

## Rapport du Président

Séance Publique du  
jeudi 6 décembre 2012

### Service instructeur

Mission contrôle de gestion et  
Prospective Financière et Fiscale

1<sup>ère</sup> Commission N° CG-2012-6-1-3

### Service consulté

## COMMUNICATION : RAPPORT ANNUEL DE FONCTIONNEMENT DES SEM

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'Equipement 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 devenue Société Publique Locale (SPL).

### LES SEM

Durant l'exercice 2011, 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'élevaient 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 31/12/2011, un encours total de 15 814 542 €.

Par ailleurs, l'encours d'emprunts garantis par le Conseil Général s'est élevé à 1 908 764 € au 31/12/2011 : il s'agit d'emprunts contractés par la SEMCLOHR.

Pour ALSABAIL, la SEMCLOHR et la SFMA : l'exercice 2011 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 est fragile.

### **LES AUTRES STRUCTURES**

Ces autres structures sont : CAUE, HHA et SERM.

La situation du CAUE connaît un redressement en 2011, avec un résultat d'exploitation et un résultat net positifs.

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 82 444 783 € au 31/12/2011.

2011 a été marquée par la création du Groupement d'Intérêt Economique Cohalis, regroupant les opérateurs HHA, SEMCLOHR et Colmar Habitat.

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 (SPL) lui ont fermé l'accès à certains marchés qu'elle détenait auparavant.

La participation du Département dans cette structure s'élevait en 2011 à 34 992 €.

Le montant des avances consenties à la SERM représente, au 31/12/2011, un encours de 768 052 €.

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

**ALSABAIL**  
**Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier**  
**Exercice 2011**

**Adresse** : 7 place Brant – STRASBOURG

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

**Représentants du Département** : MM. BIHL – HARTMANN - WITH

**Implication financière du Département :**

Participation au capital : 2 501 200 € (soit 25,77 % du capital)  
Encours avances accordées : 15 469 978 €  
Avances remboursées en 2011 : 2 522 182 €

**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 d'activité :**

L'activité de la société a progressé, avec 90.2 M€ de décisions nettes (contre 74.7 M€ en 2010) et 64 M€ de signatures (63.7 M€ en 2010).

Les signatures concernent essentiellement les opérations de Crédit-Bail Immobilier (59.1 M€ contre 63 M€ en 2010).

L'activité de Location Simple reprend (4.9 M€ de signatures contre 0.7 M€ en 2010) après une période d'investissements quasi-inexistants en 2009-2010, mais la société souhaite que cette activité reste limitée eu égard à sa spécificité et à la difficulté du marché.

Au final, au 31/12/2011, la société gère 378 immeubles en crédit-bail et 22 immeubles en location simple (dont la valeur nette comptable est de 30 M€), pour un encours financier de 394.6 M€.

L'année 2011 a été marquée par la cession de la totalité de la participation détenue par la SADE, actionnaire historique à hauteur de 40.68 % du capital, au profit d'OSEO.

**Analyse des données financières :**

L'exploitation reste équilibrée : le résultat d'exploitation (2 239 K€) – quoiqu'en diminution par rapport à 2010 (2 730 K€) – représente encore 42 % du produit net bancaire (45 % en 2010).

Le résultat net s'établit à 1 409 K€, en recul de 23 % par rapport à celui de 2010 (1 823 K€).

En termes de structure de bilan, l'endettement important de la société (368 M€ fin 2011) est à mettre en relation avec, d'une part, le niveau de trésorerie de la société (48 M€) et d'autre part, la nature de son activité.

Le ratio réglementaire de solvabilité de la société (17.07 %) est d'ailleurs largement supérieur à la valeur minimale requise (8 %).

**ALSABAIL**  
**Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier**  
**EXERCICE 2011**

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

<b>ACTIF</b>	2009	2010	2011	<b>PASSIF</b>	2009	2010	2011
Immobilisations	373 136	376 013	387 120	Capitaux propres *	17 055	16 990	17 963
Stocks	0	0	0	Provisions pour risque	39 761	39 272	37 729
Créances	4 887	4 316	4 665	Dettes MT / LT	384 030	371 561	368 176
Trésorerie	79 494	65 150	48 060	Dettes court terme	16 631	17 601	15 848
Comptes de régul.	41	22	35	Comptes de régul.	81	77	164
<b>TOTAL</b>	<b>457 558</b>	<b>445 501</b>	<b>439 880</b>	<b>TOTAL</b>	<b>457 558</b>	<b>445 501</b>	<b>439 880</b>

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

**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT**

	<b>DONNEES</b>			<b>RATIOS (en % PNB)</b>		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Produit Net Bancaire (PNB)	6 364	6 001	5 341			
Ch. pers. & autres charges	-3 231	-3 154	-2 983	51%	53%	56%
Dotations aux amort.	-138	-117	-119			
Résultat d'exploitation	2 995	2 730	2 239	47%	45%	42%
Gain/perte sur actif immob.	0	0	0			
Impôt sur les sociétés	-764	-870	-790			
Dot./rep. nette sur FRBG *	-36	-37	-40			
<b>Résultat net</b>	<b>2 195</b>	<b>1 823</b>	<b>1 409</b>	<b>34%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>

Chiffres négatifs : charges

\* FRBG : Fonds pour Risques Bancaires Généraux

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

	2009	2010	2011
Evolution du produit net bancaire	19%	-6%	-11%
Fonds de Roulement (FR)	67 710	51 810	36 748
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-11 784	-13 340	-11 312
Trésorerie (FR - BFR)	79 494	65 150	48 060

BFR négatif = ressource de financement

**SEMCLOHR**

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

**Exercice 2011****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 : 1 908 764 €

**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 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 13 logements et 4 locaux professionnels à Orbey ;
- la réhabilitation et mise aux normes de 3 résidences, propriétés de la SEMCLOHR, à Colmar, Liepvre et Huningue (130 logements concernés).

Dans le secteur Gestion locative, la société gère l'ensemble de son patrimoine (1 020 logements).

La société a par ailleurs vendu 4 pavillons faisant partie de son patrimoine à Kaysersberg.

**Analyse des données financières :**

Concernant l'activité Gestion locative, les loyers enregistrés sur l'exercice 2011 ont diminué de 2,5 % et ce, malgré l'augmentation de 1.45 % au 1<sup>er</sup> juillet 2011 de l'indice de référence des loyers (IRL) sur lequel est basée la hausse légale annuelle des loyers.

Cette baisse résulte du niveau élevé de la vacance des logements (79 logements vacants en moyenne annuelle, soit 8 % du parc immobilier, contre 49 logements en 2010), ainsi que du turn over qui a concerné 22 % du parc immobilier.

Les impayés représentent, en 2011, 2.34 % du total des loyers et charges facturés (2.27 % en 2010).

L'exploitation dégage un bon niveau de rentabilité, quoiqu'en baisse par rapport à l'exercice précédent : le résultat d'exploitation (288 K€ en 2011 ; 570 K€ en 2010) représente 6 % de la production (comparé à 11 % en 2010).

Compte tenu du résultat financier négatif (- 334 K€), résultant de l'endettement de la société, et du résultat exceptionnel positif (119 K€), lié à des opérations de cession, le résultat net de la société s'établit à 21 K€, en net recul par rapport à 2010 (546 K€).

Compte tenu de ce faible bénéfice, la société, contrairement aux années précédentes, ne procédera à aucune distribution de dividendes ; le résultat de l'exercice sera intégralement affecté en réserves.

En terme de structure de bilan, la société reste équilibrée ; elle présente une situation saine, malgré un endettement relativement important (10.1 M€, soit 137 % des capitaux propres) qui, d'une part, est atténué par la trésorerie disponible (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 2011****Chiffres en milliers d'€uros****PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN**

<b>ACTIF</b>	2009	2010	2011	<b>PASSIF</b>	2009	2010	2011
Immobilisations	15 387	15 141	15 405	Capitaux propres	7 310	7 593	7 378
Stocks	8 158	5 789	4 541	Provisions	2 696	2 509	2 525
Créances	826	964	909	Emprunts	10 515	10 306	10 104
Trésorerie	1 080	2 215	1 975	Dettes diverses	5 074	3 830	3 133
Comptes régul.	671	698	688	Comptes régul.	527	569	378
<b>TOTAL</b>	<b>26 122</b>	<b>24 807</b>	<b>23 518</b>	<b>TOTAL</b>	<b>26 122</b>	<b>24 807</b>	<b>23 518</b>

**PRESENTATION SIMPLIFIEE DE L'EXPLOITATION**

	<b>DONNEES</b>		
	2009	2010	2011
Production de l'exercice	9 067	5 232	4 999
Subventions d'exploitation	168	239	160
Ch.exploit.avant dotations	NC	-4 029	-3 824
Dotations nettes	NC	-872	-1 047
Résultat d'exploitation	765	570	288
Résultat financier	-429	-248	-334
Résultat exceptionnel	192	275	119
Impôt sur les sociétés	-44	-51	-52
<b>Résultat net</b>	<b>484</b>	<b>546</b>	<b>21</b>

Chiffres négatifs : charges

	<b>RATIOS (en % prod. ex)</b>		
	2009	2010	2011
	2%	5%	3%
	NC	77%	76%
	8%	11%	6%
	-5%	-5%	-7%
	2%	5%	2%
	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

	2009	2010	2011
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	6%	-42%	-4%
Capacité d'autofinancement (CAF)	NC	1 162	806
Fonds de Roulement (FR)	5 134	5 267	4 602
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	4 054	3 052	2 627
Trésorerie (FR - BFR)	1 080	2 215	1 975

BFR négatif = ressource de financement



**SEMHA**  
**Société d'Economie Mixte de Haute Alsace**  
**Exercice 2011**

**Adresse :** 7 rue Bruat – COLMAR

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

**Représentants du Département :** MM. BUTTNER – BIHL – BUTTAZZONI – DIRINGER –  
MULLER – STRAUMANN – VOGT – WEBER  
Censeurs : Mme KLINKERT – MM. CHATON – HABIG –  
HILBERT

**Implication financière du Département :**

Participation au capital :        2 156 437 € (soit 77.79 %)  
Encours avances :                344 564 €  
Avances remboursées en 2011 :        - €

**Activités :**

Aménagement / Construction / Maîtrise d'ouvrage

**Éléments tirés du rapport de gestion :**

59 contrats ont été actifs en 2011 (contre 68 en 2010) :

- 18 en convention de mandat (21 en 2010),
- 10 en convention de conduite d'opérations (9 en 2010),
- 17 en convention d'études et d'assistance (21 en 2010),
- 13 en aménagement (16 en 2010),
- 1 en opération propre.

**Analyse des données financières :**

Les produits d'exploitation ont connu une forte diminution en 2011 : 1 810 K€ contre 4 389 K€ en 2010, soit - 2 579 K€ et - 59 %.

Dans le même temps, les charges d'exploitation ont baissé : 2 020 K€ comparé à 4 459 K€ en 2010 soit - 2 439 K€ et - 55 % en raison de la baisse des achats et charges externes (- 1 085 K€ soit - 54 %) et des dotations aux provisions pour risques et charges (- 1 334 K€ soit - 93 %).

La baisse des charges étant moindre que celle des produits, le résultat d'exploitation, déjà négatif en 2010, chute : - 211 K€ en 2011, - 70 K€ en 2010.

Le résultat financier (38 K€) traditionnellement excédentaire (grâce à un niveau de trésorerie élevé) et le résultat exceptionnel de 10 K€ ne permettent pas de compenser la perte structurelle d'exploitation.

Le résultat net chute ainsi à - 163 K€ comparé à - 54 K€ en 2010.

Sur le plan des flux financiers, la société affiche une dégradation de sa capacité d'autofinancement : - 154 K€ (comparé à - 33 K€ en 2010).

En terme de structure de bilan :

- le niveau d'emprunts est stable par rapport à 2010 (5.2 M€) et représente 174 % des fonds propres (contre 164 % en 2010) ;
- la trésorerie est en baisse mais reste importante : 3 338 K€ fin 2011, représentant 631 jours de fonctionnement (6 941 K€ et 831 jours fin 2010).



**SFMA**  
**Société Fermière de la Maison de l'Alsace**  
**Exercice 2011**

**Adresse** : 39 avenue des Champs-Élysées - PARIS

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

**Représentants du Département** : MM. BUTTNER – 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 héberge également un restaurant, dont l'exploitation est privée.

**Éléments tirés du rapport d'activité :**

La Maison de l'Alsace est engagée dans une restructuration complète de ses locaux, comprenant également la redistribution des 10 niveaux de l'immeuble. Les travaux débuteront au printemps 2012.

Quelques données chiffrées pour 2011 :

- 27 010 personnes reçues par le bureau d'accueil (- 13 % par rapport à 2010), la période de Noël enregistre une baisse de fréquentation pour la deuxième année consécutive ;
- taux d'occupation de 64 % pour les 28 bureaux du centre d'affaires (+ 1 % par rapport à 2010), avec une baisse de 3.6 % du chiffre d'affaires (mise à disposition de bureaux à titre gratuit en raison du report des travaux en 2012) ;
- location de salons et de salles de réunions ;
- réalisation de 26 opérations presse et d'une trentaine d'événements (expositions, conférences...).

**Analyse des données financières :**

Le chiffre d'affaires global est en légère diminution en 2011 : 983 K€ (- 13 K€ soit - 1 %).

Les charges nettes d'exploitation augmentent de 103 K€ soit + 8 %, en lien avec l'augmentation des achats et charges externes (+ 84 K€ soit + 16 %) et des dépenses de personnel (+ 49 K€ soit + 8 %), et malgré la baisse des achats de marchandises (- 36 K€ soit - 26 %).

En conséquence, l'exploitation continue à se dégrader, avec un résultat d'exploitation négatif en 2011 : - 8 K€ comparé à 0.5 K€ en 2010.

Compte tenu du résultat financier de 17 K€ et du résultat exceptionnel de 2 K€, le résultat net se traduit par un bénéfice de 11 K€ (1 K€ en 2010).

Sur le plan des flux financiers, l'activité globale se traduit par une capacité d'autofinancement positive de 21 K€.

La structure financière est saine :

- le fonds de roulement s'est renforcé : il passe de 58 K€ en 2010 à 81 K€ en 2011 ;
- le besoin en fonds de roulement négatif est apporteur de ressources (- 589 K€ en 2011 ; - 466 K€ fin 2010) ;
- la trésorerie disponible est en hausse continue depuis 2007 (670 K€ fin 2011 ; 524 K€ fin 2010).

Parallèlement, les capitaux propres, négatifs au 31/12/2008 (- 4 K€) et reconstitués au cours des 2 exercices suivants, sont renforcés (96 K€ fin 2011 ; 86 K€ fin 2010).

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 2011**

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

<b>ACTIF</b>	2009	2010	2011	<b>PASSIF</b>	2009	2010	2011
Immobilisations	37	28	15	Capitaux propres	89	86	96
Stocks	12	8	6	Provisions	6	0	0
Créances	254	264	296	Emprunts	0	0	0
Trésorerie	378	524	670	Dettes diverses	546	576	745
Ch. constatées d'avance	20	9	10	Prod. constatés d'av.	60	171	156
<b>TOTAL</b>	<b>701</b>	<b>833</b>	<b>997</b>	<b>TOTAL</b>	<b>701</b>	<b>833</b>	<b>997</b>

**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT**

	<b>DONNEES</b>			<b>RATIOS (en % CA)</b>		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Chiffre d'affaires (CA)	953	996	983			
Subventions d'exploitation	354	351	458	37%	35%	47%
Ch.nettes exploit. avt dot.	-1 167	-1 334	-1 437	122%	134%	146%
Dotations nettes	-27	-13	-12			
Résultat d'exploitation	113	0	-8	12%	0%	-1%
Résultat financier	0	0	17	0%	0%	2%
Résultat exceptionnel	1	3	2	0%	0%	0%
Impôt sur les sociétés	-16	-2	0			
<b>Résultat net</b>	<b>98</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>

Chiffres négatifs : charges

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

	2009	2010	2011
Evolution du chiffre d'affaires	-11%	5%	-1%
Capacité d'autofinancement (CAF)	125	11	21
Fonds de Roulement (FR)	58	58	81
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-320	-466	-589
Trésorerie (FR - BFR)	378	524	670

BFR négatif = ressource de financement

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

**Exercice 2011**

**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 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 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 749 conseils auprès des particuliers (soit + 7 % par rapport à 2010), ce qui représente une moyenne de 63 consultations par mois sur les 20 permanences réparties sur le territoire départemental.

L'activité de conseil aux particuliers est caractérisée en 2011 par la part prépondérante de conseils relatifs aux économies d'énergies et l'augmentation du nombre de conseils portant sur la rénovation.

**Analyse des données financières :**

Après une forte baisse en 2010, le chiffre d'affaires augmente significativement en 2011 (+ 130 K€ soit + 39 %) du fait de la hausse correspondante du produit de la taxe CAUE.

Compte tenu de la faible augmentation des charges d'exploitation (+ 5 K€ soit + 1 %), le résultat d'exploitation connaît un redressement : + 38 K€ comparé à - 86 K€ en 2010.

Compte tenu d'un résultat financier positif (6 K€) et de l'impôt sur les sociétés (7 K€), le résultat net ressort à 36 K€, comparé à - 95 K€ en 2010.

Sur le plan des flux financiers, l'activité dégage un excédent : la capacité d'autofinancement est restaurée (55 K€ contre - 80 K€ en 2010).

En termes de structure financière :

- le fonds de roulement se renforce : 254 K€ contre 215 K€ en 2010 ;
- le besoin en fonds de roulement, négatif, est apporteur de ressources : - 44 K€, comparable à 2010 ;
- la trésorerie est en hausse : 298 K€ (257 K€ en 2010), représentant près de 9 mois de fonctionnement (environ 7 mois et demi en 2010).



**CAUE**  
**Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Haut-Rhin**  
**2011**

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

<b>ACTIF</b>	2009	2010	2011	<b>PASSIF</b>	2009	2010	2011
Immobilisations	284	280	277	Capitaux propres	590	495	531
Stocks				Provisions			
Créances	46	28	28	Fonds dédiés			
Valeurs mobilières	255	245	165	Emprunts			
Trésorerie	65	12	133	Dettes diverses	70	76	80
Comptes de régularisation	10	6	8	Comptes de régularisation			
<b>TOTAL</b>	<b>660</b>	<b>571</b>	<b>611</b>	<b>TOTAL</b>	<b>660</b>	<b>571</b>	<b>611</b>

**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT**

	<b>DONNEES</b>			<b>RATIOS (en % CA)</b>		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Chiffre d'affaires (CA)	389	331	461			
Subventions d'exploitation	0	0	0	0%	0%	0%
Ch.exploit.avant dotations	-355	-404	-404	91%	122%	88%
Dotations nettes	-23	-14	-19			
Résultat d'exploitation	11	-87	38	3%	-26%	8%
Résultat financier	1	0	6	0%	0%	1%
Résultat exceptionnel	1	-1	0	0%	0%	0%
Impôt sur les sociétés	-7	-7	-8			
<b>Résultat net</b>	<b>6</b>	<b>-95</b>	<b>36</b>	<b>2%</b>	<b>-29%</b>	<b>8%</b>

Chiffres négatifs : charges

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

	2009	2010	2011
Evolution du chiffre d'affaires	-22%	-15%	39%
Capacité d'autofinancement (CAF)	27	-80	55
Fonds de Roulement (FR)	306	215	254
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-14	-42	-44
Trésorerie (FR - BFR)	320	257	298

BFR négatif = ressource de financement

**Habitats de Haute-Alsace**  
Office Public de l'Habitat du Département du Haut-Rhin  
**Exercice 2011**

**Adresse :** 73 rue Morat – COLMAR

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

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

**Implication financière du Département :**

Encours garanties d'emprunts : 82 444 783 €

**Activités :**

Constructions / Réhabilitations / Gestion Locative

**Éléments tirés du rapport d'activité :**

L'OPH dispose d'un patrimoine de 7 726 logements implantés sur 100 communes.

En 2011, 140 logements construits ou acquis ont été livrés (60 en 2010) ; 70 logements ont été mis en chantier ; 94 logements ont par ailleurs été financés (107 en 2010).

La constitution de réserves foncières a été également soutenue : l'OPH a décidé de l'acquisition ou acquis 6 terrains, dont un dans le cadre du partenariat engagé au sein de Cohalis.

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 réalisée de 144 logements, 167 logements en cours de réhabilitation).

**Analyse des données financières :**

Concernant l'activité Gestion Locative, l'OPH a décidé de limiter la hausse des loyers à 1 % au 01/01/2011 (+ 1.75 % en 2010), soit la plus faible augmentation pratiquée depuis 10 ans.

On observe en 2011 une baisse du taux de vacance, en progression depuis plusieurs années : 2.84 % comparé à 3.4 % en 2010. Le coût global de la vacance locative s'est élevé à 1 148 K€, 1 053 K€ en 2010). L'OPH a réalisé en 2011 une étude afin d'identifier les facteurs liés au phénomène de vacance et a mis en place des actions prioritaires qui lui ont permis de dépasser l'objectif de réduction de la vacance commerciale et technique de 25 % (- 59 logements au 31/12/2012).

Au 31 décembre 2011, le taux d'impayés de l'exercice représentait 3.4 % des loyers et charges quittancées de l'exercice (4 % en 2010).

La somme globale relative aux impayés représente un montant de 3 838 K€ pour l'exercice 2011, soit 9.8 % des loyers et charges facturés (2 519 K€ et 9.1 % en 2010).

Malgré une légère baisse, l'exploitation dégage un bon niveau de rentabilité, le résultat d'exploitation (7 951 K€ en 2011 contre 8 701 K€ en 2010) représentant encore 20 % de la production.

Le résultat net comptable est positif (5 178 K€), après imputation du résultat financier négatif (- 5 261 K€), lié au fort endettement de la structure, et du résultat exceptionnel de 2 488 K€.

Il est également en diminution par rapport à l'exercice précédent (résultat net de 6 193 K€ pour 2010).

Sur le plan des flux financiers, l'activité est largement excédentaire avec une capacité d'autofinancement positive de 13 672 K€.

En terme de structure de bilan, la société présente une situation financière saine, malgré un endettement relativement important (177 M€ fin 2011, soit un peu plus de deux fois le montant des capitaux propres), inhérent à la nature de l'activité.

**HABITATS DE HAUTE-ALSACE**  
**OPH du Département du Haut-Rhin**  
**EXERCICE 2011**

Chiffres en milliers d'euros

**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN**

ACTIF	2009	2010	2011	PASSIF	2009	2010	2011
Immobilisations	211 079	230 718	244 996	Capitaux propres	60 234	72 408	79 840
Stocks	11	20	29	Provisions	2 029	2 188	2 235
Créances	7 926	9 885	9 674	Emprunts	163 113	174 437	176 756
Trésorerie	19 247	21 535	21 259	Dettes diverses	15 215	14 965	18 118
Comptes régul.	2 328	1 840	999	Comptes régul.	0	0	8
<b>TOTAL</b>	<b>240 591</b>	<b>263 998</b>	<b>276 957</b>	<b>TOTAL</b>	<b>240 591</b>	<b>263 998</b>	<b>276 957</b>

**PRESENTATION SIMPLIFIEE DE L'EXPLOITATION**

	DONNEES		
	2009	2010	2011
Production de l'exercice	37 921	39 127	39 860
Subventions d'exploitation	136	67	36
Ch.exploit.avant dotations	-20 213	-21 387	-22 825
Dotations nettes	-8 238	-9 106	-9 120
Résultat d'exploitation	9 606	8 701	7 951
Résultat financier	-5 599	-4 471	-5 261
Résultat exceptionnel	1 740	1 963	2 488
Impôt sur les sociétés	0	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>5 747</b>	<b>6 193</b>	<b>5 178</b>

Chiffres négatifs : charges

RATIOS (en % prod. ex)		
2009	2010	2011
0%	0%	0%
53%	55%	57%
25%	22%	20%
-15%	-11%	-13%
5%	5%	6%
<b>15%</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

	2009	2010	2011
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	5%	3%	2%
Capacité d'autofinancement (CAF)	12 421	14 430	13 672
Fonds de Roulement (FR)	14 297	18 315	13 835
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-4 950	-3 220	-7 424
Trésorerie (FR - BFR)	19 247	21 535	21 259

BFR négatif = ressource de financement

**SERM**  
**Société d'Équipement de la Région Mulhousienne**  
**Exercice 2011**

**Adresse** : 5 rue Lefebvre - MULHOUSE

**Président** : M. Jean ROTTNER  
**Directeur** : M. Stephan MUZIKA

**Représentants du Département** : M. FREYBURGER

**Implication financière du Département :**

Participation au capital : 34 992 € (soit 2.33 %)  
Encours avances : 768 052 €  
Avances remboursées en 2011 : 8 052 €

**Activités :**

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

**Éléments tirés du rapport d'activité :**

L'année 2011 a été marquée par l'évolution du statut de société publique locale d'aménagement (SPLA) à celui de société publique locale (SPL).

La société a poursuivi ses activités en matière d'aménagement et de construction : livraison du nouvel Hôtel de Police de Mulhouse, du premier bâtiment de la ZAC de la gare TGV et du parking de la Gare Centrale, réalisation de 7 cessions et démarrages de travaux au Parc des Collines II, finalisation de l'acquisition des terrains du Parc d'Activités du Pays de Thann, programmation de plusieurs opérations (ZAC du Nouveau Bassin ...).

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

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la société poursuit ses actions en matière de renouvellement des quartiers anciens, d'amélioration de l'habitat, de réhabilitation et restauration sur la ville de Mulhouse : achèvement, lancement et poursuite de travaux liés au projet des Jardins Neppert et à l'Opération de rénovation Urbaine des Quartiers Anciens de Mulhouse (ORQAM).

La société assure également la gestion immobilière de locaux d'activité sur 5 sites et a mis en place une nouvelle activité de gestion de parcs de stationnement.

**Analyse des données financières :**

Après une nette diminution sur la période 2007-2010 (- 9 220 K€), la production totale augmente : + 6 320 K€ soit + 26 %.

Au total, les produits d'exploitation augmentent de 4 601 K€ soit + 15 %.

Malgré la baisse des charges de personnel (- 315 K€ soit - 10 %) et des dotations aux amortissements et provisions (- 251 K€ soit - 10 %), le total des charges d'exploitation augmente de + 5 998 K€ soit + 20 %, en raison principalement de la hausse des achats de matières premières et autres approvisionnements (+ 6 194 K€ soit + 32 %) et des achats et charges externes (+ 413 K€ soit + 8 %).

En conséquence, le résultat d'exploitation chute à - 994 K€, comparé à 404 K€ en 2010 et représente - 3 % de la production totale.

Compte tenu du résultat financier négatif récurrent (- 677 K€ contre - 731 K€ en 2010) lié à l'endettement et du résultat exceptionnel positif (1 203 K€), la société enregistre au final une perte nette de 467 K€ (comparé à un bénéfice de 187 K€ pour 2010).

La structure financière de la société apparaît fragilisée au regard :

- des emprunts en forte hausse depuis 2008 (73 K€ en 2011) et qui représentent près de 12 fois le montant des capitaux propres ;
- de la situation nette de trésorerie qui continue de se dégrader (- 14 994 K€ en 2011, - 4 675 K€ en 2010), 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 technique**Incidence 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.

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€)	2009	2010	2011
FR	NC	38 280	20 821
BFR	NC	42 955	35 815

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 2011**

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

ACTIF	2009	2010	2011	PASSIF	2009	2010	2011
Immobilisations	26 952	28 188	35 861	Capitaux propres	7 079	7 056	6 498
Stocks	53 112	63 288	72 041	Provisions	2 444	665	683
Créances	27 254	16 232	20 336	Emprunts (1)	77 696	75 163	72 612
Trésorerie	340	1 519	411	Dettes diverses (2)	16 198	22 455	35 954
Comptes régul.	90	396	837	Comptes régul.	4 331	4 284	13 739
<b>TOTAL</b>	<b>107 748</b>	<b>109 623</b>	<b>129 486</b>	<b>TOTAL</b>	<b>107 748</b>	<b>109 623</b>	<b>129 486</b>

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires\*

6 194 15 405

\* NC en 2009

**PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT**

	DONNEES		
	2009	2010	2011
Production de l'exercice	31 626	24 119	30 439
Subventions d'exploitation	1 294	2 371	1 435
Ch.nettes expl.hors amort.	-31 113	-24 213	-31 182
Dotations aux amort.	-1 535	-1 873	-1 686
Résultat d'exploitation	272	404	-994
Résultat financier	-353	-731	-676
Résultat exceptionnel	172	214	1 203
Impôt sur les sociétés	-35	300	0
<b>Résultat net</b>	<b>56</b>	<b>187</b>	<b>-467</b>

Chiffres négatifs : charges

	RATIOS (en % prod. ex)		
	2009	2010	2011
	4%	10%	5%
	98%	100%	102%
	1%	2%	-3%
	-1%	-3%	-2%
	1%	1%	4%
	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>-2%</b>

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

	2009	2010	2011
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	2%	-24%	26%
Capacité d'autofinancement (CAF)	1 775	2 260	-92
Fonds de Roulement (FR)	60 267	54 696	43 932
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	59 927	59 371	58 926
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	340	-4 675	-14 994

BFR négatif = ressource de financement