

un habitat
pour tous



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

alsacehabitat.fr

The page features decorative blue geometric shapes in the corners. In the top-left corner, there is a light blue curved shape. In the top-right corner, there are two overlapping dark blue shapes: a rectangle and a quarter-circle. In the bottom-right corner, there are two overlapping dark blue shapes: a rectangle and a quarter-circle. In the bottom-left corner, there is a dark blue quarter-circle.

**Un opérateur
au service
des territoires**



Étienne WOLF
► Président

Édito

Alsace Habitat a poursuivi durant l'année 2024 sa stratégie orientée vers une **augmentation de la satisfaction clientèle** conjuguée à une **amélioration de la qualité de vie** au travail des salariés.

La mise en œuvre de cette stratégie s'est traduite par un nombre conséquent d'embauches, par la définition d'une **organisation optimisée** et par l'engagement d'actions préfigurant les orientations futures.

La **communication** a également été intensifiée à destination des salariés, des administrateurs et du grand public afin de rendre visibles nos actions et nos opérations d'**ensemblier de l'habitat**.

Dans un contexte international et politique instable et dans un environnement réglementaire contraignant, Alsace Habitat a consolidé durant l'année 2024 ses fondamentaux en matière d'**organisation, d'efficacité et d'image**. Elle dispose désormais des atouts nécessaires pour relever les défis de demain.

Ce résultat satisfaisant est le fruit d'un travail collectif. J'adresse mes chaleureux remerciements à tous **les collaborateurs** pour leur engagement au quotidien et pour leur travail de qualité.

Je tiens également à remercier **les administrateurs** pour leur soutien et leurs décisions pertinentes qui confortent cette dynamique positive.

Mon engagement et ma volonté de contribuer au développement d'Alsace Habitat restent intacts. **Ensemble, nous continuerons la modernisation et l'adaptation d'Alsace Habitat aux enjeux de l'habitat**, afin de remplir pleinement notre mission d'intérêt général au service des Bas-Rhinois.

p.3

Édito

Au plus près des territoires

Chiffres clés 2024

La RSE

Faits marquants 2024

Lancement de la démarche qualité

La nouvelle base documentaire

p.12

LA GOUVERNANCE D'ALSACE HABITAT

Conseil d'Administration

Notre organisation

p.15

NOUS LOGEONS, NOUS GÉRON

Un parc diversifié de logements

Une occupation diversifiée

Des attributions

Le suivi de la vacance

p.27

NOUS ENTRETENONS, NOUS INTERVENONS

Le préventif : un contrat multiservices efficace

Le curatif : un suivi technique indispensable

Les sinistres

p.35

NOUS CONSTRUISONS, NOUS VALORISONS

Un développement au service des territoires

Résidences seniors

Les animations dans les résidences seniors

Une mission d'assistance aux collectivités locales

Un programme ambitieux de renouvellement urbain

Réhabilitations

Résidentialisations

Travaux de gros entretien / améliorations

et de maintenance

Mise en oeuvre de solutions vertueuses

Actions en faveur du maintien à domicile

Opérations d'accession à la propriété

p.57

LES RESSOURCES

Les collaborateurs

Les recrutements

Dialogue social

La formation professionnelle

Gestion prévisionnelle des emplois

et des compétences

Marchés privés

Activités du service achats

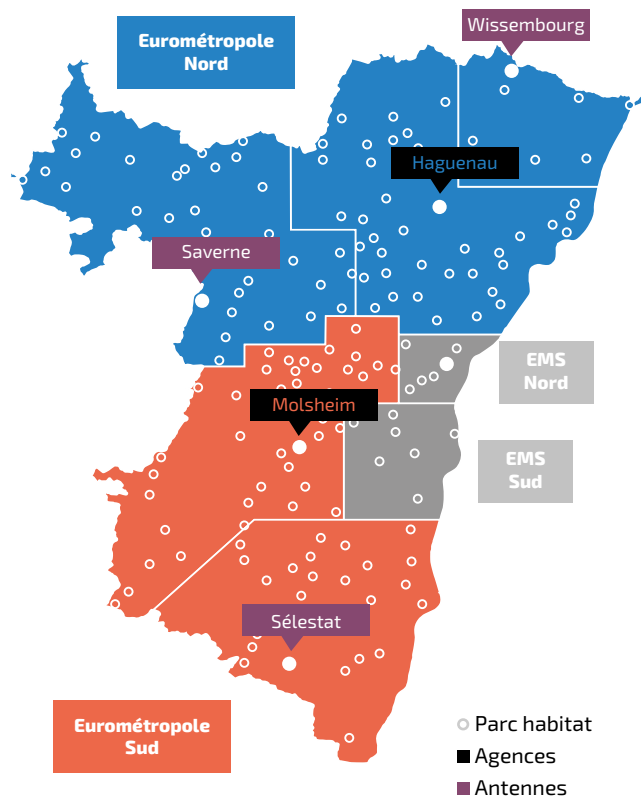
Les missions et projets informatiques

p.68

ÉLÉMENTS FINANCIERS



AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES



Alsace Habitat déploie sa présence sur 173 **communes du département**, sous la forme d'un important maillage territorial composé de 7 **structures décentralisées**, lui permettant de répondre efficacement aux **attentes et aux besoins des locataires et des collectivités locales**.

Alsace Habitat constitue un partenaire de **référence pour les collectivités et l'ensemble des acteurs alsaciens**.

Un maillage territorial complet :

> 4 agences

> 3 antennes

dont le champ d'action géographique de chacune correspond au territoire d'un ou plusieurs Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

> des équipes de proximité structurées pour renforcer la **réactivité et l'efficacité** d'intervention avec des conseillers clientèle mais également des gestionnaires techniques et des employés d'immeubles.

CHIFFRES CLÉS 2024



1051

attributions



84

mutations

35 602
locataires

44 %

de bénéficiaires
d'APL et AL



un parc de



17 004

équivalents
logements*

**Foyers et résidences spécifiques inclus*



ventes = 13 logements

un loyer
moyen de

427 €/mois

**hors charges APL et RLS*



**116 nouveaux
logements
mis en chantier**



**756 logements
en cours de
réhabilitation**



213 au 31/12/24
collaborateurs



107 M€
de chiffre
d'affaires

LA R.S.E

Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

En 2024, Alsace Habitat a poursuivi le développement de sa politique RSE très dynamique au travers de nombreuses activités !



Des engagements forts, la RSE en actes : tous impliqués ! Actions sociales, Qualité de Vie au Travail, accompagnement, protection de l'environnement, ...

DES ACTIONS QUI ONT DU SENS !!

> Des engagements forts, la RSE en actes : tous impliqués !



Atelier Biodiversité
au siège d'Alsace Habitat
« Réveil de la nature »



Cleanwalk de la Meinau
Ramassage des déchets dans les rues
de la Meinau. Rendons notre quartier
plus propre !



Don de matériel informatique
à l'association Humanis

> Alsace Habitat récompensée par les trophées « **ALSACE EXCELLENCE** »

Les trophées « ALSACE EXCELLENCE » ont distingué ALSACE HABITAT sur 2 projets innovants pour 2024



La semaine de 4 jours

permettant à nos collaborateurs de bénéficier de 2 weekends de 3 jours par mois.



Jardins partagés à Hautepierre

Plantation avec les locataires et la CSF de légumes en pieds d'immeuble



> Mise en place du Plan Mobilité de l'entreprise



- > Plus de 150 trajets
- > 25 utilisateurs dans l'entreprise
- > 14 % des collaborateurs



Challenge «Boulot à vélo»

- > 23^{ème} sur 80 entreprises de l'Eurométropole
- > 3931.91 km effectués par les collaborateurs d'Alsace Habitat





FAITS MARQUANTS 2024

> Inauguration des nouveaux locaux des agences d'Alsace Habitat



Agence de l'EMS Sud le 10/04/2024
Dorénavant située au
173 Avenue de Colmar à STRASBOURG



Agence de Molsheim le 21/05/2024
L'agence accueille ses locataires au
40 rue de la gare à MOLSHEIM

> Assemblée générale des locataires du quartier de la Meinau – mai 2024

Seule association représentée uniquement par des locataires d'Alsace Habitat, une soixante de personnes ont participé à l'assemblée générale, témoignant du fort intérêt porté à leur quartier en présence de M. Jean-Philippe MAURER conseiller d'Alsace, de M. Bernard GERMAIN - président de l'association et de M. Francis BENTZ - directeur général d'Alsace Habitat.



> Pleinement engagé dans la RSE, le Comité de Direction s'est délocalisé le temps d'une réunion au verger école de KIRCHHEIM – octobre 2024



> Le patrimoine Alsace Habitat à l'honneur



Dans le cadre de la création d'un « sentier du patrimoine » par l'office du tourisme de la ville de Schiltigheim, notre patrimoine (composé de 381 logements) construit entre 1927 et 1936 par l'architecte Henri RISCH et réhabilité entre 2007 et 2010 a été mis en valeur par l'apposition d'une plaque rappelant le projet. En présence de Mme DAMBACH - maire de Schiltigheim, de Mme BUCHMANN - adjointe au patrimoine et Francis BENTZ - directeur général d'Alsace Habitat.

> Convention de partenariat pour la maison du 21^{ème} siècle



C'est avec beaucoup de plaisir que nous avons signé la convention de partenariat entre la Collectivité européenne d'Alsace et les écoles d'architecture, l'INSA Strasbourg et l'Ecole nationale supérieure d'Architecture de Strasbourg ! Ce partenariat est construit dans l'optique de contribuer à la promotion de la « nouvelle » maison alsacienne au 21^{ème} siècle, du dialogue entre l'ancien et le neuf, ainsi qu'entre les échelles urbaines et architecturales. Alsace Habitat accueillera des étudiants architectes début 2025 pour l'accompagner sur l'état des lieux de notre patrimoine bâti à rénover et accompagner nos équipes vers des constructions ou réhabilitations aux codes de la maison Alsacienne du 21^{ème} siècle.

> Alsace Habitat engagée avec la banque des Territoires



Au congrès de l'USH. à Montpellier, Alsace Habitat a signé avec la Banque des Territoires, une convention en faveur du développement du logement social en Alsace. Cette contribution financière de la Banque des Territoires sera directement injectée dans l'économie locale et permettra à de nombreuses entreprises de maintenir ou de développer leurs activités. Convention signée par M. KASTRIMIDI - directeur des prêts Banque des Territoires, de M. WOLF - Président d'Alsace Habitat en présence de M. BENTZ et Mme CIR - directrice des finances et de la Performance.



LA GOUVERNANCE Alsace Habitat

> Les Actionnaires

Collectivité européenne d'Alsace
Groupama
Caisse d'Epargne et de Prévoyance
Banque Fédérative du Crédit Mutuel
Sofidal
Groupe Habiter Alsace
Habitation Moderne
Réseau GDS
Association des Maires du Bas-Rhin
Caisse des Dépôts et Consignations

> Le Conseil d'Administration

16 membres

PRÉSIDENT :

M. Etienne WOLF - Conseiller d'Alsace

MEMBRES :

Membres désignés par la Collectivité européenne d'Alsace :

- M. André ERBS - Vice-Président de la Collectivité européenne d'Alsace
- Mme Michèle ESCHLIMANN - Vice-Présidente de la Collectivité européenne d'Alsace
- M. Jean-Louis HOERLE - Vice-Président de la Collectivité européenne d'Alsace
- Mme Chantal JEANPERT - Conseillère d'Alsace
- Mme Nathalie KALTENBACH - Conseillère d'Alsace
- M. Serge OEHLER - Conseiller d'Alsace
- Mme Pascale PFEIFFER - Conseillère d'Alsace
- M. Sébastien ZAEGEL - Conseiller d'Alsace

Autres Administrateurs :

- Mme Nathalie OBER - Groupama Grand Est
- M. Laurent GIMENEZ - Caisse d'Epargne et de Prévoyance Grand Est Europe
- M. Bernard MAESANI - Groupe Habiter Alsace
- M. Michel HERR - Association des Maires du Bas-Rhin
- Mme Colette GUILLEMAIN - Caisse des Dépôts et Consignations

Représentant les locataires :

- M. Claude NIVOIX - CNL
- Mme Yolande JANSEN - CSF

INVITÉS :

- M. Francis BENTZ - Directeur Général

Représentant le Comité Social et Économique :

- M. Eloy ALONSO
- M. Norbert BEILL
- Mme Anne RAPP
- Mme Valérie SCHWEBEL

Personnalités participant aux travaux du Conseil d'Administration :

- M. le Président de la Collectivité européenne d'Alsace
- M. le Directeur Habitat et Innovation Urbaine de la Collectivité européenne d'Alsace
- Mme la Directrice Adjointe Habitat et Innovation Urbaine de la Collectivité européenne d'Alsace
- M. le Directeur Général des Services de la Collectivité européenne d'Alsace
- M. le Directeur Général Adjoint de l'Attractivité, de la Collectivité européenne d'Alsace
- M. le Directeur Départemental des Territoires (DDT)

Commissariat aux comptes :

- M. Bruno AGEZ - FIDAUDIT
- M. Dominique MESTIVIER - FIDAUDIT

> En chiffres

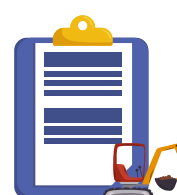
Capital social : 1 370 000 €



6 réunions du Conseil d'Administration



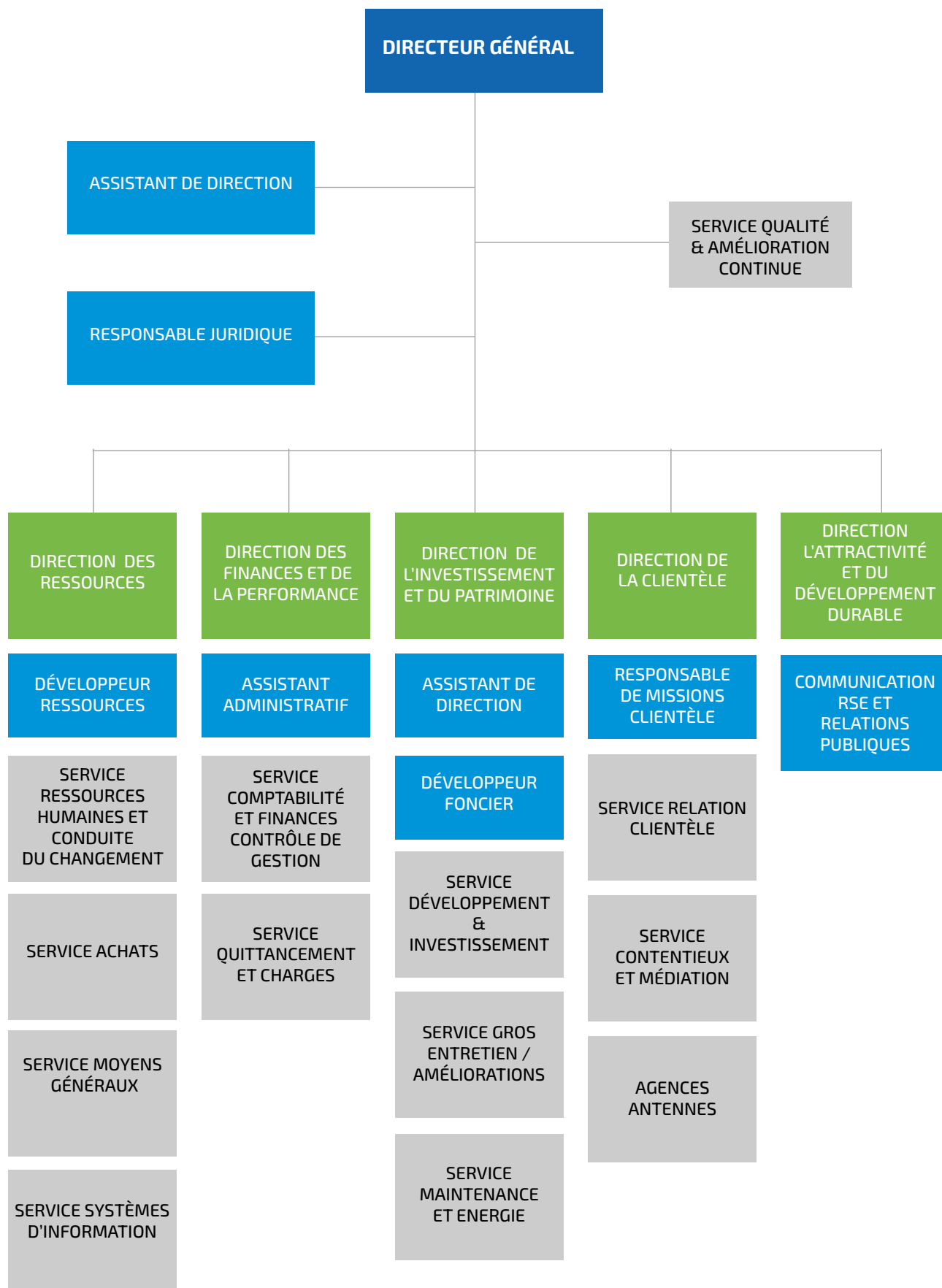
48 réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements



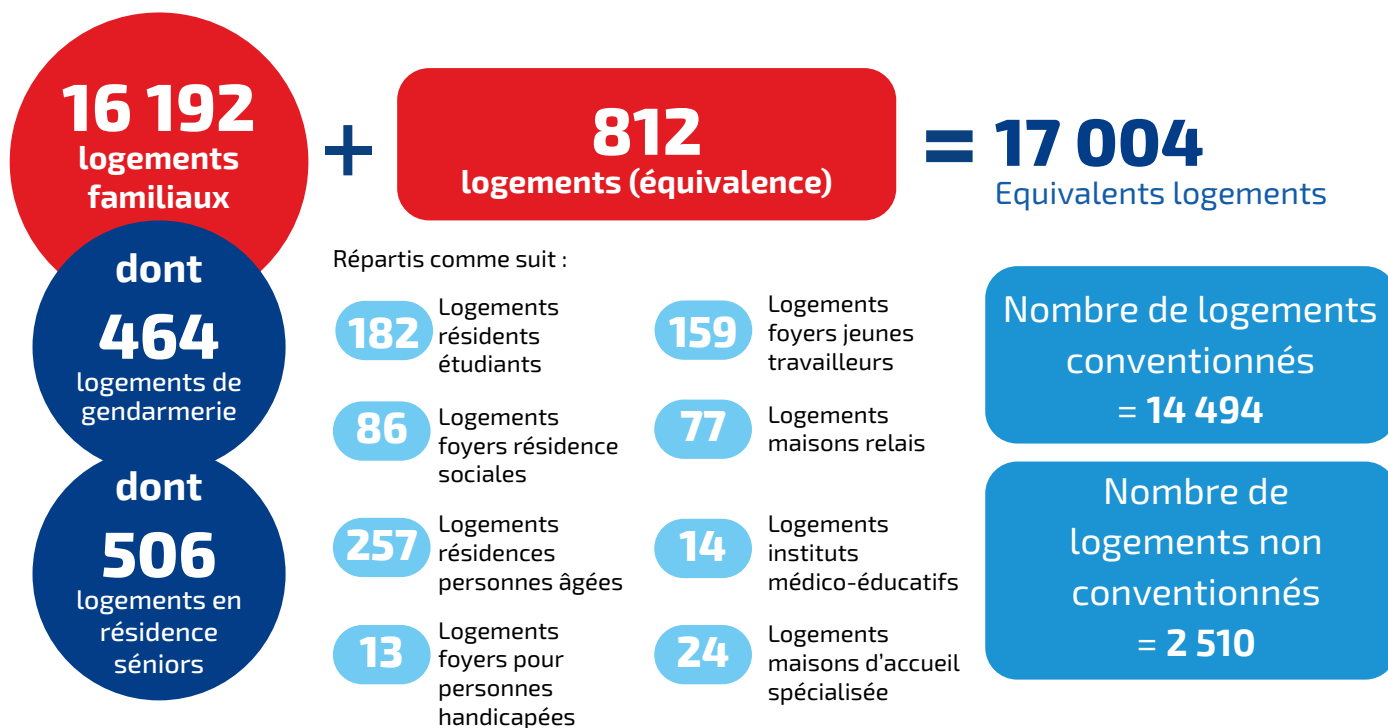
10 réunions de la Commission d'Appels d'Offres et 14 Comités techniques

> Notre organisation

Organigramme fonctionnel



> UN PARC DIVERSIFIÉ DE LOGEMENTS



> Les 16 192 logements familiaux se décomposent de la façon suivante :



En 2024

> Vente de logements anciens du patrimoine

Deux avantages s'en dégagent : permettre à nos locataires d'accéder à la propriété à un prix attractif et de dégager des fonds propres pour financer les réhabilitations de notre patrimoine et développer la construction neuve.



logements vendus 2024

Wissembourg : 3 T3

Cronenbourg : 1 T4

Wimmenau : 1 T4 et 1 T5

Harskirchen : 1 T3 et un ensemble immobilier de 6 logements

8 ventes

représentant 13 logements + 1 local

Ces ventes ont permis de dégager

1 087 000 €

> DES ATTRIBUTIONS

Logements conventionnés et non conventionnés

> Au global

> En moyenne 1,4 propositions de logement est nécessaire pour satisfaire 1 demande de logement.



> Alsace Habitat a soumis en 2024
1 469 propositions aux différents demandeurs en attente d'un logement, avec un taux de refus général de 28 %.



Nombre de propositions

1469

Nombre d'attributions

1051

dont 84 mutations

Nombre de refus

418

En dépit d'un contexte de précarité accrue, les principaux motifs de refus s'établissent comme suit :

Renonciation



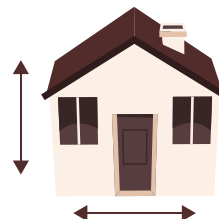
Agencement du
logement



Localisation
inadaptée



Logement trop
petit



> Les états des lieux de sortie

1023
états des lieux
réalisés en 2024



+ 4 % par rapport à 2023

Montant total
des **dépenses**
liées aux
états des
lieux



2 172 208 €
soit 2 123 € par logement



+ 11 % par rapport à 2023



> LE PRÉVENTIF : UN CONTRAT MULTISERVICES EFFICACE

Un seul prestataire, un seul n° de téléphone

Un contrat multiservices destiné à réaliser l'entretien courant des principaux équipements du logement

Les prestations du contrat multiservices :



Une visite annuelle

de vérification et d'entretien des principaux équipements des logements (dont les détecteurs autonomes avertisseurs de fumée).



Les interventions de dépannage

en cas de pannes et/ou de dysfonctionnements des principaux équipements des logements, y compris en astreinte pour les cas urgents.

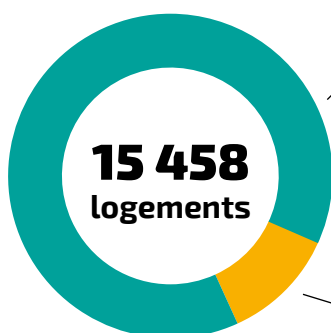


Une visite spécifique

à chaque changement de locataire avec si nécessaire une mise en sécurité électrique du logement attestée par Consuel

> Repères

> Visites d'entretien multiservices sur l'ensemble du parc en 2024



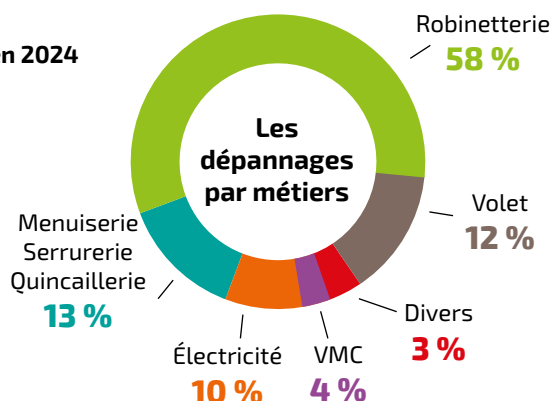
13 998 visites d'entretien réalisées au titre de l'année 2024
90,5 % (taux de pénétration)

1 460 logements non visités locataires **absents** après 2 passages ou **refus des locataires**
9,5 % (taux de refus)

> 18 185 interventions de dépannage par le prestataire en 2024

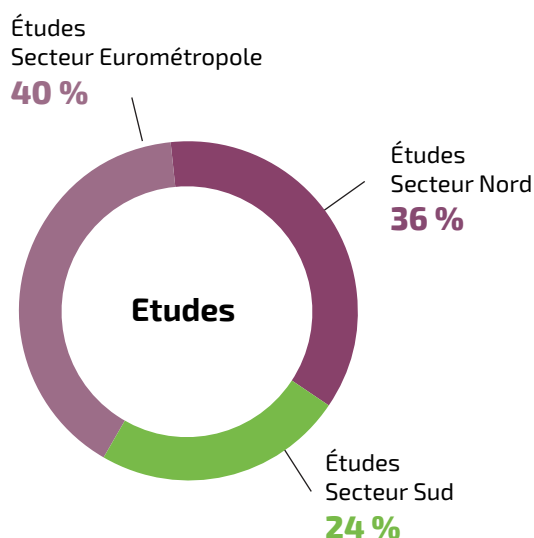


soit un accroissement de 9,1 %
par rapport à 2023

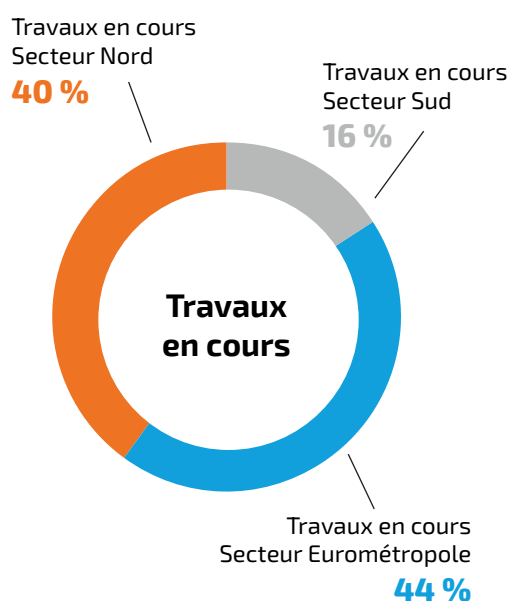


1340 logements en développement sur le département du Bas-Rhin

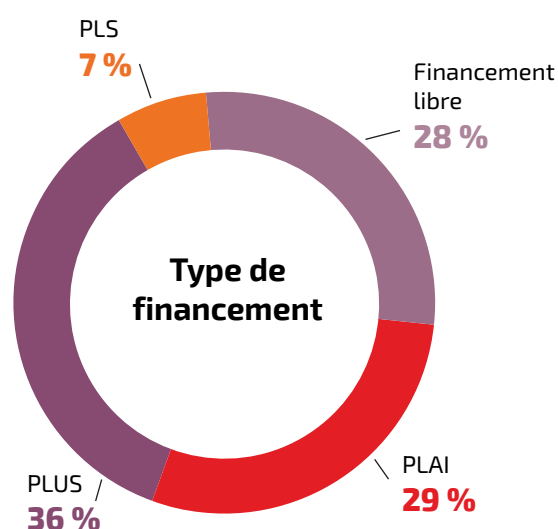
> Répartition du développement en cours - études



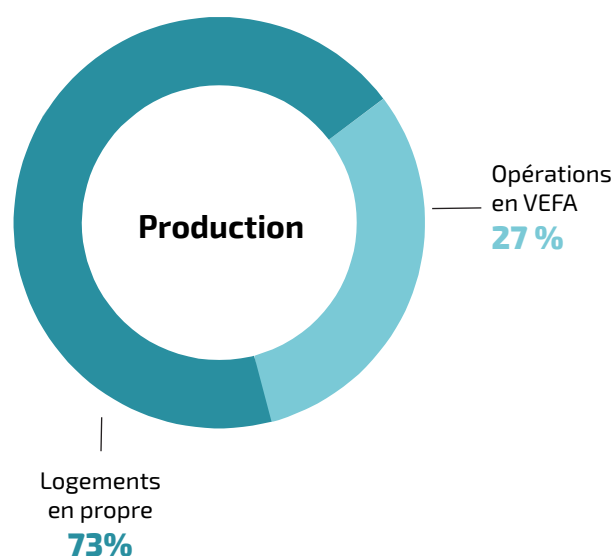
> Répartition du développement en cours - travaux



> Les projets en développement selon les modes de financements



> 73 % sont des opérations en propre





Secteur Sud

286 logements en développement

Agence Molsheim



En travaux

Agence de Molsheim

• Ittenheim

18 logements collectifs/individuels (PLUS)

Résidence séniors

• Rosheim

42 logements collectifs (6 PLUS, 8 PLAI, 7 PLS et 21 financement libre) VEFA

Antenne Sélestat

• Epfig

8 logements collectifs (6 PLUS et 2 PLAI)



À l'étude

Antenne de Sélestat

• Châtenois

20 logements collectifs

(3 PLUS, 4 PLAI, 3 PLS et 10 financement libre) VEFA

• Erstein

6 logements collectifs et un commerce (4 PLS et 2 PLAI)

• Marckolsheim

12 logements collectifs (4 PLUS, 4 PLS et 4 PLAI) VEFA

Agence de Molsheim

• Duttlenheim

30 logements collectifs

(14 PLUS, 6 PLS et 10 PLAI) Résidence séniors

• Hohengoeft

10 logements collectifs

(2 PLUS, 1 PLS, 2 PLAI et 5 financement libre)

• Krautergersheim

11 logements collectifs (8 PLS et 3 PLAI)

• Molsheim

56 logements collectifs

(26 PLUS, 8 PLAI et 22 financement libre)

Résidence séniors

• Rangén

5 logements collectifs

(1 PLUS, 2 PLS, 2 PLAI)

• Schirmeck

36 logements collectifs

(6 PLUS, 6 PLAI et 24 financement libre)

• Wasselonne

6 logements collectifs

(4 PLUS et 2 PLAI)

5 logements collectifs

(2 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS)

• Wiwersheim

21 logements collectifs

(11 PLUS, 8 PLAI et 2 PLS)



Secteur Eurométropole

554 logements en développement

Agence Eurométropole Nord et Sud



En travaux

• Hoenheim

19 logements collectifs (PLUS)

• Illkirch

37 logements collectifs (24 PLUS et 13 PLAI) VEFA – Reconstitution offre ANRU



À l'étude

• Bischheim

21 avenue de Périgueux

15 logements collectifs (PLAI)

Reconstitution offre ANRU

59 route de Bischwiller

6 logements collectifs (2 PLUS et 4 PLAI)

Reconstitution offre ANRU

15 rue Mistral (îlot J)

46 logements collectifs (financement libre)

• Strasbourg

Rue de Champagne

37 logements collectifs (financement libre)

Route d'Oberhausbergen

24 logements collectifs (PLAI) Foyer handicapés séniors – Reconstitution offre ANRU

Rue de Hochfelden-rue de Klingenthal

21 logements collectifs (6 PLUS, 11 PLAI et 4 PLS) Reconstitution offre ANRU

• Schiltigheim

117 logements collectifs (46 PLUS et 71 PLAI) VEFA – Reconstitution offre ANRU

• Strasbourg

22 logements collectifs (financement libre) VEFA

33-35 route de La Wantzenau/1 rue de Roppenheim

46 logements collectifs (financement libre)

Rue de l'Esturgeon

32 logements collectifs (4 PLUS, 8 PLAI, 4 PLS, 16 financement libre) Reconstitution offre ANRU

Impasse Kiefer

39 logements collectifs (9 PLUS, 14 PLAI, 16 financement libre) VEFA

Rue de la Canardière

30 logements collectifs (6 PLUS, 8 PLAI, 6 PLS, 10 financement libre) Reconstitution offre ANRU

8 rue de la Redoute

33 logements collectifs (7 PLAI, 7 PLS) Reconstitution offre ANRU

• Vendenheim

30 logements collectifs

(7 PLUS, 4 PLAI, 2 PLS et 17 financement libre) Résidence séniors – Reconstitution offre ANRU

Légende :

AA : Acquisition-Amélioration, CN : Construction neuve, PLUS : Prêt locatif à usage social, PLS : Prêt locatif social, PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration, VEFA : Vente en état futur d'achèvement.



Secteur Nord

500 logements en développement

Agence de Haguenau



En travaux

Agence de Haguenau

• Bischwiller

5 logements collectifs (PLUS)

• Brumath

5 logements collectifs
(1 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS) VEFA

• Haguenau

102 logements collectifs
(60 PLUS et 42 PLAI)

• Rohrwiler

12 logements collectifs
(8 PLUS et 4 PLAI)

• Sessenheim

18 logements collectifs
(13 PLUS et 5 PLAI) VEFA

Antenne de Saverne

• Sarre-union

13 logements collectifs
(financement libre)

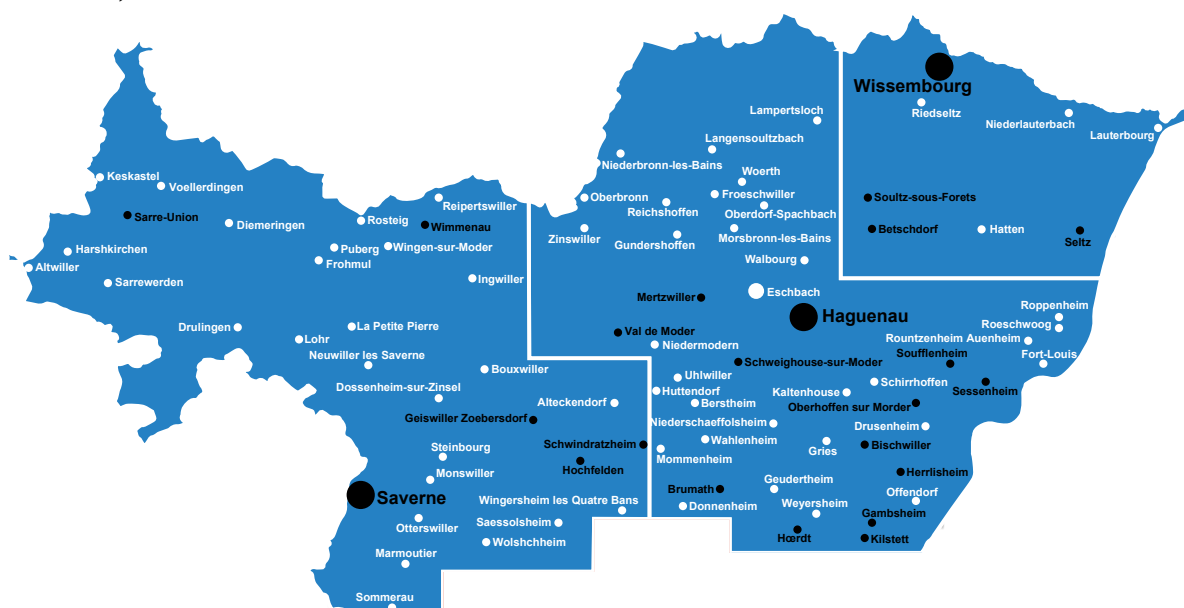
• Saverne

10 logements collectifs
(9 PLUS et 1 PLAI)

Antenne de Wissembourg

• Betschdorf

11 logements collectifs
(5 PLUS et 6 PLAI)



À l'étude

Agence de Haguenau

• Batsendorf

17 logements collectifs
(5 PLUS, 6 PLAI et 6 financement libre)

Résidence seniors

• Brumath

8 logements collectifs (3 PLUS, 3 PLAI
et 2 financement libre)

• Gamsheim

Route d'Offendorf

40 logements collectifs
(30 PLUS et 10 PLS) Résidence seniors

Square des Chasseurs

35 logements collectifs
(24 PLUS et 11 PLAI)

Route du Rhin

30 logements collectifs
(9 PLUS, 5 PLS et 16 PLAI)

Route Nationale

18 logements collectifs
(3 PLUS, 4 PLAI et 11 financement libre)
VEFA

• Herrlisheim

20 logements collectifs (financement
libre) Résidence seniors

• Schweighouse sur Moder

Lotissement Le Haslen

14 logements collectifs (4 PLUS, 6 PLAI
et 4 financement libre) - VEFA

26 rue Georges Wodli

14 logements collectifs
(9 PLUS et 5 PLAI)

77 rue d'Ohlungen

12 logements collectifs
(3 PLUS, 5 PLAI et 4 PLS)

34 rue d'Ohlungen

8 logements collectifs
(3 PLUS, 3 PLAI et 2 PLS)

• Soufflenheim

16 logements collectifs (15 PLAI-A et 1
financement libre) Résidence sociale

• Val de Moder

23 logements collectifs/individuels
(14 PLUS, 4 PLAI et 5 financement libre)
Résidence seniors

Antenne de Saverne

• Ingwiller

17 logements individuels (10 PLUS et 7
PLAI) - VEFA

• Saverne

5 logements collectifs (financement
libre)

• Steinbourg

20 logements collectifs (11 PLUS, 3
PLAI et 6 PLS) Résidence seniors

Antenne de Wissembourg

• Seltz

14 logements collectifs (12 PLUS et 2
PLS)

• Soultz-Sous-Forêts

4 logements collectifs (PLUS)

• Wissembourg

9 logements individuels (PLUS)

Légende :

AA : Acquisition-Amélioration, CN : Construction neuve, PLUS : Prêt locatif à usage social, PLS : Prêt locatif social, PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration, VEFA : Vente en état futur d'achèvement.

> DES PROJETS DE RÉSIDENCES SÉNIORS DANS DE NOMBREUSES COMMUNES

STEINBOURG - 20 logements collectifs – *En étude*
HERRLISHEIM - 20 logements collectifs – *En étude*
VENDENHEIM - 30 logements collectifs – *En étude*
BATZENDORF - 19 logements collectifs – *En étude*
GAMBSHEIM - 40 logements collectifs – *En étude*
SELTZ - 12 logements collectifs – *En étude*

MOLSHEIM - 56 logements collectifs – *Permis de construire obtenu*
VAL DE MODER - 23 logements collectifs et individuels – *Permis de construire obtenu*
DUTTLENHEIM - 30 logements collectifs – *Permis de construire obtenu*

BETSCHDORF - 11 logements collectifs – *En travaux*
ITTENHEIM - 18 logements collectifs et individuels – *En travaux*

Soit **279**
logements
au total



> LES ANIMATIONS DANS LES RÉSIDENCES SÉNIORS

De nombreuses activités ont été mises en place et d'autres sont à venir très prochainement

- > Dépôt d'un dossier auprès de la Conférence des Financeurs
- > Animation avec le CSC (centre socio-culturel) d'Obernai à la résidence seniors
- > Ateliers de sophrologie à Marckolsheim avec la Mutualité Française dès le mois de mars 2025
- > Ateliers nutrition à Marckolsheim et Obernai dès le mois de février 2025
- > Travail collaboratif avec l'association « Encéfal » pour la mise en place d'ateliers mémoire et le dépôt du dossier de financement
- > Et beaucoup d'autres !



Programme D'Marche

À Reichshoffen en partenariat avec le CIAS de Niederbronn



Information collective

À Lingolsheim sur le thème de l'accès aux droits en partenariat avec le CCAS



Atelier fleur

À Lingolsheim sur le thème de Noël en présence d'une fleuriste et de l'animatrice du CCAS





WASSELONNE rue des Marguerites



KILSTETT rue de Dentzlach / rue de l'Everest



HOCHFELDEN rue des Bleuets / rue des Tulipes

> UNE MISSION D'ASSISTANCE AUX COLLECTIVITÉS LOCALES

Dans le cadre de sa mission d'assistance aux collectivités locales, Alsace Habitat assure le suivi de conventions publiques d'aménagement, de mandats de maîtrise d'ouvrage, et de conduites d'opérations.

Les conventions de mandat en cours

BRUMATH

Plateforme départementale d'activités de Brumath



> 120 hectares découpés en tranches

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération d'Haguenau



Montant de l'opération : environ 26 000 000 € HT hors acquisition.

Rémunération pour Alsace Habitat : 465 000 € HT.



Viabilisation des tranches 1, 1bis et 2 achevée. Suite à la vente de nouveaux terrains, l'opération a redémarré en 2021 afin de réaliser les derniers aménagements publics qui se termineront en 2025

BISCHWILLER

Espace Charrons Convention de Mandat



> Réhabilitation et mise en valeur d'un ensemble immobilier situé au centre-ville en vue d'y créer un espace culturel et citoyen ainsi que des logements aidés.

Maître d'ouvrage : Commune de Bischwiller



Montant de l'opération : environ 1 334 000 € HT de travaux dont 831 000 € pour l'espace culturel et 503 000 € pour les logements.

Rémunération pour Alsace Habitat : 44 000 € HT.



Travaux en cours - Livraison prévisionnelle 4^{ème} trimestre 2025

> UN PROGRAMME AMBITIEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, les opérations se sont poursuivies.

> QUARTIER DES ÉCRIVAINS

Les principaux objectifs du programme des travaux sont :

- > Amélioration de l'image des sites
- > Amélioration de l'attractivité
- > Rénovation du patrimoine avec comme objectif thermique le niveau BBC rénovation
- > Réfection des logements (pièces humides)
- > Réfection des parties communes
- > Adaptation à la perte d'autonomie de 10 % des logements
- > Amélioration du service rendu aux locataires
- > Résidentialisation des espaces extérieurs



> **BISCHHEIM**
11 rue Lamartine

Requalification : réfection des façades et de la toiture, mise en valeur des parties communes, réfection de pièces humides des logements, nouvelle chaufferie, résidentialisation avec clôture. Le maître d'œuvre a été désigné. Livraison prévue en 2027.

Prix de revient : 8.32 M€ HT

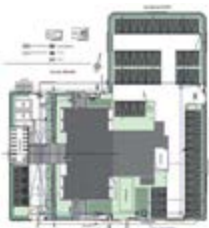


> **SCHILTIGHEIM**
2-4 rue Brant/6-8 rue Brant/1-3 rue Ronsard

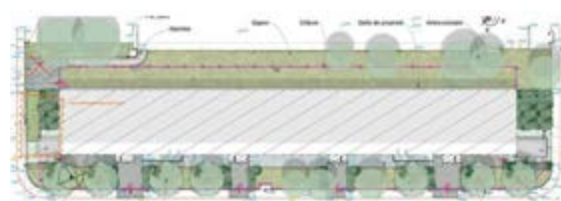
Requalification : réfection des façades et de la toiture, mise en valeur des parties communes, réfection de pièces humides des logements, nouvelle chaufferie, résidentialisation avec clôture. La consultation de maîtrise d'œuvre est en cours. Livraison prévue en 2028.

Prix de revient : 13.12 M€ HT

> Plusieurs opérations de résidentialisation sont en cours dans ce quartier :



> **SCHILTIGHEIM**
2 rue Victor Hugo
Résidentialisation avec clôture et aménagement de parkings.
Objectif livraison 2025.
Prix de revient : 0.75 M€ HT



> **BISCHHEIM**
2-4-6-8 rue Verlaine
Résidentialisation par pose d'une clôture.
Objectif livraison 2026.
Prix de revient : 0.20 M€ HT



> **SCHILTIGHEIM**
rue Colette
Résidentialisation en conservant le city stade et les jeux pour enfants.
Conservation des containers enterrés.
Objectif livraison 2026.
Prix de revient : 2.7 M€ HT



> Plusieurs démolitions sont prévues dans ce quartier :



> SCHILTIGHEIM / BISCHHEIM

11-13-15 rue Mistral : les démolitions des 11-13 et 15 rue Mistral ont été faites en 2024.

À l'emplacement des bâtiments démolis sont prévus :

- À l'emplacement du 15 rue Mistral : 46 logements locatifs libres en maîtrise d'ouvrage propre
- À l'emplacement du 13 rue Mistral : 40 logements en accession sociale sous maîtrise d'ouvrage HERIA
- À l'emplacement du 11 rue Mistral : 82 logements en accession sous maîtrise d'ouvrage Pierres & Habitat (cf. chapitre spécifique sur l'accession)

Démolitions en cours d'étude :

> SCHILTIGHEIM
1-3-5-7 rue Lamartine

> SCHILTIGHEIM
1-3-5-7 rue Victor Hugo

> SCHILTIGHEIM
2 rue Mistral

> SCHILTIGHEIM
1-3 rue Brant

Quartier de l'Elsau



> STRASBOURG
rue Rembrandt

Projet de rénovation urbaine : résidentialisation de 9 bâtiments (212 logements) avec :

- Mise en place de clôtures
- Reprise des espaces extérieurs
- Mise en place de vidéosurveillance
- Installation de containers enterrés

Reprise des études en vue du démarrage de chantier.
Objectif livraison 2027.

Prix de revient : 1,58 M€ HT

Quartier de la Meinau



> STRASBOURG
rue de Champagne

Construction de 37 logements en locatif libre
Stade avant-projet.
Objectif livraison 2026.

> RÉHABILITATIONS

En parallèle, d'autres opérations de réhabilitation sont en cours :



> STRASBOURG

Neudorf Ziegelau

Patrimoine de 92 logements répartis sur 4 bâtiments. Réfection des salles de bains, création d'une VMC, création d'un nouveau désenfumage des cages d'escalier et réfection des parties communes.

Livraison prévue en 2026.

Prix de revient : 2.3 M€ HT



> BAS-RHIN

Divers secteurs

Amélioration énergétique de 301 logements G. Marché de conception réalisation notifié en 2024. Objectif livraison fin 2025 à mi 2026.

Prix de revient : 20.7 M€ HT

Améliorations énergétiques de 920 logements F. Etudes en cours. Objectif livraison 2028.

Les logements E suivront.



> SCHIRMECK

rue des Mésanges

69 logements

Création de balcons et résidentialisation du site.

Dépôt de permis de construire début 2025 - Livraison 2027.

Prix de revient : 1.6 M€ HT



> HAGUENAU

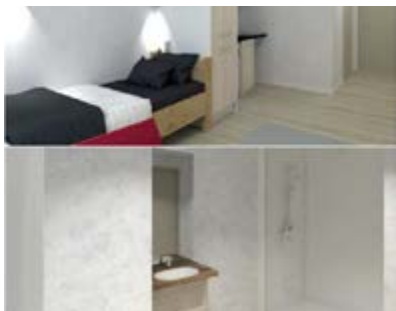
rue des Voituriers

102 logements

Amélioration de la performance énergétique des logements en vue de l'obtention du niveau BBC rénovation. Amélioration du confort des locataires grâce à une remise en état portant sur la sécurité électrique, la sécurité incendie, le bon fonctionnement des équipements, le confort thermique, l'embellissement, la résidentialisation, les aménagements extérieurs et la gestion des ordures ménagères.

Prix de revient : 5.7 M€ HT

> Deux opérations de réhabilitation sont en cours de travaux :



> ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

1-3 rue Eugénie Brazier 194 logements

Rénovation des kitchenettes et des salles de bains permettant une amélioration de l'agencement des studios.

Travaux en cours - Livraison mi 2025.

Prix de revient : 5.1 M€ TTC



> SUNDHOUSE

7 logements

Amélioration de la performance énergétique des logements en vue de l'obtention du niveau BBC rénovation. Amélioration du confort des locataires grâce à l'installation d'une chaufferie collective à granulés, la création d'une distribution de chauffage, le remplacement des portes d'entrées d'immeuble, la mise en place d'une VMC, le renforcement de l'isolation des combles.

Prix de revient : 0.43 M€ TTC

> Une opération de réhabilitation thermique a été livrée :



> MOLSHEIM

rue Ste-Odile / quai des Anciens Abattoirs

142 logements

Amélioration de la performance énergétique en vue de l'obtention du niveau BBC rénovation. Cette réhabilitation bénéficie de l'installation d'une chaudière collective bois.

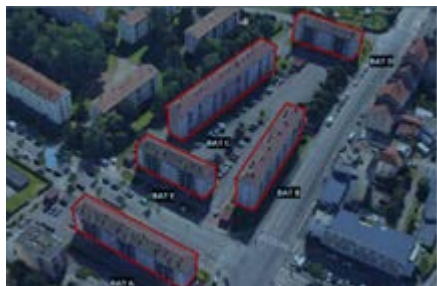
Résidentialisation, aménagement extérieur et embellissement.

Prix de revient : 11.5 M€ TTC

> Des opérations de réhabilitation thermique sont également en cours :

Les principaux objectifs du programme des travaux sont :

- > Amélioration de l'image des sites
- > Amélioration de l'attractivité
- > Rénovation thermique du patrimoine avec notamment comme objectif le niveau BBC rénovation
- > Amélioration du service rendu



> STRASBOURG

rue de Stutzheim route d'Oberhausbergen 126 logements.
Stade consultation de maîtrise d'oeuvre.
Objectif livraison 2027.

Prix de revient : 4.7 M€ HT



> STRASBOURG

rue de l'Abbé Wetterlé/rue Lauth 118 logements
Travaux en cours.
Objectif livraison 2025.

Prix de revient : 5.8 M€ HT



> STRASBOURG

13 rue Curie 25 logements
Phase études.
Objectif livraison 2026.

Prix de revient : 3.1 M€ HT

> RÉSIDENTIALISATIONS

Les opérations de résidentialisation sont en cours :



> STRASBOURG

Îlot Coulaux Résidentialisation

Résidentialisation avec mise en place d'une clôture, de portillons, d'un contrôle d'accès et aménagement paysager de la cour intérieure (6 bâtiments).

Travaux en cours – Objectif livraison juin 2025.

Prix de revient : 0.34 M€ TTC



> ERSTEIN

rue de la Dordogne

Résidentialisation avec mise en place d'une clôture, de portillons, d'un contrôle d'accès, de caméras et d'aménagements extérieurs.

Etudes en cours. Objectif livraison 2026.

Prix de revient : 0.39 M€ TTC

> TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN/ AMÉLIORATIONS ET DE MAINTENANCE

Au global en 2024

7,8 M€
de travaux Gros Entretien

5,13 M€
de travaux réalisés
en Travaux d'Amélioration



Remplacement/amélioration de 20 chaufferies collectives gaz avec générateurs à condensation



Dépensé en 2024 : 347 k€ sur 12 chaufferies



Les travaux se sont échelonnés de 2020 à 2024



Avant



Après



Rénovation et modernisation d'ascenseurs Rénovation des portes et cabines



Coût total de la campagne sur 4 ans : 5 000 k€

Dépensé en 2024 : 1 291 k€



Les travaux s'échelonnent de 2022 à 2025
(204 appareils programmés)

57 appareils rénovés avec une attention particulière
portée aux personnes en perte d'autonomie en 2024.



Raccordement de deux chaufferies au réseau de chaleur public de Saverne (« Chaleur Saverne ») 73 logements raccordés



Dépensé en 2024 : 105 k€ en travaux secondaires
et remplacement de production ECS
(hors frais de raccordement)
Coût total : 466 k€



Raccordement du patrimoine de Bischwiller sur un réseau de chaleur vertueux (plaquettes bois et appoint gaz)

207 logements raccordés



Dépensé en 2024 : 210 k€ en travaux secondaires
(hors frais de raccordement)
Coût total : 377 k€





Ravalement de façades place de la Liberté à Sundhouse de 62 logements

€ Dépensé en 2024 : 43 k€



Mise en place de compteurs thermiques dans les sous-stations non équipées au Quartier des Ecrivains

€ Dépensé en 2024 : 16 k€



Travaux liés à la maintenance des équipements thermiques individuels de chauffage et d'eau chaude

€ Dépensé en 2024 : 529 k€



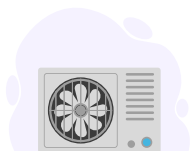
Rénovation des productions ECS de 60 logements rue des Petits Champs à Schiltigheim

€ Dépensé en 2024 : 64 k€



Remplacement des fenêtres des loggias, mise en place VMC, réfection des parties communes au Marais à Schiltigheim

220 logements, études en cours, objectif livraison 2026



**Mise en place de PAC hybrides
Rue de Molsheim à Erstein
Rue du Général Leclerc à La Wantzenau
et suivi énergétique de 30 logements**

€ Dépensé en 2024 : 143 k€



> MISE EN OEUVRE DE SOLUTIONS VERTUEUSES

Les objectifs d'Alsace Habitat :

- > Utiliser une énergie verte, locale, renouvelable
- > Développer la mise en place de panneaux photovoltaïques sur le patrimoine d'Alsace Habitat
- > Développer et étendre les réseaux de chaleur vertueux
- > Engager une forte politique de transition énergétique
- > Préserver les locataires de la dépendance aux énergies fossiles

> Extension de réseaux existants

> Quartier des Ecrivains

Extension du réseau : passage de 1 200 équivalents logements à 2400 équivalents logements dans le scénario le plus haut.



Energie : géothermie nappe phréatique

> Meinau

Poursuite du développement du réseau :

- Raccordement de l'opération d'accession sociale Etamine, située Avenue de Normandie et portée par la Société Civile de Construction Vente (SCCV) Héria.



Energie : biomasse



Coût total : 55 k€



- Prospection pour le raccordement de la copropriété privée rue Prosper Mérimée.

> Travaux sur réseaux existants

> Quartier des Ecrivains

Poursuite de l'amélioration et extension du réseau de chaleur du quartier des écrivains vers l'opération Bouygues Immobilier située sur le site voisin de la friche ISTRÀ (8 sous-stations).



Coût total : 378 k€

> Étude de faisabilité

> Schirmeck

Création d'un nouveau réseau sur la commune correspondant à 1 250 équivalents logements dans son hypothèse la plus haute.



Energie : biomasse

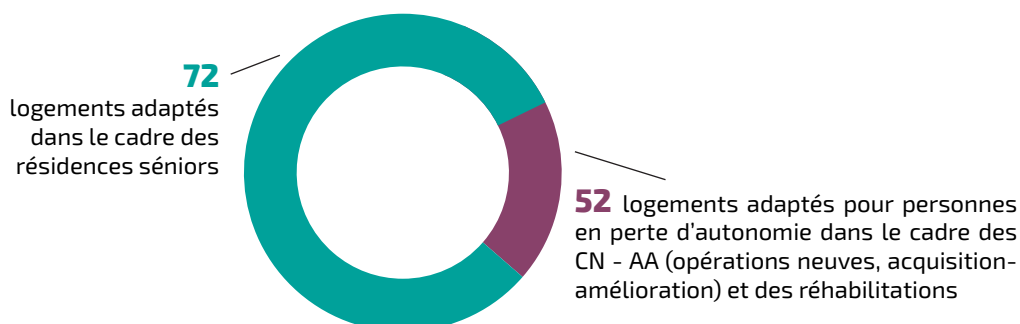


> ACTIONS EN FAVEUR DU MAINTIEN À DOMICILE

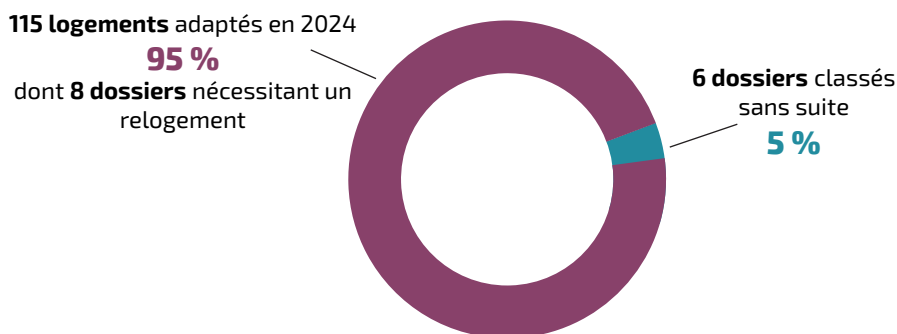
Alsace Habitat poursuit son action au quotidien en faveur du maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap.

> Opérations ciblées : constructions neuves et réhabilitations

Création de logements adaptés :



> Les demandes individuelles d'adaptation de logements



121 demandes individuelles sont actuellement en cours de traitement

Au 31 décembre 2024, nous avons adapté 2 505 logements soit 15 % de notre parc en faveur des personnes en perte d'autonomie.

2 505
logements adaptés pour
personnes en perte d'autonomie

> OPÉRATIONS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Alsace Habitat participe au capital des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) HERIA et Pierres & Habitat. Les équipes d'Alsace Habitat assurent le suivi technique de ces projets.



HAGUENAU
Quartier Thurot
Accession sociale à
la propriété de 15
logements.
Livraison 2024



HAGUENAU
Quartier des Pins
Accession à la propriété de 20
logements.
Livraison 2024

ETUDES



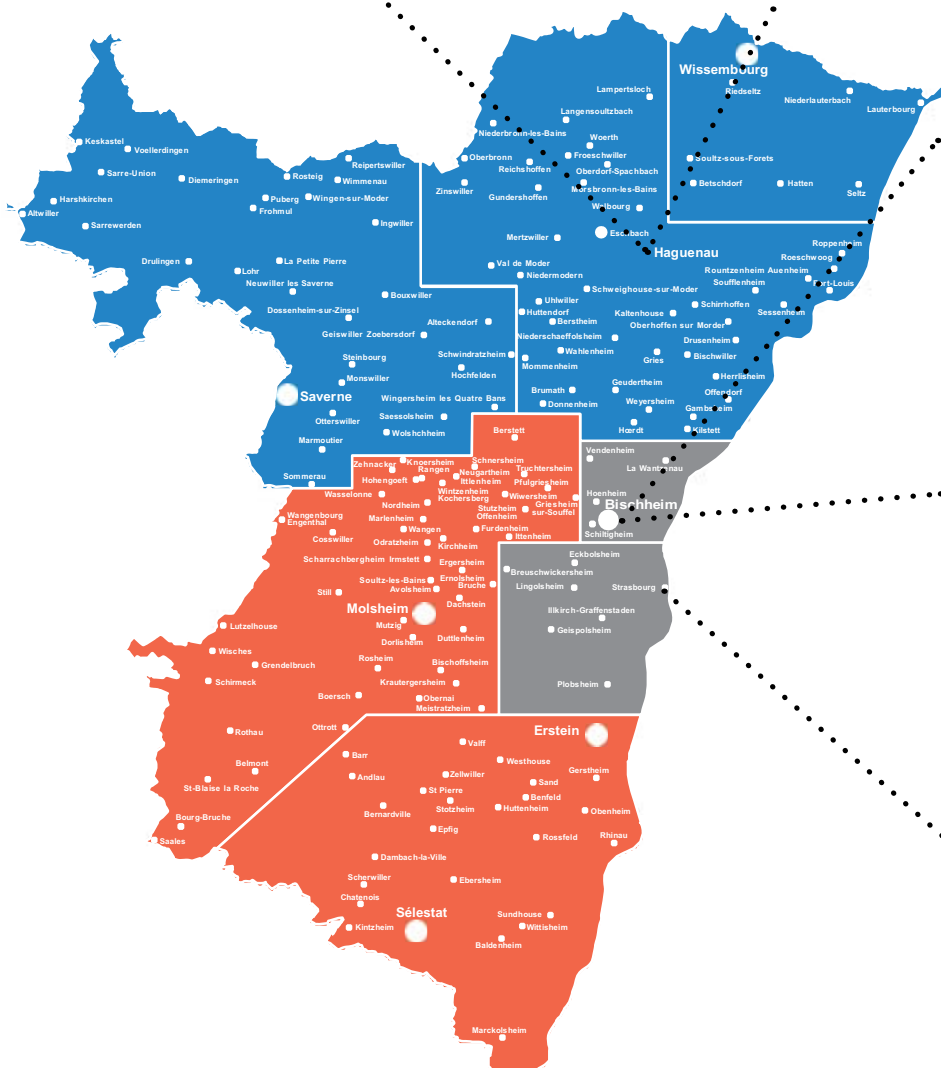
BISCHHEIM
Route de Brumath
Accession sociale à la
propriété de 40 logements



BISCHHEIM
11 rue Mistral
Accession à la propriété d'environ
82 logements Maîtrise d'ouvrage en
partenariat avec la SCCV Pierres & Habitat



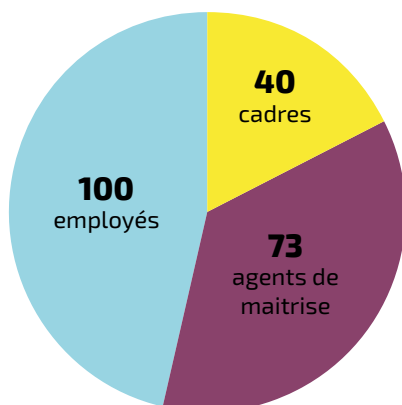
STRASBOURG MEINAU
23-25 rue de Normandie
Accession à la propriété
de 43 logements



> LES COLLABORATEURS

213
Personnes au
31/12/2024

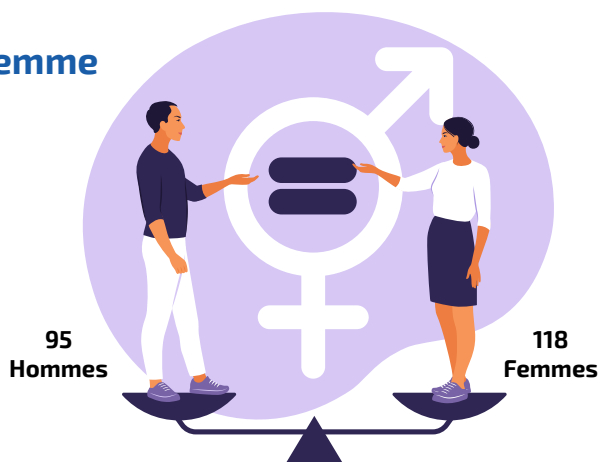
Âge moyen
46 ans



**Parité du Comité
de Direction**

3 femmes/
3 hommes

> 97/100 > égalité Homme/Femme



> LES RECRUTEMENTS

ALSACE HABITAT a souhaité **renforcer ses équipes** afin de disposer des ressources adéquates pour réaliser l'ensemble de ses missions et améliorer la satisfaction clientèle. En 2024, l'effectif s'est accru avec des recrutements de **43 CDI** et de **13 CDD**. Et parce que son ADN trouve sa source dans le social, ALSACE HABITAT a permis à **1 jeune** d'intégrer la société en **contrat d'apprentissage**.

43 CDI

13 CDD

1 APPRENTI



**Accroissement
de la performance**

> DIALOGUE SOCIAL

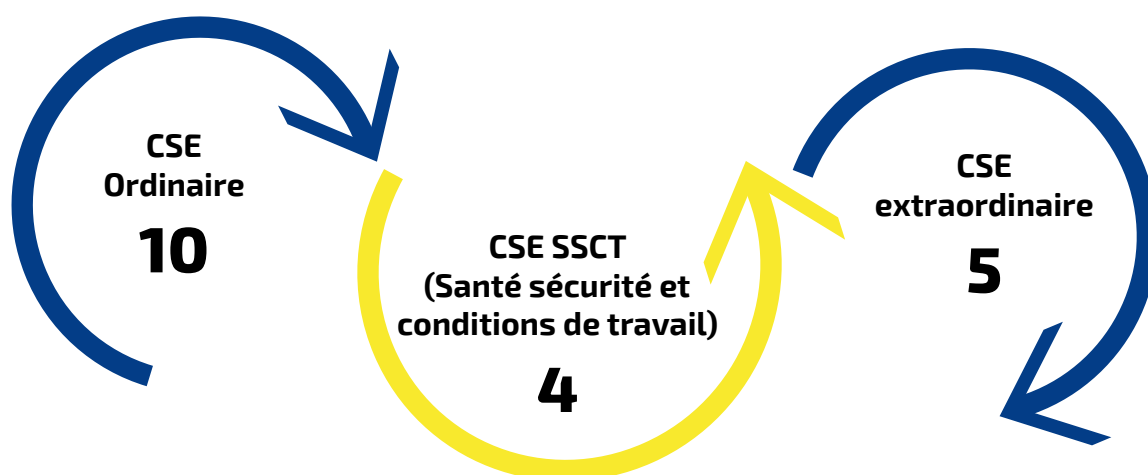
> Délégués syndicaux

Le dialogue social a pour objectif de replacer le salarié au centre de la **négociation collective** et de la discussion dans l'entreprise afin d'améliorer sa qualité de vie au travail.

En 2024, les délégués du personnel et la direction générale se sont réunis 7 fois.
Les accords suivants ont été signés :

- > accord de méthode
- > accord collectif
- > accord sur le télétravail
- > accord sur la santé et la prévoyance
- > les **N**égociations **A**nnuelle **O**bligatoires

> Comité Social et Economique



> LA FORMATION PROFESSIONNELLE

Les chiffres clés de la formation :

> Nombre de collaborateurs formés

163

77,61 % de l'ensemble des collaborateurs

> Actions de formation réalisées

90

> Nombre de jours de formation

593,25

Equivalent à 4 152,75 heures

> Nombre de participations

533

> Frais pédagogiques

78 728€

> Cotisations (Opcv)

80 036€

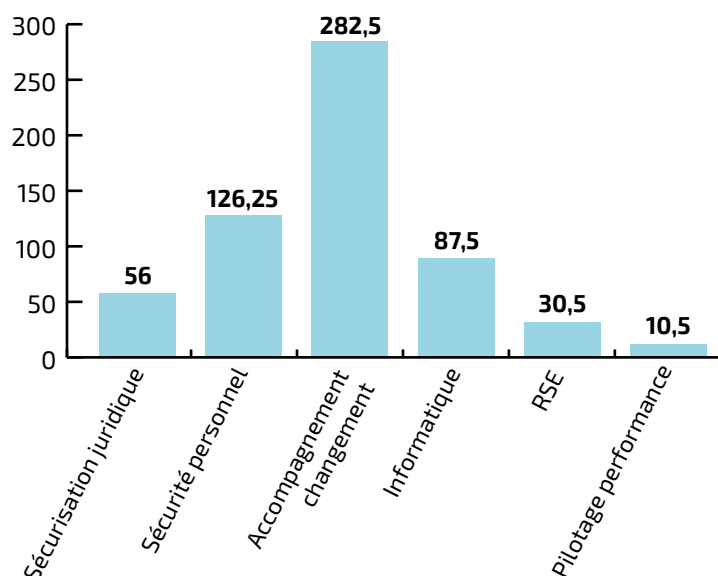
> Taxe d'apprentissage

9 367€

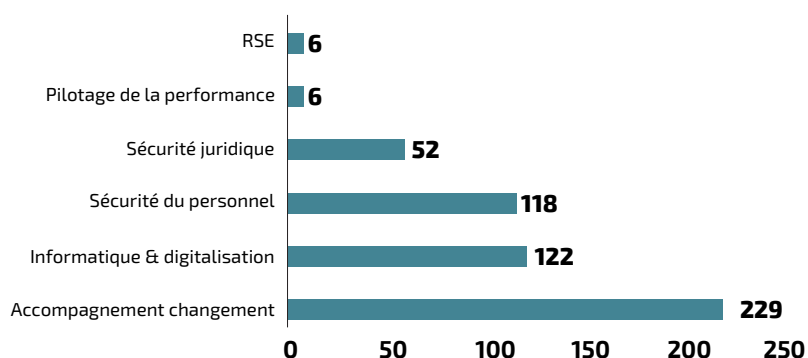
> Coût total formation 2024

168 131€

> Répartition par thématiques en nombre de jours



> Nombre de participants par thématique



un habitat
pour tous



KIRCHHEIM route de Westhoffen



BRUMATH Pavillon PFERSDORFF



KIRCHHEIM route de Westhoffen



SUNDHOUSE 3 place de la Liberté



HOERDT rue des Érables