

SIBAR (2013)



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

D - DIRECTION

M. Richard MISTLER, Directeur Général

E - EFFECTIFS

65 employés (62 en 2012)

ACTIVITÉS 2013

➔ RÉALISATIONS

Gestion locative

Au cours de l'exercice 2013, la SIBAR a mis en service 76 logements locatifs, répartis sur 11 sites, soit respectivement :

- Nordheim
- Wahlenheim
- Brumath
- Bischoffsheim
- Wasselonne Gare
- Allenwiller
- Saint Pierre
- Geispolsheim
- Hohatzenheim
- Plobsheim
- Ernolsheim sur Bruche

Au cours de l'année, 509 baux ont été signés dont 30 au profit de personnel militaires et 288 pour le secteur conventionné. La CAL (Commission Attribution Logement) sélectionne les candidatures à partir de la plateforme départementale ImHoweb. La SIBAR a consenti 32 baux au titre de l'ACD (Accord Collectif Départemental) pour un engagement fixé à 25.

A la fin de l'exercice, 306 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 des copropriétés ainsi que l'administration de la SEMATH et des SCI d'accession sociale.

La société a enregistré la résiliation de 394 baux de logements soit une diminution de 4,37% par rapport à l'an passé. A la fin de l'exercice, 34 résidents situés en zone 2 et 29 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, 68 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 17 logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont en cours de construction.

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 37 sites répartis dans le département. Ces études portent sur la réalisation de logements locatifs ordinaires, de résidences seniors, d'opérations spécifiques (La Robertsau, Centre Médico-Social ; Strasbourg, Foyer Paroissial, jardin d'enfants) et de gendarmeries (6).

Au titre de son activité, la SIBAR assure une mission AMO (Assistance Maîtrise d'Ouvrage) suivante : SEMATH Rue Diemer – 2^{ème} tranche de 10 logements.

Au titre de la maintenance, la SIBAR a engagé 4.561.000 € 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 8.611 demandes de dépannage émanant de locataires. Les sollicitations les plus courantes concernent le fonctionnement ordinaire (électricité, fuites, volets, nettoyage...). 384 sollicitations ont été enregistrées dans le cadre de l'astreinte.

Le coût externalisé représente 837.677 € et le personnel en régie a mis en œuvre les fournitures d'atelier pour 279.945 €. L'effectif global est de 65 salariés et la masse salariale de 2.079.879 € contre 1.959.949 € l'an passé. Au cours de l'exercice, diverses prestations administratives ont continué à faire l'objet d'une externalisation suite à un accord-cadre concernant le télétravail mis en place en 2012. La SIBAR a maintenu un effort significatif en faveur de la formation du personnel.

➔ SITUATION FINANCIÈRE

A - BILAN

ACTIF	au 31/12/2013	au 31/12/2012
Concessions, brevets et droits similaires	24.709	28.050
Autres immobilisations	482.547	
Terrains	21.997.287	20.357.774
Constructions	202.822.329	191.206.587
Installa. techniques, mat. et outillage	24.507	17.922
Autres immobilisations corporelles	298.728	364.085
Immobilisations en cours	18.101.746	13.495.957
Autres participations	71.007	28.859
Autres immobilisations financières	14.995	15.045
TOTAL	243.837.856	225.514.010
Matières premières	104.868	81.798
En cours productions biens	2.267.962	2.598.030
Clients et comptes rattachés	2.018.566	1.818.497
Autres créances	13.063.660	13.731.315
Valeurs mobilières de placement	5.921.897	8.425.528
Disponibilités	7.203.719	4.872.399
Charges constatées d'avance	145.521	143.626
TOTAL	30.726.192	31.671.194
Frais émission emprun	397.526	496.070
TOTAL GENERAL	274.961.574	257.681.274

PASSIF	au 31/12/2013	au 31/12/2012
Capital social ou individuel dont versé	500.000	500.000
Réserve légale	50.000	50.000
Primes d'émission	42	42
Réserves statutaires ou contractuelles	1.783.654	1.783.654
Autres réserves	17.765.980	14.558.295
Résultat de l'exercice	2.435.507	3.207.685
Subventions d'investissement	34.108.519	31.300.186
Provisions réglementées	20.818.205	20.958.659
TOTAL	72.461.606	72.358.521
Total Provisions pour charges	13.514.878	13.059.732
Emprunts auprès des établis. crédit	162.151.547	149.279.551
Emprunts et dettes financières	9.894.227	10.133.579
Avances et acomptes	284.486	1.265.679
Dettes fournisseurs	3.159.830	3.735.501
Dettes fiscales et sociales	3.320.379	3.458.091
Dettes sur immobilisations	3.242.370	3.259.262
Autres dettes	530.691	520.010
Produits constatés d'avance	1.401.559	611.346
TOTAL	183.985.089	172.263.021
TOTAL GENERAL	274.961.574	257.681.274

B - COMPTE DE RESULTAT

Nature des comptes (simplifiée)	2013	2012
PRODUITS D'EXPLOITATION dont chiffres d'affaires nets	30.093.465	29.434.831
TOTAL	43.847.787	46.168.100
CHARGES D'EXPLOITATION	38.083.211	40.339.158
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.764.576	5.828.943
PRODUITS FINANCIERS	712.969	441.094
CHARGES FINANCIERES	4.648.893	4.712.522
RESULTAT FINANCIER	(3.935.924)	(4.271.428)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1.828.653	1.557.515
PRODUITS EXCEPTIONNELS	3.444.464	4.918.339
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1.298.692	1.758.323
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2.145.772	3.160.016
PARTICIPATION SALARIES	61.567	65.214
IMPOTS SUR LES BENEFICES	1.477.651	1.444.631
TOTAL DES PRODUITS	48.005.221	51.527.534
TOTAL DES CHARGES	45.570.014	48.319.848
BENEFICE OU (PERTE)	2.435.207	3.207.685

C - LECTURE DES COMPTES

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2013 s'est élevé à 30.093.465 € contre 29.434.831 € l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation s'établit à 5.764.576 € contre 5.828.943 € en 2012.

Les comptes annuels font apparaître un bénéfice après IS qui s'élève à 2.435.207 € contre 3.207.685 € l'exercice précédent.

Les loyers d'habitation ressortent à 18 M€ ; la progression par rapport à l'exercice précédent est de 7,28 %. Le montant des charges facturé de 5.375 M€ est légèrement inférieur au montant de l'année 2012, malgré l'augmentation du nombre d'immeubles gérés.

La participation des salariés est de 61.567 € contre 65.214 € l'an passé.

PERSPECTIVES

La SIBAR poursuivra ses efforts afin que la location devienne un réel service à l'intention des postulants, avec une expertise affinée et adaptée aux souhaits des personnes en recherche de logement. Cette adaptation s'appuiera sur les relais locaux et, en particulier, les responsables des collectivités où son patrimoine est implanté. Par ailleurs, il s'agira également de prendre en considération la mise en service des résidences seniors de manière à aboutir à une offre de services performante.

Les objectifs sur le plan technique, définis au Plan de Cohésion Sociale, concernent la production d'une centaine de logements neufs par an. Cette production devra être étudiée encore plus finement par rapport aux situations particulières de chaque bassin de vie. Il s'agit de proposer une offre locative adaptée sur les territoires concernés, tout en veillant à une bonne rentabilité des investissements.