

SIBAR : synthèse de l'activité 2017



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. Depuis 2017, elle intègre également les activités de la société HLM La Strasbourgeoise Habitat.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SIBAR est constitué, dans le secteur non conventionné, de 2 523 logements achevés et de 88 logements en copropriété. Dans le secteur conventionné, la SIBAR détient 4 233 logements et 256 logements en copropriété.

Afin d'assurer sa mission de gestion locative, la SIBAR détient des actions dans plusieurs sociétés immobilières locales (SCI, SCPIBR, SCCV) et SEM locales d'habitat.

2. Actionnariat 2017

Département du Bas-Rhin	78,24%
Groupama	6,94%
Caisse d'Épargne	6,94%
Crédit Mutuel	6,94%
SOFIDAL	0,29%
Groupe Habiter Alsace	0,25%
Habitation Moderne	0,19%
Réseau GDS	0,13%
Autres (Association des Maires du Bas-Rhin, SIBAR, Alfred BECKER)	0,07%

L'acte de fusion-absorption de La Strasbourgeoise Habitat a été validé le 12 décembre 2017, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017. Au cours de l'année, la SIBAR a acquis la plupart des actions auprès de divers détenteurs de la Strasbourgeoise Habitat pour un total de 1,167 M€, les autres actions ont été intégrées dans le capital de la SIBAR par augmentation de ce dernier, par le biais d'une valeur de conversion.

3. Effectifs et Direction 2017

L'effectif de la SIBAR est composé de 58 personnes, dont 43 relevant de la CCN Immobilier et 15 relevant de la CCN Gardiens, concierges et employés d'immeubles. S'ajoutent désormais les effectifs repris de la Strasbourgeoise Habitat, de 34 employés. La SIBAR compte donc, au 31 décembre 2017, 92 employés, dont 57 relevant de la CCN Immobilier et 35 relevant de la CCN Gardiens, concierges et employés d'immeubles.

Son Directeur Général est M. Richard MISTLER, dont le mandat a été prolongé d'un an, soit jusqu'au 12 mai 2019.

4. Conseil d'Administration 2017

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'Epargne

M. Pierre EICHNOLTZER, Crédit Mutuel

M. Francis BOHN, Groupe Habiter Alsace

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

Mme Virginie JACOB, Habitation Moderne

BILAN DES ACTIVITÉS 2017

1. Production annuelle

Dans le cadre du plan de cohésion sociale, le **développement de l'offre locative sociale** s'est poursuivi en 2017. La convention d'objectifs 2014-2016 conclue avec le Département du Bas-Rhin porte sur la réalisation de 100 nouveaux logements sociaux par an en construction neuve ou en acquisition-amélioration, dont 90 sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg (EMS), ainsi que 30 à 40 en rattrapage de la période antérieure. Une nouvelle convention est en préparation avec le Département pour des objectifs maintenus à 100, majorés de 20 logements dans le cadre des crédits particuliers du Prêt de Haut de Bilan Bonifié (PHBB) octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations. La **programmation/réalisation 2017 en matière d'offre locative sociale** s'est déclinée en 103 logements à financer hors EMS et 118 agréments obtenus. Concernant la déclinaison sur l'EMS avec l'ANRU, le nombre de logements à financer était de 20.

L'**activité de construction, dans le secteur conventionné**, a donné lieu à la mise en service de 140 logements en 2017, dont deux résidences seniors à STUTZHEIM et LINGOLSHEIM de respectivement 63 et 55 logements. Les opérations en travaux concernent 113 logements, 42 logements en résidence seniors et 191 logements d'une opération ANRU à STRASBOURG-Meinau. Des systèmes de chaudières à pellets bois sont utilisés dans plusieurs constructions. Les opérations à l'étude du secteur conventionné concernent 329 logements. Dans le **secteur non conventionné**, les mises en services ne concernent aucun logement mais des travaux d'achèvement de voiries, un local professionnel, des bureaux associatifs et le Centre médico-social de la Robertsau à Strasbourg. Des opérations de reconversion de 3 gendarmeries sont à l'étude.

Des activités de **maintenance du patrimoine, dont des travaux de réfection énergétique et de mise en accessibilité (programme AD'AP)**, ont mobilisé 3 533 400,73 € pour le gros entretien, dont 874 959,168 € dans le secteur conventionné et 2 658 441,57€ dans le secteur non conventionné. Des systèmes de chauffage à pellets bois sont notamment utilisés et une opération d'envergure de mise en réseau des chaudières du quartier d'habitat de la Sibar à la Meinau a été menée.

La convention de partenariat entre la SIBAR et le Département du Bas-Rhin, pour **l'adaptation de logements en vue du maintien à domicile** de personnes en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap, est en cours depuis octobre 2013. Elle concerne 10% du parc immobilier de la SIBAR sur 10 ans, en contrepartie d'une expertise technique et d'une participation financière du Département.

La société a poursuivi en 2017 son action de **requalification de logements vacants**, notamment dans les secteurs difficiles et sensibles. Ainsi, des travaux d'embellissement ont été réalisés dans 175 logements, représentant 4% du parc total et 48% 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 286 logements en 2017, dont 204 dans le parc conventionné. Elle reste importante dans le secteur de l'Alsace Bossue (30 logements) ainsi qu'à NEUWILLER-LES-SAVERNE (11 logements), MONSWILLER (8 logements) et LAUTERBOURG (15 logements). Des difficultés persistent à HAGUENAU et BISCHWILLER pour les logements rendus par l'Armée.

Au niveau des **cessions**, 9 bâtiments ou ensembles pavillonnaires ont fait l'objet de ventes et 1 bail à construction a été résilié. Les **acquisitions** de la SIBAR ont porté sur un immeuble et quatre terrains, dont un pour la construction d'une résidence seniors.

Les objectifs de **l'accord collectif départemental 2014-2016** ont été maintenus, fixant un nombre d'attributions annuelles de 23 logements, dont 13 sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, au profit des personnes prioritaires (DRP, DALO, RDLS, PPCUS) et 5 au titre des fonctionnaires. Au niveau de la réalisation, 22 attributions ont été émises pour les personnes prioritaires et 5 étaient en cours de proposition au 31 décembre 2017. Les objectifs d'attribution au titre des fonctionnaires ont été atteints.

Le **traitement des demandes et des attributions de logements** est assuré par la SIBAR via le logiciel Imhoweb et des sites internet, avant passage en Commission d'Attribution de Logements. La loi Egalité et Citoyenneté a instauré, pour certaines communes, l'obligation d'attribution de logements à des personnes relevant du premier quartile. L'Eurométropole de Strasbourg a opté pour la mise en place du système de cotation. Ces nouvelles dispositions ont été appliquées à compter de juillet 2017.

L'**activité de gestion locative** a donné lieu à 140 mises en service de logements ou pavillons dans le secteur conventionné au cours de l'année 2017. 199 baux de logements ont été résiliés et 330 établis (pour 865 propositions), mobilisant la commission d'attribution à 51 reprises au cours de l'exercice. Dans le secteur non conventionné, aucun logement n'a été acquis, 168 baux résiliés et 146 établis (pour 510 propositions), donnant lieu à 47 réunions du Comité d'Attribution.

A noter qu'au 31 décembre 2017, 341 logements, pavillons ou locaux des secteurs conventionnés et non-conventionnés sont loués à des associations et organismes (Association Horizon-Amitié, Foyer Notre Dame, Home Protestant, Toit Haguenovien,...). 97 logements sont notamment loués à l'association Accueil Sans Frontières 67 en faveur des demandeurs d'asile, réfugiés statutaires et régularisés. Un **accord avec le Département du Bas-Rhin** a été conclu, portant sur la mise à disposition de logements pour les migrants mineurs non accompagnés (besoin de 50 logements) et pour la mise à l'abri mères-enfants (10 logements sur l'EMS avec pour prestataire le Home Protestant).

En matière de gestion locative de **commerces et locaux professionnels loués par la SIBAR**, diverses activités d'indépendants ont débuté à Strasbourg, l'association Accueil Sans Frontières a déplacé ses bureaux et la société Le Fournil de la Meinau a loué des locaux adjacents pour des commerces de traiteur et de pâtisserie. A Ernolsheim-sur-Bruche, les anciens locaux de commerce COOP ont été libérés pour un projet de crèche. Enfin, les MECS de Barr et de Saverne ont été vendues au Département du Bas-Rhin.

Concernant la **surveillance des immeubles d'habitation**, la mission d'astreinte téléphonique confiée à CITYVEILLE depuis 2014, en-dehors des horaires d'ouverture des bureaux, s'est poursuivie. Cette mission est renforcée par une astreinte du personnel des cadres. La SIBAR a renouvelé une action spécifique de surveillance pour les fêtes de fin d'année en-dehors des horaires de travail, assurée par les salariés volontaires.

La mission de gestion de copropriétés et ASL a été assurée par la SIBAR sur 8 différents sites. Des permanences animation ont été assurées dans des résidences seniors.

Les **sinistres** de l'année 2017 concernent 10 sites et sont principalement liés à des infiltrations d'eaux. Les problèmes de voisinage et d'incivilités sont restés nombreux, particulièrement dans les grands ensembles immobiliers à Strasbourg. L'enquête de satisfaction, menée sur un échantillon de 500 locataires de la SIBAR en octobre 2017, atteste néanmoins d'un taux de satisfaction globale de 79,4%.

A la clôture des comptes 2017, les **contentieux** concernaient 143 dossiers suivis dans le cadre de procédures judiciaires dans le secteur non agréé, pour un montant de 656 504€, et 165 dossiers dans le secteur agréé pour un montant de 706 665€.

Le partenariat de **communication** conclu avec la chaîne ALSACE20 a été reconduit en 2017 pour une durée d'un an, permettant la diffusion d'un magazine hebdomadaire « le RDV du logement et de l'habitat avec la SIBAR ».

La SIBAR a renouvelé pour 2017 son adhésion à différentes structures (GIP-FSL, ADIL, EPF Alsace,...) et a adhéré à l'association Accueil Sans Frontières 67.

2. Situation financière 2017

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

	2017	2016	2015	2014
Capital Social	502 225	500 000	500 000	500 000
Chiffre d'affaires HT	45 989 046	32 455 750	31 403 121	31 475 130
Emprunts et dettes	264 797 259	221 208 326	205 836 172	190 816 839
Résultat courant avant impôts	2 161 307	1 973 564	3 707 902	649 855
Résultat exceptionnel	2 621 786	2 967 785	2 353 094	3 183 761
Impôt sur les bénéfices	2 857 798	795 245	1 485 366	1 069 380
Participation des salariés	202 990	48 170	51 038	30 772
Résultat après impôts	1 722 305	4 097 934	4 524 592	2 733 464

Les comptes de l'exercice 2017 intègrent de manière rétroactive l'ensemble de l'activité de La Strasbourgeoise Habitat. La prime de fusion et le boni de fusion s'établissent à 19,533 M€.

A noter par ailleurs que 3,528 M€ de subventions à recevoir sont issues de l'ADEME pour l'amélioration des performances énergétiques et l'installation de systèmes de chaufferie à base de granulés bois.

3. Perspectives

Pour l'exercice 2018, la SIBAR poursuit les opérations d'amélioration énergétique, facilitées par la mise en place du Prêt de Haut de Bilan Bonifié (**PHBB**) auprès de la CDC/Action Logement pour le patrimoine conventionné. Les travaux prévus dans le cadre de l'agenda d'accessibilité programmée (**Ad'Ap**) sont également menés.

L'organisation des services de la SIBAR doit être modifiée pour une meilleure réactivité aux sollicitations et une adaptation à la diversité des territoires et des situations locatives, au vu notamment du développement des offres en direction des personnes âgées, des personnes en situation de handicap et des jeunes.

Dans la perspective d'adoption d'une **loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)**, les conditions d'exercice et missions des opérateurs sociaux seront redéfinies. La SIBAR devrait s'inscrire dans une orientation d'amélioration de ses performances et de mutualisation de moyens, tout en assurant la réduction ou l'adaptation des loyers pour les personnes ayant des revenus faibles. Dans la suite de la fusion avec La Strasbourgeoise Habitat, l'alliance avec d'autres opérateurs sera vraisemblablement nécessaire.