

ALSABAIL
Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier
Exercice 2024 (au 31/12/2024)

Adresse : 7 place Brant – STRASBOURG

Président : M. Yves SUBLON
Directeur général : 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 : 39 391 646 €

Participation au Fonds de Garantie Mutuel : 4 184 655 €

Divers :

Effectif moyen employés 2024: 20 salariés

Masse salariale 2024 : 1 151 642 €

Eléments tirés du rapport d'activité :

Sur le plan commercial, l'année 2024 s'est traduite par :

- Une légère diminution du volume des décisions nettes accordées : 98 M€ de décisions nettes contre 98,6 M€ en 2023. Le nombre de nouvelles opérations est de 63 contre 65 en 2023 ;
- Le montant des signatures est en augmentation : 60,1 M€ comparé à 57,7 M€ en 2023 ;
- Les dossiers en stocks de fin d'exercice sont plutôt stables et se chiffrent à 84,6 M€ (85,4 en 2023)

Au 31/12/2024, les 492 immeubles en crédit-bail et les 4 immeubles en location simple représentent un encours financier de 443 M€ (423 M€ en 2023).

Les encours contentieux et impayés augmentent et représentent 3,61 % des encours globaux (contre 3,29 % en 2023 et 0,79 % en 2022).

Analyse des données financières :

Le résultat d'exploitation est en baisse de 224 K€ par rapport à 2023 et se chiffre à 4 302 K€.

La diminution du produit net bancaire de 204 K€ en est la principale explication mais à mettre en perspective du fait de la reprise en crédit-bail immobilier d'un immeuble auparavant en location simple qui avait engendré une recette de 920 K€ en 2023.

Le résultat net après impôts s'établit donc à 3 109 K€, avec une baisse quasi semblable à celle du résultat d'exploitation (-203 K€).

En termes de structure de bilan, l'endettement est en augmentation aux environs de 384 M€ (+9 M€ par rapport à 2023) et est à mettre en relation avec, d'une part, son niveau de trésorerie (72 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 11,62 % au 30/09/2024, le minimum réglementaire étant de 6 % (9,5 % en incluant les coussins) ;
- le ratio de fonds propres total est de 20,50 % au 30/09/2024 supérieur de 12,5 points à la valeur minimale requise de 8 % (11,5 % en incluant les coussins).

ALSABAIL
Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier
EXERCICE 2024

Chiffres en milliers d'€uros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2022	2023	2024	PASSIF	2022	2023	2024
Immobilisations	383 147	391 566	400 882	Capitaux propres *	33 539	36 497	39 112
Stocks	0	0	0	Provisions (dont FRBG)	37 493	38 402	39 232
Créances	7 689	9 623	10 026	Dettes MT / LT	357 832	375 707	384 805
Trésorerie	57 975	66 992	72 216	Dettes court terme	18 774	16 319	18 609
Comptes de régul.	70	72	81	Comptes de régul.	1 243	1 329	1 447
TOTAL	448 881	468 253	483 205	TOTAL	448 881	468 253	483 205

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

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

	2022	2023	2024
Provisions (dont FRBG)	4 429	4 402	4 424
Dettes MT / LT	390 896	409 706	419 613

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		
	2022	2023	2024
Produit Net Bancaire (PNB)	5 422	7 472	7 268
Ch. pers.& autres charges	-2 708	-2 879	-2 905
Dotations aux amort.	-49	-67	-61
Résultat d'exploitation	2 665	4 526	4 302
Gain/perte sur actif immob.	0	0	
Impôt sur les sociétés	-674	-1 175	-1 153
Dot./rep. nette sur FRBG *	-39	-39	-40
Résultat net	1 952	3 312	3 109

RATIOS (en % du PNB)		
2022	2023	2024
50%	39%	40%
49%	61%	59%
36%	44%	43%

Chiffres négatifs : charges

* FRBG : Fonds pour Risques Bancaires Généraux

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2022	2023	2024
Evolution du produit net bancaire	-4%	38%	-3%
Fonds de Roulement (FR)	45 717	59 039	62 267
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-12 258	-7 953	-9 949
Trésorerie (FR - BFR)	57 975	66 992	72 216

BFR négatif = ressource de financement

Alsace Habitat
SA d'Economie Mixte
Exercice 2024 (au 31/12/2024)

Adresse : 4 rue Bartisch – STRASBOURG

Président M. Etienne WOLF
Directeur général : 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 31/12/2024

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

Implication financière de la CeA :

Encours garanties d'emprunts : 462 106 824 €

Encours avances accordées : 164 375 €

Divers :

Effectif salariés : 213 personnes

Eléments tirés du rapport de gestion :

Alsace Habitat dispose d'un parc de 17 004 équivalents logements (foyers et résidences spécifiques inclus) répartis sur 173 communes. L'organisme privilégie une gestion de proximité, à travers 7 structures décentralisées (4 agences et 3 antennes) au service de ses 35 602 locataires.

En 2024, 8 ventes représentant 13 logements + 1 local ont été effectuées. Ces ventes ont permis de dégager près d'1,1 M€ de recettes.

Les travaux de gros entretien ont représenté 7,8 M€ et les travaux d'amélioration 5,1 M€.

1 051 logements ont été attribués au cours de l'année 2024 ; 116 nouveaux logements ont été mis en chantier et 756 logements sont en cours de réhabilitation.

Le taux de vacance concernant les logements est de 5,86 %, en légère hausse de 0,2% sur un an.

Le taux de rotation est en très légère augmentation à 6,94 % (6,86 % en 2023).

Analyse des données financières :

La production 2024 représente 107 M€, en baisse de 8%, principalement du fait d'une baisse de la récupération des charges locatives (20 M€ contre 31 M€ en 2023).

Au niveau des produits d'exploitation on note une diminution de 1,6 M€ des subventions. Les recettes d'exploitation se portent à 118 M€ sur 2024, en baisse de plus de 10 M€.

Les charges d'exploitation (101 M€) diminuent également (-17 M€) par rapport à l'exercice précédent. Leur volume étant inférieur à celui des recettes, le résultat d'exploitation reste positif et progresse de 7 M€.

La baisse des charges est principalement imputable à la forte baisse du poste achats et charges externes (-15 M€ par rapport à 2023). Dans le détail, ce sont les achats non stockés de fournitures (-9 M€) et les dépenses d'entretien et de réparations (-8 M€) qui expliquent cette diminution.

Le résultat d'exploitation ressort donc positif sur 2024 (17 M€), en progression de 60%.

Le résultat financier (-13 M€) continue de régresser (-3 M€ par rapport à 2023), en lien avec le fort endettement de la structure (505 M€).

Le résultat exceptionnel excédentaire de 9 M€ est quant à lui en hausse de 1 M€.

Enfin, le résultat net de l'exercice 2024 s'établit donc à 11,9 M€, en progression de 4,5 M€ sur un an.

Au niveau des flux financiers, l'activité reste largement excédentaire avec une capacité d'autofinancement de près de 37 M€ en 2024, en amélioration de 10 M€ sur un an.

En termes de structure de bilan, la situation financière de la société est correcte. Le fonds de roulement est toujours positif (63,5 M€), les capitaux permanents couvrent les immobilisations. Le besoin en fonds de roulement est quant à lui apporteur de ressources. La trésorerie nette (93 M€) progresse de 13 M€ et permet de couvrir théoriquement près d'une année et demi 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 2024

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2022	2023	2024	PASSIF	2022	2023	2024
Immobilisations	794 347	819 775	831 725	Capitaux propres	349 373	355 774	370 065
Stocks	741	689	470	Provisions	24 253	21 528	20 416
Créances	30 633	32 366	30 552	Emprunts	503 693	498 336	504 743
Trésorerie	109 221	80 096	93 143	Dettes diverses	58 080	57 795	61 326
Comptes régul.	486	509	662	Comptes régul.	29	2	2
TOTAL	935 428	933 435	956 552	TOTAL	935 428	933 435	956 552

PRESENTATION SIMPLIFIEE DE L'EXPLOITATION

	DONNEES		
	2022	2023	2024
Production de l'exercice	110 459	117 196	107 425
Subventions d'exploitation	168	2 253	647
Ch.exploit.avant dotations	-72 659	-82 193	-65 146
Dotations nettes	-35 054	-35 766	-36 159
Résultat d'exploitation	8 357	10 656	17 086
Résultat financier	-7 425	-10 639	-13 251
Résultat exceptionnel	14 107	8 261	9 329
Impôt sur les sociétés	-855	-877	-1 293
Résultat net	14 184	7 400	11 870

Chiffres négatifs : charges

RATIOS (en % prod. ex)		
2022	2023	2024
0%	2%	1%
66%	70%	61%
8%	9%	16%
-7%	-9%	-12%
13%	7%	9%
13%	6%	11%

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2022	2023	2024
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	7%	6%	-8%
Capacité d'autofinancement (CAF)	33 637	26 737	36 630
Fonds de Roulement (FR)	82 972	55 863	63 499
Besoin en Fonds Roulement (BFR)	-26 249	-24 233	-29 644
Trésorerie (FR - BFR)	109 221	80 096	93 143

BFR négatif = ressource de financement

CITIVIA SEM

Exercice 2024 (au 31/12/2024)

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 31/12/2024

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 €). La SEM détient également 50 % des parts de la SCCV 24-B, société civile créée en 2024, pour une valeur de 750 €.

Éléments tirés du rapport de gestion :

CITIVIA SEM connaît en 2024 un quatrième exercice consécutif bénéficiaire grâce notamment aux activités de promotion immobilière et de stationnement.

Son résultat net est de 41,7 K€, et a plus que doublé par rapport à 2023 (20,2 K€).

En 2024, les produits d'exploitation de la structure progressent de + 185 K€ par rapport à 2023, principalement grâce aux prestations de services (+ 156 K€) et aux produits issus du stationnement (+ 23 K€).

Analyse des données financières :

En 2024, les produits d'exploitation comptables atteignent 680 K€, en hausse de 88 K€ par rapport à 2023. Cette progression provient principalement d'une augmentation de 43 K€ des prestations et opérations propres, d'une hausse de 26 K€ issus des concessions et opérations d'aménagement et de 23 K€ supplémentaires de recettes parkings.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 791 K€, en augmentation de 62 K€, principalement du fait des achats/prestations (+ 36 K€), des concessions (+30 K€) et des impôts (+16 K€), malgré une baisse des dotations aux amortissements (-21 K€).

Le résultat d'exploitation demeure négatif à -111 K€, mais en amélioration de 26 K€ par rapport à 2023.

Ce déficit provient du fait que l'opération Greenlofts a été filialisée, le résultat de celle-ci ne génère pas comptablement des produits d'exploitation mais des produits financiers liés aux participations d'un montant de 238 K€ en 2024.

Le résultat financier hors produits des participations est excédentaire de + 43 K€ du fait de la rémunération du compte bancaire de la société (+ 53 K€), tandis que le résultat exceptionnel ressort à -129 K€ en raison de régularisations comptables concernant notamment l'opération immobilière « Wallach ».

Au final, le résultat net 2024 est bénéficiaire de 42 K€, contre 20 K€ en 2023.

Sur le plan des flux financiers, la capacité d'autofinancement redevient positive à 74 K€ (-30 K€ en 2023).

En termes de structure de bilan :

- Les capitaux permanents couvrent plus de deux fois les immobilisations
- La trésorerie nette baisse significativement, passant de 4 733 K€ en 2023 à 2 172 K€ en 2024. Dans ce montant, 992 K€ sont mobilisés pour les mandats et concessions en cours. La forte baisse de la trésorerie s'explique par la restitution à la CeA de 2 700 K€ provenant de la trésorerie non utilisée pour le mandat Maison de l'Alsace à Paris dans l'attente de son quitus.

Après une quinzaine d'années en déficit, Citivia SEM est maintenant excédentaire pour la 4^{ème} année consécutive et ce malgré un contexte économique tendu. 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 2024

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2022	2023	2024	PASSIF	2022	2023	2024
Immobilisations	1 265	1 891	1 778	Capitaux propres	2 707	2 727	2 768
Stocks	418	420	391	Provisions	212	71	67
Créances	1 465	674	750	Emprunts (1)	1 133	1 061	923
Trésorerie	4 207	4 733	2 172	Dettes diverses (2)	4 892	4 059	1 488
Ch. constatées d'avance	291	234	193	Prod. constatés d'av.	35	34	38
TOTAL *	8 978	7 952	5 283	TOTAL	8 978	7 952	5 283

* dont 684 K€ de capital souscrit non appelé en 2023
et 1 334 K€ en 2022

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires

29

0

0

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		
	2022	2023	2024
Production de l'exercice	748	619	678
Reprises, transferts	51	-27	2
Ch.exploit. avant amort.	-737	-673	-756
Dotations aux amort.	-39	-56	-35
Résultat d'exploitation	23	-137	-111
Résultat financier	-6	145	282
Résultat exceptionnel	2	12	-129
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Résultat net	19	20	42

Chiffres négatifs : charges

RATIOS (en % prod. ex.)		
2022	2023	2024
98%	109%	112%
3%	-22%	-16%
-1%	23%	42%
0%	2%	-19%
3%	3%	6%

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2022	2023	2024
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	-58%	-17%	10%
Capacité d'autofinancement (CAF)	5	-30	74
Fonds de Roulement (FR)	1 453	1 968	1 980
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	-2 754	-2 765	-192
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	4 207	4 733	2 172

BFR négatif = ressource de financement

CITIVIA SPL

Exercice 2024

Adresse : 24 rue Carl Hack – MULHOUSE

Président : M. Florian COLOM
Directrice générale : Mme Agnès PEREZ

Représentante de la CeA : Mme MILLION Lara

Capital Social :

3 819 486 € au 31/12/2024

Implication financière de la Collectivité européenne d'Alsace :

Participation au capital : 191 180 € soit 5,01 %

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 2024, Citivia SPL a signé 7 nouveaux contrats (5 en 2023) et un avenant dans divers domaines d'activité (aménagement, construction...)

Le montant global des produits de structure s'évalue à 4 765 K€ en 2024, en légère diminution de 1 % par rapport à 2023 (- 26 K€). Le détail des variations entre les différentes activités est le suivant :

- Les recettes de l'activité parkings continuent de progresser de façon récurrente (+190 K€ soit +11%). Cette hausse provient de la hausse tarifaire et d'une amélioration de la fréquentation.
- Les prestations ont progressé de 60 K€ sur un an (+ 6 %).
- Les études sont par contre en baisse de 10 K€ soit - 6 % sur un an.
- Les mandats ont également diminué de 19 K€ (- 8 %), plusieurs contrats s'étant achevés (Collège Kennedy et VIF dans le quartier Fonderie)

Enfin, les produits des concessions ont fortement baissé (- 247 K€, soit -15 %), principalement en raison de la cession du bâtiment La Fabrique (-83 K€).

82% des revenus d'exploitation de structure de la SPL viennent des contrats avec la ville de Mulhouse (43%) et la M2A (39%). La CeA quant à elle représente 4,5 % de ces revenus.

Analyse des données financières :

Au niveau des données consolidées, le chiffre d'affaires net 2024 est de 21,8 M€, en nette hausse de 2,5 M€ par rapport à l'année précédente. La production vendue de biens progresse fortement (+ 2,3 M€), celle des services de + 0,2 M€.

Les produits d'exploitation (24,9 M€) sont en forte hausse de plus de 3 M€, cela provient principalement de la variation des produits de flux des opérations de concessions (3,06 M€).

Les charges d'exploitation ont augmenté de presque 2,7 M€ par rapport à 2023, principalement à cause d'une hausse de 2,35 M€ relative aux flux des concessions.

Le résultat d'exploitation redevient positif cette année à +144 K€ (-220 K€ en 2023).

Le résultat net est positif (26 K€) pour la deuxième année consécutive (17 K€ en 2023) grâce à un résultat exceptionnel de + 109 K€. Le résultat financier est négatif à - 228 K€ du fait de la souscription de deux nouveaux prêts (parking P1 Gare et salle d'escalade DMC).

Sur le plan des flux financiers, la capacité d'autofinancement est positive (39 K€) pour la première fois ; elle était de -1,5 M€ en 2023.

En termes de structure de bilan :

- Le fonds de roulement est en hausse à 21,3 M€ contre 19,7 M€ en 2023, principalement expliqué par une forte augmentation des provisions pour charges (+ 3,5 M€).
- La trésorerie nette (15,8 M€) est en augmentation de 1,2 M€ par rapport à 2023.

CITIVIA SPL
Société Publique Locale
EXERCICE 2024

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2022	2023	2024	PASSIF	2022	2023	2024
Immobilisations	11 908	11 620	11 908	Capitaux propres	3 790	6 003	6 415
Stocks	35 493	34 774	32 109	Provisions	1 190	1 409	4 888
Créances	24 375	19 818	16 239	Emprunts (1)	24 403	23 945	21 872
Trésorerie	17 267	14 598	15 800	Dettes diverses (2)	49 590	41 046	34 462
Ch. constatées d'avance	230	231	223	Comptes de régularisation	10 300	8 638	8 642
TOTAL	89 273	81 041	76 279	TOTAL	89 273	81 041	76 279

(1) hors concours bancaires

(2) + concours bancaires 11 207 10 445 10 756

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		
	2022	2023	2024
Production de l'exercice	19 018	18 648	19 163
Subventions d'exploitation	378	623	584
Ch.exploit. avant amort.	-19 535	-20 414	-19 506
Dotations aux amort.	-1 563	-1 625	-5 204
Résultat d'exploitation	56	-220	144
Résultat financier	-229	-192	-228
Résultat exceptionnel	50	429	109
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Résultat net	-123	17	26

Chiffres négatifs : charges

RATIOS (en % prod. ex.)		
2022	2023	2024
103%	109%	102%
0%	-1%	1%
-1%	-1%	-1%
0%	2%	1%
-1%	0%	0%

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2022	2023	2024
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	22%	-2%	3%
Capacité d'autofinancement (CAF)	-383	-1 453	39
Fonds de Roulement (FR)	17 475	19 737	21 267
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	208	5 139	5 467
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	17 267	14 598	15 800

BFR négatif = ressource de financement

MAISON DU TERRITOIRE

Exercice 2024 (au 31/12/2024)

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 31/12/2024

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

Encours garanties d'emprunts : 3 104 194 €

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 troisième exercice.

Contrairement aux deux précédents exercices, des loyers complets ont pu être collectés. Les recettes se chiffrent à 1 434 K€ contre 178 K€ en 2023.

Les charges d'exploitation passent de 701 K€ à 1 507 K€ avec le développement de l'activité qui engendre plus de charges de fonctionnement. Le résultat d'exploitation ressort négatif à - 63 K€ ; il progresse néanmoins de 459 K€ grâce à la forte hausse des recettes.

Le résultat net est de - 261 K€, impacté par les frais financiers (intérêts et charges assimilées de 218 K€). Le déficit diminue, il était de - 617 K€ en 2023.

Au niveau du bilan, les capitaux permanents arrivent à couvrir les immobilisations (fonds de roulement positif à 404 K€), grâce notamment à des emprunts bancaires importants à hauteur de 9 M€.

On note une très forte augmentation des créances (+ 2 M€) ainsi qu'une baisse des dettes diverses.

La trésorerie nette est positive à 259 K€ et représente près de 100 jours de couverture de charges d'exploitation. La trésorerie globale (trésorerie théorique une fois les dettes à court terme payées et les créances encaissées) se porte à 2,2 M€, reflet de l'important volume de créances à recevoir qui viendront renforcer la liquidité.

Le modèle économique commence à se stabiliser, l'activité se met en place et la structure financière s'assainit.

MAISON DU TERRITOIRE
Société Anonyme d'Economie Mixte Locale
EXERCICE 2024

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2022	2023	2024	PASSIF	2022	2023	2024
Immobilisations	9 854	13 128	13 450	Capitaux propres	3 761	5 139	4 857
Stocks				Provisions			
Créances	946	729	2 773	Emprunts	5 398	7 992	8 997
Trésorerie	555	358	259	Dettes diverses	2 196	1 087	830
Ch. constatées d'avance		58	48	Prod. constatés d'av.		55	1 846
TOTAL *	11 355	14 273	16 531	TOTAL	11 355	14 273	16 531

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES		
	2022	2023	2024
Production de l'exercice		178	1 434
Reprises, transferts	1	0	10
Ch.exploit. avant amort.	-716	-559	940
Dotations aux amort.	-6	-141	567
Résultat d'exploitation	-721	-522	-63
Résultat financier	-69	-98	-218
Résultat exceptionnel		4	20
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	-790	-617	-261

RATIOS (en % prod. ex.)		
2022	2023	2024
NS	3	66%
NS	-3	-4%
NS	-1	-15%
NS	0	1%
NS	-347%	-18%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2022	2023	2024
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	-	NS	706%
Capacité d'autofinancement (CAF)	-785	-481	276
Fonds de Roulement (FR)	-696	3	404
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	-1 251	-355	145
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	555	358	259

BFR négatif = ressource de financement

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

Exercice 2024 (au 31/12/2024)

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 31/12/2024

Implication financière de la Collectivité européenne d'Alsace :

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

Encours des garanties d'emprunts : 5 095 393 €

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 :

La SERS a redistribué 18,1 M€ aux collectivités sur les 10 dernières années dans le cadre des concessions d'aménagement. 5 M€ de dividendes ont été versés aux actionnaires sur les 5 derniers exercices.

Son résultat net 2024 après impôts est de 5,19 M€.

Analyse des données financières :

Au niveau des résultats consolidés, le chiffre d'affaires net de la SERS est en progression de 7% soit + 1,6 M€ par rapport à 2023. Cela s'explique principalement par une hausse de 6 M€ des ventes d'immeubles qui compense la baisse des ventes de terrains (- 2,8 M€) et de travaux (- 1 M€).

Le total des produits d'exploitation connaît lui une baisse de près de 4,5 M€, en raison d'une forte baisse de la production stockée (- 7,5 M€).

Les charges d'exploitation diminuent également de 5,5 M€ sur un an, principalement sur le poste achats et charges externes (6,9 M€), les frais de personnel sont quant à eux restés stables.

Le résultat d'exploitation reste donc positif à 3,3 M€, en hausse de près d'1 M€.

Le résultat financier (2,4 M€) excédentaire est en hausse et contribue à la nette amélioration du résultat net, qui s'établit à 5,2 M€, soit +1,6 M€ par rapport à 2023.

Sur le plan des flux financiers, la capacité d'autofinancement est toujours largement positive (7 M€) et en forte hausse de plus de 3 M€ en un an.

En termes de structure de bilan :

- Les capitaux permanents couvrent 1,7 fois les immobilisations
- La trésorerie nette bien qu'en diminution en terme de volume (- 2,1 M€) reste très confortable en nombre de jours de charges d'exploitation hors dotations (3,5 années).

Société d'Aménagement et d'Equipement du Rhin Supérieur (SERS)
Société Anonyme d'Economie Mixte
EXERCICE 2024

Chiffres en milliers d'euros

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU BILAN

ACTIF	2022	2023	2024	PASSIF	2022	2023	2024
Immobilisations	93 821	94 484	92 372	Capitaux propres	93 947	96 394	100 518
Stocks	32 932	37 664	34 841	Provisions	37 688	21 500	22 626
Créances	48 859	23 365	25 011	Emprunts	34 187	41 901	35 363
Trésorerie	47 233	63 465	61 308	Dettes diverses	31 609	45 012	41 589
Ch. constatées d'avance	613	975	550	Prod. constatés d'av.	26 028	15 146	13 986
TOTAL	223 459	219 953	214 082	TOTAL	223 459	219 953	214 082

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU COMPTE DE RESULTAT

	DONNEES			RATIOS (en % prod. ex.)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Production de l'exercice	35 633	26 992	21 108			
Reprises, transferts	3 988	3 207	2 467			
Autres produits	1 390	1	1 921			
Ch.exploit. avant amort.	-27 475	-24 096	-17 146	77%	89%	81%
Dotations aux amort.	-8 836	-3 735	-5 106			
Résultat d'exploitation	4 718	2 374	3 358	13%	9%	16%
Résultat financier	-562	1 152	2 383	-2%	4%	11%
Résultat exceptionnel	182	692	425	1%	3%	2%
Impôt sur les sociétés	-555	-624	-973			
Résultat net	3 783	3 594	5 193	11%	13%	25%

Chiffres négatifs : charges

PRINCIPAUX INDICATEURS

	2022	2023	2024
Evolution de la production de l'exercice (CA+prod.stockée+prod.immob.)	40%	-24%	-22%
Capacité d'autofinancement (CAF)	9 547	4 014	7 076
Fonds de Roulement (FR)	72 002	65 310	66 135
Besoin en Fonds Roulement (BFR), hors concours bancaires	24 768	1 846	4 827
Situation Nette de Trésorerie (FR - BFR) : trésorerie à l'actif - concours banc.	47 234	63 465	61 308

BFR négatif = ressource de financement