

ALSABAIL : synthèse de l'activité 2016



PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ

1. Objet

ALSABAIL, « Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier », est une Société Anonyme d'Economie Mixte Locale intervenant dans le financement de l'immobilier d'activité (crédit-bail et location simple).

Créée en 1972 à l'initiative des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, elle est agréée en qualité d'établissement de crédit afin de contribuer au développement de l'Alsace. Cette société dispose de deux agences commerciales, localisées à Strasbourg (siège) et à Mulhouse.

Après 45 années d'activité, ALSABAIL est intervenue auprès de 1 734 projets, pour un montant cumulé de 1,946 milliards d'euros, répartis de la manière suivante : 878 projets dans le Bas-Rhin (955 M€) et 856 projets dans le Haut-Rhin (991 M€). Véritable outil vecteur d'emploi et de cohésion territoriale, ALSABAIL a diversifié son activité au bénéfice d'opérations d'aménagement touristique, de bâtiments publics ou encore de maisons de santé, en phase avec les compétences du Département.

Le patrimoine de la Société comprend un ensemble de 446 immeubles, dont 437 en crédit-bail immobilier et 9 en location simple. L'encours financier lié à ces biens est de 397,65 M€.

Depuis son origine, ALSABAIL a soutenu par ses interventions la création de 28 990 emplois.

2. Actionnariat 2016

Département du Bas-Rhin	25,77%
Département du Haut-Rhin	25,77%
BPI France	40,68%
Etablissements bancaires et financiers	6,90%
Autres (dont salariés : néant)	0,88%

3. Effectifs et Direction 2016

L'effectif d'ALSABAIL est de 22 personnes en 2016. Son Directeur Général est M. Alain ANDRES.

4. Conseil d'Administration 2016

PRÉSIDENT

M. Pierre BIHL, Vice-Président du Conseil Départemental du Haut-Rhin

VICE-PRÉSIDENT

M. Bernard FISCHER, Vice-Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin

ADMINISTRATEURS

M. Rémi BERTRAND, Vice-Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin

Mme Lara MILLION, Vice-Présidente du Conseil Départemental du Haut-Rhin

M. Yves SUBLON, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

M. Rémy WITH, Vice-Président du Conseil Départemental du Haut-Rhin

M. Eric de LA CHAISE, représentant de Bpifrance

M. Bernard STIRNWEISS, représentant de la CCI Alsace

M. Gérard DURR, représentant du MEDEF Alsace

M. Jean-Pierre BES, Bpifrance

M. Christian THERIOT, Bpifrance

BILAN DES ACTIVITÉS 2016

1. Production annuelle

Les accords en **crédit-bail** prononcés par ALSABAIL en 2016 concernent 67 projets, pour un **volume de décisions nettes de 59,7 M€**. Ce montant était de 84,6M€ en 2015 (74 dossiers), de 82,3 M€ en 2014 (76 dossiers) et de 35,9 M€ en 2013 (45 dossiers). Les opérations portent sur des constructions nouvelles, extensions, rénovations et acquisitions d'immeubles.

Sur ces décisions, la répartition des locaux par nature est la suivante :

- Activité / Production : 47,95 %
- Entrepôts / Stockage : 12,35 %
- Bureaux / Laboratoires / Maisons de santé : 19,32%
- Commerce / Hôtels : 20,38 %

Le nombre de **dossiers mis en place (signatures) en crédit-bail** est de 46 en 2016, pour un montant de **58,4 M€**. Ce nombre était de 49 en 2015 (48, 2M€), de 44 en 2014 (53,5 M€) et de 34 en 2013 (33,1 M€).

Concernant l'activité de **location simple**, deux nouvelles opérations ont été réalisées pour un montant de 2,4 M€, comme en en 2015 (6,5 M€). Cette activité de niche subit toujours un contexte défavorable, notamment en immeubles de bureaux.

L'ensemble de ces interventions a généré des engagements de 188 **créations d'emplois** (306 en 2015, 274 en 2014 et 131 en 2013). Les dossiers sont localisés sur l'ensemble du territoire alsacien, faisant d'ALSABAIL un véritable vecteur de cohésion territoriale.

2. Situation financière

L'activité d'ALSABAIL, couplée à des efforts dans la sélectivité des risques et pour la re-commercialisation des immeubles vacants, conduit à un **résultat d'exploitation** de 3,040 M€ (2,958 M€ en 2015), à un niveau élevé dans la lignée de l'exercice précédent. Le **résultat net** est de **1,988 M€** (1,893 M€ en 2015).

Les **encours financiers globaux** sont stables, à hauteur de 397,653 M€ (397,889 M€ en 2015). La cession de 3 immeubles en location simple et le transfert en crédit-bail d'un quatrième étant compensés par la hausse des encours de crédit-bail immobilier de 4,556 M€. Les encours « impayés, contentieux » et « sensibles » restent à un niveau faible (respectivement 1,34% et 1,76% de l'encours total).

SYNTHÈSE DU BILAN

ACTIF				PASSIF			
LIBELLÉ	MONTANT NET (En milliers d'euros)			LIBELLÉ	MONTANT NET (En milliers d'euros)		
	31/12/16	31/12/15	31/12/14		31/12/16	31/12/15	31/12/14
Actifs financiers (trésorerie et placements)	57 249	45 429	49 538	Dettes envers les établissements de crédit, les collectivités territoriales et la clientèle	369 462	359 456	364 465
Immeubles en crédit-bail	373 055	361 956	360 538	Autres dettes	16 636	12 221	11 995
Immeubles en location simple	16 327	21 166	19 305	Provisions pour risques et charges	911	486	719
Immobilisations destinées à la gestion de la Société	892	1 056	1 193	Fonds de garantie mutuel	32 181	31 798	31 510
Autres actifs	673	1 794	4 084	Fonds propres	27 018	25 547	24 066
TOTAL DU BILAN	448 196	431 401	434 658	Fonds propres + Fonds de garantie mutuel	59 199	57 345	55 576
				Résultat	1 988	1 893	1 903
					448 196	431 401	434 658

RESULTATS FINANCIERS

	2016	2015	2014
Capital Social	9 704 280	9 704 280	9 704 280
Nombre d'actions	485 214	485 214	485 214
Chiffre d'affaires HT	58 897 947	58 815 199	58 180 469
Résultat avant impôts, participation salariés et dotations aux amortissements et provisions	51 405 532	52 329 735	46 384 410
Impôt sur les bénéficiaires	1 018 196	1 029 025	963 771
Résultat net après impôts	1 987 761	1 893 076	1 902 870
Résultat distribué	422 136	422 136	422 136
Dividende attribué par action	0,87	0,87	0,87

3. Conclusions et perspectives

ALSABAIL consolide son activité dans l'accompagnement des projets de développement du territoire alsacien, en témoigne son résultat net de nouveau en progression. La société agit en véritable complémentarité des marchés financiers, structurant le développement des territoires, notamment hors de l'Eurométropole (projets financés à Weyersheim, Wasselonne, Obernai, Sélestat, Saverne, Erstein, Gundhershoffen, etc).

La politique de diversification engagée en matière de secteurs d'activité, ainsi que les efforts entrepris dans la sélectivité des risques et la re-commercialisation des immeubles vacants, permettent de maintenir le résultat d'ALSABAIL à un niveau élevé.

Ce résultat est à mettre en relation avec un contexte difficile pour le crédit-bail : faible niveau de projets industriels structurants, taux bas des marchés financiers, retrait conjoncturel du crédit-bail en France... Cependant, le financement par crédit-bail reste compétitif après incidence de la fiscalité, en raison notamment de la déduction des loyers de crédit-bail immobilier de l'Impôt sur les sociétés.

L'activité du début d'exercice 2017 atteint un niveau similaire à celui de 2016, confortant ALSABAIL en tant qu'outil incontournable du développement en Alsace.