

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.....	5
2.1 Liste des mandataires sociaux	5
2.2 Rémunération des mandataires sociaux	6
3 - LA GOUVERNANCE	6
4 - LES DIRIGEANTS.....	6
5 - LES COMMISSAIRES AUX COMPTES	7
6 - LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ	7
7 - LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE.....	8
8 - LES CONTRÔLES EXTERNES	8
DEUXIÈME PARTIE : LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE	8
1 - PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	8
2 - EXPOSÉ SUR LES RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS.....	9
2.1 Résultat de l'exercice.....	9
2.2 Compte de résultat de la société – Parties Fonctionnement et Opération propre	9
2.3 Soldes intermédiaires de gestion – Parties Fonctionnement et Opération propre	12
2.4 Ratios d'analyse financière – Parties Fonctionnement et Opération propre	13
3 - INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	14
4 - LES ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT	15
5 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT	15
6 - AFFECTATION DU RÉSULTAT	15
7 - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS.....	15
8 - L'ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR.....	15
9 - LES EVÈNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	15
10 - FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	16
10.1 SCCV du Parc.....	16
TROISIÈME PARTIE : L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EXERCICE ECOULÉ	16
1 - LE CHIFFRE D'OPÉRATIONS	16
2 - LES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE	17
2.1 Les contrats.....	17
2.2 Les dépenses.....	17
2.3 Les recettes.....	17
3 - LES MANDATS.....	18
4 - LES ÉTUDES/AMO.....	18
ANNEXE	19
A – TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE	19

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 a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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.

SARA DEVELOPPEMENT

SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31/12/2021

Capital de 1 000 000 euros divisé en 1 000 actions de 1 000 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 Jean PAPADOPULO,o Monsieur Patrick NICOLE-WILLIAMS,o Monsieur Patrick MARGIER,- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Jean PAPADOPULO.	32%	320
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.	20%	200
Caisse d'Epargne Rhône Alpes, <ul style="list-style-type: none">- représentée au Conseil d'administration par Monsieur Gérald CAMELIO,- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Gérald CAMELIO.	10%	100
Caisse des Dépôts, <ul style="list-style-type: none">- représentée au Conseil d'administration par Madame Marie-Françoise BAL,- représentée à l'Assemblée générale par Madame Marie-Françoise BAL.	10%	100
SEMCODA, <ul style="list-style-type: none">- représentée au Conseil d'administration par Monsieur Romain DAUBIÉ,- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Romain DAUBIÉ.	10%	100
Isère Habitat, <ul style="list-style-type: none">- représentée au Conseil d'administration par Monsieur Raphaël TAILLOT,- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Raphaël TAILLOT.	10%	100
EPORA, <ul style="list-style-type: none">- représentée à l'Assemblée générale par Madame Julie HARWAL.	5%	50
Crédit Coopératif, <ul style="list-style-type: none">- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Boris ATECHIAN.	2%	20
Chambre de Commerce et d'Industrie Nord Isère, <ul style="list-style-type: none">- représentée à l'Assemblée générale par Monsieur Daniel PARAIRE.	1%	10
TOTAL	100%	1 000

La société est composée de 9 actionnaires, représentés par 9 administrateurs.

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 la SAEML Vice-Président de SARA Aménagement
Monsieur Christian BREUZA	Directeur Général du GIE ELEGIA Directeur Général de SARA Développement Directeur Général de SARA Aménagement Directeur Général Délégué de TERRITOIRES 38 Directeur Général Délégué d'ISÈRE Aménagement Président d'ELEGIA Développement Président de la SAS DESSAIX Aménagement Gérant de la SCI ALEDIA ECHIROLLES Gérant de la SCI Premium Gréant de la SCI ALEDIA Champagnier
Monsieur Patrick-NICOLE-WILLIAMS	Administrateur de SARA Développement Vice-Président de SARA Aménagement
Monsieur Jean PAPADOPULO	
Monsieur André QUEMIN	Administrateur de SARA Développement Administrateur de SARA Aménagement
Monsieur Patrick MARGIER	
Madame Marie-Françoise BAL	Administratrice de la Société des TELEPHERIQUES DES 7 LAUX (SAEML) Administratrice de la Société D'ARCHAMPS ET GENEVOIS (SAEML)
Monsieur Gérald CAMELIO	Administrateur de la SEM TERRITOIRES 38, Administrateur de la SEM CHAMROUSSE Aménagement, INNOVIA (SEM)
Monsieur Raphaël TAILLOT	Directeur Général d'ISÈRE HABITAT (SA Coop) Administrateur Savoisiennne Habitat
Monsieur Romain DAUBIE	SEMCODA

2.2 Rémunération des mandataires sociaux

Au cours de l'exercice écoulé, les administrateurs ont reçu 4 780,68 € bruts au titre de jetons de présences et rémunérations.

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 14 avril 2016, 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 de communes des Collines du Nord Dauphiné (CCCND) représentée par Monsieur Daniel ANGININ a été désignée 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
CAPL	Monsieur Raymond FEYSSAGUET	14 avril 2016	14 avril 2016	22 septembre 2020
CCCND	Monsieur Daniel ANGININ	22 septembre 2020	22 septembre 2020	

Par délibération en date du 14 avril 2016, le Conseil d'administration a décidé de désigner Monsieur Christian BREUZA comme Directeur Général à compter du 14 avril 2016.

Directeur Général	Date du CA	Entrée en fonction	Départ
Monsieur Christian BREUZA	14 avril 2016	14 avril 2016	

Conformément aux dispositions de l'article 22.2 des statuts, le Conseil d'administration a fixé, par délibération en date du 14 avril 2016, les limitations de pouvoirs du Directeur Général qui s'exerceront selon les modalités suivantes :

Avis systématique :

- Toute décision d'approbation ou de modification du budget annuel,
- Les placements financiers hors comptes à terme et SICAV monétaires,
- Toute opération sur le capital de la société, toute proposition de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, de location-gérance,
- Toute décision d'engagement de fonds propres de la Société dans toute opération immobilière,
- Toute prise d'engagement sous forme de caution, aval ou garantie,
- Toute décision relative à la création de toutes sociétés ou tous groupements d'intérêt économique, à l'acquisition ou la cession de toute participation dans une autre société.

Avis en fonction du seuil :

- Les projets de transaction (valant règlement amiable d'un litige) d'un montant supérieur à 50 000 €,
- La souscription de tout emprunt, contrat de financement (y compris crédit-bail) et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par la Société, d'un montant supérieur ou égal à 500 000 € HT pour les opérations d'aménagement et 100 000 € HT pour les opérations pour compte propre,
- Toute acquisition et toute cession de terrain ou d'immeuble et d'une manière générale pour toute opération constitutive de droit réel immobilière d'un montant supérieur ou égal à 5 000 000 € HT pour les opérations d'aménagement et 100 000 € HT pour les opérations pour compte propre,
- Tout marché de fournitures courantes et services, ou de prestations intellectuelles, d'un montant supérieur ou égal à 500 000 € HT et 100 000 € HT pour les opérations pour compte propre,
- Tout marché de travaux d'un montant supérieur ou égal à 5 000 000 € HT pour les opérations d'aménagement et 200 000 € pour les opérations pour compte propres.

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

Le tableau ci-dessous récapitule le mandat du Commissaire aux comptes :

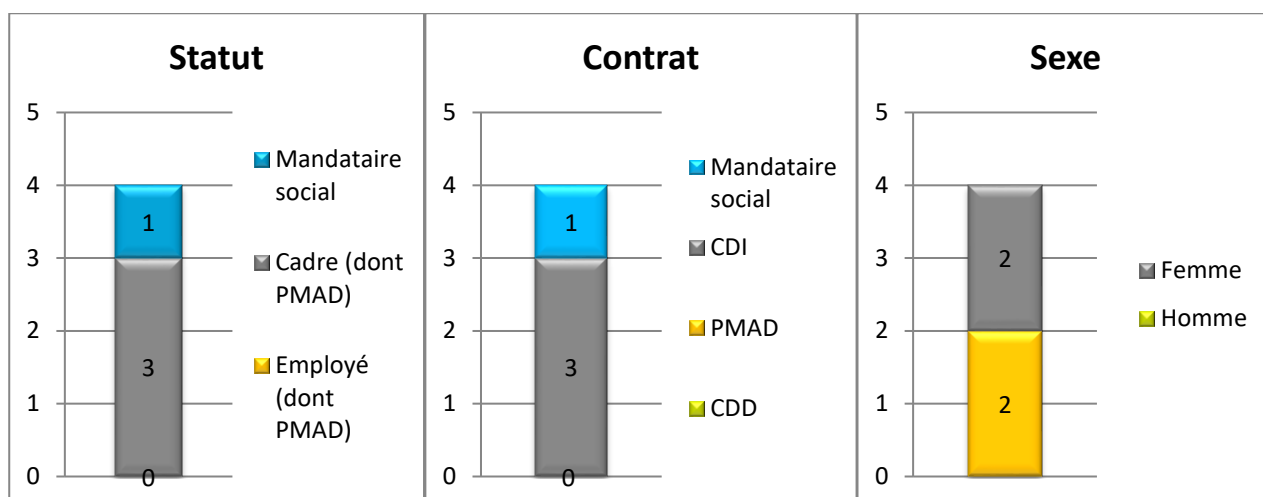
Commissaires aux comptes	Durée du mandat	AGO					
		1	2	3	4	5	6
Titulaire : Madame Géraldine MADRIGAL Président du Groupe EUREX	6 exercices	03/05/18	09/05/19	28/05/20	12/05/21	18/05/22	
Suppléant : Monsieur Bruno MICHEL Membre du Conseil de Direction d'EUREX Associés	6 exercices	03/05/18	09/05/19	28/05/20	12/05/21	18/05/22	

6 - LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

L'effectif au 31/12/2021 est de 3 postes salariés, représentant 2,70 équivalents temps plein (ETP) durant l'exercice.

Pour mémoire, SARA Développement 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 43 ans.

7 - LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE

La société SARA Développement est située dans 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

Un contrôle URSSAF a été effectué en mai 2021. Ce contrôle portait sur la période 01/01/2018 – 31/12/2020. Aucune anomalie significative n'a été recensée. Une recommandation relative à la Prime Exceptionnelle de Pouvoir d'Achat a cependant été adressée à l'entreprise. L'employeur ne doit en effet pas laisser le choix au salarié éligible, d'opter soit pour le versement de la prime, soit pour un abondement au Plan d'Epargne Interentreprises pour un montant équivalent.

Cette recommandation a été suivie dès l'exercice 2021.

DEUXIÈME PARTIE : LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1 - PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

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

En annexe des comptes annuels, figure le compte de résultat de la société ventilé par activité.

Compte tenu de l'activité spécifique des SEM, cette présentation doit vous permettre une analyse pertinente de l'activité intrinsèque de notre société, dont les valeurs sont présentées dans la colonne « fonctionnement ».

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

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

Par convenance, on utilisera le terme de « Chiffre d'affaires » pour désigner la somme des rémunérations perçues par SARA Développement (sur les opérations en compte propre, les concessions, les mandats, les études/AMO, les autres prestations de services), les produits à l'avancement sur opération de construction 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 3 849 294 euros, décomposés comme suit :
 - o Production vendue de biens : 2 610 183 euros,
 - o Production vendue de services : 1 239 111 euros ;
- Le total des produits d'exploitation s'élève à 3 996 176 euros ;
- Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 3 834 310 euros ;
- Le résultat d'exploitation est de 161 866 euros ;
- Le montant des traitements et salaires s'élève à 173 457 euros ;
- Le montant des charges sociales s'élève à 81 038 euros.

Il est précisé que le montant de personnel mis à disposition au sein de la société est de 0 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de 17 682 euros, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 179 548 euros.

Compte tenu des éléments ci-dessus, de la participation de 1 044 euros, de l'impôt sur les bénéfices de 72 761 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 105 743 euros.

Au 31/12/2021, le total du bilan de la société s'élève à 9 384 865 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 – Parties Fonctionnement et Opération propre

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 3 996 176 euros pour l'exercice. Il intègre les honoraires perçus par SARA Développement 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

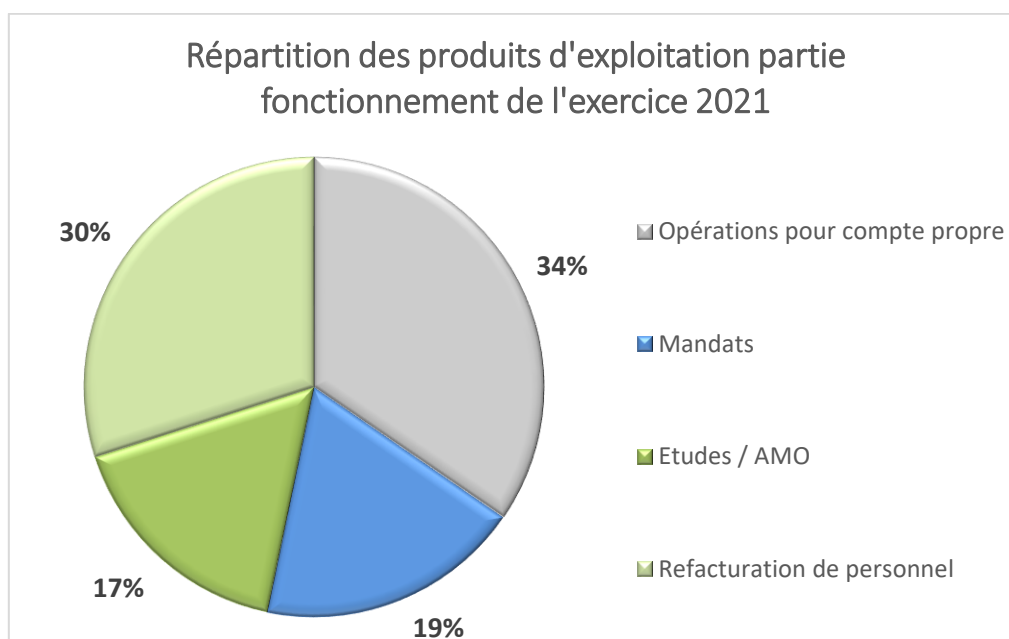
SARA Développement intervient suivant 4 modes opératoires principaux : les études/AMO, les mandats, les autres prestations de service, et les opérations en compte propre. D'un point de vue comptable, seules les rémunérations sur les études, les rémunérations sur les mandats, les autres prestations de service 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 SARA Développement intervient dans le cadre d'une opération en compte propre, la société impute ses charges en compte de fonctionnement (salaires et autres charges) et effectue un transfert de charges vers le compte de l'opération.

Au 31/12/2021, le montant total des produits d'exploitation s'établit à 377 197 euros, avec la répartition suivante :

- Production vendue : 246 754 euros, décomposés comme suit :
 - o Production vendue de services :
 - 63 441 euros de rémunération sur études / AMO,
 - 70 472 euros de rémunération sur mandats,
 - 112 841 euros de rémunération sur des autres prestations de service (correspondant à de la mise à disposition de personnel au sein du groupe ELEGIA).
- Transfert de charges : 130 442 euros de rémunération sur opérations propres,
- Autres produits : 2 euros.

En conséquence, la rémunération globale perçue par la société (chiffre d'affaires) s'établit à 377 197 euros pour l'exercice.

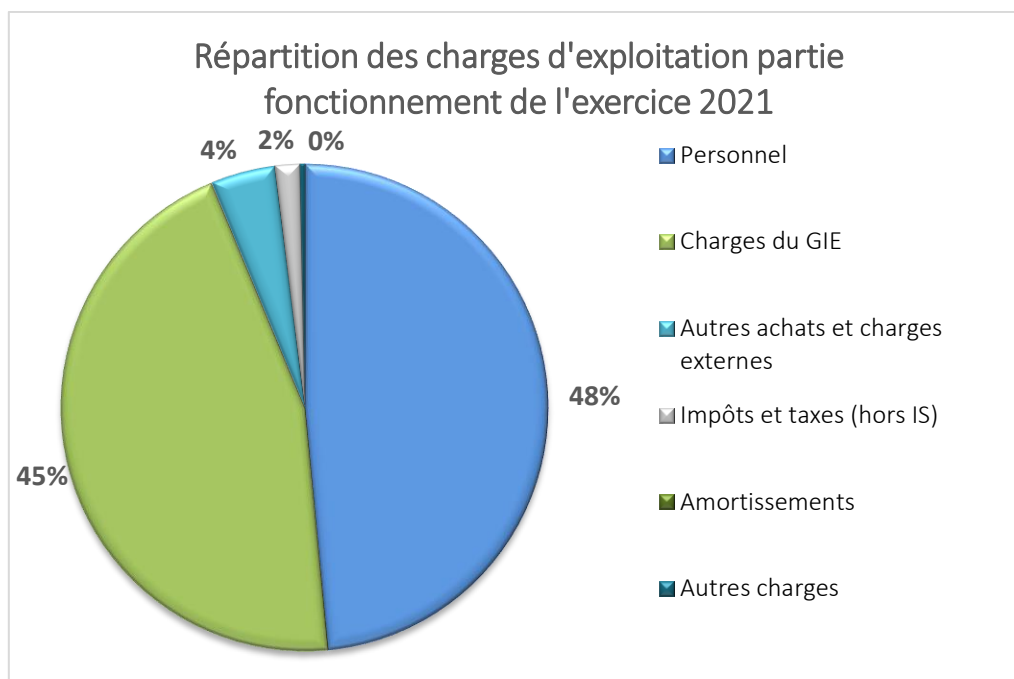
Le chiffre d'affaires est composé à 17% de la rémunération issue des études/AMO, 19% de la rémunération issue des mandats, 30% des autres prestations de service et 34% des honoraires des opérations propres.



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 524 881 euros, décomposés comme suit :



Premier poste principal des charges d'exploitation (48% en 2021), le montant des charges de personnel s'élève à 254 495 euros et les principaux ratios de productivité 2021 s'établissent comme suit :

- Chiffre d'affaires / ETP : 140 K€,
- Chiffre d'affaires / Responsable d'opérations : 126 K€,
- Charges de personnel * / Chiffre d'affaires : 112%.

* 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 (169 763 euros représentant 5% des charges de personnel du GIE).

Second poste des charges d'exploitation (45% en 2021), la contribution aux charges du GIE ELEGIA qui s'élève à 237 540 euros.

Les « autres achats et charges externes » comprennent les charges des fournitures et consommables (carburant, fournitures de bureau et consommables informatiques), les charges des assurances, les honoraires (Commissaire aux comptes, expert-comptable, avocats, etc.), les dépenses de frais de déplacement et de réception, ainsi que les frais bancaires.

Ces charges de fonctionnement s'établissent à 22 454 euros pour l'exercice 2021.

Les impôts et taxes s'élèvent à 8 707 euros en 2021. Sont intégrées : la taxe d'apprentissage, la participation à la formation continue, la cotisation sur la valeur ajoutée, la cotisation foncière des entreprises.

Les dotations aux amortissements s'établissent à 0 euros et les autres charges à 1 684 euros pour l'exercice 2021.

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

SARA Développement réalise des opérations pour compte propre qui génèrent du résultat pour la société. 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.

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

- Production vendue de biens : 2 610 183 euros,
- Production vendue de services : 992 357 euros,
- Production stockée : 16 439 euros,
- Les produits d'exploitation s'élèvent ainsi à 3 618 979 euros,
- Les charges d'exploitation sont de 3 309 430 euros.

Le résultat d'exploitation généré s'établit à 309 550 euros.

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

K€	DP1601 Pierre Louve	DP1802 Bondefamille	DP1803 Heyrieux	DP1904 Clinique vétérinaire	DP2005 CPI Vénissieux	DP2106 Pôle Les Sétives	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION :							
Productions vendue biens	-	-	2 610	-	-	-	2 610
Production vendue services	-	-	-	45	948	-	992
Montant net du chiffre d'affaires	-	-	2 610	45	948	-	3 603
Production stockée	-	1	-	42	-	57	16
TOTAL (I)	-	1	2 610	3	948	57	3 619
CHARGES D'EXPLOITATION :							
Autres achats et charges externes	35	1	2 353	3	930	57	3 309
TOTAL (2)	35	1	2 353	3	930	57	3 309
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	35	-	257	0	17	-	310

2.3 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 de 161 866 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 :

Exercice	2016-2017	2018	2019	2020	2021
EBE	12 755 €	79 721 €	245 533 €	61 033 €	161 866 €
<i>Fonctionnement</i>	12 755 €	-12 371 €	-219 366 €	-182 430 €	-147 684 €
<i>OP propres</i>	0 €	92 092 €	464 899 €	243 463 €	309 550 €

Comparativement à l'EBE, le résultat d'exploitation (REX) intègre les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation. Il s'établit également à 161 866 euros pour l'exercice (pas de dotations aux amortissements en 2021). L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016-2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
REX	10 477 €	75 361 €	241 217 €	61 033 €	161 866 €
<i>Fonctionnement</i>	10 477 €	-16 731 €	-223 682 €	-182 430 €	-147 684 €
<i>OP propres</i>	0 €	92 092 €	464 899 €	243 463 €	309 550 €

La capacité d'autofinancement (CAF), qui quantifie le potentiel de l'entreprise à dégager des ressources par son activité au cours de l'exercice, s'élève à 179 548 euros. L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016-2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
CAF	12 704 €	58 394 €	167 566 €	68 972 €	179 548 €

Les soldes intermédiaires de gestion sont cohérents avec les objectifs de développement de la société depuis 2016-2017.

Les bons résultats de 2021 s'expliquaient par une prise de marge conséquente sur les opérations propres développées les années précédentes.

2.4 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 3 996 176 euros pour 2021.

Le taux d'EBE ou taux de marge brute d'exploitation (EBE/Chiffre d'affaires), qui permet de mesurer la performance économique de l'entreprise, est de 4,1% pour l'exercice. L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016-2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Taux d'EBE	2,4%	5,4%	6,8%	1,9%	4,1%

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 2,6%. L'évolution de cet indicateur sur les 5 derniers exercices est rappelée dans le tableau suivant :

<i>Exercice</i>	<i>2016-2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Taux de marge nette	2,0%	3,7%	4,4%	0,9%	2,6%

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 7,8% pour l'exercice.

L'historique de cet indicateur est rappelé dans le tableau suivant :

Exercice	2016-2017	2018	2019	2020	2021
Rentabilité financière	1,0%	5,1%	13,0%	2,4%	7,8%

Ces taux nous montrent que les résultats de la société sont très dépendants du résultat des opérations propres.

Le Développement d'une ou plusieurs opérations de manière récurrente à compte de l'année 2022, permettrait d'assoir la croissance et stabiliser la rentabilité de SARA Développement.

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 :

	Article D. 441 II.- 1° : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	371	X				243	17	X				9
Montant cumulé des factures concernées TTC	4 333 057,46	2 132 926,51	291 178,89	107 455,68	56 385,22	2 587 946,30	6 145 473,23	1 652,00	0,00	0,00	81 185,32	82 837,32
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	62,61%	30,82%	4,21%	1,55%	0,81%	37,39%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						98,67%	0,03%	0,00%	0,00%	1,30%	1,33%
(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 ne prennent en charge aucune dépenses non déductibles fiscalement.

6 - AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 105 742,90 euros de la manière suivante :

ORIGINE : Résultat bénéficiaire de l'exercice, soit 105 742,90 euros.

AFFECTATION : Dotation aux réserves

- A la réserve légale, 5% du bénéfice, soit 5 287,15 euros,
- Aux autres réserves, le solde, soit 100 455,76 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 quatre précédents exercices.

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

Le développement de l'activité de la société (en recherchant notamment des complémentarités/synergies avec la société TERRITOIRES 38 au sein du groupe ELEGIA) et la constitution du plan d'affaires restent une priorité.

L'activité de la SEM se développe autour de trois domaines d'intervention complémentaires lui permettant de proposer une offre globale aux collectivités (L'aménagement et le renouvellement urbain, les constructions publiques, la promotion immobilière d'intérêt général).

Pour cela, la stratégie marketing s'appuie sur un démarchage commercial ciblé des collectivités du périmètre d'intervention et la recherche de partenariat avec des acteurs économiques reconnus (autres SEM, bureaux d'études, promoteurs...).

9 - LES EVÈNEMENTS 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.

10 - FILIALES ET PARTICIPATIONS

10.1 SCCV du Parc

La société est actionnaire de la SCCV du Parc à hauteur de 3 330 €, soit 33.33% du capital social d'un montant de 9 990 € avec La SNC NEOXIA PARTICIPATIONS qui détient le reste du capital social, soit 66.67%.

La SCCV du Parc a pour objet la construction d'un ou plusieurs biens immobiliers en vue de leur revente en totalité ou par lots sur le site formé de l'ensemble immobilier sis 17 rue de l'Etissey à Bourgoin-Jallieu (Isère) cadastré actuellement section AW n°487.

Conformément au pacte d'actionnaire de cette filiale signé le 4 décembre 2018, SARA Développement a réalisé un premier apport en compte courant d'associés de 250 000 € en décembre 2018.

En 2020, SARA Développement a réalisé des apports en compte courant complémentaires à hauteur de 158 042€.

Aucun apport complémentaire n'a été versé sur l'exercice 2021.

Résultats des 3 premiers exercices :

SCCV du Parc	Exercice du 01/11/2018 au 30/06/2019	Exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020	Exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021
Total Bilan	7 728 866,99 €	8 286 458,48 €	10 493 227,80 €
Chiffre d'affaires	259 489,25 €	490 000,00 €	573 630,80 €
Résultat net Comptable	42 330,85 €	228 218,55€	183 725,05 €

Lors de l'AG du 8 mars 2022, les actionnaires ont approuvé les comptes 2021, ainsi que la modification de la date de clôture de l'exercice au 30 novembre. L'exercice en cours portera donc sur une durée de 17 mois, du 01 Juillet 2021 au 30 Novembre 2022.

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 opérations en compte propre, les concessions d'aménagement et les mandats ;
- Et d'autre part, des recettes dans les opérations en compte propre et 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 opérations en compte propre, les concessions et les mandats, s'élève à 5 397 575 € 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	148 672	1 351 360	3 674 743	4 079 011	5 397 575
Mandat	13 218	646 911	634 151	1 887 024	2 637 124
1 ACQUISITIONS	-	-	-	-	-
2 ETUDES ET HONORAIRES	-	4 540	34 235	7 190	7 332
3 TRAVAUX	-	386 612	473 603	1 664 633	2 487 260
4 HONORAIRES SUR TRAVAUX	13 218	255 759	126 312	215 200	142 532
Opération propre	135 455	704 449	3 040 592	2 191 987	2 760 451
1 ACQUISITIONS	-	213 641	2 413	720 433	43 799
2 ETUDES ET HONORAIRES	5 100	5 900	14 000	-	9 973
3 TRAVAUX	-	414 162	2 840 156	1 187 480	2 443 838
4 HONORAIRES SUR TRAVAUX	130 355	70 746	184 022	284 074	262 841

2 - LES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE

2.1 Les contrats

Une opération a été présentée au comité d'investissement et des risques au cours de l'année 2021 pour le projet de réalisation d'un pôle commercial sur la zone Les Sétives à Bourgoin-Jallieu en co-promotion avec le Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes.

Un contrat de promotion immobilière pour la construction de 25 logements à Vénissieux a été signé avec la Foncière Logement en juillet 2021 pour un montant d'honoraires de 203 735 € HT pour une durée de travaux prévisionnel de 16 mois.

2.2 Les dépenses

Pour 2021, les dépenses sur opération en compte propre s'élèvent à 2 760 451 € HT :

Constaté 2021	
Acquisitions	43 799
Etudes et honoraires	272 814
Travaux	2 443 838
TOTAL	2 760 451

Le chiffre d'opérations pour l'année 2021 est constitué principalement par les opérations suivantes :

Opérations	Montant
DP1803 Construction de 30 logements collectifs (HEYRIEUX)	2 271 743
DP2005 CPI Vénissieux	393 489
DP2106 Pôle commercial Les Sétives à Bourgoin Jallieu	51 898
DP1601 Réalisation de 39 logements neufs IDA	40 522
DP1904 Clinique Vétérinaire (CPI ELEGIA DEVELOPPEMENT)	2 800

Les travaux de construction de 30 logements collectifs à Heyrieux se sont poursuivis tout au long de l'année 2021 pour une livraison prévue des trois bâtiments pour le premier trimestre 2022.

Ceux de construction de 25 logements pour la Foncière Logement ont démarré courant juillet 2021.

2.3 Les recettes

Concernant l'opération de construction de 30 logements sur la commune d'Heyrieux, une VEFA a été signée avec les acquéreurs début 2021 pour un montant de 150 417 € HT. Au 31/12/2021, 100%

des logements sont commercialisés. Le règlement des échéances des VEFA s'effectue au rythme d'avancement de l'opération.

Pour l'opération de construction de 25 logements à Vénissieux pour le compte de la Foncière Logement, un contrat de promotion immobilière a été acté pour un prix de 4 972 238 € HT. Le règlement des échéances du CPI s'effectue au rythme d'avancement de l'opération.

3 - LES MANDATS

En 2021, SARA Développement s'est vue confiée les mandats suivants.

N°	Mandat	Mandant	Date de convention	Rémunération
M08	Aménagement des locaux de la CAF dans Le Patio Villefontaine	CAF 38	22/01/2021	23 500 € HT sur 1 an
M09	MR Extension de l'école Frontonas	Commune de Frontonas	06/05/2021	24 650 € HT sur 2 ans

Pour 2021, les dépenses sur les mandats s'élèvent à 2 760 451 € HT :

Constaté 2021	
Acquisitions	43 799
Etudes et honoraires	272 814
Travaux	2 443 838
TOTAL	2 760 451

Les dépenses d'investissement réalisées concernent les opérations suivantes :

Opérations	Montant
DM1804 Construction de la maison de Santé du Vuache	1 401 727
DM1807 MR Frontonas réhabilitation cure et création salle commune	845 434
DM1806 Requalification du belvédère et du centre historique	229 087
DM2108 Aménagement locaux de la CAF dans Le Patio Villefontaine	154 615
DM2109 MR Extension de l'école Frontonas	6 261

4 - LES ÉTUDES/AMO

En 2021, SARA Développement s'est vue confiée les contrats d'études/AMO suivants :

N°	Mandat	Mandant	Date de convention	Rémunération
A21	Site GERBIER - AMO réalisation du projet Dolbeau – Lilattes	SCCV DU PARC	08/04/2021	200 000 € HT sur 6 ans
A25	Réalisation d'un réseau de chauffage urbain à Frontonas	Commune de Frontonas	09/04/2021	19 281,5 € HT sur 2 ans
A27	Choix MOE restructuration salle des fêtes	Commune de Crachier	31/08/2021	5 979 € HT sur 1 an
A28	Prog extension gendarmerie Pont de Cheruy	SIVU	06/07/2021	37 246,25 € HT sur 2 ans

ANNEXE

A – TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE

SARA DEVELOPPEMENT Exercice du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2021

<i>Montants en milliers d'euros</i>	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 01/01/2018 au 31/12/18	du 02/05/16 au 31/12/17
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
♦ Capital social	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
♦ Nombre des actions ordinaires existantes	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
♦ 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	3 980	3 208	3 590	1 443	512
♦ Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	179	69	257	80	16
♦ Impôt sur les bénéfices	73	38	75	15	3
♦ Participation des salariés due au titre de l'exercice	1	0	19	7	
♦ Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	106	30	159	54	10
♦ Résultat distribué					
RÉSULTATS PAR ACTION					
♦ Résultat après impôt, participation des salariés et avant dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	179	69	163	58	13
♦ Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	106	30	159	54	10
♦ Dividende attribué à chaque action					
PERSONNEL					
♦ Effectif moyen des salariés employés	3	3	4	4	4
♦ Montant de la masse salariale	173	165	180	199	268
♦ Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, ...)	81	70	82	93	145