

S I B A R (2011)



PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

A - CRÉATION

Créée en 1954, la S.A.E.M. « Société Immobilière du Bas-Rhin » a pour double mission de construire et de gérer des logements.

Il s'agit en particulier de construire des logements locatifs sociaux, des locaux professionnels et d'habitation pour les gendarmeries ainsi que certains équipements collectifs tels que des foyers d'accueil médicalisé, des centres sportifs ou des groupes scolaires.

Ces ouvrages sont réalisés soit en maîtrise d'ouvrage directe, soit en assistance à maîtrise d'ouvrage essentiellement pour les collectivités locales.

Son principal actionnaire est le Département du Bas-Rhin qui s'appuie entre autres sur l'outil SIBAR pour promouvoir une politique ambitieuse de l'habitat, en particulier dans le domaine du logement social.

Le siège de la Société se situe à STRASBOURG-MEINAU, 4 rue Bartisch.

B - ACTIONNARIAT

Le capital de la Société s'élève à 500.000 €, les 20.000 actions à 25 € l'action se répartissant comme suit :

Conseil Général du Bas-Rhin	78,575 %
Groupama	6,975 %
Caisse d'Epargne	6,975 %
Crédit Mutuel	6,975 %
Groupe « Habiter Alsace »	0,250 %
Habitation Moderne	0,190 %
Association des Maires du Bas-Rhin	0,030 %
Société d'Economie Mixte de BRUMATH	0,020 %
M. Alfred BECKER	0,010 %

C - CONSEIL D'ADMINISTRATION

- * M. Jean-Michel FETSCH, Président, représentant le Bas-Rhin
- * M. Jean-Paul WIRTH, représentant le Bas-Rhin
- * M. Serge OEHLER, représentant le Bas-Rhin
- * M. Pierre BERTRAND, représentant le Bas-Rhin
- * M. Frédéric BIERRY, représentant le Bas-Rhin
- * M. Philippe MEYER, représentant le Bas-Rhin
- * M. André LOBSTEIN, représentant le Bas-Rhin
- * M. Jean-Laurent VONAU, représentant le Bas-Rhin
- * M. Etienne WOLF, représentant le Bas-Rhin
- * Mme Janine MITTELHAEUSER, représentant la Société d'Economie Mixte de BRUMATH
- * M. Francis BOHN, représentant le groupe « Habiter Alsace »
- * M. Daniel BENTZ, représentant Groupama Alsace
- * M. Daniel LARTILLERIE, représentant le Crédit Mutuel
- * Mme Danielle BUCHI, représentant l'Association des Maires du Bas-Rhin
- * M. Olivier KOESTER, représentant la Caisse d'Epargne d'Alsace

D - DIRECTION

- * M. Richard MISTLER, Directeur Général

E - EFFECTIFS

62 employés (63 en 2010)

ACTIVITÉS 2011

► RÉALISATIONS

SOCIÉTÉS ADMINISTRÉES ET GÉRÉES

Administration et gestion des sociétés SEMATH, SOCIÉTÉ NOUVELLES CITES, SCI ILE DE France, SCI LES PORTES DE WASELONNE, SCI SCHUTTERLIN, SCI STRASBOURG-QUAI DES ALPES.

Gestion syndicale des immeubles rue du Cygne à STRASBOURG, Résidence « Portes de Wasselonne », Résidence « Ile de France », ASL « Ile de France », ASL Meinau (chaufferie tri-énergie), rue de Klingenthal à STRASBOURG-CRONENBOURG, rue d'Enghien à RHINAU et Résidence Adalric à ROSHEIM, ASL « rue Bartisch », gestion des logements communaux d'ESCHBOURG-GRAUFTHAL.

GESTION LOCATIVE

Les mises en service de logements ou pavillons (54) ont eu lieu à BRUMATH, SCHARRACHBERGHEIM, UHLWILLER, KNOERSHEIM, KRAFFT, SAESSOLSHEIM, WIMMENAU, ALLENWILLER, STRASBOURG et LA PETITE PIERRE.

43 logements ont été mis en service ainsi que 5 pavillons.

535 baux de logements ont été établis contre 508 en 2010, soit une augmentation de 5,32% par rapport à l'an passé et 448 ont été résiliés, ce qui représente une augmentation de 2,76 % par rapport à l'an dernier.

84 attributions ont été retenues au profit du Ministère de la Défense et 237 autres attributions concernent des logements conventionnés hors droit de réservation particulier. De plus, 221 logements, pavillons ou locaux ont été loués à des associations ou organismes spécialisés.

La hausse des loyers pour les programmes non conventionnés a été de 0,57 % (1,31 % en 2010) et pour les programmes conventionnés, elle s'est élevée également à 0,57 % (0,04 % en 2010).

Les décomptes de charges pour 2010 ont été transmis aux locataires dans la première quinzaine du mois de juin 2011. Ils sont globalement créditeurs. Sur 4 099 décomptes établis, 2 477 sont créditeurs et 1 622 sont débiteurs. 9 réunions de concertations locatives ont eu lieu en 2011 Les problèmes de voisinage sont toujours aussi nombreux particulièrement dans les grands ensembles immobiliers (Meinau, HautePierre, Elsau) et particulièrement liés aux bruits et aux incivilités.

ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION

1° OPERATIONS MISES EN SERVICE EN 2011

Logements : 12 à HAGUENAU 51, avenue du Professeur Leriche et 47, rue du Préfet Lezay Marnésia ; 12 à GIMBRETT, 1a et 1b rue du Centre ; 2 à WIMMENAU, 18 rue Principale ; 2 à BISCHOFFSHEIM 83 rue Principale ; 2 à BISCHWILLER rue de la Couronne ; 1 à WAHLENHEIM 17 rue Principale. Autres Locaux : 84 lits à STRASBOURG-EHPAD Pont du Danube. Gendarmeries : 7 logements + bureaux à SAALES ; 9 logements + bureaux à VILLE ; 68 logements + bureaux à MOLSHEIM. ANRU (logements reconstitution de l'offre) : 11 logements à LINGOLSHEIM 87 rue des Prés. ANRU (autres locaux) : locaux ASF à STRASBOURG HAUTEPIERRE 69 Bld Dostoïevski ; locaux CUS à STRASBOURG HAUTEPIERRE 57 Bld Dostoïevsky.

2° OPERATIONS EN TRAVAUX

Logements : 13 à NIEDERSCHAEFFOLSHEIM 10-10a et 10b rue des Tulipes ; 13 à ERNOLSHEIM SUR BRUCHE 1 et 1a rue Breitenweg ; 17 à SCHNERSHEIM Lotissement « Le Houblon » ; 4 à SALENTAL rue de l'Eglise ; 18 à HOERDT lotissement « Im Leh » ; 3 à WASELONNE 26,28,30 rue de la Gare ; 12 à LAUTERBOURG 53 rue de la 1^{ère} Armée ; 13 à BRUMATH 7a/7b rue Rampont ; 10 à BRUMATH 57/59/61 rue Rampont. Autres Locaux : 41 places à l'Institut Médico Educatif Schweitzer à BISCHWILLER-SONNENHOF ; aménagement lotissement à HOHATZENHEIM lieudit « Brandgarten ». Gendarmeries : 14 logements + bureaux à BOUXWILLER ; 21 logements + bureaux à OBERNAI. Opérations ANRU : 344 logements à STRASBOURG HAUTEPIERRE 47 à 69 Bld Dostoïevsky ; 72 logements à STRASBOURG MEINAU 9/11/13 et 17/19/21 avenue de Normandie ; 15 logements à STRASBOURG CRONENBOURG 10/12 rue de

Klingenthal ; 33 logements à STRASBOURG QUAI DES ALPES rue de Nicosie. ANRU (autres travaux) : voirie à STRASBOURG MEINAU Lotissement LA CANARDIERE.

3° OPERATIONS A L'ETUDE

Logements : 2 à BOUXWILLER ; 3 à COSSWILLER ; 2 à ERNOLSHEIM SUR BRUCHE ; 7 à BISCHOFSSHEIM ; 15 à ALLENWILLER ; 7 à HOHATZENHEIM ; 9 à SINGRIST ; 8 à SAINT PIERRE ; 21 à ERGERSHEIM ; 5 à OTTERSWEILLER ; 58 à STUTZHEIM ; 20 à AVENHEIM ; 11 à GEISPOLSHEIM GARE ; 15 à LA WANTZENAU ; 8 à HOHENGOEFT ; 9 à OFFENDORF ; 17 à LA ROBERTSAU ; 14 à BISCHWILLER ; 9 à PFULGRIESHEIM ; 27 à SOULTZ SOUS FORÊTS ; 1 à OFFENDORF ; 5 à WAHLENHEIM ; 2 à WALBOURG ; 15 à NORDHEIM ; 1 à ERSTEIN ; 1 à SARRE UNION ; 89 à DORLISHEIM ; 25 à LAUTERBOURG. Gendarmeries (logements + bureaux) : 24 à WOLFISHEIM ; 9 à MARMOUTIER ; 8 à URMATT ; 13 à ROSHEIM ; 63 à HAGUENAU ; 61 à SAVERNE. ANRU (logements reconstitution de l'offre) : 8 à OLOBSHEIM ; 233 à STRASBOURG MEINAU ; 35 à CRONENBOURG BRASSERIES. ANRU (autres locaux) : local commercial à STRASBOURG MEINAU ; Silo parking à STRASBOURG HAUTEPIERRE.

4° OPERATIONS « ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE SIBAR »

CENTRE DE HARTHOUSE (création d'une unité d'hébergement) ; COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA SOMMERAU construction d'un groupe scolaire à ALLENWILLER ; COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DE LA MOSSIG construction d'un accueil périscolaire à ROMANSWILLER ; SEMATH - BRUMATH démolition/reconstruction rue Diemer ; COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ERSTEIN création 16^{ème} logement dans la caserne de gendarmerie à ERSTEIN.

5° ACTIVITE DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Le montant des engagements pour l'exercice 2010/2011 au titre des travaux de gros entretien est de 5 047 873 € et le total des dépenses pour l'exercice 2011 qui concerne l'activité de la maintenance du patrimoine est de 3 506 502 € pour les travaux liés au gros entretien et de 183 241 € pour les travaux de remplacement des composants.

AFFAIRES GÉNÉRALES

A l'issue d'une mise en concurrence de prestataires, la SIBAR a retenu la société UNI DEAL pour procéder à la refonte du site internet. Le nouveau site permettra aux locataires potentiels et aux clients acheteurs de rechercher un bien via une cartographie sur laquelle sera localisé le patrimoine avec un descriptif sommaire et la visualisation de chaque groupe. La Société a renouvelé pour la période des fêtes de fin d'année l'action de surveillance et d'astreinte visant à réduire le nombre d'actes de vandalisme.

10 cessions ont été enregistrées ainsi que 13 acquisitions dans le cadre du développement de l'offre locative sociale. 304 dossiers de contentieux locatif ont été suivis dans le cadre de procédures judiciaire pour un montant total de 1 300 786 €. La masse salariale en 2010 s'élève à 1 926 849 € contre 1 846 629 € l'an passé. Cinq embauches et six départs ont été enregistrés en 2010.

► SITUATION FINANCIÈRE

A - BILAN

ACTIF	au 31/12/2011	au 31/12/2010
Concessions, brevets et droits similaires	42.649	10.4601
Terrains	19.464.483	17.630.153
Constructions	160.699.743	137.838.487
Installa. techniques, mat. et out. Industriels	15.179	14.043
Autres immobilisations corporelles	328.078	316.038
Immobilisations en cours	21.373.089	26.485.806
Autres titres	152	
Autres participations	28.067	27.567
Autres immobilisations financières	15.045	15.025
Prêts		
TOTAL I	201.966.484	182.337.580
Matières premières	55.983	30.604
En cours	2.234.855	1.101.325
Clients et comptes rattachés	1.197.054	954.660
Autres créances	16.525.450	17.452.020
Valeurs mobilières de placement	9.768.829	8.386.912
Disponibilités	3.479.156	5.001.530
Charges constatées d'avance	150.566	156.243
Marchandises		
TOTAL II	33.411.892	33.083.294
Charges à répartir sur plusieurs exercices	595.409	742.341
TOTAL III	595.409	742.341
TOTAL GENERAL (I à III)	235.973.785	216.163.215

PASSIF	au 31/12/2011	au 31/12/2010
Capital social ou individuel dont versé	500.000	500.000
Réserve légale	50.000	50.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Réserves statutaires ou contractuelles	1.783.654	1.783.654
Autres réserves	11.752.223	7.990.311
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	2.883.271	3.761.912
Subventions d'investissement	30.336.210	27.405.522
Provisions réglementées	21.250.464	22.247.018
TOTAL I	68.555.821	63.738.417
Provisions pour charges	13.173.577	12.348.814
TOTAL III	13.173.577	12.348.814
Emprunts auprès des établis.de crédit	131.399.113	118.278.610
Emprunts et dettes financières diverses	8.861.027	8.679.905
Avances et acomptes	1.134.346	1.182.040
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.691.906	2.476.209
Dettes fiscales et sociales	4.894.297	2.532.960
Dettes sur immobilier et comptes rattachés	3.600.067	2.831.498
Autres dettes	608.188	481.794
Produits constatés d'avance	1.055.443	3.612.969
TOTAL IV	154.244.387	140.075.985
TOTAL GENERAL (I à IV)	235.973.785	216.163.215

B - COMPTE DE RESULTAT

Nature des comptes (simplifiée)	2011	2010
PRODUITS D'EXPLOITATION dont chiffres d'affaires nets	27.229.894	25.834.869
TOTAL I	42.195.837	38.000.285
CHARGES D'EXPLOITATION		
TOTAL II	37.214.787	32.904.597
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	4.981.050	5.095.688
PRODUITS FINANCIERS		
TOTAL V	414.123	242.340
CHARGES FINANCIERES		
TOTAL VI	4.427.525	3.179.308
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	(4.013.403)	(2.936.968)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	1.486.290	2.158.721
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL VII	6.255.650	4.876.735
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL VIII	3.319.396	1.824.123
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	2.936.254	3.052.613
PARTICIPATION SALARIES	71.750	80.016
TOTAL IX		
IMPOTS SUR LES BENEFICES	1.467.523	1.369.405
TOTAL X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	48.781.312	43.119.361
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII+IX + X)	45.898.041	39.357.449
BENEFICE OU (PERTE) (total des produits - total des charges)	2.883.271	3.761.912

C - LECTURE DES COMPTES

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2011 s'est élevé à 27.229.894 € contre 25 834 869 € l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation s'établit à 4.891.050 € contre 5 095 688 € en 2010.

Les comptes annuels font apparaître un bénéfice qui s'élève à 2.883.271 € contre 3 761 912 € l'exercice précédent.

La participation des salariés est de 71.750 € contre 80.016 € l'an passé

PERSPECTIVES

En 2012, la société va poursuivre son équipement informatique par la refonte du site internet qui permettra les locations et les paiements en ligne. En parallèle, il est prévu de mettre en place une première expérimentation du suivi des charges individualisées et de la production mensuelle d'un décompte avec un dispositif d'alerte pour éviter les écarts trop importants entre les prévisions théoriques retracées dans les acomptes sur charges et le comportement des usagers.

Des études seront lancées concernant les solutions de mise en œuvre d'équipements modernes, tels que les chaufferies à granulés bois, afin d'optimiser les coûts.

Suite à l'enquête Qualité de Service, la fonction « accueil » devra être améliorée pour prendre en compte très rapidement les demandes des postulants et suivre d'une manière régulière les sollicitations des locataires, l'organisation des rendez-vous, la diffusion des informations nécessaires aux résidents dans le cadre de réunions spécifiques ou des concertations locatives.