

RAPPORT DE GESTION

SUR L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	4
1 - L'ACTIONNARIAT	4
2 - INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX.....	6
2.1 Liste des mandataires sociaux	6
2.2 Rémunération des mandataires sociaux	7
3 - LA GOUVERNANCE	7
4 - LES DIRIGEANTS.....	7
5 - LES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET CENSEURS	8
6 - LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ	9
7 - LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE.....	9
8 - LES CONTRÔLES EXTERNES	9
DEUXIÈME PARTIE : LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE	10
1 - PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	10
2 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS	10
2.1 Résultat de l'exercice.....	10
2.2 Compte de résultat de la société – Partie fonctionnement	11
2.3 Soldes intermédiaires de gestion – Partie fonctionnement.....	14
2.4 Ratios d'analyse financière – Partie fonctionnement	14
3 - INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	16
4 - LES ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT	16
5 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT	17
6 - AFFECTATION DU RÉSULTAT	17
7 - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS.....	17
8 - L'ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR.....	17
9 - LES ÉVÈNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	17
TROISIÈME PARTIE : L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EXERCICE ECOULÉ	18
1 - LE CHIFFRE D'OPÉRATIONS	18
2 - LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT	18
2.1 Les contrats de concession	18
2.2 Les dépenses sur concession	19
2.3 Les commercialisations.....	19
3 - LES MANDATS.....	21
4 - LES ÉTUDES/AMO.....	22
ANNEXES.....	23
A - TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ.....	23

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'actionnariat et la répartition des postes d'administrateurs à la clôture de l'exercice écoulé.

SARA AMENAGEMENT

SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31/12/2021

Capital de 700 000 euros divisé en 7 000 actions de 100 euros.

ACTIONNAIRES ET ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, <ul style="list-style-type: none">- représentée au Conseil d'administration par :<ul style="list-style-type: none">o Monsieur Michel BACCONNIER,o Monsieur Alain BERGER,o Monsieur Dominique BERGER,o Monsieur Christian BETON,o Monsieur Daniel GAUDE,o Monsieur Jean-Pierre GIRARD,o Monsieur Denis GIRAUD,o Monsieur Cyril MARION,o Monsieur Patrick NICOLE-WILLIAMS,o Monsieur Guillaume VIAL.	71%	4 950
Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné, <ul style="list-style-type: none">- représentée au Conseil d'administration par :<ul style="list-style-type: none">o Monsieur Daniel ANGONIN,o Monsieur André QUEMIN,- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Daniel ANGONIN.	10%	700
Communes, <ul style="list-style-type: none">- représentées au Conseil d'administration par :<ul style="list-style-type: none">o Monsieur Laurent GLAD,o Monsieur Lucas BOUCHET.	19%	1 350
Commune de Bourgoin-Jallieu, <ul style="list-style-type: none">- représentée à l'Assemblée spéciale par Madame Marguerite BACCAM,- représentée à l'Assemblée générale par Madame Marguerite BACCAM.		100
Commune de L'Isle d'Abeau, <ul style="list-style-type: none">- représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Lucas BOUCHET,- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Marek ZWERENZ.		100
Commune de Saint-Quentin-Fallavier, <ul style="list-style-type: none">- représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Grégory BARTHALAY,- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Grégory BARTHALAY.		100
Commune de La Verpillière, <ul style="list-style-type: none">- représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Patrick MARTI,- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Patrick MARTI.		100

ACTIONNAIRES ET ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
Commune de Villefontaine, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Yves TOUYERAS, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Patrick NICOLE-WILLIAMS.		100
Commune de Domarin, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Alain MARY, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Alain MARY.		50
Commune d'Écluse-Badinières, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Alain BERGER, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Alain BERGER.		50
Commune des Eparres, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur André GLEITZ, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur André GLEITZ.		50
Commune de Four, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Éric DOYEN, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Éric DOYEN.		50
Commune d'Heyrieux, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Patrick ROSET, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Patrick ROSET.		50
Commune de Meyrié, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Alain CHMILEWSKY, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Alain CHMILEWSKY.		50
Commune de Nivolas-Vermelle, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Laurent GLAD, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Laurent GLAD.		50
Commune de Oytier-Saint-Oblas, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur René PORRETTA, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur René PORRETTA.		50
Commune de Ruy-Montceau, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Denis GIRAUD, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Denis GIRAUD.		50
Commune de Satolas-et-Bonce, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Damien MICHALLET, - représentée à l'Assemblée générale par Madame Christiane SADIN.		50
Commune de Saint-Alban-de-Roche, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Jean-Luc FONTBONNE, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean-Luc FONTBONNE.		50
Commune de Saint-Just-Chaleyssin, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Michel CARLES, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Michel CARLES.		50
Commune de Saint-Savin, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Fabien DURAND, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Fabien DURAND.		50
Commune de Vaulx-Milieu, - représentée à l'Assemblée spéciale par Madame Danielle HANIQUE, - représentée à l'Assemblée générale par Madame Danielle HANIQUE.		50

ACTIONNAIRES ET ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
Commune de Frontonas, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Thierry TOULEMONDE, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Thierry TOULEMONDE.		50
Commune de Montalieu-Vercieu, - représentée à l'Assemblée spéciale par Monsieur Christian GIROUD, - représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Christian GIROUD.		50
Commune de Saint-Georges-d'Espéranche, - représentée à l'Assemblée spéciale par Madame Brigitte GROIX, - représentée à l'Assemblée générale par Madame Brigitte GROIX.		50
TOTAL	100%	7 000

La société est composée de 24 actionnaires, dont 2 directement représentés au Conseil d'administration et 22 actionnaires représentés par les délégués de l'Assemblée spéciale.

2 - INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

2.1 Liste des 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 2021 dans tout type de société par chacun des mandataires sociaux de la société, telle que cette information nous a été communiquée.

Mandataire	Fonction/Mandat
Monsieur Daniel ANGONIN	Président du Conseil d'administration de SARA Développement
Monsieur Christian BREUZA	Administrateur du GIE ELEGIA Directeur Général de SARA Aménagement Directeur Général de SARA Développement Directeur Général Délégué d'ISERE Aménagement Directeur Général Délégué de TERRITOIRES 38 Président d'ELEGIA Développement (SAS) Président de la SAS DESSAIX AMENAGEMENT Gérant de la SCI ALEDIA ECHIROLLES Gérant de la SCI PREMIUM Gérant de la SCI ALEDIA Champagnier
Monsieur Michel BACCONNIER	Administrateur de la SEMIDAO
Monsieur Alain BERGER	
Monsieur Dominique BERGER	
Monsieur Christian BETON	

Mandataire	Fonction/Mandat
Monsieur Lucas BOUCHET	
Monsieur Daniel GAUDE	
Monsieur Jean-Pierre GIRARD	Président de la SAS « GMF » (Gestion Finances et Management), Administrateur de la MINATEC Entreprises (SEM)
Monsieur Denis GIRAUD	Administrateur SEMIDAO (SA)
Monsieur Laurent GLAD	
Monsieur Cyril MARION	
Monsieur Patrick NICOLE- WILLIAMS	Administrateur de SARA Développement (SEM)
Monsieur Guillaume VIAL	
Monsieur André QUEMIN	Administrateur de SARA Développement (SEM)

2.2 Rémunération 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.

3 - 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 8 juin 2011, le Conseil d'administration a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

4 - LES DIRIGEANTS

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère représentée par Monsieur Jean-Pierre GIRARD a été désignée en qualité de Président du Conseil d'administration par délibération en date du 22 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administrateur.

Président	Représentant	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
CAPI	M. Alain COTTALORDA	8 juin 2011	8 juin 2011	5 juin 2014
CAPI	M. Raymond FEYSSAGUET	5 juin 2014	5 juin 2014	22 septembre 2020
CAPI	M. Jean-Pierre GIRARD	22 septembre 2020	22 septembre 2020	

Par délibération en date du 14 décembre 2011, le Conseil d'administration a décidé de désigner Monsieur Christian BREUZA comme Directeur Général à compter du 1^{er} janvier 2012.

Directeur Général	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
M. Christian BREUZA	14 décembre 2011	1 ^{er} janvier 2012	

Conformément aux dispositions de l'article 22.2 des statuts, le Conseil d'administration a fixé, par délibération en date du 17 octobre 2011, les limitations de pouvoirs du Directeur Général qui s'exerceront selon les modalités suivantes :

Avis systématique :

- Les décisions budgétaires modificatives d'urgence,
- Les projets de transaction (valant règlement amiable d'un litige),
- Les placements financiers hors comptes à terme et SICAV monétaires.

Avis en fonction du seuil :

- Les décisions d'emprunt : > 500 000 €,
- Marchés de travaux : > 5 000 000 € HT,
- Marchés de fournitures courantes et services, de prestations intellectuelles, ainsi que tous autres actes juridiques générateurs de dépenses : > 500 000 € HT,
- Acquisitions de terrains ou d'immeubles : > 5 000 000 € HT,
- Promesses de vente (terrains, immeubles et droits à construire) : > 5 000 000 € HT,
- Autres actes juridiques générateurs de recettes : > 500 000 €.

Pour les décisions et les actes qui précèdent, le Directeur Général doit se conformer à l'avis du Conseil d'administration.

5 - LES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET CENSEURS

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

L'Assemblée Générale du 3 mai 2018 a désigné pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023, les commissaires aux comptes suivants :

Commissaires aux comptes	Durée du mandat	AGO					
		1	2	3	4	5	6
Titulaire : Cabinet EUREX AUDIT Rhône Alpes, représenté par Mme Géraldine MADRIGAL	6 exercices	09/05/19	28/05/20	12/05/21	18/05/22		
Suppléant : Cabinet BM Conseil, représenté par M. Bruno MICHEL	6 exercices	09/05/19	28/05/20	12/05/21	18/05/22		

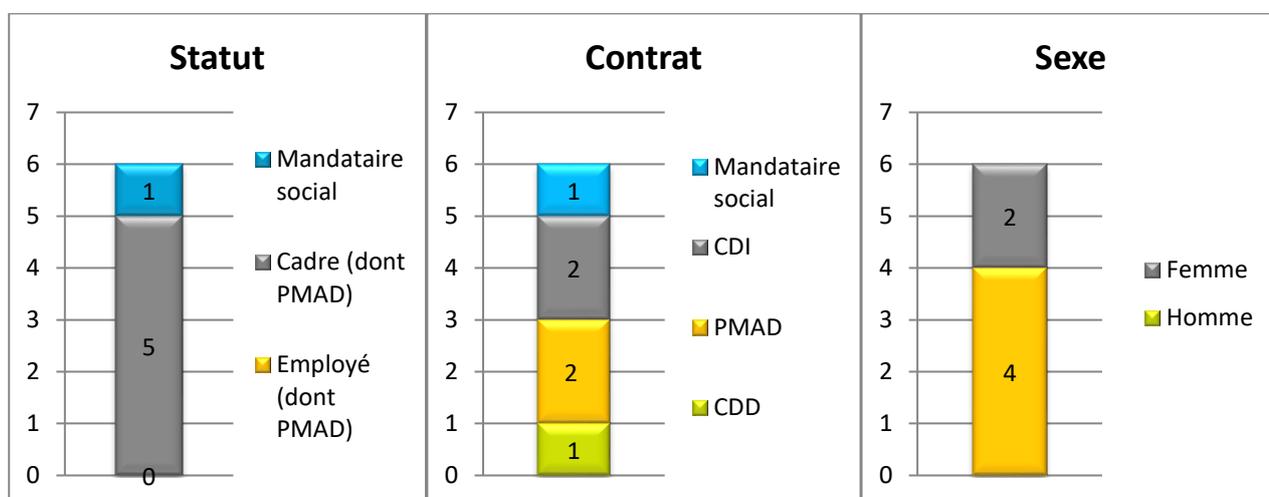
Le mandat du censeur étant arrivé à terme à la clôture de l'exercice 2020, il n'a pas été renouvelé par le Conseil d'administration arrêtant les comptes dudit exercice.

6 - LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

L'effectif au 31/12/2021 est de 5 postes (dont 2 dédiés à du personnel extérieur), représentant 3,48 équivalents temps plein (ETP) durant l'exercice (contre 4,49 ETP au 31/12/2020).

Pour mémoire, SARA Aménagement a adhéré au GIE ELEGIA par décision du Conseil d'Administration du 15 juin 2017. Cette adhésion se traduit par une mutualisation de moyens et de ressources au sein du groupe ELEGIA.

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



L'âge moyen de l'effectif est de 37 ans.

7 - LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE

Depuis le mois de novembre 2012, SARA Aménagement occupe la grande aile du 3^{ème} étage du bâtiment administratif, siège de la CAPI, au 17 avenue du Bourg à l'Isle d'Abeau (38080).

8 - LES CONTRÔLES EXTERNES

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

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 SPLA, 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 SPLA.

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) 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 SARA Aménagement (sur les concessions, les mandats et les études) et les éventuels autres produits.

2 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1 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 4 554 247 euros, décomposés comme suit :
 - o Production vendue de biens : 4 223 362 euros,
 - o Production vendue de services : 330 884 euros,
- Le total des produits d'exploitation s'élève à 11 706 002 euros ;
- Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 11 313 084 euros ;
- Le résultat d'exploitation est de 392 919 euros ;
- Le montant des traitements et salaires s'élève à 236 755 euros ;
- Le montant des charges sociales s'élève à 108 858 euros ;
- Le montant de l'intéressement est de 11 105 euros.

Il est précisé que le montant de personnel mis à disposition au sein de la société est de 101 511 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de 54 571 euros, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 447 490 euros.

Compte tenu des éléments ci-dessus, de la participation de 562,78 euros pour 2021 et de 773 euros pour 2020 et de l'impôt sur les bénéfices de 119 489 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 326 703 euros.

Au 31/12/2021, le total du bilan de la société s'élève à 36 966 176 euros.

Au cours de cet exercice, la société n'a pas contracté de 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.

2.2 Compte de résultat de la société – Partie fonctionnement

Les analyses qui suivent portent exclusivement sur les données issues de la colonne « fonctionnement » 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.

2.2.a Les produits d'exploitation

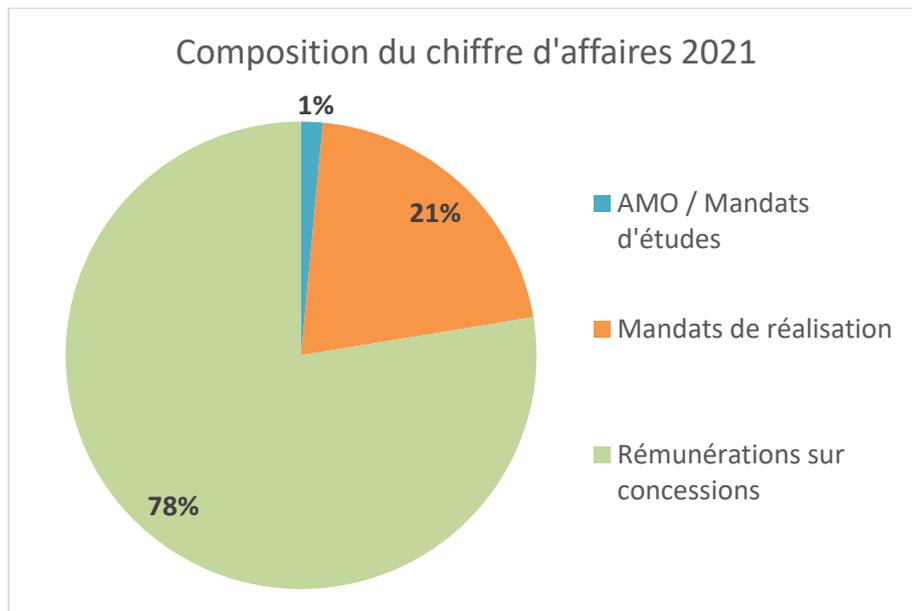
SARA Aménagement intervient suivant 3 modes opératoires : les études/AMO, les mandats et les concessions d'aménagement. D'un point de vue comptable, seules les rémunérations sur les études et les mandats sont considérées comme de la production vendue et intégrées à ce titre au chiffre d'affaires comptable. Lorsque SARA Aménagement intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement, 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 1 519 889 euros, avec la répartition suivante :

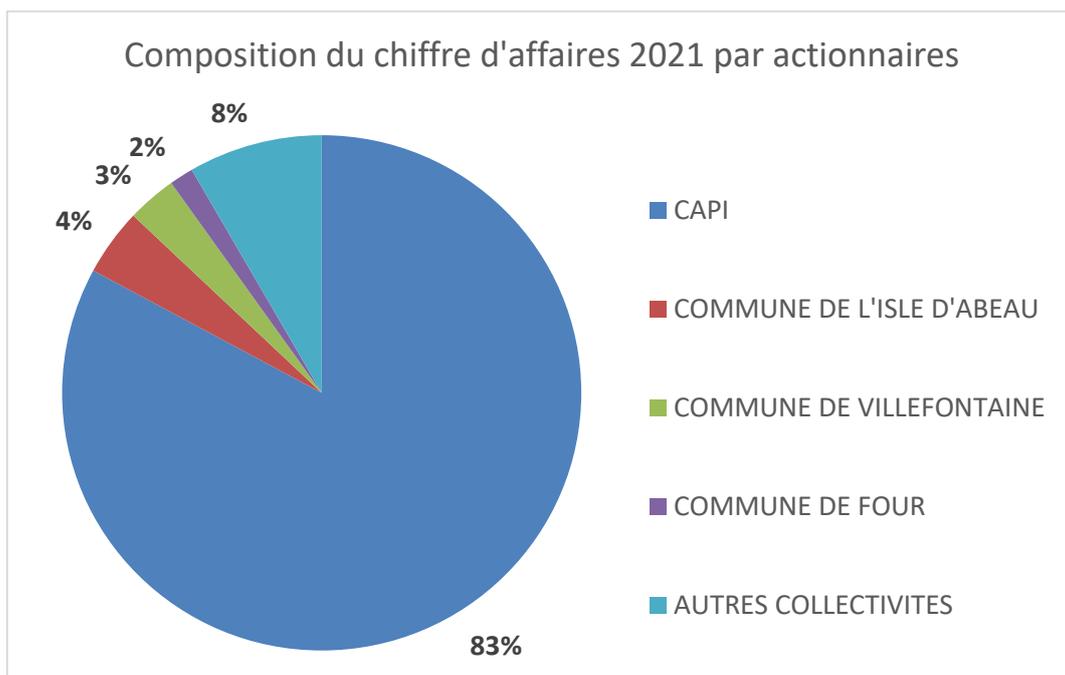
- Production vendue : 330 884 euros, décomposés comme suit :
 - o 308 941 euros de rémunération sur mandats,
 - o 21 944 euros de rémunération sur études / AMO,
- Transfert de charges : 925 622 euros, décomposés comme suit :
 - o 884 037 euros de rémunération sur concessions,
 - o 41 585 euros d'autres transferts de charges, dus au remboursement de charges d'exploitation par les concessions (quote-part d'assurance responsabilité civile) ou par le GIE (Refacturation de charges communes) ;
- Autres produits : 263 383 euros, dont 263 381 euros de boni de clôture de concessions.

En conséquence, la rémunération globale perçue par la société (chiffre d'affaires) s'établit à 1 519 889 euros pour l'exercice.

Le chiffre d'affaires est composé à 78% de la rémunération issue des concessions d'aménagement, à 21% de la rémunération issue des mandats, et à 1% de celle des études.



La décomposition du chiffre d'affaire par client montre une prédominance des rémunérations issus de contrats établis avec la CAPI (83% du CA total).



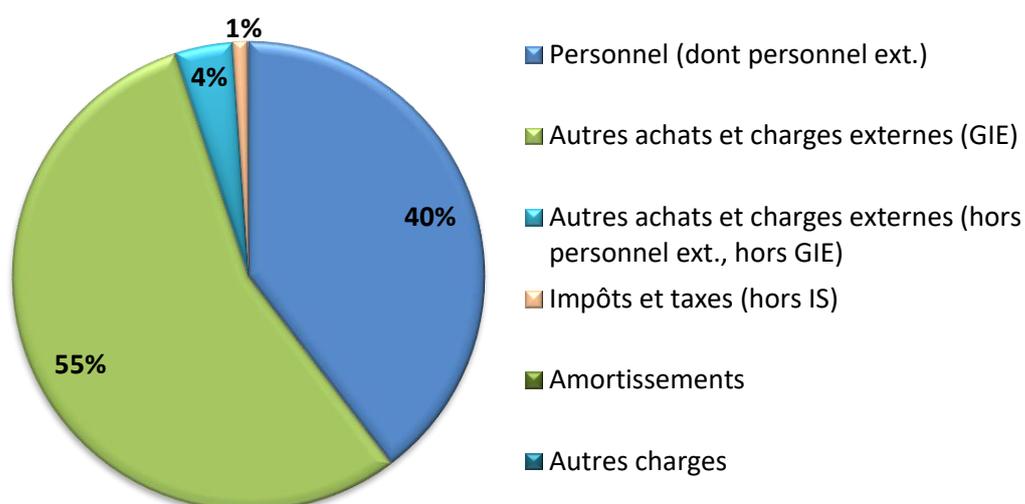
2.2.b Les charges d'exploitation

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 1 126 970 euros.

Ce montant représente environ 74% du chiffre d'affaires.

Répartition des charges d'exploitation de l'exercice 2021



Premier poste des charges d'exploitation (55% en 2021), la contribution aux charges du GIE ELEGIA qui s'élève à 623 242 euros.

Deuxième poste des charges d'exploitation (40% en 2021), les charges de personnel propres dont le montant s'élève à 334 508 euros et celui du personnel mis à disposition à 101 511 euros. Les principaux ratios de productivité 2021 s'établissent comme suit :

- Chiffre d'affaires / ETP : 437 K€,
- Chiffre d'affaires / Responsable d'opérations : 304 K€,
- Charges de personnel * / Chiffre d'affaires : 80 %.

* 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 (441 492 euros représentant 14% des charges de personnel du GIE).

Les « autres achats et charges externes (hors personnel extérieur) » comprennent les charges des fournitures et consommables (carburant, fournitures de bureau et consommables informatiques), les frais de location (bureaux, véhicules, copieur), d'entretien et de maintenance, d'assurance, de documentation, d'honoraires (Commissaire aux comptes, expert-comptable, avocats, etc.), de publicité, de déplacement, de réception, d'affranchissement et de télécommunication, ainsi que les frais bancaires.

Ces charges de fonctionnement s'établissent à 44 398 euros pour l'exercice 2021.

Les impôts et taxes s'élèvent à 11 369 euros en 2021. Sont intégrées : la participation à la formation continue, la cotisation sur la valeur ajoutée, la cotisation foncière des entreprises et la taxe sur les véhicules de société.

Les dotations aux amortissements s'établissent à 833 euros et les autres charges à 3 euros pour l'exercice 2021.

2.3 Soldes intermédiaires de gestion – Partie fonctionnement

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 SPLA. 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 de 393 752 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'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	2021
EBE	349 357 €	302 503 €	372 683 €	392 760 €	393 752 €

Comparativement à l'EBE, le résultat d'exploitation (REX) intègre les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation. Il s'établit à 392 919 euros pour l'exercice. L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	2021
REX	338 972 €	293 742 €	366 121 €	391 259 €	392 919 €

La capacité d'autofinancement (CAF), qui quantifie le potentiel de l'entreprise à dégager des ressources de par son activité au cours de l'exercice, s'élève à 357 224 euros. L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	2021
CAF	252 252 €	273 276 €	310 047 €	464 068 €	447 528 €

Les soldes intermédiaires de gestion, en hausse sur 2021 depuis 2017, disposent d'un niveau élevé sur les 5 derniers exercices, révélateur de la rentabilité de l'activité de la société.

Le niveau des indicateurs de 2021 reste cohérent avec la valeur moyenne des indicateurs sur les 5 derniers exercices.

2.4 Ratios d'analyse financière – Partie fonctionnement

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 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 25,9% pour l'exercice. L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	2021
Taux d'EBE	20,8%	21,7%	27,8%	27,0%	25,9%

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 21,5%. L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	2021
Taux de marge nette	14,4%	19,0%	22,3%	23,1%	21,5%

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 9,2% pour l'exercice.

L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	2021
Rentabilité financière	10,4%	10,3%	10,4%	10,5%	9,2%

Ces taux confortent notre analyse sur la rentabilité de la société.

3 - INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017, des délais de paiement de nos fournisseurs et clients :

Factures reçues et émises 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>	<u>1 à 30 jours</u>	<u>31 à 60 jours</u>	<u>61 à 90 jours</u>	<u>91 jours et plus</u>	<u>Total (1 jour et plus)</u>	<i>0 jour (indicatif)</i>	<u>1 à 30 jours</u>	<u>31 à 60 jours</u>	<u>61 à 90 jours</u>	<u>91 jours et plus</u>	<u>Total (1 jour et plus)</u>
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	881	X				430	19	X				2
Montant cumulé des factures concernées TTC	12 090 898,80	4 881 314,54	461 172,21	90 083,15	62 868,41	5 495 438,31	6 807 842,82	184 500,00	46 000,00	0,00	0,00	230 500,00
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	68,75%	27,76%	2,62%	0,51%	0,36%	31,25%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						96,73%	2,62%	0,65%	0,00%	0,00%	3,27%
(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 - 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.

5 - 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 prennent en charge une somme de 5 539 euros, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (véhicules).

6 - AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 326 703,29 euros de la manière suivante :

ORIGINE : Résultat bénéficiaire de l'exercice, soit 326 703,29 euros.

AFFECTATION : Dotation aux réserves

- A la réserve légale : 0 euros.
En effet, la réserve légale totale de la société est de 70 000 euros, soit 10% du capital social, seuil à compter duquel son affectation cesse d'être obligatoire.
- Aux autres réserves : le solde, soit 326 703,29 euros.

7 - 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 trois précédents exercices.

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

Nous continuons à dresser le constat que les résultats de la société restent très dépendants des cessions de charges foncières réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement concédées par la CAPI. Cette dépendance est d'autant plus préoccupante dans le contexte actuel de raréfaction des fonciers pour des projets logistiques, de logements ou de commerces.

La société en 2021 a élargi son périmètre d'intervention avec l'entrée au capital des Communes de Frontonas, Montalieu-Vercieu et Saint-Georges-d'Espéranche.

Il est également précisé que le budget prévisionnel 2022 approuvé par le conseil d'administration du 8 décembre 2021 est prévu positif avec un résultat de 173 K€ après impôts.

9 - LES ÉVÈNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, il convient de préciser qu'aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi.

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 16 874 005 € 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	12 750 851	11 510 779	12 007 643	14 696 026	16 874 005
Concession	5 523 943	8 509 233	6 659 772	7 870 711	6 848 332
1 ACQUISITIONS	2 332 919	6 740 703	2 893 821	3 223 763	5 147 804
2 ETUDES ET HONORAIRES	360 661	302 603	265 077	164 374	229 562
3 TRAVAUX	2 584 429	1 314 369	3 290 882	4 333 280	1 309 263
4 HONORAIRES SUR TRAVAUX	245 933	151 558	209 992	149 294	161 703
Mandat	7 226 909	3 001 546	5 347 871	6 825 315	10 025 673
1 ACQUISITIONS	-	-	-	-	-
2 ETUDES ET HONORAIRES	166 279	76 246	273 048	208 527	74 484
3 TRAVAUX	6 483 648	2 429 274	4 021 075	4 548 416	9 296 975
4 HONORAIRES SUR TRAVAUX	576 982	496 027	1 053 749	2 068 372	654 213

Pour ce qui concerne les acquisitions, nous retenons systématiquement, dans le chiffre d'opérations, le montant effectivement « réglé » sur l'exercice et non le montant figurant dans les actes, afin de tenir compte des règlements échelonnés (étalement sur 12 ans pour le rachat des ZAC et des terrains de l'EPANI, et différé de paiement de 2 ans puis étalement sur 10 ans pour le rachat des terrains de l'Etat).

2 - LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1 Les contrats de concession

En 2021, SARA Aménagement s'est vue confier deux nouvelles concessions d'aménagement :

N°	Concession	Commune	Date de convention	Rémunération
C22	Extension ZAE du Vernay site Bonna Sabla	CAPI	27/04/2021	478 672 € HT sur 10 ans
C23	Extension du centre Bourg St-Just-Chaleyssin	Commune de Saint-Just-Chaleyssin	15/04/2021	239 039 € HT sur 12 ans

2.2 Les dépenses sur concession

Pour 2021, les dépenses d'investissement sur les concessions s'élèvent à 6 848 332 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2021	
Acquisitions	5 147 804
Etudes et honoraires	391 265
Travaux	1 309 263
TOTAL	6 848 332

Les principales dépenses d'investissement portent sur les opérations suivantes :

Opérations	Montant
C2122 Extension ZAE du Vernay site Bonna Sabla	2 060 706
C1260404 ZAC de la Maladière	951 355
C1260408 ZAC du Parc Technologique	878 005
C1260407 ZAC de Saint Bonnet Centre	868 840
C1260411 ZAC de Chesnes Ouest	468 194
C1260406 ZAC de Saint Hubert	453 641
C1260412 ZAC de Chesnes Nord	427 417
C1260410 ZAC de Chesnes La Noirée	182 990
C1920 ZH Les Revellins	135 531
C1260409 ZAC de Saint Bonnet Le Haut	123 377

2.3 Les commercialisations

2.3.a Logements

Les actes de ventes :

En 2021, nous avons signé 2 actes de vente à L'Isle d'Abeau représentent 77 logements :

	Concession	Quantité	Prix
Logements (nb)	LA MALADIERE	35	80 539
	ST HUBERT	42	325 000
Total Logements (nb)		77	405 539

Les promesses de ventes :

En 2021, aucune promesse de vente n'a été signée.

2.3.b Commerces

Les actes de ventes :

En 2021, nous avons signé 4 actes de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Commerces (m ²)	LA MALADIERE	5 000	500 000
	LA MALADIERE	3 000	298 760
	LA MALADIERE	162	6 966
	LA MALADIERE	7 000	1 200 000
Total Commerces (m²)		15 162	2 005 726

Les promesses de ventes :

En 2021, nous avons signé 3 compromis de vente.

	Concession	Quantité	Prix
Commerces (m ²)	CHESNES OUEST	4 000	400 000
	LA MALADIERE	4 000	1 100 000
	LA MALADIERE	4 500	800 000
		12 500	2 300 000

2.3.c Bureaux

Les actes de ventes :

En 2021, nous avons signé 1 acte de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Bureaux (m ²)	ST HUBERT	2 600	375 000
Total Bureaux (m²)		2 600	375 000

Les promesses de ventes :

En 2021, nous avons signé 1 promesse de vente :

	Concession	Quantité	Prix
Bureaux (m ²)	LA MALADIERE	3 500	255 000
	PARC TECHNOLOGIQUE	3 000	320 000
Total Bureaux (m²)		6 500	575 000

2.3.d Activités économiques

Les actes de ventes :

En 2021, 7 actes de vente ont été signés représentant au total 5,5 ha :

	Concession	Quantité	Prix
Activités (ha)	LA MALADIERE	0,8	373 455
	LA MALADIERE	0,5	245 000
	LA MALADIERE	0,3	127 000
	ST BONNET CENTRE	0,7	135 000
	ST BONNET CENTRE	0,5	263 780
	ST BONNET LE HAUT	0,6	230 000
	ST BONNET LE HAUT	2,1	963 000
Total Activités (ha)		5,5	2 337 235

Les promesses de ventes :

En 2021, 8 promesses de ventes ont été signées, représentant 3,9 ha :

	Concession	Quantité	Prix
Activités (ha)	LA MALADIERE	0,2	117 500
	LA MALADIERE	0,2	117 500
	LA MALADIERE	0,3	150 000
	PARC TECHNOLOGIQUE	2,0	1 201 740
	ST BONNET CENTRE	0,7	135 000
	ST BONNET CENTRE	0,0	144 500
	ST BONNET CENTRE	0,2	94 500
	ST BONNET CENTRE	0,2	95 250
Total Activités (ha)		3,9	2 055 990

2.3.e Tableaux de synthèse

Actes de vente

Catégorie	Unité	Budget 2021	Atterrissage 2021	Situation au 31 décembre 2021	% d'exécution
Logements	Nombre	26	77	77	296%
Commerces	m ² SP	15 000	15 162	15 162	101%
Bureaux	m ² SP	6 600	2 600	2 600	39%
Activités économiques	Ha	1,6	5,5	5,5	353%

Logements	€	300 000	405 539	405 539	135%
Commerces	€	1 998 760	2 005 726	2 005 726	100%
Bureaux	€	835 000	375 000	375 000	45%
Activités économiques	€	710 000	2 337 235	2 337 235	329%
Total	€	3 843 760	5 123 500	5 123 500	133%

Promesses de vente

Catégorie	Unité	Budget 2021	Atterrissage 2021	Situation au 31 décembre 2021	% d'exécution
Logements	Nombre	0	0	0	0%
Commerces	m ² SP	5 004	11 500	12 500	250%
Bureaux	m ² SP	3 500	6 500	6 500	186%
Activités économiques	Ha	1,6	4,1	3,9	244%

Logements	€	0	0	0	0%
Commerces	€	3 958 000	2 300 000	2 300 000	58%
Bureaux	€	500 828	575 000	575 000	115%
Activités économiques	€	569 900	2 198 240	2 055 990	361%
Total	€	5 028 728	5 073 240	4 930 990	98%

Au 31/12/2021, le stock de promesses de vente s'élève à environ 7,8 M€ HT.

3 - LES MANDATS

En 2021, SARA Aménagement s'est vue confier les quatre nouveaux mandats suivants :

N°	Mandat	Mandant	Date de convention	Rémunération
M44	Réhabilitation thermique GS16 IDA	Commune de l'Isle d'Abeau	18/01/2021	100 000 € HT sur 4 ans
M45	Carrefour giratoire RD 518Z et RD53a Heyrieux	Commune d'Heyrieux	07/10/2021	131 000 € HT sur 2 ans
M46	Restaurant scolaire St-Georges-d'Espéranche	Commune de Saint-Georges-d'Espéranche	02/07/2021	79 837,5 € HT sur 3 ans
M47	Réhabilitation thermique salle polyvalente Saint-Savin	Commune de Saint-Savin	02/08/2021	71 843,52 € HT sur 3 ans

Pour 2021, les dépenses sur les mandats s'élèvent à 6 825 315 € HT, décomposées comme suit :

Constaté 2021	
Acquisitions	-
Etudes et honoraires	728 698
Travaux	9 296 975
TOTAL	10 025 673

Les principales dépenses d'investissement portent sur les opérations suivantes :

Opérations	Montant
M1660426 Construction de la piscine de Champaret	5 058 825
M1731 Construction GS et salle polyvalente	1 090 515
M1935 ANRU 2 CAPI	992 536
M1936 ANRU 2 Villefontaine Espaces publics	923 736
M1728 Réhabilitation du CROUS	656 489
M1942 Construction restaurant scolaire	533 157
M1653425 Restructuration du bâtiment ex-Casino	459 810
M1937 ANRU IDA	113 949
M1833 Construction du conservatoire de Bourgoin	44 682
M2043 Amgt espaces publics gare de Bourgoin	43 432

4 - LES ÉTUDES/AMO

En 2021, SARA Aménagement s'est vue confier les contrats suivants :

N°	Mandat	Maître d'ouvrage	Date de convention	Rémunération
AE2118	ME quartier de La Pontière	Commune de Saint Quentin Fallavier	08/04/2021	24 686 € HT sur 1 an
AA2128	AMO restructuration de l'école	Commune d'Eclose-Badinière	18/01/2021	57 985 € HT sur 1 an
AA2129	AMO étude faisabilité déviation Satolas-et-Bonce	Commune de Satolas-et-Bonce	12/05/2021	1 500 € HT sur 1 an
AA2130	Etude faisabilité restructuration GS Jean Jaurès	Commune de la Verpillière	30/07/2021	22 992 € HT sur 1 an

ANNEXES

A - TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

- RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES -

SARA AMENAGEMENT

Exercice du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2021

Montants en milliers d'euros	du 01/01/21 au 31/12/21	du 01/01/20 au 31/12/20	du 01/01/19 au 31/12/19	du 01/01/18 au 31/12/18	du 01/01/17 au 31/12/17
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
♦ Capital social	700	700	700	700	700
♦ Nombre des actions ordinaires existantes	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
♦ Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
♦ Nombre maximum d'actions à créer : <i>par conversion d'obligations</i> <i>par exercice de droits de souscription</i>					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
♦ Chiffre d'affaires hors taxes	4 554	6 821	5 922	6 910	11 232
♦ Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	448	466	449	385	363
♦ Impôt sur les bénéfices	119	128	123	92	112
♦ Participation des salariés due au titre de l'exercice	1		22	20	31
♦ Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	327	336	298	265	241
♦ Résultat distribué					
RÉSULTATS PAR ACTION					
♦ Résultat après impôt, participation des salariés et avant dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	47	48	44	39	36
♦ Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	47	48	43	38	34
♦ Dividende attribué à chaque action					
PERSONNEL					
♦ Effectif moyen des salariés employés	3,48	4,49	5,65	7	12
♦ Montant de la masse salariale	237	329	344	390	509
♦ Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, ...)	109	128	153	157	229