



Rapport du Président

Séance Publique du
vendredi 18 octobre 2013

Service instructeur

1^{ère} Commission - N° CG-2013-4-1-3

Mission contrôle de gestion et Prospective Financière et Fiscale

Service consulté

COMMUNICATION : RAPPORT ANNUEL DE FONCTIONNEMENT DES SEM EXERCICE 2012

Résumé : Rapport annuel décrivant la situation financière et le fonctionnement des sociétés d'économie mixte (SEM) dont le Département du Haut-Rhin est actionnaire.

L'analyse porte également sur trois autres organismes : le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Haut-Rhin (CAUE), Habitats de Haute-Alsace (HHA) et la Société d'Équipement de la Région Mulhousienne (SERM).

La loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales, codifiée à l'article 1524-5 alinéa 7 du code général des collectivités territoriales, précise que chaque année les collectivités territoriales *«se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis, au moins une fois par an, par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance»* des S.E.M. dans lesquelles elles ont une participation.

Cette analyse de la situation financière des S.E.M. a été élargie au CAUE, à HABITATS DE HAUTE-ALSACE et à la SERM.

LES SEM

Durant l'exercice 2012, le Département a été actionnaire de 4 S.E.M. :

- ALSABAIL : Alsacienne de crédit bail immobilier,
- SEMCLOHR : Société d'Economie Mixte pour la Construction de Logements dans le Haut-Rhin,
- SEMHA : Société d'Economie Mixte de Haute Alsace,
- SFMA : Société Fermière de la Maison de l'Alsace.

Les participations du Département dans ces S.E.M. s'élèvent à un montant total de 5 022 587 Euros.

Le montant cumulé des avances consenties à ces S.E.M. (ALSABAIL et SEMHA) représente, au 31/12/2012, un encours total de 22 138 621 €.

Par ailleurs, l'encours d'emprunts garantis par le Conseil Général s'élève à 2 162 213 € au 31/12/2012 : il s'agit d'emprunts contractés par la SEMCLOHR.

Pour ALSABAIL, la SEMCLOHR et la SFMA : l'exercice 2012 traduit un recul ou une stabilité des résultats, mais avec une situation financière ne présentant pas de risques particuliers.

Pour la SEMHA, dans un marché de l'aménagement plutôt difficile depuis 2010, la situation reste fragile mais des synergies sont recherchées avec d'autres sociétés d'aménagement locales.

LES AUTRES STRUCTURES

Ces autres structures sont : CAUE, Habitats de Haute-Alsace (HHA) et SERM (société publique locale).

La situation du CAUE se tend compte tenu du fait que la nouvelle répartition de la taxe d'urbanisme a conduit à une diminution des recettes de l'association.

Cependant, la situation reste maîtrisée, notamment grâce à une trésorerie encore confortable (près de 9 mois de charges d'exploitation hors dotations).

La situation de HHA ne présente pas de risque particulier : les ratios financiers sont sains et équilibrés malgré un endettement important inhérent à la nature de l'activité.

L'encours de garanties d'emprunt consenties par le Département à HHA est de 91 385 737 € au 31/12/2012.

A l'image de la SEMHA, la SERM évolue dans un marché de l'aménagement difficile, difficulté accrue par le fait que ses nouveaux statuts depuis 2011 (SPL) lui ont fermé l'accès à certains marchés qu'elle détenait auparavant.

Cependant, sa situation financière s'améliore par rapport à 2011 avec un résultat d'exploitation et une capacité d'autofinancement redevenus positifs. Cette amélioration provient entre autres de l'élargissement de son activité (gestion de parcs de stationnement).

La participation du Département dans cette structure s'élevait en 2012 à 34 992 €.

Le montant des avances consenties à la SERM représente, au 31/12/2012, un encours de 608 000 €.

Les analyses détaillées de chaque organisme figurent dans les annexes au présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir prendre acte de cette communication.



Charles BUTTNER

Activités :

Parallèlement à l'activité commerciale et financière de crédit-bail immobilier et location simple, la société assure une mission de contribution au développement économique du territoire alsacien, au travers du financement des investissements immobiliers des entreprises s'implantant dans la région en contrepartie d'engagements de création ou de maintien d'emplois.

La société agit comme relais pour l'affectation, la gestion et la bonne fin des avances remboursables attribuées par les collectivités locales aux différents projets immobiliers.

Implication financière du Département :

Participation au capital : 2 501 200 € (soit 25,77 % du capital)
 Encours avances accordées : 21 534 184 €
 Avances remboursées en 2012 : 2 944 416 €

Représentants du Département : MM. BIHL – HARTMANN - WITH

Président : M. Bernard FISCHER
Directeur : M. Alain ANDRES

Adresse : 7 place Brant – STRASBOURG

ALSABAIL
Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier
Exercice 2012

Eléments tirés du rapport d'activité :

- Sur la plan commercial, l'année 2012 s'est traduite par :
- un recul de 15 % des dossiers accordés : 76.4 M€ de décisions nettes pour 64 dossiers, comparé à 90.2 M€ et 82 dossiers en 2011 (dont un dossier exceptionnel à 15 M€) ;
 - une augmentation en volume des signatures : 69.9 M€ pour 47 nouveaux dossiers mis en place, comparé à 64 M€ et 56 dossiers en 2011 ;
 - un niveau de stocks de 40.6 M€ (31 dossiers), en retrait de 12.4 M€ par rapport à 2011.

La société n'a pas continué à investir dans l'activité de Location Simple, compte tenu d'un marché difficile. Elle développe une politique de recommercialisation de ses immeubles vacants et d'optimisation des surfaces de son patrimoine en location simple.

Au final, au 31/12/2012, la société gère 383 immeubles en crédit-bail et 18 immeubles en location simple, pour un encours financier global de 412.8 M€ (394.6 M€ en 2011).

Au 31/12/2012, les encours contentieux et impayés représentent 1.8 % des encours globaux (contre 3.6 % en 2011) et les encours sensibles et impayés 1.8 % (contre 1.7 % en 2011).

Analyse des données financières :

L'exploitation est équilibrée : le résultat d'exploitation (2 646 K€), en hausse par rapport à 2011 (2 239 K€), représente 44 % du produit net bancaire (42 % en 2011).

Cette hausse s'explique, malgré l'augmentation des frais généraux (+ 244 K€), par l'augmentation du Produit Net Bancaire (+ 651 K€) en lien avec l'évolution de la marge brute issue de l'activité commerciale (+ 262 K€), la réalisation de plus-values sur cessions d'immeubles (+ 286 K€) et la baisse du coût du risque (- 271 K€).

Le résultat net s'établit à 1 716 K€, en hausse de 307 K€ soit + 22 %.

Ce résultat sera distribué à hauteur de 354 K€.

En termes de structure de bilan, l'endettement important de la société (384 M€ fin 2012) est à mettre en relation avec, d'une part, le niveau de trésorerie de la société (59 M€) et d'autre part, la nature de son activité.

Concernant les deux ratios réglementaires :

- le ratio de solvabilité de la société (18.3 %) est largement supérieur à la valeur minimale requise (8 %) ;

- les fonds propres réglementaires représentent 9.2 % du total du bilan.

Evolution du produit net bancaire	-6%	-11%	12%
Fonds de Roulement (FR)	51 810	36 748	48 592
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-13 340	-11 312	-10 467
Trésorerie (FR - BFR)	65 150	48 060	59 059

BFR négatif = ressource de financement

PRINCIPAUX INDICATEURS

* FRBG : Fonds pour Risques Bancaires Généraux

Chiffres négatifs : charges

DONNEES		2010	2011	2012
Produit Net Bancaire (PNB)	6 001	5 341	5 992	
Ch. pers. & autres charges	-3 154	-2 983	-3 171	
Dotations aux amort.	-117	-119	-175	
Résultat d'exploitation	2 730	2 239	2 646	
Gain/perte sur actif immob.	0	0	0	
Impôt sur les sociétés	-870	-790	-889	
Dot./rep. nette sur FRBG *	-37	-40	-41	
Résultat net	1 823	1 409	1 716	

RATIOS (en % PNB)		2010	2011	2012
	53%	56%	53%	
	45%	42%	44%	
	30%	26%	29%	

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

* Capitaux propres hors Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)

ACTIF		2010	2011	2012
Immobilitations	376 013	387 120	391 780	
Stocks	0	0	0	
Créances	4 316	4 665	4 788	
Trésorerie	65 150	48 060	59 059	
Comptes de régl.	22	35	28	
TOTAL	445 501	439 880	455 655	

PASSIF		2010	2011	2012
Capitaux propres *	16 990	17 963	19 366	
Provisions pour risque	39 272	37 729	37 355	
Dettes MT / LT	371 561	368 176	383 651	
Dettes court terme	17 601	15 848	14 982	
Comptes de régl.	77	164	301	
TOTAL	445 501	439 880	455 655	

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

Chiffres en milliers d'euros

ALSBAIL Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier EXERCICE 2012

SEMCLOHR
 Société d'Economie Mixte pour la Construction de Logements dans le Haut-Rhin
Exercice 2012

Adresse : 56 avenue de la République – COLMAR

Président : M. Jean-Paul DIRINGER
Directeur : M. Georges MEYER

Représentants du Département : Conseil d'Administration : MM. BUTTAZZONI – DIRINGER – HABIG – JACQUEY – WEBER
 Assemblée Générale : M. GRAPPE

Implication financière du Département :

Participation au capital : 342 000 € (soit 46,22 %)
 Encours garanties d'emprunts : 2 162 213 €

Activités :

Constructions / Réhabilitations / Gestion Locative

Eléments tirés du rapport de gestion :

Dans le secteur Construction, l'activité de la société a concerné :

- la construction de 13 logements en accession à la propriété à Ensisheim (appartements et maisons individuelles) et de 22 logements BBC à Soultzmat ;
- la construction à Ensisheim de 23 logements en locatif ;
- la réhabilitation et mise aux normes de 4 résidences, propriétés de la SEMCLOHR, à Colmar, Lièpvre et Guebwiller (176 logements concernés).

Dans le secteur Gestion Locative, la société gère l'ensemble de son patrimoine (1 029 logements).

Par ailleurs la société a procédé à la mise en vente de plusieurs éléments de son patrimoine, dont un chalet à Altkirch et des locaux professionnels et commerciaux à Colmar, Mulhouse et Guebwiller.

Analyse des données financières :

Concernant l'activité Gestion locative, les loyers enregistrés sur l'exercice 2012 ont augmenté de 5,1% (diminution de 2,5% en 2011). Cette hausse est due à la conjonction de 3 facteurs : baisse de la vacance locative (voir ci-après), hausse de l'indice de référence des loyers (+2,11%) au 1^{er} juillet 2012, enregistré d'une première année complète de loyers pour la résidence de Zimmerbach et mise en location de logements non vendus à Ribeaupville.

La vacance moyenne pour l'année 2012 ressort à 51 logements sur 1029, soit 5% du parc immobilier, comparé à 79 logements en 2012 représentant 7,7% du parc. En ne considérant que les logements vacants depuis plus de trois mois, ce taux descend à 3,5%.

La société a réalisé en 2012 un plan patrimoine qui a permis une réduction de 50% de la consommation énergétique des logements, afin d'en favoriser la location. Pour autant, les charges locatives ont augmenté de 7,9%, entre autres du fait de la hausse des coûts de l'énergie.

Le turn over locatif, bien qu'en recul par rapport aux années passées (15% comparé à 22% en 2011), se confirme comme une tendance de fond.

Au 31/12/2012, les impayés représentent, 2,7% du total des loyers et charges facturés (2,3% en 2011).

Si le chiffre d'affaires locatif augmente (voir 1^{er} paragraphe), le chiffre d'affaires global baisse néanmoins (4 908 K€ comparé à 4 999 K€ en 2011) suite à la diminution de la production stockée. Cette baisse signifie la mise en service de logements et représente donc un chiffre d'affaires futur.

Le résultat d'exploitation remonte (338 K€ en 2012, 288 K€ en 2011) et représente 7% de la production de l'exercice (6% en 2011).

Compte tenu du résultat financier et exceptionnel négatifs (-301 K€ et -8 K€) et de la charge d'impôt sur les sociétés de 17 K€, le résultat net de la société s'établit à 12 K€, comparé à 21 K€ en 2011, et surtout à 546 K€ en 2010.

La société, comme l'année passée, ne procédera à aucune distribution de dividendes ; le résultat de l'exercice sera intégralement affecté en réserves.

En termes de structure de bilan, la société reste équilibrée : la situation financière est saine malgré un endettement relativement important (10,5 M€, soit 145% des capitaux propres) inhérent à l'activité de la société, et qui est atténué par la trésorerie disponible (2,9 M€). Une partie de cet endettement est garantie par le Département.

<p>Eléments tirés du rapport de gestion :</p> <p>59 contrats ont été actifs en 2012 (59 également en 2011) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 en convention de mandat (21 en 2011), • 11 en convention de conduite d'opérations (10 en 2011), • 18 en convention d'études et d'assistance (17 en 2011), • 11 en aménagement (13 en 2011), • 1 en opération propre (1 en 2011).

<p>Activités :</p> <p>Aménagement / Construction / Maîtrise d'ouvrage</p>
--

<p>Implication financière du Département :</p> <p>Participation au capital : 2 156 437 € (soit 77.79 %)</p> <p>Encours avances : 604 437 €</p> <p>Avances remboursées en 2012 : - €</p>
--

<p>Représentants du Département : Conseil d'Administration : MM. BUTTNER – BIHL – BUTTAZZONI – DIRINGER – MULLER – STRAUMANN – VOGT – WEBER</p> <p>Censeurs : Mme KLINKERT – MM. CHATON – HABIG – HILBERT</p>
--

<p>Président : M. Pierre BIHL</p> <p>Directeur : M. Philip KATZ</p>

<p>Adresse : 1 route de Rouffach – COLMAR</p>
--

SEMHA
Société d'Economie Mixte de Haute Alsace
Exercice 2012

Analyse des données financières :

La production de l'exercice a légèrement diminué en 2012 : 1 475 K€ contre 1 607 K€ en 2011 (soit - 132 K€ et - 8 %).

Elle se compose pour plus de moitié de production stockée (696 K€ comparé à - 24 K€ en 2011) et immobilisée (87 K€ comparé à 58 K€ en 2011). La production vendue de services, autrement dit le chiffre d'affaires, diminue fortement : 691 K€ comparé à 1 573 K€ en 2011, soit - 882 K€ et - 56 %.

Le total des charges d'exploitation a diminué : 1 760 K€ comparé à 2 020 K€ en 2011 (soit - 261 K€ et - 13 %), grâce à la baisse des achats et charges externes (- 190 K€ soit - 20 %) et des charges de personnel (- 64 K€ soit - 7 %).

Le résultat d'exploitation reste négatif : - 285 K€ contre - 211 K€ en 2011.

Le résultat financier (36 K€) traditionnellement excédentaire (grâce à un niveau de trésorerie élevé) et le résultat exceptionnel de 1 K€ ne permettent pas de compenser la perte structurelle d'exploitation.

Le résultat net se traduit ainsi par une perte de - 248 K€, comparé à - 163 K€ en 2011.

Sur le plan des flux financiers, la dégradation de la capacité d'autofinancement se poursuit : - 231 K€ (- 156 K€ en 2011).

En terme de structure de bilan :

- En raison des pertes cumulées, les fonds propres (somme du capital social et des réserves, déduction faite des postes de report à nouveau et de résultat de l'exercice) ressortent à 1 265 K€ : ils sont désormais inférieurs à la moitié du capital social (2 772 K€).

- Toutefois, la société est à l'abri d'une procédure d'alerte pour l'exercice 2013 du fait de l'importance de la trésorerie, en forte hausse : 11 980 K€ fin 2012, représentant 2 623 jours de charges d'exploitation hors dotations (3 338 K€ et 631 jours fin 2010).

SFMA Société Fermière de la Maison de l'Alsace Exercice 2012

Adresse : 39 avenue des Champs-Élysées – PARIS

Président : M. Francis FLURY
Directeur : M. Bernard KUENTZ

Représentants du Département : MM. BUTTNER – FLURY – HARTMANN – WITH

Implication financière du Département :

Participation au capital : 22 950 € (soit 25,5 % du capital)

Activités :

- Mission de promotion et de représentation de l'Alsace à Paris au travers de 3 grands axes :
- accueil grand public, promotion touristique, vente de produits régionaux,
- communication et événementiel,
- centre d'affaires (location de bureaux, salles de réunion, salons ; prestations).

La Maison de l'Alsace est également propriétaire du restaurant L'Alsace, situé au rez-de-chaussée, et dont l'exploitation est privée.

Éléments tirés du rapport d'activité :

La rénovation complète des locaux de la Maison de l'Alsace est entrée en phase opérationnelle en avril 2012, sous la maîtrise d'ouvrage du Conseil Général du Haut-Rhin, avec l'appui de la SEMHA.

Durant la période de transition, les bureaux de la SFMA sont transférés en location au 21 rue de Marignan, afin de poursuivre les activités d'animation et de promotion.

En conséquence, l'activité de la société s'est trouvée réduite en 2012 :

- Fin d'activité du centre d'affaires au 31/01/12 : chiffre d'affaires locations de bureaux : 47 K€, dont 25 K€ rue de Marignan sur 9 mois ; 25 sociétés accueillies en location dans les salles de réunion, 29 domiciliations au 31/12/12 pour un chiffre d'affaires de 34 K€.
- Fin d'activité de l'information touristique au 31/01/12 : fermeture du comptoir d'accueil et de la librairie, maintien des activités de l'agence de voyages (chiffre d'affaires : 116 K€) et des cours d'alsacien durant les travaux.

<p>• Fermeture au 28/08/12 du restaurant, également touché par la restructuration.</p> <p>• Organisation ou co-organisation d'une cinquantaine d'événements.</p> <p>La restructuration des locaux de la Maison de l'Alsace s'accompagne d'une réflexion sur la stratégie marketing, ainsi que du développement et de l'animation des réseaux.</p> <p>Analyse des données financières :</p> <p>Consécutivement aux travaux entrepris et à la fin de certaines activités, le chiffre d'affaires global est en nette diminution en 2012 : 412 K€, soit une évolution de -571 K€ et - 58 %, du fait notamment de la diminution des ressources liées aux locations et de l'absence du marché de Noël.</p> <p>Grâce à la hausse des subventions (+ 207 K€ soit + 45 %), la baisse du total des produits d'exploitation est moindre : 1 078 K€ soit - 374 K€ et - 26 %.</p> <p>Les charges nettes d'exploitation avant dotations diminuent dans les mêmes proportions : - 378 K€ soit - 26 %, sachant que l'eau, l'électricité, le chauffage et les assurances ont été maintenus jusqu'à la fin de l'exploitation du restaurant (1^{er} septembre).</p> <p>La diminution des frais concerne l'ensemble des postes de dépenses, y compris les charges de personnel (- 152 K€ soit - 24 %) en lien avec la réduction de l'effectif (passage de 11 à 5 salariés pendant la période de transition).</p> <p>Le résultat d'exploitation redevient légèrement positif : 6 K€ comparé à - 8 K€ en 2011.</p> <p>Le résultat net se traduit par un bénéfice de 6 K€ (11 K€ en 2011).</p> <p>Sur le plan des flux financiers, l'activité globale se traduit par une capacité d'autofinancement stable de 18 K€ (21 K€ en 2011).</p> <p>La structure financière est saine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le fonds de roulement reste positif (48 K€ comparé à 81 K€ en 2011) ; les capitaux propres de la société, négatifs fin 2008, ont été reconstitués et se renforcent encore (102 K€, 96 K€ en 2011) ; • le besoin en fonds de roulement négatif est apporteur de ressources (- 358 K€ comparé à - 589 K€ en 2011) ; • la trésorerie disponible est en baisse mais reste de bon niveau : 406 K€ correspondant à 138 jours de fonctionnement (670 K€ et 168 jours en 2011). <p>Après une dégradation en 2008, la société assure donc le rééquilibrage de sa situation financière amorcé en 2009.</p>
--

CAUE
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
 du Haut-Rhin
Exercice 2012

Adresse : 16A Avenue de la Liberté - COLMAR

Président : M. Michel HABIG
Directeur : M. Thierry UBRICH

Représentants du Département : MM. BIHL - BUTTAZZONI - DIRINGER - HABIG -
 HARTMANN - JACQUEY

Implication financière du Département :

Reversement d'une fraction de la taxe d'urbanisme : 290 000 €

Activités :

Promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Éléments tirés du rapport d'activité :

L'action du CAUE se déploie au travers des axes suivants :

- pôle de sensibilisation (actions en milieu scolaire, actions grand public, formations aux communes et agents d'administrations, voyages prospectifs) ;
- vecteur d'information (salons et expositions, publications) ;
- centre de ressources (conseils et accompagnement pour les collectivités / professionnels / particuliers).

Le CAUE a dispensé 701 conseils auprès des particuliers (soit une légère diminution par rapport à 2011 : - 6 %), ce qui représente une moyenne de 58 consultations par mois sur les 20 permanences réparties sur le territoire départemental.

L'association a donné 10 avis sur permis de construire, 16 conseils paysagers et participé à 4 GERPIAN.

Elle a également mené ou participé à une trentaine d'actions thématiques sous forme d'accompagnement de projets, de participation à des jurys, de conférences, d'expositions, de formations, ou encore d'actions en milieu scolaire.

Analyse des données financières :

Après une remontée significative en 2011, le chiffre d'affaires enregistré une baisse de 121 K€ (- 26 %). Cette baisse est liée à la diminution du reversement de la taxe d'urbanisme. Au total, les produits d'exploitation diminuent de 112 K€ soit - 26 %.

Les charges d'exploitation diminuent également (403 K€ soit - 22 K€ et - 5 %), mais beaucoup moins rapidement que les produits. La baisse la plus importante concerne les postes d'achats et charges externes (- 11 K€) ; les charges de personnel, quant à elles, sont stabilisées (- 3 K€).

Au final, le résultat d'exploitation redevient négatif : - 52 K€ comparé à 38 K€ en 2011.

Malgré des résultats financier et exceptionnellement positifs (respectivement 5 K€ et 4 K€) et compte tenu de la charge d'impôt sur les bénéfices (8 K€), le résultat net ressort à - 51 K€, comparé à 36 K€ en 2011.

L'impôt sur les bénéfices dont s'acquitte le CAUE provient de la taxation forfaitaire sur les loyers encaissés au titre de la location de leur ancien siège sis au 31 avenue Georges Clemenceau à Colmar.

Sur le plan des flux financiers, la capacité d'auto-financement redevient négative : - 43 K€ contre 55 K€ en 2011).

En termes de structure financière :

- le fonds de roulement se maintient : 213 K€ comparé à 254 K€ en 2011 ;
- le besoin en fonds de roulement, négatif, reste apporteur de ressources (- 65 K€) ;
- la trésorerie nette est en baisse en valeur : 278 K€ (298 K€ en 2011), mais représente encore 8.6 mois de fonctionnement (8.8 mois en 2011) ;
- la trésorerie globale, tenant compte des variations de créances et de dettes, baisse d'avantage en raison de la diminution du niveau des créances : 209 K€ représentant 6.4 mois de fonctionnement (246 K€ et 7.3 mois en 2011).

BFR négatif = ressource de financement

Evolution du chiffre d'affaires	-15%	39%	-26%
Capacité d'auto-financement (CAF)	-80	55	-43
Fonds de Roulement (FR)	215	254	213
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-42	-44	-65
Trésorerie (FR - BFR)	257	298	278
	2010	2011	2012

PRINCIPAUX INDICATEURS

Chiffres négatifs : charges

DONNEES			
	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires (CA)	331	461	340
Subventions d'exploitation	0	0	0
Ch.exploit. avant dotations	-404	-404	-380
Dotations nettes	-14	-19	-12
Résultat d'exploitation	-87	38	-52
Résultat financier	0	6	5
Résultat exceptionnel	-1	0	4
Impôt sur les sociétés	-7	-8	-8
Résultat net	-95	36	-51

RATIOS (en % CA)			
	2010	2011	2012
	0%	0%	0%
	122%	88%	112%
	-26%	8%	-15%
	0%	1%	1%
	0%	0%	1%
	-29%	8%	-15%

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

ACTIF			
	2010	2011	2012
Immobiliations	280	277	267
Stocks			
Créances	28	28	8
Valeurs mobilières	245	165	157
Disponibilités	12	133	121
Comptes de régularisation	6	8	4
TOTAL	571	611	557

PASSIF			
	2010	2011	2012
Capitaux propres	495	531	480
Provisions			
Fonds dédiés			
Emprunts			
Dettes diverses	76	80	77
Comptes de régularisation			
TOTAL	571	611	557

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

Chiffres en milliers d'euros

CAUE
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Haut-Rhin
2012

Eléments tirés du rapport d'activité :

L'OPH dispose d'un patrimoine de 7 965 logements implantés sur 101 communes, ainsi que de 4 229 locaux annexes.

En 2012, 118 logements ont été livrés ou acquis (140 en 2011); un EHPAD de 140 logements foyers et deux casernes de gendarmerie totalisant 24 logements ont été mis en service ; 77 logements ont été mis en chantier (70 en 2011); 76 logements ont été financés (94 en 2011).

La constitution de réserves foncières s'est poursuivie, avec l'acquisition d'un terrain à Habsheim (5 acquisitions foncières en 2011).

La mise en œuvre de la politique de vente s'est concrétisée par 16 ventes.

Concernant l'amélioration du parc existant, 76 logements ont été réhabilités en 2012. La maintenance du parc (entretien courant et gros entretien) a quant à elle mobilisé 4 M€ de crédits.

L'OPH privilégie une gestion de proximité, à travers 4 agences territorialisées.

Activités :

Constructions / Réhabilitations / Gestion Locative

Implication financière du Département :

Encours garanties d'emprunts : 91 385 737 €

Représentants du Département : MM. BIHL – BUTTAZZONI – DIRINGER – GRAPPE – HABIG – WEBER

Président : M. Jean-Paul DIRINGER
Directeur : M. Bernard OTTER

Adresse : 73 rue de Morat – COLMAR

Habitats de Haute-Alsace

Office Public de l'Habitat du Département du Haut-Rhin

Exercice 2012

Analyse des données financières :

Concernant l'activité Gestion Locative, l'OPH a revalorisé les loyers de 1,57 % au 01/01/2012 (+ 1 % en 2011).

La masse des loyers quittances s'élève en 2012 à 33 K€, soit une évolution de + 6,7 % en lien avec la mise en service de 282 nouveaux logements dans le courant de l'année.

Pour la deuxième année consécutive, on observe une baisse du taux de vacance, qui ressort à 2,2 % (2,8 % en 2011).

Le coût global de la vacance locative s'élève à 845 K€ (1 017 K€ en tenant compte des garages et parkings), comparé à 1 222 K€ en 2011, soit - 377 K€ et - 31 %. Ce résultat est à mettre en lien avec le plan de lutte contre la vacance mis en œuvre par HHA depuis octobre 2011.

La vacance locative est composée à 66 % de vacance commerciale, à 23 % de vacance stratégique et à 11 % de vacance technique.

Au 31/12/12, le taux d'impayés de l'exercice représentait 3,1 % des loyers et charges quittances de l'exercice (3,4 % en 2011).

La somme globale relative aux impayés représente un montant de 3 789 K€, soit 9 % des loyers et charges facturés (3 838 K€ et 9,8 % en 2011), confirmant la tendance à la baisse des impayés observée l'année passée.

Le chiffre d'affaires s'élève à 42 097K€, en progression de 7 % par rapport à 2011. Au total, la production de l'exercice atteint 42 441 K€ soit + 6 %.

Le résultat d'exploitation s'élève à 7 795 K€ et représente 18 % de la production de l'exercice (7 951 K€ et 20 % de la production en 2011).

Le résultat financier négatif (- 5 817 K€) est lié au fort endettement de la structure. Compte tenu du résultat exceptionnel positif (2 761 K€), le résultat net s'établit à 4 739 K€, en léger recul par rapport à 2011 (5 178 K€ soit - 439 K€ et - 8 %).

Sur le plan des flux financiers, l'activité est largement excédentaire avec une capacité d'autofinancement élevée : 14 246 K€ (13 672 K€).

En termes de structure de bilan, la société présente une situation financière saine (fonds de roulement correct, besoin en fonds de roulement apporteur de ressources, trésorerie nette et globale de 10,4 et 5,7 mois).

L'endettement important (184 M€ comparé à 177 M€ fin 2011) est inhérent à la nature de l'activité. Le Département en garantit une partie.

Eléments tirés du rapport d'activité :

La société a poursuivi ses activités en matière d'aménagement et de construction, au travers entre autres des opérations de la ZAC du Nouveau Bassin, du Site de la Gare TGV, du Parc d'activités des Collines, du Parc d'activités du Pays de Thann et des ZAC Fonderie, Carreau Marie-Louise, Mer Rouge ou encore Porte Jeune.

En matière de renouvellement urbain, la société poursuit les opérations et actions inscrites dans la concession d'aménagement relative à la rénovation des quartiers anciens de Mulhouse (ORQAM), notamment dans les quartiers Vauban-Nepert et Franklin. Elle intervient également dans le projet Mulhouse Grand Centre dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La société assure la gestion immobilière de locaux d'activité et a mis en place une nouvelle activité de gestion de parcs de stationnement.

Activités :

Aménagement / Construction / Renouvellement urbain / Gestion immobilière

Périmètre : région de Mulhouse

Implication financière du Département :

Participation au capital : 34 992 € (soit 2.33 %)

Encours avances : 608 000 €

Avances remboursées en 2012 : 160 052 €

Représentants du Département : M. FREYBURGER

Président : M. Jean ROTTNER

Directeur : M. Stephan MUZIKA

Adresse : 5 rue Lefebvre - MULHOUSE

SERM

Société d'Équipement de la Région Mulhousienne

Exercice 2012

Analyse des données financières :
Après une nette diminution sur la période 2007-2010 (- 9 220 K€), la production totale poursuit en 2012 la progression amorcée en 2011 (+ 3 780 K€ soit + 12 %).
Les produits d'exploitation propres à la société sont stables (6 736 K€ pour 2012 ; 6 749 K€ pour 2011).
Au total, les produits d'exploitation augmentent de 8 853 K€ soit + 25 %, grâce notamment à la progression du chiffre d'affaires (+ 23 784 K€ soit + 123 %).
Le total des charges d'exploitation augmente aussi, surtout sous l'effet de la hausse des dotations aux amortissements et provisions (+ 3 615 K€ soit + 158 %) et des achats de matières premières (+ 3 500 K€ soit + 14 %). Les charges de personnel, comme en 2011, diminuent (- 59 K€ et - 2 %).
Au total, les charges d'exploitation progressent de + 7 688 K€ et + 21 %, soit légèrement moins rapidement que les produits.
En conséquence, l'équilibre de l'exploitation est rétabli : le résultat d'exploitation atteint 172 K€, contre - 994 K€ en 2011.
Compte tenu du résultat financier négatif récurrent (- 641 K€) lié aux charges d'emprunts, et du résultat exceptionnel positif (210 K€), le résultat net, bien que négatif, remonte à - 259 K€ (- 467 K€ pour 2011).
Sur le plan des flux financiers, la capacité d'autofinancement est restaurée, synonyme d'une activité génératrice de ressources financières : 1 338 K€ comparé à - 92 K€ en 2011.
Concernant la structure financière de la société :
<ul style="list-style-type: none"> • le fonds de roulement se renforce : 55 678 K€ représentant 2,5 fois les immobilisations ; • les emprunts sont en forte hausse (81,4 M€ hors concours bancaires courants, comparé à 72,6 M€ en 2011) ; cependant les emprunts propres à la société ne représentent que 1,7 M€, les 79,7 M€ restants étant des emprunts contractés au nom des collectivités commanditaires et intégralement garantis par ces dernières ; • la situation nette de trésorerie reste négative (- 9 572 K€ en 2012, - 14 994 K€ en 2011), en raison d'un besoin en fonds de roulement consommateur de ressources financières et qui n'est pas couvert par le fonds de roulement.

Annexe techniqueIncidence des emprunts dont l'échéance est à moins d'1 an

Les emprunts mentionnés dans la présentation simplifiée du bilan comprennent une part importante dont l'échéance est à moins d'un an.

Ainsi la part à moins d'un an s'élève à 16 416 K€ en 2010 et 23 111 K€ en 2011 et 21 795 K€ en 2012.

Le fonds de roulement et le besoin en fonds de roulement (hors concours bancaires) ainsi retraités de la part à moins d'un an s'élèvent à :

(K€)	2010	2011	2012
FR	38 280	20 821	33 883
BFR	42 955	35 815	43 455

Bien que le retraitement opéré ne change pas, de manière fondamentale, l'analyse de la structure financière faite sur les valeurs avant retraitement du fonds de roulement et besoin en fonds de roulement, cette présentation permet de mettre en évidence des montants significativement différents.

Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	2010	2011	2012
Capacité d'auto-financement (CAF)	2 260	-92	1 338
Fonds de Roulement (FR)	54 696	43 932	55 678
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	59 371	58 926	65 250
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	-4 675	-14 994	-9 572

BFR négatif = ressource de financement

PRINCIPAUX INDICATEURS

Chiffres négatifs : charges

DONNEES		2010	2011	2012
Production de l'exercice		24 119	30 439	34 219
Subventions d'exploitation		2 371	1 435	2 690
Ch. nettes expl. hors amort.		-24 213	-31 182	-34 930
Dotations aux amort.		-1 873	-1 686	-1 807
Résultat d'exploitation		404	-994	172
Résultat financier		-731	-676	-641
Résultat exceptionnel		214	1 203	210
Impôt sur les sociétés		300	0	0
Résultat net		187	-467	-259

RATIOS (en % prod. ex)		2010	2011	2012
Production de l'exercice		100%	102%	102%
Subventions d'exploitation		10%	5%	8%
Ch. nettes expl. hors amort.		-100%	-102%	-102%
Dotations aux amort.		-8%	-5%	-8%
Résultat d'exploitation		2%	-3%	1%
Résultat financier		-3%	-2%	-2%
Résultat exceptionnel		1%	4%	1%
Impôt sur les sociétés		1%	-2%	-1%

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

ACTIF		2010	2011	2012
Immobilisations		28 188	35 861	35 943
Stocks		63 288	72 041	60 978
Créances		16 232	20 336	19 171
Trésorerie		1 519	411	1 563
TOTAL		109 623	129 486	141 168
Comptes régl.		396	837	23 513
Comptes régl.				4 284
TOTAL		109 623	129 486	141 168
PASSIF		2010	2011	2012
Capitaux propres		7 056	6 498	6 029
Provisions		665	683	4 176
Emprunts (1)		75 163	72 612	81 416
Dettes diverses (2)		22 455	35 954	33 771
Comptes régl.		4 284	13 739	15 776
TOTAL		109 623	129 486	141 168

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires* 6 194 15 405 11 135

* NC en 2009

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

Chiffres en milliers d'euros

SERM
Société d'Équipement de la Région Mulhousienne
EXERCICE 2012