

SIBAR : synthèse d'activité 2015



PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ

1. Objet

Créée en 1954, la Société Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) est une Société d'Economie Mixte dont l'objet social est la **construction et la gestion de logements locatifs** sur le territoire du Bas-Rhin. La SIBAR est également aménageur et gestionnaire de copropriétés.

L'activité de la SIBAR est une composante importante de la politique du logement du Département du Bas-Rhin, qui est actionnaire majoritaire de la société.

Afin d'assurer sa mission de gestion locative, la SIBAR détient des actions dans plusieurs sociétés immobilières locales (SCI, SCPIBR, SCCV). Elle est également actionnaire d'une Société HLM (La Strasbourgeoise) et, dans une moindre mesure, de deux SEM locales d'habitat.

2. Actionnariat 2015

Département du Bas-Rhin	78,575%
Groupama	6,975%
Caisse d'Epargne	6,975%
Crédit Mutuel	6,975%
Autres (Groupe Habiter Alsace, Habitation Moderne, Association des Maires du Bas-Rhin, SEM Brumath, M. Alfred BECKER)	0,5%

3. Effectifs et Direction 2015

L'effectif total de la SIBAR est composé de 63 personnes, dont 48 relevant de la CCN Immobilier et 15 relevant de la CCN Gardiens, concierges et employés d'immeubles.

Son Directeur Général est M. Richard MISTLER.

4. Conseil d'Administration 2015

PRÉSIDENT

M. Etienne WOLF, Vice-Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin

ADMINISTRATEURS

M. Thierry CARBIENER, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

M. André ERBS, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

Mme Nathalie ERNST, Conseillère Départementale du Bas-Rhin

Mme Michèle ESCHLIMANN, Vice-Présidente du Conseil Départemental du Bas-Rhin

M. Jean-Louis HOERLE, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

M. Denis HOMMEL, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

M. Serge OEHLER, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

M. Sébastien ZAEGEL, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

Mme Nathalie OBER, Groupama

M. Olivier KOESTER, Caisse d'Épargne

M. Pierre EICHHNOLTZER, Crédit Mutuel (jusqu'au 1^{er} avril 2015)

M. Francis BOHN, Groupe Habiter Alsace

M. Michel HERR, Association des Maires du Bas-Rhin

Mme Nathalie KARPIERZ, SEM de Brumath

BILAN DES ACTIVITÉS 2015

1. Production annuelle 2015

Dans le cadre du plan de cohésion sociale, le **développement de l'offre locative sociale** s'est poursuivi en 2015. Une nouvelle convention d'objectifs 2014-2016 a été signée avec le Conseil Départemental du Bas-Rhin, déterminant des engagements de réalisation de la SIBAR. Un objectif de 100 nouveaux logements sociaux par an a été établi en construction neuve ou en acquisition-amélioration, dont 90 sur le département hors territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), ainsi que 30 à 40 en rattrapage de la période antérieure. Par ailleurs, un avenant au contrat d'objectifs 2010-2015 avec l'EMS fixe la réalisation de 57 logements en 2015 sur le territoire de l'Eurométropole.

La **programmation/réalisation 2015 en matière d'offre locative sociale** s'est déclinée en 101 logements à financer hors EMS, pour un nombre de 58 agréments obtenus. Concernant la déclinaison sur l'EMS avec l'ANRU, le nombre de logements à financer était de 12, pour un nombre de 57 agréments obtenus.

La société a poursuivi en 2015 son action de **requalification de logements vacants**, notamment dans les secteurs difficiles et sensibles. Ainsi, des travaux d'embellissement ont été réalisés dans 261 logements, représentant 6% du parc total et 71% des logements libérés. L'action a également porté sur la rénovation des parties communes. Les locataires qui ont entrepris eux-mêmes des travaux d'embellissement ont pu bénéficier de la neutralisation d'une partie du loyer.

Au niveau des **cessions**, 9 bâtiments ou ensembles pavillonnaires ont fait l'objet de ventes d'appartements ou d'immeubles. Au niveau des **acquisitions**, la SIBAR s'est portée acquéreur de 10 terrains (à Hohengoef, Ernolsheim, Schirmeck, Wasselonne, Strasbourg-Cronenbourg, Geiswiller, Saint Pierre, Lingolsheim), de 2 Ventes en Etat Futur Achèvement (à Geudertheim et Wahlentheim) et de 2 logements (à Lingolsheim).

L'**activité de gestion locative** a donné lieu à 132 mises en service de logements ou pavillons dans le secteur conventionné au cours de l'année 2015. 192 baux de logements ont été résiliés et 317 établis (pour 1188 propositions), mobilisant la commission d'attribution à 51 reprises au cours de l'exercice. Dans le secteur non conventionné, 2 logements ont été acquis, 177 baux résiliés et 166 établis (pour 489 propositions), donnant lieu à 32 réunions du Comité d'Attribution.

En matière de **surveillance des immeubles d'habitation**, une mission d'astreinte téléphonique a été confiée au prestataire CITYVEILLE, qui couvre les plages horaires hors ouverture des bureaux. Par ailleurs, la SIBAR a renouvelé son action de surveillance et d'astreinte spécifique pour la période des fêtes de fin d'année.

En matière de gestion locative de **commerces et locaux professionnels**, deux sociétés ont débuté leur activité et deux autres ont cédé leur activité. Une société a cédé son fonds de commerce de manière irrégulière et n'est pas à jour du paiement des loyers, ce qui a conduit la SIBAR à demander l'expulsion du locataire. Un changement d'enseigne et une autre cession de fonds de commerce sont enregistrés.

La **vacance** a concerné 338 logements en 2015 dans le parc conventionné et non conventionné, dont 71 logements nouveaux non livrés et 52 logements en cours de résiliation.

Au niveau de l'**activité de construction**, 132 logements ont été mis en service dans le secteur conventionné. Les opérations dédiées au secteur non conventionné ont concerné des bureaux, parkings, chambres, locaux commerciaux. Par ailleurs, 356 logements du secteur conventionné sont fléchés dans les opérations en travaux et des opérations sont à l'étude pour 205 logements.

Des opérations de construction et de travaux dédiées aux **résidences séniors** étaient en cours en 2015 à Strasbourg-Meinau, Obernai, Reichshoffen, Marckolsheim, Brumath, Urmatt, Wimmenau, Strasbourg-Cronembourg.

Des activités de **maintenance du patrimoine** ont mobilisé 783 512,48 € pour le gros entretien dans le secteur conventionné et 1 794 211,42€ dans le secteur non conventionné.

Les **sinistres** de l'année 2015 sont à hauteur de 46 881 € pour le secteur conventionné, 34 188 € pour le secteur non conventionné.

2. Situation financière 2015

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

	2015	2014	2013
Capital Social	500 000	500 000	500 000
Chiffre d'affaires HT	31 403 121	31.475.130	30.093.465
Résultat courant avant impôts	3 707 902	649 855	1 828 653
Résultat exceptionnel	2 353 094	3 183 761	2 145 772
Impôt sur les Sociétés	1 485 366	1 069 380	1 477 651
Participation des salariés	51 038	30 772	61 567
Résultat après impôts	4 524 592	2 733 464	2 435 207

3. Perspectives

Les points d'évolution dans le domaine de la location ciblent notamment la **gestion des résidences seniors**, qui nécessite une meilleure structuration et mise en réseau.

Pour les autres logements, la SIBAR a identifié la possibilité de développer une méthodologie de traitement de la location en relation avec les territoires. En effet, les postulants méconnaissent le dispositif *Imhoweb* et la demande n'est pas bien prise en compte en secteur rural.

Par ailleurs, la récente évolution réglementaire oblige la société à redéfinir son mode opératoire dans le domaine de la gestion des copropriétés.

En matière de production d'une offre locative nouvelle et adaptée, la SIBAR souhaite mutualiser les moyens déployés sur le territoire.

Pour le patrimoine existant, la SIBAR avance la nécessité de définir son attractivité et d'arrêter les mesures de rénovation thermique ou d'accessibilité.