

un habitat
pour tous



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

alsacehabitat.fr



Un opérateur au service des territoires





Étienne WOLF
► Président

Édito

L'année 2025 s'inscrit dans **la continuité de la dynamique** engagée par notre société et **marque une nouvelle étape** dans notre **développement au service du territoire bas-rhinois**.

Acteur majeur de l'habitat, nous affirmons plus que jamais notre identité d'ensemblier, fondée sur la **diversité** de nos activités et sur une **ambition constante** : **proposer un habitat pour tous**.

Avec 85 % de notre activité dédiée au logement social, nous poursuivons notre **mission d'intérêt général** avec **détermination et responsabilité**.

Cette année a été structurante à plusieurs égards. Elle a notamment permis de définir nos **orientations stratégiques** à moyen terme, qui guideront nos actions dans un environnement en mutation. Ces orientations réaffirment notre volonté de conjuguer **développement, qualité de service et adaptation aux besoins des habitants**.

Sur le plan opérationnel, l'année 2025 a été marquée par une activité de **construction soutenue**, avec une attention particulière portée aux **résidences seniors**, en réponse aux évolutions démographiques. En parallèle, nous avons poursuivi nos **opérations de rénovation urbaine**, atteignant notamment l'objectif de détermination des opérations de **reconstitution de l'offre**.

Notre engagement en faveur de la **transition énergétique** s'est concrétisé à travers la **rénovation énergétique**

de 300 logements, ainsi que par la poursuite de notre programme de **réhabilitation et de résidentialisation**.

Notre implication au sein de la **SEM Énergies Alsaciennes** témoigne également de notre volonté d'être un **acteur engagé** dans les **enjeux énergétiques du territoire**.

L'année 2025 a également été celle du **progrès interne**. De nouvelles procédures ont été mises en place afin de **renforcer l'efficacité** de nos services, tandis que le **renforcement des effectifs** dans l'ensemble des métiers s'est poursuivi. Par ailleurs, notre politique en faveur de **la qualité de vie** et des conditions de travail a continué de produire ses effets, contribuant à un engagement fort de nos collaborateurs. Cette **mobilisation collective** est au cœur de notre réussite.

Je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des salariés pour leur professionnalisme et leur implication, ainsi que les administrateurs pour leur engagement constant au service de notre projet d'entreprise. Grâce à cette dynamique, **l'année 2025 restera comme une année de progrès**, qui nous permet d'**aborder l'avenir avec confiance et détermination**.

Je souhaite enfin réaffirmer mon soutien plein et entier aux équipes, dont l'action quotidienne donne tout son sens à notre mission.

SOMMAIRE

03 **un opérateur au service des territoires**

- Édito
- Au plus près des territoires
- Chiffres clés 2025
- La RSE
- Faits marquants 2025
- Qualité et amélioration continue

La gouvernance d'Alsace Habitat

- Conseil d'Administration
- Notre organisation

19 **nous logeons, nous gérons**

- Un parc diversifié de logements
- Une occupation diversifiée
- Demande de logement
- Des attributions
- Le suivi de la vacance
- Les états des lieux de sortie
- Troubles locatifs

33 **Nous entretenons, nous intervenons**

- Le préventif : un contrat multiservices efficace
- Le curatif : un suivi technique indispensable
- Les sinistres dommages aux biens
- Dommages - ouvrage



41 **nous construisons, nous valorisons**

- Un développement au service des territoires
- Des projets de résidences seniors dans de nombreuses communes
- Les animations dans les résidences seniors
- 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
- Une mission d'assistance aux collectivités locales



63 **les ressources**

- Les collaborateurs
- Les recrutements
- Dialogue social
- Les faits marquants du service ressources humaines
- La formation professionnelle
- Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences
- Marchés
- Activités du service achats
- Les missions et projets des moyens généraux
- Les dépenses
- Les missions et projets informatiques



77 **éléments financiers**

- Résultats 2025

AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES



171
communes

4
agences

3
antennes

Alsace Habitat déploie sa présence sur **171 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 2025



35 576
locataires



1156
attributions



un parc de

17 103

équivalents logements*

**Foyers et résidences spécifiques inclus*

107
mutations



12 ventes

39 %

de bénéficiaires
d'APL et AL



un loyer
moyen de

441 €/mois

**hors charges APL et RLS*



**314 nouveaux
logements
mis en chantier**



**736 logements
en cours de
réhabilitation**



227

au 31/12/25

collaborateurs

114 M€

de chiffre
d'affaires





STRATÉGIE RSE

Bien, ensemble !

Notre avenir en commun

LA R.S.E

**Responsabilité
Sociétale
de l'Entreprise**

Alsace Habitat intègre la durabilité au centre de sa stratégie et de ses actions.

Notre engagement repose sur une conviction forte :

Un salarié
un bien
dans son
entreprise

Un locataire
bien
dans son
logement

Un habitat
bien dans
son territoire

> ALSACE HABITAT RECONNU POUR SES ENGAGEMENTS

> Alsace Habitat, «Champion» de la Biodiversité !

Dans le cadre de la charte « **Tous unis pour plus de biodiversité** » portée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, Alsace Habitat a été certifiée « **Champion** » de la biodiversité, pour les diverses actions menées, telles que le plan « **1 000 Arbres** » dans nos résidences, la végétalisation des extérieurs, l'installation de nichoirs et d'hôtels à insectes, la gestion différenciée des espaces verts ou encore la sensibilisation des collaborateurs à la faune et à la flore locales.



> Nos résidences seniors distinguées pour leur excellence

Alsace Habitat développe un réseau de résidences seniors pour permettre **aux aînés de vivre chez eux plus longtemps, dans des logements adaptés et sécurisés**. Ces résidences offrent des espaces de vie conviviaux, un accompagnement par une coordinatrice dédiée et des **animations bien-être réguliers**. Ce modèle répond aux enjeux du vieillissement, au manque de places en structures d'accueil et à la volonté des seniors de rester autonomes. C'est précisément ce modèle d'accompagnement du **bien vieillir**, propre à Alsace Habitat, qui a été récompensé lors de la cérémonie des Trophées Alsace Excellence.

Ce trophée est le **fruit d'un travail collectif**, de l'investissement de chacun et de la cohérence de la vision que nous portons ensemble !



> Au Boulot à Vélo

Cette année encore, Alsace Habitat a participé au challenge strasbourgeois Au Boulot à Vélo : **24 collaborateurs** se sont mobilisés et ont parcouru 4 385,12 km sur leurs trajets domicile-travail et durant la chasse aux balises. Cette performance a permis à Alsace Habitat de décrocher la **17^e place sur 80 dans sa catégorie**, en progression par rapport à 2024 (23^e). Au-delà du challenge, pédaler au quotidien reste un véritable atout : **bénéfique** pour la santé, le moral, la concentration, l'environnement et même le portefeuille. Rendez-vous en juin 2026 pour faire encore mieux.



> Revalorisation des biodéchets en énergie



Cette année, Alsace Habitat a opté pour la **collecte de ses biodéchets par la start-up alsacienne Green Phoenix** pour transformer cette ressource en énergie verte. Les biodéchets sont collectés à vélo par Green Phoenix, puis méthanisés par Lingenheld Environnement, permettant de produire localement de l'électricité réinjectée dans le réseau strasbourgeois.

En 2025, les **291 kg de biodéchets** collectés au siège d'Alsace Habitat ont permis de générer **349 kWh**, soit 14 jours de consommation de biogaz d'un foyer moyen. Ainsi, **1 250 kg de CO₂e ont été évités**.

> Participation au Mois Sans Tabac

A l'occasion du Mois Sans Tabac, des kits d'arrêt du tabac ont été mis à disposition des salariés. En complément, Alsace Habitat a organisé dans ses murs un atelier dédié à l'arrêt du **tabac**, animé par une psychologue de l'association Ithaque. Cet atelier d'une heure a permis à la dizaine de salariés participant de mieux comprendre les mécanismes de l'addiction à la nicotine et les **risques** liés au tabac, de découvrir les **solutions de substitution à la nicotine et comment les utiliser** (patchs, gommes, vapoteuses, médicaments remboursés), d'**échanger librement avec la médecin** et de partager leur expérience.



> Améliorer durablement le cadre de vie grâce aux réhabilitations

Chaque année, Alsace Habitat mène des programmes de réhabilitation visant à améliorer durablement la **performance énergétique** des logements et le cadre de vie des locataires. Ces travaux permettent de renforcer le **confort** d'été comme d'hiver, tout en contribuant à une diminution significative des **charges énergétiques** supportées par les ménages, et des émissions de gaz à effet de serre. Les opérations de **résidentialisation** complètent ces actions en sécurisant et en embellissant les espaces de vie intérieurs et extérieurs, renforçant ainsi **le bien-être et la satisfaction des locataires**.



Avant



Après



> MÉCÉNAT ET SOLIDARITÉ

**108 KG
DE SOLIDARITÉ :**

un bel élan collectif pour
la collecte Carijou !



Durant la période des fêtes, les **salariés** se sont mobilisés afin de collecter jouets et/ou livres jeunesse au profit de l'**association CARIJOU**. Remis en état par des personnes en insertion professionnelle, ils seront par la suite revendus dans des **boutiques solidaires** et sur la plate forme Label Emmaüs. Les collaborateurs, dont la générosité n'est plus à prouvé ont remis **50Kg de jouets en plus que l'an passé**.

> Engagés dans la lutte contre le cancer

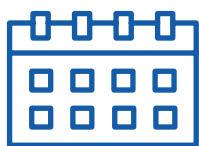
Depuis quelques années, le mois d'octobre se pare de rose pour mettre en lumière l'espoir et la solidarité autour de la lutte contre le cancer. Cette année, Alsace Habitat est fière de **soutenir la Ligue contre le cancer du Bas-Rhin**, à travers un don de **2 000 €** remis en octobre lors d'un moment d'échange chaleureux au siège de l'association



> Lutte contre la précarité alimentaire

La Banque Alimentaire du Bas-Rhin, située à Illkirch-Graffenstaden, est désormais un partenaire historique d'Alsace Habitat, qui partage ses valeurs de solidarité, d'empathie et d'entraide. Après plusieurs collectes de denrées auprès des salariés ces dernières années, Alsace Habitat a choisi d'effectuer un **don de 3 500 € à l'association**.





FAITS MARQUANTS 2025

> Lancement de nouveaux chantiers dans plusieurs communes bas-rhinoises



Pose de la première pierre de la **Résidence seniors de Molsheim** le 20 mars 2025



Pose de la première pierre de la **Résidence seniors de Duttlenheim** le 6 mai 2025



Pose de la première pierre de la **Résidence seniors d'Ittenheim** le 26 juin 2025



Pose de la première pierre de la **Résidence seniors de Steinbourg** le 23 juillet 2025



Pose de la première pierre de la **Maison relais de Soufflenheim** 24 octobre 2025



Bouquet final à la **Résidence seniors de Molsheim** le 12 décembre 2025

> Alsace Habitat mobilisé pour l'accès au logement des jeunes de l'ASE

Le **19 novembre 2025**, la Direction de la Clientèle d'Alsace Habitat a participé au forum organisé par la **Collectivité européenne d'Alsace**, dédié aux **jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE)**, afin de les accompagner dans leur parcours vers l'autonomie.

Lors de cet événement, Alsace Habitat est intervenu sur la thématique de l'accès au logement social, en présentant les démarches de demande de logement, les étapes du parcours résidentiel, les critères d'attribution et les bonnes pratiques pour constituer un dossier. Ces échanges ont permis d'apporter des **informations concrètes et adaptées** aux besoins des jeunes participants.

Par sa présence, **Alsace Habitat réaffirme son engagement en faveur de l'inclusion et de l'accompagnement des publics jeunes**, en facilitant l'accès à un logement stable, étape clé vers l'autonomie et l'insertion durable.



> Création de la SEML Energies Alsaciennes



Alsace Habitat est actionnaire de la Société d'Économie Mixte Locale (SEML) **Énergies Alsaciennes**, créée avec la Collectivité européenne d'Alsace, afin d'accélérer la transition énergétique et la décarbonation des territoires alsaciens.

Cette structure a pour ambition de **développer des réseaux de chaleur décarbonés et accessibles**, tout en contribuant activement à la **lutte contre la précarité énergétique**.

En intégrant ces réseaux dans ses opérations de logements sociaux, **Alsace Habitat affirme son rôle d'acteur responsable et engagé au cœur des territoires**, au service d'un développement durable et solidaire.

> Anniversaire : 50 ans de l'association des locataires de la Meinau



À l'occasion des **50 ans de l'association des locataires de la Meinau**, Alsace habitat a participé à un temps d'échanges et de convivialité avec les habitants du quartier.

Cet anniversaire a permis de revenir sur **un demi-siècle d'engagement associatif**, salué par son Président, Bernard Germain, qui a rappelé le travail mené au fil des années au service des locataires, grâce à un dialogue constant et constructif avec les partenaires.

Alsace Habitat a réaffirmé son engagement, celui de **rester proche des locataires** et de poursuivre le dialogue.

> Signature de la convention avec la Maison de l'Habitat de Sarre-Union de la collectivité européenne d'Alsace



Une nouvelle convention a été signée afin d'encadrer les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement de la **Maison de l'Habitat de l'Alsace Bossue**, située à Sarre-Union.

La Maison de l'Habitat offre un **premier niveau d'information et de conseil** aux usagers de la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue engagés dans des démarches liées au logement et à l'habitat. Les partenaires s'engagent notamment à contribuer au programme d'animations et d'événements ouverts au public, ainsi qu'à assurer des **permanences régulières**. Dans ce cadre, **Alsace Habitat tient des permanences mensuelles**.

> QUALITÉ & AMÉLIORATION CONTINUE

Le déploiement de la démarche Qualité & Amélioration Continue s'est poursuivi tout au long de l'année 2025. Des actions ont été menées pour renforcer :

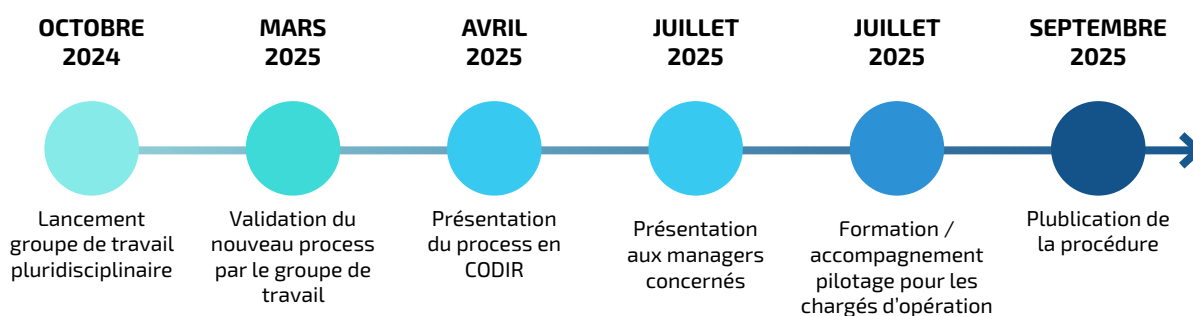
1 La satisfaction de nos locataires et de nos parties prenantes :

- Réunions de pilotage mensuelles en collaboration avec la Direction de la Clientèle
- Pilotage des prestataires :
 - Standardisation des COPIL's de pilotage des prestataires au sein de la Direction de la Clientèle



2 Formaliser les processus métiers :

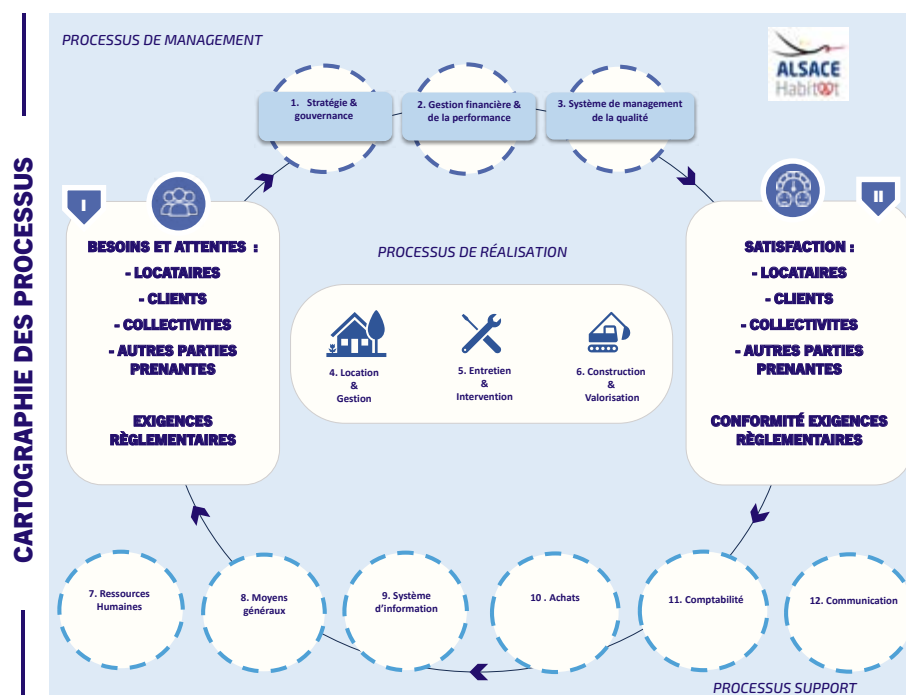
- Formalisation du processus de Réhabilitation



3

Fiabiliser notre système documentaire

- Standardisation du système documentaire
- Mise en place de la base documentaire sur Intranet



- 31 documents diffusés sur la base documentaire depuis septembre 2025
- Communication via la Newsletter



4

Poursuivre le cycle de l'Amélioration continue

- Développement en interne d'une application d'audit des prestataires de nettoyage



159 audits de prestataires de nettoyage réalisés

> LA GOUVERNANCE

Alsace Habitat

> 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 - Mme Ménouba ARBOUCHE (juin 2025) - CNL
- Mme Yolande JANSEN - CSF

> 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

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 €



7 réunions
du Conseil
d'Administration



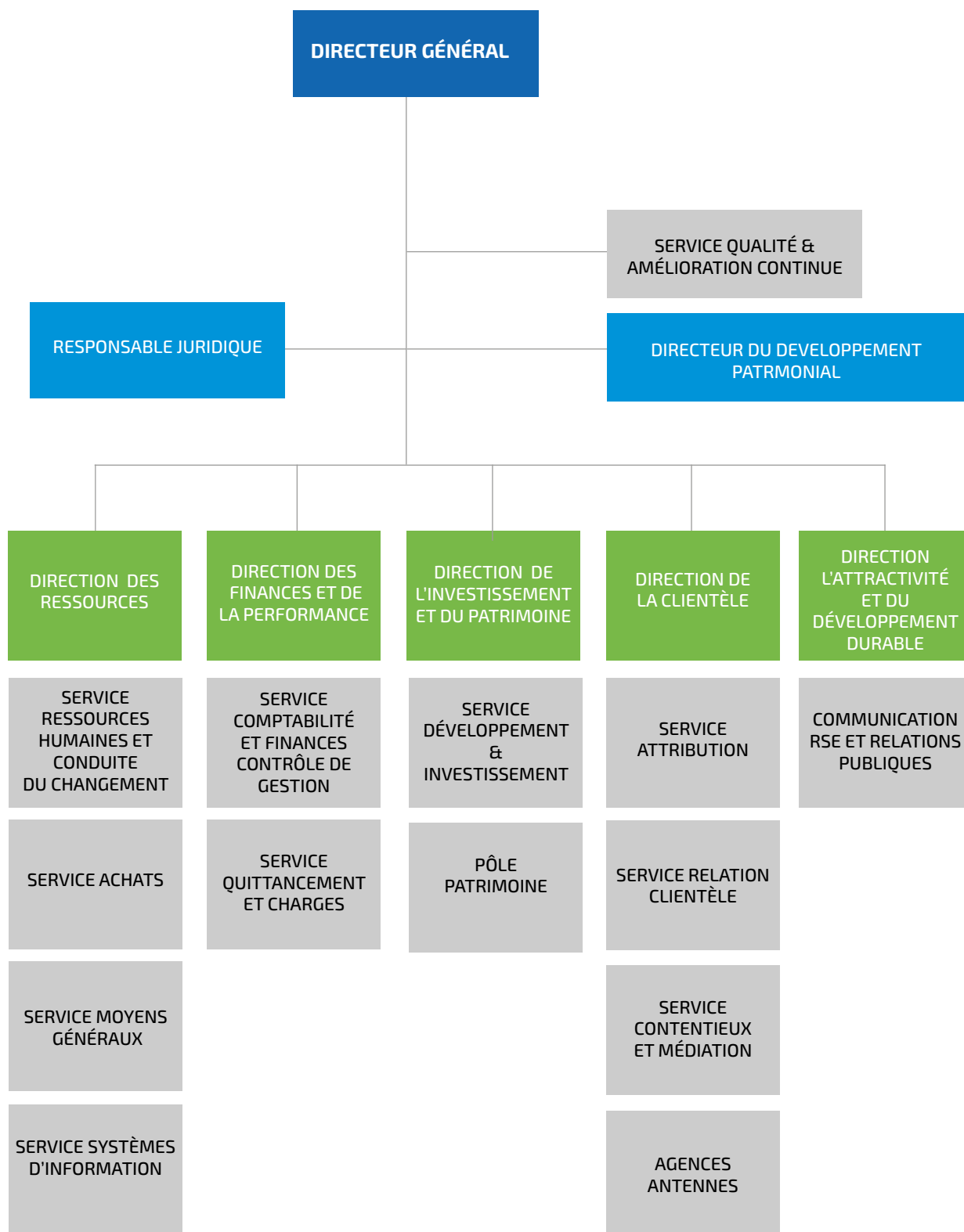
51 réunions de la Commission
d'Attribution des Logements et
d'examen de l'occupation des
logements



18 réunions de la
Commission d'Appels
d'Offres et **26** Comités
techniques

> Notre organisation

Organigramme fonctionnel

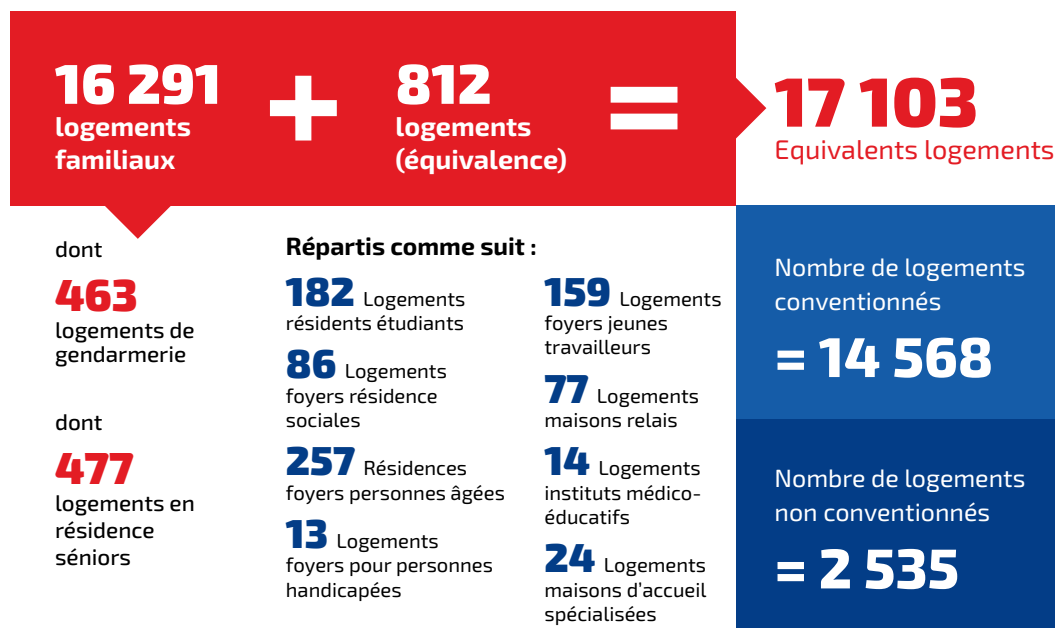




The image features a solid blue background. In the upper left, there is a cluster of three squares: a dark blue square, a medium blue square, and a light blue square, each with a quarter-circle cutout in its top-right corner. A large, light blue rectangle is positioned in the center, partially overlapping a dark blue curved shape that sweeps across the lower half of the frame. The text 'Nous logeons, nous gérons' is written in white, bold, sans-serif font across the middle of the image, overlapping both the light blue rectangle and the dark blue curve. In the bottom right corner, a small portion of a red circle is visible, partially cut off by the edge.

**Nous logeons,
nous gérons**

> UN PARC DIVERSIFIÉ DE LOGEMENTS



> Les **16 291** logements familiaux se décomposent de la façon suivante :



En 2025

> Vente de logements 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 2025

Bischoffsheim : 1 T4 et 1 ancien corps de ferme

Molsheim : 1 T5

Cronenbourg : 1 T3

12 ventes
Ces ventes ont permis de dégager
1 477 000 €

Hatten : 1 T3

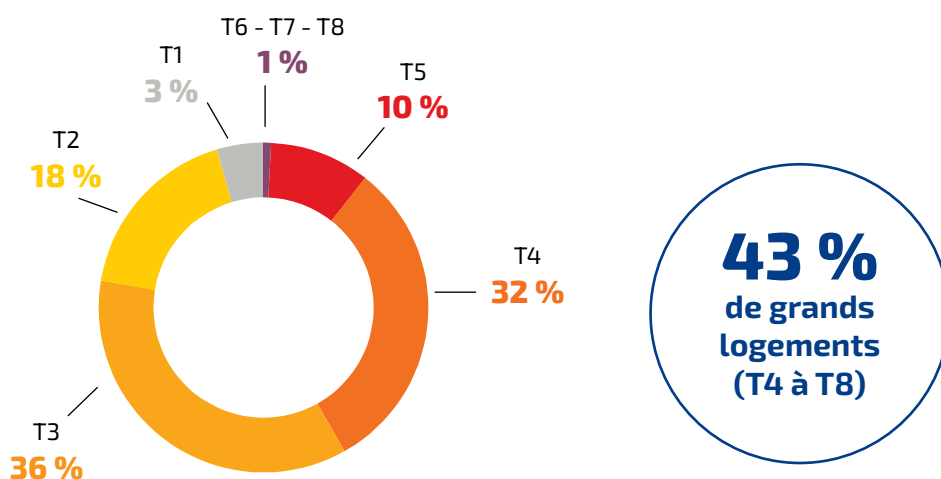
Harskirchen : 2 T3 et 3 T4

Wingen sur Moder : 2 T5

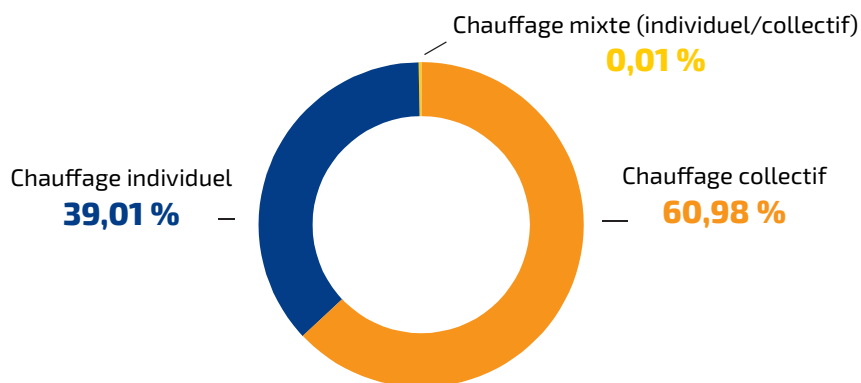


8320 équivalents logements
incluant 7769 logements familiaux
et 551 logements (équivalence)

> Répartition du parc par typologie de logements familiaux



> Répartition du patrimoine par type de chauffage



> UNE OCCUPATION DIVERSIFIÉE

uniquement logements conventionnés

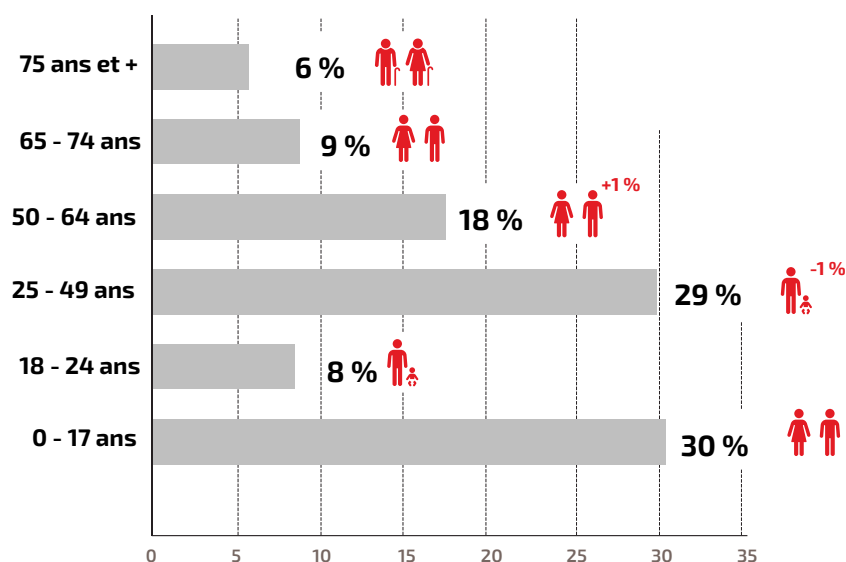


Au 1^{er} janvier 2025
(source cartographie d'OPS 2024)

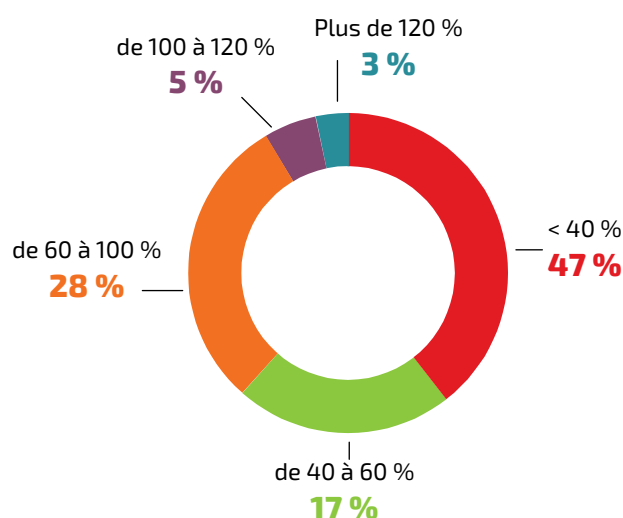
26 447
personnes

Périmètre logement social – habitat familial. Sur les 12 793 ménages enquêtés, 11 117 ont répondu. Cela représente un taux de réponse de 87 %.

> Répartition de la population logée par tranche d'âge



> Répartition de la population logée selon plafonds PLUS – logement aidé



> Aide Personnalisée au Logement (APL) et Allocations Logement (AL) Logements conventionnés et non conventionnés



Total des aides au logement
(APL et AL confondues)
versées en 2025

20 511 960 €

moyenne mensuelle

6 655
bénéficiaires

24%

de la masse des loyers
des logements

Au 31 décembre 2025, 6 760 locataires
bénéficiaient de ces aides (MSA incluse),
soit **39 % des ménages logés au sein du**
parc.

RLS

Réduction de Loyer de Solidarité :

3 174 743 €



3 825 337 € en 2024

> Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

5 197

ménages enquêtés par
Alsace Habitat dans le
cadre du contrôle du
plafond des ressources
au 01/01/2025 (ménages
ne percevant pas d'APL et
hors QPV).

8%

n'ont pas fourni les
éléments de réponse et
ont été assujettis à un
S.L.S. forfaitaire maximum.

300

locataires dépassaient le plafond des
ressources, soit 5,77 % des ménages
enquêtés correspondant à un SLS
d'un montant mensuel total de 20 941
€ au 01/01/2025 soit une moyenne
quittancée de 70€/locataire.

148 243 €

de recettes annuelles quittancées
au titre du SLS
(frais de dossier inclus)



408 781 € en 2024

76 338 €

de produits exceptionnels

dans le cadre des pénalités appliquées pour
non réponse dans les délais impartis suite à
l'enquête relative à l'Occupation du Parc Social
en 2024 (biennale).



78 861 € en 2024



> DEMANDE DE LOGEMENT

2 principales motivations à la demande de logement

**Logement
trop petit**



37 %

**Logement
trop cher**



20 %

> DES ATTRIBUTIONS

Logements conventionnés
et non conventionnés

Au global

> En moyenne **1,4** propositions de logement
sont nécessaires pour satisfaire 1 demande de logement.



> Alsace Habitat a soumis en 2025

1 585
propositions
aux différents
demandeurs
en attente d'un
logement, avec
un taux de refus
général de
27%



Nombre de propositions

1585

Nombre d'attributions

1156

dont 107 mutations

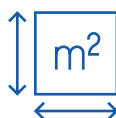
Nombre de refus

429



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

Trop petit



**Localisation
non-adaptée**



Environnement



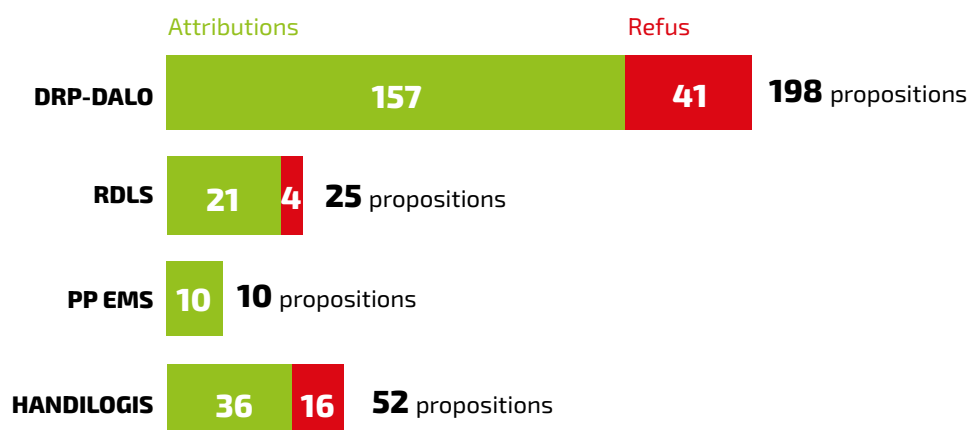
**Souhait d'un autre
type de bien**



Les réservataires

Pour Alsace Habitat le relogement des ménages disposant du statut d'ACD représente un objectif de 186 entrées dans les lieux dans le cadre de la Gestion en Flux (sont exclues les mutations, les primo location dans le neuf et les demandes relevant de l'ANRU).

> Le nombre de relogements dans ce cadre est de 224 en 2025, soit **120,4%** des objectifs.



> Autres désignataires en gestion en flux



Relogements au profit du personnel fonctionnaire d'Etat



Relogements au profit des organismes collecteurs du 1 %

Les associations

481 appartements

loués en 2025 à 27 associations locales
au premier rang desquelles figurent
ACCUEIL SANS FRONTIÈRES GRAND-EST
et **ARSEA-GALA**

L'objectif de ce partenariat actif et diversifié avec le monde associatif est de permettre à des ménages particulièrement défavorisés, nécessitant un suivi social et/ou en situation de réinsertion, d'être accompagnés dans leurs démarches de recherche d'autonomie, notamment par le logement (appartement relais, bail glissant, convention spécifique).



> LE SUIVI DE LA VACANCE

Taux de vacance globale à fin 2025



6.47 %

concernant les logements,
les locaux commerciaux et
professionnels

= Vacance moyenne
du mois de décembre



20,90 %

concernant
les garages

> Facteurs explicatifs

L'implantation de certains biens en territoire détendu, caractérisé par une faible pression locative, une absence de desserte en transports et un éloignement des bassins d'emploi

Une tension liée aux nouvelles construction sur les secteurs détendus par d'autres bailleurs sociaux, proposant une offre plus attractive

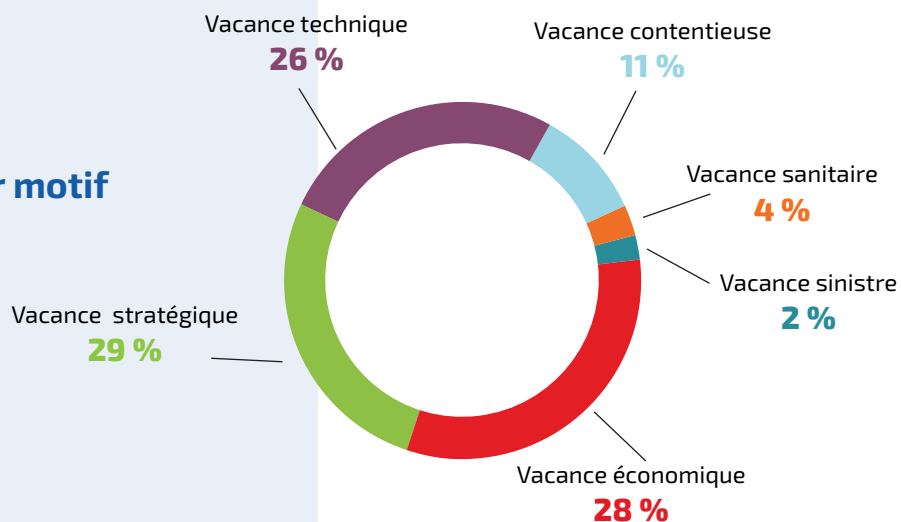
Un taux de refus élevé des demandeurs traduisant un niveau d'exigence toujours plus élevé

Une vacance stratégique en hausse liée aux opérations de démolitions et aux travaux de réhabilitation thermique.

Taux de rotation

6,49%

Pourcentage de vacance par motif



> LES ÉTATS DES LIEUX DE SORTIE



957
états des lieux
réalisés en 2025

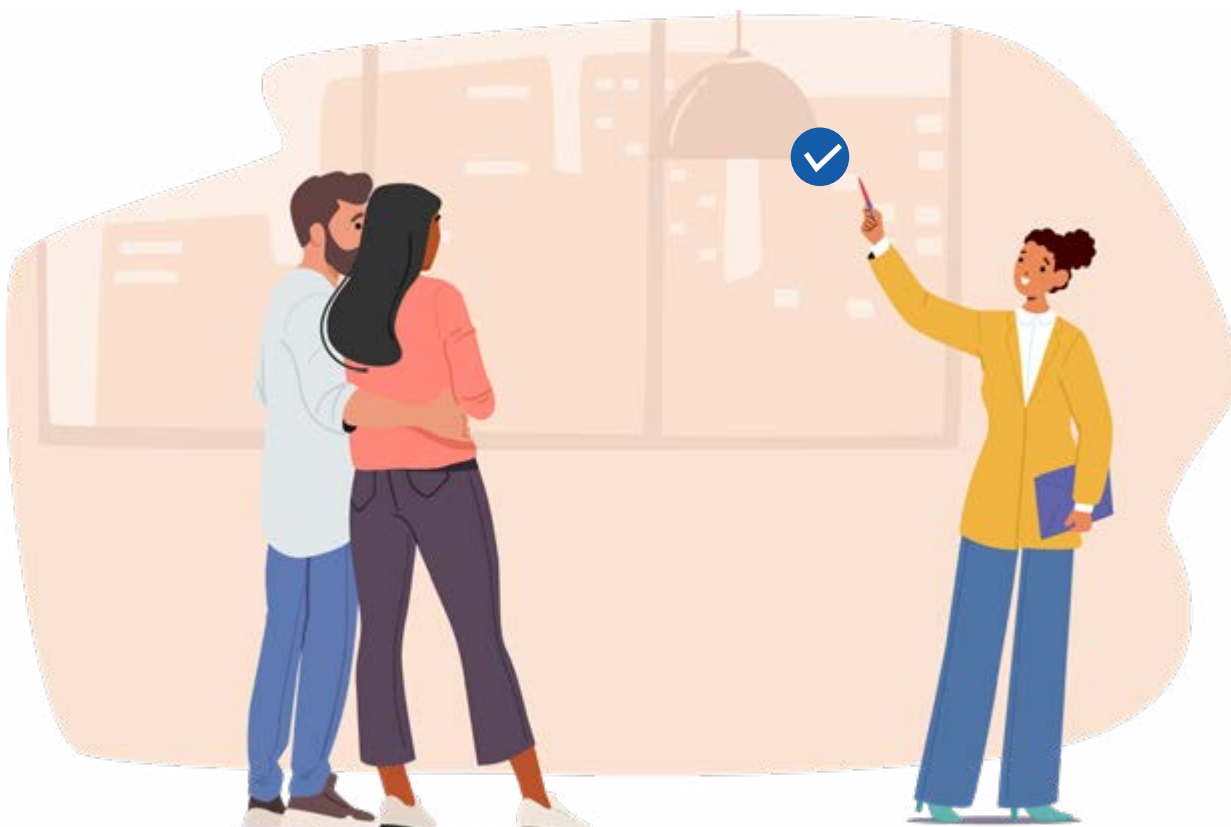


Montant total des
dépenses liées
aux états des lieux

2 994 513 €

soit **3 129 €** en moyenne par
logement

 **+ 37 %** par rapport à 2024



> TROUBLES LOCATIFS

Chargés de recouvrement

Les missions du Service Contentieux englobent également toutes les difficultés relationnelles : bailleur / locataires et locataires/locataires.

GESTION AU CAS PAR CAS

2202

dossiers en impayés

> **7,77%**

du parc en relance

2795

plans émis

> **2192** clos

> **603** en cours

Montant moyen de la dette par plan

> **556€**

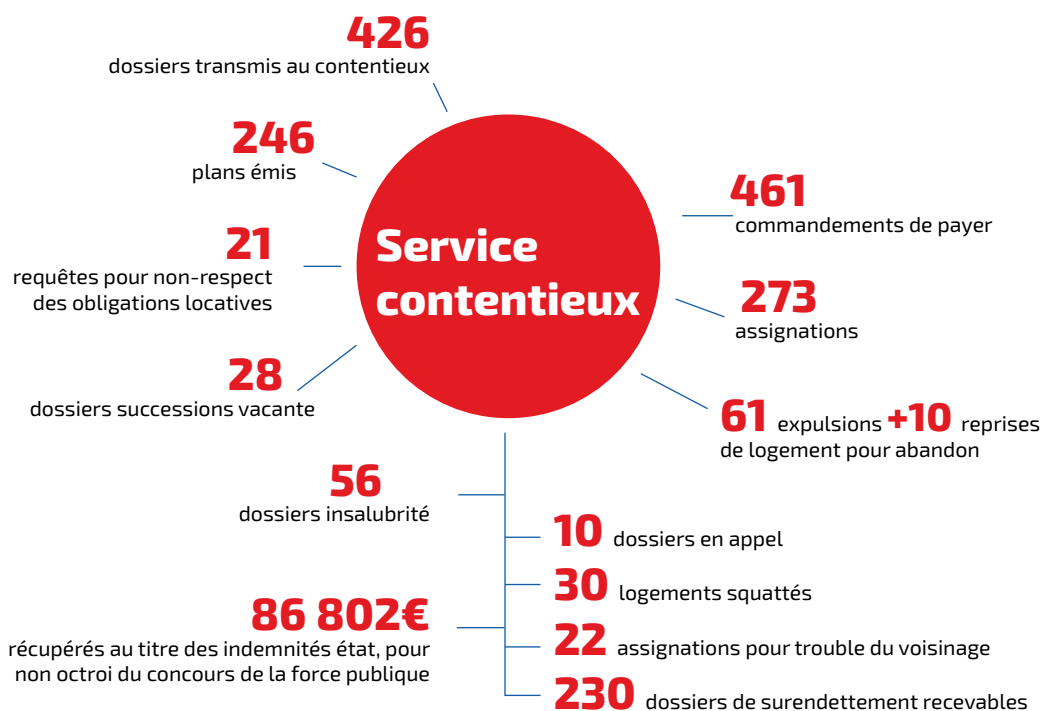
Montant moyen de remboursement :

> **105€/mois**

Délai moyen de remboursement :

> **6/mois**

> Activités du service contentieux

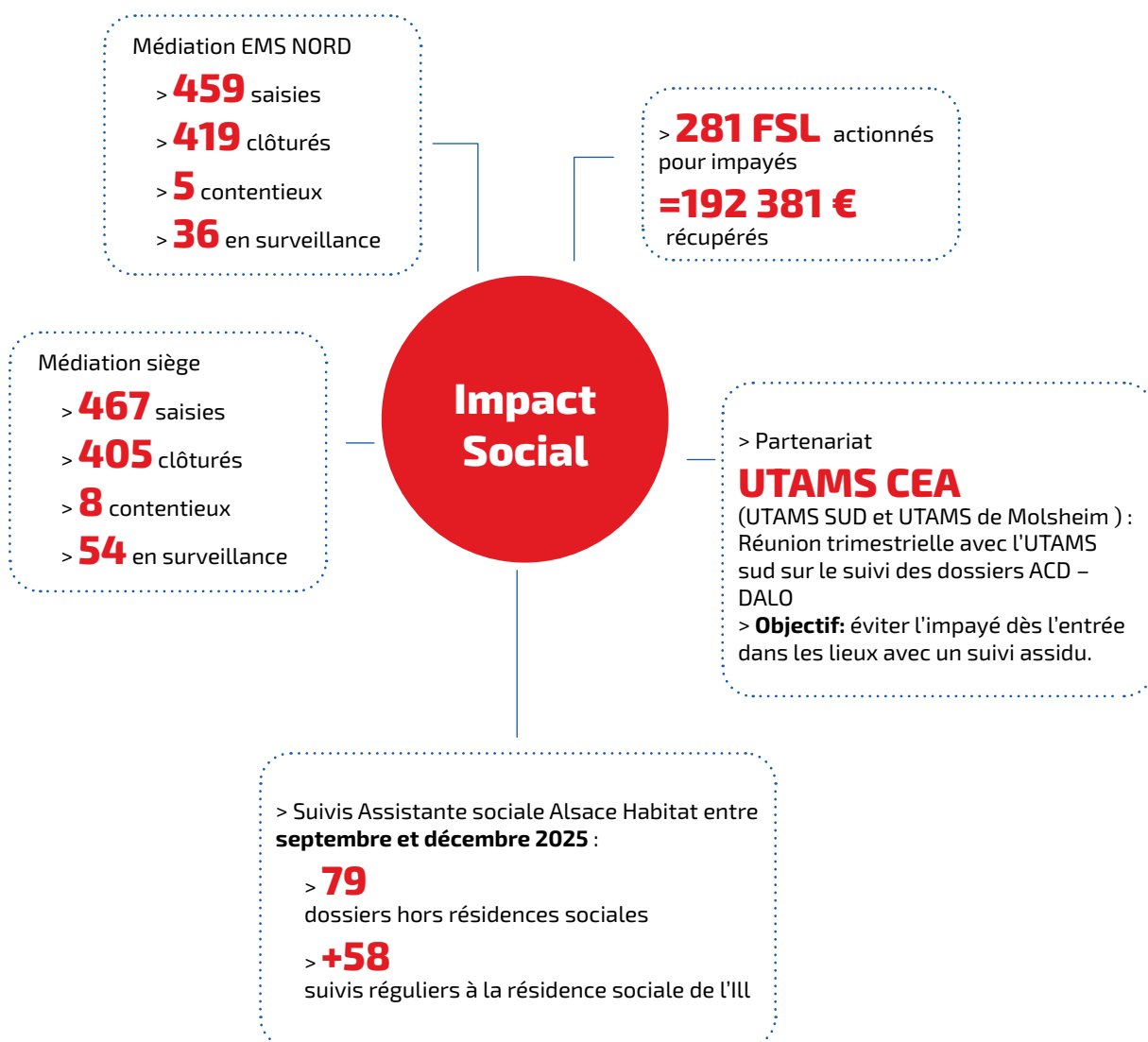


Mise en place d'audiences spécifiques de conciliation au Tribunal de Schiltigheim à compter d'octobre 2025 : **10** dossiers aboutis ayant permis une transaction collaborative avec le locataire devant le magistrat

A fin décembre 2025, on note **869** locataires présents au contentieux et **1511** locataires sortis en impayés

> ENGAGEMENT SOCIAL

Le développement de nos actions sociales, le travail de nos médiateurs, de notre assistante sociale, le développement des partenariats mettent en exergue les chiffres suivants :



> LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

En 2025, le Conseil de concertation locative (CCL) s'est réuni à 4 reprises afin d'échanger sur les enjeux liés à la gestion et à l'évolution du parc locatif. Les réunions se sont tenues les :

13
mars

24
avril

26
juin

9
octobre

Ces réunions ont permis d'aborder plusieurs thématiques, notamment :

- > l'évolution des charges locatives,
- > les projets de résidentialisation (à titre d'exemple : le Quartier de l'Elsau),
- > les opérations de réhabilitation et rénovation thermique : rue des Voituriers à HAGUENAU, rue de Stutzheim/Oberhausbergen, Route de la Wantzenau et Ziegelau à STRASBOURG,
- > la rénovation énergétique de plus de 300 logements classés G répartis sur 19 communes bas-rhinoises
- > la rénovation urbaine au quartier des écrivains
- > le renouvellement du marché multiservices.

Elles ont également contribué à répondre aux sollicitations des représentants des associations de locataires, à échanger sur les différents thèmes abordés et à renforcer le dialogue entre les parties prenantes.







**Nous entretenons,
nous intervenons**



> LE PRÉVENTIF : UN CONTRAT MULTISERVICES DEDIE

*Un seul prestataire par agence,
un numéro de téléphone unique pour le locataire*

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.

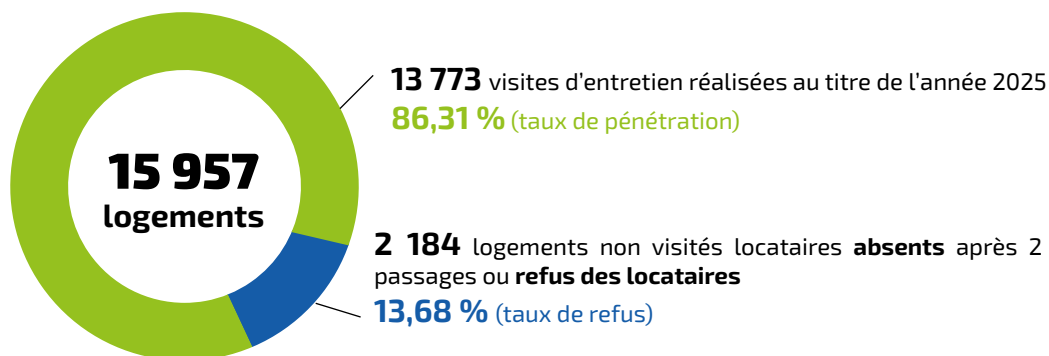


Une visite spécifique

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

> Repères

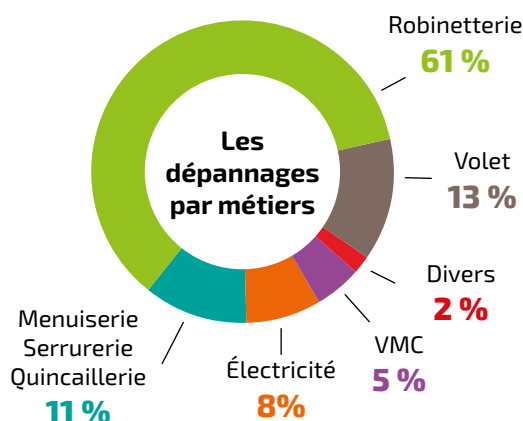
> Visites d'entretien multiservices sur l'ensemble du parc en 2025



> **12 475**
interventions de dépannage par le prestataire en 2025



-31 % des interventions par rapport à 2024

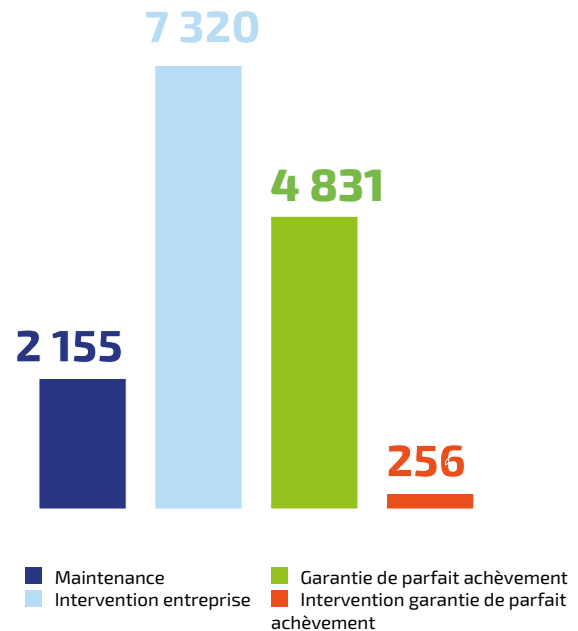


> Les réclamations techniques

14 562
réclamations techniques
enregistrées toutes
structures confondues

↓ **-3,45 %** par rapport à 2024

Une légère baisse des demandes
suite à la réalisation de plusieurs
réhabilitations.



ISERBA

97%

CONTRAT MULTISERVICES

des réclamations résolues en - de 7 jours*
*moyenne 2025

OTIS

5h44

ASCENCEUR

Délai médian des dépannages réalisés

ESSE

83 %

CHAUFFAGE COLLECTIF

des pannes résolues en - de 12 h*
*moyenne 2025

CIRPE

99,9 %

CHAUFFAGE INDIVIDUEL

des pannes de chauffage résolues en - de 4 h*
*moyenne 2025

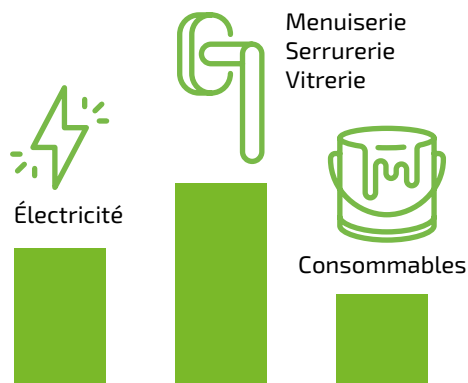
> LE CURATIF : UN SUIVI TECHNIQUE INDISPENSABLE

> Les livraisons de matériels et de consommables

montant total
215 523 €

↓ **-3.78 %** par rapport à 2024

Une légère baisse de la valeur totale des livraisons de matériels destinés aux réparations et interventions effectuées par le personnel des agences et des antennes ainsi que les consommables nécessaires aux employés d'immeubles. À noter que l'augmentation des livraisons en serrurerie reste constante d'année en année (+ 6 %).



> Les réparations courantes

Montant total des réparations réalisées

Par les entreprises



5 044 263 €

soit **304 €** par logement

> LES SINISTRES DOMMAGES AUX BIENS

En 2025

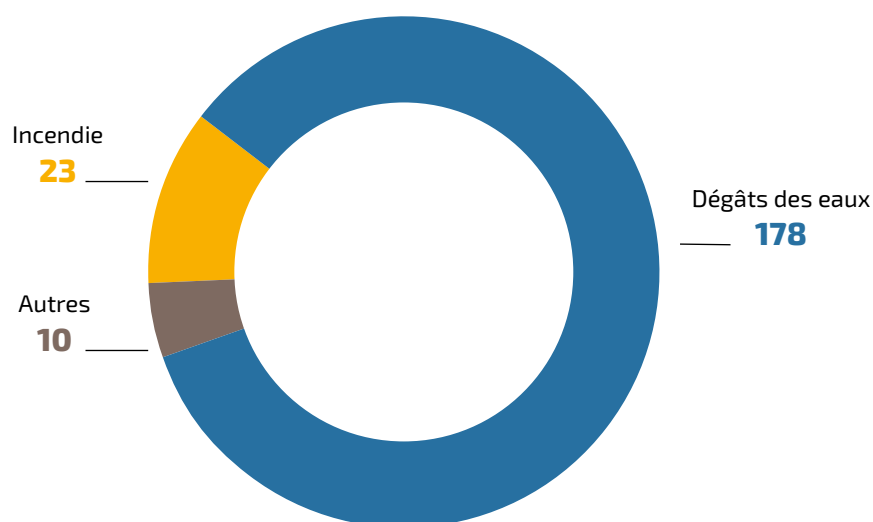
211

sinistres sont survenus



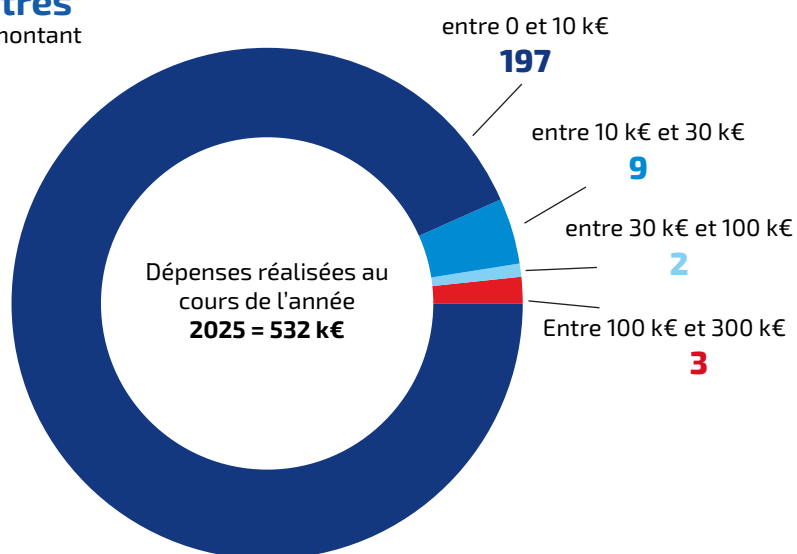
soit une baisse de **7 %**

> Répartition des sinistres



> Montant des sinistres

Répartition par tranches de montant

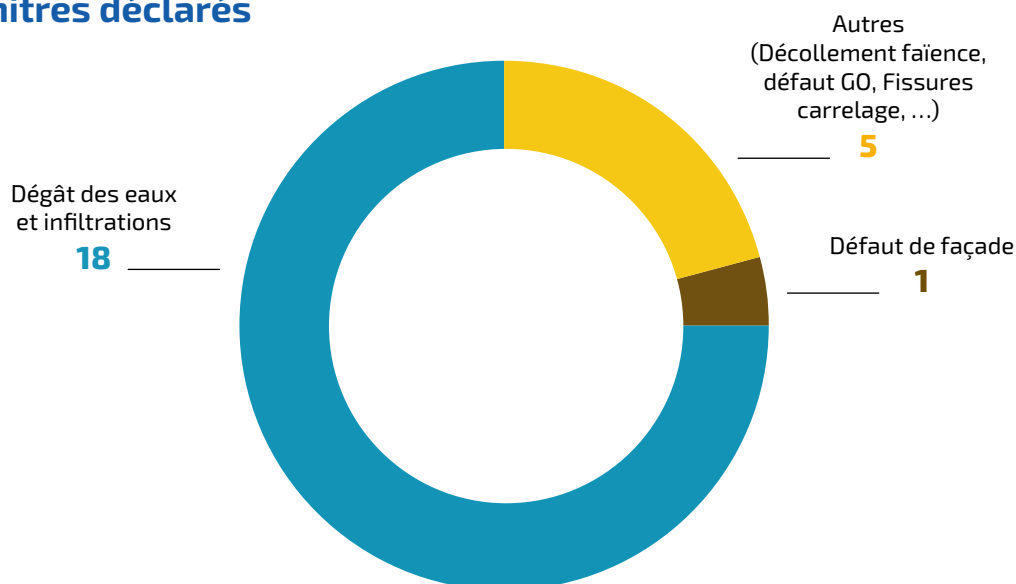


Montant perçu en 2025 pour les sinistres

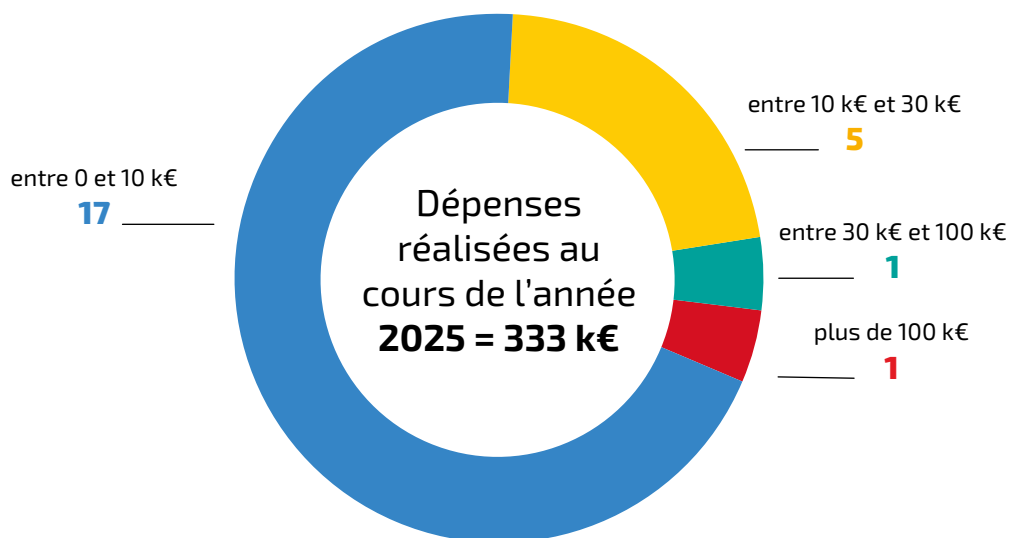
Dommages aux biens : **369 K€**

> DOMMAGES - OUVRAGE

> Sinistres déclarés



> Montant des sinistres déclarés



Le traitement actuel des sinistres Dommage-Ouvrage représente :

511 k€ TTC de dépenses
pour **361 k€ TTC** d'indemnisation reçue.



WIMMENAU 2 rue des roseaux



EPAHD DANUBE Strasbourg





**Nous construisons,
nous valorisons**



> UN DÉVELOPPEMENT AU SERVICE DES TERRITOIRES

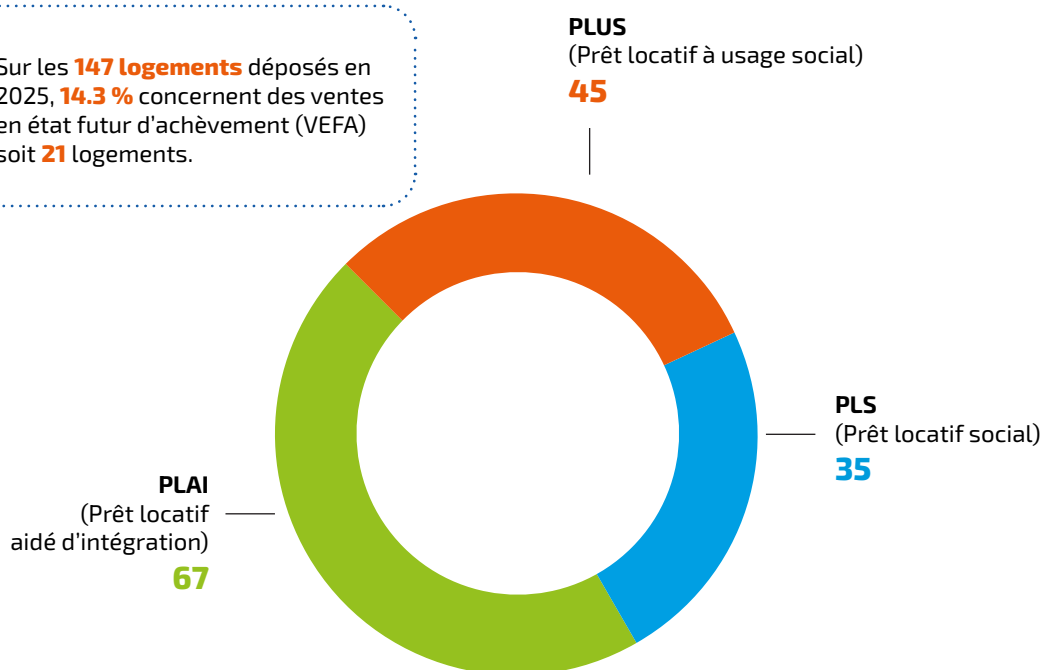


147 logements ont fait l'objet d'un dépôt de dossier de financement

En 2025, ALSACE HABITAT

- > A obtenu le financement de **147** logements aidés
- > A développé **81** logements en loyer libre

Sur les **147 logements** déposés en 2025, **14.3 %** concernent des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) soit **21** logements.



La Direction de l'Investissement et du Patrimoine intervient dans les domaines suivants :

- > Prospection foncière et immobilière, détection d'opportunités, réalisation d'études de faisabilité
- > Opérations de construction neuve, acquisitions-améliorations, réhabilitation du parc, ANRU, aménagement et assistance à maîtrise d'ouvrage
- > Travaux de gros-entretien/améliorations
- > Suivi des sinistres
- > Travaux d'adaptation des logements (PMR/accessibilité)
- > Maintenance et énergie
- > Suivi réglementaire des données techniques

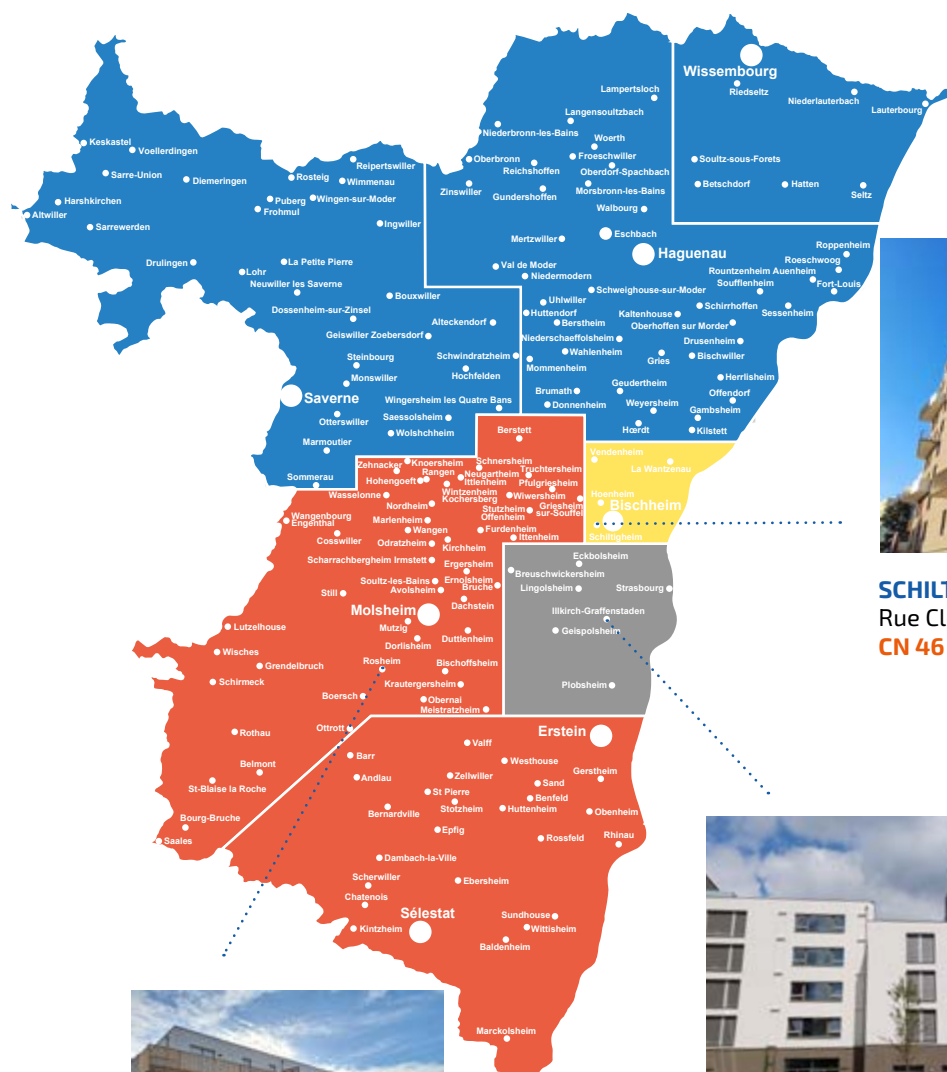


196

livraisons de logements sur les territoires

Sur les **196** logements livrés en 2025,
100 % concernent des ventes en état futur
d'achèvement (VEFA) .

- 92** logements sont financés en PLAI (soit 47 %)
- 76** logements sont financés en PLUS (soit 39 %)
- 7** logements sont financés en PLS (soit 3.5%)
- 21** logements en loyers libres (soit 10.5%)



SCHILTIGHEIM (VEFA)
Rue Clémenceau
CN 46 coll PLUS 71 PLAI



ILLKIRCH (VEFA)
Allée René Dumont
CN 13 coll PLAI 24 PLUS



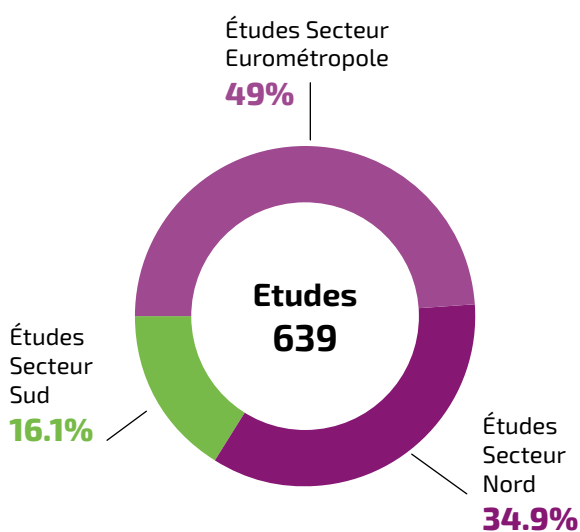
ROSHEIM (VEFA)
Avenue de la Gare
CN 6 coll PLUS 8 PLAI
7 PLS et 21 financement libre

1221
logements

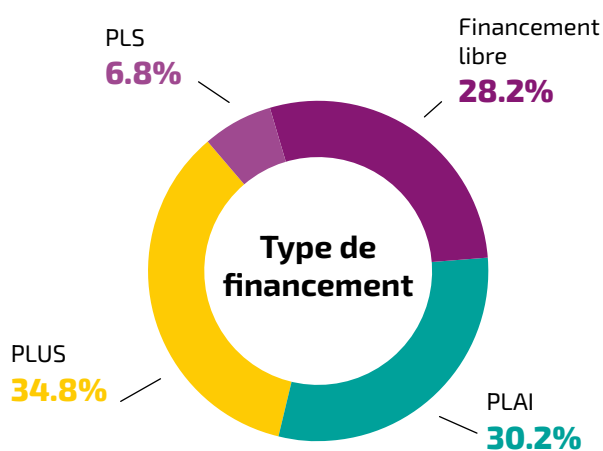
en développement

sur le département du Bas-Rhin

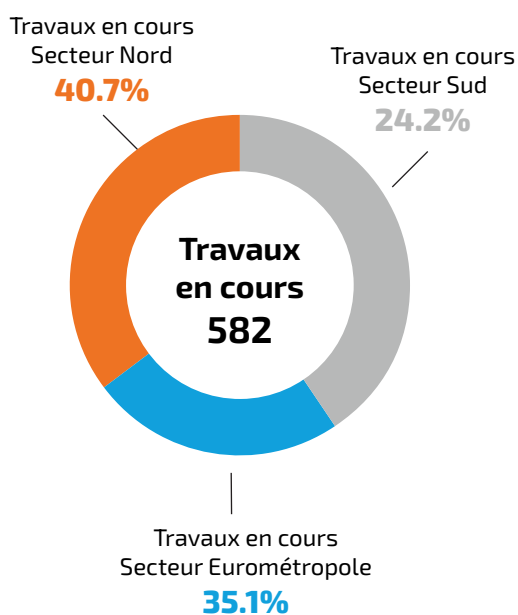
> Répartition du développement en cours - études



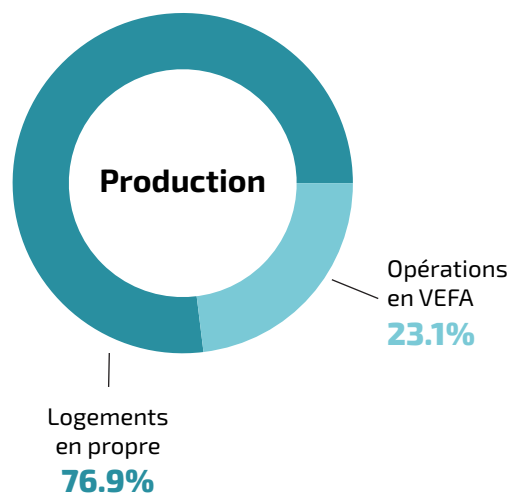
> Les projets en développement selon les modes de financements



> Répartition du développement en cours - travaux



> 76.9% sont des opérations en propre



Secteur Sud

244
logements en
développement
Agence Molsheim



En travaux

Agence de Molsheim

• Ittenheim

18 logements collectifs/individuels
(PLUS) *Résidence seniors*

• Duttlenheim

30 logements collectifs
(14 PLUS, 6 PLS et 10 PLAI)
Résidence seniors

• Krautergersheim

11 logements collectifs (8 PLS et 3 PLAI)

• Molsheim

56 logements collectifs
(26 PLUS, 8 PLAI et 22 financement libre)
Résidence seniors

Antenne Sélestat

• Epfig

8 logements collectifs (6 PLUS et 2 PLAI)

• Erstein

6 logements collectifs et 1 commerce
(4 PLS et 2 PLAI)

• Marckolsheim

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



À l'étude

Antenne de Sélestat

• Châtenois

20 logements collectifs
(3 PLUS, 4 PLAI, 3 PLS et 10 financement libre) *VEFA*

Agence de Molsheim

• Hohengoelt

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

• Rangen

5 logements collectifs
(1 PLUS, 2 PLS et 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

517
logements en
développement
Agence Eurométropole
Nord et Sud



En travaux

• Hoenheim

19 logements collectifs (PLUS)

• Strasbourg

33-35 route de la Wantzenau
1 rue de Roppenheim
46 logements collectifs
(financement libre)

• Schiltigheim

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

• Strasbourg

22 logements collectifs
(financement libre) *VEFA*



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 seniors –
Reconstitution offre ANRU*

Rue de Hochfelden-rue de Klingenthal

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

Rue de l'Esturgeon

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

Impasse Kiefer

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

Rue de la Canardière

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

8 rue de la Redoute

33 logements collectifs (7 PLAI,
7 PLS et 19 financement libre)
Reconstitution offre ANRU

• Vendenheim

30 logements collectifs
(7 PLUS, 4 PLAI, 2 PLS et 17
financement libre) *Résidence
seniors – Reconstitution offre
ANRU*

Secteur Nord

460

**logements en
développement**

Agence de Haguenau



En travaux

Agence de Haguenau

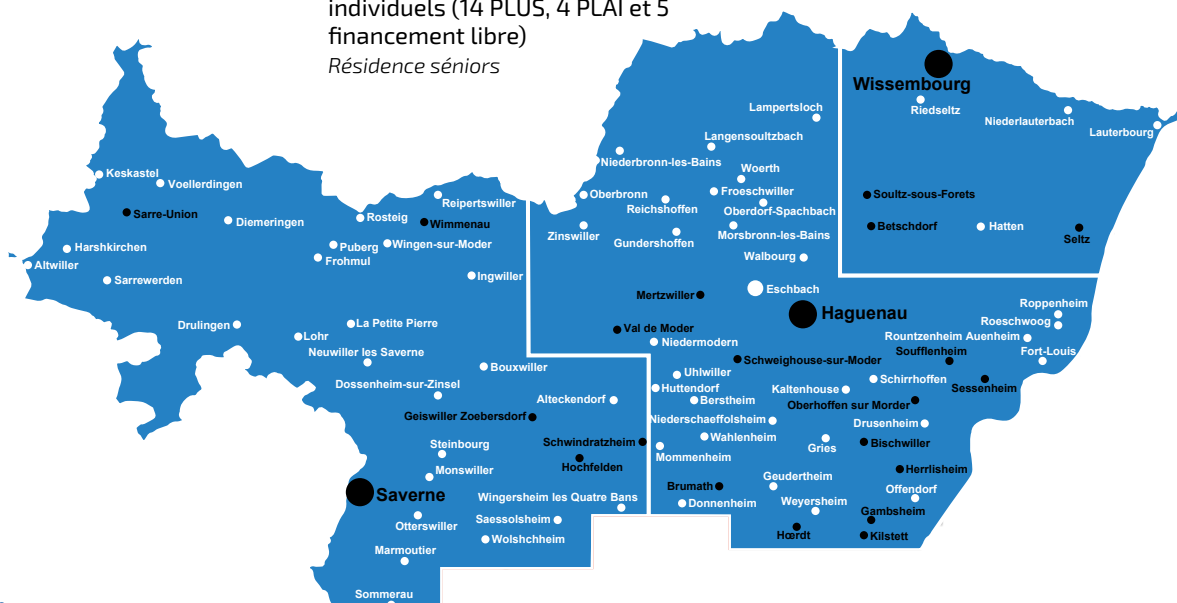
- **Bischwiller**
5 logements collectifs (PLUS)
- **Brumath livré le 10/01/26**
5 logements collectifs
(1 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS) VEFA
- **Haguenau**
102 logements collectifs
(60 PLUS et 42 PLAI)
- **Rohrwiller**
12 logements collectifs
(8 PLUS et 4 PLAI)
- **Sessenheim**
18 logements collectifs
(13 PLUS et 5 PLAI) VEFA
- **Schweighouse**
14 logements collectifs
(9 PLUS et 5 PLAI)
- **Val de Moder**
23 logements collectifs /
individuels (14 PLUS, 4 PLAI et 5
financement libre)
Résidence séniors

Antenne de Saverne

- **Ingwiller**
17 logements individuels
(10 PLUS et 7 PLAI) VEFA
- **Steinbourg**
20 logements collectifs
(11 PLUS, 3 PLAI et 6 PLS)
Résidence séniors
- **Gendarmerie de Sarre-Union**
- **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

- **Batzendorf**
17 logements collectifs
(5 PLUS, 6 PLAI et 6 financement libre)
Résidence séniors
- **Brumath**
23 rue Dupont
8 logements collectifs (3 PLUS, 3 PLAI et
2 financement libre)
- **Gambsheim**
Route d'Offendorf
40 logements collectifs
(30 PLUS et 10 PLS) *Résidence séniors*
- 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 séniors*
- **Schweighouse sur Moder**
Lotissement Le Haslen
14 logements collectifs (4 PLUS, 6
PLAI et 4 financement libre) - VEFA
- 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*

Antenne de Saverne

- **Saverne**
5 logements collectifs (financement
libre)

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.



ILLKIRCH
Rue René
Dumont



ROSHEIM
Avenue de
la Gare

> DES PROJETS DE RÉSIDENCES SÉNIORS DANS DE NOMBREUSES COMMUNES

BATZENDORF - 19 logements collectifs – *En étude*

BERSTETT - 15 logements collectifs – *En étude*

BETSCHDORF - 11 logements collectifs – *En travaux*

DUTTLENHEIM - 30 logements collectifs – *En travaux*

GAMBSHEIM - 40 logements collectifs – *En étude*

GUNDERSHOFFEN - 20 logements collectifs – *En étude*

HERRLISHEIM - 20 logements collectifs – *En étude*

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

MOLSHEIM - 56 logements collectifs – *En travaux*

SELTZ - 20 logements collectifs – *En étude*

STEINBOURG - 20 logements collectifs – *En travaux*

VAL DE MODER - 23 logements collectifs et individuels – *En travaux*

VENDENHEIM - 30 logements collectifs – *En étude*

Soit
322
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 nouveau dossier auprès de la Commission des Financeurs pour l'année 2026/2027 pour permettre aux résidents de participer gracieusement aux activités
- > Activité physique adaptée dans nos résidences seniors avec INDOOR Santé et la Maison Sport Santé Nord Alsace dans le cadre du financement de la Commission des Financeurs dès le mois d'octobre 2025
- > Ateliers « A l'aise sur le net » en collaboration avec l'association A Tout Age Alsace à Obernai dès juillet 2025
- > Mise en place d'ateliers de stimulation cognitive avec ENCEFAL dans nos résidences seniors dès septembre 2025
- > Un atelier floral sur le thème de Pâques animé par une bénévole de la résidence à Oberhoffen-sur-Moder en avril 2025



Atelier floral

> A Oberhoffen-Sur-Moder sur le thème de Pâques et animé par une bénévole de la résidence.



Atelier « A l'aise sur le net »

> A Obernai en travail collaboratif avec l'association A Tout Age Alsace



Activité physique adaptée

> A Lingolsheim animé par notre partenaire INDOOR Santé



> UN PROGRAMME AMBITIEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN

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

Alsace Habitat s'engage activement dans la transformation du quartier des Écrivains à Bischheim / Schiltigheim. La démolition et la restructuration du patrimoine nécessite un accompagnement personnalisé tout au long de ce processus. **Un seul et unique interlocuteur** dédié pour garantir un suivi de proximité et un parcours fluide pour nos locataires.

Actions de relogement et d'information aux locataires

- 30 ménages relogés (fin de la campagne de relogement du 1,3,5,7 Lamartine – Schiltigheim et début de la campagne de relogement pour le 1.3.5.7 rue Victor Hugo – Schiltigheim)
- 1 réunion publique d'information à destination de nos locataires (1-3 Brant et 2 rue Mistral le 5 novembre 2025)

> QUARTIER DES ÉCRIVAINS Schiltigheim & Bischheim

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 2029.

Prix de revient : 6.7 M€ TTC



> 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. Le maître d'œuvre a été désigné. Livraison prévue en 2029.

Prix de revient : 8.96 M€ TTC



> SCHILTIGHEIM
3 rue Verlaine

Finalisation des travaux de résidentialisation.
Mise en service d'un cabinet médical en pied d'immeuble.

Prix de revient : 847 k€ TTC

> STRASBOURG
Elsau

> Travaux de résidentialisation
Livraison prévue en 2026.

Prix de revient : 2.2 M€ TTC



> Une opération de résidentialisation est en cours dans ce quartier



> SCHILTIGHEIM
rue Colette

Résidentialisation en conservant le city stade et les jeux pour enfants. Conservation des containers enterrés.
Objectif livraison 2027.

Prix de revient : 1.8 M€ TTC



Démolitions à venir :

> SCHILTIGHEIM
Démolition prévue en 2026.
Autorisation de démolition obtenue.
1-3-5-7 rue Lamartine

> SCHILTIGHEIM
Démolition prévue en 2028.
Dépôt de la déclaration d'intention de démolir.
2 rue Mistral

> SCHILTIGHEIM
Démolition prévue en 2029.
Démarrage des études.
1-3-5-7 rue Victor Hugo

> SCHILTIGHEIM
Démolition prévue en 2028.
Dépôt de la déclaration d'intention de démolir.
1-3 rue Brant

> 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 2027.

Prix de revient : 2.46 M€ TTC



> BAS-RHIN

Divers secteurs

Amélioration énergétique de 301 logements G.
Réception prévue en avril 2026.

Prix de revient : 22.1 M€ TTC

Améliorations énergétiques de 920 logements F.

Etudes en cours.

Les logements E suivront.



> SCHIRMECK

rue des Mésanges

69 logements

Création de balcons et résidentialisation du site.

En travaux - Livraison 2027.

Prix de revient : 2.9M€ TTC



> 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.

Les travaux débuteront au 2ème trimestre 2026.

Livraison T2 2028.

Prix de revient : 6.7 M€ TTC



> STRASBOURG

Rue de Stutzheim – Route d'Oberhausbergen

126 logements

Réhabilitation avec pour objectif de sécuriser et d'améliorer l'attractivité, améliorer les performances énergétiques, notamment avec le raccordement au réseau de chaleur.

Livraison prévue fin 2027.

Prix de revient : 8.3 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



> STRASBOURG

13 rue Curie 25 logements

Phase études.

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. Création de balcons

Objectif livraison T4 2026

Prix de revient : 3.2 M€ TTC

> Une opération de réhabilitation thermique a été livrée :

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 l'Abbé Wetterlé/rue Lauth

118 logements

Livrée en 2025.

Prix de revient : 5.88 M€ TTC

> RÉSIDENTIALISATIONS

Opérations de résidentialisation en cours :



> 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 2027.

Prix de revient : 0.39 M€ TTC



Résidentialisation-Sécurisation avec mise en place de clôtures, barreaudage, portillons et contrôle d'accès.

- > Bischheim, Rue de l'Ecole, rue des Officiers, rue du cygne
- > Haguenau, Quartier Saint-Joseph
- > Hoenheim, Rue du Stade, rue d'Andlau
- > Lingolsheim, rue Mélina Mercouri
- > Mutzig, Rue Spiess, Rue de l'Epreuve
- > Saverne, Quartier Gravières
- > Schiltigheim, rue de la Glacière
- > Schiltigheim, rue de Sarrebourg
- > Strasbourg, rue de l'Abbé Wetterlé, rue Lauth, rue Léon Boll
- > Strasbourg, Rue de Stutzheim/d'Oberghausbergen
- > Strasbourg, HautePierre, Avenue Racine, Avenue Pierre Corneille, Rue de la Marquise de Sévigné
- > Strasbourg, Rue de Geroldseck
- > Strasbourg, Rue Drusus
- > Strasbourg, Route Ile des Epis
- > Strasbourg, Cour Kratz

Travaux en cours. Réception prévue T4 2026.

Prix de revient : 4.5 M€ TTC

> TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN/ AMELIORATIONS ET DE MAINTENANCE

Au global
en 2025

3.4 M€_{TTC}
de travaux Gros Entretien

1.8 M€_{TTC}
de travaux réalisés en Travaux d'Amélioration



Travaux de mise en sécurité
électrique et de rénovation
des salles de bain de 127
logements

€ Dépensé en 2025 : 1,14 M€ TTC



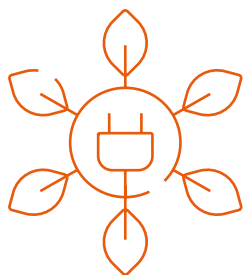
Création
d'un système
de VMC dans 262 logements

€ Dépensé en 2025 : 284 k€ TTC



Sécurisation
du bâti pour 117 logements

€ Dépensé en 2025 : 150 k€ TTC



Création d'une Chaufferie
biomasse
Gendarmerie de Brumath

€ Prix de revient : 896 k€





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

€ Dépensé en 2025 : 1.56 M€ TTC

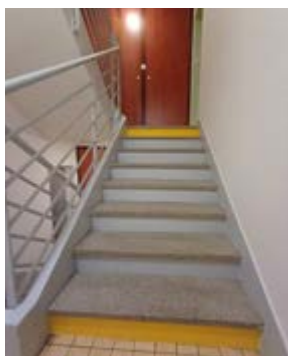


Mise en peinture de 34 cages d'escaliers au Marais à Schiltigheim

€ Dépensé en 2025 : 370 k€ TTC



Avant

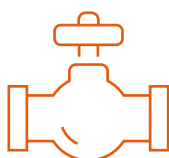


Après

> 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



> 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 ISTRa (8 sous-stations).
Raccordement du groupe scolaire Victor Hugo

€ Coût total : 378 k€ TTC



> 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 :

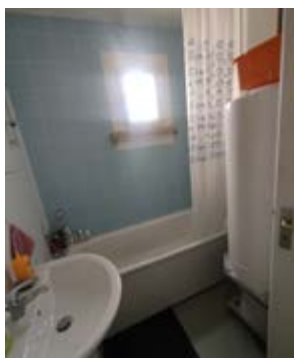


14 logements adaptés pour personnes en perte d'autonomie dans le cadre des CN - AA (opérations neuves, acquisition-amélioration) et des réhabilitations.



Travaux de mise à niveau PMR
(personne à mobilité réduite)

€ Dépensé en 2025 : 587 k€ TTC



Avant



Après

122 demandes individuelles traitées en 2025 :

> **101** salle de bain complètes (douche + équipements)

> **21** équipements installés (barre, siège, WC surélevé)

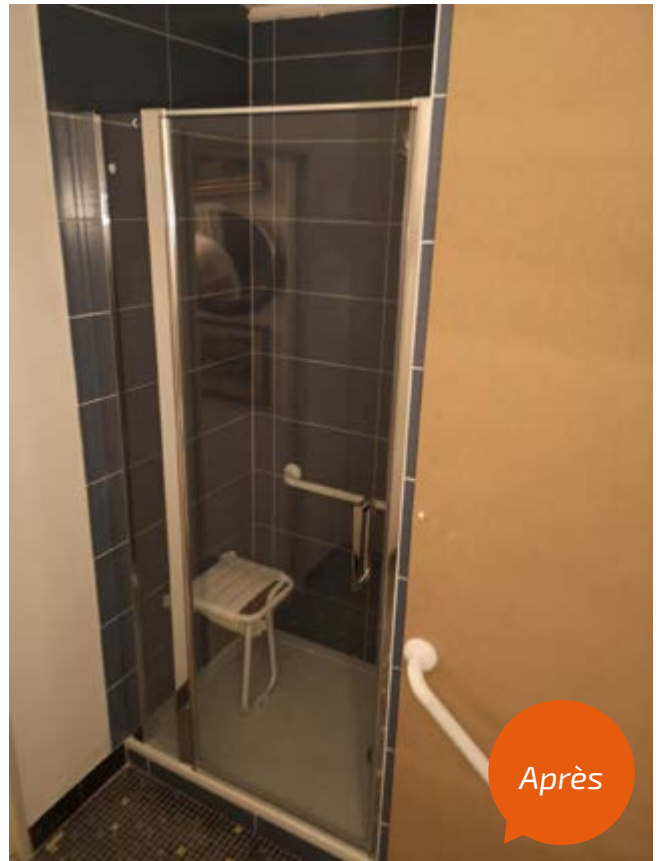
* 26 mise en sécurisation

Au 31 décembre 2025, nous avons adapté **2643** logements soit **15.45 %** de notre parc en faveur des personnes en perte d'autonomie.

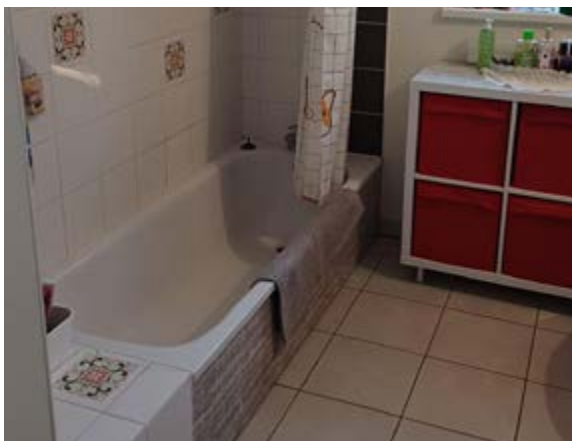
2 643
logements adaptés
pour personnes en
perte d'autonomie



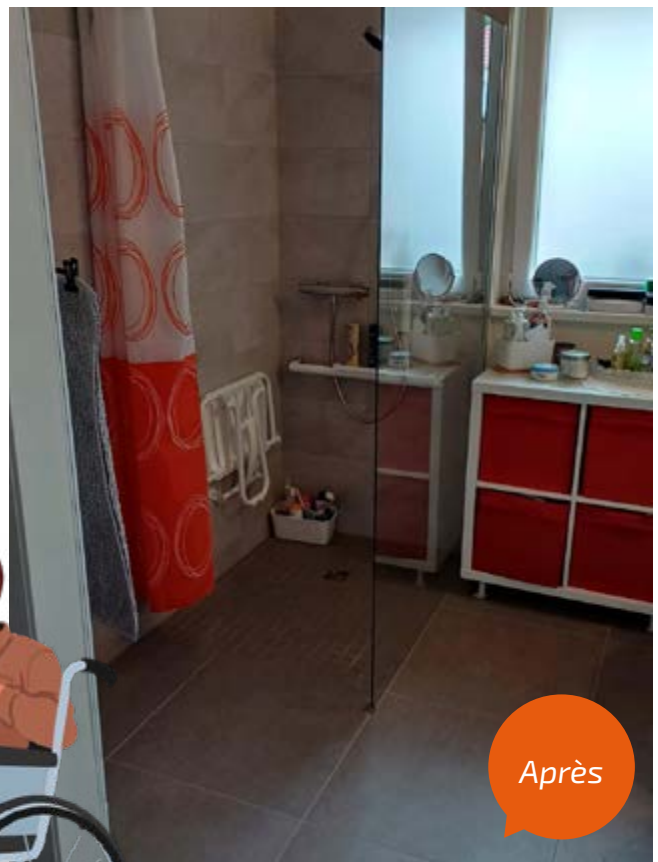
Avant



Après



Avant



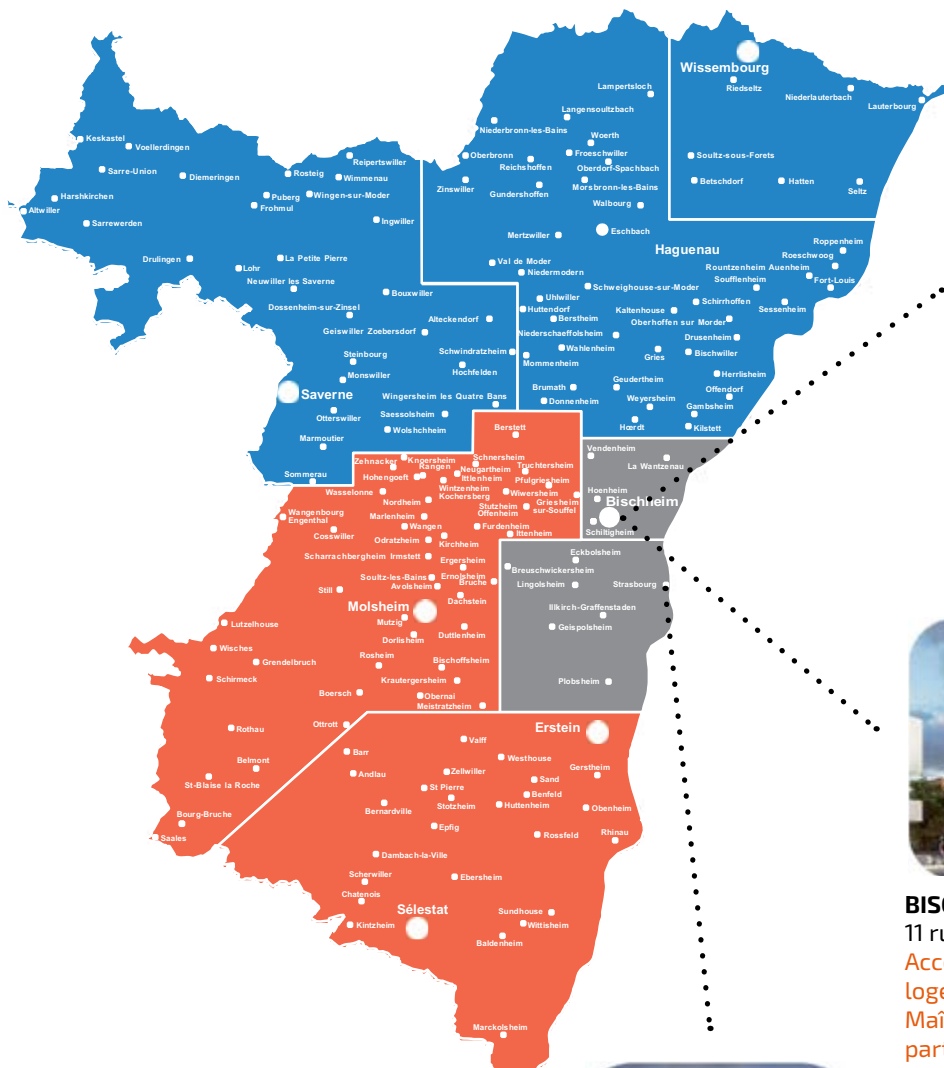
Après



➤ 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.

ETUDES / TRAVAUX



BISCHHEIM

Route de Brumath

Accession sociale à la
propriété de 40 logements



BISCHHEIM
11 rue Mistral
Accession sociale 87
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
Livraison 2025

> 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

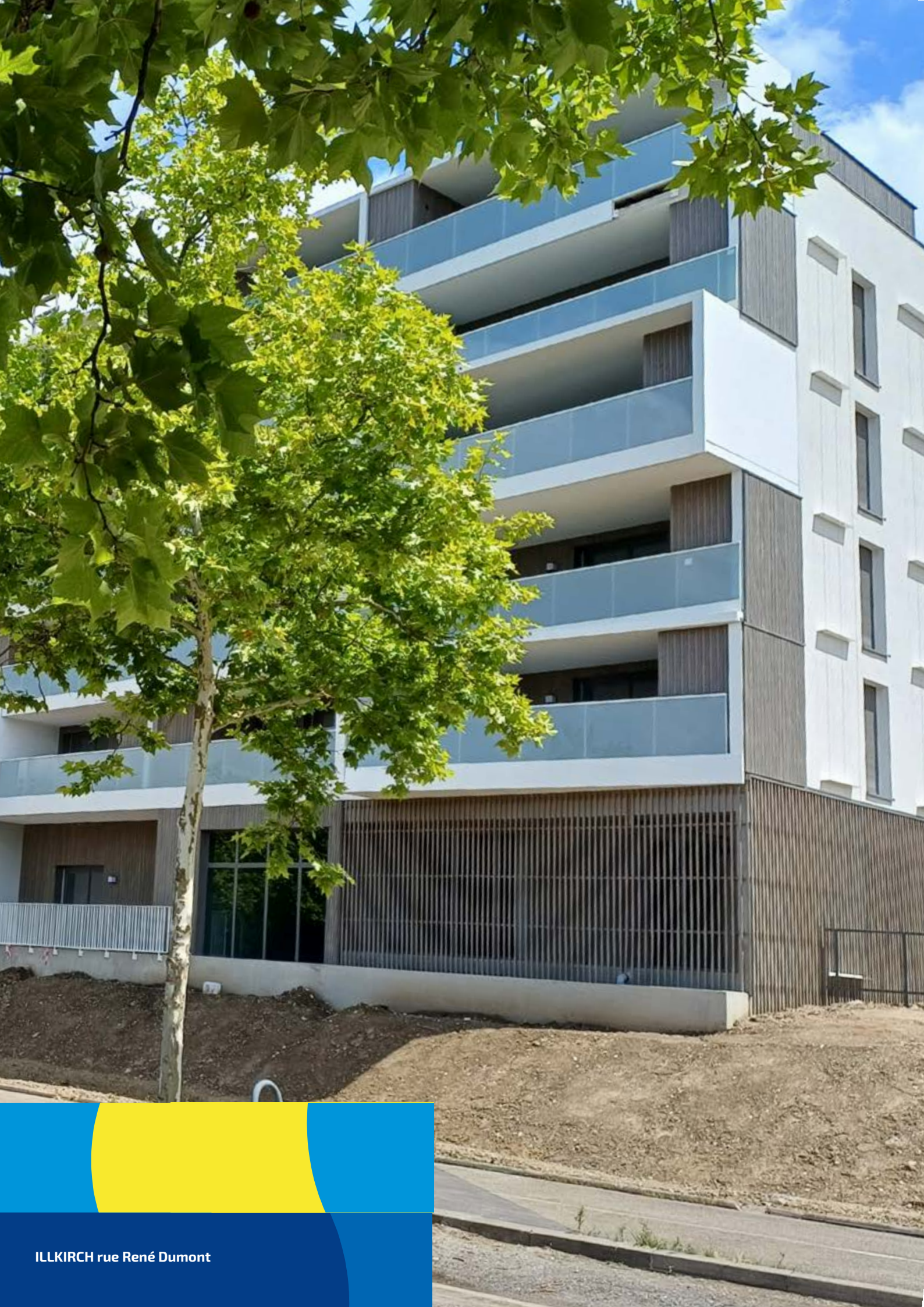
Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération d'Haguenau



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 2028





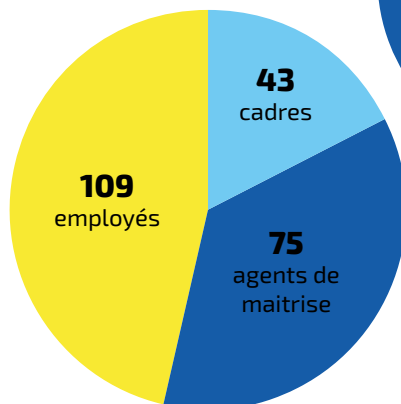
Les ressources



> LES COLLABORATEURS

227
Personnes au
31/12/2025

Âge moyen
45 ans



Représentation du
Comité de Direction

**4 femmes/
5 hommes**

> Index 2026 : Égalité professionnelle

35 / 40
écart de
rémunération

10 / 10
parité parmi les 10 plus
hautes rémunérations

95
points

35 / 35
écart d'augmentation

15 / 15
augmentation après
congé maternité

Résultat Alsace Habitat



> 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 2025, l'effectif s'est accru avec des recrutements de **37 CDI et de 16 CDD**. ALSACE HABITAT a également permis à **4 jeunes** d'intégrer la société en **contrat d'apprentissage ou en contrat de professionnalisation**.

Dans cette même dynamique, **12 stagiaires** ont également été accompagnés au sein de l'entreprise



* Dont:

- 1** CDD passé en CDI dans l'année
- 3** CDD de remplacement
- 4** CDD en période estivale

**> 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 2025, les délégués du personnel et la direction générale se sont réunis **10** fois.
Les accords suivants ont été signés :

- > Accord de méthode 2025
- > Accord sur le dialogue social
- > Avenant à l'accord sur l'intéressement
- > Accord sur l'égalité professionnelle
- > Accord sur le télétravail (révision)
- > Accord sur le partage de la valeur en cas de bénéfice exceptionnel
- > Négociations Annuelle Obligatoires

> Comité Social et Economique



> LES FAITS MARQUANTS DU SERVICE RESSOURCES HUMAINES



Procédure

Alerte Ethique

> Création d'un canal d'alerte éthique

Dans une démarche de transparence et de responsabilité, Alsace Habitat a lancé cette année son canal d'alerte éthique, opéré par un **cabinet d'avocats indépendant** afin de garantir la confidentialité et l'impartialité du dispositif. Ce canal permet à toute personne – collaborateurs, partenaires ou parties prenantes – de **signaler en toute sécurité des comportements contraires à l'éthique ou aux valeurs de l'entreprise**. Cette initiative s'inscrit pleinement dans notre volonté de promouvoir un environnement de travail responsable, respectueux et conforme aux exigences réglementaires (loi Sapin II).



Digiposte

> Digitalisation des processus RH

Coffre-fort numérique

Le coffre-fort numérique garantit à vie la conservation de tous les documents RH et leur archivage.

Il permet entre autres, l'envoi dématérialisé des fiches de paie, la réception du bulletin est plus rapide que par voie postale.

Le stockage des documents personnels est sécurisé et la confidentialité garantie.

La communication et le partage de documents avec des tiers est améliorée via un échange par e-mail ou SMS.



> Ouverture d'une ligne d'écoute et de soutien psychologique

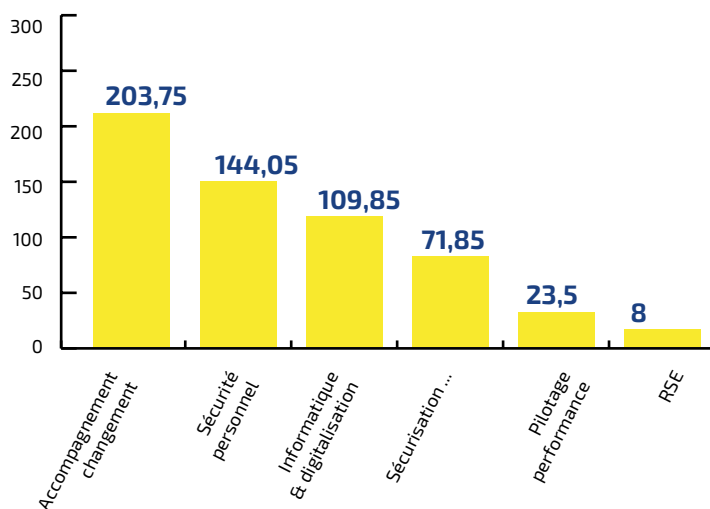
Cette année, l'entreprise renforce son engagement en matière de qualité de vie au travail en déployant une ligne d'écoute et de **soutien psychologique** accessible à tous les salariés. Opéré par HUCARE, ce dispositif confidentiel et anonyme offre un **accompagnement immédiat 24h/24 et 7j/7**, incluant jusqu'à **cinq séances** par bénéficiaire. Cette nouvelle solution complète les dispositifs déjà présents dans le cadre de la prévoyance et permet, si nécessaire, une orientation vers des professionnels locaux ou vers des séances gratuites.

> LA FORMATION PROFESSIONNELLE

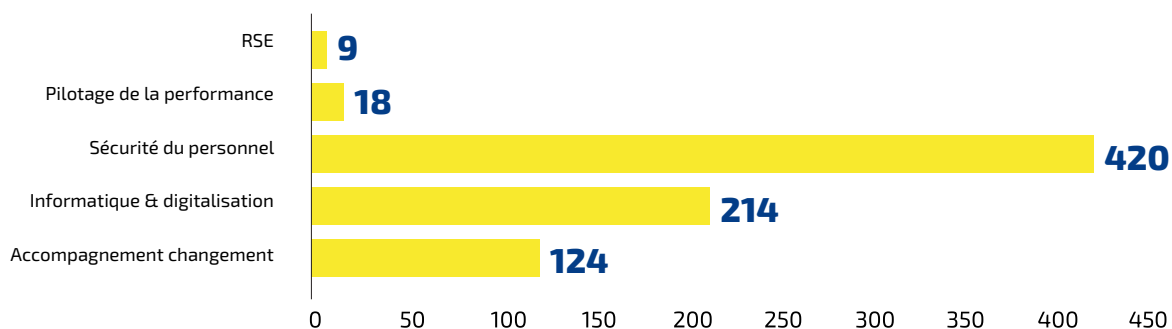
Les chiffres clés de la formation :



> Répartition par thématiques en nombre de jours



> Nombre de participants par thématique



La formation continue de nos collaborateurs est au centre de nos valeurs.

Alsace Habitat a choisi de permettre à des collaborateurs volontaires de développer des compétences de formateur interne en formant les nouveaux recrutés dès leur arrivée sur les compétences maîtrisées de leur cœur de métier.

Le formateur est reconnu pour ses compétences, le nouveau collaborateur intègre plus facilement les habitudes de travail tout en ayant une aide précieuse en interne. **Le montant engagé pour la formation professionnelle est supérieur à l'obligation légale fixée à 1% puisqu'il atteint 2.64% de la masse salariale brute de l'année 2025.**

Respecter l'articulation « vie privée vie professionnelle ».
Les parcours sont organisés majoritairement sur site pour éviter les longs déplacements.

Les parcours en immersion directe sur un poste de travail, les formations relevant d'un formateur interne expert dans son domaine et les actions se déroulant à distance ont contribué au développement de la formation professionnelle en 2025.

> LES FORMATIONS

Adaptées aux besoins

Des formations continues pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Dans une perspective de progression individuelle comme de performance collective, Alsace Habitat investit fortement dans la formation professionnelle avec un plan de développement des compétences ambitieux qui a permis de dispenser **3927 heures de formation à plus de 100% des salariés.**

Ces formations couvrent un large éventail de thématiques liées aux exigences de tous les métiers qui constituent nos secteurs d'activité, tant dans les services métiers que dans les services supports.



La politique de formation a été réaffirmée et vise également à rendre les collaborateurs autonomes et acteurs de leur parcours professionnel. Les formations sont proposées dans des formats adaptés à tous les usages, présentiel, distanciel, e-learning...

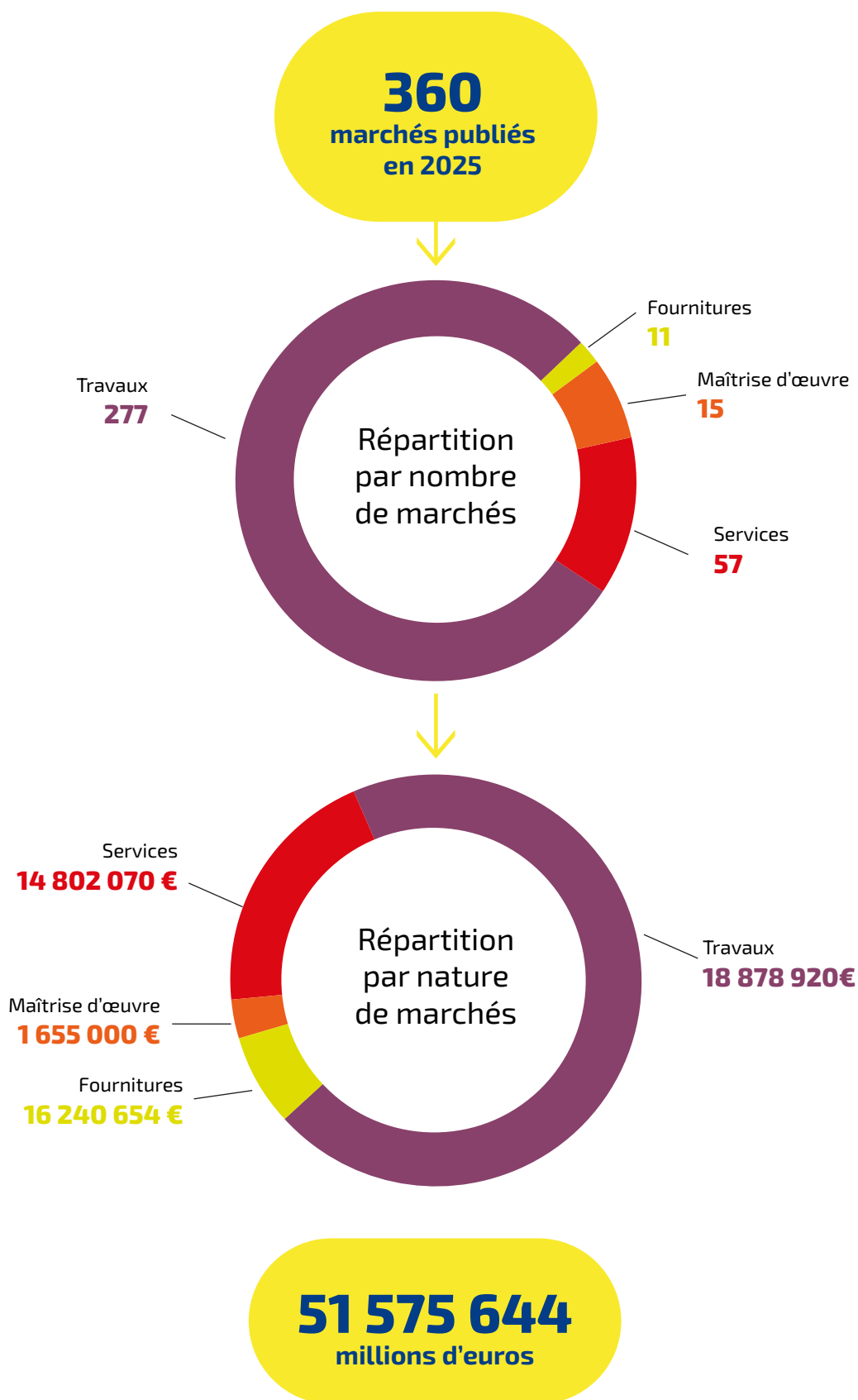
Le point commun de toutes les actions de formation organisées ?

Accompagner et faciliter le déploiement de nos orientations stratégiques.

> GESTION PRÉVISIONNELLE DES EMPLOIS ET DES COMPÉTENCES



> MARCHÉS



> ACTIVITÉS DU SERVICE ACHATS

Missions et projets marquants

- > Mission d'assistance à la mise en place et au déploiement d'une stratégie globale de gestion dématérialisée des données techniques patrimoniales orientée BIM
- > Attribution d'un marché pour l'achat de Dispositifs d'Alarme pour travailleurs Isolés (DATI) pour la sécurité du personnel
- > Attribution des marchés privés de travaux pour l'amélioration énergétique du bâtiment d'habitation et des locaux de services de la gendarmerie de Seltz
- > Construction d'un ensemble de 30 logements seniors à DUTTLENHEIM
- > Prestation de traitement de la paie et services associés
- > Marchés privés de travaux pour la construction d'une résidence seniors de 23 logements et d'une salle commune à VAL DE MODER
- > Marché privés de travaux dans le cadre de la construction d'une Maison relais comprenant 16 logements et des locaux communs à SOUFFLENHEIM

**Commission
d'Appel
d'Offres**

18

réunions de la
Commission
d'Appel d'Offres

**Comités
techniques**

26

réunions

Loi Climat et résilience

Dans le cadre du Code de la commande publique, le service Achat veille à intégrer pleinement les objectifs de développement durable dans sa politique d'achats. Conformément aux dispositions relatives à la prise en compte des considérations environnementales et sociales dans les marchés, nous mobilisons les leviers juridiques existants afin de concilier performance économique, responsabilité environnementale et utilité sociale.

Sur le plan environnemental, nos consultations intègrent au moins un critère d'analyse portant sur les mesures mises en œuvre par les candidats pour réduire l'impact environnemental de leurs prestations. Nous privilégions également, lorsque la nature du marché le permet, l'utilisation de produits et matériaux à faible impact environnemental.

Sur le plan social, nous insérons, chaque fois que cela est pertinent, des clauses d'insertion professionnelle visant à favoriser l'accès à l'emploi des personnes éloignées du marché du travail.

Cette démarche traduit notre volonté d'inscrire durablement nos achats dans une logique de responsabilité et de performance globale.

> LES MISSIONS ET PROJETS DES MOYENS GENERAUX

LES MARCHÉS

- > Renouvellement des marchés de nettoyage des agences et antennes d'Alsace Habitat.
- > Renouvellement des marchés d'entretien des véhicules et pneumatiques.

LA DURABILITÉ

- > Achat de **10 nouveaux véhicules** : 4 véhicules légers Essence, 4 véhicules légers Electriques, 2 petits utilitaires en Diesel.
- > Installation de 4 bornes de recharge pour véhicules électriques 2 à l'agence EMS SUD et 2 au siège, pour un coût total de 14 361.14 € TTC.
- > Mise en place de 60 badges de télépéage Ulys pour une grande partie de la flotte automobile.



LA SECURITÉ

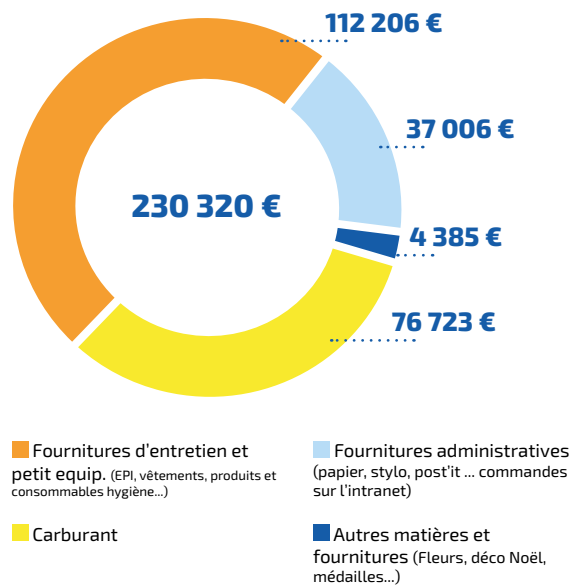
- > Mise en place de systèmes de télésurveillance et vidéoprotection dans toutes les agences et antennes.
- > Création d'un mode opératoire permettant à tous les chargés d'accueil d'enregistrer les conversations téléphoniques en cas d'agression sur Isicom (centre d'appels téléphoniques).
- > Tous les accueils de toutes les structures ont été pourvu de bouton d'alerte en cas d'agression.



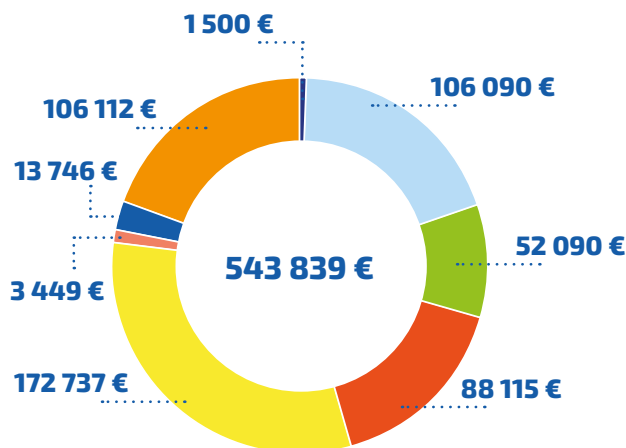
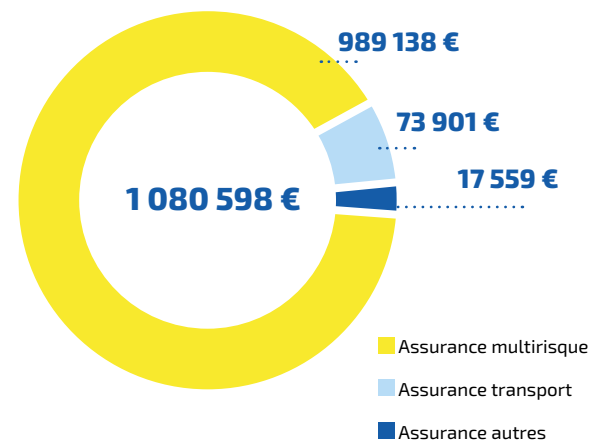
Plus de 100 collaborateurs ont été équipés d'un **Dispositif d'Alarme pour Travailleurs Isolés (DATI)**, leur permettant ainsi d'alerter les secours en cas d'agression ou de malaise.

> LES DEPENSES

Fournitures

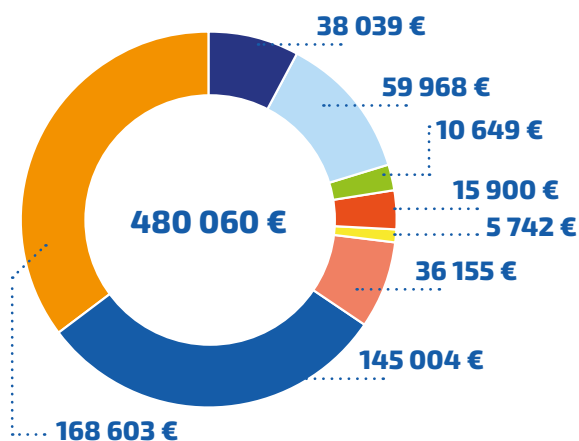


Assurances



Entretien | Maintenance | location

- Espaces Verts (Déchets verts, élagage...)
- Nettoyage Agences et Antennes, vitreries, remplacement agent Siège
- Sous traitance administrative (Envoi courriers en nombre)
- Sous traitance technique (télésurveillance, vidéosurveillance, agent de sécurité)
- Locations immobilières (Agences EMS SUD et Molsheim, parking Siège)
- Locations mobilières (Fontaines à eau)
- Charges locatives et de copropriété
- Maintenance véhicules et autres



Autres dépenses diverses

- Documentation générale / Abonnements
- Honoraires divers (Avocats - DPO)
- Publicité annonces et insertions
- Subventions
- Voyages et déplacements (péages)
- Réceptions (eau, café...)
- Frais postaux
- Concours divers (cotisations)

> LES MISSIONS ET PROJETS INFORMATIQUES

> Transformation Digitale

DÉPLOIEMENT DES OUTILS NUMÉRIQUES MÉTIERS

- > Développement de l'application ImmoNote :
- > Audit des prestataires : facilite les contrôles sur le terrain de façon digitalisée et la veille patrimoniale dématérialisée.



 Office 365

OFFICE 365 ET LA SÉCURISATION DU PARTAGE DE DOCUMENTS

- > Optimisation et développement des usages des différentes solutions d'Office 365
- > Sécurisation des partages de fichiers avec les prestataires externes (respect du RGPD)

RENFORCEMENT DE LA CYBERSÉCURITÉ ET CONTINUITÉ NUMÉRIQUE

- > Consolidation des dispositifs numériques existants pour s'adapter aux nouvelles exigences réglementaires NIS2
- > Renforcement des environnements collaboratifs
- > Définition et déploiement d'un Plan de Continuité de l'Activité et d'un Plan de Reprise de l'Activité

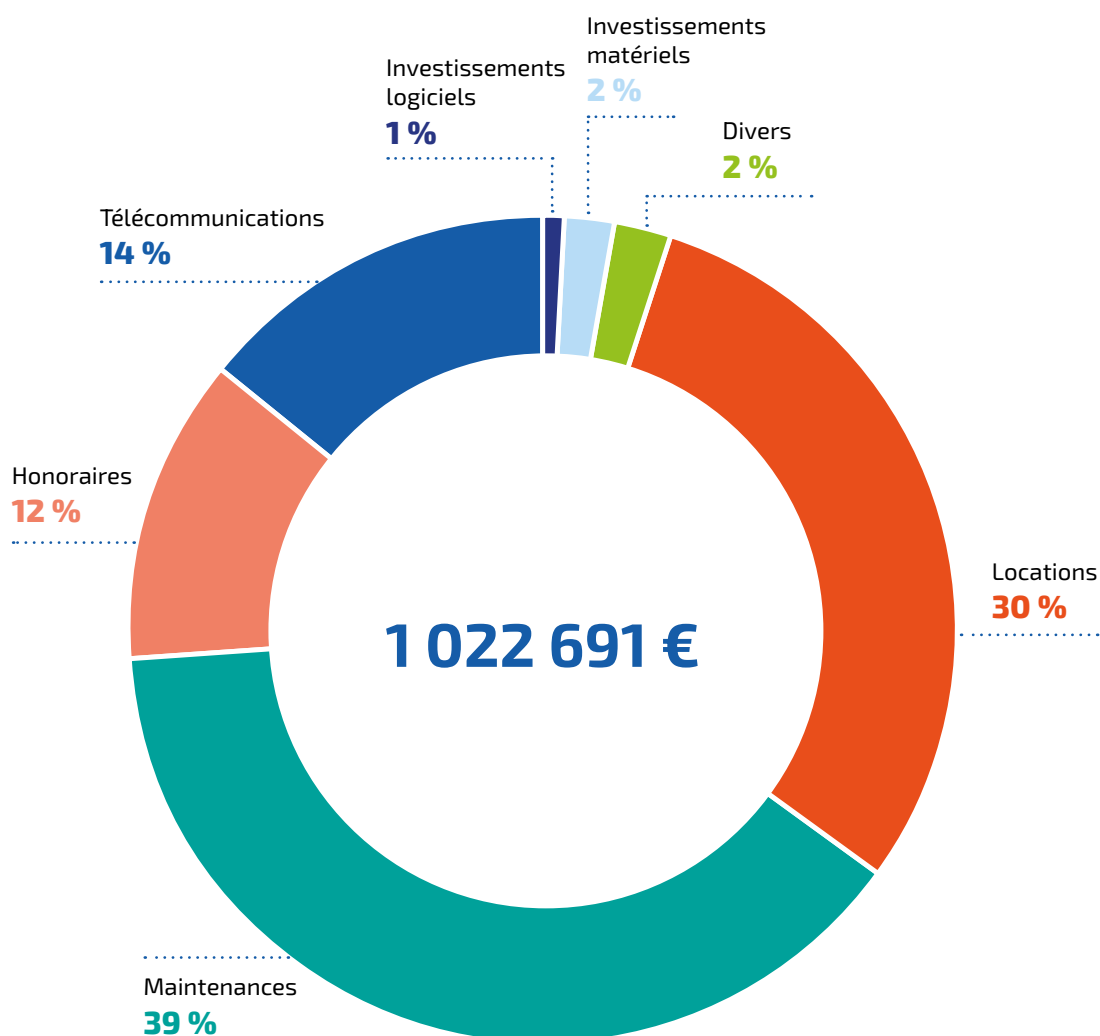


> Les projets infrastructure

En 2025, Alsace Habitat a poursuivi ses efforts de modernisation et de sécurisation de son infrastructure informatique à travers plusieurs projets stratégiques :

- > Relocalisation des serveurs de production et équipements réseaux.
- > Modernisation de l'infrastructure réseau.
- > Renforcement des serveurs de sauvegarde.

> Consommation budgétaire du service système d'information







Un habitat
pour tous

alsacehabitat.fr