne RA	6 000 000	51%	408 000	1 585 472	57 599	31/12/2022
SAS Elegia Energies	Ingénierie & Etude Techniques	Financement Régional OSER	50 000	51%	-	-	-	31/12/2023
SAS Elegia Réalisations	Construction immobilier	SARA Développement	500 000	85%	255 000	-	-	31/12/2023
SCCV du Dauphiné	Logements	Bouygues Immobilier	1 000	49%	291 489	-	1 400	31/12/2021
SCCV Contemporana	Logements	Safilaf	1 000	15%	-	-	-	31/12/2021
SCCV les Jardins de Prévert	Logements	Edifim	1 000	40%	-	-	1	31/10/2021
SAS Dessaix Aménagement	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion	1 000	33%	-	15 892 220	6 607	31/12/2022
SCI Le Zento	Immobilier d'entreprises	Elegia Développement, Crédit Agricole	100 000	14%	284 439	-	-	-
SCCV QUARTIER DESSAIX	Logements	Imaprim, 6ème Sens promotion, Altana Promotion	1 000	10%	834 179	-	173 371	31/10/2021

3. ÉVOLUTIONS STATUTAIRES EFFECTUÉES DANS L'ANNÉE

Les statuts n'ont pas fait l'objet de modifications au cours de l'exercice 2022.

4. ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT

Il n'y a pas eu d'évolution de l'actionnariat en 2022.

III – LES OPÉRATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIÈRES ENTRE LA SEM ET LES COLLECTIVITÉS

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 2022, 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 43 291 142 € HT.

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

	Chiffre d'opérations (€ HT)				
	2018	2019	2020	2021	2022
TOTAL GENERAL	24 209 536	52 697 014	40 436 938	41 772 456	43 291 142
Concession	1 177 760	660 619	1 410 326	1 104 859	1 655 875
1 ACQUISITIONS	-	351 657	250 539	894 273	1 534 736
2 ETUDES ET HONORAIRES	196 938	33 686	51 963	3 441	22 834
3 TRAVAUX	980 822	275 276	1 107 824	207 145	98 306
Mandat	23 012 931	41 103 826	30 643 527	16 448 183	23 383 511
1 ACQUISITIONS	-	-	-	-	-
2 ETUDES ET HONORAIRES	1 943 928	2 015 562	2 775 149	1 605 229	1 626 269
3 TRAVAUX	21 069 003	39 088 264	27 868 378	14 842 954	21 757 242
Opération propre	18 845	10 932 569	8 383 086	24 219 413	18 251 755
1 ACQUISITIONS	-	5 185	12 557	2 557 610	2 257 021
2 ETUDES ET HONORAIRES	18 845	476 989	268 499	1 468 454	890 360
3 TRAVAUX	-	10 450 394	8 102 030	20 193 349	15 104 374

2 - LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

En 2022, pas de nouveau contrat de concession.

3 - LES MANDATS

En 2022, un nouveau mandat.

4 - LES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE

En 2022 :

- 2 contrats de promotion immobilière,
- 1 convention d'associés avec la SCCV SILVAE,
- 4 conventions de gestion avec ELEGIA Réalisations pour la réalisation d'opérations.

5 - LES ÉTUDES / AMO

En 2022, 17 nouvelles opérations.

6 - GARANTIES D'EMPRUNTS DES COLLECTIVITÉS

- Néant.

7 - AVANCES EN COMPTES COURANTS DES COLLECTIVITÉS

Le Département de l'Isère a octroyé en décembre 2019 une avance en compte courant de 4M€ à TERRITOIRES 38 pour une durée de 2 ans, prorogée pour une nouvelle période de 2 ans par avenant du 21 décembre 2021.

8 - AIDES ET CONCOURS FINANCIERS

- Néant.

9 - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

- Pas de distribution de dividendes au titre des quatre précédents exercices.

IV – CONTRÔLES ET GESTION DES RISQUES

1. CONTRÔLE INTERNE

1.1 En matière de gouvernance

Les réunions du Conseil d'Administration fixées à 3 séances minimum.

Pour les opérations en compte propre à soumettre au Conseil d'administration, un Comité est consulté préalablement, en vue d'émettre des avis techniques, juridiques et financiers sur les engagements ou désengagements de ce type d'opérations.

Par délibération du 10 septembre 2020, les Membres de l'Assemblée spéciale, dont la Commune de Voiron, ne disposant pas d'une représentation directe au Conseil d'administration (détenion au capital trop réduite), ont désigné leur représentant commun pour exercer la fonction d'Administrateur au Conseil d'administration.

1.2 En matière d'activité opérationnelle

Les Collectivités exerce un suivi permanent sur les opérations qu'elles auront respectivement confiées à la société par :

- Compte rendu régulier des opérations en cours,
- Production des CRAC annuels des opérations d'aménagement en concession.

La SEM ne dépassant pas les seuils de 500 salariés ou d'un chiffre d'affaires consolidé de 100 millions d'euros, elle n'est pas soumise à la mise en place des huit piliers de la lutte anti-corruption.

V – BILAN DE LA GOUVERNANCE DE LA SEM

La société non soumise à l'obligation de la Loi Copé-Zimmermann du 27 janvier 2011, relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et à l'égalité professionnelle, est composée de :

- 51 actionnaires,
- 18 administrateurs.

Organisation de la gouvernance

M. Jean-Pierre BARBIER représentant le Département de l'Isère, a été renouvelé dans ces fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général, par délibération du Conseil d'administration en date du 28 septembre 2021.

M. Christian BREUZA, désigné Directeur Général Délégué par le Conseil d'administration du 10 février 2017, a été renouvelé dans ces fonctions par le Conseil du 28 septembre 2021.

Réunions des Instances de la SEM

Le Conseil d'administration s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice écoulé, à savoir : les 18 janvier, 8 mars, 5 juillet et 13 décembre 2022.

Les actionnaires se sont réunis une seule fois au cours de l'exercice écoulé, lors de l'Assemblée générale ordinaire annuelle intervenue le 10 mai 2022.

Annexes :

- Rapport annuel 2022 de l'Elu mandataire
- Rapport de gestion 2022,
- Etats financiers 31.12.2022,
- Rapport du Commissaire aux comptes 2022.