

ALSABAIL
Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier

Exercice 2023 (au 31/12/2023)

Adresse : 7 place Brant – STRASBOURG

Président : M. Yves SUBLON
Directeur : M. Jean-Paul MALDONADO

Représentants de la CeA : M. SUBLON – M. BIHL – Mme MILLION – Mme GRAEF-ECKERT – Mme PFEIFFER – M. ZAEGEL
(6 membres sur 11)

Historique :

Alsabail est une Société Anonyme d'Economie Mixte Locale agréée en qualité d'établissement de crédit. Créée en 1972 à l'initiative des deux Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ainsi que de la Société de Développement Régional Sade. En 2011, l'actionnariat a été modifié suite à la cession d'une partie du capital à Bpifrance dont la part représente 40,69%.

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.

Capital Social :

9 704 280 € divisés en 485 214 actions de 20€

Implication financière de la CeA :

Participation au capital : 5 004 497 €(soit 51,57 % du capital)

Encours avances accordées : 39 065 861 €

Participation au Fonds de Garantie Mutuel : 4 117 362 €

Divers :

Effectif moyen employés 2023: 20 salariés

Masse salariale 2023 : 1 127 461 €

Eléments tirés du rapport d'activité :

Sur le plan commercial, l'année 2023 s'est traduite par :

- Une augmentation conséquente du volume des décisions nettes accordées : 98,7 M€ de décisions nettes contre 90,5 M€ en 2022 (88,6 M€ en 2021). Le nombre de dossiers les concernant est par contre en diminution avec 74 dossiers contre 78 en 2022 ;
- Une stabilité en volume du montant des signatures : 57,7 M€ comparé à 57,5 M€ en 2022 ;
- Les dossiers en stocks de fin d'exercice se chiffrent à 85,4 M€ et progressent de près de 7%

Au 31/12/2023, les 485 immeubles en crédit-bail et les 4 immeubles en location simple représentent un encours financier de 423 M€ (412 M€ en 2022).

Les encours contentieux et impayés ont augmenté et représentent 3,29 % des encours globaux (contre 0,79% en 2022).

Analyse des données financières :

Le produit net bancaire se chiffre à 7 472 K€ en 2023 et connaît une forte hausse sur 1 an (+2 050 K€).

Ceci s'explique principalement par la reprise en crédit-bail immobilier d'un immeuble auparavant donné en location simple (+ 920 K€), ainsi que par la progression de l'encours de financement et la hausse des taux à court terme induisant une progression des préloyers et des produits financiers.

Le résultat d'exploitation est quant à lui de 4 526 K€, en nette hausse (+ 1 861 K€) par rapport à 2022.

Le résultat net s'établit donc à 3 312 K€, également en nette hausse par rapport à l'an passé (+1 360 K€), une hausse de 500 K€ de l'impôts sur les sociétés venant quelque peu diminuer ce résultat.

En termes de structure de bilan, l'endettement est de 392 K€ en augmentation de 4% et est à mettre en relation avec, d'une part, son niveau de trésorerie (67 M€) et d'autre part, la nature de son activité.

Concernant les ratios réglementaires relatifs à la solvabilité (issus du règlement UE n°575/2013, de la directive CRD IV et de leurs adaptations dans le but de renforcer les exigences de fonds propres des organismes bancaires) :

- le ratio de fonds propres de catégorie 1 s'élève à 10,80% au 30/09/2023, le minimum réglementaire étant de 6% (9% en incluant les coussins) ;
- le ratio de fonds propres total est de 20,13 % au 30/09/2023 supérieur de 12,13 points à la valeur minimale requise de 8% (11% en incluant les coussins).

ALSABAIL
Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier
EXERCICE 2023

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2021	2022	2023	PASSIF	2021	2022	2023
Immobilisations	381 642	383 147	391 566	Capitaux propres *	31 940	33 539	36 497
Stocks	0	0	0	Provisions (dont FRBG)	37 533	37 493	38 402
Créances	8 035	7 689	9 623	Dettes MT / LT	355 533	357 832	375 707
Trésorerie	53 874	57 975	66 992	Dettes court terme	17 423	18 774	16 319
Comptes de régul.	58	70	72	Comptes de régul.	1 180	1 243	1 329
TOTAL	429 618	448 881	468 253	TOTAL	443 609	448 881	468 253

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

Remarque : La dette relative au fonds de garantie mutuel est incluse dans les dettes :

	2021	2022	2023
Provisions (dont FRBG)	4 571	4 429	4 402
Dettes MT / LT	388 495	390 896	409 706

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % du PNB)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Produit Net Bancaire (PNB)	5 669	5 422	7 472			
Ch. pers.& autres charges	-2 889	-2 708	-2 879	51%	50%	39%
Dotations aux amort.	-41	-49	-67			
Résultat d'exploitation	2 738	2 665	4 526	48%	49%	61%
Gain/perte sur actif immob.	0	0	0			
Impôt sur les sociétés	-741	-674	-1 175			
Dot./rep. nette sur FRBG *	-39	-39	-39			
Résultat net	1 957	1 952	3 312	35%	36%	44%

Chiffres négatifs : charges

* FRBG : Fonds pour Risques Bancaires Généraux

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2021	2022	2023
Evolution du produit net bancaire	14%	-4%	38%
Fonds de Roulement (FR)	43 364	45 717	59 039
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-10 510	-12 258	-7 953
Trésorerie (FR - BFR)	53 874	57 975	66 992

BFR négatif = ressource de financement

Alsace Habitat
SA d'Economie Mixte

Exercice 2023 (au 31/12/2023)

Adresse : 4 rue Bartsch – STRASBOURG

Président M. Etienne WOLF
Directeur : M. Francis BENTZ

Représentants de la CeA : M. WOLF (Président) – Mmes ESCHLIMANN, JEANPERT KALTENBACH, PFEIFFER – MM. ERBS, HOERLE, OEHLER, ZAEGEL. (9 membres sur 16)

Historique :

La SEM Alsace Habitat est issue de la fusion entre les bailleurs Opus 67 (OPH) et Sibar (SEM) en juillet 2020 permettant ainsi d'atteindre le seuil légal de 12 000 logements (Loi ELAN).

Activités :

Construction, aménagement, acquisition, administration, vente ou division d'immeubles à usage principal d'habitation. Opérations mobilières, immobilières et financières. Production et vente d'énergie. Proposer des services à la personne.

Capital social : 1 370 000 €, 54 800 actions de 25 € existantes au 31/12/2023

Participation de la CeA au capital : 1 163 450 € (84,92%)

Implication financière de la CeA :

Encours garanties d'emprunts : 424 707 925 €

Encours avances accordées : 164 375 €

Divers :

Effectif salariés : 188 personnes

Eléments tirés du rapport de gestion :

Alsace Habitat dispose d'un parc de 16 888 équivalents logements (foyers et résidences spécifiques inclus) implantés sur 162 communes. L'organisme privilégie une gestion de proximité, à travers 7 structures décentralisées (4 agences et 3 antennes) au service de ses 36 181 locataires.

En 2023, 1 acquisition représentant 46 logements et 6 ventes représentant 17 logements + 1 local professionnel et 1 parking ont eu lieu. Les ventes ont permis de dégager 1,3 M€ de recettes.

10,7 M€ ont été investis dans les réparations courantes avec un coût moyen de 665 € par logement. On notera une augmentation conséquente des interventions en électricité et serrurerie.

1 004 logements ont été attribués sur l'année 2023 ; 238 nouveaux logements ont été mis en chantier et 538 logements sont en cours de réhabilitation.

Le taux de vacance concernant les logements est de 5,63 %, en légère hausse de 0,3% sur 1 an.

Le taux de rotation reste quant à lui inchangé à 6,86 %.

Analyse des données financières :

La production de l'exercice 2023 est de 117 M€, en constante progression (+7 % /2022, + 14% /2021). Cette hausse de la production permet entre autres au total des produits d'exploitation de passer de 116 M€ à 128 M€.

Au niveau des charges d'exploitation (117 M€), leur progression est constante (+10%/2022, +12%/2021). Elles progressent même plus rapidement que les produits, leur volume étant inférieur à celui des recettes, le résultat d'exploitation reste positif.

L'augmentation des charges est principalement attribuable aux achats et charges externes (+9% /2022, +37% /2021) en particulier sur les postes entretien réparation et gros entretien. Les impôts et taxes (+44%/2022, +70%/2021) affichent également une hausse significative. En revanche, les charges de personnel sont en recul (-4%/2022, -11%/2021).

Le résultat d'exploitation ressort positif sur 2023 (10,7 M€), en progression de 28% (+2,3 M€)

Le résultat financier (-10,6 M€) régresse en 2023. Il est d'ailleurs négatif de façon récurrente, en lien avec le fort endettement de la structure (498 M€).

Il était jusqu'en 2023, compensé par le résultat exceptionnel excédentaire, ce dernier est à 8,3 M€ en baisse de près de 6 M€ sur un an.

Le résultat net 2023 s'établit donc à 7,4 M€, en diminution de 6,8 M€ sur un an.

Au niveau des flux financiers, l'activité reste largement excédentaire avec une capacité d'autofinancement de près de 27 M€ en 2023.

En termes de structure de bilan, la situation financière de la société est correcte. Le fonds de roulement est positif (56 M€), les capitaux permanents couvrent les immobilisations. Le besoin en fonds de roulement est quant à lui apporteur de ressources. La trésorerie nette (80 M€) bien qu'en diminution de 29 M€ reste excédentaire et permet de couvrir théoriquement près d'une année de charges d'exploitation.

L'endettement important est inhérent à la nature de l'activité. La Collectivité européenne d'Alsace en garantit une partie, les dotations aux amortissements doivent couvrir les échéances d'emprunts.

ALSACE HABITAT
SA d'ECONOMIE MIXTE
EXERCICE 2023

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2021	2022	2023	PASSIF	2021	2022	2023
Immobilisations	789 819	794 347	819 775	Capitaux propres	334 285	349 373	355 774
Stocks	479	741	689	Provisions	23 607	24 253	21 528
Créances	23 469	30 633	32 366	Emprunts	502 092	503 693	498 336
Trésorerie	96 678	109 221	80 096	Dettes diverses	50 793	58 080	57 795
Comptes régul.	332	486	509	Comptes régul.	0	29	2
TOTAL	910 777	935 428	933 435	TOTAL	910 777	935 428	933 435

PRESENTATION SIMPLIFIEE DE L'EXPLOITATION

	DONNEES			RATIOS (en % prod. ex)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Production de l'exercice	103 092	110 459	117 196			
Subventions d'exploitation	848	168	2 253	1%	0%	2%
Ch.exploit.avant dotations	-61 589	-72 659	-82 193	60%	66%	70%
Dotations nettes	-37 866	-35 054	-35 766			
Résultat d'exploitation	18 597	8 357	10 656	18%	8%	9%
Résultat financier	-5 113	-7 425	-10 639	-5%	-7%	-9%
Résultat exceptionnel	14 200	14 107	8 261	14%	13%	7%
Impôt sur les sociétés	-2 132	-855	-877			
Résultat net	25 552	14 184	7 400	25%	13%	6%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2021	2022	2023
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	2%	7%	6%
Capacité d'autofinancement (CAF)	39 093	33 637	26 737
Fonds de Roulement (FR)	70 165	82 972	55 863
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-26 513	-26 249	-24 233
Trésorerie (FR - BFR)	96 678	109 221	80 096

BFR négatif = ressource de financement

CITIVIA SEM

Exercice 2023 (au 31/12/2023)

Adresse : 24 rue Carl Hack – MULHOUSE

Présidente : Mme Lara MILLION
Directrice générale : Mme Agnès PEREZ

Représentants de la CeA: Conseil d'Administration : Mme MILLION (Présidente) - MM. VOGT (Vice-Président) - MUNCK - SCHILDKNECHT (4 membres sur 13)

Capital Social :

3 112 575 € au 31/12/2023

Implication financière de la Collectivité européenne d'Alsace :

Participation au capital : 1 139 032 € (soit 36,59 %)

Historique :

Citivia SEM est la nouvelle dénomination de la SEMHA (créée en 1992), changement acté lors de l'AGE du 27 octobre 2015.

Activités :

Aménagement / Construction / Maîtrise d'ouvrage / Gestion de parkings

Divers :

Citivia SEM est actionnaire de la SARL d'aménagement Wolfshoehle (100% du capital social soit 1 500 €) ainsi que de la SCCV Greenlofts (60% du capital social soit 900 €).

Éléments tirés du rapport de gestion :

Le volume d'activité est en baisse sur 2023 avec un chiffre d'affaires en régression sur 1 an du fait notamment de la baisse des produits de cessions des concessions d'aménagement.

Les produits d'exploitation de la structure sont inférieurs de 52 K€ à ceux de l'année dernière : 645 K€ contre 697 K€ en 2022.

Ceci est principalement expliqué par des prestations de commercialisations en baisse de 58 K€, une rémunération en baisse de 46 K€ sur la concession Seebach et des prestations de rénovations énergétiques en diminution de 27 K€.

Le résultat net est quant à lui en progression : 20,2 K€ contre 18,8 K€ en 2022. Il est maintenant excédentaire sur trois années consécutives.

Analyse des données financières :

Les produits d'exploitation comptables sont en baisse de 207 K€ sur 1 an. Cela s'explique principalement par une baisse de 113 K€ sur les commissions de vente et de 46 K€ sur les rémunérations sur les concessions. Les produits d'exploitation des concessions d'aménagement ont quant à eux diminué de 55 K€ mais les flux des opérations de concessions d'aménagements sont neutres pour le résultat de Citivia SEM car le risque est porté par le concédant.

Les charges d'exploitation ont diminué de 47 K€ par rapport à 2022, cette variation s'expliquant principalement par les flux de concessions.

En conséquence, le résultat d'exploitation se trouve négatif (-137 K€) et en régression sur un an. A noter que la marge réalisée par l'opération Greenlofts (132 K€) n'est pas intégrée au niveau de l'exploitation (cette opération étant filialisée, la marge générée est imputée en produit financier).

Avec un résultat financier positif de 145 K€, la SEM affiche donc un résultat net excédentaire à 20,2 K€ en hausse de 2 K€ par rapport à 2022.

Sur le plan des flux financiers, la capacité d'autofinancement est en baisse et passe de 5 à -30 K€ en 2023.

En termes de structure de bilan :

- Les capitaux permanents couvrent plus de deux fois les immobilisations
- La trésorerie nette est importante (4 733 K€) et en augmentation constante sur les dernières années. Dans ce montant, 3 639 K€ sont mobilisés sur les mandats et concessions en cours.

Après une quinzaine d'années en déficit, Citivia SEM est maintenant excédentaire pour la 3^{ème} année consécutive et ce malgré la crise immobilière actuelle. Ce redressement est notamment dû à la révision complète du modèle économique de CITIVIA qui démontre sa cohérence au regard de la situation de crise actuelle.

CITIVIA SEM
Société d'Economie Mixte
EXERCICE 2023

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2021	2022	2023	PASSIF	2021	2022	2023
Immobilisations	1 218	1 265	1 891	Capitaux propres	2 688	2 707	2 727
Stocks	1 027	418	420	Provisions	211	212	71
Créances	1 760	1 465	674	Emprunts (1)	1 701	1 133	1 061
Trésorerie	3 727	4 207	4 733	Dettes diverses (2)	4 655	4 892	4 059
Ch. constatées d'avance	225	291	234	Prod. constatés d'av.	37	35	34
TOTAL *	9 292	8 978	7 952	TOTAL	9 292	8 978	7 952

* dont 684 K€ de capital souscrit non appelé,
1 334 K€ en 2021 et 2022

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires

0 29 0

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		
	2021	2022	2023
Production de l'exercice	1 799	748	619
Reprises, transferts	91	51	-27
Ch.exploit. avant amort.	-1 668	-737	-673
Dotations aux amort.	-47	-39	-56
Résultat d'exploitation	175	23	-137
Résultat financier	-6	-6	145
Résultat exceptionnel	-15	2	12
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Résultat net	154	19	20

Chiffres négatifs : charges

	RATIOS (en % prod. ex.)		
	2021	2022	2023
	93%	98%	109%
	10%	3%	-22%
	0%	-1%	23%
	-1%	0%	2%
	9%	3%	3%

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2021	2022	2023
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	68%	-58%	-17%
Capacité d'autofinancement (CAF)	133	5	-30
Fonds de Roulement (FR)	2 047	1 453	1 968
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	-1 680	-2 754	-2 765
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	3 727	4 207	4 733

BFR négatif = ressource de financement

CITIVIA SPL

Exercice 2023

Adresse : 24 rue Carl Hack – MULHOUSE

Président : M. Jean-Philippe BOUILLE
Directrice générale : Mme Agnès PEREZ

Représentante de la CeA : Mme MILLION Lara

Capital Social :

3 819 486 € au 31/12/2023 (capital social de 3 507 141 € au 31/12/2022)

Implication financière de la Collectivité européenne d'Alsace :

Participation au capital : 191 180 € soit 5,01 % (223 949 soit 6,39% au 31/12/2022)

Historique :

CITIVIA SPL est la nouvelle dénomination de la SERM (société d'équipement de la région mulhousienne) créée en 1990.

Activités :

Aménagement / Construction / Maîtrise d'ouvrage / Gestion de parkings

Éléments tirés du rapport d'activité :

En 2023, Citivia SPL a signé 5 nouveaux contrats et un avenant dans divers domaines d'activité (concessions d'aménagement, études...)

Le montant global 2023 des produits de structure s'évalue à 4 792 K€ en hausse de 3% par rapport à 2022 (+138 K€). Le détail des variations entre les différentes activités est le suivant :

- Les recettes de l'activité parkings continuent d'augmenter de façon conséquente (+182 K€ soit +12%)
- Les revenus des concessions ont progressé de 100 K€ sur 1 an (+6%).
- Les études sont par contre en baisse de 33 K€ soit -17% sur 1 an.
- Les mandats ont diminués de 45 K€ (-16%), plusieurs contrats s'étant achevés (Collège Kennedy notamment)

Enfin, les prestations ont baissé de 67 K€ soit -6%, expliqué par la réduction de tarification du contrat PIG 68 (-62 K€).

Plus des 3/4 des revenus d'exploitation de structure de la SPL viennent des contrats avec la ville de Mulhouse (39%) et la M2A (39%). La CeA quant à elle représente un peu plus de 4% de ces revenus.

Analyse des données financières :

Au niveau des données consolidées, le chiffre d'affaires net (19,3 M€) est en nette baisse de 3,7 M€ par rapport à l'année précédente. La production vendue de biens a diminué de 3,3 M€, celle des services de 0,4 M€.

Malgré la baisse du chiffre d'affaires, le total des produits d'exploitation est tout de même en hausse de près de 0,7 M€. Ceci s'explique notamment par une production stockée (acquisitions foncières, études et travaux pour la réalisation de biens qui ne sont pas encore vendus) qui est passée de -3,9 M€ en 2022 à -0,6 M€ en 2023.

Les charges d'exploitation ont augmenté de presque 1 M€ par rapport à 2022, avec une augmentation de 3 M€ du poste « autres achats et charges externes ».

Le résultat d'exploitation redevient négatif à -220 K€, il était positif à 56 K€ en 2022.

Le résultat net est légèrement positif à 17 K€ (-123 K€ en 2022) grâce à un résultat exceptionnel de 429 K€. Ce dernier comprend notamment 483 K€ au titre des sorties d'immobilisations de la cession d'exploitation Rudie Fabrique et de la restitution de RUDIC Maison Engelmann.

Sur le plan des flux financiers, la capacité d'autofinancement est de -1,4 M€, en forte baisse.

En termes de structure de bilan :

- Le fonds de roulement est en hausse à 19,7 M€ contre 17,5 M€ en 2022, principalement expliqué par une amélioration du report à nouveau (-122 K€ contre -2 883 K€ en 2022).
- La trésorerie nette (14,6 M€) est par contre en baisse de 2,7 M€.

CITIVIA SPL
Société Publique Locale
EXERCICE 2023

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2021	2022	2023	PASSIF	2021	2022	2023
Immobilisations	13 253	11 908	11 620	Capitaux propres	4 761	3 790	6 003
Stocks	39 411	35 493	34 774	Provisions	1 075	1 190	1 409
Créances	22 692	24 375	19 818	Emprunts (1)	26 553	24 403	23 945
Trésorerie	10 864	17 267	14 598	Dettes diverses (2)	42 339	49 590	41 046
Ch. constatées d'avance	238	230	231	Comptes de régularisation	11 730	10 300	8 638
TOTAL	86 458	89 273	81 041	TOTAL	86 458	89 273	81 041

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires 12 514 11 207 10 445

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % prod. ex.)		
	2021	2022	2023	2020	2021	2023
Production de l'exercice	15 536	19 018	18 648			
Subventions d'exploitation	917	378	623			
Ch.exploit. avant amort.	-16 887	-19 535	-20 414	109%	103%	109%
Dotations aux amort.	-1 521	-1 563	-1 625			
Résultat d'exploitation	-327	56	-220	-2%	0%	-1%
Résultat financier	-296	-229	-192	-2%	-1%	-1%
Résultat exceptionnel	518	50	429	3%	0%	2%
Impôt sur les sociétés	0	0	0			
Résultat net	-106	-123	17	-1%	-1%	0%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2021	2022	2023
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	-20%	22%	-2%
Capacité d'autofinancement (CAF)	-731	-383	-1 453
Fonds de Roulement (FR)	19 136	17 475	19 737
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	8 272	208	5 139
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	10 864	17 267	14 598

BFR négatif = ressource de financement

MAISON DU TERRITOIRE

Exercice 2023 (au 31/12/2023)

Adresse : 9, Avenue Konrad Adenauer - SAUSHEIM

Président : M. Fabien JORDAN
Directeur général : M. Rémy NEUMANN

Représentants de la CeA : Conseil d'Administration : – M. MUNCK (porteur de parts) – Mme MILLION – M.SCHILDKNECHT (3 membres sur 18)

Capital Social :

6 250 000 € soit 6 250 000 actions ordinaires de 1 € existantes au 31/12/2023

Participation de la CeA au capital : 1 300 000 € (soit 20,8 %)

Encours garanties d'emprunts : 3 352 545 €

Historique :

La SAEML Maison du Territoire a été créée le 10 juin 2021. Elle compte 11 structures publiques et privées actionnaires dont la CeA, M2A et la Région Grand Est pour les collectivités territoriales. Ces dernières représentent 76,4% du capital, les 23,6% restant allant aux partenaires privés (CCI Alsace Eurométropole, SADIFI EDF...). Le capital social a augmenté de 2 M€ par rapport au capital initial à la constitution de la société.

Activités :

La Maison du Territoire a pour vocation de créer un espace favorisant les échanges et synergies entre acteurs publics, voire privés tant français qu'allemands ou suisses. Pour atteindre cet objectif, elle a acquis un immeuble qu'elle a pour mission de gérer. Son activité consiste donc à mettre à bail des espaces de travail (bureaux) et à fournir certaines prestations (ex. : location ponctuelle auditorium, assistance à l'organisation d'évènement sur le site, etc....).

Analyse des données financières :

La Maison du Territoire en est à son deuxième exercice ce qui ne permet pas de tirer de conclusion de ses états financiers. En effet, des retards de travaux ont empêché de nombreux locataires d'intégrer les locaux, et la majorité des autres n'ont emménagé qu'en fin d'exercice. Les loyers facturés sont donc partiels, au prorata de la durée de bail.

Quelques chiffres du deuxième exercice :

Les premiers loyers ont été facturés à la SEM. Les recettes avec les loyers partiels se chiffrent à 178 K€ et ne permettent pas de couvrir les 701 K€ de charges d'exploitation. Le résultat d'exploitation est de ce fait négatif à -522 K€. Le résultat financier, composé principalement des charges financières des emprunts est négatif à -99 K€. Le résultat net est de -617 K€

Au niveau du bilan, les capitaux permanents couvrent les immobilisations (fonds de roulement positif), grâce notamment à 8 M€ d'emprunts bancaires.

La trésorerie nette est positive à 357 K€.

N'ayant encore que très peu de recettes, la SEM ne génère pas de ressources financières de son activité (Capacité d'Autofinancement négative à -481 K€)

MAISON DU TERRITOIRE
Société Anonyme d'Economie Mixte Locale
EXERCICE 2023

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF		2022	2023	PASSIF		2022	2023
Immobilisations		9 854	13 128	Capitaux propres		3 761	5 139
Stocks				Provisions			
Créances		946	729	Emprunts		5 398	7 992
Trésorerie		555	358	Dettes diverses		2 196	1 087
Ch. constatées d'avance			58	Prod. constatés d'av.			55
TOTAL *		11 355	14 273	TOTAL		11 355	14 273

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		RATIOS (en % prod. ex.)	
	2022	2023	2022	2023
Production de l'exercice		178		
Reprises, transferts	1	0		
Ch.exploit. avant amort.	-716	-559	NS	314%
Dotations aux amort.	-6	-141		
Résultat d'exploitation	-721	-522	NS	-293%
Résultat financier	-69	-98	NS	-55%
Résultat exceptionnel		4	NS	2%
Impôt sur les sociétés				
Résultat net	-790	-617	NS	-347%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2022	2023
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	-	NS
Capacité d'autofinancement (CAF)	-785	-481
Fonds de Roulement (FR)	-696	3
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	-1 251	-355
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	555	358

BFR négatif = ressource de financement

SERS (Société d'Aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur)
S.A d'Économie Mixte à conseil d'administration

Exercice 2023 (au 31/12/2023)

Adresse : 10 rue Oberlin, STRASBOURG

Président : M. Jean WERLEN
Directeur : M. Eric HARTWEG

Représentants de la CeA : Conseil d'Administration : Mme ESCHLIMANN (Vice-Présidente) – Mme MILLION – MM. MAURER - ERBS - (4 membres sur 16)

Capital Social :

8 068 800 €, 20 172 actions ordinaires existantes au 31/12/2023

Implication financière de la Collectivité européenne d'Alsace :

Participation au capital : 2 217 306 € (soit 27,48%)

Encours des garanties d'emprunts : 5 310 815 €

Historique :

Créée en 1957, la SERS (Société d'aménagement et d'équipement de Strasbourg) accompagne et met en œuvre les projets d'urbanisme et de construction élaborés par les instances politiques locales.

Activités :

Aménagement / Construction / Maîtrise d'ouvrage / Gestion de parkings

Divers :

Effectif salariés moyen : 33 personnes salariées

Éléments tirés du rapport de gestion :

Au cours de l'année 2023, la SERS a réalisé 28 opérations d'aménagements, 22 équipements en gestion et 27 opérations de construction en Alsace.

Son résultat net après impôts est de 3,6 millions d'euros

Analyse des données financières :

Au niveau des résultats consolidés, le chiffre d'affaires net de la SEM est en baisse de 8% soit -1,9 M€. Cela s'explique principalement par la diminution conséquente de la vente de travaux (-2,8 M€), de la vente de terrain (-2 M€) ainsi que la baisse des loyers et charges récupérées (-0,8 M€). A contrario, la partie vente d'immeubles a progressé de 2,8 M€.

Le total des produits d'exploitation connaît une baisse de près de 11 M€, expliquée par une forte baisse de près de 7 M€ de la production stockée.

Au niveau des charges d'exploitation, on note une baisse importante de 8,5 M€ sur 1 an, expliquée principalement par des baisses de 5,6 M€ des dotations de provisions pour risques et charges et de 3,4 M€ sur les poste achats de matières et autres achats et charges externes.

Le résultat d'exploitation reste positif à 2,4 M€ mais baisse presque de moitié (-2,3 M€).

Le résultat financier excédentaire (1,2 M€) tout comme le résultat exceptionnel (0,7 M€) permettent au résultat net (3,59 M€) d'atteindre un niveau proche de celui des deux années précédentes après impôts (3,78 M€ en 2022 et 3,54 M€ en 2021).

Sur le plan des flux financiers, la capacité d'autofinancement reste positive (4 M€) mais en baisse de 5,5 M€ en 1 an.

En termes de structure de bilan :

- Les capitaux permanents couvrent plus d'une fois et demi les immobilisations
- La trésorerie nette est très importante (63 M€ soit 2,6 années de charges d'exploitation hors dotations) et est en nette progression sur un an (+16 M€). Ceci s'expliquant principalement par une augmentation de 7,7 M€ des emprunts bancaires et de 8,3 M€ de dettes aux mandants.

Société d'Aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur (SERS)
Société Anonyme d'Économie Mixte
EXERCICE 2023

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2021	2022	2023	PASSIF	2021	2022	2023
Immobilisations	95 454	93 821	94 484	Capitaux propres	91 329	93 947	96 394
Stocks	21 426	32 932	37 664	Provisions	36 563	37 688	21 500
Créances	58 271	48 859	23 365	Emprunts	53 521	34 187	41 901
Trésorerie	78 638	47 233	63 465	Dettes diverses	47 489	31 609	45 012
Ch. constatées d'avance	1 359	613	975	Prod. constatés d'av.	26 244	26 028	15 146
TOTAL	255 147	223 459	219 953	TOTAL	255 147	223 459	219 953

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % prod. ex.)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Production de l'exercice	25 462	35 633	26 992			
Reprises, transferts	7 870	3 988	3 207			
Autres produits	1 805	1 390	1			
Ch.exploit. avant amort.	-23 833	-27 475	-24 096	94%	77%	89%
Dotations aux amort.	-6 264	-8 836	-3 735			
Résultat d'exploitation	5 043	4 718	2 374	20%	13%	9%
Résultat financier	-861	-562	1 152	-3%	-2%	4%
Résultat exceptionnel	230	182	692	1%	1%	3%
Impôt sur les sociétés	-867	-555	-624			
Résultat net	3 544	3 783	3 594	14%	11%	13%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2021	2022	2023
Évolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	5%	40%	-24%
Capacité d'autofinancement (CAF)	3 252	9 547	4 014
Fonds de Roulement (FR)	85 960	72 002	65 310
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	7 323	24 768	1 846
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	78 637	47 234	63 464

BFR négatif = ressource de financement