



*SEM Plaine de l'Ain
Développement*

RAPPORT DES MANDATAIRES 2022

1. DONNEES GENERALES – GOUVERNEMENT DE L'ENTREPRISE.....	3
1.1. DOMAINES D'ACTIVITES	3
1.2. GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE.....	3
1.3. DIRECTION DE LA SOCIETE - POUVOIRS	3
1.4. DONNEES SOCIALES.....	4
1.5. AUTRES INFORMATIONS	4
1.6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE	4
2. ACTIVITE 2022.....	5
3. RAPPORT SUR LES COMPTES SOCIAUX	6
1.1. COMPTE DE RESULTAT	7
3.1.1 STRUCTURE	8
3.1.2 AMENAGEMENT DU SITE	9
3.2 BILAN CONSOLIDE.....	10
3.3 DELAIS REGLEMENTS FOURNISSEURS ET CLIENTS.....	11
4. PERSPECTIVES 2023.....	12
5. PROJETS DE RESOLUTIONS.....	13

1. DONNEES GENERALES – GOUVERNEMENT DE L'ENTREPRISE

1.1. DOMAINES D'ACTIVITES

La SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT a été créée le 27 mai 2019 par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, SERL@immo, Béton Travaux, et le Groupe Brunet. Elle a pour objet social la réalisation des opérations d'aménagement, de construction et de gestion immobilière destinées à favoriser l'implantation d'activités économiques en particulier sur le territoire de la communauté de communes Plaine de l'Ain, dont notamment le projet de technopole sur l'emplacement de l'ancien camp des Fromentaux ou «Camp de Leyment». Plus particulièrement, la SEM peut développer et accompagner dans ce cadre tous projets d'expérimentation et d'innovation, notamment en matière d'aménagement, de procédés constructifs et de nouvelles pratiques de production de la ville.

La SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT est également actionnaire depuis le 21/12/2021 de la SAS DES FROMENTAUX à hauteur de 10% du capital. Cette SAS a pour objet la construction d'un ensemble immobilier destiné notamment à l'accueil du projet TRANSPOLIS.

1.2. GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE

Les actionnaires de la SEM sont :

- CC Plaine de l'Ain pour 80,00 %
- SERL@immo pour 6,67 %
- Béton Travaux pour 6,67 %
- Groupe Brunet pour 6,67 %

Le capital de la société est de 625.000 €, libéré en totalité.

La part de la CC Plaine de l'Ain de 500.000 € a été versée par apport en numéraire pour 240.000 €, et par apport en nature à hauteur de 260.000 €.

1.3. DIRECTION DE LA SOCIETE - POUVOIRS

Le Conseil d'Administration a opté pour un cumul des fonctions de Président et Directeur général. Aussi, la présidence de la SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT est assurée par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, représentée par Jean-Louis GUYADER, qui exerce également les fonctions de Directeur Général de la SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Néanmoins, le Directeur Général ne peut réaliser de cession de terrains sans la validation du Conseil d'Administration.

1.4. DONNEES SOCIALES

La SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT ne comporte pas de salarié.

La gestion de la vie sociale et administrative de la société est confiée à la SERL, qui a remporté l'appel d'offre lancé par la société pour la période 2021-2023.

1.5. AUTRES INFORMATIONS

La société n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

1.6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

Aucune convention n'a été conclue avec une filiale, la SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT n'ayant pas de filiale au sens de l'article L233-3 du code de commerce.

A titre informatif deux conventions réglementées sont à signaler :

- L'apport en nature du terrain valorisé à 260.000 €, suivant l'avis des domaines, effectué par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain à la constitution de la société. Le transfert définitif de la propriété de ce terrain est toutefois assorti d'une promesse unilatérale de vente consentie en faveur de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain pour une durée de deux ans à partir du 27/05/2024 (prix de 0,70 €/m²) ainsi que d'une clause de complément de prix en cas de mutation à titre onéreux du terrain à un tiers autre que la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.
- La mise à disposition du siège social à titre gracieux par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, situé 143 rue du Château à Chazey-sur-Ain, qui a été validée par le Conseil d'Administration lors de la constitution de la société.

2. ACTIVITE 2022

L'activité de ce troisième exercice a été principalement consacrée à l'anticipation de l'accueil de nouvelles activités sur le site. Hormis les frais de structure, les faits marquants portent essentiellement sur 2 points :

- La mise en œuvre du montage juridico-financier du bâtiment « totem » avec les frais d'assistance juridique et de géomètre (pour un coût de 23 918 €HT).
- La vente d'un terrain de 26.428 m² au profit de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain au prix de 350 €HT concernant l'emprise d'une voirie de préfiguration de desserte du site et qui sera louée à Transpolis.

Les frais de structure avoisinent les 17.000 €HT/an comme modélisés initialement (gestion administrative SERL, banque et assurances, commissaire aux comptes).

Activité en recherche et développement

La société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé ayant engendré de crédit d'impôt.

3. RAPPORT SUR LES COMPTES SOCIAUX

Conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, nous vous rendons compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice de notre vie sociale clos le 31 décembre 2022 et soumettons à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Pour votre information, il vous a été remis, avec le présent rapport, tous les documents prescrits par la Loi, à savoir :

- Le bilan.
- Le compte de résultat.
- L'annexe.

Nous vous précisons que les comptes annuels de notre société, soumis ainsi à votre approbation, ont été établis selon les règles et les méthodes comptables qui vous sont rappelées dans l'Annexe.

Nous vous rappelons que sont enregistrés distinctement les charges d'une part et les produits d'autre part, et ceci en fonction de :

- Leur appartenance à l'exploitation normale et courante qui porte principalement sur l'exercice mais peut également concerner l'exercice antérieur.
- Leur caractère financier.
- Leur caractère exceptionnel.

1.1. COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net 2022 de la SEM PLAINE DE L'AIN DEVELOPPEMENT est de -61.479 €.

INTITULE	RAPPEL 2021	BUDGET 2022	REEL 2022
Montant net du chiffre d'affaires			
Remboursement charges locatives			
Transfert de charges			
Produits d'exploitation	-	-	-
Autres achats et charges externes	41 115	1 715	5 847
Honoraires	18 456	15 715	36 311
Dotations aux amortissements immobilisations			
Frais émission emprunts			
Impôts, taxes et versements assimilés			
Autres charges (pertes sur créances)			
Charges d'exploitation	59 571	17 431	42 157
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 59 571	- 17 431	- 42 157
Produits financiers			
Charges financières	2		
RESULTAT FINANCIER	- 2	-	-
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	- 59 573	- 17 431	- 42 157
Produits exceptionnels			351
Charges exceptionnelles			19 672
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	- 19 322
Total produits	-	-	351
Total charges	59 573	17 431	61 829
IS			
BENEFICE/PERTE	- 59 573	- 17 431	- 61 479

Ce résultat déficitaire est constitué des charges de structure pour 14 K€, d'une charge de 19 K€ correspondant à la valeur nette comptable du terrain cédé à la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, et des études de préfiguration du projet pour 28 K€.

3.1.1 STRUCTURE

Le résultat de la structure pour l'année 2022 s'élève à -33.632 €, résultat structurellement déficitaire.

POSTES	RAPPEL 2021	BUDGET 2022	2022
HONORAIRES	14 256	15 715	14 311
FRAIS FINANCIERS	1		
VNC IMMO CORPORELLES			19 672
TOTAL CHARGES	14 257	15 715	33 983
EXCEPTIONNELS			350
TOTAL PRODUITS	-	-	350
RESULTAT EXERCICE	- 14 257	- 15 715	- 33 632

CHARGES

- Les frais de formalités sont de 105 €.
- Les honoraires de commissariat aux comptes sont de 3.300 €.
- Les honoraires de gestion de société sont de 10.200 € pour l'année 2022.
- Les frais bancaires de tenue de compte sont de 706 €.
- Valeur nette comptable du terrain cédé à la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain de 19.672 €

PRODUITS

- Prix de vente du terrain cédé à la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain de 350 €.

3.1.2 AMENAGEMENT DU SITE

Le résultat du lot AMENAGEMENT pour l'année 2022 s'élève à -27.847 €.

POSTES	RAPPEL 2021	BUDGET 2022	2022
ACHATS	36 946	500	4 754
ENTRETIEN & ASSURANCE	4 170	1 215	1 093
HONORAIRES	4 200		22 000
VNC IMMO CORPORELLES	0		
TOTAL CHARGES	45 316	1 715	27 847
EXCEPTIONNELS			0
TOTAL PRODUITS	-	-	0
RESULTAT EXERCICE	- 45 316	- 1 715	- 27 847

CHARGES

- Les honoraires d'études préliminaires de préfiguration du projet sont de 4.754 €.
- L'assurance du site est de 1.093 €.
- Les honoraires d'accompagnement par l'Etude Notariale Chevreux pour la réalisation du projet Transpolis sont de 22.000 €.

3.2 BILAN CONSOLIDE

INTITULE	STRUCTURE	AMENAGEMENT	CUMUL 2022
CAPITAL	625 000		625 000
RESULTAT EXERCICE	-33 632	-27 847	-61 479
RAN	-122 524		-122 524
CAPITAUX PROPRES	468 844	-27 847	440 997
ICNE	0		0
IMMOS NETTES	262 528		262 528
FONDS DE ROULEMENT	206 316	-27 847	178 469
FOURNISSEURS	-16 109	-1 774	-17 883
CREANCE TVA	10 079	19 428	29 507
CHARGES CONSTATEES D'AVANCES		1 037	1 037
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-6 030	18 691	12 661
TRESORERIE	212 346	-46 538	165 809

- Le capital est de 625.000 €. Il est entièrement libéré.
- Les immobilisations nettes se portent à 262.528 €. Il s'agit de la participation au capital de la SAS DES FROMENTAUX (la SEM détient 10% du capital de la SAS) pour 22.200 €, et d'un terrain de 37 ha ayant fait l'objet d'un apport en nature pour le paiement de la part de capital de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (terrain estimé à 260.000 € dont une partie, valorisée à 19.672 €, a été cédée en 2022) pour 240.328 €.

3.3 DELAIS REGLEMENTS FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des obligations légales, nous faisons figurer ci-dessous le détail des délais de règlements fournisseurs et clients.

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement en cours de l'exercice

	Article D. 441 II.- 1° : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : 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) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	25	X				3	1	X				0
Montant cumulé des factures concernées TTC	20 826,29	28 696,13	0,00	0,00	0,00	28 696,13	420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	42,05%	57,95%	0,00%	0,00%	0,00%	57,95%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(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. PERSPECTIVES 2023

L'année 2023 sera principalement dédiée d'une part à l'accompagnement de la réalisation du bâtiment Totem par la mise à disposition du foncier à la SAS des FROMENTAUX dans le cadre d'un bail à construction contenant promesse de vente du terrain au preneur, et d'autre part aux réflexions préopérationnelles pour le développement du projet urbain.

L'année 2023 sera principalement dédiée à la mise en œuvre des études pré-opérationnelles nécessaires à l'aménagement du site des fromentaux avec un impact significatif proche de 100 000€.

Il est prévu une recette de 50.000 € relative au 1^{er} loyer du bail à construction, lequel sera signé fin mars 2023.

Afin de permettre à la SAS des Fromentaux d'engager les dépenses nécessaires à la réalisation du bâtiment Totem, il sera effectué une avance en compte courant d'associé de 44.400 €, conformément à la convention d'avances en compte courant du 21 décembre 2021.

Au titre des dépenses sont prévues :

- La finalisation de l'étude d'impact (formalisation des mesures écologiques).
- L'exploration de nouveaux projets immobiliers.

Le résultat 2023 est envisagé à -67.352 €.

INTITULE	STRUCTURE	AMENAGEMENT	BUDGET 2023
ACHATS		98 896	98 896
ENTRETIEN		1 104	1 104
HONORAIRES	17 352		17 352
VNC IMMO CORPORELLES			
TOTAL CHARGES	17 352	100 000	117 352
LOYERS	50 000		50 000
EXCEPTIONNELS			
TOTAL PRODUITS	50 000		50 000
RESULTAT EXERCICE	32 648	-100 000	-67 352
FONDS PROPRES	625 000		625 000
RAN	-156 156	-27 847	-184 003
SITUATION NETTE	501 492	-127 847	373 646
EMPRUNTS			
ICNE			
RESSOURCES DURABLES	501 492	-127 847	373 646
IMMOS NETTES	306 928		306 928
FONDS DE ROULEMENT	194 564	-127 847	66 718
FOURNISSEURS	-15 000	-3 000	-18 000
DETTE TVA	5 000	5 000	10 000
CHARGES CONSTATEES D'AVANCES			
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-10 000	2 000	-8 000
TRESORERIE	204 564	-129 847	74 718

5. PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés, faisant apparaître une perte de -61.479 €.

En conséquence, elle donne quitus au Président pour l'exécution de son mandat au cours dudit exercice.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de 2022, s'élevant à -61.479 € au compte report à nouveau de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2023, portant son solde à un montant de -184.003 €.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L 227-38 du code de commerce approuve les conventions présentées.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un extrait des présentes afin d'effectuer les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus.