

SIBAR : synthèse de l'activité 2016



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 d'habitat du Département du Bas-Rhin, qui est actionnaire majoritaire de la société.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la SIBAR est constitué, dans le secteur non conventionné, de 2 554 logements achevés et de 88 logements en copropriété. Dans le secteur conventionné, la SIBAR détient 2 566 logements achevés, 172 logements en cours et 242 logements en copropriété.

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 2016

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, SIBAR, M. Alfred BECKER)	0,5%

3. Effectifs et Direction 2016

L'effectif total de la SIBAR est composé de 61 personnes, dont 44 relevant de la CCN Immobilier et 17 relevant de la CCN Gardiens, concierges et employés d'immeubles.

Son Directeur Général est M. Richard MISTLER.

4. Conseil d'Administration 2016

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

BILAN DES ACTIVITÉS 2016

1. Production annuelle

Dans le cadre du plan de cohésion sociale, le **développement de l'offre locative sociale** s'est poursuivi en 2016. Une nouvelle convention d'objectifs 2014-2016 a été conclue avec le Département 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 territoire départemental 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 conclu avec l'EMS fixe la réalisation de 57 logements en 2015 sur le territoire de l'Eurométropole.

En outre, une convention de partenariat entre la SIBAR et le Département du Bas-Rhin est en cours depuis octobre 2013 pour l'**adaptation de logements en vue du maintien à domicile** de personnes en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap, dont la création de résidences seniors.

La **programmation/réalisation 2016 en matière d'offre locative sociale** s'est déclinée en 98 logements à financer hors EMS, pour un nombre de 99 agréments obtenus. Concernant la déclinaison sur l'EMS avec l'ANRU, le nombre de logements à financer était de 2, pour un nombre de 2 agréments obtenus.

La société a poursuivi en 2016 son action de **requalification de logements vacants**, notamment dans les secteurs difficiles et sensibles. Ainsi, des travaux d'embellissement ont été réalisés dans 239 logements, représentant 5% du parc total et 60% 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.

La **vacance** a concerné 282 logements en 2016 dans le parc conventionné et non conventionné. Elle est importante dans le secteur de l'Alsace Bossue (29 logements) ainsi qu'à NEUWILLER-LES-SAVERNE (11 logements), MONSWILLER, (12 logements), BOUXWILLER (8 logements) et LAUTERBOURG (15 logements).

Au niveau des **cessions**, 11 bâtiments ou ensembles pavillonnaires étaient en situation de vente d'appartements ou de patrimoine. Au niveau des **acquisitions**, la SIBAR s'est portée acquéreur d'un terrain à ROSHEIM pour une extension de gendarmerie.

L'**accord collectif départemental** 2014-2016 fixe un nombre d'attributions annuelles de 23 logements (dont 13 dans l'Eurométropole de Strasbourg) au profit des personnes prioritaires (D.R.P., DALO, RDLS, PPCUS) et 5 au titre des fonctionnaires. Ces objectifs ont été atteints en 2016 (22 logements effectifs et 1 refus comptabilisés).

L'**activité de gestion locative** a donné lieu à 197 mises en service de logements ou pavillons dans le secteur conventionné au cours de l'année 2016. 222 baux de logements ont été résiliés et 351 établis (pour 966 propositions), mobilisant la commission d'attribution à 48 reprises au cours de l'exercice. Dans le secteur non conventionné, aucun logement n'a été acquis, 176 baux résiliés et 176 établis (pour 484 propositions), donnant lieu à 48 réunions du Comité d'Attribution.

Le **traitement des demandes et des attributions de logements** est assuré par la SIBAR via le logiciel Imhoweb. Des logements ont été proposés sur le site internet « Le Bon Coin » en raison de l'insuffisance de demandes sur ce logiciel. L'équipe « location » prépare les réunions de Commissions, examine les nouvelles demandes, valide les attributions et suit les propositions, répond aux courriers et mails destinés au service.

En matière de **surveillance des immeubles d'habitation**, une mission d'astreinte téléphonique a été confiée au prestataire CITYVEILLE depuis 2014, 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 repris des activités existantes, une société a changé d'enseigne, deux résiliations de bail par voie judiciaire ou pour impayés de loyer ont été constatés, deux autres sociétés en liquidation ont cédé leurs locaux. L'association « accueil sans frontières » a intégré des bureaux nouvellement créés dans l'ancienne caserne de gendarmerie de Bouxwiller et le Département du Bas-Rhin a quitté une MECS à Reichshoffen.

Au niveau de l'**activité de construction**, 185 logements ont été mis en service dans le secteur conventionné en 2016. Les opérations dédiées au secteur non conventionné ont concerné 6 logements (réhabilitation d'une ancienne caserne de gendarmerie) et 2 autres locaux (Maison d'Accueil Spécialisée et station de lavage). Par ailleurs, dans le secteur conventionné, 147 logements sont fléchés dans des opérations en travaux, ainsi qu'une opération ANRU de 191 logements, et 327 logements sont à l'étude. Parmi les opérations en cours, plusieurs **résidences seniors** sont réalisées. Par ailleurs, des **systèmes de chaudières à pellets bois** sont utilisés dans plusieurs constructions.

Des activités de **maintenance du patrimoine** (dont travaux d'amélioration énergétique) ont mobilisé 2 183 863,14 € pour le gros entretien, dont 652 404,58 € dans le secteur conventionné et 1 531 458,56€ dans le secteur non conventionné. Il s'agit notamment, outre des travaux classiques de réfection de logements, de **travaux de mise en accessibilité et d'amélioration énergétique**, comprenant notamment le remplacement des chauffages individuels électriques par des systèmes de chauffage à pellets bois et un renouvellement des équipements domestiques. De plus, l'entretien des chaudières collectives à pellets est désormais assuré par les agents formés de la SIBAR. Une étude permettant le pilotage à distance de ces installations est en cours.

Les **sinistres** de l'année 2016 sont principalement liés à 4 incendies survenus dans des logements, dont le coût prévisionnel de travaux est d'environ 190 000 €.

Un partenariat de **communication** a été conclu entre la SIBAR et la chaîne ALSACE20 pour une durée d'un an, permettant la diffusion d'un magazine hebdomadaire « le RDV du logement et de l'habitat avec la SIBAR ».

2. Situation financière 2016

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

	2016	2015	2014
Capital Social	500 000	500 000	500 000
Chiffre d'affaires HT	32 455 750	31 403 121	31 475 130
Emprunts et dettes	221 208 326	205 836 172	190 816 839
Résultat courant avant impôts	1 973 564	3 707 902	649 855
Résultat exceptionnel	2 967 785	2 353 094	3 183 761
Impôt sur les bénéfices	795 245	1 485 366	1 069 380
Participation des salariés	48 170	51 038	30 772
Résultat après impôts	4 097 934	4 524 592	2 733 464

3. Perspectives

La mise en place du Prêt de Haut de Bilan Bonifié (PHBB) auprès de la CDC/Action Logement permettra d'accélérer sensiblement, dans le patrimoine conventionné, les **travaux de requalification et d'amélioration énergétique**. Ce prêt a pour objectif d'accélérer les plans de rénovation du parc des organismes de logement social. Les logements aux DPE de classe E et F sont ciblés, pour atteindre une DPE de classe C au minimum. Dès l'exercice 2017, le programme d'investissement prévoit la requalification de 223 logements.

En ce qui concerne les **constructions neuves**, l'objectif de production d'une centaine de logements par an pourra être porté à 120 logements par an, en raison également de l'intégration prévue de la CDC/Action Logement dans la convention.

Les divers travaux confortatifs devront également être menés tels que spécifiés dans l'agenda d'accessibilité programmée (**Ad'Ap**).

Dans son fonctionnement, la SIBAR poursuivra son processus d'**informatisation**, qui concerne la dématérialisation de l'état des lieux, des factures, la réactivité des réponses et l'amélioration de la satisfaction clientèle, ou encore la redéfinition de la fonction locative dans une démarche commerciale globale auprès des structures intervenant dans le domaine du logement (UTAMS, collectivités territoriales, entreprises).