

SIBAR : synthèse de l'activité 2018



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 2018, le patrimoine de la SIBAR est constitué de 2 480 logements non conventionnés, 3 815 logements conventionnés, 538 logements foyers conventionnés, 192 locaux commerciaux et 2 873 garages et places de stationnement à la location.

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 2018

| | |
|--|--------|
| 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, rompus) | 0,07% |

3. Effectifs et Direction 2018

L'effectif de la SIBAR est composé de 85 personnes en 2018, soit deux de moins qu'en 2017, dont 20 agents de maîtrise et techniciens et 31 ouvriers.

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

4. Conseil d'Administration 2018

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

Mme Marie-Odile MENDES, Caisse d'Épargne

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

Outre la Commission d'Attribution de Logements et la Commission d'Appel d'Offres, le Conseil d'Administration s'appuie sur un comité logements (attribution des logements non conventionnés) et un Comité Technique (commandes non réglementées).

BILAN DES ACTIVITÉS 2018

1. Production annuelle

a) Patrimoine et offre locative

L'activité de construction, **dans le secteur conventionné**, a donné lieu à la **mise en service de 62 logements** en 2018, issus de la livraison d'opérations à Strasbourg Port du Rhin (36 logements), Wasselonne (16) et Strasbourg Cronembourg (10). Les **opérations en travaux** concernent 150 logements, dont deux résidences seniors à Reichshoffen (19 logements) et Obernai (23 logements). Les **opérations à l'étude** du secteur conventionné concernent 467 logements, dont 81 en résidence seniors. Dans le **secteur non conventionné**, les mises en services ne concernent aucun logement, des opérations relatives à 3 casernes de gendarmeries sont à l'étude.

La loi ELAN faisant état de la nécessité pour les organismes de procéder à la vente de patrimoine, la SIBAR a enregistré la cession d'un pavillon et d'un local professionnel dans le secteur conventionné et la démolition de 7 logements du secteur non conventionné.

Plusieurs opérations **de réhabilitation du patrimoine** ont été menées, pour un montant de 1,48 M€ dans le secteur conventionné et de 1,98 M€ dans le secteur non conventionné. Le programme de **travaux d'amélioration énergétique** s'est porté en 2018 sur 258 logements, dont 227 ont été totalement réalisés, et le programme 2019 porte sur 195 logements. En complément, la SIBAR a poursuivi le remplacement de chaufferies énergivores par des systèmes à granulés bois, dont 6 collectifs et 5 individuels ont été mis en service en 2018, couplés à des équipements de télégestion. Par ailleurs, une opération de réhabilitation lourde à Schiltigheim Le Marais est à l'étude pour un budget de 2 M€ de travaux et les **opérations ANRU de rénovation urbaine** ont porté sur la rénovation de 191 logements à Strasbourg Meinau, avant la mise en œuvre du nouveau projet national qui concerne les secteurs Meinau et Elsau.

La mise en œuvre de l'**agenda d'accessibilité programmée AD'AP** s'est poursuivie par les travaux de la tranche 2 portant essentiellement sur les gendarmeries et commerces. Les travaux de remplacement des équipements électriques et sanitaires ont également été conduits ou attribués pour des ensembles à Strasbourg Elsau (2 201 853 €), Strasbourg Meinau (93 559 €) et Strasbourg HautePierre (1 172 591 €).

La société a poursuivi en 2018 son action de **requalification de logements vacants**, qui a porté dans le secteur conventionné sur 95 logements vacants pour la réfection des peintures et 88 pour les sols, ainsi que dans le secteur non conventionné sur 90 logements pour la peinture et 103 pour les sols. Des actions de rénovation de parties communes et la réfection de 2 ensembles ont également été assurées.

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. Des permanences sont régulièrement organisées dans les résidences seniors (environ 2 par mois), comprenant des animations avec les locataires permettant de renforcer le lien social.

b) Accès au logement, attributions et gestion locative

Concernant l'**accessibilité économique** du parc de logements, le gel des loyers s'est appliqué en 2018 dans le secteur conventionné, où une hausse de 10,67% en 10 ans est constatée. Pour le secteur conventionné, une hausse de 0,75% est intervenue en 2018, soit une évolution de +14,37% en 10 ans.

La réduction de loyer de solidarité (RLS), mise en place par la loi de finance en 2018 pour les logements ouvrant droit aux Aides Personnalisées au Logement (APL), a été appliquée pour les ménages éligibles, représentant une réduction totale de 566 591 €. Le nombre de bénéficiaires du RLS, qui varie chaque mois, est de 1 368 en décembre 2018. L'enquête relative à l'occupation du parc social révèle que 45% des locataires du parc de logements conventionnés bénéficient d'APL.

Le projet d'**accord collectif départemental (ACD)** 2018-2020, pour le secteur conventionné, porte sur un engagement de 121 logements par an, dont 83 dans l'Eurométropole de Strasbourg, **au profit des personnes prioritaires**. Pour l'année 2018, 106 attributions ont été effectuées, dont 79 logements liées au droit au logement opposable (DALO) et au droit de réservation du Préfet (37 en faveur d'Action Logement), 6 liés au Règlement Départemental Logement Social, 12 au titre de Handilogis, 3 pour les publics prioritaires de l'Eurométropole. 27 refus ont été comptabilisés. A noter que des attributions ont également été réalisées par la SIBAR au profit de ces mêmes publics prioritaires **en-dehors de l'ACD** : 73 pour des personnes en situation de handicap, 22 pour le logement de migrants mineurs non accompagnés, 10 dans le cadre d'un appel à projet pour la création de places d'hébergement d'urgence de demandeurs d'asile.

Les autres objectifs d'attribution liés aux contingents réservataires ont porté sur le dispositif Action logement (227), l'Eurométropole de Strasbourg (72) et le Département du Bas-Rhin (2) pour le secteur conventionné.

Au 31 décembre 2018, 201 logements et 27 locaux des secteurs conventionnés et non-conventionnés sont loués à des associations ou organismes (Association Accueil Sans Frontières 67, Foyer Notre Dame, Home Protestant, Toit Haguenovien,...), dont 104 à l'association Accueil Sans Frontières 67 pour l'hébergement des demandeurs d'asile, réfugiés statutaires et régularisés. Dans le cadre de l'**accord avec le Département du Bas-Rhin**, 39 logements sont loués au 31 décembre 2018 pour le relogement de mineurs non accompagnés, en vue d'atteindre l'objectif de 50 en 2019.

Le **traitement des demandes et des attributions de logements** est assuré par la Commission d'Attribution de Logements, sur proposition de la SIBAR, qui a prononcé 786 propositions pour le secteur conventionné et 715 pour le secteur non-conventionné en 2018. En application de la loi Egalité et Citoyenneté, 20 attributions ont été adressées au bénéfice des personnes relevant du premier quartile dans les zones hors QPV, 117 pour celles relevant des autres quartiles dans les QPV et 75 pour celles relevant du système de cotations de l'Eurométropole de Strasbourg. Afin de répondre à ces nouvelles obligations, un nombre important de dossiers doit être présenté en commission pour un même bien, incluant le contact préalable des familles pour obtenir les justificatifs.

La **vacance** a concerné 295 logements en 2018 (4,68%), dont 244 dans le parc conventionné. Elle reste importante dans le secteur de l'Alsace Bossue (33 logements), des Vosges du Nord (27 logements) et LAUTERBOURG (17 logements).

En matière de gestion locative de **commerces et locaux professionnels loués par la SIBAR**, 3 baux ont été résiliés, 2 entrées dans les lieux ont été réalisées et une cession de fonds de commerce a eu lieu, portant le total de locaux loués à 27 fin 2018.

La mission de **gestion de copropriétés** et ASL a été assurée par la SIBAR en qualité de syndic et de participant à différentes copropriétés pour 25 structures.

Les **sinistres** de l'année 2018 concernent 6 sites et sont principalement liés à des infiltrations d'eaux. Les problèmes de voisinage et incivilités sont restés nombreux, particulièrement dans les grands ensembles immobiliers à Strasbourg, et les conflits de voisinage se développent sur l'ensemble du territoire.

A la clôture des comptes 2017, les **contentieux** concernaient 319 dossiers suivis dans le cadre de procédures judiciaires dans le secteur conventionné, pour un montant de 1 086 484€, et 170 dossiers dans le secteur conventionné pour un montant de 710 177€.

c) Partenariats

Le partenariat de **communication** conclu avec la chaîne ALSACE20 a été reconduit en 2018 pour une durée d'un an, permettant la diffusion d'un magazine hebdomadaire « le RDV du logement et de l'habitat avec la SIBAR », complété par la diffusion de 10 campagnes de 200 spots publicitaires de 30 secondes.

La rénovation du site internet a également été lancée suite à la fusion avec la Strasbourgeoise Habitat et à la loi ELAN, afin d'accompagner la redéfinition des fonctions commerciales de la société.

La SIBAR a renouvelé pour 2018 son adhésion à différentes structures : GIP-FSL, ADIL, EPF Alsace, Accueil Sans Frontières 67, chambre syndicale de propriété et copropriété...

2. Situation financière 2018

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capital Social | 502 225 | 502 225 | 500 000 | 500 000 |
| Chiffre d'affaires HT | 43 081 609 | 45 989 046 | 32 455 750 | 31 403 121 |
| Emprunts et dettes | 257 072 610 | 264 797 259 | 221 208 326 | 205 836 172 |
| Résultat courant avant impôts | 2 288 774 | 2 161 307 | 1 973 564 | 3 707 902 |
| Résultat exceptionnel | 2 692 365 | 2 621 786 | 2 967 785 | 2 353 094 |
| Impôt sur les bénéficiaires | 630 513 | 2 857 798 | 795 245 | 1 485 366 |
| Participation des salariés | 0 | 202 990 | 48 170 | 51 038 |
| Résultat après impôts | 4 350 625 | 1 722 305 | 4 097 934 | 4 524 592 |

Les données comptables intègrent l'activité de La Strasbourgeoise Habitat depuis l'acte de fusion-absorption du 12 décembre 2017, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017.

3. Perspectives

La **loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)** du 23 novembre 2018 a redéfini les conditions d'exercice et missions des opérateurs sociaux. La SIBAR s'inscrit ainsi 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 aux revenus faibles. Suite à l'adoption de la loi ELAN et après fusion avec La Strasbourgeoise Habitat, un nouveau plan stratégique du patrimoine est réalisé et le rapprochement avec OPUS 67, qui devra être effectif au plus tard le 31/12/2021, est acté par les deux Conseils d'Administration.

Dans la continuité des opérations engagées en 2018 et des préconisations de la loi ELAN, l'objectif de vente pour 2019 est porté à 40 logements.

L'**offre locative** bénéficiera cependant en 2019 des résultats des opérations conséquentes engagées en matière de réhabilitation. En effet, en plus de la programmation de renouvellement urbain, la SIBAR poursuit sa programmation de travaux d'amélioration énergétique, facilitée par l'application du Prêt de Haut de Bilan Bonifié (PHBB) auprès de la CDC/Action Logement pour le patrimoine conventionné.

En parallèle, la SIBAR poursuit ses efforts en faveur de l'attractivité des logements au niveau de ses différents services de gestion et de l'adaptation du logement aux situations des locataires, notamment des personnes âgées et personnes en situation de handicap.