

# ALSABAIL (2011)



LA REFERENCE EN FINANCEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
POUR L'ALSACE

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### A - CRÉATION

ALSABAIL, « Alsacienne de crédit-bail immobilier », a été créée en 1972 à l'initiative des deux Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin et de la SADE, « Société Alsacienne de Développement et d'Expansion ». Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, elle est agréée en qualité d'établissement de crédit.

Sa mission est de contribuer au développement économique régional par des opérations de crédit-bail immobilier et, plus récemment, de location simple aux entreprises. Elle exerce à ce titre une double activité financière et de construction.

Au 31 décembre 2011, après 40 années d'activités, ALSABAIL gère 378 immeubles en Crédit-Bail Immobilier et 22 immeubles en Location Simple. Ses interventions au titre de 1 451 projets représentent un montant cumulé de 1,639 milliard d'euros.

Le patrimoine brut de la Société représente environ 1.800.000 m<sup>2</sup>, dont 3/4 sont constitués de locaux d'activités (usines et ateliers). Les créations d'emplois soutenues par les interventions d'ALSABAIL représentent depuis l'origine près de 28 000 salariés.

La répartition des grandes masses du capital social est restée inchangée depuis l'origine attestant de la stabilité de l'équilibre entre les différents compartiments de l'actionariat. L'exercice a été marqué par la cession, en mai 2011, de la totalité de la participation détenue par la SADE, actionnaire historique d'ALSABAIL à hauteur de 40,68%, au profit d'OSEO qui est une entreprise publique ayant pour mission de financer la croissance des PME.

### B - ACTIONNARIAT

Conseil Général du Bas-Rhin	25,77 %
Conseil Général du Haut-Rhin	25,77 %
OSEO*	40,68 %
Ets bancaires et financiers	6,90 %
Autres	0,88 %
(agences de développement, chambres consulaires.....)	

----

\* Cession de la participation de la SADE (groupe BGL-BNPP) à OSEO.

## C - CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Bernard FISCHER, Président, représentant du Conseil Général du Bas-Rhin  
M. Pierre BIHL, Vice-Président, représentant du Conseil Général du Haut-Rhin  
M. Rémi BERTRAND, Vice-Président, représentant du Conseil Général du Bas-Rhin  
M. Laurent FURST, représentant le Conseil Général du Bas-Rhin  
M. Alphonse HARTMANN, représentant du Conseil Général du Haut-Rhin  
M. Rémy WITH, représentant du Conseil Général du Haut-Rhin  
M. Eric de LA CHAISE, représentant d'OSEO  
M. Gérard DURR, représentant du MEDEF Alsace  
M. Jean-Pierre BES, administrateur  
M. Bernard STIRNWEISS, représentant de la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie d'Alsace.  
M. Bernard NICAISE, administrateur

## D - DIRECTION GÉNÉRALE

M. Alain ANDRES

## E - EFFECTIFS

Effectif moyen en 2009 : 23 (24 en 2010)

# **ACTIVITÉS 2011**

## ► RÉALISATIONS

Même si le résultat final est en retrait par rapport à l'an passé, ALSABAIL a réalisé un exercice 2011 satisfaisant aussi bien au niveau du marché du crédit-bail immobilier qu'à celui de la location simple.

Ainsi, il a été enregistré en 2011 un volume de décisions nettes de 90,2 M€ (82 dossiers) contre 74,7 M€ (76 dossiers) en 2010 soit + 20,75%. Les mises en places se sont élevées à 64 M€ (56 dossiers) contre 56,4 M€ (52 dossiers) l'an passé. Malgré un bon niveau de marge brute lié à l'activité commerciale et une maîtrise des frais généraux, le résultat net de 1,409 M€ apparaît en retrait de 0, 414 M€ par rapport à celui de 2010.

Les décisions nettes en Crédit-Bail Immobilier représentent 85,3 M€ pour 60 nouvelles opérations. L'activité de Location Simple poursuit sa croissance avec des accords pour 4,9 M€ représentant 2 dossiers ; les mises en place 2010 étaient quasi-inexistantes avec 0,71 M€. Le niveau de performance en Crédit-Bail Immobilier est en hausse de 6,1%.

Les ressources collectées au titre des avances des collectivités sont intégralement versées aux entreprises bénéficiaires, ALSABAIL étant un organisme relais pour les entreprises et garante du remboursement auprès des prêteurs, ces opérations s'effectuant par conséquent au risque d'ALSABAIL.

➔ SITUATION FINANCIÈRE

A - BILAN

<b>ACTIF</b> <b>(en milliers d'Euros)</b>	au 31/12/2011	au 31/12/2010
Caisses, Banques Centrales C.C.P.	1	1
Créances sur les établissements de crédit	16.471	3.426
Opérations avec la clientèle	240	283
Obligations et autres titres à revenu fixe	30.904	29.609
Actions et autres titres à revenu variable	684	32.114
Titres de participation	33	33
Crédit-bail et location avec option achat	357.429	349.382
Location simple	30.320	26.544
Immobilisations incorporelles	327	215
Immobilisations corporelles	1.240	1.302
Autres actifs	2.196	2.570
Comptes de régularisation	35	22
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>439.880</b>	<b>445.501</b>

<b>PASSIF</b> <b>(en milliers d'Euros)</b>	au 31/12/2011	au 31/12/2010
Dettes envers les établissements de crédit	2263.165	263.651
Opérations avec la clientèle	20.024	22.643
Avances sans intérêts des collectivités locales et fonds publics	86.085	86.639
Autres passifs	14.750	16.229
Comptes de régularisation	164	77
Provisions pour risques et charges	1.627	1.837
Dettes subordonnées (fonds de garantie)	32.102	33.435
Fonds pour risques bancaires généraux	4.000	4.000
Capital souscrit	9.704	9.704
Réserves	6.701	6.697
Report à nouveau		-1.343
Provisions réglementées	149	109
Résultat de l'exercice	1.409	1.823
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>439.880</b>	<b>445.501</b>

B - COMPTE DE RESULTAT

<b>en milliers d'Euros</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
+ intérêts et produits sur opérations avec les établissements de crédit	94	107
- intérêts et charges sur opérations avec les établissements de crédit	- 6.802	- 6.083
+ intérêts et produits sur opérations avec la clientèle	31	26
- intérêts et charges sur opérations avec la clientèle	- 671	- 702
+ intérêts et produits sur titres à revenu fixe	1.902	2.656
- intérêts et charges sur titres à revenu fixe	- 15	- 5
+ produits sur opérations de crédit-bail	69.369	75.352
- charges sur opérations de crédit-bail	- 58.923	- 66.995
+ produits sur opérations de location simple	3.768	4.638
- charges sur opérations de location simple	- 3.062	- 2.247
+ revenus des titres à revenus variables	0	0
+ commissions (produits)	85	87
- commissions (charges)	- 19	- 15
+/- gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement	82	- 92
+ autres produits d'exploitation bancaire	1.594	1.760
- autres charges d'exploitation bancaire	- 2.092	- 2.486
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>5.341</b>	<b>6.001</b>
- charges générales d'exploitation		
. frais de personnel	- 2.111	- 2.306
. autres frais administratifs	- 872	- 848
- dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles	- 119	- 117
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>2.239</b>	<b>2.730</b>
+/- coût du risque	0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2.239</b>	<b>2.730</b>
+/- gains ou pertes sur actifs immobilisés	0	0
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2.239</b>	<b>2.730</b>
- impôt sur les bénéfices	- 790	- 870
+/- dotations ou reprises nettes des fonds pour risques bancaires généraux	- 40	- 37
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1.409</b>	<b>1.823</b>

## *C - LECTURE DES COMPTES*

Le capital social est inchangé à 9.704.280 € pour 485.214 actions, soit 20 € l'action. Le dividende attribué à chaque action s'élève à 0,73 € contre 0,98 € en 2010.

Les mises en place (signatures de contrat) ont atteint 64,0 millions d'euros en 2011 contre 63,7 millions d'euros en 2010 et 57,8 millions d'euros en 2009.

Les fonds propres (hors résultat de l'exercice) s'établissent à 20,405 M€ au 31/12/2011 pour un total au bilan de 439,880 M€. Au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009 les fonds propres étaient de 19,058 M€ et 18,788 M€ pour un total de bilan de 445,501 M€ et 457,558 M€. Le total du bilan de l'exercice est en diminution de 1,3% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net d'ALSABAIL pour l'exercice 2011 s'établit à 1,409 M€ contre 1,823 M€ en 2009.

### **PERSPECTIVES**

L'année 2011 a constitué un tournant dans la vie de l'établissement. OSEO, le nouvel actionnaire de référence assurera pour ALSABAIL, aux côtés des Collectivités Locales, les financements indispensables à l'exercice de sa mission. Il s'agira de consolider le modèle d'entreprise souhaité par les deux Conseils Généraux majoritaires, à savoir :

- modèle d'entreprise basé sur l'expertise, la réactivité, l'anticipation et le maintien d'une proximité étroite avec les différents acteurs du marché ;
- modèle économique permettant de faciliter le développement des entreprises de toutes tailles, génératrices d'emploi, au travers du soutien à l'investissement immobilier sur la totalité du territoire alsacien.

Le Plan d'Action Commerciale établi pour l'exercice 2012 reste ambitieux et réaliste dans un contexte économique toujours difficile. Le niveau de stocks de dossiers actuels, les perspectives encourageantes du début d'année en matière de projets d'investissements immobiliers « structurants » devraient engendrer un niveau de mise en place en Crédit-Bail Immobilier en hausse de 10% par rapport aux réalisations 2011, la Location Simple devant rester une activité « d'opportunité ».