

Société Immobilière du Bas-Rhin (Sibar)

Strasbourg (67)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-081

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-081

Société Immobilière du Bas-Rhin (Sibar)

Strasbourg (67)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-081

Société Immobilière du Bas-Rhin (Sibar) – (67)

N° SIREN : 548501360
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : Société immobilière du Bas-Rhin
Président : Monsieur Etienne WOLF
Directeur général : Monsieur Richard MISLER
Adresse : 4 rue Bartisch - 67000 Strasbourg
Actionnaire principal : Conseil départemental du Bas-Rhin

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	6 241	Nombre de logements familiaux en propriété:	6 241	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	664
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence département Bas-Rhin	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	5,22%	3,88%	3,02%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	3,53%	0,82%	1,55%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	8,65%	8,26%	9,82%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	7,30%			
Âge moyen du parc (en années)	37	42	39	
POPULATIONS LOGÉES (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	14,90%	23,90%	21,63%	
- < 60 % des plafonds	50,30%	62,20%	59,73%	
- > 100 % des plafonds	14,80%	10,80%	11,19%	
Bénéficiaires d'aide au logement	45%	51,60%	47,74%	
Familles monoparentales	18,20%	20,60%	20,91%	
Personnes isolées	29,70%	32,20%	38,31%	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,7	5,5	5,6	(2) et (4)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,0%	ns	13,3%	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE (au 31/12/2016)				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	7,2	ns	nd	(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,6	ns	3,7	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	21,7%	ns	11,0%	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2015 : ensemble des SA d'HLM de province

(4) parc conventionné

POINTS FORTS :

- ▶ Patrimoine bien entretenu
- ▶ Politique active de développement
- ▶ Pilotage financier optimisé

POINTS FAIBLES :

- ▶ Occupation peu sociale
- ▶ Fonctionnement et organisation à adapter au changement d'échelle
- ▶ Vacance importante dans le nord du département
- ▶ Politique de vente insuffisante

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Dépassements de loyers plafonds pour 14 logements
- ▶ Quatre attributions irrégulières
- ▶ Absence de computation des seuils pour certains types de marchés de travaux

Précédent rapport de contrôle : N° 2010-014 de novembre 2010.

Contrôle effectué du 23/04/18 au 10/07/18

RAPPORT DE CONTRÔLE : décembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-081

Société Immobilière du Bas-Rhin (Sibar) – 67

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	10
2.1 Contexte socio-économique	10
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Actionnariat et évaluation de la gouvernance	10
2.2.2 Évaluation de la concentration	12
2.2.3 Une structure de coopération : le GIE Viabitat 67	12
2.2.4 Evaluation de l'organisation et du management	13
2.2.5 La commande publique.....	14
2.2.6 Gouvernance financière.....	15
2.3 Conclusion	15
3. Patrimoine	16
3.1 Caractéristiques du patrimoine	16
3.1.1 Description et localisation du parc de logements	16
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation des logements conventionnés	17
3.2 Accessibilité économique du parc.....	18
3.2.1 Un niveau relativement élevé des loyers pratiqués au sein du parc conventionné	18
3.2.2 Les loyers pratiqués des logements du parc non conventionné	19
3.2.3 Supplément de loyer de solidarité (SLS).....	19
3.2.4 Charges locatives	19
3.3 Conclusion	21
4. Politique sociale et gestion locative	22
4.1 Une occupation peu sociale.....	22
4.2 Accès au logement	22
4.2.1 Connaissance de la demande	22
4.2.2 Gestion des attributions.....	23
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	24
4.3.1 Les réclamations techniques.....	24
4.3.2 La concertation locative	24
4.3.3 La prise en compte du vieillissement de la population logée.....	25

4.4	Traitement des impayés	25
4.4.1	Organisation et recouvrement.....	25
4.4.2	Evolution du stock	26
4.4.3	Structure des impayés.....	26
4.5	Conclusion	27
5.	Stratégie patrimoniale.....	28
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	28
5.2	Évolution récente du patrimoine	28
5.3	Réhabilitations et Gros Entretien	29
5.4	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	29
5.5	Maintenance du parc.....	30
5.5.1	Entretien courant du patrimoine	30
5.5.2	Exploitation du patrimoine.....	30
5.6	Ventes de patrimoine à l'unité.....	31
5.7	Autres activités	31
5.8	Conclusion	31
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	32
6.1	Tenue de la comptabilité	32
6.2	Analyse financière	32
6.2.1	Analyse de l'exploitation	33
6.2.2	Gestion de la dette	36
6.2.3	Gestion de la trésorerie	36
6.2.4	Résultats comptables	37
6.2.5	Structure financière	37
6.3	Analyse prévisionnelle.....	39
6.4	Conclusion	39
7.	Annexes.....	40
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	40
7.2	Dépassements des loyers maximaux.....	41
7.3	Tableau récapitulatif des irrégularités relevées.....	41
7.4	Sigles utilisés.....	42

SYNTHESE

La Sibar, dont le Conseil départemental est l'actionnaire de référence, a été créée en 1954 sous la forme juridique d'une SAEM (société anonyme d'économie mixte). Sa mission originelle était la production de logements familiaux destinés à la location pour le personnel fonctionnaire civil et militaire du département du Bas-Rhin. Aujourd'hui, la SAEM assure également des activités de gestion de foyers, d'aménagement et vente de terrains à bâtir, et assure le syndic lorsqu'elle est en situation de copropriété. Elle participe également au capital de filiales SCI ou SCCV réalisant des opérations de construction vente de logements à loyer libre. La société gère 3 754 logements conventionnés et 2 487 logements non conventionnés depuis la récente absorption de sa filiale société anonyme d'HLM« La Strasbourgeoise Habitat » (LSH).

Le parc des logements agréés de la société accueille, en proportion, moins de ménages défavorisés que les autres bailleurs sociaux du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et du département du Bas-Rhin. La société a une politique de loyers élevés, avec des taux au m² de surface quittancée proches des plafonds des conventions et un loyer au logement quittancé élevé en raison d'une proportion importante de grands logements.

La vacance constitue un enjeu, notamment dans le nord du département, elle n'a pas jusqu'alors fait l'objet d'un plan structuré intégrant une politique de vente, de commercialisation et de loyers pour la réduire ou en limiter la progression.

Le patrimoine est en bon état, il bénéficie d'un niveau élevé de maintenance pour maintenir l'attractivité des ensembles dans un marché concurrentiel. La politique de développement est dynamique avec une production conséquente d'offre nouvelle sur les cinq dernières.

La qualité du service rendu est très correcte ; outre l'entretien satisfaisant des espaces communs et extérieurs des ensembles immobiliers, la tenue d'une commission hebdomadaire d'attribution des logements et la fréquence mensuelle de réunion des instances de concertation locative sont plus particulièrement remarquables.

Le plan stratégique de patrimoine, précédemment limité à un programme d'entretien, est en cours de finalisation suite à l'absorption de la LSH.

La situation financière confortable résulte d'une exploitation très profitable nourrie par la politique des loyers, de développement, mais aussi par des activités hors SIEG¹ et une gestion avisée. La société engage des opérations pour résorber le retard de réhabilitation thermique sur son patrimoine, sa situation financière lui aurait pourtant permis d'aller plus vite sans attendre l'appui des prêts de haut de bilan bonifiés.

La fiscalité est un enjeu pour la société, qui intègre ce paramètre dans son pilotage financier, les montants élevés consacrés à la maintenance intégrant des changements de composants hors programmes coordonnés ont une influence sur le résultat comptable et sont en partie issus de ces choix d'optimisation.

La taille de la société évolue ; l'adaptation de l'organisation, le dimensionnement de certaines activités doivent évoluer en conséquence. Tout particulièrement, la connaissance et le suivi des indicateurs de gestion ne

¹ SIEG : Service d'Intérêt Economique Général contrepartie de l'agrément de bailleur social.

peuvent plus reposer seulement sur quelques cadres, le développement d'outils structurés de reporting doit désormais être intégré dans l'organisation. Cette évolution constitue un enjeu structurant pour la Sibar, la prochaine étape de fusion avec l'office départemental (environ 9 000 logements) envisagée par la collectivité de rattachement, rend cette exigence encore plus nécessaire, elle permettra d'améliorer le service de proximité et d'optimiser les coûts d'exploitation de deux entités dont les territoires d'intervention sont identiques.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société immobilière du Bas-Rhin (Sibar) en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'Agence rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent contrôle effectué par la mission interministérielle du logement social (Miilos) en 2010 relevait une situation financière tendue mais des résultats de l'exploitation satisfaisants. Des pistes de progrès étaient également pointées notamment concernant le respect de la réglementation en matière d'attribution de logements, la comptabilisation de renouvellement de composants en immobilisations et la réduction des frais de réception.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La Sibar, dont le conseil départemental du Bas-Rhin (CD 67) est l'actionnaire de référence, a été créée en 1954 sous la forme juridique d'une SAEM (société anonyme d'économie mixte). Sa mission originelle était la production de logements familiaux destinés à la location pour le personnel fonctionnaire civil et militaire du département du Bas-Rhin. Aujourd'hui, la SAEM assure également des activités de gestion de foyers, d'aménagement et vente de terrains à bâtir, et assure le syndic lorsqu'elle est en situation de copropriété. Elle participe également au capital de filiales SCI ou SCCV réalisant des opérations de construction vente de logements à loyer libre.

La Sibar intervient sur l'ensemble du département du Bas-Rhin. Elle gère 3 754 logements conventionnés et 2 487 logements non conventionnés. Près de 60 % de son patrimoine est localisé sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département du Bas-Rhin est majoritairement urbain avec une densité en 2015² de 234,8 habitants au km² (1 443,4 habitants au km² pour l'EMS) contre 104,6 pour l'ensemble du territoire français. Il possède une démographie dynamique. En effet, selon l'INSEE, sur la période 2010-2015, le niveau du taux annuel moyen de progression de la population bas-rhinoise est de 0,4 %, celui de l'EMS se situe à 0,5 %.

Le contexte économique du département en 2015 est moins dégradé avec un taux de pauvreté³ de 13,1 % contre 14,1 % pour l'ensemble du territoire national. Cependant, sur le segment de marché où la Sibar est le plus implanté (60 % de son parc), à savoir l'EMS, la population est plus paupérisée avec un taux de pauvreté de 19,5 %.

Le marché local de l'immobilier est globalement tendu sur les territoires d'intervention de la société. La vacance locative à plus de 3 mois pour le logement social est de 0,54 % sur l'unité urbaine de Strasbourg et de 0,82 % pour le département du Bas-Rhin pour 1,5 % en France métropolitaine. Toutefois, certains secteurs et particulièrement le nord du département connaissent un marché très détendu.

Les collectivités territoriales EMS et Conseil départemental sont délégataires des aides à la pierre.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Actionnariat et évaluation de la gouvernance

Suite à une augmentation de capital de 2 225 € autorisée par l'assemblée générale extraordinaire (AGE) du 12 décembre 2017 approuvant la fusion-absorption (cf. § 2.2.2) avec la SA d'HLM La Strasbourgeoise Habitat (LSH), le capital social de la société s'élève à 502 225 € (20 089 actions d'une valeur unitaire de 25 €). Le Conseil départemental du Bas-Rhin détient 78 % des actions de la société. Les principaux actionnaires du secteur privé sont les banques du Crédit Mutuel et de la Caisse d'Épargne ainsi que la société d'assurance GROUPAMA ; ces sociétés détiennent chacune 7 % des actions de la Sibar.

² Source INSEE.

³ Part de la population dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian.

En outre, la Sibar détient des participations au sein d'autres sociétés et banques présentées ci-dessous :

Sociétés	Nb d'actions détenues	Valeur unitaire de l'action en €	Valeur globale de la participation au capital social en €	Capital de la société	Part du capital social détenue
Société civile immobilière Schutterlin	500	1	500	1 000	50,00%
Société civile immobilière Strasbourg Cervantès	500	1	500	1 000	50,00%
Société civile de construction vente Riestelhuber	500	1	500	1 000	50,00%
Société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg	200	397,57	79 514	8 000 000	0,99%
SA coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété PROCIVIS Alsace	601	16	9 616	6 734 450	0,14%
Obernai Habitat	2	50	100	250 000	0,04%
Société coopérative de promotion immobilière du Bas-Rhin	1	15,24	15,24	n.d*	n.d
Crédit mutuel	1	7,38	7,38	n.d	n.d
Crédit Agricole	240	1,52	364,80	n.d	n.d
Banque populaire	10	7,50	75	n.d	n.d

* n.d : non disponible

Source: données de l'organisme

La Sibar est associé à la société par actions simplifiées Pierre et Territoires de France-Alsace, à hauteur de 50 % des parts sociales, dans trois sociétés civiles ayant pour objet l'acquisition, la construction et la vente de logements libres à Strasbourg.

La SIBAR tient la comptabilité des trois sociétés civiles. Les statuts, la convention de gestion et la comptabilité de la SCCV ⁴ « Ristelhuber » pour les années 2016 et 2017 ont fait l'objet d'un examen particulier ; il a permis de vérifier que les appels de fonds étaient établis à parts égales, que les prestations de la Sibar étaient bien refacturées à cette SCCV et de constater qu'aucun dividende n'était versé durant la durée de vie de ces sociétés.

Les autres participations, garantissant à la SAEM une simple représentation au sein des instances de gouvernance des sociétés concernées, restent marginales.

La société est dotée d'un conseil d'administration (CA) composé de quinze sièges dont neuf attribués au collège public et six au collège privé. Au 31 décembre 2017, le CA est composé de neuf administrateurs représentant le conseil départemental du Bas-Rhin (CD 67), actionnaire de référence de la SAEM et de 4 administrateurs du secteur privé, deux sièges du collège privé restent vacants. Deux représentants des locataires siègent également au CA. Depuis les dernières élections départementales en 2015, M. Etienne WOLF, vice-président du CD 67 en charge de la politique du logement dans le département, préside le CA.

Le CA se réunit régulièrement à une fréquence satisfaisante de cinq séances par an. L'assiduité de l'ensemble des administrateurs est également satisfaisante : sur les 3 derniers exercices, le taux de présence physique s'élève à 78 % auquel s'ajoutent 10 % d'absents ayant donné procuration. Les informations présentées permettent aux administrateurs d'exercer leurs prérogatives. La rémunération par jetons de présence des administrateurs pour leurs participations aux séances du CA, aux commissions et comités mis en place et l'examen des cumuls des mandats n'appellent pas d'observation.

Le CA délibère sur les conventions réglementées, reprises par le commissaire aux comptes dans son rapport spécial présenté en assemblée générale chaque année.

⁴ SCCV : société civile de construction vente

Outre la commission d'attribution de logements (CAL) et la commission d'appel d'offre (CAO), le CA a mis en place divers comités présidés par des administrateurs éclairant par leur avis le CA dans sa prise de décision⁵ : un comité de rémunérations donnant un avis sur la partie variable de la rémunération du directeur général, sur l'ensemble des rémunérations des cadres et des embauches ; un comité technique en charge de l'examen des marchés dont l'estimation est inférieure aux seuils réglementaires ; un jury de concours donnant son avis sur des plans ou projet dans le domaine de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'architecture et de l'ingénierie ou du traitement des données ; un comité logements, dont la composition est celle de la CAL, statuant sur les attributions de logements non conventionnés.

2.2.2 Évaluation de la concentration

L'AGE du 12 décembre 2017 a validé la fusion absorption de la société anonyme d'HLM « La Strasbourgeoise Habitat » (LSH) avec effet rétroactif fiscal et comptable au 1^{er} janvier 2017. Cette fusion qui a permis d'intégrer 1 352 logements s'est effectuée dans un but de rationaliser et de simplifier les organisations en raison de liens juridiques existants entre les deux sociétés. En effet, LSH était la filiale de la Sibar, cette dernière détenait 98,46 % de son capital social.

Le contrôle des pièces du dossier de fusion n'appelle pas d'observations de la part de l'Agence.

Cette opération de fusion a nécessité une activité accrue de la part du pôle administratif et financier, elle a fait l'objet d'un rapport du commissaire à la fusion, a été audité par le commissaire aux comptes dans son rapport sur les comptes annuels 2017. Les écritures de reprises des comptes actifs et passifs ont été vérifiées. L'actif net apporté au 1^{er} janvier 2017 est de 27 455 775 €, donnant lieu à une augmentation de capital de 2 225 € et à la constatation d'une prime de fusion de 382 197 € et d'un boni de fusion de 19 151 312 € après reconstitution des subventions et de la quote-part du résultat financier LSH dans les comptes de la Sibar.

Plus récemment et pour s'inscrire dans le mouvement initié par la loi ELAN⁶, le Conseil départemental a engagé la démarche de fusion-absorption de l'office départemental OPUS 67 par la SIBAR.

2.2.3 Une structure de coopération : le GIE Viabitat 67

La Sibar fait partie du GIE VIABITAT 67, GIE du pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat⁷. Sont également membres de ce GIE, OPUS, PROCIVIS Alsace, Nouveau Logis de l'Est (NLE), et la société coopérative de promotion immobilière du Bas-Rhin (SCPIBR).

Le GIE effectue pour la Sibar des prestations informatiques et d'assistance à la mise en œuvre de la politique patrimoniale de l'office (prospection foncière ou de biens disponibles pour acquisition) dans des conditions de conventionnement et de facturation satisfaisantes.

Les conditions de la participation financière de la Sibar ont été examinées sur la base des factures annuelles 2015, 2016 et 2017, et du budget global fourni par le GIE. La répartition des frais de fonctionnement est établie au prorata du nombre de membres pour la part fixe du GIE (30 % du budget), la part variable étant calculée au prorata du nombre de logements pour l'activité de développement et au prorata du nombre de postes utilisateurs pour l'activité de support informatique. Comme relevé lors du CA du 21 juin 2016, la vigilance de la société devra être maintenue sur ce poste de dépense afin d'en valider l'efficience.

⁵ Excepté pour le comité logements qui prend la décision d'attribution des logements non conventionnés.

⁶ Loi ELAN : Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique.

⁷ Pôle créé à l'initiative du conseil départemental en 2004 dans le but de renforcer la cohésion des organismes membres (LSH-OPUS 67- Sibar - PROCIVIS-NLE-SCPIBR) et dirigé et piloté par la conférence des présidents réunissant les présidents des membres du pôle.

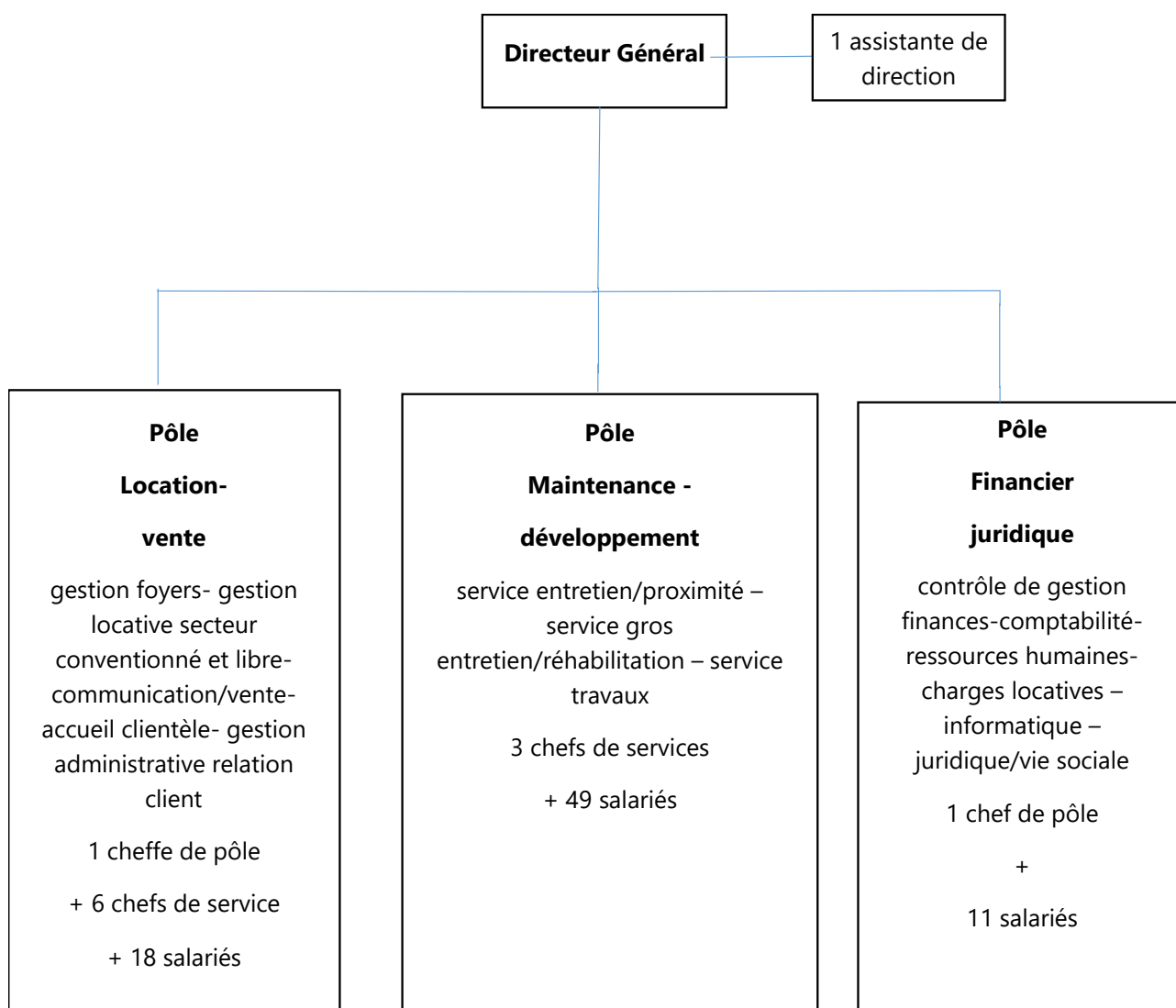
2.2.4 Evaluation de l'organisation et du management

M. Richard Mistler assure la direction générale depuis le 1^{er} janvier 2010, il exerçait depuis le 27 mai 1994, les fonctions de directeur. Son mandat social rémunéré court jusqu'au 12 mai 2019, il exerce ses missions dans la limite de la large délégation de pouvoirs qui lui est conférée.

Conformément à l'article L. 225-53 al.3 du code du commerce, le CA fixe la rémunération annuelle du mandat du DG.

Fin mars 2018, la Sibar dispose d'un effectif total de 91 personnes (86,5 ETP). Suite à la fusion, 34 collaborateurs de la société LSH ont intégré l'effectif de la SAEM.

L'organigramme de la société recouvre les champs de l'activité d'un bailleur social.



Alors que sa taille augmente après la fusion LSH, la Sibar ne dispose pas d'un dispositif de reporting, structuré, constant et faisant l'objet de revues régulières.

Les pôles ne suivent au jour le jour leur activité qu'au travers de données brutes fournies par le progiciel de gestion. Un rapport annuel d'activité très complet et factuel est présenté au CA. Cependant, aucun tableau de bord traçant régulièrement l'activité de la société avec des indicateurs et objectifs n'est mis en place. La société gagnerait à organiser un reporting (vacance locative, réclamations techniques, charges locatives etc...) visant à

favoriser le pilotage et à développer la performance globale, en définissant les objectifs, les indicateurs et en assurant des revues régulières aux fins d'ajuster les objectifs et de prendre les décisions de gestion les plus pertinentes.

L'accroissement de la taille du parc locatif géré et de l'effectif des collaborateurs rend cette évolution encore plus nécessaire. A l'issue du contrôle, la société s'est engagée dès 2019 à mettre en place un dispositif de reporting fiable, régulièrement mis à jour et structuré pour l'ensemble des pôles et des services, et a déjà communiqué à l'Agence plusieurs tableaux de suivi. L'ensemble fera l'objet d'une procédure formalisée.

L'analyse des rémunérations montre globalement une maîtrise de l'évolution des frais de personnels (cf. § 6.2.1.2). L'agence relève l'existence d'une prime d'assiduité représentant un coût pour la société en 2017 de 122 285 € (+1,75 % par rapport à 2016) et une part importante du salaire de base⁸ (9 %) d'un salarié.

2.2.5 La commande publique

La société a mis en place une commission d'appel d'offres, dont la composition n'appelle pas d'observations, qui statue sur les marchés dont les montants sont supérieurs aux seuils des procédures formalisées. Un comité technique attribue les marchés passés en procédure adaptée. Enfin, un jury de concours a été créé pour sélectionner les plans ou projets d'aménagement, d'urbanisme, architecturaux et d'ingénierie ou traitement des données.

La phase de consultation des marchés passés en procédure adaptée est perfectible. La Sibar dispose d'un règlement intérieur des achats qui mériterait d'être plus précis et contraignant pour les marchés soumis au comité technique. En effet, en deçà des seuils de procédures formalisées, la société n'a pas déterminé de seuils intermédiaires, au-delà desquels, des procédures spécifiques de consultation sont mises en œuvre. Compte tenu du niveau du seuil de procédure formalisée des marchés de travaux (5,548 M€ hors taxes) et dans un souci de bonne gestion, la mise en place de tels seuils apparaît opportune. Dans ses réponses, la Sibar s'est engagée à modifier la procédure marché en prenant en considération les constats de l'Agence.

L'analyse d'un marché de réhabilitation thermique du programme situé rue Peirottes à Strasbourg et du marché d'entretien des espaces verts révèle une absence de règlement particulier de consultation ce qui ne permet pas aux soumissionnaires d'être informés des critères de sélection. De plus, concernant ces marchés, à la lecture des PV des comités d'attribution et des rapports d'analyse des offres, seul le critère prix est déterminant dans le choix des attributaires, des critères d'ordre qualitatifs (techniques, délais...) ne sont pas pris en considération.

Enfin, l'analyse du marché de construction neuve du programme Lombard 3 à Strasbourg révèle une analyse des offres et un choix des entreprises essentiellement basée sur le critère prix alors que le règlement spécifique de consultation du marché prévoyait une pondération multi critère dans la sélection des offres (70 % pour le prix – 25 % pour le technique – 5 % pour les délais).

Faute de computation des seuils, la société ne respecte pas les procédures de passation des marchés (articles 20 à 23 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016) concernant les dépenses de travaux de plomberie/sanitaire et d'électricité.

La société passe ces commandes de travaux d'entretien courant à des entreprises sans aucune mise en concurrence. En effet, en 2017, la Sibar a passé commande des travaux de plomberie/sanitaire pour un montant total s'élevant à 422 369 € auprès de six entreprises et des travaux d'électricité pour un coût total de 63 602 € auprès de quatre entreprises. Au regard du niveau des montants totaux de ces commandes, la société aurait dû mettre en œuvre des procédures de consultation et de passation de marchés.

⁸ Source : bilan social 2017.

Dans un souci d'efficacité et de régularité de la commande publique, la SAEM doit procéder à la computation des seuils en évaluant son besoin dans le respect des articles 20 à 23 du décret n°2016-360. La computation a pour objet de regrouper les dépenses prévisionnelles ou réalisées par familles d'achats afin de vérifier si les seuils réglementaires sont atteints et d'en déduire ou de contrôler le choix des procédures à mettre en place pour les marchés passés ou à passer. A l'issue du contrôle, la SAEM indique qu'elle redéfinira pour le prochain exercice l'ensemble des accords-cadres conclus pour les besoins d'entretien du patrimoine.

2.2.6 Gouvernance financière

L'information des administrateurs est très complète, comme l'illustre le volume important du rapport annuel d'activité. Il serait opportun de proposer en complément des documents synthétiques leur permettant d'appréhender les principaux indicateurs et évolutions, davantage susceptibles de permettre les questionnements et les échanges.

Chaque année au CA de septembre ou octobre est présenté le budget modificatif de l'année en cours et primitif de l'année suivante. Ce dernier sert de référence pour les services jusqu'au budget modificatif de septembre suivant. Entre temps, la simulation financière prévisionnelle effectuée sur Visial est mise à jour. Ce pilotage par budget de référence est en passe d'être automatisé (marché en cours) via un logiciel permettant des passerelles avec les logiciels de comptabilité et de gestion.

Depuis 2018, le rapport de gestion intègre les informations relatives au délai de paiement des fournisseurs et des clients (article L. 441-6-1 du Code de Commerce).

La SAEM ne distribue pas de dividendes.

2.3 CONCLUSION

La gouvernance de la société fonctionne correctement et son organisation est cohérente. Néanmoins, la mise en place d'un dispositif de reporting pertinent est nécessaire afin d'optimiser le fonctionnement de la structure. Les pratiques concernant les consultations pour les marchés en procédure adaptée devraient être plus contraignantes. La société devra également mettre en œuvre la computation des seuils pour des dépenses d'entretien courant afin de respecter les procédures de consultation et de passation des marchés.

L'Agence attire l'attention de la gouvernance sur la nécessité d'adapter l'organisation de la société au volume de logements à gérer suite à la fusion avec la LSH dans certains domaines (charges, éventuellement les ventes etc...).

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

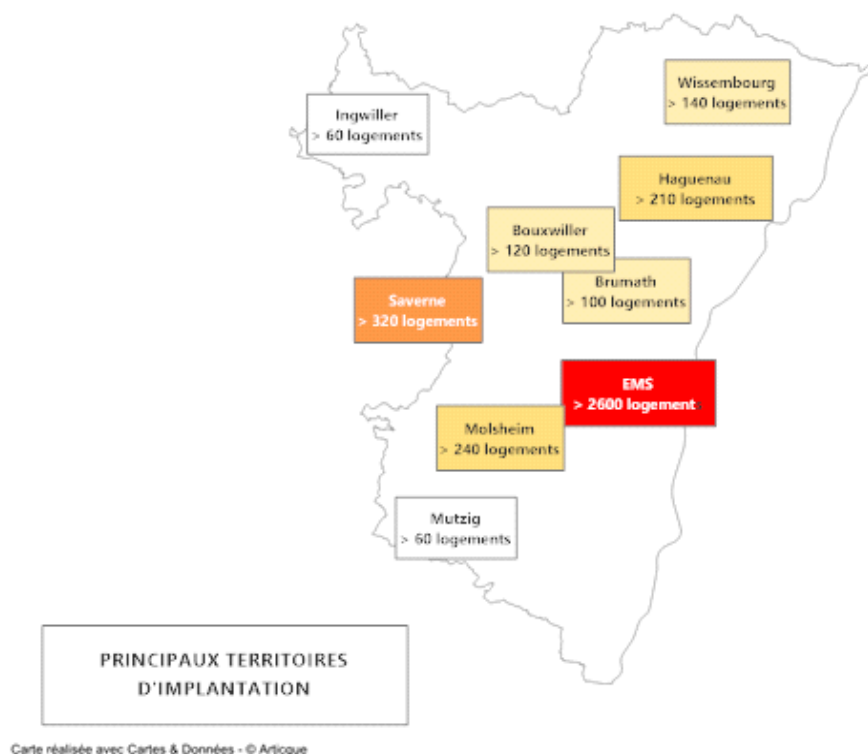
3.1.1 Description et localisation du parc de logements

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements conventionnés en propriété gérés par l'organisme	3 754	428	515	4 354
Nombre de logements conventionnés en propriété gérés par un tiers	0	13	153	64
Nombre de logements non conventionnés en propriété gérés	2 487			2 487
Total de logements en propriété	6 241	441	668	6 905

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Sources : données de la SIBAR

Au 1^{er} janvier 2018, la Sibar est propriétaire de 6 241 logements familiaux dont 2 487 non conventionnés parmi lesquels un peu moins de 500 logements sont localisés au sein de gendarmeries. Le patrimoine a connu une forte croissance en 2017 suite à la fusion avec la LSH (environ + 1 352 logements). Le parc des logements familiaux de la SIBAR est réparti comme suit :



La société est également propriétaire de 9 structures collectives correspondant à 664 équivalents-logements. Quatre sont gérées par des tiers et cinq, intégrées dans le patrimoine de la Sibar suite à la fusion avec la LSH, sont gérées en propre.

Le patrimoine est quasiment constitué exclusivement de logements collectifs (environ 95 %) et relativement récent puisque son âge moyen est de 37 ans contre une moyenne départementale à 42 ans⁹.

L'Agence relève que la société est propriétaire, notamment sur le territoire de l'EMS¹⁰, d'espaces verts et de voiries au sein de ses programmes immobiliers ; la SAEM a donc la charge d'entretien correspondante et les investissements nécessaires à la requalification des voiries et réseaux ; charges et investissements répercutés sur la quittance des locataires. Une réflexion globale et un dialogue avec la collectivité sur des rétrocessions de ces espaces apparaissent opportuns.

L'analyse de la performance énergétique du parc conventionné de la société, avant fusion avec la LSH, révèle une part encore importante de logements énergivores (E-F-G) au 1^{er} janvier 2017.

Etiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Parc du parc au 1er janvier 2017*	0,1%	9,2%	11,0%	47,5%	26,1%	4,2%	0,2%

Source : RPLS 2017

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation des logements conventionnés

La Sibar ne dispose pas d'une politique structurée de lutte contre la vacance locative importante observée dans le nord du département.

La société connaît une situation de vacance plus importante que celle observée localement. Sur la période 2011-2016, selon le bilan de la CUS (convention d'utilité sociale), le taux de vacance de plus de 3 mois est en constante augmentation (2011 : 2,27 % - 2016 : 5,82 %). En 2017, selon les données transmises par la Sibar, il baisse sensiblement suite à la fusion avec la LSH mais reste largement supérieur au ratio départemental (le taux 2017 de vacance à plus de trois mois est de 3,53 % contre un ratio départemental à 0,82 %⁽⁹⁾).

La vacance se concentre essentiellement dans des secteurs détendus et éloignés du siège comme l'Alsace bossue (nord-ouest du département), Monswiller, Bouxwiller et Lauterbourg. A titre d'exemple un programme à Harskirchen situé en Alsace bossue, composé de 10 logements individuels, présente un taux de vacance de plus de 3 mois de 40 % (4 logements) au 30 juin 2018. La durée de la vacance de ces logements varie entre 2 ans 6 mois et 5 ans 10 mois. Des décisions sur des actions de commercialisation, les niveaux de loyers et la pérennité de ces logements au sein du patrimoine de la société paraissent nécessaires. La commercialisation de ces logements n'est pas facilitée du fait de l'éloignement de ces territoires et de l'absence d'implantations territoriales.

L'Agence relève que la recherche de synergies et de mutualisation avec l'office départemental présent sur ces secteurs avec des personnels permanents, et également rattaché au conseil départemental, n'a pu concrètement aboutir alors qu'elle aurait permis une meilleure efficience.

L'Agence attire également l'attention de la société sur la situation de vacance préoccupante d'un programme de 17 logements situé à Neuwiller les Saverne. La Sibar loue à la ville depuis le 1^{er} novembre 1986 par un bail emphytéotique pour une durée de 55 ans une partie d'un bâtiment ancien atypique. Au 31 décembre 2017, 11 logements sont vacants depuis plus de 3 mois (ratio à 65 %) dont 8 depuis plus de 3 ans. Au regard de cette situation, la recherche d'une solution sur l'avenir de ce programme doit être engagée par la Sibar et la collectivité.

La réponse de la Sibar réaffirme simplement que la réduction de la vacance constitue un objectif prioritaire du pôle location-vente. L'Agence invite la société à définir une politique globale et structurée de résorption de la

⁹ Source : RPLS au 01/01/2017.

¹⁰ EMS : Eurométropole de Strasbourg.

vacance associant une révision de certains loyers, des actions ciblées de commercialisation, et une stratégie de vente adaptée.

Le taux de rotation global est légèrement plus élevé que celui de l'ensemble des organismes de logements sociaux pour le patrimoine localisé sur le département du Bas-Rhin. En 2016, il s'élève à 8,7 % alors que celui observé sur le département est de 8,3%⁽⁹⁾.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Un niveau relativement élevé des loyers pratiqués au sein du parc conventionné

Comparé aux ratios observés sur le parc social du département du Bas-Rhin, l'agence observe un niveau médian de loyers pratiqués par la SAEM pour le parc conventionné, rapporté au m² de SH¹¹ légèrement supérieur aux ratios départementaux.

Au 1er janvier 2017	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
SIBAR (logements conventionnés)	3 754	4,9	5,7	6,2
SIBAR (parc conventionné EMS)	2 253	4,9	5,5	6,3
Références département du bas-Rhin	57 553	4,9	5,5	6,3
Références EMS	45 540	4,9	5,5	6,3
Références France métropole	4 232 803	4,8	5,6	6,4

Sources : RPLS 2017

La marge disponible entre les loyers pratiqués et les maximums autorisés par les conventions APL¹² est relativement faible soit 3,75 %.

L'équipe de contrôle a également relevé un loyer médian quittancé au logement supérieur de 10,7 %¹³ à celui observé sur l'ensemble du parc social du département du Bas-Rhin. Cette situation s'explique en partie par des tailles de logements plus élevées que celles observées sur le département. En effet, la surface médiane des logements conventionnés de la Sibar est de 70 m² contre un ratio départemental de 67 m² et la proportion de grands logements est supérieure à celle constatée au niveau départemental (au 1^{er} janvier 2017 : 44 % des logements du parc ayant une typologie supérieure au T3 pour la Sibar contre 38,5 % pour le département).

De plus, la politique des loyers de la société participe à ce niveau de loyer pratiqué élevé. En effet, elle consiste pour les programmes neufs à fixer un loyer pratiqué au niveau du loyer maximum et pour l'ensemble du parc à procéder à l'augmentation réglementaire sans aucune modulation. Toutefois, l'Agence relève que le rapport d'activité 2017 mentionne la volonté, à l'avenir, d'adapter les loyers pour les personnes ayant les revenus les plus modestes.

Le contrôle réglementaire des augmentations annuelles des loyers pratiqués sur la période 2016-2017 n'appelle pas d'observation.

Au regard des éléments transmis par l'organisme, au 1^{er} janvier 2018, quatorze logements répartis dans quatre programmes présentent un dépassement du loyer maximal actualisé de la convention APL en contradiction avec les dispositions de l'article L. 442-1-1 du CCH.

¹¹ SH : surface habitable.

¹² APL : aide personnalisée au logement.

¹³ Loyer médian quittancé Sibar : 403 € - Loyer médian quittancé département 67 (données RPLS 2017) : 364 €.

Treize des quatorze dépassements concernent des logements du patrimoine de l'ex société LSH et sont antérieurs à la fusion.

Concernant ces dépassements de loyers maximaux listés dans l'annexe n°7.2, la Sibar doit procéder à leur rectification. L'agence invite également la société à rembourser l'indu aux locataires et en apporter la preuve. Ces démarches sont sans préjudice de toute action judiciaire. A l'issue du contrôle, le CA du 21 juin 2018 a autorisé le remboursement du trop-perçu d'un des logements identifiés (réf. : 1360.01.03.0006). La Sibar proposera une délibération au CA du 18 décembre 2018 pour les treize autres logements. Enfin, la société précise qu'elle procèdera aux remboursements dès que le rapport définitif de l'Ancols aura été présenté au CA en contactant chaque locataire concerné pour l'informer de sa situation.

3.2.2 Les loyers pratiqués des logements du parc non conventionné

L'analyse des loyers des logements non conventionnés révèle des niveaux moyens et médians rapportés au m² de SH¹¹ respectivement supérieurs de 8,3 % et 14 % à ceux observés pour les logements conventionnés. A l'inverse, les loyers médians et moyens quittancés des logements non conventionnés sont inférieurs à ceux constatés pour les logements conventionnés (respectivement inférieurs de 7 % et 9 %).

Les attributions des logements non conventionnés sont examinées au sein d'un comité d'attribution. L'Agence invite la Sibar à définir des plafonds de ressources et de loyers pour ces logements.

3.2.3 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

La Sibar réalise chaque année l'enquête prévue par la réglementation afin de déterminer quels sont les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS).

La société a choisi d'appliquer la modulation minimale prévue par l'article R. 441-21 du CCH.

Pour l'année 2017, comparé aux ratios SLS du parc de l'ex LSH, le tableau ci-dessous révèle des locataires assujettis au SLS environ quatre fois plus nombreux et un montant moyen de SLS quittancé plus de deux fois plus élevé au sein du parc originel de la Sibar surtout concernant le patrimoine localisé sur les territoires où la tension du marché locatif est la plus forte (zone B1).

Année 2017	Nb de logements occupés concernés par le SLS	Nb de locataires assujettis au SLS	% de logements >= à 20% de dépassement	Montant SLS appelé au titre du mois de janvier année n hors liquidation provisoire	Montant mensuel moyen SLS appelé au titre du mois de janvier année n
Zone B1 LSH	439	15	3,42%	907,00 €	60,47 €
Zone B1 SIBAR	480	44	9,17%	6 535,00 €	148,52 €
zone B1 SIBAR-LSH	919	59	6,42%	7 442,00 €	126,14 €
Zone B2 LSH	41	1	2,44%	9,00 €	9,00 €
Zone B2 SIBAR	567	9	1,59%	421,00 €	46,78 €
zone B2 SIBAR-LSH	608	10	1,64%	430,00 €	43,00 €
Zone C LSH	70	3	4,29%	38,00 €	12,67 €
Zone C SIBAR	733	21	2,86%	787,00 €	37,48 €
zone C SIBAR-LSH	803	24	2,99%	825,00 €	34,38 €
Total LSH	550	19	3,45%	954,00 €	50,21 €
Total SIBAR	1 780	74	4,16%	7 743,00 €	104,64 €
Total SIBAR-LSH	2 330	93	3,99%	8 697,00 €	93,52 €

3.2.4 Charges locatives

Le contrôle a porté sur l'exercice de régularisation des charges de l'année 2016.

3.2.4.1 Provisionnement et régularisation

Le provisionnement des charges n'est pas optimal, l'organisation en place n'est plus adaptée au volume d'informations à traiter depuis l'absorption de la LSH.

La régularisation des charges intervient en général au mois de juin et est envoyée aux locataires avec l'avis d'échéance de juillet. Les courriers de régularisation sont clairs et permettent de distinguer les principales natures de dépenses.

Le provisionnement est supérieur de 13 % aux charges réellement récupérables auprès des locataires, ce qui est conséquent et s'explique pour environ une moitié par la forte variabilité des frais de chauffage, et pour la moitié restante par une absence de suivi au programme et un manque de réactivité avec le service maintenance. En effet, les renégociations de contrats de maintenance, leur arrêt ou leur changement de prestataire (régie ou extérieur) ne sont pas signalés rapidement au gestionnaire des charges, ce qui entraîne des décalages entre montants provisionnés et charges réellement constatées. Au programme, la disparité est également importante : environ un quart des locataires ont un provisionnement qui s'écarte de plus de 25 % des charges réellement constatées. Cette situation est susceptible d'entraîner des soldes en faveur des locataires de l'ordre de 500 € ou plus rarement des demandes complémentaires de même montant. Lorsque le locataire est débiteur, il reçoit un avis de régularisation séparé de l'avis d'échéance, dont les modalités de paiement s'examinent au cas par cas lorsque le locataire en fait la demande.

Le processus de régularisation, aujourd'hui assuré par une seule collaboratrice pour partie de son temps, devra être suivi plus finement, d'autant que suite à la fusion le nombre de programmes a considérablement augmenté et le personnel de proximité (gardiens et employés d'immeubles) a doublé. Dans sa réponse, l'organisme indique vouloir renforcer les moyens dédiés au suivi des charges locatives.

3.2.4.2 Niveau des charges locatives

La nature des charges récupérées n'appelle pas d'observations, à l'exception des frais de personnel récupérables, dont la nature des interventions n'était pas clairement identifiable. Suite à la fusion avec LSH fin 2017, une requalification des postes est intervenue permettant d'aboutir à 4 grandes typologies (agent de propreté, agent technique, employé d'immeubles et gardien), les fiches de poste produites en cours de contrôle ayant permis de confirmer leur caractère récupérable. Chaque année, le collaborateur responsable de la régularisation des charges fait le bilan avec le service entretien de la part d'activité récupérable de ces personnels et de leur affectation.

Hors chauffage et eau, les charges représentent 40 € par logement et par mois en moyenne. Les principaux postes de charges récupérables sont le chauffage (y compris entretien des chaudières) pour 40 %, puis l'entretien des parties communes pour 22 %, l'eau froide pour 18 % et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour 12 %. Environ 85 % du parc bénéficie du chauffage collectif, pour un coût moyen maîtrisé de 8,60 €/m². Parmi eux, 50 % sont chauffés aux « pellets », mode de chauffage privilégié par l'organisme lors des réhabilitations ou constructions neuves, dont le coût moyen peut être estimé en 2016 à 7,80 €/m². Ce choix du mode de chauffage, associé à l'effort conséquent de la société sur le pilotage de la consommation, apparaît comme bénéficiaire à la fois pour les locataires et pour l'organisme. Le coût de l'entretien des espaces verts, aujourd'hui à environ 0,90 €/m², devra être surveillé dès 2018 compte tenu de l'extinction progressive¹⁴ de la subvention de l'Eurométropole de Strasbourg à l'horizon 2023.

¹⁴ Décision de la commission permanente du conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 28 octobre 2016.

3.3 CONCLUSION

Suite à la fusion avec la LSH, la Sibar est propriétaire de 3 754 logements familiaux conventionnés sur un total de 6 241.

Le parc de la Sibar connaît une situation de vacance préoccupante au regard des ratios locaux dans les zones où le marché locatif est détendu. Une réflexion globale sur la commercialisation, le niveau des loyers et éventuellement la vente de ce parc de logements vacants au sein du patrimoine de la Sibar devient nécessaire.

Les logements du parc conventionné sont plus difficilement accessibles aux ménages les plus modestes du fait de niveaux de loyers élevés liés notamment à des surfaces importantes. Concernant le suivi et la régularisation des charges locatives, la Sibar devra adapter son organisation et ses moyens à l'augmentation du nombre d'ensembles gérés pour mieux ajuster les provisionnements.

Enfin, la société devra remettre à niveau les loyers des quatorze logements dépassant les maximaux des conventions APL et rembourser l'indu aux locataires.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 UNE OCCUPATION PEU SOCIALE

En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Taux d'occupation des personnes de + de 65 ans
SIBAR	29,7	5,1	18,2	14,9	50,3	14,8	45	5,1
OPUS*	33,3	8,7	19	21,9	63,3	8,6	58,6	12,5
Département	32,2	11,3	20,6	23,9	62,2	10,8	51,6	12

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

* Office public d'urbanisme social

L'analyse des données OPS 2016, ci-dessus, révèle une occupation peu sociale du patrimoine conventionné actuel de la Sibar. Comparés aux ratios départementaux, les résultats de l'enquête (taux de réponse 87 %) montrent une nette sous-représentation des ménages ayant des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS et une surreprésentation des ménages ayant des revenus supérieurs à 100 % des plafonds. Les chiffres concernant le nombre de ménages bénéficiant d'aide au logement confirment ce constat. L'enquête montre également une population logée moins âgée que celle observée au sein du département du Bas-Rhin. Le caractère peu social de la population logée est moins prononcé pour le parc de la société ex LSH. Enfin, comparé aux ratios de l'office départemental (OPUS) dont la collectivité de rattachement est l'actionnaire de référence de la Sibar, l'Agence observe également une occupation du parc de la SAEM moins sociale.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logements sociaux font l'objet d'un enregistrement sous le numéro unique départemental et d'une radiation lors de l'attribution d'un logement conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH. La Sibar a accès au fichier partagé géré par l'AREAL¹⁵ et interfacé avec le système national d'enregistrement (SNE). Aucune analyse qualitative de la demande, qui pourrait alimenter objectivement toute réflexion relative à la politique d'attribution, n'est formalisée par la société.

Début 2018, au regard des données SNE, 29 401 dossiers de demandes de logements sociaux sur le département du Bas-Rhin sont enregistrés dans le fichier représentant 65 871 demandes, tout choix de localisation confondu (9 niveaux). La demande de logement social du département se concentre essentiellement sur le territoire de l'EMS. En effet, 23 659 dossiers l'ont positionnée en premier choix.

Une analyse détaillée du fichier révèle une proportion importante de ménages aux revenus modestes demandant un logement social. Près de 55 % des demandeurs sur le département du Bas-Rhin (16 236 dossiers) présentent un RFR¹⁶ inférieur au plafond 2018 PLAI¹⁷ pour une personne seule en province (11 167 €). Parmi eux, 83 % (13 532 dossiers) ont positionné l'EMS en premier choix.

¹⁵ AREAL : Association régionale des organismes HLM d'Alsace.

¹⁶ RFR : revenu fiscal de référence.

¹⁷ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration.

Sur le stock de demande de logement social bas-rhinois, 30 % des demandes ont été déposées il y a plus de deux ans, délai anormalement long fixé par le Préfet de département. Près de 85 % de ces demandes ont classé l'EMS en premier choix, ce qui témoigne sur ce territoire d'un marché local de l'habitat social tendu.

4.2.2 Gestion des attributions

Le CA a validé, pour les logements conventionnés de la SAEM, une politique d'attribution et des critères de sélection des demandes qui précisent et complètent les critères et priorités définis par le CCH, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et l'accord collectif départemental et n'appellent pas d'observations.

La commission d'attribution des logements (CAL), dont la composition est régulière se prononce exclusivement sur l'attribution des logements familiaux conventionnés.

Un comité d'attribution de logements, composé des cinq administrateurs et du représentant des locataires membres de la CAL, a pour mission de procéder à l'attribution des logements familiaux non conventionnés.

4.2.2.1 Analyse de la gestion des attributions

La CAL se réunit une fois par semaine et examine au moins trois dossiers par logement vacant, les informations fournies lui permettent d'exercer valablement ses prérogatives.

Le tableau ci-dessous décrit le délai entre la demande de logement social et la date d'attribution du logement sur la période 2014-2017¹⁸ :

Délai entre la demande de logement social et la date d'attribution du logement (en %)						
mois d'une semaine	entre 1 semaine et 15 jours	entre 15 jours et 1 mois	entre 1 mois et 6 mois	entre 6 mois et 1 an	entre 1 an et 2 ans	Supérieur à 2 ans
17	9	10	33	13	9	9

L'ancienneté des demandes est insuffisamment prise en compte, seulement 8,8 %¹⁹ des attributions de la Sibar ont bénéficié à des demandeurs dont l'ancienneté de la demande est supérieure à 2 ans. L'Agence relève que pour près de 36 % des attributions, le délai est inférieur à un mois.

Depuis juillet 2017, la Sibar prend en compte dans la gestion des attributions de logements familiaux conventionnés sur le territoire de l'EMS le système de cotation mis en place par l'EPCI²⁰.

La Sibar prend également en considération pour les attributions de logements les dispositions de la loi d'égalité citoyenneté notamment le seuil minimal de 25 % des attributions hors QPV²¹ à des ménages ayant des ressources inférieures au niveau des ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faible. Sur la période janvier-mai 2018, 5 % des attributions de logements hors QPV ont été attribués à des ménages concernés par cette disposition législative, ce qui est insuffisant.

En méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-1-1, la Sibar a procédé à 4 attributions irrégulières en raison de dépassement de plafond de ressources.

L'analyse de 1 246 attributions sur la période 2015-2017 révèle 4 attributions de logements conventionnés sur le QPV de la Meinau à Strasbourg dépassant les plafonds de ressources (cf. annexe 7.2).

¹⁸ Source : données de l'organisme.

¹⁹ Source : fichier SNE au 31/01/2018.

²⁰ EPCI : Etablissement public de coopération intercommunal.

²¹ QPV : quartier prioritaire de la ville.

L'article R. 441-1-1 du CCH permet de déroger aux plafonds de ressources à condition que le préfet fixe par arrêté les modalités de la dérogation. Les dispositions de la dérogation préfectorale concernant le quartier de la Meinau s'appliquaient jusqu'au 31 décembre 2005 ; elles n'ont pas été reconduites. Dans ses réponses, la Sibar prend acte de l'observation de l'Agence.

4.2.2.2 Gestion des contingents

L'accord collectif départemental (ACD) pour la mobilisation du parc social au titre des contingents réservés par l'État, l'EMS et le conseil départemental, fixait à la Sibar un objectif de 69 attributions pour la période 2014-2016 soit un objectif annuel de 23 attributions prononcées au bénéfice de public prioritaire (13 pour l'EMS et 10 pour le reste du département), objectif annuel reconduit pour l'année 2017. La SAEM a atteint globalement ses objectifs en prononçant 71 attributions en faveur des publics ciblés pour 63 relogements. Toutefois, l'Agence relève un nombre d'attributions hors EMS sur la période 2014-2016 inférieur à l'objectif (26 contre un objectif de 30). Concernant l'année 2017, au 31 décembre, la Sibar a effectué 15 relogements pour 27 attributions dont 5 étaient en cours de proposition.

En outre, sur la période 2014-2017, les services de l'Etat ont sollicité la Sibar pour 25 dossiers concernés par le dispositif DALO²². Sur ces 25 dossiers, 17 ont été effectivement relogés par la société.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La Sibar ne possède pas d'autre agence que le siège de la société pour l'accueil de l'ensemble des locataires du parc ; la SAEM s'appuie sur son personnel de proximité pour assurer un maillage territorial.

Cette organisation de la gestion de proximité est adaptée au patrimoine localisé sur les territoires de l'EMS et limitrophes. En revanche, pour les territoires excentrés et éloignés du siège de la société, même si l'Agence n'a pas relevé de problèmes majeurs lors de ses visites de patrimoine, des synergies avec les bailleurs présents sur ces territoires notamment l'OPH départemental, assureraient une présence plus forte auprès des locataires.

La visite de patrimoine effectuée sur une vingtaine de programme représentant environ 40 % des logements du parc a permis de constater un niveau de propreté correct des espaces communs excepté sur le patrimoine situé au quartier Elsau à Strasbourg où une attention particulière devra être apportée par la société.

4.3.1 Les réclamations techniques

Les réclamations des locataires sont traitées selon un process pertinent et tracées dans l'outil de gestion de la société.

La Sibar comptabilise 4 643 interventions en 2017 (électricité, menuiserie, vitrerie, volets...) qui sont réalisées en priorité par ses personnels (personnel de proximité et régie de 2 ouvriers).

La Sibar ne dispose pas de tableaux de bords mis à jour régulièrement permettant d'analyser finement la répartition du coût des interventions techniques (exemple : déterminer la proportion des interventions réalisées par les entreprises et le personnel de la société) ou de déterminer les délais de résolution des problèmes techniques et donc de se fixer des objectifs en la matière. Les réclamations techniques sont un des domaines à investir par le reporting (cf. § 2.2.4).

4.3.2 La concertation locative

La SAEM a mis en place en 2016 un plan de concertation locative et réunit mensuellement le conseil de concertation locative au sein duquel sont abordés les sujets concernant la gestion des immeubles, les projets

²² DALO : Droit opposable au logement.

de réhabilitation, de construction-démolition et plus globalement tous les domaines se rapportant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires.

4.3.3 La prise en compte du vieillissement de la population logée

La politique pour les personnes âgées consiste à construire des résidences adaptées à leurs besoins et à les reloger en rez-de-chaussée des immeubles. Or, le volume de logements en résidence seniors reste à ce jour limité ainsi que le nombre de logements libérés en rez-de-chaussée.

De plus, l'Agence relève une pratique restrictive de prise en charge des demandes individuelles d'adaptation de logements. En effet, sauf exceptions, le coût des travaux d'adaptation du logement, défalqué des différentes aides, est à la charge du locataire. Cette pratique, si elle est autorisée, est cependant très rarement mise en œuvre par les organismes de logement social.

Avec quatre résidences seniors représentant environ 200 logements sociaux adaptés et deux en cours de réalisation, la Sibar a développé une offre nouvelle de logements destinée aux personnes âgées. L'analyse du peuplement de ces résidences révèle un âge médian global des locataires au 31 décembre 2017 de 73 ans et près de 83,5 % de la population logée a plus de 65 ans. La résidence senior ayant la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans la plus importante (93 %) est celle de Lingolsheim.

Pour les résidences seniors en projets, la Sibar devra respecter les dispositions de l'article 20 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et son décret d'application 2017-760 à savoir l'octroi d'une autorisation spécifique du préfet de département permettant de déroger au principe d'universalité des attributions des logements. La Sibar devra également veiller à mettre en œuvre une politique d'attribution visant à loger des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Les locataires âgés font l'objet d'une attention particulière. Ainsi, le responsable accueil/clientèle a parmi ses missions celle de la gestion sociale des résidences seniors. Il y tient deux fois par mois une permanence avec une secrétaire et un technicien afin de répondre aux diverses sollicitations des locataires. En outre, une salle commune est mise à disposition des résidents pour diverses activités. Enfin, la Sibar met en relation les locataires avec différents partenaires (commerçants, associations...) afin de mettre en place diverses prestations (coiffure à domicile, portage de repas...) et animations.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Organisation et recouvrement

Les prélèvements automatiques et les paiements en ligne sont en augmentation, ils représentent respectivement 50 % et 4,7 % en 2016 et 51 % et 5,5 % en 2017. Les impayés des nouveaux locataires font l'objet d'un suivi particulier par la Sibar (part des nouveaux locataires de l'année qui présentent une situation débitrice à l'issue des cinq premiers mois de location), qui les accompagne dans la constitution de leurs demandes des garanties FSL et Locapass²³.

Bien que maîtrisé (environ 1,6 % du chiffre d'affaires en 2016²⁴), le coût des impayés est suivi régulièrement au niveau du pôle administratif, financier et juridique, ainsi que par la direction générale. Depuis octobre 2017, un service juridique de quatre personnes a été constitué au sein de ce pôle dont l'une des missions est de mettre en œuvre la phase de précontentieux puis de contentieux locatif. Chaque mois, l'activité des deux chargés du précontentieux consiste à relancer les locataires dès le premier impayé (loyer dû le 15 terme échu) par l'envoi

²³ Fonds de solidarité logement du conseil départemental (caution et garantie impayés de loyers) et Locapass (cautionnement d'Action Logement Services).

²⁴ Dispositif d'autocontrôle de la fédération des EPL.

de courriers de rappel, par des relances téléphoniques ou des entretiens physiques avec les locataires concernés. Bien qu'automatisée dans ULIS²⁵, le service juridique peut à tout moment interrompre la procédure en fonction de la situation particulière de chaque locataire. Auparavant traitées en interne dans le service juridique, ces situations sont évoquées depuis début 2018 au cours de réunions mensuelles associant le pôle location-vente et la direction générale.

Le chargé du contentieux intervient lorsqu'aucune solution n'a été trouvée et fait suite au courrier de relance avec accusé de réception envoyé au cours du troisième mois suivant la constitution de l'impayé. En liaison avec ses collègues, il prend le relais et met en œuvre les procédures classiques de recouvrement contentieux et assure la représentation de la société auprès du tribunal compétent. L'examen de dossiers de locataires en situation d'impayé a permis de vérifier que l'intervention de la Sibar en matière de recouvrement était respectueuse de la réglementation en vigueur.

L'analyse des dossiers des locataires en indemnités d'occupation n'appelle pas d'observation.

4.4.2 Evolution du stock

L'évolution du stock de créances locatives des logements conventionnés et non conventionnés sur la période 2013 – 2017 par rapport aux loyers et charges quittancés est la suivante :

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers et charges quittancés [A]	29 443	29 958	30 317	31 831	43 544
Créances (c/411 et c/416) [B]	2 600	2 657	2 828	3 774	4 099
Admissions en non valeur (c/654) [C]	95	206	142	214	268
Recouvrements sur ANV (c/7714) [D]	4	9	1	9	6
Créances locatives / quittance ((B) + (C) - (D)) / (A)	9,1%	9,5%	9,8%	12,5%	10,0%

Données : organisme contrôlé ; traitement : Ancols

Malgré une augmentation constante du patrimoine, spectaculaire en 2017 du fait de la fusion avec LSH (+30 % de logements et +37 % de loyers et charges quittancés), le montant cumulé des créances locatives au bilan rapporté aux loyers et charges quittancés est stable sur la période, aux alentours de 10 % ce qui est inférieur à la valeur médiane des SA d'HLM de province (13,3 %). La hausse ponctuelle observée en 2016 est due à un retard de paiement des loyers des gendarmeries et logements associés de 744 k€ régularisé en 2017.

4.4.3 Structure des impayés

Les locataires en impayés sont pour les deux tiers des locataires partis au 31/12/2016. La fusion avec la LSH ne change pas cette proportion. Les services de l'organisme déclarent suivre environ 500 dossiers de locataires en situation d'impayés de plus de trois mois. Enfin, un tiers de la dette est constituée de montants inférieurs à trois mois de loyers²⁶.

²⁵ Progiciel de gestion.

²⁶ Source : rapports d'activité de la Sibar.

4.5 CONCLUSION

Comparée aux organismes intervenant sur le même territoire, l'occupation du parc de la Sibar est peu sociale. La gestion des attributions présente quelques irrégularités.

La Sibar ne possède pas d'agences en propre. La présence de personnels de proximité sur les territoires d'intervention de la société assure un maillage territorial permettant d'assurer une qualité de service correct.

Le volume de créances locatives est contenu à 10 % du quittancement, stable sur la période contrôlée. La Sibar a mis en place très récemment une organisation adaptée et centrée sur le précontentieux afin de limiter le nombre de dossiers d'impayés des locataires présents.

Concernant la politique en faveur des personnes âgées, le volume de logements au sein de résidences adaptées à leurs besoins et celui des logements libérés en rez-de-chaussée des immeubles constituent une offre limitée. De plus, l'Agence relève une pratique restrictive de prise en charge des demandes individuelles d'adaptation de logements consistant à faire supporter le coût des travaux, défalqué des différentes aides, au locataire. Cette pratique, si elle est autorisée, est cependant très rarement mise en œuvre par les organismes de logement social

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La Sibar, suite à la fusion avec la société LSH, a engagé une démarche de redéfinition de sa politique patrimoniale en 2018 et notamment l'élaboration d'un nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP).

Les précédents PSP des deux sociétés accordaient peu de place à la vente. Le niveau de la vacance locative sur certains territoires doit amener la SAEM à développer ce volet dans sa future stratégie patrimoniale.

Une politique de réhabilitation thermique ambitieuse a été engagée en 2017 (cf. § 5.3). Le nouveau PSP devra donner les objectifs et séquencer cette programmation.

Enfin, le nouveau PSP devra définir les contours d'une politique d'offre nouvelle, absente des PSP précédents.

Sur la période contrôlée, la Sibar a mis en œuvre des opérations du PNRU²⁷. La société a été concernée par 58 opérations financées par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), réparties sur les quartiers de la Meinau et Hautepierre. Les avenants de sortie aux conventions des deux programmes ont été signés. Les principaux engagements de la société portaient sur la création de 154 logements nouveaux, la réhabilitation de 108 logements, la résidentialisation de 643 logements et la démolition de 220 logements. Ces opérations ont permis à la société de restructurer et de requalifier son parc notamment dans le quartier de la Meinau qui jusqu'alors souffrait d'un déficit d'entretien.

5.2 ÉVOLUTION RECENTE DU PATRIMOINE

	Parc au 1er			Acquisition		Transformation				Parc au	
	janvier	Construction (+)	VEFA (+)	et/ou	Vente (-)	d'usage (+)	Démolition (-)	Autres* (+)	31 décembre	Évolution	
2013	4 386	75		12	11			10	4 472	1,96%	
2014	4 472	81			39	19		-30	4 503	0,69%	
2015	4 503	122		10	7	1	8	-20	4 601	2,18%	
2016	4 601	183	14	4	9		13	11	4 791	4,13%	
2017	4 791	140		1 366	15		41		6 241	30,27%	
Total		601	14	1 392	81	20	62	-29		42,29%	

* déconventionnement, non livrés, mauvaise affectation

Evolution parc conventionné/non conventionné										
	Parc au 1er janvier 2013			Acquisition		Transformation			Parc au 31 déc 2017	Évolution
	Construction (+)	VEFA (+)		et/ou	Vente (-)	d'usage (+)	Démolition (-)	Autres* (+)		
Logements conventionnés	1 712	601	14	1 374	8	91	40	10	3 754	119,28%
Logements non conventionné	2 674			18	73	-71	22	-39	2 487	-6,99%
Total	4 386	601	14	1 392	81	20	62	-29	6 241	

* déconventionnement, non livrés, mauvaise affectation

L'Agence a constaté lors de la visite de patrimoine un niveau de prestations des programmes récents satisfaisant.

La fusion avec la LSH a permis en 2017 d'intégrer 1 352 logements, soit une augmentation du nombre de logements de 42 % sur la période 2013-2017. Sur la même période, la société a développé une dynamique de production de 655 logements dont 601 construits, 40 améliorations/acquisitions en maîtrise d'ouvrage directe. Cette offre nouvelle a profité presque exclusivement (à 97 %) au développement du logement social.

Les objectifs de la CUS²⁸ 2011-2016 ont été largement dépassés, le bilan affiche un taux de réalisation de 120 % concernant les mises en service (production de 721 logements pour un objectif de 600 logements).

²⁷ PNRU : programme national de rénovation urbaine.

²⁸ CUS : Convention d'utilité sociale.

Enfin, l'Agence relève que les ventes concernent principalement le logement non conventionné (90 % des ventes sur la période 2013-2017), ce qui ne répond pas aux enjeux notamment celui de la vacance locative (cf. § 5.6).

5.3 REHABILITATIONS ET GROS ENTRETIEN

La Sibar mène une politique d'entretien du patrimoine correcte en termes de volume. La programmation annuelle de gros entretien et de réhabilitation est suivie à l'aide de tableaux de bord détaillés.

Sur la période contrôlée, la société a réhabilité 14 programmes correspondant à environ 700 logements soit près de 14,5 % de son patrimoine originel. Par ailleurs, la société investit quand cela est possible sur des modes de chauffage économique (investissement de 2,5 M€ dans le cadre du PNRU²⁷ pour transformer la chaufferie collective existante du quartier de la Meinau en une chaufferie collective à pellets).

Le coût moyen de réhabilitation au logement est relativement faible (11 500 €). Toutefois, les montants investis varient fortement en fonction de la nature de l'intervention (de 6 500 € à 40 k€ le logement).

Les budgets de gros entretien sont maîtrisés. En effet, les réalisations respectent globalement les budgets validés par le CA. L'Agence relève des niveaux importants de budget gros entretien (entre 3 et 4 M€ par an) qui participent à un coût de maintenance élevé²⁹.

Enfin, près d'un tiers du patrimoine originel de la Sibar au 1^{er} janvier 2017 a un niveau de performance énergétique E à G. Le bilan de la CUS²⁸ 2011-2016 relève également ce constat et précise que grâce aux prêts de haut de bilan, la société a engagé une campagne de réhabilitation thermique en 2017 qui va se poursuivre en 2018 sur son parc originel avec l'objectif de ne plus avoir de logement classé E-F-G d'ici la fin 2018. L'Agence observe que la situation financière de la Sibar aurait permis d'engager plus tôt un tel programme.

Concernant le patrimoine de la LSH, selon le bilan de la CUS²⁸ 2011-2016, cet objectif a été atteint.

5.4 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Au regard de la taille du parc de l'organisme, la maîtrise d'ouvrage est correctement dimensionnée. La SAEM dispose au sein de son service travaux en charge de la production de l'offre nouvelle de deux chargés d'opération et deux assistantes. Le responsable du service peut également prendre en charge des opérations.

Les coûts et les plans de financement validés par le CA sur la période contrôlée des opérations de développement du parc sont décrits dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de logements	Surface utile moyenne (m ²)	Coût au logement hors taxe	Prix final/Prix de revient prévisionnel	Coût total hors taxes au m ² de surface utile	Plan de financement		
						Prêts	Subventions	Fonds propres
Constructions neuves*	559	81,79	134 875 €	0,86	1 649 €	78%	6%	16%
Ratios** région Grand Est construction neuves		66,1	137 686 €		2 083 €			
VEFA*	16	88	180 400 €	0,97	2 050 €	72%	1%	27%
Ratios** région Grand Est VEFA		61,8	128 235 €		2 075 €			
Plan de financement moyen tous logement locatifs sociaux confondus en France métropolitaine**						79%	9%	12%
Acquisitions Améliorations*	79	95	111 055 €	0,94	1 169 €	76%	11%	13%

* Calculs effectués sur la base de données fournies par la SIBAR

** Source : *info centre SISAL 2016

L'analyse des éléments transmis par l'organisme a permis de constater des coûts au m² maîtrisés pour les

²⁹Exemple : coût de maintenance 2016 : 796 € au logt pour un 7^{ème} décile des SA d'HLM 2015 à 709 € au logement.

opérations de constructions neuves et à un degré moindre pour les VEFA³⁰ comparés à ceux constatés au sein de la profession dans la région Grand Est. L'Agence relève des niveaux de surfaces utile (SU) moyennes très élevées, supérieures aux ratios de la profession (23 % pour les constructions neuves et 42 % pour les VEFA) qui impactent fortement le coût au logement des opérations VEFA.

Concernant les plans de financement, le recours à l'emprunt reste au niveau observé chez les autres bailleurs tandis que la part des subventions est inférieure de 3 % pour les constructions neuves. Ainsi, la Sibar mobilise plus de fonds disponibles que les autres organismes.

Enfin, globalement, au regard du ratio Prix final/Prix de revient prévisionnel, la société maîtrise les budgets alloués aux opérations.

5.5 MAINTENANCE DU PARC

5.5.1 Entretien courant du patrimoine

Lors des visites de patrimoine, l'équipe de contrôle a pu constater un parc globalement bien entretenu.

La société mobilise prioritairement son personnel pour les travaux d'entretien courant. Tous les travaux n'entrant pas dans le champ de compétences des agents font l'objet d'une commande aux entreprises retenues lors de la consultation pour les accords cadre par corps d'état.

Sur la période 2013-2017, selon les données transmises par la société³¹, le budget annuel moyen consacré à l'entretien courant est de 1,3 M€ avec un pic en 2016 (1,6 M€).

Ce budget annuel comprend les dépenses effectuées auprès des entreprises et les fournitures pour les travaux en régie mais exclut la masse salariale de la régie. En moyenne, le coût des interventions des entreprises représente environ 83,5 % du budget.

5.5.2 Exploitation du patrimoine

L'ensemble des diagnostics de performance énergétique a été effectué.

Au vu des suivis réalisés par la Sibar, la société est en ordre de marche pour se conformer à la réglementation sur les DA-PP³². Au 30 avril 2018, 72,31 % des DA-PP des logements concernés ont été réalisés, le reliquat étant programmé courant 2nd semestre 2018.

Les ascenseurs sont entretenus par un prestataire. La société assure un suivi régulier.

La Sibar est à jour concernant la réalisation des comptes rendus d'exposition au plomb (228 logements concernés).

La maintenance des appareils individuels de chauffage est assurée par deux prestataires. La société dispose d'un suivi correct. Le taux de pénétration autour de 94 % reste perfectible.

³⁰ VEFA : Vente en état futur d'achèvement.

³¹ Source : Rapports d'activité annuels.

³² DA-PP : diagnostic amiante parties privatives.

5.6 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La présentation du rapport d'activité annuel permet au CA d'être informé du bilan des ventes réalisées. La tenue des dossiers ventes n'appelle pas d'observations particulières. Sur la période contrôlée, la société a vendu 37 logements dont seulement 3 conventionnés.

Le CA autorise chaque mise en vente de programme ; pour une meilleure visibilité de la politique de vente, il serait opportun que les administrateurs puissent se prononcer sur une réelle stratégie (nombre et localisation des logements à vendre (cf. § 5.1), politique de prix...), laquelle pourrait constituer une des réponses à la vacance locative et participer au parcours résidentiel des locataires de la SAEM.

Une seule salariée consacre une partie de son temps de travail aux ventes. Le développement d'objectifs plus ambitieux pour les ventes pourra nécessiter le renforcement de cette organisation.

5.7 AUTRES ACTIVITES

Depuis la fusion avec la LSH, la Sibar gère directement cinq structures collectives³³représentant 600 équivalents logements. Les personnels LSH qui géraient ces structures ont intégré le pôle location/vente - service gestion foyers. L'association ARSEA³⁴ assure l'accompagnement social des résidents de la seule résidence sociale. L'agence relève que les attributions des logements-foyers sont effectuées par le service gestion foyers. L'Agence invite la société à plus de transparence dans les attributions sur ce segment par la mise en place d'une commission associant la gouvernance.

La Sibar exerce une activité de syndic pour cinq programmes immobiliers correspondants à 74 logements (50 sont propriété de la Sibar) dont la gestion n'appelle pas d'observations. La SAEM est également présente dans sept autres copropriétés³⁵, gérées par d'autres syndics.

5.8 CONCLUSION

La Sibar assure un développement soutenu de son patrimoine sur la période contrôlée. Elle a engagé plus récemment une politique de réhabilitation notamment sur le volet thermique en mobilisant les prêts de haut de bilan bonifiés. La situation financière aurait permis de les engager plus tôt.

Le nouveau PSP devra formaliser une politique de développement, intégrer une politique de vente ambitieuse, et dimensionner et cadencer la politique de réhabilitation.

³³ 1 résidence sociale – 2 résidences étudiant – 1 foyer jeunes travailleurs – 1 foyer travailleurs.

³⁴ Association Régionale Spécialisé d'action sociale d'Éducation et d'Animation.

³⁵ Total de 765 logements pour 264 appartenant à la Sibar.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le pôle administratif, financier et juridique de la Sibar est composé de 12 personnes dont 6 dédiées à la comptabilité et aux affaires financières. Outre les activités comptables et financières, ce pôle assure également les fonctions de suivi budgétaire, ressources humaines, régularisation des charges, référent informatique pour la société, service juridique et impayés. Le pôle assure également, sur la base d'une convention et contre rémunération, la comptabilité des 2 SCI et de la SCCV (cf. § 2.2.1).

Les comptes 2012 à 2016 ont été examinés par l'équipe de contrôle et servent à l'analyse financière ci-après. Ils ont été certifiés sans réserve par le commissaire au compte, renouvelé suite à une consultation pour une période de 6 ans lors de la réunion du CA du 15 mars 2016. Les comptes 2017, qui agrègent ceux de la Sibar avec ceux de l'ex-LSH, ont été obtenus en cours de contrôle et ont pu servir ponctuellement à affiner l'analyse.

La comptabilité est bien tenue, le détail des sous comptes permet au besoin des analyses thématiques (récupérabilité des charges par exemple). La Sibar a engagé en 2016 un travail de mise en conformité avec le règlement de l'ANC n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, homologué par arrêté du 21 août 2015. Ce travail s'est poursuivi en 2017, avec par exemple l'enregistrement du produit des loyers sur des comptes 704 en lieu et place de comptes 706. L'Agence invite la société à achever cette démarche pour l'approbation des comptes 2018.

Depuis 2016, l'obligation de présenter distinctement le résultat de l'activité agréée dans les comptes annuels est respectée par la société (article 171-2 du règlement n°2015-04).

Les achats et les attributions relatifs aux marchés, ainsi que ceux hors marché, ont fait l'objet d'une mission d'interim du CAC respectivement en 2013 et 2014. Les conclusions et recommandations ont été prises en compte par la société, de telle sorte que la chaîne de la dépense est aujourd'hui sécurisée et dématérialisée. Les procédures « Achats » et « Marchés » doivent être toilettées, pour inclure notamment le système de visa d'engagement actuel et les nouvelles dénominations des services suite à la fusion. En 2018, la Sibar s'est également acquittée des obligations relatives au RGPD³⁶ entré en vigueur à compter du 25 mai 2018.

La provision pour gros entretien, très bien dotée à 14 655 k€ à la clôture de l'exercice 2016, est bien déterminée sur la base d'un plan prévisionnel des travaux à 5 ans qui affecte à chaque nature de travaux une durée de renouvellement théorique.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les différents ratios commentés ci-après portent sur l'ensemble des activités de la Sibar entre 2012 et 2016 (avant la fusion avec LSH). Ils sont comparés aux statistiques nationales BOLERO³⁷ 2015 des SA d'HLM de province, mises à jour en février 2018.

³⁶ Règlement général sur la protection des données (règl UE 2016/679 du 27 avril 2016).

³⁷ Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes, base de données du Ministère de la Cohésion des Territoires. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'évolution de l'autofinancement net de la Sibar de 2012 à 2016 est la suivante :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	23 150	24 068	24 942	25 069	26 335
Coût de gestion hors entretien	-6 369	-6 284	-6 343	-6 602	-6 681
Maintenance (GE + entretien courant)	-4 008	-3 955	-3 573	-4 345	-3 813
TFPB	-1 884	-1 878	-1 921	-2 090	-2 063
Flux financier	440	712	582	375	351
Flux exceptionnel	-1 463	-1 669	-1 185	-1 412	-9
Autres produits d'exploitation	2 485	556	1 360	794	928
Pertes créances irrécouvrables	-310	-95	-206	-142	-214
Intérêts opérations locatives	-4 070	-3 785	-3 394	-2 967	-2 709
Remboursements d'emprunts locatifs	-6 036	-5 100	-5 690	-6 838	-6 189
Autofinancement net ⁽¹⁾	1 935	2 570	4 572	1 842	5 936
% du chiffre d'affaires	8,08%	10,40%	16,94%	6,95%	21,74%

Moyenne de ce ratio sur les 3 derniers exercices : **15,21%**

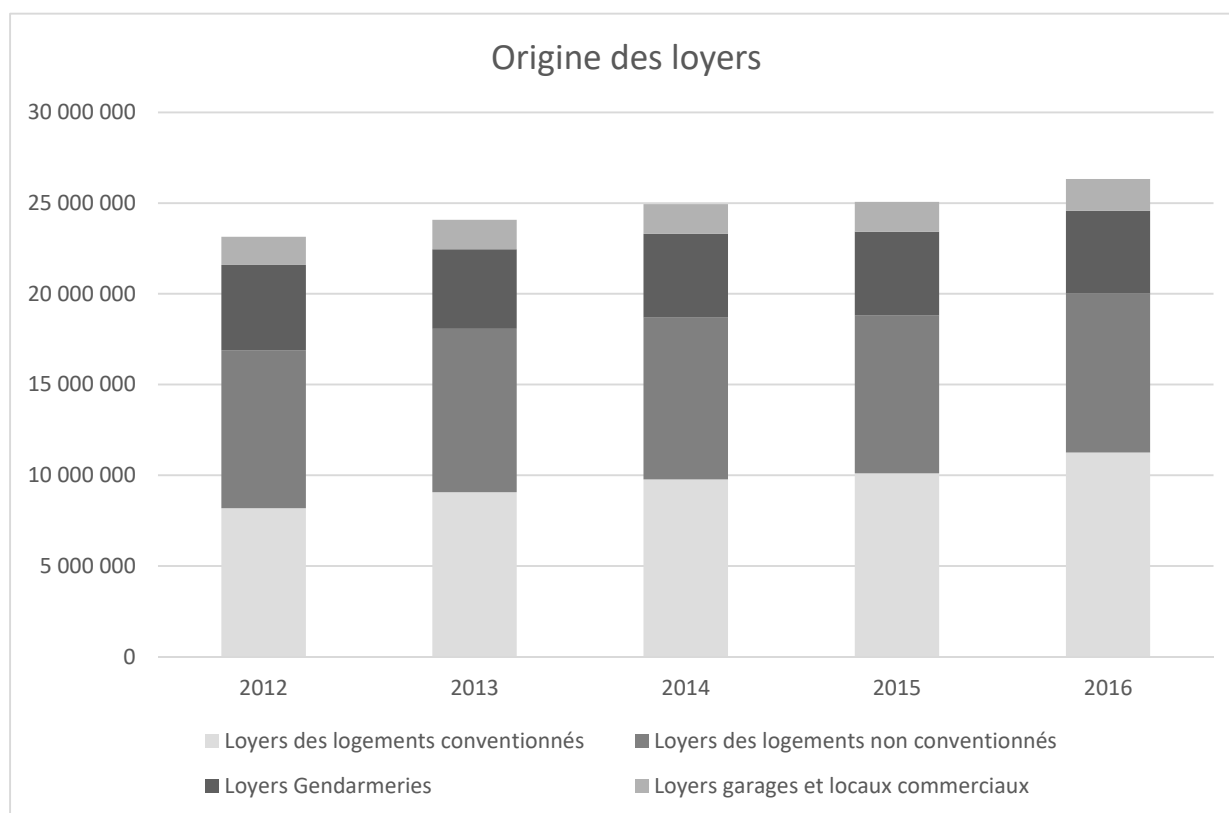
(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Observée à travers l'autofinancement net, la profitabilité de l'exploitation de la Sibar ressort avec une forte variabilité (entre 7 % et 22 % du chiffre d'affaires), tout en restant chaque année bénéficiaire. Elle se caractérise par une progression constante des loyers (+14 %) en rapport avec l'augmentation du nombre de logements loués, des coûts de gestion en faible augmentation (+5 %), et des intérêts qui chutent de 33 % sur la période contrôlée (cf. § 6.2.1.2).

Les éléments conjoncturels qui expliquent principalement les variations observées sont l'encaissement de la subvention ANRU (quartier de la Meinau) de 2,3 M€ qui impacte les autres produits d'exploitation en 2012, le remboursement anticipé d'un prêt GAIA³⁸ pour 857 k€ en 2015, et de forts dégrèvements de TFPB en 2016 avec un effet sur les flux exceptionnels. En effet, la Sibar fait appel depuis 2015 à une entreprise de consultants pour optimiser les dégrèvements de TFPB, ce qui a eu pour conséquence un produit exceptionnel de 730 k€ en 2016.

³⁸ Prêt de la Caisse des Dépôts en vue de l'acquisition et viabilisation de terrains, à condition que ceux-ci soit donnés à bail (à construction, à réhabilitation ou emphytéotique), dans un délai de 2 ans à compter de la signature du contrat de prêt, pour la réalisation de logements sociaux ou d'opérations d'accession sociale à la propriété.

6.2.1.1 Les loyers

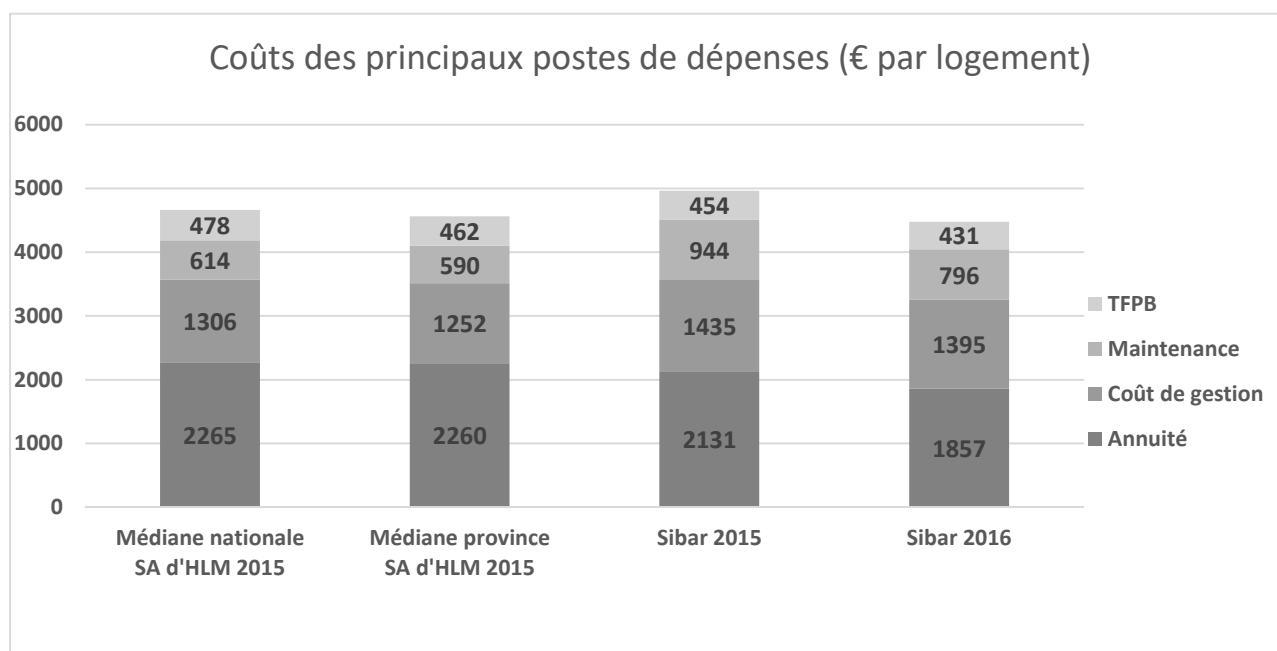


Pour l'exercice 2016, sur un total de 26 M€, le produit des logements conventionnés représente 42 % du produit total, le reste se répartissant entre logements non conventionnés (34 %), garages et commerces (7 %), et gendarmeries (17 %). La tendance observée s'inscrit dans la trajectoire historique récente du patrimoine de la Sibar, l'accroissement du patrimoine s'étant effectué par la construction ou l'acquisition de logements conventionnés, tendance encore accentuée par la fusion avec LSH (+1 350 logements conventionnés en 2017 passant la part du produit des loyers conventionnés à 50 % du produit total).

La Sibar a appliqué en juin 2018 la RLS³⁹ avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018 instaurée par la Loi de Finances 2018. Son impact est estimé entre 600 et 700 k€ annuels, soit environ 4 % du produit des loyers conventionnés, ou encore 2 % du produit total.

³⁹ Réduction du Loyer de Solidarité.

6.2.1.2 Les principaux postes de dépenses



Le coût au logement de la TFPB est légèrement sous la médiane, 454 € par logement en 2015 pour une valeur médiane à 462 € par logement ; ce constat est usuel s'agissant des organismes de logement social alsaciens, d'autant que le patrimoine de la Sibar situé dans les QPV de l'Eurométropole de Strasbourg est important⁴⁰.

Le principal poste de dépenses de la Sibar est le coût de l'annuité de la dette. Ce coût est cependant faible (2 131 € par logement en 2015 et 1 857 € par logement en 2016 soit respectivement 39 % et 34 % du produit des loyers) au regard des valeurs médianes 2015 (2 260 € par logement et 45 % du produit des loyers). De plus, il est en diminution constante depuis 2012 puisque, pour cet exercice, il représentait 2 300 € par logement et 44 % des loyers. Dans le détail, on s'aperçoit que cette diminution résulte d'une baisse du coût des intérêts locatifs. Outre la baisse générale des taux d'intérêts intervenue sur la période contrôlée, la Sibar a également renégocié certains emprunts à des taux plus avantageux.

Les coûts de gestion s'élèvent à 1 395 € par logement en 2016 pour une médiane de référence à 1 252 € par logement. Leur hausse est par ailleurs très modérée (+ 5 %) sur la période contrôlée. En effet, les charges de personnel (hors personnel régie) diminuent sur la période pour atteindre 650 € par logement en 2016, la Sibar ayant volontairement différé plusieurs recrutements dans la perspective du rapprochement avec LSH⁴¹, tandis que les frais généraux ne progressent que modérément. Par ailleurs, le crédit-bail immobilier finançant la construction des locaux du siège de la Sibar arrive à son terme en 2017, permettant un gain significatif d'environ 9 % sur les coûts de gestion tout en assurant la propriété des locaux. Dans le même temps, la hausse de la cotisation CGLLS, assise sur les résultats de la société, a progressé dans les mêmes proportions. L'Agence invite la société à poursuivre ses efforts en matière de maîtrise des coûts de gestion.

Parmi les principaux postes de dépenses, seule la maintenance se distingue par des valeurs très élevées : plus de 4,3 M€ ont été consacrés à la maintenance et au gros entretien en 2015, ce qui représente 944 € au

⁴⁰ Cf. convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV sis sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg pour la période 2016-2018, en date du 21 décembre 2016.

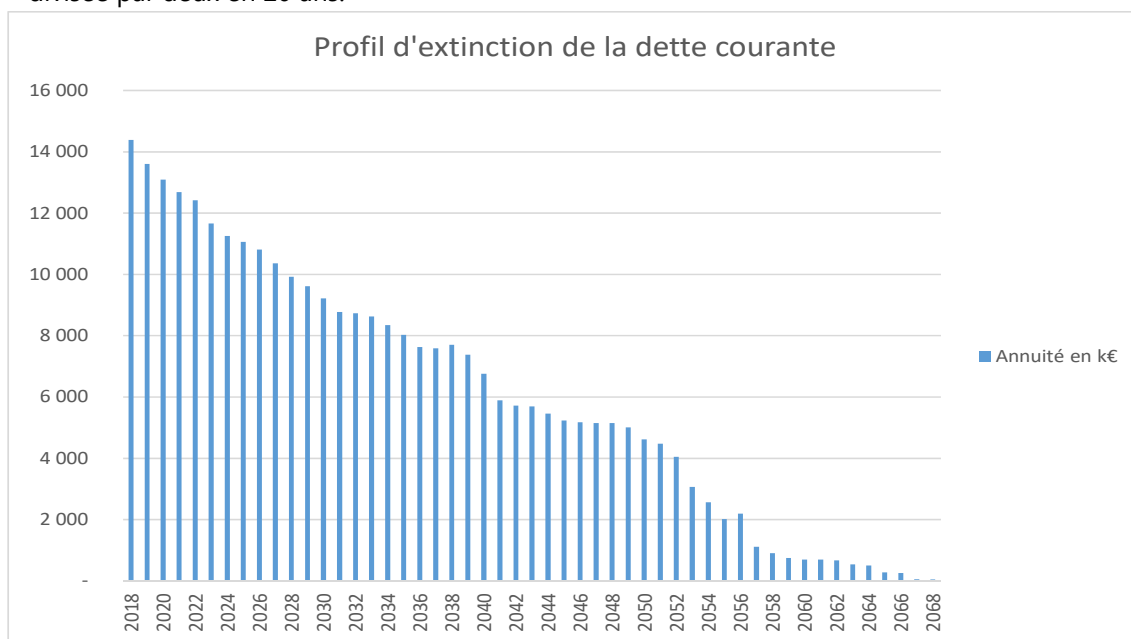
⁴¹ Cf. PV du CA du 06 avril 2017.

logement et place la Sibar dans le dernier décile de référence. Stable sur la période contrôlée aux alentours de 870 € du logement et combiné à une politique de réhabilitation effective, ce coût traduit l'effort soutenu de l'organisme pour maintenir en très bon état son patrimoine, ce qui a pu être constaté lors des visites sur site. En moyenne, l'entretien courant représente 30 % de ces coûts, les 70 % restant étant affectés au gros entretien (requalification d'équipements, de menuiseries, de balcons, de sanitaires obsolètes, de travaux dans les parties communes afin de maintenir l'attractivité des ensembles dans un marché concurrentiel), gros entretien qui comprend une part importante de remise en état des logements à la relocation.

6.2.2 Gestion de la dette

A la clôture de l'exercice 2017, la structure de la dette locative de la société (incluant la dette de l'ex-LSH et dont une partie a été renégociée) se caractérise par :

- un en-cours global (y compris les cautionnements) de 246 M€ adossé très majoritairement au livret A ;
- l'absence de prêt structuré et de contrat d'échange de taux ;
- un prêt de haut de bilan bonifié de 6,260 M€ dont la Caisse des Dépôts et Consignations a confirmé la 2^e tranche au vu des travaux réalisés en 2017 ;
- un coût de l'annuité qui représente 33,8 % du produit des loyers en 2016, bien inférieur à la référence 2015 des SA de province (45,3 %). D'autre part, l'examen du graphique ci-dessous montre un profil d'extinction de la dette courante favorable à de nouveaux investissements à court terme, celle-ci étant divisée par deux en 20 ans.



6.2.3 Gestion de la trésorerie

La trésorerie, majoritairement constituée de ressources longues (cf. § 6.2.5), est très conséquente puisqu'elle atteint 26 M€ à la clôture de l'exercice 2016 soit 6,5 mois de dépenses, valeur qui place la Sibar dans le 7^e décile de l'échantillon de référence. Elle fait l'objet de placements financiers sur lesquels se prononce le conseil d'administration. Ils sont constitués pour l'essentiel de livrets d'épargne, de comptes à terme et de rémunération de compte courant, qui ont rapporté 32 € par logement en 2016.

La trésorerie atteint fin 2017 un niveau de 41 M€, supérieur au produit annuel des loyers (35 M€).

6.2.4 Résultats comptables

Ci-après figurent les résultats comptables de la Sibar entre 2012 et 2016, ainsi que la part des plus-values de cessions s'y rapportant :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	3 208	2 435	2 733	4 525	4 098
Plus-values de cessions	1 245	1 331	2 155	1 059	592
- part des plus-values de cessions dans le résultat	38,8%	54,7%	78,9%	23,4%	14,4%

Les plus-values de cessions viennent abonder un résultat déjà bénéficiaire, et proviennent majoritairement de l'activité non agréée.

6.2.5 Structure financière

L'évolution de 2012 et 2016 de la structure du bilan de la Sibar est exposée dans le tableau ci-dessous :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	72 358	77 461	79 963	81 668	86 364
Provisions pour risques et charges	13 060	13 515	17 324	16 312	17 362
- Dont PGE	12 840	13 160	16 256	15 805	14 655
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	80 382	86 941	93 317	100 269	106 404
Dettes financières	156 975	169 815	179 445	188 361	206 176
Actif immobilisé brut	306 392	331 176	347 853	377 066	393 597
Fond de Roulement Net Global	16 383	16 556	22 196	9 544	22 709
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					28 961
Stocks (toutes natures)	3 520	3 212	2 758	2 543	2 731
Autres actifs d'exploitation	15 046	14 981	12 969	11 812	10 539
Provisions d'actif circulant	2 214	2 389	2 527	2 698	2 838
Dettes d'exploitation	9 474	8 627	7 192	11 139	10 377
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	6 878	7 177	6 008	518	55
Créances diverses	2 021	1 796	2 172	870	1 208
Dettes diverses	5 814	5 543	4 180	6 336	4 654
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR hors exploitation	-3 793	-3 747	-2 008	-5 466	-3 446
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	3 085	3 430	4 000	-4 948	-3 391
Trésorerie nette	13 298	13 126	18 196	14 492	26 100

⁽¹⁾ Fonds de roulement net global à terminaison: mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁽²⁾ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Jugée tendue par le précédent rapport de la Miilos en 2010 du fait des investissements consentis, la situation financière de la Sibar s'est considérablement renforcée sur la période contrôlée. Ainsi, le FRNG de la société au 31/12/2009 représentait 3,1 mois de dépenses. Il s'élève au 31/12/2016 à près de 23 M€ soit 5,6 mois de dépenses moyennes 2016 (la valeur médiane de référence est de 3,7 mois de dépenses). De plus, à cette date, le montant du FRNG à terminaison a pu être estimé selon l'analyse de l'engagement à terminaison des opérations non soldées et en cours fourni par l'organisme à 28,9 M€ soit 7,2 mois de dépenses moyennes.

La situation financière de la Sibar est aujourd'hui tout à fait correcte. L'évolution favorable observée s'explique en haut de bilan par une progression plus forte des ressources longues (les fonds disponibles augmentent de 21 % du fait des résultats bénéficiaires mis en réserve et de l'augmentation des provisions pour risques, les

dettes financières augmentent de 31 %) que des emplois longs (l'actif immobilisé net des amortissements progresse de 27 %). D'autre part, la situation de bas de bilan a également évolué en passant d'un besoin à une ressource en fonds de roulement, en grande partie du fait des activités annexes de la SAEM.

On notera en 2015 qu'une augmentation significative de l'actif immobilisé brut (+30 M€ majoritairement dus à l'immobilisation de constructions sur sol propre) en grande partie préfinancée sur fonds propres a temporairement fragilisé le fonds de roulement net global.

6.2.5.1 Indépendance financière

La dette financière nette de trésorerie représente 180 076 k€ fin 2016. Compte tenu de la capacité d'autofinancement sur les trois derniers exercices (10 486 k€ par an en moyenne), la capacité théorique de remboursement est de 17 ans, elle reflète la bonne capacité de la Sibar à se désendetter.

6.2.5.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

La société arrive à la fin d'un cycle d'investissement, ses opérations sont largement engagées, il reste notamment 9,3 M€ d'emprunts à mobiliser sur les opérations en cours. La Sibar a préfinancé une grande partie de ses opérations, ainsi le fonds de roulement net global à terminaison ressort à 28,9 M€ soit 7,2 mois de dépenses moyennes, ou encore environ 6 M€ de plus que le FRNG au 31 décembre 2016.

6.2.5.3 Variations du FRNG

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		16 383
Autofinancement de 2013 à 2016	14 920	
Dépenses d'investissement	-91 338	
Financements comptabilisés	78 048	
Autofinancement disponible après investissements	1 630	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	0	
Cessions d'actifs	6406	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs	-857	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-853	
Flux de trésorerie disponible	6 326	6 326
Fonds de roulement fin 2016		22 709

La situation financière de la Sibar est tout à fait correcte. La retranscription des flux réels enregistrés sur les quatre derniers exercices comptables figurant dans le tableau ci-dessus illustre le dynamisme économique de la société. Ainsi, il ressort de l'examen de ce tableau que les dépenses d'investissements réalisées (91 338 k€) ont été financées en mobilisant largement l'autofinancement généré de 2013 à 2016 (14 920 k€).

Par ailleurs, sur la même période, la société a choisi de financer le remboursement anticipé de certains emprunts locatifs (857 k€), et a dû financer la dette fiscale générée par l'application en 2016 du nouveau règlement comptable (477 k€) et des variations de provisions de bas d'actif (376 k€). Il ressort que l'augmentation du fonds de roulement de fin 2012 à fin 2016 est équivalente au produit des cessions d'actifs.

6.2.5.4 Besoin ou ressource en fonds de roulement

En 2015, l'Agence observe une ressource en fonds de roulement d'environ 5 M€ alors qu'auparavant l'organisme fonctionnait sur un besoin en fonds de roulement. Cette bascule est liée à la fois à la diminution du besoin (baisse des subventions à recevoir de 3,6 M€) et à l'augmentation des ressources du fait de l'activité de maîtrise d'ouvrage et des ventes.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La Sibar met à jour chaque année une analyse financière prévisionnelle à partir du logiciel VISIAL. La dernière analyse en date du 29 mai 2017, a été réalisée sans prise en compte de la fusion Sibar – LSH et des obligations qui en découlent. Elle a été présentée au conseil d'administration du 30 mai 2017. Lors du contrôle, la société était en pleine phase de redéfinition de son PSP et de sa déclinaison financière. Il n'a donc pas été possible d'analyser une projection financière cohérente avec la situation actuelle de la société et les nouveaux éléments de contexte (LF 2018, projet loi ELAN)

6.4 CONCLUSION

Mesurée à travers l'autofinancement net (7 à 22 % du chiffre d'affaires suivant les années), la rentabilité de la Sibar est bonne à très bonne, en grande partie grâce à la diversité de ses activités et à la croissance de son patrimoine, mais aussi grâce à des coûts de gestion dont la progression est limitée et à une annuité en baisse.

A la clôture des comptes 2016, la situation bilancielle de la Sibar est solide avec un fonds de roulement à terminaison des opérations en cours estimé à 7,2 mois de dépenses moyennes, qui a été renforcé sur la période à la fois par une exploitation bénéficiaire et par les flux engendrés par les cessions.

Ainsi, la Sibar apparaît en mesure de poursuivre l'effort de maintenance important consenti ces dernières années (près de 870 € par logement annuellement) pour renforcer l'attractivité du patrimoine LSH nouvellement acquis, d'amplifier le programme nécessaire de réhabilitations thermiques, et de continuer à produire une centaine de logements sociaux par an.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :	Société immobilière du Bas-Rhin
-------------------------	--

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	4 rue Bartisch
Code postal :	67 000
Ville :	Strasbourg
Téléphone :	03 88 65 81 90

DIRECTEUR GENERAL :	M. Richard MISLER
----------------------------	--------------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Conseil départemental du Bas-Rhin
-----------------------------------	--

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2018 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président	Conseil Départemental du Bas-Rhin	Etienne WOLF	
	Conseil Départemental du Bas-Rhin	Thierry CARBIENER	
	Conseil Départemental du Bas-Rhin	André ERBS	
	Conseil Départemental du Bas-Rhin	Nathalie ERNST	
	Conseil Départemental du Bas-Rhin	Michèle ESCHLIMANN	
	Conseil Départemental du Bas-Rhin	Jean-Louis HOERLE	
	Conseil Départemental du Bas-Rhin	Denis HOMMEL	
	Conseil Départemental du Bas-Rhin	Serge OEHLER	
	Conseil Départemental du Bas-Rhin	Sébastien ZAEGEL	
	Groupama Grand-Est	Nathalie OBER	
	Caisse d'Épargne	Olivier KOESTER	
	Groupe Habiter en Alsace	Francis BOHN	
	Association des maires du Bas-Rhin	Michel HERR	
Représentants des locataires:	CSF	Naïma BOUZID	
	CNL	Danièle KEITH	

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 502 225 €		Conseil Dept. Bas-Rhin (78 %)
	Nombre d'actions : 20 089		Groupama Grand-Est (7 %)
	Nombre d'actionnaires : 10		Caisse d'Épargne (7 %)
			Crédit mutuel (7 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Société FIDUCIAL
----------------------------------	-------------------------

EFFECTIFS AU 01/01/2018 :	Mandataires sociaux (DG)	1	Total administratif: 57
	Cadre:	12	
	Maîtrise :	19	
	Employés :	25	
	Personnels de proximité :	34	Effectif total: 91

7.2 DEPASSEMENTS DES LOYERS MAXIMAUX

Operation	Logement	Commune	Financement	Date convention APL	Taux loyer initial convention APL (en €)	Taux loyer maximum actualisé au 01/01/2017	Taux loyer pratiqué 2017	Taux de dépassement du loyer maximum
1360	1360.01.03.0006	HOERDT	PLA	28/07/1993	2,62 €	3,84 €	3,91 €	1,71%
2001	2001.02.04.0121	STRASBOURG	HLMO	15/10/1981	1,32 €	3,19 €	3,36 €	5,28%
2001	2001.02.06.0212	STRASBOURG	HLMO	15/10/1981	1,32 €	3,19 €	3,76 €	17,71%
2002	2002.01.22.0101	STRASBOURG	PLA	24/01/1984	1,45 €	2,95 €	3,00 €	1,95%
2002	2002.01.22.0111	STRASBOURG	PLA	24/01/1984	1,45 €	2,95 €	3,00 €	1,95%
2002	2002.01.22.0131	STRASBOURG	PLA	24/01/1984	1,45 €	2,95 €	3,00 €	1,95%
2002	2002.01.24.0212	STRASBOURG	PLA	24/01/1984	1,45 €	2,95 €	3,18 €	8,08%
2002	2002.01.24.0231	STRASBOURG	PLA	24/01/1984	1,45 €	2,95 €	3,00 €	1,95%
2002	2002.01.26.0302	STRASBOURG	PLA	24/01/1984	1,45 €	2,95 €	3,00 €	1,95%
2002	2002.01.26.0312	STRASBOURG	PLA	24/01/1984	1,45 €	2,95 €	3,00 €	1,95%
2006	2006.02.43.0242	STRASBOURG	PLA	20/01/1989	1,89 €	3,14 €	3,22 €	2,64%
2006	2006.02.45.0331	STRASBOURG	PLA	20/01/1989	1,89 €	3,14 €	3,22 €	2,63%
2006	2006.03.47.0121	STRASBOURG	PLA	20/01/1989	1,89 €	3,14 €	3,36 €	7,08%
2006	2006.03.51.0312	STRASBOURG	PLA	20/01/1989	1,89 €	3,14 €	3,36 €	7,01%

7.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVÉES

N°-logement	Nom-du-programme	Financement-d'origine	Date-de-la-CAL	Date-de-signature-du-bail-de-location/titre-d'occupation	N°-unique-départemental	Nature-de-l'irrégularité	%-de-dépassement-du-plafond-de-ressources	Loyer-mensuel-(€)/redevance-mensuelle-principale
1040.17.76.0034	Meinau	PALULOS	14-juin-2016	12-juillet-2016	067061600046810789	Dépassement-plafond-de-ressources	2%	207,42€
1040.35.12.H332	Meinau	PALULOS	3-mars-2015	7-mai-2015	067111039371010772	Dépassement-plafond-de-ressources	21%	481,13€
1040.35.16.H123	Meinau	PALULOS	21-avril-2015	23-juin-2015	067031500230110789	Dépassement-plafond-de-ressources	13%	443,54€
1040.35.16.H152	Meinau	PALULOS	3-juin-2015	17-juillet-2015	067051500109110789	Dépassement-plafond-de-ressources	1%	548,19€

7.4 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

