

S I B A R (2012)



PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

A - CRÉATION

Créée en 1954, la SIBAR est une EPL (Entreprise Publique Locale) dont l'objet social est la construction et la gestion de logements locatifs sur le territoire du Bas-Rhin. Le siège social se situe 4 rue Bartisch à STRASBOURG Meinau. Au cours du dernier exercice, elle a poursuivi sa mission dans son domaine de compétences.

B - ACTIONNARIAT

L'actionnariat est détenu majoritairement par le Département du Bas-Rhin qui dispose de 78.575 % du capital social. La répartition de l'actionnariat est la suivante :

Actionnaires de la SIBAR	Représentants	Nombre d'actions Valeur nominale 25 €	%
Département du Bas-Rhin	Jean-Michel FETSCH	15 715	78,575
	Pierre BERTRAND		
	Frédéric BIERRY		
	Philippe MEYER		
	André LOBSTEIN		
	Serge OEHLER		
	Jean-Laurent VONAU		
	Jean-Paul WIRTH		
	Etienne WOLF		
Groupama	Daniel BENTZ	1 395	6,975
Caisse d'Epargne	Olivier KOESTER	1 395	6,975
Crédit Mutuel	Daniel LARTILLERIE	1 395	6,975
Groupe Habiter Alsace	Francis BOHN	50	0,25
Habitation Moderne	Jean-Bernard DAMBIER	38	0,19
Association des Maires du Bas-Rhin	Danielle BUCHI	6	0,03
Société d'Economie Mixte de Brumath	Janine MITTELHAEUSER	4	0,02
Alfred BECKER		2	0,01
	Total	20 000	100,00

C - CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé des membres suivants :

	Représentant
Jean-Michel FETSCH, Président	Département du Bas-Rhin
Pierre BERTRAND	
Frédéric BIERRY	
Philippe MEYER	
André LOBSTEIN	
Serge OEHLER	
Jean-Laurent VONAU	
Jean-Paul WIRTH	
Etienne WOLF	
Daniel BENTZ	Groupama
Olivier KOESTER	Caisse d'Epargne
Daniel LARTILLERIE	Crédit Mutuel
Francis BOHN	Groupe Habiter Alsace
Danielle BUCHI	Association des Maires du Bas-Rhin
Janine MITTELHAEUSER	Société d'Economie Mixte de Brumath

Voix consultatives :

Frédéric SBRACCIA	Représentant élu des locataires
Claudia PINNA	Représentant élu des locataires

D - DIRECTION

M. Richard MISTLER, Directeur Général

E - EFFECTIFS

62 employés (62 en 2011)

ACTIVITÉS 2012

➔ RÉALISATIONS

Gestion locative

Au cours de l'exercice 2012, la SIBAR a mis en service 179 logements locatifs, répartis sur 16 sites, soit respectivement :

- | | |
|-----------------------|----------------|
| • ERNOLSHEIM/BRUCHE | • SCHNERSHEIM |
| • NIEDERSCHAEFFOLSEIM | • WAHLENHEIM |
| • HOERDT | • LA WANTZENAU |
| • STRASBOURG | • BISCHWILLER |
| • LAUTERBOURG | • OFFENDORF |
| • BRUMATH | • SALENTAL |
| • ERSTEIN | • WALBOURG |
| • SARRE-UNION | • BOUXWILLER |

La SIBAR a également mis en service un bâtiment au profit du SONNENHOF (41 chambres) et des gendarmeries à OBERNAI et BOUXWILLER. Elle a mené une opération de fusion absorption, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012, de la Société Nouvelles Cités de LINGOLSHEIM (SNC).

Au cours de l'année, 567 baux ont été signés dont 61 au profit de personnel militaires et 343 pour le secteur conventionné. La CAL (Commission Attribution Logement) sélectionne les candidatures à partir de la plateforme départementale ImHoweb. La SIBAR a consenti 31 baux au titre de l'ACD (Accord Collectif Départemental) pour un engagement fixé à 25.

A la fin de l'exercice, 291 locations sont consenties à des associations ou organismes tels que le Foyer départemental de l'Enfance, l'ADAPEI, ... La SIBAR compte également dans son patrimoine loué le logements-foyer de l'ARAHM, l'EHPAD Danube, la MAS de LINGOLSHEIM et l'IME SONNENHOF. Le total du patrimoine représente 4 691 équivalents-logements gérés. Les augmentations conventionnelles de loyers ont été pratiquées au 1^{er} janvier.

Au cours de l'exercice, la SIBAR a poursuivi l'activité de vente du patrimoine, la gestion syndicale des ASL (Associations Syndicales Libres) et copropriétés et l'administration de la SEMATH et des SCI d'accession sociale. L'avenant de la CUS (Convention d'Utilité Sociale) relatif à l'intégration des logements-foyer a également été mis en place.

La société a enregistré la résiliation des baux des locaux désaffectés des gendarmeries, le transfert de celle de GANEVAL à l'Etat, la reprise des locaux du Mutant à la Meinau, le transfert du bail de la pharmacie de la Canardière. A la fin de l'exercice, 37 résidents situés en zone 2 et 26 en zone 3 font l'objet d'une facturation du SLS (Supplément de Loyer de Solidarité).

Le conseil de concertation locative se réunit chaque mois et examine l'ensemble des questions relatives à la gestion courante, aux décomptes de charges et à leurs imputations.

A la fin de l'exercice, 128 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 5 logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont en cours de construction, ainsi que le projet de réhabilitation de 2 immeubles du secteur ANRU de la Meinau, les locaux du Centre Médico-Social de WASSELONNE et la gendarmerie de WOLFISHEIM.

Au titre du PCS (Plan de Cohésion Sociale) et des projets ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), la SIBAR a engagé des études préliminaires sur 36 sites répartis dans le département. Ces études portent sur la réalisation de logements locatifs ordinaires, de résidences seniors, d'opérations spécifiques (SAINT-PIERRE Chemin de Stotzheim, BOUXWILLER Rue Geyling) et de gendarmeries (4).

Au titre de son activité, la SIBAR assure les missions AMO (Assistance Maîtrise d'Ouvrage) suivantes :

- ROMANSWILLER – Construction d'un accueil périscolaire
- ERSTEIN - Création d'un 16ème logement dans la caserne de gendarmerie
- SEMATH Rue Diemer – 19 logements

Au titre de la maintenance, la SIBAR a engagé 4.796 M€ pour les Gros Entretien qui sont provisionnés par référence au PSP (Plan Stratégique de Patrimoine). Elle a également mené divers travaux de remplacement de composants. Au titre de l'entretien courant, la SIBAR a enregistré 7 129 demandes de dépannage émanant de locataires. Les sollicitations les plus courantes concernent le fonctionnement ordinaire (électricité, fuites, volets, nettoyage...). 308 sollicitations ont été enregistrées dans le cadre de l'astreinte.

Le coût externalisé représente 981 K€ et le personnel en régie a mis en œuvre les fournitures d'atelier pour 215 K€. L'effectif global est de 62 salariés et la masse salariale de 1.959 M€. Au cours de l'exercice, diverses prestations administratives ont fait l'objet d'une externalisation par un accord-cadre concernant le télétravail. La SIBAR a maintenu les heures supplémentaires après leur fiscalisation. Elle a également maintenu un effort significatif en faveur de la formation du personnel.

➡ SITUATION FINANCIÈRE

A – BILAN

ACTIF	au 31/12/2011	au 31/12/2012
Concessions, brevets et droits similaires	42.649	28.050
Terrains	19.464.483	20.357.774
Constructions	160.699.743	191.206.587
Installa. techniques, mat. et outillage	15.179	17.922
Autres immobilisations corporelles	328.078	364.085
Immobilisations en cours	21.373.089	13.495.957
Autres titres	152	
Autres participations	28.067	228.859
Autres immobilisations financières	15.045	15.045
TOTAL	201.966.484	225.514.010
Matières premières	55.983	81.798
En cours productions biens	2.234.855	2.598.030
Clients et comptes rattachés	1.197.054	1.818.497
Autres créances	16.525.450	13.731.315
Valeurs mobilières de placement	9.768.829	8.425.528
Disponibilités	3.479.156	4.872.399
Charges constatées d'avance	150.566	143.626
TOTAL	33.411.892	31.671.194
Frais émission emprunt	595.409	496.070
TOTAL	595.409	742.341
TOTAL GENERAL	235.973.785	257.681.274

PASSIF	au 31/12/2011	au 31/12/2012
Capital social ou individuel dont versé	500.000	500.000
Réserve légale	50.000	50.000
Primes d'émission		42
Réserves statutaires ou contractuelles	1.783.654	1.783.654
Autres réserves	11.752.223	14.558.295
Résultat de l'exercice	2.883.271	3.207.685
Subventions d'investissement	30.336.210	31.300.186
Provisions réglementées	21.250.464	20.958.659
TOTAL	68.555.821	72.358.521
Total Provisions pour charges	13.173.577	13.059.732
Emprunts auprès des établis. crédit	131.399.113	149.279.551
Emprunts et dettes financières	8.861.027	10.133.579
Avances et acomptes	1.134.346	1.265.679
Dettes fournisseurs	2.691.906	3.735.501
Dettes fiscales et sociales	4.894.297	3.458.091
Dettes sur immobilisations	3.600.067	3.259.262
Autres dettes	608.188	520.010
Produits constatés d'avance	1.055.443	611.346
TOTAL	154.244.387	172.263.021
TOTAL GENERAL	235.973.785	257.681.274

B - COMPTE DE RESULTAT

Nature des comptes (simplifiée)	2011	2012
PRODUITS D'EXPLOITATION		
dont chiffres d'affaires nets	27.229.894	29.434.831
TOTAL	42.195.837	46.168.100
CHARGES D'EXPLOITATION	37.214.787	40.339.158
RESULTAT D'EXPLOITATION	4.981.050	5.828.943
PRODUITS FINANCIERS	441.094	329.825
CHARGES FINANCIERES	3.824.586	4.712.522
RESULTAT FINANCIER	(4.271.428)	(3.494.761)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1.486.290	1.557.515
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6.255.650	4.918.339
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3.319.396	1.758.323
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2.936.254	3.160.016
PARTICIPATION SALARIES	71.750	65.214
IMPOTS SUR LES BENEFICES	1.467.523	1.444.631
TOTAL DES PRODUITS	48.781.312	51.527.534
TOTAL DES CHARGES	45.898.041	48.319.848
BENEFICE OU (PERTE)	2.883.271	3.207.685

C - LECTURE DES COMPTES

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2012 s'est élevé à 29.434.831 € contre 27.229.894 € l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation s'établit à 5.828.943 € contre 4.891.050 € en 2011.

Les comptes annuels font apparaître un bénéfice qui s'élève à 3.207.685 € contre 2.883.271 € l'exercice précédent.

La participation des salariés est de 65.214 € contre 71.750 € l'an passé.

PERSPECTIVES

La SIBAR compte poursuivre son engagement en faveur du Plan de Cohésion Sociale en maintenant ses objectifs à 140 logements locatifs sociaux, dont 130 sur le territoire hors C.U.S. En 2013, son objectif est également de parfaire la démarche de dématérialisation et d'intégration informatique de toutes les tâches de gestion dans la perspective d'une amélioration de la qualité de services et de la réduction des coûts de gestion. Enfin, elle mettra en œuvre son projet de révision du Plan Stratégique Patrimonial et de la Convention d'Utilité Sociale pour y inclure l'ensemble des nouveaux programmes acquis ou construits et analyser la dimension thermique dans la perspective de définir les valeurs d'usage et une stratégie à moyen terme.