



Société Anonyme d'économie Mixte au capital de 800 000 Euros
960 505 089 RCS LYON
Siège social : Hôtel de ville – 69700 Givors

Rapport de gestion 2021

Clôture des comptes

Rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2021



Vie Sociale



Rapport sur le gouvernement d'entreprise



Événements opérationnels



Situation financière



Délégations en cours de validité consenties lors des augmentations de capital



Résultats de la Société des 5 derniers exercices

Vie Sociale

La Société d'Aménagement Givors Métropole est une Société Anonyme d'Economie Mixte créée en 1960. Son siège social est fixé à l'Hôtel de Ville de Givors (69700).

Les éléments présentés ci-après, **concernent la période du 1er janvier au 31 décembre 2021.**

► Actionnariat

Le capital social s'élève à 800 000 €. Il est constitué de 160 000 titres d'une valeur nominale de 5 €.

La répartition du capital entre les actionnaires de la Société n'a pas connu de changement sur l'exercice.

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat à la clôture de l'exercice écoulé :

Actionnaires – Représentant aux Assemblées Générales	Nombre de titres	Part du capital	% du capital
Collectivités territoriales			
Ville de Givors Représentée par M. Mohamed BOUDJELLABA	128 000	640 000 €	80,00 %
Autres actionnaires			
Caisse des Dépôts et Consignations Représentée par M. Charles VOCANSON	24 096	120 480 €	15,06 %
Caisse d'Épargne Rhône-Alpes Représentée par M. Jonathan MONNET	6 736	33 680 €	4,21 %
Syndicat Général des Entrepreneurs du Rhône Représenté par Mme Gaëtanne PIVIDAL	688	3 440 €	0,43 %
Entreprise LAMY/CITINEA Représentée par M. Patrick FEURLON	208	1 040 €	0,13 %
Entreprise VMC Représentée par M. MATTERN	176	880 €	0,11 %
Monsieur Jacques CHESSEL	48	240 €	0,03 %
Entreprise BOURDIN Représentée par M. Laurent CHAVROCHE	16	80 €	0,01 %
SARL Barge La Mosaïque Représentée par M. BARGE	16	80 €	0,01 %
SARL Denat et Blanc	16	80 €	0,01 %
T O T A L	160 000	800 000 €	100,00 %

► Modifications du capital social durant l'exercice clos

Le capital social n'a connu aucune modification au cours de cet exercice.

► Participation des salariés au capital social

L'article L 225-129-6, alinéa 2 du Code de commerce impose à toutes les sociétés anonymes, et donc aux sociétés anonymes d'économie mixte, de convoquer, tous les trois ans, une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés, si les actions détenues par le personnel de la société représentent moins de 3 % du capital.

La résolution a été présentée à l'assemblée Générale du 27 juin 2019.

► Cession d'actions

Néant.

► Prise de participation intervenue au cours de l'exercice

Néant.

► Personnel de la société

Au 31 décembre 2021, la Société d'Aménagement Givors Métropole employait un mandataire social non salarié et 2 salariées :

- **Monsieur Marc ROCLE**, Directeur Général, mandataire social non salarié,
- **Madame Ramona BARON**, Chef de projets et responsable de la gestion du parc immobilier
- **Madame Louisa SOUACI**, Assistante de direction, a été licenciée le 30 septembre 2021 à l'issue d'un examen médical et suite à une déclaration d'inaptitude au poste par le médecin du travail. La rupture de son contrat de travail a en effet été prononcée consécutivement à un état d'inaptitude médicale définitive, d'origine non professionnelle, à son poste de travail de Secrétaire Générale et à l'impossibilité de reclassement en raison de la mention expresse dans l'avis d'inaptitude du médecin du travail que « L'état de santé du salarié fait obstacle à tout reclassement dans un emploi ».
- **Madame Nébahat ERTURK**, Assistante de direction, recrutée en novembre 2021 en CDD.

► Rémunération des administrateurs de la SEM / jetons de présence

Aucune rémunération n'a été allouée aux administrateurs de la Société d'Aménagement Givors Métropole, pour l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Aucun jeton de présence n'a également été versé aux administrateurs, sur l'exercice clos au 31 décembre 2021.

► Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des 3 derniers exercices.

► Situation du mandat du Commissaire aux comptes

Le cabinet **GRANT THORNTON, Cité Internationale, 44 Quai Charles de Gaulle, - BP-60095, 69463 LYON CEDEX 06** est nommé Commissaire aux Comptes de la Société pour une durée de 6 exercices, les actionnaires devront statuer sur son renouvellement en 2024, au cours de l'Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Les dirigeants :

Par décision du 19 février 2009, le Conseil d'administration a choisi de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Présidence :

Monsieur Mohamed Boudjellaba, actuel Maire de Givors, préside le Conseil d'administration de la SAGIM depuis le 09 septembre 2020.

Direction Générale :

Le Conseil d'administration du 01 février 2021 a pris acte de la démission de Monsieur Romain GIRAUD de ses fonctions de Directeur Général de la SAGIM.

Le Conseil d'administration du 01 février 2021 a nommé en qualité de nouveau Directeur Général, Monsieur Marc ROCLE.

Conformément au Code du Commerce et aux statuts, le Directeur général ne peut, sans l'autorisation préalable du Conseil d'Administration :

- consentir à tout emprunt d'un montant supérieur à cent cinquante mille euros (150 000 €) ;
- consentir toute hypothèque et tout nantissement sur les biens mobiliers de la société ;
- consentir les cautions, avals et garanties sur les biens de la société ;
- décider du lancement d'opérations immobilières pour des tiers non-actionnaires n'en assurant pas la totalité du financement ;
- décider de la création de toute société ou de tout groupement d'intérêt économique filiale ou prise de participation ;
- signer les conventions passées entre la société SAGIM et l'un de ses dirigeants, administrateurs ou actionnaires disposant de plus de 10 % des droits de vote.

Dans les limites légales, il pourra partiellement déléguer ses pouvoirs.

Les administrateurs :

Le Conseil d'Administration est composé de 9 administrateurs, dont 7 pour des mandats exercés par la Ville de Givors.

- Pour l'administrateur « Ville de Givors » :
 - Monsieur Mohamed BOUDJELLABA
 - Madame Laurence FRETU
 - Monsieur Robert JOUVE
 - Madame Nabihia LAOUADI

- Monsieur Jean-Pierre GUENON
- Madame Dalila ALLALI
- Madame Zafer DEMIRAL

- Pour l'administrateur « Caisse des Dépôts et Consignations » :
 - Monsieur Charles VOCANSON
- Pour l'administrateur « Caisse d'Epargne Rhône Alpes » :
 - Monsieur Eric MICHEL

Les censeurs :

Les trois censeurs de la SAGIM sont :

- Madame Gaëllanne TAILLIEU PIVIDAL, représentant le Syndicat Général des Entrepreneurs du Rhône ;
- Monsieur Laurent CHAVROCHE, représentant la SAS BOURDIN ;
- Monsieur Patrick FREULON, représentant la société CITINEA.

Le Conseil d'administration du 29 avril 2021 a procédé à la nomination de trois nouveaux censeurs issus d'autres groupes politiques :

- Madame Christiane CHARNAY ;
- Monsieur Laurent DECOURSELLE ;
- Monsieur Fabrice RIVA.

► Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice écoulé, par chacun des mandataires sociaux

Liste réalisée sur une base déclarative – à jour au 26 04 2022 selon les retours qui ont été faits à la SAGIM

	Mandats et fonctions exercés durant l'exercice clos au 31 décembre 2021
Monsieur Mohamed BOUDJELLABA	Maire de Givors Président du Conseil d'Administration de la SAGIM
Madame Laurence FRETY	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la SAGIM
Madame Nabiha LAOUADI	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la SAGIM
Madame Dalila ALLALI	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la SAGIM
Monsieur Robert JOUVE	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la SAGIM
Monsieur Jean-Pierre GUENON	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la SAGIM
Madame Zafer DEMIRAL	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la SAGIM
Monsieur Eric MICHEL	Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la SEM SACOVIV – Vénissieux Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la SEM Patrimoniale du Grand

	<p>Lyon</p> <p>Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la SAGIM</p> <p>Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la SERL</p> <p>Représentant permanent de la CERA – Membre du comité de direction SERL @ENERGIES</p> <p>Représentant permanent de la CERA – Administrateur de la Société Dauphinoise pour l'Habitat</p> <p>Représentant permanent de la CERA – Administrateur d'Ain Habitat</p>
Monsieur Charles VOCANSON	<ul style="list-style-type: none"> - Représentant permanent de la CDC – actionnaire - SCI ALLIANCE SANTE CONFLUENCE - Représentant permanent de la CDC – administrateur - SEM SAGIM - Représentant permanent de la CDC – administrateur - SAIEM de VAULX EN VELIN - Représentant permanente de la CDC – actionnaire – SAS Maison de Blandine

► Conventions réglementées

Néant

► Délégations de pouvoir et de compétences

Néant

► Délégations en cours de validité consenties lors des augmentations de capital

Néant

▼ Événements opérationnels

Les réunions :

- Le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises sur l'exercice 2021 :

Conseil d'Administration le 1er février 2021

Ordre du jour :

1. Approbation du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 23 septembre 2020
2. Prise d'acte par le Conseil d'administration de la démission du Directeur Général
3. Désignation d'un nouveau Directeur Général et fixation de la rémunération correspondante
4. Questions Diverses.

Conseil d'Administration le 29 avril 2021

Ordre du jour :

1. Approbation du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 1er février 2021
2. Contentieux divers
 - 2.1 Dossier SCI des Lômes
 - 2.2 Dossier Cretin-Laurent (ex-salariée de la SAGIM)
 - 2.3 Contrôle fiscal en cours

3. Demandes d'entreprises / acquisitions
 - 3.1 Grand Frais, siège régional (3000 à 4000m² de bureaux à l'horizon 2025)
 - 3.2 Transfert EPORA à fin 2021
 - 3.3 Acquisition des locaux Lamy (2000m² de bureaux)
4. Pôle santé – bail emphytéotique
5. Questions Diverses
 - 5.1 Recrutement d'un chargé de missions commerciales
 - 5.2 Information sur l'Ordre du jour du prochain CA

Conseil d'Administration du 25 mai 2021

Ordre du jour :

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 29 avril 2021,
2. Présentation des comptes, arrêté des comptes clos au 31 décembre 2020 – Clôture des comptes, Rapport de gestion,
3. Approbation du texte des résolutions à soumettre à la prochaine Assemblée Générale,
4. Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle,
5. Point d'avancement sur les opérations en cours,
6. Plan d'Épargne entreprise et retraite, renouvellement des conditions,
7. Questions diverses.

Conseil d'Administration le 15 septembre 2021

Ordre du jour :

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 25 mai 2021
2. Présentation du Plan stratégique réactualisé et du partenariat CDC et SERL
3. Point d'avancement sur les opérations en cours
4. Questions diverses (points sur le contrôle fiscal)

- L'Assemblée générale des actionnaires s'est réunie une fois sur l'exercice 2021, le 18 juin 2021.

Ordre du jour de l'assemblée du 18 juin 2021 :

1. Examen du rapport de gestion du Conseil d'administration relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2020, examen des rapports du Commissaire aux comptes, approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020, quitus aux administrateurs ;
2. Affectation du résultat ;
3. Examen du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
4. Ratification par le Conseil d'administration de la nomination d'un nouveau représentant permanent au Conseil d'administration ;
5. Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités ;

6. Questions diverses

► Événements intervenus au cours de l'exercice

La Direction spécialisée du Contrôle Fiscal a procédé à une vérification de la comptabilité. L'ensemble des impositions de la SAGIM a été analysé de février à juillet 2021. La proposition de redressement a été adressée à la SAGIM en septembre 2021.

Ce redressement n'a pas eu d'impact sur le résultat 2021.

Monsieur ROCLE ajoute que l'administration fiscale a validé **le caractère sain de notre gestion.**

L'année 2021 a été marquée par les événements majeurs suivants :

- L'exercice a été perturbé par la poursuite de la crise du Covid 19 avec la mise en place pour les salariés du télétravail pendant la période de confinement préconisée par le gouvernement ;
- La fin du bail commercial avec la société VICEO PASS PARTOO au 23 janvier 2021 ;
- La signature d'un avenant au bail commercial avec la société BOTTINES ET BOTTILLONS SERVICES portant sur la prise d'effet du bail au 1^{er} mars 2021 pour une durée ferme de 10 années ;
- La prise d'effet du bail commercial avec la boucherie dénommée Sarl AKSEM MARKET portant sur le local d'environ 990 m² situé dans le centre commercial Plaine Robinson, rue Yves Farge, le 1^{er} avril 2021 et occupé auparavant par la société VICEO PASS PARTOO ;
- La cession du fonds de commerce par la société SARL AKSEM MARKET au profit de la société BILGIN GROUPE GIVORS au 3 août 2021 ;
- L'acquisition des locaux occupés auparavant par la CPAM, situés au 1 Quai des Martyres du 8 Février 1962, le 15 juin 2021 ;
- La signature d'un bail professionnel avec la société PERMANENCE MEDICALE SUD RHONE, portant sur des locaux d'une superficie d'environ 166 m², situés dans le local B de l'immeuble CALIGRAM, le 1^{er} septembre 2021 ;
- Le départ de l'association CEFI qui occupait le local de 42 m², rue Robespierre, le 29 octobre 2021 ;
- Le départ de la société SCM LE CAP qui occupait des locaux situés à la Cité Avenir, le 31 octobre 2021 ;
- La signature d'un bail dérogatoire avec 2 orthophonistes (Emilie BLANC et Laurène SCHNEIDER), portant sur une partie des locaux occupés auparavant par la société SCM LE CAP, le 1^{er} novembre 2021 ;
- La signature d'une promesse unilatérale de vente avec le GROUPE LAUNAY portant sur l'acquisition d'un ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments d'une superficie d'environ 1 955 m², sis 21/23 rue Honoré Pétetin, le 19 novembre 2021 ;
- Le jugement prononçant la liquidation judiciaire de la société LE COSMOPOLITE au 28 décembre 2021 ;
- La signature d'un bail commercial avec Madame Delphine LUDOT (DC TRAITEUR) portant sur le local de 74 m² sis 38 rue Roger Salengro, dans l'immeuble dénommé LE SALENGRO, le 6 décembre 2021 ;
- La signature d'un bail commercial avec UNIBIO, portant sur des locaux d'environ 300m², situés dans le bâtiment anciennement occupé par la CPAM, le 9 décembre 2021 ;

► Événements intervenus depuis la fin de l'exercice

- L'exercice ouvert à compter du 1er janvier 2022 est, comme l'a été le précédent, perturbé par la crise dû à la COVID 19 ;
- La signature d'un bail dérogatoire avec la société ADREC portant sur le local de 42 m² situé Rue Robespierre, le 21 février 2022 ;
- La demande de dédite formulée par l'association ECOLE TAIBA pour le local de 54 m² situé dans l'immeuble LE PATIO, le 10 mars 2022 ;
- La résiliation du bail commercial avec la société LE COSMOPOLITE, par les mandataires judiciaires, le 18 mars 2022 ;
- La signature d'une convention d'occupation précaire avec l'association OVE portant sur la location de trois emplacements de stationnement sur la parcelle dénommée PLACE CARNOT, le 1^{er} avril 2022.

La SAGIM n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, les évènements géopolitiques de cette région pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

► Patrimoine de la Société d'Aménagement Givors Métropole

Le patrimoine immobilier de la SEM s'élève à environ 14 145 m² dont le taux d'occupation est approximativement de 97%.

a) Locaux Commerciaux

Centre commercial Plaine Robinson :

Ce bâtiment est loué en totalité.

Centre Commercial de Bans :

Les locaux font l'objet d'un bail long duré avec la « SCI des Lômes ».

Le contentieux avec la SCI des Lômes depuis 2007 n'a pas permis l'occupation de la totalité de la surface d'environ 2 000 m², la société LIDL occupe environ 1 000 m².

Local commercial au 38, rue Salengro :

Ce local d'une superficie d'environ 75 m² a été inoccupé jusqu'au 30 novembre 2021. Il est occupé depuis le 6 décembre par la société DC TRAITEUR.

Local commercial au 12, rue Salengro :

Ce local d'une superficie de 87,65 m² est actuellement occupé par une entreprise de Pompes Funèbres, la société « Loris ».

b) Locaux tertiaires

Local Place de la Liberté :

Ce local commercial d'environ 92 m² est loué à une société de vente de logiciels.

Immeuble Le Patio, rue Bonnefond :

Ce bâtiment est loué en totalité.

Immeuble GPIM, 17/19 rue Robespierre :

Ce bâtiment est entièrement loué à EPORA.

Place Pasteur :

Ce local d'environ 42 m² est loué à l'association CEFI depuis le 29 octobre 2021.

c) Locaux d'activités et Services Publics

Hôtel des finances :

La Direction Générale des Finances Publiques est locataire de ces locaux.

Centre de tri de la Poste, rue Honoré Pétetin :

La Poste est locataire de l'ensemble des locaux.

Centre d'exploitation EDF, rue de Montrond :

ENEDIS est locataire de l'ensemble des locaux.

Opération mixte Pierre Sépard :

Ce bâtiment est loué en totalité.

Opération Caligram :

Le lot A est loué en totalité à la société BOTTINES ET BOTTILLONS SERVICES pour une durée ferme de 10 années.

Le lot B est loué pour une superficie d'environ 166 m² à la société PERMANENCE MEDICALE SUD RHONE. Il reste environ 60 m² de locaux disponibles (ex demande ACESO).

Les Conventions :

► Conventions visées à l'article L 225-39 du Code de Commerce

Conventions de prêt avec la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes :

- à compter du 28 Décembre 2007 pour une durée de 25 ans au taux post-fixé indexé sur l'Euribor 3 mois, actuellement à 4,11 % et d'un montant de 1 470 000 € concernant l'opération centre commercial Plaine Robinson (réalisation d'un centre commercial de proximité) ;
- à compter du 28 décembre 2006 pour une durée de 25 ans au taux post-fixé indexé sur l'Euribor 3 mois, actuellement à 4,11 % et d'un montant de 1 807 000 € concernant l'opération immeuble GPIM (réhabilitation de l'ancien hôtel des finances en bureaux) ;

- à compter du 30 juillet 2007 pour une durée de 30 ans au ~~taux fixe indexé sur le Libor~~ actuellement à 3,80 % d'un montant de 1 797 412 € concernant l'opération centre commercial de Bans
- à compter du 12 décembre 2007 pour une durée de 25 ans au taux indexé T4M + 0,39 % et d'un montant de 1 250 000 € concernant l'opération centre de tri de la Poste ;
- à compter du 28 février 2005 pour une durée de 21 ans au taux fixe de 2.98% et d'un montant de 1 906 091.98 € concernant l'opération Hôtel des Finances.
- à compter du 13 mars 2020 pour une durée de 15 ans au taux fixe de 1.23% et d'un montant de 550 000€ concernant l'extension du « patio ».

Les garanties d'emprunts :

Garanties d'emprunts supportées par la SAGIM :

- Pour l'opération **concession automobile et centre EDF** : Portefeuille de titres nanti auprès de la Banque postale d'une valeur de 200 000 €.
- Pour l'opération **centre commercial de Bans** : Compte à terme nanti auprès de la Caisse d'épargne d'un montant de 1 355 166,12 € arrivant à échéance le 08/03/2024. Ce placement est rémunéré à hauteur de 0,6 %.

Garanties d'emprunt accordées par la Ville :

- Pour l'opération **hôtel des finances** : emprunt contracté auprès de la Caisse d'épargne à compter du 28 février 2005 pour une durée de 21 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 1 906 091.98 € au taux fixe de 2.98% pour un capital restant dû de 1 036 084,52 € (caution de la ville de Givors pour 518 042,26 €).
- Pour l'opération **centre de tri postal** : emprunt contracté auprès de la Caisse d'épargne à compter du 12 décembre 2007 pour une durée de 25 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 1 250 000€ au taux indexé T4M + 0,39 % pour un capital restant dû de 679 125,39 €. (caution de la ville de Givors pour 339 562,70 €).
- Pour l'opération **centre commercial plaine Robinson** : emprunt contracté auprès de la Caisse d'épargne à compter du 12 décembre 2007 pour une durée de 25 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 1 470 000 € au taux indexé euribor 3 mois pour un capital restant dû de 761 837,06 € (caution de la ville de Givors pour 380 918,53 €).
- Pour les opérations **de concession automobile et centre EDF** : emprunt contracté auprès de la Banque postale à compter du 7 Mai 2017 pour une durée de 14 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 1 628 237,48 € au taux de 1,34 % pour un capital restant dû de 1 240 096,62 € (caution de la ville de Givors pour 620 048,31 €).

► **Bilan Pouvoir Adjudicateur :**

Conformément à l'article R 433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (issu des articles 7 et 50.3 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005), le Conseil d'Administration est informé de :

- l'exécution des contrats de prestation de services supérieurs à 209.000 €HT : Néant
- de l'exécution des contrats de travaux supérieurs à 5.225 000 €HT : Néant »

▼ Situation financière

A. Compte de résultat

Au 31 décembre 2021, la Société d'Aménagement Givors Métropole (S.A.G.I.M) présente un résultat net comptable bénéficiaire de 90 835 € contre un résultat bénéficiaire de 382 491 € au 31 décembre 2020.

La ventilation du résultat et sa comparaison à 2020 sont les suivantes :

En k€	Réel 2021	Réel 2020	Variation	%
Résultat d'exploitation	276 643	335 426	- 58 783	-18%
Résultat financier	-230 130	-253 744	23 614	-9%
Résultat exceptionnel	44 322	300 810	- 256 488	-85%
RESULTAT NET	90 835	382 491	-291 656	-76%

Le résultat financier s'améliore de 23 614 €.

Le résultat exceptionnel est de 44 322 € cette année contre 300 810 € en 2020. Le niveau de résultat exceptionnel de 2020 était très important et se justifiait par deux ventes de biens immobiliers.

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2021 est de 276 643 € contre 335 426 € en 2020, soit une baisse de 58 783 €.

L'activité a évolué ainsi :

Les produits d'exploitation

	2021 en €	2020 en €	Variation	%
Loyers et charges locatives	1 467 010	1 483 255	-16 245	-1%
Chiffre d'affaires	1 467 010	1 483 255	-16 245	-1%
Reprises sur provisions	40 539	10 950	29 589	270%
Transfert de charges	176 679	152 869	23 809	16%
Autres produits	55	2	53	2651%
Total produits exploitation	217 273	163 822	53 451	33%

Ce tableau met en exergue :

- Les loyers restent stables malgré les cessions de biens immobiliers l'an passé. Cela s'explique par la mise en service des biens terminés fin 2020 qui ont générés de nouveaux loyers en 2021.

- Les reprises de provision sur clients douteux sont de 40 k€ (essentiellement de la démission VICEO). Ce produit neutralise la perte de la créance d'un locataire parti avec une créance non recouvrée du même montant.
- Les transferts de charges correspondent principalement à la refacturation de la taxe foncière, pour 162k€ (contre 152k€ en 2020 soit +10k€). Le reste de la variation, 14k€, est constitué de remboursements au titre d'IJSS et de la prise en charge par l'assurance du vol du véhicule (8,5k€ versé par l'assurance).

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ont évolué ainsi :

	2021	2020	Variation	%
Achats et charges externes	305 134	262 257	42 877	16%
Impôts et taxes	180 491	178 906	1 585	1%
Charges de personnel	246 925	198 852	48 072	24%
Dotation aux amortissements	605 414	582 118	23 296	4%
Dotation aux provisions	69 655	89 518	-19 863	-22%
Autres charges	21,83	1,4	20,43	1459%
Total charges exploitation	1 407 640	1 311 652	95 989	7%

- Les achats et charges externes ont augmenté de 43 k€. Cette hausse se justifie par une variation importante des honoraires d'avocats (affaire SCI des Lômes), comptables (modélisation pôle de santé, aide au contrôle fiscal) et juridique (accroissement de l'externalisation de la fonction juridique). On peut ajouter la location d'un véhicule (5k€) pour remplacer le véhicule volé, l'entretien du patrimoine qui a augmenté de 5k€ (travaux sur climatisations). Les autres postes sont assez stables.
- Les impôts et taxes comprennent principalement les taxes foncières, en grande partie refacturables ;
- Les charges de personnel augmentent de 24 %. Le licenciement de l'assistante de direction pour inaptitude prescrite par le Médecin du Travail a donné lieu à un indemnité de licenciement significative ainsi que des charges sociales liées au départ. Le dénouement juridique d'un litige salarial (assistante de gestion) existant depuis plusieurs années à lui aussi donné lieu à un versement de 34 k€. Le poste de charges de personnel est donc impacté par des éléments peu communs et devrait retrouver de la cohérence à compte de 2022.
- Les dotations aux amortissements, pour 605 k€ portent principalement sur le parc locatif et augmentent en raison des nouveaux bâtiments mis en service ;
- Les dotations aux provisions, pour 70 k€, concernent des créances clients devenues douteuses en 2021. (Avec une nette majorité concernant les impayés de la SCI des lômes).

Le résultat financier

	2021	2020	Variation	%
Produits financiers	10 655	11 462	-808	-7%
Charges financières	240 784	265 206	-24 422	-9%
Résultat financier	-230 130	-253 744	23 614	-9%

- Les produits financiers sont stables ; Ces produits sont issus des intérêts des comptes à terme.
- Les charges financières ont diminué (240 k€ contre 265 k€ en 2020). Les charges d'intérêts des emprunts sont en baisse, en lien avec les capitaux restants dus moins importants chaque année.

Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est de 44 k€.

	2021	2020	Variation	%
Plus-value cession	0	308 397	-308 397	-100%
Produits / exercices antérieurs	5 987	0	5 987	100%
Reprise de provisions sur risques	99 515	0	99 515	100%
Autres charges	61 180	7 587	53 593	706%
Résultat exceptionnel	44 322	300 810	-256 488	-85%

Le résultat très conséquent de 2020 était lié à deux ventes d'actifs de la SAGIM. Une partie du bâtiment « cité avenir » a été cédée ainsi qu'une partie du bâtiment « GPIM ». En 2021, le résultat exceptionnel se constitue principalement d'une perte sur créance irrécouvrable compensée par une reprise de provision. Le contrôle fiscal a permis de mettre en évidence une provision devenue sans objet (frais d'études datant de 2013 abandonnés) qui a aussi fait l'objet d'une reprise de 50k€.

B. Bilan

Le total du bilan de la société s'établit à 19 043 k€ au 31/12/2021 contre 19 559 k€ au 31/12/2020. Les capitaux propres représentent 9 436 k€ (avec le résultat 2021) contre 9 345 k€ au 31/12/2020.

Le bilan synthétique de la société fait ressortir les grandes masses suivantes :

Actif			Passif		
	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	16 905	18 482	Capitaux propres	9 435 980	9 345 145
Immobilisations corporelles	11 948 084	11 790 422	Provisions	29 389	128 904
Immobilisations financières	1 576 394	1 568 901	Dettes financières	8 389 490	8 810 887
Total actif immobilisé	13 541 383	13 377 805	Total capitaux permanents	17 854 859	18 284 936
Stock	0	0	Dettes d'exploitation	1 188 620	1 274 235
Créance	1 278 634	1 171 677	Produits constatés d'avance	0	0
Charges constatés d'avance	6 207	4 420			
Total actif circulant	1 284 841	1 176 097	Total passif circulant	1 188 620	1 274 235
Trésorerie	4 217 254	5 005 269	Concours bancaires	0	0
Total bilan actif	19 043 478	19 559 171	Total bilan passif	19 043 478	19 559 171

La structure financière est saine et solide :

	31/12/2021	31/12/2020
Fonds de roulement	4 313 476	4 907 131
Besoin en fonds de roulement	96 222	-98 138
Trésorerie	4 217 254	5 005 269

- Le fonds de roulement baisse suite à un désendettement de 421 k€ (dont prêt mobilisé pour l'opération Caligram) et d'une reprise de provision de 100k€ alors que les investissements augmentent de 164 k€.
- Le besoin en fonds de roulement redevient positif. Cela signifie qu'un besoin financier a été généré par l'activité et que les ressources dégagées n'alimentent plus la trésorerie nette de la société. Les dettes sont en baisse au 31/12/2021 alors que les créances à la même période augmentent. C'est synonyme d'un paiement accru des fournisseurs face à une attente accrue vis-à-vis des locataires et des impacts COVID.
- Le précédent point explique la baisse de trésorerie de 788 k€. Il est important de noter que d'importants fonds propres ont été utilisés pour le lancement du projet pôle de santé (plus de 600k€, dont 520 k€ pour l'acquisition des locaux ex CPAM pour réaliser l'opération Pôle et Tiers Lieu de santé).

	2021	2020	Variation	%
Résultat de l'exercice	90 835	382 491	-291 656	-76%
Dotations aux amortissements et provisions	675 069	671 636	3 434	1%
Reprises sur amortissements et provisions	40 539	10 950	29 589	270%
Résultat de cession d'actif	0	308 397	-308 397	100%
CAF - capacité d'autofinancement	725 365	734 780	-9 415	-1%
Capital remboursé sur emprunt	660 465	612 311	48 154	8%

- La capacité d'autofinancement est stable et permet toujours de rembourser les emprunts.

Résultats des 5 derniers exercices de la Société

NATURE DES INDICATIONS	2017	2018	2019	2020	2021
Capital en fin d'exercice					
Capital social	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000
Nombre des actions existantes	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
Opération et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxe	1 788 107	3 160 196	1 486 082	1 483 255	1 467 010
Résultat avant impôts et amortissements	655 139	771 022	701 594	964 608	696 249
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Dotations Amortissements	-626 355	-574 085	-586 293	-582 118	-605 414
Résultat de l'exercice	28 784	115 787	105 254	382 491	90 835
Montant des Bénéfices Distribués	0	0	0	0	0
Résultat par action					
Résultat après impôts mais avant amortissements	4.095	4.819	4.322	6.030	4.352
Résultat après impôts et amortissements	0.180	0.723	0.658	2.391	0.568
Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	0
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	5	4	3	3	3
Montant de la masse salariale	173 939	167 976	175 111	136 465	161 414
Sommes versées au titre des charges sociales	89 895	90 615	71 733	54 128	56 419

C. Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2021

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un bénéfice de 90 834,81 € que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

Compte « autres réserves » avant affectation 519 770,40 €
 Résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2021 90 834,81 €
 Compte « autres réserves » après affectation 610 605,21 €

Nous vous proposons également l'affectation en « autres réserves » des sommes en attente d'affectation au compte de « report à nouveau ».

Compte « report à nouveau » 7 891 659,96 €
 Compte « autres réserves » avant affectation 610 605,21 €
 Compte « autres réserves » après affectation 8 502 265,17 €

Compte « report à nouveau » après affectation 0,00 €

D. Informations sur les délais de règlements fournisseurs

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	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) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées						2						9
Montant total des factures concernées TTC			3 680 €					24 689 €	13 120 €	7 124 €		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC			0,70%									
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC								1,68%	0,89%	0,49%		
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues								1	1	1	9	
Montant total des factures exclues TTC								15 500 €	17 189 €	15 500 €	142 500 €	
(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 utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux						- Délais légaux					

Article D. 441-II : Factures recues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441-II : Factures émises 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) Tranche de retard de paiement

Nombres de factures concernées					3						4
Montant total des factures concernées TTC			6 280 €	5 694,00 €			14 291 €	5 958 €			
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice			1,20%	1,09%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,97%	0,41%			

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues											
Montant total des factures exclues TTC											

(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 utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux	- Délais légaux
--	-----------------	-----------------