

RAPPORT DE GESTION

SUR L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2022

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	9
4. LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ	10
5. LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE	11
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
8. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	11
1 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS	12
Résultat de l'exercice.....	12
Compte de résultat de la société.....	13
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	17
2 - INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	18
3 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT	19
4 - AFFECTATION DU RÉSULTAT	19
5 - 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.....	24
5 - LES ÉTUDES / AMO	24
6 - LES ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT	25
7 - L'ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR.....	25

8 - LES ÉVÈNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE 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 31/12/2022, 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 Madame Barbara FALK.	11.19 %	25 101
Crédit Agricole Sud Rhône Alpes, - représenté au Conseil d'Administration par Madame Edwige FOUQUET	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 Thierry DELMAS.	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
Alpes Isère Habitat, - représenté à l'Assemblée générale par Madame Claire DEBOST.	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 Vincent DAVY.	0.06 %	125
ADVIVO, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Nicolas BERTHON.	0.01 %	20
Société d'Exploitation Montagne et Loisirs du Grésivaudan -SEMLG, - représentée à l'Assemblée générale par Madame Régine MILLET.	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	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

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	02/05/23				
Suppléant : Monsieur SALUSTRO SALUSTRO REYDEL	6 exercices	10/05/22	02/05/23				

4. LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

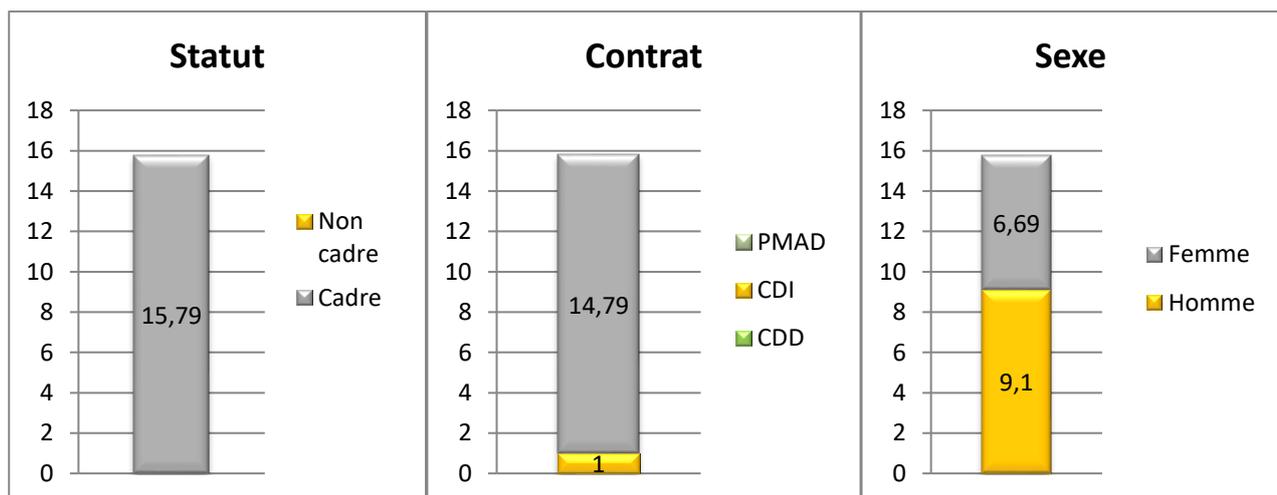
L'analyse de l'effectif de la société intègre le personnel mis à disposition (PMAD).

Pour l'exercice 2022, le nombre d'équivalent temps plein (ETP) est de 15,79 ETP, décomposé comme suit :

- 7,57 ETP des salariés TERRITOIRES 38,
- Diminué de 0,31 ETP des salariés de la société mis à disposition vers ISÈRE Aménagement,
- 0,06 ETP des salariés mis à disposition par SARA Développement,
- 8,47 ETP des salariés mis à disposition par le GE ELEGIA.

L'effectif salarié au 31/12/2022, hors les 2 mandataires sociaux, est désormais de 1 poste suite au transfert des salariés dans le Groupement d'employeurs (GE) ELEGIA.

Au 31 décembre 2022, la répartition des personnels (en ETP) par statut, type de contrat et sexe s'établit comme suit :



L'âge moyen de l'effectif est de 43 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

8. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 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.

1 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

Résultat de l'exercice

Au titre de l'exercice clos le 31/12/2022, les résultats économiques et financiers concernant la société et ses opérations 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.

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 20 136 080 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

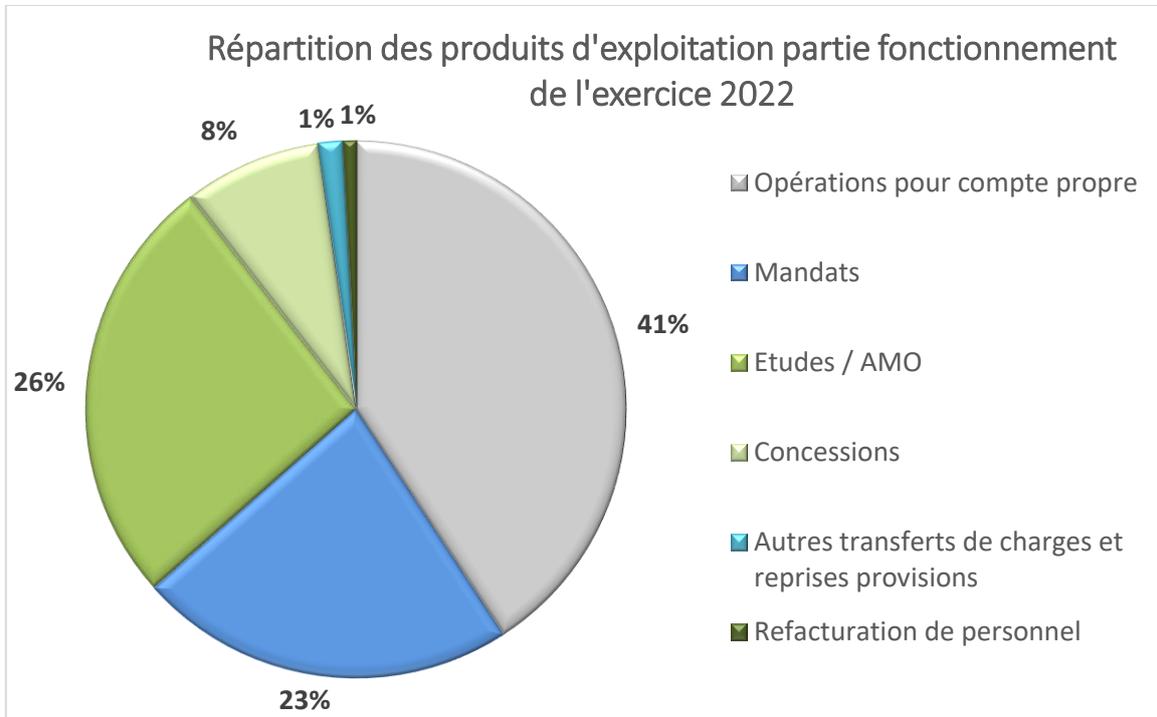
TERRITOIRES 38 intervient suivant 4 modes opératoires : les études/AMO, les mandats, les concessions d'aménagement et les opérations « en compte propre ». D'un point de vue comptable, seules les rémunérations sur les études, les rémunérations sur les mandats et les produits à l'avancement sur les opérations 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 31/12/2022, le montant total des produits d'exploitation s'établit 3 348 092 euros, avec la répartition suivante :

- Production vendue de services 2 202 889 euros, décomposés comme suit :
 - o 873 097 euros de rémunération sur études / AMO,
 - o 756 597 euros de rémunération sur mandats,
 - o 543 126 euros sur les prestations de développement immobilier,
 - o 26 769 euros pour la mise à disposition de personnel à ISÈRE Aménagement,
 - o 3 299 euros sur autres prestations de service.
- Transfert de charges et reprises de provisions : 1 142 997 euros, décomposés comme suit :
 - o 274 625 euros de rémunération sur concessions,
 - o 820 384 euros de rémunération d'honoraires sur opérations pour compte propre en contrat de promotion immobilière ou en aménagement privé (maison de santé de Gières, Premium Sassenage, aménagement ECOSIS, aménagement Les Glairons, ALEDIA Champagnier, Le Zento, Clinique Armonia),
 - o 47 988 euros d'autres transferts de charges, dont 45 321 euros correspondant à des charges supportées par la société et refacturées au GIE ELEGIA.
- Autres produits : 2 207 euros.

En conséquence, la rémunération globale perçue par la société (chiffre d'affaires) s'établit à 3 348 092 euros pour l'exercice.

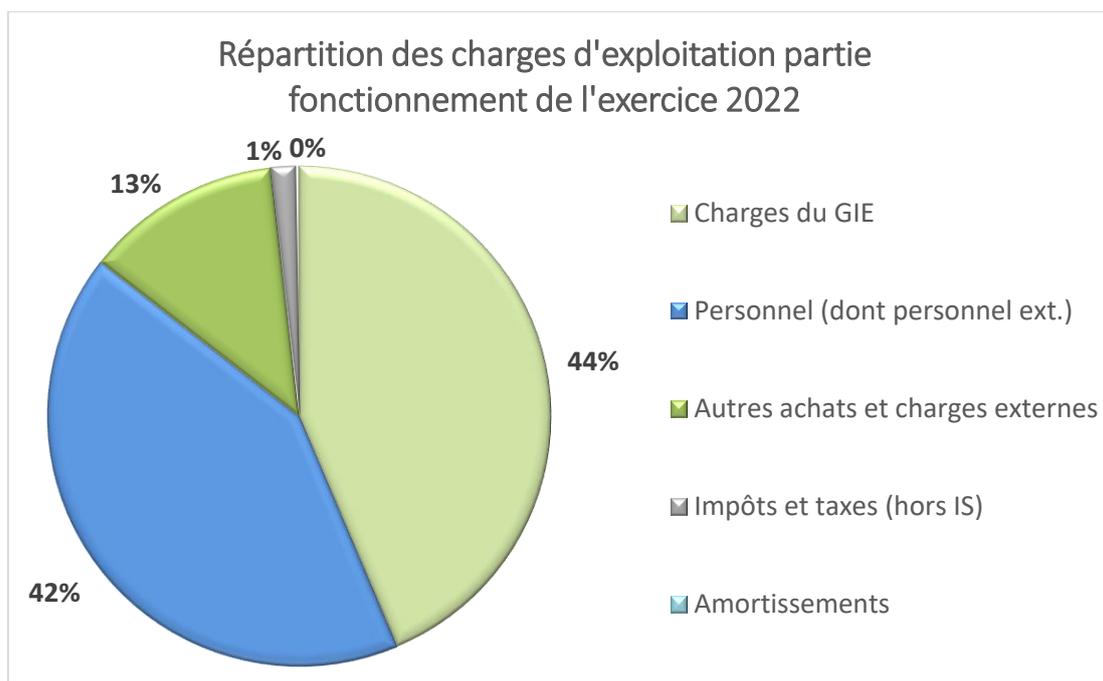
Le chiffre d'affaires est composé à 41% des rémunérations sur opérations pour compte propres, 23% de la rémunération issue des mandats, 26% des études et AMO, 8% de la rémunération issue des concessions d'aménagement, 1% des autres transferts de charges et à 1% des refacturations de personnel à ISÈRE 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 31/12/2022, elles s'élèvent à 3 431 665 euros, décomposés comme suit :



Poste principal des charges d'exploitation fonctionnement (44% en 2022), la contribution aux charges du GIE ELEGIA qui s'élève à 1 497 493 euros (soit 33% des charges du GIE).

Le second poste de charges correspond aux charges de personnel : 1 439 022 euros, dont 468 958 euros de charges de personnel propres et 970 064 euros correspondant à celles du personnel mis à disposition.

Les principaux ratios de productivité 2022 s'établissent comme suit :

- Chiffre d'affaires / ETP : 212 K€,
- Chiffre d'affaires / Responsable d'opérations : 212 K€,
- Charges de personnel * / Chiffre d'affaires : 71%.

* 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 (946 132 euros représentant 34% 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 433 749 euros pour l'exercice 2022.

Les impôts et taxes s'élèvent à 52 905 euros en 2022. 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 (3 K€).

Les dotations aux amortissements s'établissent à 8 494 euros,

Les autres charges s'élèvent à 2 euros.

Ces charges d'exploitation représentent environ 102% 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 : 16 461 373 euros,
- Production vendue de services : 1 471 817 euros,
- Production stockée : - 67 126 euros,
- Les produits d'exploitation s'élèvent ainsi à 17 866 065 euros,
- Les charges d'exploitation sont de 17 165 509 euros.

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

Les opérations réalisées par TERRITOIRES 38 et les résultats générés (marges) en 2022 sont détaillés dans le tableau suivant :

K€	4040 CSTB	4100 MSP Gières	4101 ALEDIA Echirolles	4102 ILOT M	4103 ECOSIS	4104 Les Glairons	4105 PREMIUM
PRODUITS D'EXPLOITATION :							
Productions vendue biens	-	-	-	2 161	660	-	1
Production vendue services	153	1	-	-	-	-	-
Montant net du chiffre d'affaires	153	1	-	2 161	660	-	1
Production stockée	-	-	-	-	69	27	-
TOTAL (1)	153	1	-	2 161	729	27	1
CHARGES D'EXPLOITATION :							
Autres achats et charges externes	155	24	2	2 078	522	27	7
TOTAL (2)	155	24	2	2 078	522	27	7
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	2	23	2	83	208	-	7

K€	4106 ALEDIA Champagnier	4107 Armonia	4108 MSP Sassenage	4109 Diderot	4110 Bourg d'Oisans	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION :						
Productions vendue biens	13 435	-	48	108	51	16 461
Production vendue services	569	750	-	-	-	1 472
Montant net du chiffre d'affaires	14 004	750	48	108	51	17 933
Production stockée	-	124	39	-	-	67
TOTAL (1)	14 004	626	8	108	51	17 866
CHARGES D'EXPLOITATION :						
Autres achats et charges externes	13 642	608	8	108	51	17 166
TOTAL (2)	13 642	608	8	108	51	17 166
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	362	18	-	-	-	701

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 625 478 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
EBE	82 387 €	131 607 €	447 606 €	376 893 €	867 234 €	625 478 €
Fonctionnement	82 387 €	131 607 €	12 021 €	-56 569 €	-15 259 €	-75 079 €
OP propres	0 €	0 €	435 585 €	433 462 €	882 493 €	700 556 €

Comparativement à l'EBE, le résultat d'exploitation (REX) intègre les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation. Il s'établit à 616 984 euros pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2017	2018	2019	2020	2021	2022
REX	25 193 €	74 650 €	392 426 €	323 908 €	833 656 €	616 984 €
Fonctionnement	25 193 €	74 650 €	-43 159 €	-109 554 €	-48 837 €	-83 573 €
OP propres	0 €	0 €	435 585 €	433 462 €	882 493 €	700 556 €

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 21 214 157 euros pour 2022.

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 2,95% pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux d'EBE	3,14%	5,16%	2,95%	3,02%	2,48%	2,95%

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 2,21%. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de marge nette	1,22%	3,47%	1,84%	2,41%	2,35%	2,21%

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 6,13% pour l'exercice. L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rentabilité financière	0,56%	1,53%	4,94%	4,73%	11,41%	6,13%

2 - 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 2022 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					
	<i>0 jour (indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	<i>0 jour (indicatif)</i>	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	1175	X				673	181	X				256
Montant cumulé des factures concernées TTC	42 027 048,95	14 629 547,36	822 749,48	84 119,66	155 026,59	15 691 443,09	10 255 556,70	10 707 700,48	6 662 949,37	677 156,33	1 035 977,65	19 083 783,83
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	72,81%	25,35%	1,43%	0,15%	0,27%	27,19%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						34,95%	36,50%	22,71%	2,31%	3,53%	65,05%
(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)						

3 - 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.

4 - AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 469 679,78 euros de la manière suivante :

ORIGINE : Résultat bénéficiaire de l'exercice, soit 469 679,78 euros.

AFFECTATION : Dotation aux réserves

- Aux autres réserves, soit 469 679,78 euros.

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la société s'élèvent à 7 659 562 euros.

5 - 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 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

2.1 Les contrats de concession

En 2022, TERRITOIRES 38 ne s'est pas vu confier après appel d'offres de nouveau contrat de concession.

2.2 Les dépenses d'aménagement

Pour 2022, les dépenses d'investissement sur les concessions s'élèvent à 1 655 875 € HT, décomposées comme suit :

	Constaté 2022
Acquisitions	1 534 736
Etudes et honoraires	22 834
Travaux	98 306
TOTAL	1 655 875

Les dépenses d'investissement portent sur les opérations suivantes :

Opérations	Montant
1166 St-Martin-Hères ZAC Neyrpic	1 647 645
947 SEYSSINS PRE NOUVEL ZONE NAB	6 799
1215 ZA de Champ Perroud	1 499

2.3 Les commercialisations

2.3.a Logements

Les actes de ventes :

En 2022, nous avons signé 1 acte de vente représentant 42 logements :

	Concession	Quantité	Prix
Logements (nb)	QUARTIER DESSAIX	424	15 064 200
Total Logements (nb)		424	15 064 200

Les promesses de ventes :

En 2022, nous n'avons pas signé de nouvelle promesse.

2.3.b Commerces

Les actes de ventes :

En 2022, nous avons signé un acte de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Commerces (m²)	QUARTIER DESSAIX	430	150 600
Total Commerces (m²)		430	150 600

Les promesses de ventes :

En 2022, nous n'avons pas signé de promesse de vente.

2.3.c Bureaux

Les actes de ventes :

En 2022, nous avons signé 2 actes de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Bureaux (m²)	NEYRPIC	4 500	862 400
	QUARTIER DESSAIX	3 750	678 020
Total Bureaux (m²)		8 250	1 540 420

Les promesses de ventes :

En 2022, nous avons signé 1 promesse de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Bureaux (m²)	LES GLAIRONS	4 732	570 000
Total Bureaux (m²)		4 732	570 000

2.3.d Activités économiques

Les actes de ventes :

En 2022, nous avons signé un acte de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Activités (ha)	ECOSIS	1,2	660 000
Total Activités (ha)		1,2	660 000

Les promesses de ventes :

En 2022, deux promesses de vente ont été signées :

	Concession	Quantité	Prix
Activités (Ha)	ECOSIS	3,0	1 632 895
	ECOSIS	4,9	2 715 130
Total Activités (ha)		7,9	4 348 025

2.3.e Tableaux de synthèse

Actes de vente

Catégorie	Unité	Budget 2022	Atterrissage 2022	Situation au 31 décembre 2022	% d'exécution
Logements	Nombre	70	445	424	606%
Commerces	m² SP	0	424	430	0%
Bureaux	m² SP	0	9 662	8 250	0%
Activités économiques	Ha	6,1	1,2	1,2	20%
Logements	€	900 000	15 064 200	15 064 200	1674%
Commerces	€	0	1 032 600	150 600	0%
Bureaux	€	0	1 620 600	1 540 420	0%
Activités économiques	€	3 355 000	660 000	660 000	20%
Total	€	4 255 000	18 377 400	17 415 220	409%

Promesses de vente

Catégorie	Unité	Budget 2022	Atterrissage 2022	Situation au 31 décembre 2022	% d'exécution
Logements	Nombre	0	0	0	0%
Commerces	m² SP	2 500	0	0	0%
Bureaux	m² SP	0	4 732	4 732	0%
Activités économiques	Ha	3,0	7,9	7,9	268%
Logements	€	0	0	0	0%
Commerces	€	244 615	0	0	0%
Bureaux	€	0	570 000	570 000	0%
Activités économiques	€	1 622 500	4 348 025	4 348 025	268%
Total	€	1 867 115	4 918 025	4 918 025	263%

Au 31/12/2022, le stock de promesses de vente s'élève à environ 6,9 M€ HT.

3 - LES MANDATS

En 2022, TERRITOIRES 38 s'est vu confier le nouveau mandat suivant :

N°	Mandat	Mandant	Date de convention	Rémunération
2249	MR 1% artistique Maison de la Création et de l'Innovation	Université Grenoble Alpes	31/03/2022	1 337 € HT sur 1 an

Pour 2022, les dépenses d'investissement sur les mandats s'élèvent à 23 383 511 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2022	
Acquisitions	-
Etudes et honoraires	1 626 269
Travaux	21 757 242
TOTAL	23 383 511

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

Opérations	Montant
2223 COMUE Restructuration Hall Ampère CSIU MSE	8 339 550
2181 Lycée de Romans RRA	4 628 060
2247-01 Extension Briffaut 1 à Valence	2 200 656
2213 Réalisation Nouvelle Unité de Production sur Presqu'île	2 160 842
2243 Construction de la maison des agriculteurs	1 709 235
2209 Tramway Saint Julien	1 605 688
2222 Siepavéo Téléporté Allemont/Oz et foncier	1 495 605
2247-02 Extension CSU Briffaut 1 à Valence	846 933
2244 MR maison médicale Veurey Voroize	189 135
2246 Réhabilitation du musée des minéraux et de la faune	71 192

4 - LES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE

4.1 Les contrats

En 2022, TERRITOIRES 38 a conclu deux contrats de promotion immobilière :

N°	Opération	Donneur d'ordre	Date	Honoraires (hors marge)
4102	CPI Le ZENTO	SCI LE ZENTO	20/07/2022	573 750 € HT sur 3 ans
4107	CPI Clinique vétérinaire ARMONIA	ELEGIA Développement	05/08/2022	196 102 € HT sur 3 ans

Également, TERRITOIRES 38 a signé une convention d'associés avec la SCCV SILVAE pour la répartition des honoraires et quatre conventions de gestion avec ELEGIA Réalisations pour la réalisation des opérations suivantes :

N°	Opération	Donneur d'ordre	Date	Honoraires
5505	SCCV SILVAE Seyssins 2	SCCV SILVAE	05/09/2022	281 389 € HT sur 4 ans
5507	MSP Sassenage	ELEGIA Réalisations	20/12/2022	128 908 € HT sur 3 ans
5508	Diderot Labs	ELEGIA Réalisations	20/12/2022	417 000 € HT sur 2 ans
5509	Logements Bourg d'Oisans	ELEGIA Réalisations	19/12/2022	448 088 € HT sur 5 ans
5510	Hyparc 4	ELEGIA Réalisations	20/12/2022	338 000 € HT sur 3 ans

4.2 Les dépenses

Pour 2022, les dépenses d'investissement sur les opérations propres s'élèvent à 18 251 755 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2022	
Acquisitions	2 257 021
Etudes et honoraires	890 360
Travaux	15 104 374
TOTAL	18 251 755

Les dépenses ont été réalisées principalement sur les opérations suivantes :

Opérations	Montant
4106 CPI SCI ALEDIA FAB	13 168 725
4102 CPI Ilot M	1 584 975
4103 Aménagement ECOSIS à Voreppe	1 583 881
4104 Aménagement du site Les Glairons à Saint-Martin-d'Hères	967 745
4107 CPI Clinique Vétérinaire	466 267
4105 CPI Sassenage Premium Lot 1	272 178

5 - LES ÉTUDES / AMO

En 2022, TERRITOIRES 38 s'est vu confier les nouvelles opérations suivantes :

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
3285	Conduite d'opération restructuration des locaux de l'ESAAA	Grand Anancy Agglomération	01/02/2022	129 762 € HT sur 5 ans
5255	AMO passation de marchés UGA	Université Grenoble Alpes	21/03/2022	17 393 € HT sur 1 an
5266	AMO projet construction du crématorium de Voiron	Pompes Funèbres Intercommunales	28/01/2022	13 410 € HT sur 1 an
5267	AMO projet construction maison funéraire de Crolles	Pompes Funèbres Intercommunales	28/01/2022	7 264 € HT sur 1 an
5268	AMO réalisation ZAC Montée de la Louze	Commune du Péage de Roussillon	14/02/2022	4 940 € HT sur 1 an
5269	AMO ZAC "Cœur de Ville" quartier du 15/9 Briançon	Commune de Briançon	19/04/2022	55 524 € HT sur 1 an
5270	AMO choix de l'OPC	Commune de Marennnes	09/03/2022	3 802 € HT sur 1 an
5272	AMO centre social	Commune de Pont-de-Claix	08/08/2022	9 012 € HT sur 1 an
5273	Etude de programmation pour le refuge Napoléon	Parc National des Ecrins	19/07/2022	18 400 € HT sur 1 an

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
5274	Accord-cadre à BC assistance foncière SACO	SACO	19/05/2022	Marché à bons de commande
5275	PRG et AMO choix du MOE restructuration crèche Les Galopins	CC Gorge de l'Ardèche	30/03/2022	22 838 € HT sur 1 an
5276	Programmation restaurant scolaire de Poisat	Commune de Poisat	14/04/2022	14 432 € HT sur 1 an
5278	AMO projet d'agrandissement du multiaccueil	Commune de Saint Paul de Varces	13/06/2022	11 689 € HT sur 1 an
5279	AMO consultation OPC et négo avenant MOE	Pompes Funèbres Intercommunales	05/07/2022	13 413 € HT sur 1 an
5280	AMO construction 2 bâtiments site de l'Ineed	CCI de la Drôme	09/06/2022	118 303 € HT sur 4 ans
5281	PRG et AMO collèges Dept Haute-Savoie	Département de Haute-Savoie	06/09/2022	Marché à bons de commande
5283	PRG et AMO cuisine centrale Montmélian	Commune de Montmélian	10/10/2022	21 481 € HT sur 1 an

6 - LES ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

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 ÉVÈNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE 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 2022 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.
Administrateurs	
M. Gérald CAMELIO	Administrateur de la SAEML SARA Développement Administrateur de la SEM CHAMROUSSE Aménagement
Mme Françoise CHARAVIN	Administratrice de la SCP HLM
Mme Anne-Sophie CHARDON	
M. Brahim CHERAA	Administrateur de la SPL INNOVATION, Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement, Administrateur du GIE ELEGIA.
M. Robert DURANTON	Administrateur de la SPL ISÈRE Aménagement
M. Olivier EHRSAM	
Mme Barbara FALK	Administratrice de La Foncière Solidaire du Grand Lyon, Administratrice de la Société D'Équipement du Rhône et de Lyon.
Mme Edwige FOUQUET	Administratrice de la SA DELTAGER
Mme Anne GÉRIN	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.
M. Vincent LECOURT	

Mandataires sociaux	Fonction/Mandat
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 Administrateur de la SPL M TAG
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 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 Contemporà	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

Commentaires :

- **SAS ELEGIA Développement :**

Une augmentation de Capital a été effectuée en mai 2022, portant celui-ci à 6 000 K€.

Une opération a été lancée en travaux sur 2022 :

- Clinique Vétérinaire ARMONIA : Clinique vétérinaire à Vaulx Milieu qui sera livrée au 1^{er} trimestre 2024, louée à 100% par Armonia, appartenant au groupe ANICURA.

- **SAS ELEGIA Energies :**

Depuis la création de la Société sur 2022, un établissement secondaire a été ouvert le 26 octobre 2022 relatif à l'opération ZAC Saut du Moine à Champagnier (38).

La première clôture comptable sera effectuée au 31 décembre 2023.

- **SAS ELEGIA Réalisations :**

La première clôture comptable sera effectuée au 31 décembre 2023.

4 projets en cours :

- Projet Diderot à Saint-Martin-d'Hères : Réalisation d'un bâtiment mixte (tertiaire/labos et activités) pour la SCI DIDEROT Labs sous forme de CPI. Les travaux démarrent au 1T 2023, pour une livraison au 1T 2024.
- MSP Sassenage : Réalisation d'une maison de santé à Sassenage. Le permis est obtenu et purgé. Commercialisation en cours.
- Projet Bourg d'Oisans : Réalisation de 2 bâtiments de logements en VEFA, dont un en réhabilitation. Les terrains sont sous promesse de vente, et les permis seront déposés au 1T 2023.
- HYPARC 4 : Réalisation de bâtiment de bureaux, activité à Sassenage pour le compte d'un investisseur à déterminer. Le permis est obtenu. Commercialisation en cours

- **SCCV du Dauphiné :**

L'autorisation de dérogation Espèce Protégée a été délivrée par la DREAL à l'aménageur en décembre 2022. Le lancement commercial est prévu au mois de mai 2023.

- **SCCV Contempora** : A la suite du rejet du recours par le Tribunal administratif, l'opération va pouvoir reprendre son cours avec l'acquisition du terrain et un lancement de la commercialisation en 2023. Le PC est purgé.
- **SCCV les Jardins de Prévert** : L'opération sera livrée au cours du 1^{er} semestre 2023, elle est entièrement commercialisée.
- **SAS DESSAIX Aménagement** : La SAS a vendu le terrain à la SCCV QUARTIER DESSAIX en décembre 2022, et a levé tous ses engagements auprès de la banque Crédit Mutuel.

- **SCCV QUARTIER DESSAIX** : La SCCV a acheté le terrain à la SAS DESSAIX Aménagement en décembre 2022. Les travaux démarrent au 1^{er} Trimestre 2023. 30% du programme est commercialisé en accession, le bâtiment social est réservé avec le Bailleur Halpades (96 lots), une offre a été remise en février 2023 pour la commercialisation de la résidence sénior et l'hôtel par DOMITYS, des négociations sont en cours avec Super U pour la surface commerciale.

ANNEXE

A – TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 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	21 180 183	32 477 247	8 572 169	48 827 005	3 239 557
Résultat avant impôts, participation					
dot. amortissements et provisions	671 518	901 376	465 270	468 271	167 825
Impôt sur les bénéfices	193 344	47 150	111 337	134 374	22 417
Participation des salariés	4 142	5 782	-348	14803	0
Dotations amortissements et provisions	8 494	33 578	52 985	55 180	56 957
Résultat net	469 680	820 648	300 948	278 717	88 451
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation					
avant dot. amortissements	2,13	3,81	1,58	1,49	0,65
et provisions					
Résultat après impôt, participation					
après dot. amortissements	2,09	3,66	1,34	1,24	0,39
et provisions					
Dividende distribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	8	14	14	14	16
Masse salariale	328 441	757 816	755 590	716 813	777 984
Sommes versées en avantages sociaux (ss, œuvres sociales ...)	140 517	332 392	328 008	314 685	354 020