

Service instructeur

Mission contrôle de gestion et Prospective
Financière et Fiscale

1^{ère} **Commission** - N° CG-2011-4-1-5

Service consulté

**COMMUNICATION : RAPPORT ANNUEL DE FONCTIONNEMENT DES SEM
(EXERCICE 2010)**

Résumé : Rapport annuel décrivant la situation financière et l'activité des sociétés d'économie mixte (SEM) dont le Département du Haut-Rhin est actionnaire.
Ce rapport porte également sur Habitats de Haute-Alsace.

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 SEM a été élargie à HABITATS DE HAUTE-ALSACE.

LES SEM

Pour l'exercice 2010, le Département est toujours actionnaire de 5 SEM :

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

Les participations du Département dans ces SEM s'élevaient à un montant total de 3 372 059 Euros.

Le montant cumulé des avances consenties à ces SEM (ALSABAIL, SEMHA et SERM) représente, au 31/12/2010, un encours total de 21 169 561 €.

Par ailleurs, l'encours d'emprunts garantis par le Conseil Général s'est élevé à 1 960 660 € au 31/12/2010 : il s'agit d'emprunts contractés par la SEMCLOHR.

D'une manière générale, l'exercice 2010 ne comporte pas de fait marquant, au sens où la situation financière de l'ensemble des organismes étudiés dans le cadre du présent rapport ne présente pas de risques particulier.

Deux SEM d'aménagement, la SERM et la SEMHA, rencontrent plus de difficultés compte tenu de la difficulté du marché.

La SFMA poursuit ses efforts pour redresser l'équilibre financier, grâce à l'action des collectivités territoriales qui la soutiennent dans un contexte de démarrage des travaux et de réflexion sur la refonte de l'activité pour l'avenir.

Après une dégradation en 2008, la SFMA maintient le rééquilibrage de sa situation financière amorcée en 2009.

HABITATS DE HAUTE-ALSACE (HHA)

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 82 542 614 € au 31/12/2010.

En 2010, les trois opérateurs HHA, SEMCLOHR et Colmar Habitat ont entrepris une démarche visant à étudier la manière d'additionner leurs forces pour être plus efficaces. Cette démarche devrait se poursuivre en 2011.

Les analyses détaillées de chaque organisme figurent dans l'annexe au présent rapport.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small 'u' and 'n' visible below the vertical line.

Charles BUTTNER

ALSABAIL
Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier
Exercice 2010

Adresse : 7 place Brant – STRASBOURG

Président : M. Guy DAESSLE
Directeur : M. Alain ANDRES

Représentants du Département : MM. HARTMANN – BIHL -DAESSLE

Implication financière du Département :

Participation au capital : 2 501 200 € (soit 25,77 % du capital)
En cours avances accordées : 19 991 411 €
Avances remboursées en 2010 : 3 527 055 €

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.

Eléments tirés du rapport annuel :

L'activité de la société a progressé, avec 74.7 M€ de décisions nettes (contre 69.7 M€ en 2009) et 63.7 M€ de signatures (57.8 M€ en 2009).

Les signatures concernent quasi-exclusivement les opérations de Crédit-Bail Immobilier (63 M€ contre 56.1 M€ en 2009). L'activité de Location Simple (0.7 M€ contre 1.7 M€ en 2009) marquant le pas face à un marché difficile : la société ne souhaitant pas réviser ses critères de recevabilité en termes de rentabilité et de risque, elle a été, comme sur l'exercice précédent, particulièrement sélective sur ce type d'opérations.

La poursuite d'une politique commerciale élargie à plusieurs secteurs d'activité a permis le maintien du niveau des réalisations. En effet, compte tenu du recul des projets industriels, il est nécessaire d'élargir l'activité à d'autres secteurs économiques.

Au final, au 31/12/2010, la société gère 370 immeubles en crédit-bail (encours financier de 354 M€) et 18 immeubles en location simple (valeur nette comptable de 26 M€).

L'année 2010 a été marquée par le souhait de la SADE, actionnaire historique à hauteur de 40.68 % du capital, de céder sa participation. Le transfert de propriété interviendra courant 2011.

Analyse des données financières :

L'exploitation est équilibrée : le résultat d'exploitation 2010 (2 730 K€) – quoiqu'en diminution par rapport à 2009 (2 995 K€) - représente encore 45 % du produit net bancaire (47 % en 2009).

Le résultat net de 1 823 K€, sensiblement équivalent au niveau de 2008 (1 805 K€), recule de 17 % par rapport à celui de 2009 (2 195 K€), du fait de l'impact du résultat exceptionnel de certaines opérations.

Ce résultat sera distribué à hauteur de 476 K€.

En termes de structure de bilan, l'endettement important de la société (372 M€ fin 2010) est à mettre en relation avec, d'une part, le niveau de trésorerie de la société (65 M€) et d'autre part, la nature de son activité.

Le ratio réglementaire de solvabilité de la société (16.7 %) est d'ailleurs largement supérieur à la valeur minimale requise (8 %).

SEMCLOHR

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

Exercice 2010**Adresse** : 56 avenue de la République – COLMAR**Président** : M. Jean-Paul DIRINGER**Directeur** : M. Georges MEYER**Représentants du Département** : Conseil d'administration : MM. HABIG – DIRINGER –
WEBER – STRAUMANN – JACQUEY
Assemblée Générale : M. DAESSLE**Implication financière du Département :**

Participation au capital : 337 000 € (soit 45,54 %)

Encours garanties d'emprunts : 1 960 660 €

Activités :

Constructions / Réhabilitations / Gestion Locative

Éléments tirés du rapport de gestion :

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

- la construction de 90 logements en accession à la propriété à Orbey, Ribeauvillé et Ensisheim (appartements, maisons individuelles, maisons de ville) ainsi que 4 commerces, 14 garages et des parkings extérieurs ;
- la construction à Zimmerbach de 12 appartements et 6 maisons accolées (destinées aux personnes âgées) en locatif, ainsi que 18 garages et 21 parkings ;
- l'aménagement de 18 logements locatifs, 6 logements en accession à la propriété, 3 locaux professionnels, 28 parkings et 7 garages, à Orbey et Biesheim ;
- la réhabilitation et mise aux normes de 2 résidences, propriétés de la SEMCLOHR, à Guebwiller et Huningue (96 logements concernés).

Dans le secteur Gestion locative, la société gère l'ensemble de son patrimoine (1 002 logements).

En 2010, la société a réalisé pour le compte de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Colmar et du centre Alsace (CCICCA) la vente de la Galerie du Rempart à Colmar comprenant 25 commerces, dont 21 ont été vendus et 4 loués.

Analyse des données financières :

Concernant l'activité Gestion locative, les loyers enregistrés sur l'exercice 2010 ont diminué de 2,1 %.

Cette baisse résulte de l'augmentation de la vacance des logements et des bureaux et de la diminution de 0,06% de l'indice de référence des loyers (IRL), sur lequel est basée la hausse légale annuelle des loyers.

La vacance moyenne pour l'année 2010 ressort à 48.6 logements sur 1 002 logements (soit 4.9 % du parc immobilier), en forte hausse par rapport à 2009.

Les impayés représentent, en 2010, 2.27 % du total des loyers et charges facturés (1.07 % en 2008 ; 1.29 % en 2009).

L'exploitation dégage un bon niveau de rentabilité : le résultat d'exploitation (570 K€ en 2010 ; 765 K€ en 2009) représente 11 % de la production (comparé à 8 % en 2009).

Compte tenu du résultat financier négatif (- 248 K€), conséquence de l'endettement de la société, et du résultat exceptionnel positif (275 K€), lié à des opérations de cession, le résultat net de la société s'établit à 546 K€ pour l'exercice 2010 (462 K€ pour 2008 ; 484 K€ pour 2009).

Comme les années précédentes, la société procédera à une distribution de dividendes, à hauteur de 22 K€.

En terme de structure de bilan, la société reste équilibrée ; elle présente une situation saine, malgré un endettement relativement important (10.3 M€, soit 135 % des capitaux propres) qui, d'une part, est atténué par la trésorerie disponible (2.2 M€) et qui, d'autre part, est inhérent à l'activité de la société.

SEM CLOHR**Société d'Economie Mixte pour la Construction de Logements dans le Haut-Rhin****EXERCICE 2010**Chiffres en milliers d'Euros**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN**

ACTIF	2008	2009	2010	PASSIF	2008	2009	2010
Immobilisations	15 264	15 387	15 141	Capitaux propres	6 659	7 310	7 593
Stocks	5 395	8 158	5 789	Provisions	2 603	2 696	2 509
Créances	959	826	964	Emprunts	8 837	10 515	10 306
Trésorerie	563	1 080	2 215	Dettes diverses	4 163	5 074	3 830
Comptes régul.	757	671	698	Comptes régul.	676	527	569
TOTAL	22 938	26 122	24 807	TOTAL	22 938	26 122	24 807

PRESENTATION SIMPLIFIEE DE L'EXPLOITATION

	DONNEES		
	2008	2009	2010
Production de l'exercice	8 537	9 067	5 232
Subventions d'exploitation	169	168	239
Ch. exploit. avant dotations	-6 560	NC	-4 018
Dotations nettes	-1 358	NC	-883
Résultat d'exploitation	788	765	570
Résultat financier	-359	-429	-248
Résultat exceptionnel	132	192	275
Impôt sur les sociétés	-99	-44	-51
Résultat net	462	484	546

Chiffres négatifs : charges

	RATIOS (en % prod. ex)		
	2008	2009	2010
	2%	2%	5%
	77%	NC	77%
	9%	8%	11%
	-4%	-5%	-5%
	2%	2%	5%
	5%	5%	10%

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2008	2009	2010
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	19%	6%	-42%
Capacité d'autofinancement (CAF)	1 678	NC	NC
Fonds de Roulement (FR)	2 835	5 134	5 267
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	2 272	4 054	3 052
Trésorerie (FR - BFR)	563	1 080	2 215

BFR négatif = ressource de financement

SEMHA
Société d'Economie Mixte de Haute Alsace
Exercice 2010

Adresse : 7 rue Bruat – COLMAR

Président : M. Pierre BIHL
Directeur : M. Philip KATZ

Représentants du Département : MM. BUTTNER – DIRINGER – HABIG – BIHL –
JACQUEY – STRAUMANN – BUTTAZZONI – VOGT
Censeurs : Mme KLINKERT – MM. HARTMANN – MIEHE
– WEBER

Implication financière du Département :

Participation au capital : 2 156 437 € (soit 77.79 %)
Encours avances : 402 046 €
Avances remboursées en 2010 : - €

Activités :

Aménagement / Construction / Maîtrise d'ouvrage

Eléments tirés du rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 15 juin 2011 :

L'activité de la société a concerné en 2010 :

- 7 inaugurations et la pose de la 1^{re} pierre sur 1 opération,
- l'achèvement des travaux sur 5 opérations,
- le lancement ou la poursuite des travaux sur 6 opérations,
- la fin des études sur 5 opérations,
- la poursuite des études sur 2 opérations,
- le passage en dossier de réalisation pour 1 opération,
- le lancement du concours ou le choix des concepteurs pour 3 opérations.

Analyse des données financières :

La production de l'exercice a augmenté en 2010 : 3 192 K€ contre 1 661 K€ en 2009, soit + 92 %.

Dans le même temps, les charges d'exploitation avant amortissement ont augmenté de 88 % (3 242 K€ contre 1 720 K€ en 2009), mais restent inférieure au niveau de 2008 (4 798 K€).

La société enregistre notamment une baisse de ses charges de personnel : 958 K€ en 2010 et 964 K€ en 2009, comparé à 1 072 K€ en 2008.

Le résultat d'exploitation, bien que toujours négatif, connaît un fort redressement sur les 2 derniers exercices : - 70 K€ en 2010, - 78 K€ en 2009, - 614 K€ en 2008, soit une évolution de + 111 % depuis 2008.

Le résultat financier traditionnellement excédentaire (grâce à un niveau de trésorerie élevé) a cependant chuté sur les 2 derniers exercices : 17 K€ en 2010 et 16 K€ en 2009, comparé à 296 K€ en 2008, soit une évolution de - 94 % en 2 ans, ceci dans un environnement de forte baisse des taux servis par les banques.

La société enregistre également un résultat exceptionnel négatif de - 2 K€.

Aussi la perte structurelle de l'exploitation n'est-elle pas compensée, même si l'écart diminue : le résultat net se solde ainsi par une perte de - 55 K€ pour l'année 2010 (- 61 K€ en 2009), soit une amélioration de 264 K€ par rapport à la perte 2008 (- 319 K€).

En terme de structure de bilan :

- après une forte diminution depuis 2007, le niveau d'emprunts augmente (5.2 M€ pour 3.5 M€ fin 2009) et représente près de 165 % des fonds propres (contre 110 % en 2009) ;
- les créances, en forte hausse sur les 2 derniers exercices (20 M€ pour 2010 et 22 M€ pour 2009 contre 2 M€ pour 2008), concernent essentiellement des créances à moins d'un an.

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 significative dont l'échéance est à moins d'un an.

Ainsi la part à moins d'un an s'élève à 3 997 K€ en 2008 et 4 737 K€ en 2010.

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

(K€)	2008	2009	2010
FR	5007	NC	4 953
BFR	- 1 442	NC	- 1 988

Le BFR, négatif depuis 2007, apporte des ressources financières (il constitue une ressource de financement grâce à la part relativement plus importante des dettes par rapport aux créances).

SERM
Société d'Équipement de la Région Mulhousienne
Exercice 2010

Adresse : 5 rue Lefebvre - MULHOUSE

Président : M. Jean-Marie BOCKEL
Directeur : M. Robert PELLISSIER

Représentants du Département : M. FLURY

Implication financière du Département :

Participation au capital : 15 000 € (soit 2.5 %)
Encours avances : 776 104 €
Avances remboursées en 2010 : 8 052 €

Activités :

Aménagement / Construction / Renouvellement urbain / Gestion immobilière
Périmètre : région de Mulhouse

Éléments tirés du rapport d'activité :

La société a poursuivi ses activités en matière d'aménagement et de construction, au travers notamment des travaux de l'Hôtel de Police, du « Fil d'Ariane » à Illzach, de la ZAC Fonderie, du site DMC, ainsi que du montage ou de la programmation de plusieurs opérations (ZAC du site de la gare TGV, Centre Europe, ZAC Espace d'activité de Didenheim).

Elle intervient également dans le projet Mulhouse Grand Centre, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La société assure en outre la gestion immobilière de locaux d'activités sur 5 sites mulhousiens.

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, la société continue ses actions en matière de renouvellement des quartiers anciens, d'amélioration de l'habitat, de réhabilitation et restauration sur la ville de Mulhouse (projet des Jardins Neppert : ZAC Casquettes-Franklin, ZAC Lefebvre et ZAC Vauban-Neppert).

La société, également chargée de la maîtrise d'ouvrage relative au Tram Train de Mulhouse, a achevé sa mission en octobre 2010.

Analyse des données financières :

La production totale est en nette diminution, et ce depuis 2007 (24.1 M€ en 2010 ; 31.6 M€ en 2009 ; 33.3 M€ en 2007).

Le résultat d'exploitation augmente (404 K€ en 2010 comparé à 272 K€ en 2009) et représente 2% de la production totale.

Malgré un résultat financier négatif récurrent et accentué (- 731 K€ contre - 353 K€ en 2009), lié à l'endettement, la société enregistre au final un bénéfice net de 187 K€ (comparé à un bénéfice de 56 K€ pour 2009 et de 211 K€ en 2008) compte tenu d'un résultat exceptionnel positif (214 K€) et d'un produit d'impôt (300 K€).

La structure financière de la société apparaît fragilisée au regard :

- des emprunts en forte hausse depuis 2008 (58 M€ en 2008 ; 78 M€ en 2009 ; 75 M€ en 2010) et qui représentent plus de 10 fois le montant des capitaux propres ;
- de la situation nette de trésorerie qui est dégradée (- 4.7 M€ en 2010 pour 0.1 M€ fin 2008 et 0.3 M€ fin 2009), 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 8 919 K€ en 2008 et 16 416 K€ en 2010.

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

(K€)	2008	2009	2010
FR	34 404	NC	38 280
BFR	34 304	NC	42 955

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.

SERM
Société d'Équipement de la Région Mulhousienne
EXERCICE 2010

Chiffres en milliers d'€uros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2008	2009	2010	PASSIF	2008	2009	2010
Immobilisations	24 358	26 952	28 188	Capitaux propres	6 880	7 079	7 056
Stocks	43 703	53 112	63 288	Provisions	3 081	2 444	665
Créances	11 458	27 254	16 232	Emprunts (1)	57 720	77 696	75 163
Trésorerie	420	340	1 519	Dettes diverses (2)	14 561	16 198	22 455
Comptes régul.	6 853	90	396	Comptes régul.	4 550	4 331	4 284
TOTAL	86 792	107 748	109 623	TOTAL	86 792	107 748	109 623

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires* 320 6 194

* NC en 2009

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		
	2008	2009	2010
Production de l'exercice	31 121	31 626	24 119
Subventions d'exploitation	1 385	1 294	2 371
Ch.nettes expl.hors amort.	-27 362	-31 113	-24 213
Dotations aux amort.	-4 679	-1 535	-1 873
Résultat d'exploitation	465	272	404
Résultat financier	-486	-353	-731
Résultat exceptionnel	343	172	214
Impôt sur les sociétés	-111	-35	300*
Résultat net	211	56	-113

Chiffres négatifs : charges

* Positif : remboursement impôts

	RATIOS (en % prod. ex)		
	2008	2009	2010
	4%	4%	10%
	88%	98%	100%
	1%	1%	2%
	-2%	-1%	-3%
	1%	1%	1%
	1%	0%	0%

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2008	2009	2010
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod stockée+prod.immob.)	-7%	2%	-24%
Capacité d'autofinancement (CAF)	4 616	NC	NC
Fonds de Roulement (FR)	43 323	60 267	54 696
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	43 223	59 927	59 371
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	100	340	-4 675

BFR négatif = ressource de financement

SFMA
Société Fermière de la Maison de l'Alsace
Exercice 2010

Adresse : 39 avenue des Champs-Élysées - PARIS

Président : M. Jean-Daniel ZETER
Directeur : M. Bernard KUENTZ

Représentants du Département : MM. DIRINGER – HARTMANN - WITH

Implication financière du Département :

Participation au capital : 23 400 € (soit 26 % 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 héberge également un restaurant, dont l'exploitation est privée.

Éléments tirés du rapport d'activité :

La Maison de l'Alsace se prépare à une restructuration complète de ses locaux, comprenant également la réaffectation et la redistribution des 10 niveaux de l'immeuble.

Quelques données chiffrées pour 2010 :

- 31 000 personnes reçues par le bureau d'accueil - la période de Noël représente toujours l'essentiel de la fréquentation annuelle, mais enregistre une baisse significative de près de 20% par rapport à 2009 ;
- taux d'occupation de 63 % pour les 28 bureaux du centre d'affaires (identique à 2009), avec une progression des demandes de location ponctuelles et une baisse continue des prestations de secrétariat (-20 %) ;
- location de salons et de salles de réunions ;
- réalisation d'opérations presse et d'événements.

Analyse des données financières :

Après une baisse sensible en 2009 (953 K€ en 2009, soit -11 % comparé à 2008), le chiffre d'affaires global se stabilise en 2010 à 996 K€ (+ 4.5 %).

Les charges nettes d'exploitation augmentent de 167 K€ soit + 14 %, en lien avec l'augmentation des achats et charges externes (+ 77 K€ soit + 17 %), des achats de marchandises (+ 16 K€ soit + 13,5 %) et des dépenses de personnel (+ 26 K€ soit + 5 %).

En conséquence, l'exploitation se dégrade fortement avec un résultat d'exploitation quasi nul en 2010 (comparé à 113 K€ pour 2009).

Compte tenu du résultat financier nul, du résultat exceptionnel de 3 K€ et de l'impôt sur les sociétés (2 K€), le résultat net se traduit par un léger bénéfice à hauteur de 1 K€ (pour un bénéfice de 98 K€ en 2009).

Sur le plan des flux financiers, l'activité globale se traduit par une capacité d'autofinancement positive de 11 K€.

La structure financière est saine :

- le fonds de roulement s'est renforcé : il passe de - 58 K€ en 2008 à + 58 K€ en 2009 et 2010 ;
- le besoin en fonds de roulement négatif est apporteur de ressources (- 466 K€ fin 2010 ; - 320 K€ fin 2009) ;
- la trésorerie disponible est conséquente (524 K€ fin 2010 ; 378 K€ fin 2009).

Parallèlement, les capitaux propres, négatifs au 31/12/2008 (- 4 K€) ont été reconstitués sur les 2 derniers exercices (86 K€ fin 2010 ; 89 K€ fin 2009) : le capital (90 K€) est reconstitué.

Après une dégradation en 2008, la société maintient donc le rééquilibrage de sa situation financière amorcé en 2009.

SFMA
Société Fermière de la Maison de l'Alsace
EXERCICE 2008

Chiffres en milliers d'€uros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2008	2009	2010	PASSIF	2008	2009	2010
Immobilisations	60	37	28	Capitaux propres	-4	89	86
Stocks	11	12	8	Provisions	6	6	0
Créances	403	254	264	Emprunts	0	0	0
Trésorerie	226	378	524	Dettes diverses	646	546	576
Ch. constatées d'avance	12	20	9	Prod. constatés d'av.	64	60	171
TOTAL	712	701	833	TOTAL	712	701	833

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % CA)		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Chiffre d'affaires (CA)	1 076	953	996			
Subventions d'exploitation	42	354	351	4%	37%	35%
Ch.nettes exploit. avt dot.	-1 196	-1 167	-1 334	111%	122%	134%
Dotations nettes	-11	-27	-13			
Résultat d'exploitation	-89	113	0	-8%	12%	0%
Résultat financier	0	0	0	0%	0%	0%
Résultat exceptionnel	2	1	3	0%	0%	0%
Impôt sur les sociétés	4	-16	-2			
Résultat net	-83	98	1	-8%	10%	0%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2008	2009	2010
Evolution du chiffre d'affaires	1%	-11%	5%
Capacité d'autofinancement (CAF)	-74	125	11
Fonds de Roulement (FR)	-58	58	58
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-284	-320	-466
Trésorerie (FR - BFR)	226	378	524

BFR négatif = ressource de financement

Habitats de Haute-Alsace
Office Public de l'Habitat du Département du Haut-Rhin
Exercice 2010

Adresse : 73 rue Morat – COLMAR

Président : M. Daniel WEBER
Directeur : M. Bernard OTTER

Représentants du Département : MM. WEBER – DIRINGER – STRAUMANN –
BUTTAZZONI – HABIG – DAESSLE – STOLL

Implication financière du Département :

Encours garanties d'emprunts : 82 542 614 €

Activités :

Constructions / Réhabilitations / Gestion Locative

Eléments tirés du rapport d'activité :

L'OPH dispose d'un patrimoine de 7 629 logements sur 4 pôles géographiques d'importance équivalente regroupés autour de Colmar, Guebwiller, Lutterbach et Huningue.

Sur 2010, 60 logements construits ou acquis ont été livrés ; 107 logements ont été financés, témoignant du maintien d'une programmation soutenue – la nette baisse par rapport à l'exercice précédent (-59%) étant liée à l'impact du financement en 2009 des 140 lits de l'EHPAD de Seppois-le-Bas et Waldighoffen. Le nombre exceptionnel de mises en chantier (275) est également lié au financement des EHPAD, ainsi qu'à la conjoncture favorable à la négociation de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (102 logements).

La diffusion du concept de résidences Seniors s'est poursuivie avec 1 nouvelle résidence livrée à Village-Neuf, portant cette offre spécifique à 75 logements.

L'OPH a par ailleurs procédé à l'adaptation de sa politique de vente, afin de dégager des fonds propres nécessaires à la réalisation de ses objectifs de production (150 logements/an).

Priorité reste donnée à une gestion de proximité, au travers des 4 agences territoriales et d'une démarche participative avec les locataires (enquête de satisfaction, charte qualité de service) ainsi qu'à l'amélioration du parc existant (réhabilitation engagée de 144 logements).

Analyse des données financières :

Concernant l'activité Gestion Locative, l'OPH a revalorisé les loyers, en masse, de 1.75 % au 01/01/2010 (+ 2.38 % en 2009), soit la plus faible augmentation pratiquée depuis 10 ans.

On observe depuis une progression régulière du phénomène de vacance, en particulier à caractère commercial pour 2010. Le coût global de la vacance locative s'est élevé à 1 053 K€, soit 3.4 % des loyers mis en recouvrement (3.13 % pour 2009).

Au 31 décembre 2010, le taux d'impayés de l'exercice représentait 3.3 % des loyers et charges (3.5 % en 2009).

La somme globale relative aux impayés représente un montant de 3 244 K€ pour l'exercice 2010, soit 8.4 % des loyers et charges facturés (2 993 K€ et 7.9 % en 2009).

L'exploitation dégage un bon niveau de rentabilité, le résultat d'exploitation (8 701 K€ en 2010) représentant 22 % à 25 % de la production sur les 3 derniers exercices.

Le résultat net comptable est positif (6 193 K€), après imputation du résultat financier négatif (- 4 471 K€), lié au fort endettement de la structure.

Il est également en progression par rapport à l'exercice précédent (résultat net de 5 747 K€ pour 2009) et a presque doublé depuis 2007 (3 184 K€).

Sur le plan des flux financiers, l'activité est largement excédentaire avec une capacité d'autofinancement positive de 14 430 K€.

En terme de structure de bilan, la société présente une situation financière saine, malgré un endettement relativement important (174 M€ fin 2010, soit près de 2.5 fois le montant des capitaux propres), inhérent à la nature de l'activité.

HABITATS DE HAUTE-ALSACE
OPH du Département du Haut-Rhin
EXERCICE 2010

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2008	2009	2010	PASSIF	2008	2009	2010
Immobilisations	199 825	211 079	230 718	Capitaux propres	54 113	60 234	72 408
Stocks	17	11	20	Provisions	2 092	2 029	2 188
Créances	3 606	7 926	9 885	Emprunts	156 900	163 113	174 437
Trésorerie	22 725	19 247	21 535	Dettes diverses	15 363	15 215	14 965
Comptes régul.	2 295	2 328	1 840	Comptes régul.		0	0
TOTAL	228 468	240 591	263 998	TOTAL	228 468	240 591	263 998

PRESENTATION SIMPLIFIEE DE L'EXPLOITATION

	DONNEES		
	2008	2009	2010
Production de l'exercice	36 281	37 921	39 127
Subventions d'exploitation	2	136	67
Ch.exploit.avant dotations	-20 200	-20 213	-21 387
Dotations nettes	-7 209	-8 238	-9 106
Résultat d'exploitation	8 874	9 606	8 701
Résultat financier	-6 029	-5 599	-4 471
Résultat exceptionnel	1 246	1 740	1 963
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Résultat net	4 091	5 747	6 193

Chiffres négatifs : charges

	RATIOS (en % prod. ex)		
	2008	2009	2010
	0%	0%	0%
	56%	53%	55%
	24%	25%	22%
	-17%	-15%	-11%
	3%	5%	5%
	11%	15%	16%

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2008	2009	2010
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	8%	5%	3%
Capacité d'autofinancement (CAF)	10 420	12 421	14 430
Fonds de Roulement (FR)	13 280	14 297	18 315
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-9 445	-4 950	-3 220
Trésorerie (FR - BFR)	22 725	19 247	21 535

BFR négatif = ressource de financement