

Service instructeur
Mission Contrôle de Gestion et
Prospective Financière et Fiscale

5^{ème} Commission - N° 2008/I-5e/06

Service consulté
Direction des Finances

COMMUNICATION

Rapport annuel de fonctionnement des S.E.M.

Résumé : *Rapport annuel décrivant la situation financière et le fonctionnement des Sociétés d'Economie Mixte (S.E.M.) dans lesquelles le Département du Haut-Rhin a des participations.*

Dans un souci d'exhaustivité de l'information donnée à l'assemblée, l'analyse de la situation financière a été élargie à d'autres organismes.

Les chiffres présentés en annexe du rapport concernent l'exercice comptable 2006.

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. Dans un souci d'exhaustivité, cette analyse de la situation financière des SEM a été élargie aux organismes suivants : CAUE, HABITAT DE HAUTE ALSACE, SAFER et SODIV.

Durant l'exercice 2006, le Département a été actionnaire de 5 S.E.M. :

- 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 S.E.M. s'élevaient à un montant total de 3 371 900 Euros.

Le montant cumulé des avances consenties à ces S.E.M. (ALSABAIL, SEMHA et SERM) représente, au 31/12/2006, un encours total de 19 003 948 € et relèvent toutes des avances consenties au titre du FDAI.

Par ailleurs, l'encours d'emprunts garantis par le Conseil Général s'est élevé à 4 587 709 € au 31/12/2006 : il s'agit d'emprunts contractés par la SEMCLOHR et HABITAT DE HAUTE ALSACE, dans le cadre d'opérations dédiées à l'habitat aidé.

D'une manière générale, la situation financière de l'ensemble des organismes étudiés dans le cadre du présent rapport ne présente pas de risques : les ratios financiers sont sains et équilibrés.

Les résultats financiers de la SFMA se sont améliorés. Cependant, cette S.E.M. fera l'objet d'une attention particulière pour les exercices 2008-2009. En effet :

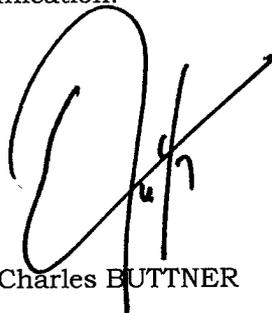
- un projet de restructuration lourde du bâtiment est en cours de définition,
- ce projet entraînera la fermeture momentanée de l'immeuble, ce qui impliquera la perte d'une fraction importante du chiffre d'affaires,
- en conséquence, la structure financière de la SFMA risque de se dégrader au cours des exercices 2008-2009.

Le CAUE quant à lui, après une année 2005 tendue, a redressé ses comptes et sa situation financière est redevenue équilibrée.

Les deux S.E.M., dont le champ d'action est tourné vers l'aménagement et la construction (SEMHA et SERM), ont plus de difficultés pour obtenir des résultats escomptés.

Cette situation est notamment liée aux importants changements de réglementation, et plus particulièrement de la loi du 20 juillet 2005 qui a fait entrer dans le champ concurrentiel l'ensemble des concessions d'aménagement. Pour autant, au 31/12/2006, leur situation financière respective ne révèle pas de risque particulier.

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



Charles BUTTNER

ANNEXE N° 1

Analyse des SEM

Exercice 2006

ALSABAIL
Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier
Exercice 2006

Adresse : 5 allée de la Robertsau – STRASBOURG

Président : M. Joseph OSTERMANN
Directeur : M. François RETAILLEAU

Représentants du Département : MM. HARTMANN - MIEHE - STRAUMANN

Implication financière du Département :

Participation au capital : 2 501 200 € (soit 25,77 % du capital)
Encours avances accordées : 18 476 272 €
Avances remboursées en 2006 : 4 985 091 €

Activités :

Parallèlement à l'activité commerciale et financière de crédit-bail immobilier, 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 :

En 2006, 47 opérations ont été réalisées représentant un montant total de 69 M€ (66 M€ en 2005), soit une augmentation de 4 %.

Les activités industrielles et de stockage représentent 80 % de l'activité : elles constituent une véritable spécificité de la société au sein de la profession (pour laquelle ce segment représente moins de 50 % des interventions).

Il n'y a eu, par ailleurs, aucune véritable implantation nouvelle de la part d'entreprises étrangères en 2006, conformément à la tendance observée ces dernières années.

Dans un contexte de développement endogène (constructions ou extensions de sites existants), la société se concentre sur les entreprises petites et moyennes du secteur industriel, avec un glissement progressif vers les prestataires de services connexes.

D'un point de vue géographique, l'activité de la société s'est légèrement rééquilibrée sur le département du Haut-Rhin (46 % du total en 2006, comparé à 39 % en 2005), à la faveur de quelques opérations de montant important.

Analyse des données financières :

L'exploitation dégage un certain niveau de rentabilité, le résultat d'exploitation représentant environ 2 % des produits sur opérations (2 M€ au 31 décembre 2006).

Le résultat net s'établit à 2,4 M€ (3,9 M€ en 2005).

Conformément à la réglementation en vigueur, ce résultat sera distribué à hauteur de 2 M€.

En terme de structure de bilan, l'endettement important de la société (304 M€ fin 2006) est à mettre en relation avec d'une part, le niveau de trésorerie de la société (57 M€) et d'autre part, la nature de son activité (les deux ratios réglementaires -ratio de solvabilité et ratio de fonds propres et de ressources permanentes- de la société sont largement supérieurs aux valeurs minimales).

ALSABAIL
Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier
EXERCICE 2006

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2004	2005	2006	PASSIF	2004	2005	2006
Immobilisations	323 247	322 335	317 096	Capitaux propres *	16 743	16 883	15 313
Stocks	0	0	0	Provisions pour risque	47 200	43 598	42 723
Créances	6 483	5 770	6 952	Dettes MT / LT	296 253	295 396	304 427
Trésorerie	53 822	53 502	57 480	Dettes court terme	23 256	25 665	18 931
Comptes de régul.	14	6	6	Comptes de régul.	114	71	140
TOTAL	383 566	381 613	381 534	TOTAL	383 566	381 613	381 534

* C.P hors Fds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % pdts s/ op.)		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Produits sur opérations	87 637	95 949	92 628			
Charges sur opérations	-80 391	-88 617	-87 543	92%	92%	95%
Ch. pers. & autres charges	-2 758	-2 894	-2 852	3%	3%	3%
Dotations nettes	-249	-291	-222			
Coût du risque	0	0	0			
Résultat d'exploitation	4 239	4 147	2 011	5%	4%	2%
Gain/perte sur actif immob.	2	0	0			
Impôt sur les sociétés	-19	214	-39			
Dot./rep. nette sur FRBG	0	-433	393			
Résultat net	4 222	3 928	2 365	5%	4%	3%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2004	2005	2005
Evolution des produits sur opérations	-3%	9%	-3%
Fonds de Roulement (FR)	36 949	33 542	45 367
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-16 873	-19 960	-12 113
Trésorerie (FR - BFR)	53 822	53 502	57 480

BFR négatif = ressource de financement

SEM CLOHR

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

Exercice 2006**Adresse** : 56 avenue de la République – COLMAR**Président** : M. Jean-Paul DIRINGER**Directeur** : M. Georges MEYER**Représentants du Département** : MM. HABIG - WEBER - WAGNER - STRAUMANN**Implication financière du Département :**

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

Encours garanties d'emprunts : 818 759 €

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 49 logements en accession à la propriété à Orbey et Ribeauvillé (appartements et maisons individuelles) ;
- l'aménagement de 28 logements locatifs et 6 logements en accession à la propriété dans 4 bâtiments (Obermorschwihr, Niedermorschwihr, Orbey, Biesheim) ;
- la transformation (agrandissement) de logements locatifs dans une résidence (Illfurth) ;
- la réhabilitation et mise aux normes de 5 résidences, propriétés de la SEMCLOHR (Illfurth, Illzach, Ingersheim, Guebwiller, Huningue).

Dans le secteur Gestion locative, la société gère l'ensemble de son patrimoine (997 logements).

Analyse des données financières :

Concernant l'activité Gestion locative, les loyers enregistrés sur l'exercice 2006 ont augmenté de 4,60 % (5,78 % en 2005 ; 2,31 % en 2004). Cette hausse est la conjonction de 3 éléments : mise en location de nouveaux logements, application du loyer plafond pour les résidences réhabilitées et hausse des loyers de 2,30 % au 01/07/2006 (basée sur le nouvel indice de référence des loyers, l'IRL).

La vacance moyenne pour l'année 2005 ressort à 14,3 logements sur 997 logements (soit 1,4 %).

Les impayés représentent, en 2006, 0,94 % du total des loyers et charges facturés.

L'exploitation dégage un bon niveau de rentabilité, le résultat d'exploitation (707 K€ en 2006 ; 601 K€ en 2005) représentant 13 % de la production (comparé à 11 % l'année précédente).

Le résultat net progresse (460 K€ en 2006 ; 290 K€ en 2005) mais reste pénalisé par un résultat financier négatif (270 K€ en 2006), lié à l'endettement de la société.

Comme en 2005, la société a procédé à une distribution de dividendes, à hauteur de 22 K€.

En terme de structure de bilan, la société apparaît équilibrée ; elle présente une situation saine, malgré un endettement relativement important (9 299 K€, soit 159 % des capitaux propres) qui, d'une part, est atténué par la trésorerie disponible (3 403 K€) et qui, d'autre part, est cohérent avec l'activité de la société.

SEM CLOHR**Société d'Economie Mixte pour la Construction de Logements dans le Haut-Rhin****EXERCICE 2006**Chiffres en milliers d'€uros**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN**

ACTIF	2004	2005	2006	PASSIF	2004	2005	2006
Immobilisations	15 757	15 703	15 974	Capitaux propres	5 288	5 517	5 862
Stocks	755	24	872	Provisions	2 006	1 985	1 933
Créances	647	514	368	Emprunts	9 320	9 182	9 299
Trésorerie	3 126	3 639	3 403	Dettes diverses	3 673	3 635	3 908
Comptes régul.	759	786	734	Comptes régul.	757	347	349
TOTAL	21 044	20 666	21 351	TOTAL	21 044	20 666	21 351

PRESENTATION SIMPLIFIEE DE L'EXPLOITATION

	DONNEES		
	2004	2005	2006
Production de l'exercice	6 282	5 606	5 447
Subventions d'exploitation	155	159	175
Ch.exploit.avant dotations	-4 622	-4 238	-4 043
Dotations nettes	-886	-926	-872
Résultat d'exploitation	929	601	707
Résultat financier	-339	-319	-270
Résultat exceptionnel	-25	27	82
Impôt sur les sociétés	-200	-19	-59
Résultat net	365	290	460

	RATIOS (en % prod. ex)		
	2004	2005	2006
	2%	3%	3%
	74%	76%	74%
	15%	11%	13%
	-5%	-6%	-5%
	0%	0%	2%
	6%	5%	8%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2004	2005	2006
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	16%	-11%	-3%
Capacité d'autofinancement (CAF)	1 281	1 173	1 252
Fonds de Roulement (FR)	857	981	1 120
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-2 269	-2 658	-2 283
Trésorerie (FR - BFR)	3 126	3 639	3 403

BFR négatif = ressource de financement

SEMHA
Société d'Economie Mixte de Haute Alsace
Exercice 2006

Adresse : 7 rue Bruat – COLMAR

Président : M. Eric STRAUMANN
Directeur : M. Philip KATZ

Représentants du Département : MM. BUTTNER - SCHUSTER - BUTTAZZONI -
HARTMANN - DAESSLE - DIRINGER - WAGNER
Censeurs : MM. MIEHE - REITZER - WEBER - WITH

Implication financière du Département :

Participation au capital : 495 300 € (soit 65 %)

Encours avances : 487 417 €

Avances remboursées en 2006 : 85 371 €

Activités :

Aménagement / Construction / Maîtrise d'ouvrage

Éléments tirés du rapport de gestion :

91 contrats ont été actifs en 2006 (109 en 2005) :

- 29 en convention de mandat,
- 6 en convention de conduite d'opérations,
- 20 en convention d'études et d'assistance,
- 36 en aménagement.

Analyse des données financières :

La rémunération de la société (incluant les transferts de charges au titre des honoraires prévus dans les concessions d'aménagement, 274 K€ en 2006) a diminué de 8 % : 1 311 K€ en 2006 comparé à 1 414 K€ en 2005.

Les charges d'exploitation liées au fonctionnement de la société ont diminué de 2,5 % (1 456 K€ en 2006, comparé à 1 491 K€ en 2005).

L'exploitation est pénalisée par un rapport charges de personnel / valeur ajoutée défavorable (voir annexe technique) puisqu'il est de respectivement 101%, 97 % et 104 % pour les années 2004, 2005 et 2006 : la masse salariale, en 2004 et 2006, est supérieure à la valeur ajoutée de respectivement 7 K€ et 42 K€.

C'est en fait le résultat financier excédentaire (grâce à un niveau de trésorerie élevé) qui permet de compenser la perte structurelle d'exploitation et d'afficher un résultat net à l'équilibre.

A cet égard, la situation nette de trésorerie s'est érodée de manière constante ces dernières années (12,3 M€ en 2003, 8,7 M€ en 2004 et 8,3 M€ en 2005). Fin 2006, elle s'élève à 2,8 M€ : ce niveau relativement bas est en lien avec l'augmentation du besoin en fonds de roulement (+ 5,5 M€), résultant de la forte hausse des créances.

Le résultat net 2006 est légèrement positif (2 K€).

En terme de structure de bilan et des principaux indicateurs (voir annexe technique), la situation est équilibrée.

Annexe techniqueDéfinition de la valeur ajoutée

La valeur ajoutée est égale à : production de l'exercice – consommations de biens et services fournis par des tiers pour cette production (à savoir les achats consommés et charges externes).

La base de calcul (production, consommations de biens et services et charges externes) ne considère que l'activité courante. La valeur ajoutée permet de mesurer la création de richesse par l'entreprise, richesse permettant, ensuite, de faire face à l'ensemble des autres charges.

Nous avons intégré, dans la valeur ajoutée, les transferts de charges, au titre des honoraires sur concessions d'aménagement.

Comparaison : charges de personnel / valeur ajoutée

(K€)	2004	2005	2006
Charges de personnel	1 083	1 061	1 049
Valeur ajoutée (VA)	1 076	1 097	1 007
Ecart	- 7	36	- 42
Rapport Chges pers./VA	101 %	97 %	104 %

Incidence 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 1 520 K€ en 2004, 7 460 K€ en 2005 et 7 880 K€ en 2006.

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€)	2004	2005	2006
FR	3 469	7 845	7 555
BFR	- 5 408	- 618	4 761

Détail des capitaux propres au 31 décembre 2006

Les capitaux propres figurant dans la présentation simplifiée du bilan (2 798 K€) incluent pour 2 134 K€ d'avances versées par les Collectivités Locales, dans le cadre des concessions d'aménagement qui sont assimilées à des fonds propres au niveau de la présentation au bilan.

En conséquence, les capitaux propres, au sens juridique du terme, s'élèvent à 664 K€.

SEMHA
Société d'Economie Mixte de Haute Alsace
EXERCICE 2006

Chiffres en milliers d'€uros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2004	2005	2006	PASSIF	2004	2005	2006
Immobilisations	260	215	190	Capitaux propres	3 006	3 332	2 798
Stocks	979	6 246	8 051	Provisions	0	3 510	3 896
Créances	2 558	2 004	9 159	Emprunts (1)	2 242	8 678	8 931
Trésorerie	8 877	8 463	3 804	Dettes diverses (2)	11 871	10 568	9 728
Ch. constatées d'avance	4 463	9 406	8 408	Prod. constatés d'av.	18	246	4 259
TOTAL	17 137	26 334	29 612	TOTAL	17 137	26 334	29 612

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires 191 128 1 010

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		
	2004	2005	2006
Production de l'exercice	2 807	15 338	10 786
Subventions d'exploitation	0	0	0
Ch.exploit. avant amort.	-2 847	-15 365	-10 873
Dotations aux amort.	-50	-56	-58
Résultat d'exploitation	-90	-83	-145
Résultat financier	65	111	153
Résultat exceptionnel	-2	0	0
Impôt sur les sociétés	0	-6	-6
Résultat net	-27	22	2

	RATIOS (en % prod. ex)		
	2004	2005	2006
	101%	100%	101%
	-3%	-1%	-1%
	2%	1%	1%
	0%	0%	0%
	-1%	0%	0%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2004	2005	2006
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	5%	446%	-30%
Capacité d'autofinancement (CAF)	23	78	60
Fonds de Roulement (FR)	4 988	15 305	15 435
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	-3 698	6 970	12 641
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	8 686	8 335	2 794

BFR négatif = ressource de financement

SERM
Société d'Équipement de la Région Mulhousienne
Exercice 2006

Adresse : 5 rue Lefebvre - MULHOUSE

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

Représentants du Département : M. Gilbert BUTTAZZONI

Implication financière du Département :

Participation au capital : 15 000 € (soit 2,5 %)

Encours avances : 40 260 €

Activités :

Aménagement / Construction / Prestation de services et études dans le cadre de restructurations urbaines / Gestion immobilière

Périmètre : région de Mulhouse

Éléments tirés du rapport d'activité :

Les activités de l'année 2006 ont porté sur 19 opérations d'aménagement, 7 opérations de construction ou de réhabilitation et 7 prestations d'études.

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.

Analyse des données financières :

La production totale a progressé de manière importante (26,1 M€ en 2006 ; 18 M€ en 2005).

Le niveau d'activités propres à la société s'est maintenu à un niveau comparable (4,4 M€ sur les 2 dernières années).

En revanche, cela se traduit au final par une perte au niveau de l'exercice 2006 (- 64 K€ comparé à un bénéfice net de 30 K€ en 2005 et une prévision initiale de résultat 2006 de + 105 K€).

La structure financière de la société apparaît fragilisée au regard :

- des emprunts en hausse continue (34 M€ en 2004 ; 41 M€ en 2005 ; 50 M€ en 2006) et qui représentent plus de 8 fois le montant des capitaux propres ;
- de la situation nette de trésorerie fortement négative (- 4,8 M€ fin 2004 ; - 5,6 M€ fin 2005 ; - 1,8 M€ en 2006) ;
- de la dégradation, ces dernières années, du résultat net de la société (profit de plus de 500 K€ en 2002 et 2003 ; résultat net légèrement positif en 2005 et perte en 2006).

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 5 354 K€ en 2004 ; 17 225 K€ en 2005 et 18 232 K€ en 2006.

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€)	2004	2005	2006
FR	20 860	16 195	19 904
BFR	25 630	21 808	21 704

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 2006

Chiffres en milliers d'€uros**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN**

ACTIF	2004	2005	2006	PASSIF	2004	2005	2006
Immobilisations	15 386	15 907	20 991	Capitaux propres	6 049	6 041	5 862
Stocks	35 724	47 903	51 753	Provisions	1 566	2 449	3 250
Créances	15 465	13 608	8 543	Emprunts (1)	33 985	40 839	50 015
Trésorerie	667	475	2 750	Dettes diverses (2)	22 517	25 815	19 344
Comptes régul.	1 469	2 409	1 930	Comptes régul.	4 594	5 158	7 496
TOTAL	68 711	80 302	85 967	TOTAL	68 711	80 302	85 967

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires 5 437 6 088 4 550

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % prod. ex)		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Production de l'exercice	11 360	18 050	26 155			
Subventions d'exploitation	234	386	584	2%	2%	2%
Ch.exploit.avant amort.	-10 753	-17 075	-24 963	95%	95%	95%
Dotations aux amort.	-982	-1 222	-1 668			
Résultat d'exploitation	-141	139	108	-1%	1%	0%
Résultat financier	7	-224	-391	0%	-1%	-1%
Résultat exceptionnel	140	135	194	1%	1%	1%
Impôt sur les sociétés	172	-20	25			
Résultat net	178	30	-64	2%	0%	0%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2004	2005	2006
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	-50%	59%	45%
Capacité d'autofinancement (CAF)	997	1 108	1 405
Fonds de Roulement (FR)	26 214	33 422	38 136
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	30 984	39 035	39 936
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	-4 770	-5 613	-1 800

BFR négatif = ressource de financement

SFMA
Société Fermière de la Maison de l'Alsace
Exercice 2006

Adresse : 39 avenue des Champs-Élysées - PARIS

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

Représentants du Département : MM. DIRINGER et HARTMANN

Implication financière du Département :

Participation au capital : 23 400 € (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 et promotion touristique,
- 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, à l'horizon 2008/2009, comprenant également la réaffectation et la redistribution des 10 niveaux de l'immeuble.

Les négociations avec le propriétaire du restaurant ont abouti début 2007 à un protocole d'accord, permettant désormais d'engager la programmation du projet global de rénovation.

Quelques données chiffrées pour 2006 :

- 42 000 personnes reçues par le bureau d'accueil (+ 16 % par rapport à 2005) ;
- taux d'occupation de 95 % pour les 28 bureaux du centre d'affaires (90 % en 2005) ;
- taux d'occupation de 45 % pour les 3 salons ;
- 22 opérations de communication événementielle.

Analyse des données financières :

La progression du chiffre d'affaires en 2006 (+ 73 K€ soit + 8 % comparé à 2005) s'explique principalement par :

- l'augmentation de 25 % (+ 30 K€) des ventes de marchandises (marché de Noël et librairie en particulier) ;
- l'augmentation de 7 % (+ 30 K€) des recettes provenant du Centre d'affaires (locations et prestations), cette activité représentant près de la moitié du chiffre d'affaires total.

Les recettes provenant de la location du restaurant restent stables (295 K€ soit 30 % du chiffre d'affaires).

Les charges nettes d'exploitation restent relativement stables (+ 2,7 % soit + 27 K€) : l'augmentation de certains postes (en lien avec la hausse du CA) est compensée par la refacturation de l'opération de Noël aux deux Agences Départementales du Tourisme et au Comité Régional du Tourisme (produit d'exploitation de 67 K€) et par la baisse des frais d'études (- 17 K€ comparé à 2005), pris en charge par les deux départements alsaciens depuis mars 2006.

En conséquence, l'exploitation se redresse : si le résultat d'exploitation reste négatif en 2006 (- 22 K€ comparé à - 71 K€ en 2005), la perte diminue et est exclusivement due à la dotation aux amortissements (35 K€ en 2006 ; 66 K€ en 2005). Il n'y a donc plus de perte financière.

Ainsi, l'exploitation dégage à nouveau des liquidités financières en 2006 (excédent de + 13 K€ comparé à une perte financière de - 4 K€ en 2005), même si cela reste en deçà du niveau de 2004 (excédent financier de 58 K€).

Le résultat net s'établit à - 4 K€ pour 2006, compte tenu de 18 K€ de produits exceptionnels (dont 16 K€ de boni de liquidation suite à la dissolution des 2 anciennes filiales).

La situation financière se rééquilibre avec un fonds de roulement, négatif sur les 3 dernières années, qui devient nul en 2006.

La société retrouve donc en 2006 un certain équilibre financier, qu'elle prévoit de consolider en 2007 (CA prévisionnel de 1 034 K€ soit une progression de + 4 % et un résultat net attendu à hauteur de 40 K€ : la société retrouverait un niveau de résultat comparable à 2004).

SFMA
Société Fermière de la Maison de l'Alsace
EXERCICE 2006

Chiffres en milliers d'€uros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2004	2005	2006	PASSIF	2004	2005	2006
Immobilisations	172	114	83	Capitaux propres	137	90	83
Stocks	2	8	7	Provisions	0	0	0
Créances	156	288	320	Emprunts	0	0	0
Trésorerie	288	196	243	Dettes diverses	424	462	513
Ch. constatées d'avance	9	9	8	Prod. constatés d'av.	66	63	65
TOTAL	627	615	661	TOTAL	627	615	661

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % CA)		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Chiffre d'affaires (CA)	930	918	991			
Subventions d'exploitation	36	67	39	4%	7%	4%
Ch.exploit.avant dotations	-908	-990	-1 017	98%	108%	103%
Dotations nettes	-17	-66	-35			
Résultat d'exploitation	41	-71	-22	4%	-8%	-2%
Résultat financier	0	3	0	0%	0%	0%
Résultat exceptionnel	22	7	18	2%	1%	2%
Impôt sur les sociétés	-24	20	0			
Résultat net	39	-41	-4	4%	-4%	0%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2004	2005	2006
Evolution du chiffre d'affaires	3%	-1%	8%
Capacité d'autofinancement (CAF)	34	19	13
Fonds de Roulement (FR)	-35	-24	0
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-323	-220	-243
Trésorerie (FR - BFR)	288	196	243

BFR négatif = ressource de financement

ANNEXE N° 2

Analyse autres organismes

Exercice 2006

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

Exercice 2006

Adresse : 31 avenue Clemenceau - COLMAR

Président : M. Guy DAESSLE
Directeur : M. Thierry UBRICH

Représentants du Département : MM. WAGNER, DAESSLE, TACQUARD, HABIG,
SCHMITT, DIRINGER

Implication financière du Département : Reversement de la taxe TDCAUE.

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 s'est déployée 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).

Analyse des données financières :

L'augmentation significative du chiffre d'affaires en 2006 (+ 26 % soit + 77 K€), résultant de la hausse correspondante du produit de la taxe CAUE, ainsi que la baisse des charges d'exploitation (- 6 % soit - 24 K€) ont entraîné le redressement de la situation financière :

- l'activité parvient à l'équilibre (résultat d'exploitation à zéro, résultat net de - 2 K€, comparé aux pertes des années précédentes) ;
- l'exploitation dégage des liquidités (excédent de 57 K€ en 2006 ; perte de - 32 K€ et - 12 K€ en 2005 et 2004) et d'une manière globale, la capacité d'autofinancement redevient positive (55 K€ en 2006).

En terme de structure financière, le fonds de roulement se renforce (14 K€ en 2005, 67 K€ en 2006) et la trésorerie augmente (20 K€ en 2005, 57 K€ en 2006) : elle représente, fin 2006, 2 mois de fonctionnement (20 jours fin 2005).

CAUE
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Haut-Rhin
2006

Chiffres en milliers d'euros**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN**

ACTIF	2004	2005	2006	PASSIF	2004	2005	2006
Immobilisations	433	376	324	Capitaux propres	480	388	386
Stocks				Provisions			5
Créances	70	42	58	Fonds dédiés			
Valeurs mobilières	20			Emprunts	18	2	
Trésorerie	27	20	57	Dettes diverses	55	59	53
Comptes de régularisation	4	12	5	Comptes de régularisation	1	1	
TOTAL	554	450	444	TOTAL	554	450	444

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % CA)		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Chiffre d'affaires (CA)	320	296	373			
Subventions d'exploitation	20	18	8	6%	6%	2%
Ch.exploit.avant dotations	-352	-346	-324	110%	117%	87%
Dotations nettes	-60	-60	-57			
Résultat d'exploitation	-72	-92	0	-23%	-31%	0%
Résultat financier		2		0%	1%	0%
Résultat exceptionnel				0%	0%	0%
Impôt sur les sociétés	-2	-2	-2			
Résultat net	-74	-92	-2	-23%	-31%	-1%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2004	2005	2006
Evolution du chiffre d'affaires	7%	-8%	26%
Capacité d'autofinancement (CAF)	-14	-32	55
Fonds de Roulement (FR)	65	14	67
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	18	-6	10
Trésorerie (FR - BFR)	47	20	57

BFR négatif = ressource de financement

Habitats de Haute-Alsace
Office public d'aménagement et de construction
du département du Haut-Rhin

Exercice 2006

Adresse : 73 rue de Morat – COLMAR

Président : M. Charles WILHELM
Directeur : M. Bernard OTTER

Représentants du Département : MM. WEBER - DIRINGER - STRAUMANN - HABIG

Implication financière du Département :

Encours garanties d'emprunts : 3 768 950 €

Activités :

Constructions / Réhabilitations / Gestion Locative

Éléments tirés du rapport d'activité :

L'année 2006 a été marquée par la fusion volontaire et consensuelle avec l'OPHLM de Huningue.

L'OPAC dispose d'un patrimoine de 7 004 logements sur 4 pôles d'importance équivalente regroupés autour de Colmar, Guebwiller, Lutterbach et Huningue.

Priorité est 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).

Pour les 10 ans à venir, le plan stratégique du patrimoine prévoit, par an, la construction de 150 logements, la réhabilitation de 120 logements et la vente de 12 logements.

Sur 2006, 210 logements ont été financés, 124 ont été réhabilités, 9 ont été vendus ; 131 nouveaux logements (construits ou acquis) ont été mis en service.

Analyse des données financières :

Concernant l'activité Gestion Locative, l'OPAC a revalorisé les loyers en moyenne de 2,9 % en 2006 (hausse moyenne de l'indice ICC de référence : 4,81 %).

La vacance non volontaire est inférieure à 1 % ces dernières années ; avec la vacance technique (pour rénovation, ...), le coût global de la vacance locative s'est élevé à 245 K€, soit 1,02 % des loyers mis en recouvrement.

Au 31 décembre 2006, le taux d'impayés de l'exercice représentait 3,5 % des loyers et charges (3,4 % au niveau national).

La somme globale relative aux impayés représente un montant de 2 545 K€ pour l'exercice 2006 (1 892 K€ en 2005).

L'exploitation dégage un bon niveau de rentabilité, le résultat d'exploitation (6 138 K€ en 2006) représentant 18 % à 19 % de la production, sur les 3 dernières années.

Le résultat net (3 524 K€) est, toutefois, pénalisé par le résultat financier négatif (4 374 K€), lié au fort endettement de la structure.

En terme de structure de bilan, la société apparaît équilibrée ; elle présente une situation financière saine, malgré un endettement relativement important (128 686 K€ fin 2006, soit 3 fois le montant des capitaux propres), cohérent avec la nature de l'activité.

HABITATS DE HAUTE-ALSACE
OPAC du département du Haut-Rhin
EXERCICE 2006

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2004	2005	2006	PASSIF	2004	2005	2006
Immobilisations	137 144	142 694	164 158	Capitaux propres	35 213	37 854	43 175
Stocks	286	18	10	Provisions	3 793	3 900	3 068
Créances	1 641	1 732	1 980	Emprunts	105 606	115 584	128 686
Trésorerie	10 622	19 176	16 616	Dettes diverses	9 257	9 926	10 631
Comptes régul.	4 176	3 644	2 796	Comptes régul.	0	0	0
TOTAL	153 869	167 264	185 560	TOTAL	153 869	167 264	185 560

PRESENTATION SIMPLIFIEE DE L'EXPLOITATION

	DONNEES		
	2004	2005	2006
Production de l'exercice	25 148	27 261	31 541
Subventions d'exploitation	89	57	17
Ch.exploit.avant dotations	-14 702	-16 068	-19 386
Dotations nettes	-6 020	-6 330	-6 034
Résultat d'exploitation	4 515	4 920	6 138
Résultat financier	-3 720	-3 822	-4 374
Résultat exceptionnel	1 919	924	1 760
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Résultat net	2 714	2 022	3 524

	RATIOS (en % prod. ex)		
	2004	2005	2006
	0%	0%	0%
	58%	59%	61%
	18%	18%	19%
	-15%	-14%	-14%
	8%	3%	6%
	11%	7%	11%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2004	2005	2006
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	5%	8%	16%
Capacité d'autofinancement (CAF)	7 446	7 786	9 053
Fonds de Roulement (FR)	7 468	14 644	10 771
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-3 154	-4 532	-5 845
Trésorerie (FR - BFR)	10 622	19 176	16 616

BFR négatif = ressource de financement

SAFER
Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
Exercice 2006

Adresse : 18 rue des Orphelins - MULHOUSE

Président : M. Jean-Paul SCHNEIDER
Directeur : M. Jean-Marie GERARDIN

Représentants du Département : MM. HARTMANN - GSELL

Implication financière du Département :

Participation au capital : 18 014 € (soit 5,63 % du capital)

Activités :

En tant qu'opérateur foncier de l'espace rural des 2 départements alsaciens, la SAFER poursuit 3 objectifs :

- la préservation et le développement de l'agriculture,
- l'accompagnement des politiques de développement local des collectivités territoriales,
- la protection de l'environnement et la préservation des paysages.

La SAFER a également un rôle d'observatoire du foncier rural.

Eléments tirés du rapport d'activité :

Dans le cadre de sa mission d'observatoire du foncier, 6 288 opérations ont été notifiées à la SAFER en 2006 (6 476 en 2005) au titre du marché de l'espace rural.

Comparé au marché total, le marché agricole représente 60,7 % de la surface vendue, 41,4 % du nombre de transactions et seulement 14,8 % de la valeur globale.

Le marché agricole constitue la plus grande part de l'activité de la SAFER, dont la mission est de conforter l'activité agricole : aménagement parcellaire à des fins de rationalité économique, soutien à l'agrandissement des exploitations dans un souci de pérennisation, soutien à l'installation.

Le stock foncier s'élève à 621 hectares au 31 décembre 2006 (comparé à 632 hectares en 2005), ce qui représente plus d'une année de rétrocessions.

En matière d'acquisitions, la SAFER a appréhendé en 2006 près de 46 % de la surface du marché accessible (soit 500 hectares et 343 transactions) pour une valeur totale de 13,9 M€, comparé à 35 % (soit 402 hectares et 293 transactions) et une valeur de 10,6 M€ en 2005.

Cette hausse intervient malgré la fermeture du marché accessible (- 26 % en 3 ans), en raison d'un contexte d'attentisme et d'incertitude lié à la mise en œuvre de la réforme de la PAC.

Les rétrocessions ont porté sur 512 hectares en 2006 (contre 323 hectares en 2005) pour une valeur totale de 16,7 M€ (comparé à 9,6 M€ en 2005).

Le maintien des preneurs en place a représenté 44 % des surfaces attribuées.

Analyse des données financières :

L'exploitation est stable sur les 3 dernières années ; le résultat d'exploitation représente aux alentours de 3 % du chiffre d'affaires sur la période et s'élève à 527 K€ en 2006.

En lien avec le niveau d'endettement important de la société (voir ci-dessous), le résultat financier est, de manière structurelle, déficitaire (- 218 K€ en 2006) et pénalise le résultat net de la société.

Celui-ci s'établit à 56 K€ au 31 décembre 2006 (52 K€ en 2005).

En terme de structure de bilan et des principaux indicateurs (voir annexe technique), la société apparaît équilibrée et présente une situation financière saine, malgré un endettement relativement important (3 fois le montant de ses capitaux propres), cohérent avec la nature de l'activité.

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

Les emprunts mentionnés dans la présentation simplifiée du bilan sont en fait en totalité à échéance moins d'un an.

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€)	2004	2005	2006
FR	1 435	1 459	1 613
BFR	897	1 308	1 302

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.

SAFER
Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
EXERCICE 2006

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2004	2005	2006	PASSIF	2004	2005	2006
Immobilisations	183	198	176	Capitaux propres	1 519	1 571	1 627
Stocks	7 004	9 458	8 668	Provisions	99	86	186
Créances	1 300	63	1 139	Emprunts	5 670	5 932	5 256
Trésorerie	538	151	311	Dettes diverses	1 741	2 281	3 225
Ch. constatées d'avance	4			Prod. constatés d'av.			
TOTAL	9 029	9 870	10 294	TOTAL	9 029	9 870	10 294

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		
	2004	2005	2006
Chiffre d'affaires (CA)	8 564	9 593	15 069
Subventions d'exploitation	298	350	185
Ch. exploit. avant dotations	-8 485	-9 524	-14 486
Dotations nettes	-45	-140	-241
Résultat d'exploitation	332	279	527
Résultat financier	-157	-195	-218
Résultat exceptionnel	-148	-17	-191
Impôt sur les sociétés	-4	-15	-62
Résultat net	23	52	56

	RATIOS (en % CA)		
	2004	2005	2006
	3%	4%	1%
	99%	99%	96%
	4%	3%	3%
	-2%	-2%	-1%
	-2%	0%	-1%
	0%	1%	0%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2004	2005	2006
Evolution du chiffre d'affaires	-4%	12%	57%
Capacité d'autofinancement (CAF)	38	180	397
Fonds de Roulement (FR)	7 105	7 391	6 893
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	6 567	7 240	6 582
Trésorerie (FR - BFR)	538	151	311

BFR négatif = ressource de financement

SODIV
Société de Diversification du Bassin Potassique
Exercice 2006

Adresse : Avenue Joseph-Else - WITTELSHEIM

Président : M. Gilbert DECKER
Directeur : M. Gilbert DECKER

Représentants du Département : M. BANNWARTH

Implication financière du Département :

Participation au capital : 868 020 € (soit 18,63 % du capital)

Activités :

- Octroi de prêts participatifs à taux bonifié aux entreprises.
- Prise de participations (capital risque).

Eléments tirés du rapport d'activité :

En 2006, 23 dossiers de prêts ont été approuvés représentant un engagement de prêts de 2 635 K€ (soit + 1 314 K€ comparé à 2005) ; 1 885 K€ ont été versés en 2006 (soit + 891 K€ par rapport à 2005).

Par les projets décidés en 2006, la SODIV est directement impliquée dans la création de 297 emplois et la consolidation de 98 emplois.

Depuis sa création en 1985, l'activité de la SODIV (hors projets structurants) a représenté 749 dossiers collectés, 539 dossiers approuvés (dont 110 sinistres sur la période) pour un montant global de versements de 48 M€.

Depuis janvier 2003, les taux des prêts de la SODIV sont de 4 % pour les sociétés implantées dans les 12 communes du Bassin Potassique (environ 30 % des dossiers) et de 5 % pour les autres.

7 nouveaux sinistres (entreprises déposant le bilan) ont été enregistrés en 2006, représentant une valeur totale de 542 K€.

Sur l'exercice, un montant total de 191 K€ a été constaté en créances irrécouvrables sur prêts.

Le taux de couverture des dépréciations de prêts est de 24,8 % au 31 décembre 2006, en progression par rapport à 2005 (18,2 %).

Analyse des données financières :

Le chiffre d'affaires est constitué, pour la plus grande part, des intérêts liés aux prêts consentis ; il est stable sur les 2 dernières années.

En 2006, les charges nettes d'exploitation (avant dotations et reprises) diminuent de manière significative (- 80 K€ soit - 19 %) ; cette baisse s'explique par des pertes sur créances irrécouvrables moins importantes (- 40 K€) et par des frais liés au 20^{ème} anniversaire de la SODIV en 2005 (- 50 K€).

Néanmoins, compte tenu de reprises de provisions moins importantes en 2006, le résultat d'exploitation s'établit à un niveau proche de celui de 2005 (- 30 K€ comparé à - 47 K€ en 2005).

Le résultat financier est fortement négatif (-591 K€ en 2006, - 262 K€ en 2005) en lien avec les provisions pour dépréciation des prêts consentis par la SODIV (dotations/reprises) ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables liées aux prêts.

Le résultat exceptionnel positif de 2006 (191 K€) s'explique pour la plus grande part (147 K€) par des intérêts moratoires sur remboursement d'impôt sur les sociétés.

Le résultat net devient négatif en 2006 (- 439 K€).

En terme de structure du bilan et des principaux indicateurs financiers, les équilibres sont respectés et la situation financière est saine.

Pour information, la capacité d'autofinancement négative de 2005 de - 4 345 K€ est liée à la perte sur créance irrécouvrable relative au solde du prêt de 4,5 M€ de la société PPE, qui a déposé le bilan en 2002. Cette opération devrait cependant être neutre sur le plan financier pour la SODIV, dans la mesure où le prêt a fait l'objet d'une avance d'égal montant octroyé par la MDPA.

SODIV
Société de Diversification du Bassin Potassique
EXERCICE 2006

Chiffres en milliers d'euros**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN**

ACTIF	2005	2006	PASSIF	2005	2006
Immobilisations	5 698	5 811	Capitaux propres	4 183	3 744
Stocks			Provisions		
Créances	164	104	Emprunts	2 607	2 607
Trésorerie	5 661	5 025	Dettes diverses	4 734	4 590
Ch. constatées d'avance	1	1	Prod. constatés d'av.		
TOTAL	11 524	10 941	TOTAL	11 524	10 941

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		RATIOS (en % CA)	
	2005	2006	2005	2006
Chiffre d'affaires (CA)	325	322		
Subventions d'exploitation	0	0	0%	0%
Ch.exploit.avant dotations	-417	-337	128%	105%
Dotations nettes	45	-23		
Résultat d'exploitation	-47	-38	-14%	-12%
Résultat financier	-262	-591	-81%	-184%
Résultat exceptionnel	-201	191	-62%	59%
Impôt sur les sociétés	756	-1		
Résultat net	246	-439	76%	-136%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2005	2006
Evolution du chiffre d'affaires		-1%
Capacité d'autofinancement (CAF)	-4 345	154
Fonds de Roulement (FR)	1 092	540
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-4 569	-4 485
Trésorerie (FR - BFR)	5 661	5 025

BFR négatif = ressource de financement