



Habitats
de Haute-Alsace



Rapport
annuel

2022



Nos implantations



📍 112
communes
d'implantation

9972
logements*

*Logements familiaux, casernes de Gendarmerie, logements-foyers et logements gérés pour des tiers.

📍 4 agences
de proximité

Horbourg-Wihr
2785 logements familiaux

Guebwiller
2471 logements familiaux

Lutterbach
2487 logements familiaux

Huningue
1532 logements familiaux

📍 1 antenne

Sainte-Marie-aux-Mines



Sommaire

- 2 Édito
- 4 Qui sommes-nous ?
- 8 Gouvernance
- 10 Temps forts et innovations 2022

1 NOS LOCATAIRES Accueillir, loger & accompagner

- 16 Chiffres clés
- 18 Attribution de logements et accueil des nouveaux locataires
- 20 Qualité de service et nouveautés 2022
- 22 Des partenariats innovants au service des habitants

2 NOTRE PATRIMOINE Réhabiliter, construire et contribuer au développement des territoires

- 30 Nos livraisons en 2022
- 32 Chiffres clés
- 34 Maintenance et entretien du parc
- 36 Habitats de Haute-Alsace partenaire de la Gendarmerie du Haut-Rhin
- 38 Réhabilitation du patrimoine ancien
- 40 Construction de nouveaux logements et accompagnement des territoires
- 43 Favoriser l'accèsion à la propriété & le parcours résidentiel des habitants

3 NOS ÉQUIPES Accompagner pour renforcer l'engagement

- 48 Chiffres clés
- 49 Mise en oeuvre du plan d'action QVCT : une réussite collective
- 50 Plan de formation, alternance et mobilité interne
- 52 Politique salariale, espaces de travail, télétravail et dialogue social

4 BILAN FINANCIER

- 56 Bilan Financier

Édito

Que retenir-vous de l'année 2022 ?

Lucien Muller

« En 2022, Habitats de Haute-Alsace a pleinement démontré son rôle d'amortisseur de crise et mis en lumière sa pleine utilité au service de l'Alsace et de ses habitants.

Son utilité sociale tout d'abord, en faisant plus que loger. Grâce à une politique d'innovation sociale ambitieuse, nous avons notamment lancé 5 projets d'habitats inclusifs en 2022, à destination de personnes âgées ou de personnes en situation de handicap. Nous avons également renforcé l'accompagnement social en étant au plus près des locataires, notamment ceux fragilisés par l'augmentation du coût des énergies. Je sais que l'exercice n'a pas été facile et je remercie l'ensemble des équipes qui, par leur engagement sans faille, travaillent à limiter au maximum l'augmentation des impayés.

Son utilité territoriale, en étant un bailleur présent et investi sur l'ensemble du territoire haut-rhinois. En 2022, tout en accompagnant la mise en œuvre des politiques publiques sur le territoire (vieillesse, handicap, centralité...), l'Office s'est également impliqué dans les différents projets liés aux dispositifs « petites villes de demain » et « action cœur de ville », avec des projets de rénovation d'habitats dégradés ou abandonnés en cœur de ville.

Son utilité patrimoniale, en faisant de la sobriété énergétique un cheval de bataille avec près de 400 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation l'an passé, mais également en étant aux côtés de la Collectivité européenne d'Alsace pour la préservation du patrimoine alsacien.

Enfin, **son utilité entrepreneuriale**, Habitats de Haute-Alsace ayant su passer avec intelligence d'une culture administrative à une culture d'entreprise, avec une recherche constante de performance, tout en préservant une qualité de vie au travail et une mission d'intérêt général qui place l'humain au cœur de ses préoccupations.»

Guillaume Couturier

« L'année 2022 fut une année riche et dense, avec un grand nombre d'actions engagées et ce malgré un contexte particulier lié à la crise énergétique, qui a nécessité une mobilisation importante de l'ensemble des équipes de l'Office.



M. Lucien Muller
Président d'Habitats de Haute-Alsace



Guillaume Couturier
Directeur Général d'Habitats de Haute-Alsace

Je retiendrais ainsi de cette année écoulée trois éléments majeurs, à savoir le maintien d'une dynamique patrimoniale soutenue malgré une situation économique dégradée, la gestion de la crise énergétique et enfin la nécessaire adaptation des perspectives de développement, de réhabilitation et d'entretien du parc de l'Office dans ce contexte particulier.

Concernant la dynamique patrimoniale, malgré les difficultés d'approvisionnement en matières premières et l'augmentation conjoncturelle de leur coût, l'Office a su maintenir une activité de construction et de réhabilitation dense, en adéquation avec les ambitions arrêtées par le Conseil d'Administration dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2020-2029.

L'ensemble des équipes de maîtrise d'ouvrage s'est mobilisé pour trouver les réponses innovantes, efficaces et financièrement soutenables permettant de respecter les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production contenus dans le PSP.

Le renouvellement du contrat de fourniture de gaz pour les chaufferies collectives du parc de l'Office a également été un sujet prégnant en 2022 au regard des impacts financiers pour les 4 800 locataires concernés.

L'Office a tout mis en œuvre afin d'obtenir la meilleure tarification possible. La consultation lancée avant l'été 2022 a abouti à la contractualisation par l'Office d'offres établies sur une durée de 3 ans, avec un prix moyen de la molécule de gaz multiplié par plus de 4,5 par rapport au marché précédent.

Face à cette hausse du prix des énergies et à ses répercussions sur le budget des ménages, plusieurs actions techniques et sociales ont été engagées afin de prévenir les difficultés financières des locataires concernés.

L'accélération des réhabilitations thermiques, l'accompagnement individualisé des 500 locataires du parc ayant les plus fortes consommations énergétiques et

la mise en place d'un dispositif d'aide sur quittance de plus de 500 K€, cofinancé avec Action Logement, se sont notamment inscrits dans cette démarche volontariste et proactive de l'Office.

Enfin, cette question prégnante du coût des énergies nous a amené à actualiser notre PSP, afin de renforcer considérablement le volume de nos réhabilitations et d'en accélérer la mise en œuvre tout en ralentissant le rythme de nos constructions neuves sur la période, pour un investissement total de plus de 300 millions d'euros. Avec 166 millions d'euros investis dans la rénovation et l'amélioration du parc, contre 134 millions pour la construction neuve, la priorité envers le parc existant est claire.

En dehors de ces trois sujets liés au contexte énergétique et comme vous le constaterez à la lecture de ce rapport d'activité, l'année 2022 a été celle du développement de nombreux projets au service de nos locataires et des territoires, mais également au service de nos salariés, avec un grand nombre d'actions mises en œuvre pour favoriser la qualité de vie au travail, dont je suis particulièrement fier.»

Quels seront les enjeux à venir pour Habitats de Haute-Alsace ?

Lucien Muller

« En 2023, la mise en œuvre de la nouvelle politique de l'habitat de la Collectivité européenne d'Alsace, le renforcement de la proximité avec les locataires (nouveaux services, création d'un point d'accueil à Altkirch...) et l'élaboration d'un nouveau projet d'entreprise permettront à l'Office de continuer d'innover au service des clients-locataires et du territoire afin de rester un acteur incontournable du logement social en Alsace.

En effet, à l'heure où nous bouclons ce rapport d'activité, dans le parc social alsacien, 60 % des locataires vivent sous le seuil de pauvreté (70 % pour les nouveaux entrants) et la demande de logement a bondi de 9,5 % dans le Haut-Rhin en 2022. La recherche de solutions pour loger et renforcer l'accompagnement social des locataires les plus modestes demeurera donc un enjeu existentiel pour tous les bailleurs.

L'année 2023 marquera également la poursuite de la diversification de nos activités avec plusieurs projets phares à l'étude : la construction et la gestion de nouvelles casernes de Gendarmerie, la gestion des logements de collèges pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace ou encore le développement de

l'habitat inclusif... Des nouveaux projets qui démontrent à nouveau pleinement l'expertise de l'Office en tant qu'ensemblier de l'habitat au service de l'intérêt général.»

Guillaume Couturier

« L'accélération des réhabilitations thermiques du parc de l'Office et l'accompagnement social des locataires fragilisés par la crise énergétique sera effectivement plus que jamais une priorité dans les années à venir. Les nouvelles orientations du PSP 2020-2029 permettront à l'Office de maintenir en 2023 un rythme soutenu de réhabilitation de son patrimoine, tout en poursuivant une politique de construction neuve adaptée aux besoins des territoires.

Cependant, l'augmentation du taux du livret à 3 % en une année marque l'évolution la plus brutale que le secteur ait connu ces dernières décennies. Très concrètement, avec un taux de livret A passé de 0,5 à 3 % en un an, les charges d'intérêts d'Habitats de Haute-Alsace se trouveront alourdies d'environ 2 millions d'euros en 2023, impactant très lourdement les résultats et les capacités à investir, déjà entamées par la hausse générale de l'inflation et des coûts des matériaux. Ces éléments nous obligent à être prudents et à engager une ingénierie financière davantage poussée et des soutiens financiers plus conséquents et diversifiés (subventions, partenariats innovants, négociation du foncier...).

Mais je suis convaincu que ce n'est pas parce que nous traversons une période d'incertitudes pour l'ensemble du secteur que nous ne devons pas poursuivre notre développement et innover, bien au contraire. Face à un futur non linéaire, il me semble plus que jamais essentiel d'élaborer des scénarios et de penser l'avenir pour ne pas le subir. L'expertise reconnue de l'Office, sa gestion saine, la mobilisation sans faille des équipes – que je remercie ici tout particulièrement – ainsi que notre capacité à innover nous permettent d'envisager l'avenir avec beaucoup de détermination et d'ambition, en premier lieu au service de nos locataires et du territoire alsacien.

Notre projet d'entreprise en cours d'élaboration nous permettra de réinterroger collectivement nos valeurs et nos ambitions et de poser ainsi les jalons de notre pérennité et de notre développement.»

Qui sommes-nous ?

Office Public de l'Habitat créé en 1927, Habitats de Haute-Alsace est rattaché depuis le 1^{er} janvier 2021 à la Collectivité européenne d'Alsace. L'Office a pour mission d'offrir un habitat abordable et de qualité aux personnes aux ressources modestes, en partenariat avec les collectivités locales.

Au service des habitants et des élus locaux, Habitats de Haute-Alsace développe un panel d'activités et de nouveaux services faisant de lui un véritable ensemble de l'habitat.

Nos engagements

Loger & accompagner nos clients-locataires

Avec près de 10 000 logements en gestion sur tout le Haut-Rhin, Habitats de Haute-Alsace n'a de cesse de vouloir faire de la qualité de service apportée aux clients-locataires sa priorité. En lien avec son réseau de partenaires, l'Office s'attache à proposer des services et solutions adaptés à chaque personne en fonction de sa situation et ses besoins.

Créer de la cohésion sociale pour lutter contre toutes les exclusions

Offrir aux Seniors les moyens de poursuivre une existence autonome, donner l'opportunité à des jeunes de s'installer, accorder aux familles le coup de pouce pour faire face aux aléas de la vie..., Habitats de Haute-Alsace, acteur de cohésion sociale, adapte en permanence son savoir-faire aux évolutions de la société et s'attache à faire vivre l'impératif de diversité sociale sur nos territoires. Son objectif est à la fois de réduire les exclusions, de favoriser l'égalité des chances et de préserver les équilibres territoriaux.

Construire un habitat diversifié et adapté aux besoins

Habitats de Haute-Alsace construit des ensembles à taille humaine, d'architecture moderne ou traditionnelle, qui répondent aux besoins des collectivités locales et aux exigences de ses clients-locataires. En zone rurale, urbaine ou péri-urbaine, pour son compte ou en mandat pour les collectivités locales, Habitats de Haute-Alsace réalise ainsi :

- ▶ Des logements individuels ou collectifs, en locatif social ou en accession abordable à la propriété ;
- ▶ Des Résidences Seniors (pavillons individuels ou petits collectifs) ;
- ▶ Des Résidences Autonomie, en partenariat avec des structures spécialisées (Amaelles, ADMR...) ;
- ▶ Des EHPAD et des logements-foyers ;
- ▶ Des lotissements ;
- ▶ De la revente de parcelles foncières à des investisseurs privés ou publics.

Entretenir et réhabiliter le patrimoine existant

Attentif à la qualité de vie de ses locataires, Habitats de Haute-Alsace mobilise des moyens importants pour réhabiliter son parc immobilier : rénovation thermique, amélioration du cadre de vie, résidentialisation, adaptation des logements au vieillissement de la population...

Cette priorité donnée à la réhabilitation du patrimoine existant permet de maintenir son attractivité, de réduire les charges énergétiques des locataires et de limiter l'impact environnemental du bâti. Pour l'ensemble de ses réhabilitations, Habitats de Haute-Alsace vise le label « BBC Effinergie rénovation », attestant de la performance thermique des résidences réhabilitées.

Habitats de Haute-Alsace consacre également chaque année près de 10 M€ pour des travaux visant à entretenir son parc immobilier dans son ensemble et à améliorer le cadre de vie de ses clients-locataires. Signe de son engagement, l'Office consacre à l'entretien du patrimoine un effort financier de 10% supérieur à la médiane nationale du secteur.

NOS VALEURS



L'innovation

Encourager toute énergie créatrice pour faire évoluer nos comportements, méthodes et process dans une démarche de progrès et d'amélioration continue de nos pratiques.



Le respect

Miser sur les richesses humaines et adopter une posture d'écoute et de considération à l'égard de l'ensemble des collaborateurs, clients et partenaires.



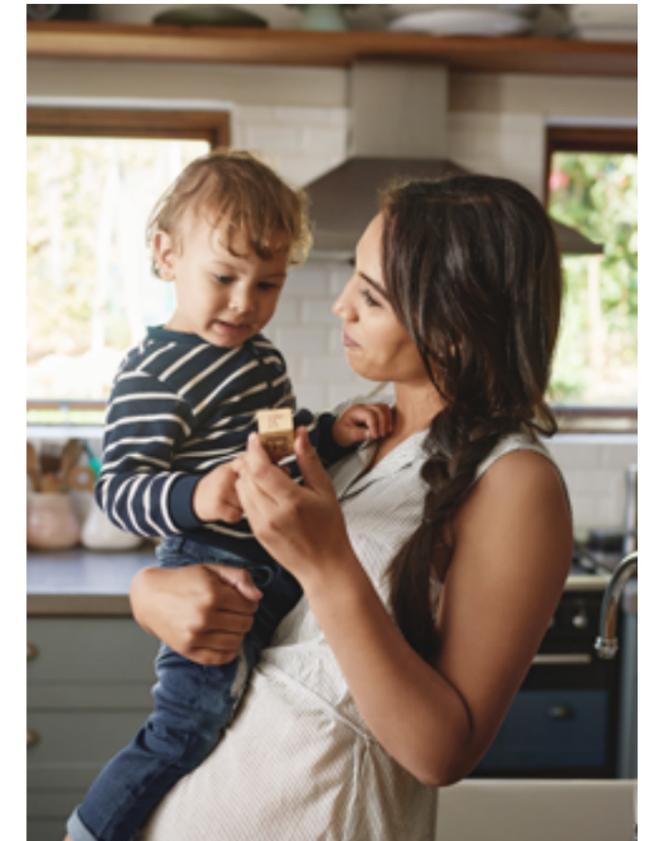
La solidarité

Placer l'humain au cœur de nos activités et développer la qualité de nos services pour renforcer la cohésion sociale et répondre à notre mission d'intérêt général.



Le professionnalisme

Développer un haut niveau d'engagement individuel et collectif pour une meilleure performance sociale, environnementale et économique.



Nos convictions

Depuis 1927 et aux côtés de l'ensemble du Mouvement Hlm, Habitats de Haute-Alsace défend l'utilité sociale, territoriale et environnementale du logement social.

Parce qu'il permet de loger des personnes en dessous des prix du marché locatif privé, parce qu'il crée de l'activité économique, parce qu'il promeut et permet l'accession à la propriété, parce qu'il porte une attention résolue aux questions de transition énergétique, le logement social est une chance et une formidable opportunité de favoriser l'épanouissement personnel de toutes et tous.

Les Hlm, une chance pour nos territoires !

Créateurs de pouvoir d'achat, avec des loyers en moyenne 33% en dessous de ceux du privé

Créateurs de dynamisme économique : construire, entretenir et rénover des logements sociaux, c'est contribuer à l'emploi local.

Acteurs des politiques locales de l'habitat et donc de l'aménagement du territoire.

Acteurs de la cohésion sociale, en proposant des solutions et des services adaptés à la situation des personnes logées.

Bâtisseurs et gestionnaires sur la durée, en prenant en compte les impératifs écologiques à long terme.

Facilitateurs de parcours de vie et de parcours résidentiels, en accompagnant chaque locataire dans son projet, du plus fragile au futur propriétaire.

Source : « Les Hlm, une chance pour votre territoire », Union Sociale pour l'Habitat, 2020

Notre histoire

1927–1945

Les premiers pas

Création de l'Office Public d'Habitations à Bon Marché du département du Haut-Rhin. La crise économique de 1929 puis la Seconde Guerre Mondiale ont freiné l'activité.

100 logements

1945–1975

Les Trente Glorieuses

L'Office développe son activité de constructeur et participe à la réparation des habitations endommagées par suite de faits de guerre.

Suite à l'appel de l'Abbé Pierre en 1954 et à une prise de conscience de la nécessité de permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement abordable, on voit la mise en place d'une politique volontariste de construction. Les années 60/70 représentent une période de très fort développement patrimonial de l'Office sur l'ensemble du département pour accompagner le développement démographique et économique soutenu de l'ensemble des bassins de vie haut-rhinois.

2 700 logements

2016

Fusion avec la Semclohr

Habitats de Haute-Alsace fusionne avec la Semclohr – Société d'Économie Mixte pour la Construction de Logements dans le Haut-Rhin.

9 200 logements

2004–2007

Fusions et transformation en OPH

L'Office départemental fusionne avec l'OPHLM de Guebwiller (1 450 logements locatifs) et prend la dénomination d'Habitats de Haute-Alsace en 2004.

En 2006, Habitats de Haute-Alsace fusionne avec l'OPHLM de Huningue (772 logements locatifs). Une quatrième agence décentralisée est créée sur le bassin d'habitat sud du département. L'Office se transforme en Office Public de l'Habitat en 2007.

6 850 logements

1992

Naissance d'Espace Habitat 68

L'Office Public départemental HLM devient « Espace Habitat 68 ». La production de logements se poursuit avec des opérations présentant des qualités techniques et architecturales bien meilleures. La période des grands ensembles est finie.

3 500 logements

2017

Obtention de la certification Qualibail

Habitats de Haute-Alsace est certifié Qualibail par l'Afnor pour ses activités de gestion locative.



2020

Fusion avec Val d'Argent Habitat

Habitats de Haute-Alsace fusionne avec Val d'Argent Habitat.

9 900 logements

2021

Rattachement à la Collectivité européenne d'Alsace

Habitats de Haute-Alsace devient l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace.



Création de Rhénalia

Première Société Anonyme de Coordination du Haut-Rhin rassemblant Centre-Alsace Habitat, Pôle Habitat Colmar Centre-Alsace, Saint-Louis Habitat, m2AHabitat et Habitats de Haute-Alsace.

2023

En100ble

Lancement du 4^e projet d'entreprise « En100ble », qui couvrira la période 2023–2027 et marquera le centenaire d'Habitats de Haute-Alsace.



Rhénalia: première société anonyme de coordination du Haut-Rhin

Pour répondre aux exigences de la loi Elan et aux défis territoriaux de demain, Habitats de Haute-Alsace s'est associé en 2021 à quatre autres bailleurs haut-rhinois* pour créer ensemble Rhénalia, première Société Anonyme de Coordination du Haut-Rhin.

À travers Rhénalia, les 5 organismes membres travaillent ensemble au quotidien pour élaborer une stratégie globale en termes d'habitat au service des territoires et des habitants du Sud Alsace.

La société de coordination est un outil de regroupement horizontal qui se présente sous la forme d'un copilotage d'un projet commun reposant sur une ambition partagée.

Dans une complémentarité opérationnelle, cette forme d'association permet aux organismes le partage de flux, de moyens et d'actions, tout en conservant leurs spécificités organisationnelles.

La société Rhénalia entend répondre à ces objectifs à travers :

Près de 32 000 logements locatifs sociaux réunissant l'essentiel des bailleurs disposant de leur siège social dans le Haut-Rhin



Une couverture territoriale complète du Sud Alsace permettant d'assurer une proximité et une réponse optimale aux enjeux des habitants et des territoires



Une offre habitat de qualité, diversifiée et renforcée quantitativement à travers de nouvelles stratégies inter-bailleurs



*Centre Alsace Habitat, m2A Habitat, Pôle Habitat Colmar Centre Alsace et Saint-Louis Habitat

Gouvernance

Conseil d'Administration



M. Lucien Muller
Président
Conseiller d'Alsace
et Maire de Wettolsheim



M. Pierre Bihl
Vice-Président
1^{er} Vice-Président de
la Collectivité européenne
d'Alsace en charge
du territoire Centre Alsace
et de l'équité territoriale

6 élus de la collectivité européenne d'Alsace:

- M. Lucien Muller, Président *
- M. Pierre Bihl, Vice-Président *
- Mme Fatima Jenn *
- M. Joseph Kammerer
- M. Francis Kleitz
- Mme Pascale Schmidiger*

5 représentants désignés par les institutions socio-professionnelles:

- Mme Sabine Ziegler (CFTC)
- Mme Dominique Flieller-Jolly (CAF)
- M. Francis Gollentz (Action Logement)
- M. Jean-Luc Boissier (CFDT)
- M. François Tempe (UDAF)

* Membres du Bureau

7 personnes qualifiées désignées par la Collectivité européenne d'Alsace:

- M. Denis Andolfatto *
- M. Hubert Chevarier *
- M. Jean-Luc Lips
- Mme Monique Liermann
- Mme Mariane Loewert
- M. Michel Habig
- Mme Isabelle Trendel

4 représentants des locataires:

- Mme Annie Chardon* (CNL)
- M. Abder Adla (CNL)
- M. Louis Klur (CLCV)
- Mme Carole Studer (CNL)

1 représentante d'une association d'insertion:

- Mme Florence Boy Mure (Manne Emploi)

Les missions du Conseil d'Administration

- Décider de la politique générale
- Voter le budget
- Décider de la politique de construction et de réhabilitation
- Arrêter les orientations en matière de politique des loyers

Par ailleurs, les membres du Conseil d'Administration participent aux différentes Commissions: Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, Commissions d'Appel d'Offres, Conseils de Concertation Locative.

Le bureau

Le Conseil d'Administration élit un Bureau composé de 6 membres (dont le Président et un représentant des locataires), à qui il peut donner délégation sur certains sujets. Le Bureau agit dans le cadre des délégations qu'il a reçues et rend compte de ses délibérations lors des séances du Conseil d'Administration.

Le comité de direction



Guillaume Couturier
Directeur Général

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration et prend toute décision opérationnelle visant à mettre en œuvre la politique générale décidée par le Conseil d'Administration.

- Juridique
- Communication



Laurent Biehlmann
Directeur des Investissements et du Patrimoine

Investissements

- Prospection
- Aménagement
- Études de faisabilité
- Constructions neuves
- Acquisitions-Améliorations
- Réhabilitations

Exploitation du Patrimoine

- Entretien des installations techniques collectives
- Travaux de gros entretien et de valorisation patrimoniale
- BIM

Ventes

- Immobilier spécifique
- Copropriétés
- Accession à la propriété

Commande publique et assurances



Bernard Gautier
Directeur de la Relation Clientèle

Pôle Territoires et Proximité

- Agence d'Horbourg-Wihr
- Antenne du Val d'Argent
- Agence de Guebwiller
- Agence de Lutterbach
- Agence d'Huningue

Département de l'Innovation sociale et du Recouvrement

Pôle Qualité de Service



Marie Moser
Directrice des Finances et de la Comptabilité

- Comptabilité Générale
- Comptabilité Fournisseurs
- Gestion Financière
- Loyers & Charges
- Contrôle de gestion



Delphine Pasquier
Directrice des Ressources Humaines, des Moyens Généraux et du Système d'Information

Ressources Humaines & Moyens Généraux

- Développement des Ressources Humaines
- Gestion administrative du personnel
- Emploi et formation
- Relations sociales – Politique Sociale
- Accueil Siège et Moyens Généraux

Système d'Information

Temps forts et innovations 2022



AVRIL

#Inauguration Kingersheim 1^{re} pierre

1 Pose de la 1^{re} pierre de la Résidence Seniors du lotissement Vert Village organisée le 6 avril à Kingsheim, en présence de Laurent Riche, Maire de Kingsheim, Lucien Muller Président d'Habitats de Haute-Alsace et Vincent Hagenbach, Conseiller d'Alsace et Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération.

Située à proximité du centre-ville, cette Résidence Seniors (la 40^e de l'Office!) propose 18 logements (12 F2 et 6 F3) avec rez-de-jardin ou balcon. Tout a été pensé pour faciliter le quotidien des résidents: volets roulants électriques, douches sans seuil... À mi-chemin entre le domicile et la maison de retraite, cette Résidence seniors permettra aux futurs locataires de profiter d'un lieu et d'un cadre de vie sécurisants à proximité des commerces du centre-ville.

#Solidarité Don de matériel informatique à l'association Desclicks

2 Dans le cadre de sa politique RSE, l'Office a fait don de plus de 70 ordinateurs à l'association régionale Desclicks – L'Informatique Solidaire, qui a pour objet de lutter contre la fracture numérique. Les ordinateurs qui ont été donnés seront revalorisés pour être soit revendus à très bas prix à des personnes aux revenus modestes ou alors utilisés pour créer des « cyber salles » dans des écoles.

MAI

#Inauguration Illfurth: inauguration de la Résidence St Brice

3 La Résidence Autonomie Saint-Brice à Illfurth a été inaugurée le 18 mai en partenariat avec Amaelles. L'occasion de mettre en lumière et de fêter avec les résidents cette rénovation complète, qui redonne une nouvelle jeunesse à ce bâtiment construit à la fin des années soixante-dix.

Isolation thermique, installation d'un nouveau système de chauffage, création d'une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite, transformation de 18 logements F1 en 12 logements F2, remise en peinture, création d'espaces bibliothèque et salon de coiffure... Les travaux ont été nombreux permettant d'améliorer considérablement le confort de vie des résidents.

JUIN

#QVCT Semaine de la Qualité de Vie au Travail

La semaine nationale de la Qualité de Vie au Travail a eu lieu du 20 au 24 juin. Pour l'occasion, l'équipe QVCT de l'Office a concocté un programme aux petits oignons destiné à l'ensemble des salariés: petit-déjeuner partagé, marche digestive, lancement du concept des Vis ma vie, pique-nique... autant d'actions collectives qui avaient pour but de renforcer la cohésion dans les équipes et entre les services.

Cette semaine a été l'occasion de poursuivre la structuration de la démarche Qualité de Vie au Travail, initiée en 2017 et pilotée par la Direction des Ressources Humaines. (voir page 49)

#Mobilité Défi au boulot à vélo: 2196 km parcourus!

4 2022, année de tous les records! Les 25 participants ont fait chauffer leurs mollets avec un total de 2196 km parcourus, soit 439 kg de CO2 évités!

Grâce aux 8 500 participants sur tout le Grand Est et aux 1205 501 km parcourus, la somme de 20 156 € a été reversée à l'association DEFIS (Développement pour l'Emploi la Formation, l'Insertion Professionnelle) pour le développement d'un projet de mobilité inclusive en milieu rural.

Pour soutenir la mobilité douce toute l'année, Habitats de Haute-Alsace propose à ses « cyclo-collaborateurs » une indemnité kilométrique vélo qui peut aller jusqu'à 700 € par an.

#Inauguration Village-Neuf: inauguration de la Résidence Ô'Vert

5 Habitats de Haute-Alsace a inauguré le 16 juin sa 2^e résidence labellisée E+C- (Énergie positive / réduction Carbone), qui atteste des performances énergétiques du bâtiment et du faible impact carbone des matériaux utilisés pour sa construction.

Orientation bioclimatique, chaudière bois, compacité du bâti, menuiseries intérieures et extérieures bois, tout a été pensé « vert » pour cette nouvelle résidence de 24 logements locatifs sociaux située au cœur de Village-Neuf!

Cette inauguration a été organisée dans le cadre de la semaine nationale de l'Innovation Hlm portée par l'Union Sociale pour l'Habitat. (voir page 41)



7



6



8



9



10



10

JUILLET

#Inauguration Bollwiller : inauguration des jardins partagés

6 Après avoir inauguré des composteurs l'an passé, la Mairie de Bollwiller et Habitats de Haute-Alsace ont inauguré le 2 juillet les jardins partagés de la rue de Nice. Un beau projet partenarial qui porte déjà ses fruits (et ses légumes)! Les 10 locataires volontaires se sont constitués en association pour la gestion des jardins (voir page 26).

SEPTEMBRE

#StreetArt Issenheim : une nouvelle fresque signée Stom500

7 À l'occasion de la 3^e édition de "Ça va bomber" à Issenheim en septembre dernier, l'artiste Stom 500 a réalisé une magnifique fresque sur un bâtiment de l'Office rue de Rouffach à Issenheim! Quelques mots sur l'artiste: "Cultivant un univers délirant et humoristique nourri de l'énergie euphorique des dessins animés, ce virtuose autodidacte d'un village voisin de la commune suisse de Bâle multiplie ses talents. Formé en tant que graphiste, illustrateur professionnel et graffeur de renom. Au cours des cinq dernières années, Stom500 est, comme il se définit lui-même de façon drôle, un véritable "couteau suisse". Spray, pinceaux, acrylique... Grandes fresques murales ou petites toiles: il utilise des médiums et des styles aussi divers avec une prédilection pour les thèmes animaux qui, sous le vernis de l'amusement, porte un message pertinent, souvent humaniste ou écologique."

#Intégration Parcours d'intégration: visite du patrimoine pour les nouveaux collaborateurs

8 C'est désormais une tradition! Chaque année, une visite du patrimoine est organisée avec les collaborateurs et collaboratrices ayant intégré l'Office récemment.

Organisée le 16 septembre, le programme de cette journée a été riche: un temps d'échange avec le comité de Direction, un jeu permettant de présenter un collègue, un pique-nique, puis un circuit de visite dans les environs de Colmar pour découvrir des résidences en locatif social, en accession à la propriété ou encore des résidences seniors. L'occasion de montrer toute la diversité et la richesse du patrimoine de l'Office, présent en Alsace depuis 1927!

OCTOBRE

#Évènement Huningue : une conférence de presse pour marquer le lancement de la réhabilitation du Quartier Tivoli

9 Pour marquer le lancement de cette importante opération de réhabilitation BBC (117 logements/6 bâtiments), l'Office a organisé une conférence de presse sur site le 10 octobre en présence d'élus, d'administrateurs et représentants des locataires. Une belle occasion de mettre en lumière une opération de réhabilitation exemplaire et l'enjeu majeur des réhabilitations dans le contexte de crise énergétique que nous traversons. (Voir page 38)

NOVEMBRE

#Biodiversité Création d'un verger partagé à Sainte-Croix-aux-Mines

10 En 2021, l'Office procédait à la démolition d'un bâtiment de 18 logements à Sainte-Croix-aux-Mines du fait d'une vacance structurelle élevée.

Plutôt que de laisser le terrain vierge, Habitats de Haute-Alsace a proposé et financé la création d'un verger partagé afin de favoriser le lien social avec les habitants du quartier. Un chantier participatif a permis de planter environ 120 arbres fruitiers et petits fruits sur la friche de l'ancien immeuble démolie en partenariat avec l'association locale « Un Jardin Passionnement ».

En plus de contribuer au bien vivre ensemble, ce verger participe pleinement à la volonté de l'Office de s'engager en faveur de projets favorisant la biodiversité et la création d'espaces de nature préservés (voir page 26).

**NOS LOCATAIRES /
Accueillir, loger
& accompagner**



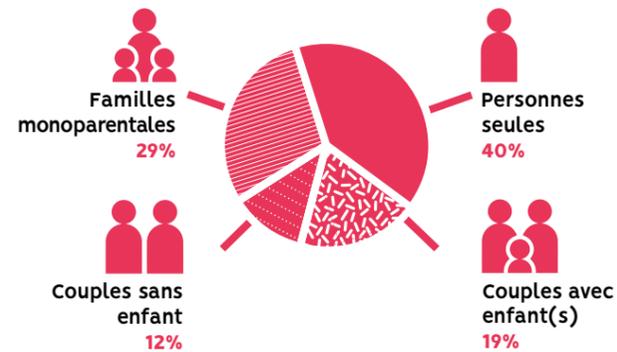
Nos locataires : chiffres clés



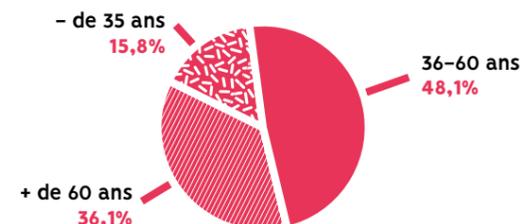
90% des locataires satisfaits ou très satisfaits d'Habitats de Haute-Alsace (enquête triennale 2021)

8 829
locataires en titre dont
868
nouveaux locataires
accueillis en 2022

Situation familiale :

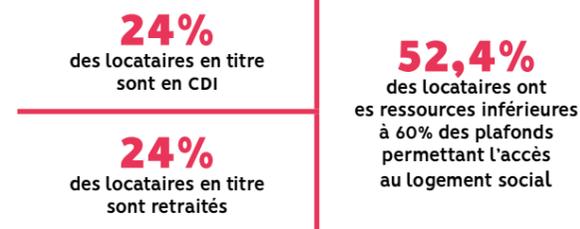


Âge du signataire du bail :



Âge moyen du titulaire du bail : 54 ans

Ressources et emploi :



Aides personnelles au logement

- En décembre 2022, parmi les locataires d'Habitats de Haute-Alsace, 48% bénéficiaient d'une Aide au Logement (ALS ou APL) couvrant 17% des loyers.
- Parmi ces locataires, 78% étaient concernés par une Réduction de Loyer de Solidarité, d'un montant moyen de 52 €.

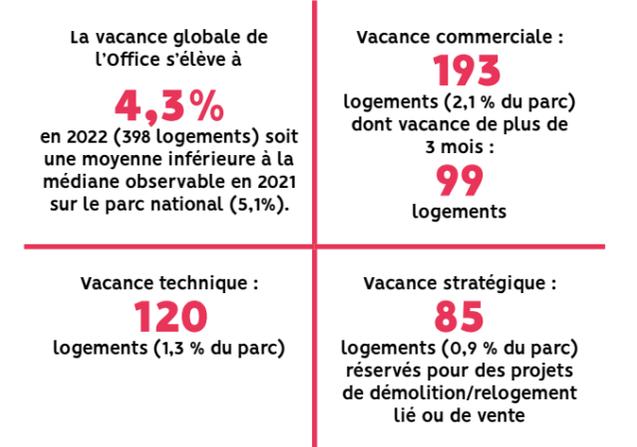
Accompagnement social



Être au plus près des locataires en difficulté et les accompagner efficacement est une des missions essentielles de la Direction de la Relation Clientèle. Pour la mener à bien, trois conseillères sociales assurent ainsi des permanences deux jours par semaine en agences et se déplacent régulièrement au domicile des locataires. Une équipe de quatre chargées de recouvrement a également pour mission d'accompagner les locataires en difficultés économiques au sein des agences de proximité.



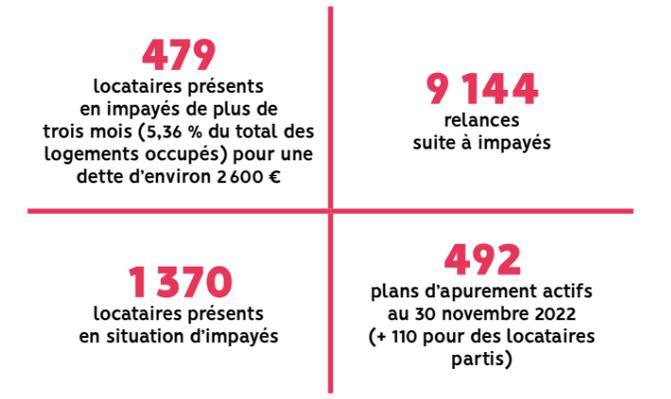
Vacance



Impayés de loyers

Le taux global d'impayés, y compris locataires partis, est stabilisé à 6,26 % des loyers et charges quittancés en 2022, malgré les difficultés rencontrées par nombre de nos locataires en raison de l'augmentation du coût des énergies et de la diminution globale du pouvoir d'achat.

Ceci est notamment dû à l'engagement sans faille des équipes de l'Office qui ont accompagné au mieux tout au long de l'année les locataires en difficulté. Leur rôle a notamment été de faire connaître aux locataires les aides dont ils pouvaient bénéficier et plus généralement de trouver des leviers afin de régler la situation rapidement et éviter de rentrer dans la spirale de l'endettement.



En complément de l'engagement quotidien des équipes de l'Office pour maintenir les impayés de loyers et charges, plusieurs actions, dispositifs et engagements financiers ont été décidés par la gouvernance d'Habitats de Haute-Alsace :

- Adhésion à la « Charte entre le Mouvement Hlm et les Associations de locataires - 14 mesures pour accompagner les locataires Hlm face à la crise énergétique » du 24 novembre 2022.
- Mise en place d'une « Provision Exceptionnelle Gaz » entre les mois de septembre et décembre 2022 pour les locataires chauffés collectivement au gaz afin d'augmenter progressivement leurs provisions et de créer « une réserve » à déduire de leur régularisation annuelle 2023 (50 € par mois en moyenne).
- Élaboration du projet « Défi Énergie » pour accompagner les 500 ménages de l'Office parmi les clients les plus gros consommateurs d'énergie afin de leur permettre de maîtriser leurs charges par une baisse des consommations.
- Participation à deux fonds d'aides créés par Action Logement pour la prévention des impayés locatifs et faire face à la hausse des provisions de charges avec plus de 530 K€ mobilisables pour accompagner les locataires répondant aux conditions fixées, dont 243 K€ versés par l'Office.

Attribution de logements et accueil des nouveaux locataires

868
nouveaux locataires

76
Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements
3 090
demandes instruites

868
logements attribués, dont
80
pour des mutations internes

Taux de rotation :
8,5%
(hors mutations internes)

232
attributions aux ménages prioritaires du contingent préfectoral

91
attributions aux demandeurs du 1^{er} Quartile de revenus

25
logements attribués à des associations à des fins de sous-location à des personnes en difficulté (Armée du Salut, Appuis, Aléos...)

Les quatre Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) localisées au sein des agences de proximité de l'Office sont au cœur de la mission d'utilité sociale d'Habitats de Haute-Alsace.

L'Office veille à ce que les propositions de logements soient gérées de manière collaborative avec l'ensemble des acteurs concernés, représentants des collectivités et réservataires notamment.

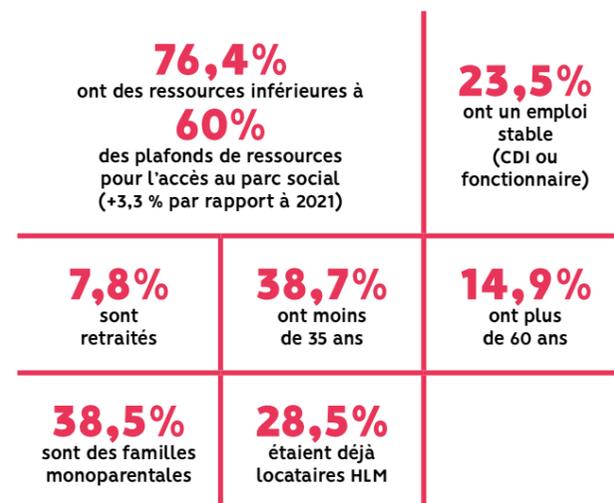
Les propositions de logements s'attachent à :

- Satisfaire les besoins et attentes des demandeurs,
- Respecter les obligations en termes d'accueil des publics prioritaires,
- Garantir une mixité sociale, favorisant le bien vivre ensemble.

En 2022, Habitats de Haute-Alsace a organisé 76 CALEOL qui ont conduit à l'attribution de 868 logements.

Conformément aux attentes de la Loi Égalité et Citoyenneté, la part des attributions aux publics prioritaires lors des attributions réalisées par l'Office est passée de 16 % en 2017 à 27 % en 2022, démontrant le total engagement d'Habitats de Haute-Alsace au service d'un logement aidé accessible aux plus fragiles.

Le profil des nouveaux locataires du parc d'Habitats de Haute-Alsace est diversifié et reflète l'ambition de mixité sociale de l'Office :



Politique d'attribution des logements

La politique d'attribution et de gestion de la demande d'Habitats de Haute-Alsace s'articule autour de 4 orientations majeures :

- ▶ Préserver les équilibres de peuplement des ensembles immobiliers tout en assurant un bon niveau de solvabilité des ménages,
- ▶ Assurer l'accueil des ménages fragiles,
- ▶ Répondre aux besoins des populations spécifiques (jeunes, seniors...),
- ▶ Dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc.

Pour faciliter le travail des services instructeurs et des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), ces orientations d'attribution sont traduites en critères opérationnels permettant de sélectionner les demandeurs de façon objective. Ces critères respectent en particulier les priorités et les obligations qualitatives et quantitatives d'attribution aux publics spécifiques selon les territoires.

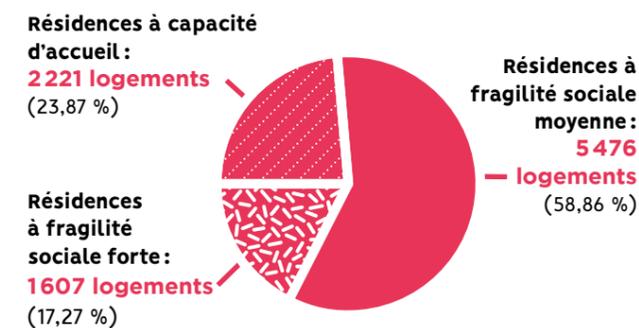
L'accueil des publics prioritaires

Afin d'assurer l'accueil des publics les plus fragiles et de répondre aux obligations de la loi Égalité et Citoyenneté, une classification des logements selon l'occupation sociale est formalisée afin de permettre d'identifier les résidences susceptibles d'accueillir au mieux les publics prioritaires, tout en préservant la mixité sociale.

Cette classification des résidences est établie sur la base de 6 critères :

- 1/ Le taux de familles monoparentales
- 2/ Le taux de ménages avec des ressources inférieures à 20 % du plafond de ressources permettant l'accès à un logement social
- 3/ Le taux de ménages sans emploi
- 4/ Le taux d'impayés
- 5/ Le taux de retraités
- 6/ Le taux de rotation

Classification des résidences selon l'occupation sociale :



L'évolution du classement du patrimoine de l'Office selon la fragilité sociale révèle une certaine stabilité sur les dernières années.

Enquête de satisfaction nouveaux locataires

Afin de mesurer le degré de satisfaction des locataires nouveaux entrants, Habitats de Haute-Alsace leur adresse une enquête le mois suivant leur emménagement. En 2022, 79 % des nouveaux entrants se sont déclarés satisfaits de l'Office et 94 % recommanderaient Habitats de Haute-Alsace à des proches.

ACCUEIL ET DISPONIBILITÉ DU PERSONNEL

92%

TRAITEMENT DE LA DEMANDE

87%

VIE DANS L'IMMEUBLE

78%

QUALITÉ DU LOGEMENT

72%

INFORMATION

80%

Qualité de service et nouveautés 2022

Renouvellement de la certification Qualibail : une réussite collective

L'audit AFNOR, qui s'est déroulé début octobre 2022, a conclu au maintien de la certification Qualibail pour la 6^e fois depuis l'engagement d'Habitats de Haute-Alsace dans la démarche en 2017. L'Afnor a notamment souligné les nombreuses évolutions positives et significatives réalisées par les équipes de l'Office ces dernières années :

- Des taux de satisfaction et de recommandation élevés, démontrant l'efficacité des processus et postures mises en place ;
- Un développement de la Qualité de Vie au Travail et des pratiques de management bienveillant, qui vont de pair avec le programme de consolidation de la relation clients ;
- Des nouvelles procédures mises en place suite à des groupes de travail mêlant des collaborateurs de divers sites et métiers ainsi que des locataires ou représentants des locataires, qui ont démontré que le **management de la Qualité est vivant et sait s'adapter aux évolutions de la société et de l'organisation** ;
- Des outils nouvellement mis en place ou renforcés (Espace Locataire, visio-diagnostic, signature électronique des baux, cellule d'accompagnement, parcours d'intégration, chantiers QVCT...) qui soulignent **une politique d'accompagnement moderne et dynamique des clients comme des collaborateurs.**



Le référentiel Qualibail comprend 6 engagements et 28 sous-engagements qui garantissent un service de qualité depuis l'accueil des demandeurs de logement jusqu'au départ d'un locataire :

- | | |
|---|---|
| 1 Orienter les demandeurs à chaque étape d'une demande de logement | 2 Faciliter l'eménagement, agir pour le confort et la sécurité |
| 3 Assurer le bon déroulement de la location | 4 Traiter les demandes d'interventions techniques |
| 5 Informer les locataires et évaluer les interventions effectuées | 6 Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel |

Gestion des demandes et réclamations : transparence et traitement rapide

L'Office a réussi à maintenir un excellent taux de traitement des réclamations, avec un délai moyen constaté de prise en compte des demandes de 0,5 jour, soit un jour de moins qu'en 2021. Cette baisse démontre une réactivité importante des équipes et des procédures de traitement efficaces. Les demandes techniques et celles liées aux troubles de voisinage sont prises en charge dans la journée.

L'information au locataire progresse également avec la mise en place d'accusés de réception automatiques et la mise en ligne de l'Espace Locataire.

5 328 demandes et réclamations ont été enregistrées en 2022, soit un chiffre en baisse par rapport à l'année 2021.

- 73 % des demandes sont d'ordre technique
- 14,6 % liées à des troubles de voisinage
- 2,8 % liées à des questions de propreté / espaces verts
- Canal de réclamation : téléphone ou visites pour 80 % des réclamations

En 2023, une nouvelle plateforme interactive permettra de communiquer aux locataires les étapes majeures des interventions techniques des deux principaux prestataires intervenants dans les logements (Alsace Home Services et Dalkia).

Mise en ligne de l'Espace Locataire



Après avoir consacré l'année 2022 à son élaboration et à son développement, l'Espace Locataire a été mis en ligne tout début 2023. **Ce tout nouvel extranet permet aux clients-locataires de réaliser toutes leurs démarches en ligne et d'échanger plus facilement avec des conseillers de l'Office.**

Entièrement gratuit et accessible 24h/24 et 7j/7, l'Espace Locataire permet notamment de :

- Accéder aux informations concernant les baux en cours, sa situation de compte, son assurance...
- Déposer et suivre une réclamation en temps réel ;
- Obtenir un rendez-vous en visio pour un dépannage ;
- Payer son loyer ;
- Échanger avec les équipes de l'Office ;
- Télécharger et déposer des documents ;
- Signaler un changement de situation.

D'autres fonctionnalités viendront s'ajouter au fil des mois, en fonction notamment des attentes et besoins des utilisateurs.

Entièrement sécurisé et accessible depuis un smartphone, un ordinateur ou encore une tablette, Mon Espace Locataire peut également être installé en version « application » directement sur l'écran d'accueil de son smartphone, sans avoir à passer par un store.



Pour découvrir la vidéo de présentation de ce nouvel outil, flashez le QRCode ci-contre !

Création d'une cellule d'accompagnement interne

Afin de tenir compte des évolutions régulières induites par la démarche d'amélioration continue, la Direction de la Relation Clientèle a souhaité créer une cellule interne d'accompagnement composée de 4 collaborateurs et collaboratrices.

Pour accompagner le déploiement de nouveaux outils ou processus métier et faciliter leur appropriation en interne, une formation au métier de formateur leur a été proposée. Ces collaborateurs, qui font tous partie du Pôle Qualité de Service au sein duquel ils assurent des missions spécifiques, sont détachés une partie de leur temps à la cellule d'accompagnement. Ils élaborent et déploient des actions de sensibilisation et de formation auprès des équipes qu'ils accompagnent pour :

- **La mise en place et la maîtrise des nouveaux outils numériques** (Espace locataires, signature électronique, etc.) ;
- **L'harmonisation des pratiques professionnelles** et la mise en place de processus de référence pour l'accueil des nouveaux collaborateurs ;
- **La contribution active à la démarche d'amélioration continue** de l'Office.

Une première année d'expérimentation du service de Visio-diagnostic

Deux collaborateurs de l'Office assurent la réalisation de visio-diagnostics pour les locataires. Ce service de visio-assistance entièrement gratuit permet d'identifier et résoudre des problèmes techniques à l'intérieur des logements, sans avoir besoin de se déplacer. Grâce à un lien reçu par sms, le locataire partage la caméra de son smartphone avec un conseiller de l'Office qui a ainsi un accès visuel direct au problème. **En 2022, 237 interventions ont été réalisées en visio-diagnostic**, dont la majorité liée à des problèmes sanitaires, de volets roulants ou de menuiseries.

Un renforcement de ce dispositif innovant et facilitateur du lien bailleur-locataire sera engagé en 2023 dans le cadre de la digitalisation des activités de l'Office, en phase avec les attentes des locataires, les plus jeunes notamment.

« Être plus proche et accessible pour nos clients-locataires reste une priorité pour l'Office. »

Lucien Muller, Président

Des partenariats innovants au service des habitants

Habitat inclusif : les premiers projets HHA se construisent !

En lien étroit avec des associations partenaires spécialisées dans le handicap ou l'accompagnement des seniors, 5 projets portés par Habitats de Haute-Alsace ont été sélectionnés en 2022 par la Collectivité européenne d'Alsace et la CNSA (Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie) pour être mis en œuvre dès 2023.

L'habitat inclusif, c'est quoi ?

Créé au sein de résidences existantes ou spécialement construites dans ce cadre, l'habitat inclusif vise à apporter un cadre bienveillant et collaboratif à des Seniors et/ou des personnes en situation de handicap qui, tout en ayant un logement autonome, bénéficient d'un projet social de vie partagée animé par une association partenaire. L'isolement des personnes concernées est ainsi rompu, leurs besoins spécifiques traités et leur capacité à continuer à jouer leur rôle de citoyen au sein de leur environnement proche maintenu. Il s'agit donc de favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible, tout en facilitant les liens entre les habitants et l'écosystème proche dans lequel se situe l'habitat.

Quel est le rôle des associations partenaires ?

Le rôle des associations qui travaillent avec Habitats de Haute-Alsace sur ces projets (Aléos, Amaelles et Familles Solidaires) consiste notamment à :

- ▶ Animer le projet de vie sociale des résidents ;
- ▶ Réguler l'utilisation des espaces communs mis à disposition pour des temps collectifs et partagés ;
- ▶ Coordonner les diverses actions des intervenants et animateurs ;
- ▶ Développer un système d'alerte/vigilance, de veille ou de surveillance bienveillante pour la sécurité des habitants.

LIEU	CARACTÉRISTIQUES	PARTENAIRE CLEF	LANCEMENT
RICHWILLER Bois Fleuri 12 rue de Ferrette	<ul style="list-style-type: none"> • 12 Seniors de 65 ans et plus • Une salle commune de 150m² séparée en deux • Des logements d'une superficie de 30 à 42m² 	ALEOS	Janvier 2023
RIBEAUVILLE Lutzelbach 7 rue Saltzmann	<ul style="list-style-type: none"> • 12 Seniors de 65 ans et plus • Un espace commun de plus de 300m² • Une salle d'activité de 200m² • 4 salles juxtaposées avec séparations mobiles pour une superficie de 106m² 	ALEOS	Janvier 2023
HORBOURG-WIHR Jardin du Presbytère 80B Grand Rue	<ul style="list-style-type: none"> • 12 Seniors de 65 ans et plus • Une salle commune de 65m² 	AMAELES	Janvier 2023
DANNEMARIE Perce-Neige	<ul style="list-style-type: none"> • 12 personnes concernées : 6 personnes âgées 6 personnes en situation de handicap • Un espace commun de 80m² 	AMAELES	Janvier 2023
ILLZACH Mon Repos	<ul style="list-style-type: none"> • 12 Seniors de 65 ans et plus • Transformation d'un logement en espace commun ou réalisation d'une salle en extension de la résidence actuelle 	Familles Solidaires	Janvier 2024

Quels sont les projets d'Habitats inclusifs portés par l'Office ?

Les 5 projets portés par Habitats de Haute-Alsace sont mis en œuvre avec les associations partenaires dans des résidences HHA existantes et en collaboration avec les mairies concernées. Pour que les projets puissent voir le jour dès janvier 2023, des réunions publiques ont été organisées courant 2022 dans chacune des résidences avec les locataires et les associations partenaires. Plus de 40 locataires ont ainsi été rencontrés et des rendez-vous individuels ont également été pris afin de repérer d'éventuels besoins spécifiques.

Concernant la gestion locative de ces logements, rien ne diffère d'un logement classique géré par l'Office (attribution en CALEOL, loyer, APL...). L'accompagnement spécifique lié à l'habitat inclusif est intégralement pris en charge par la Collectivité européenne d'Alsace et la CNSA, il n'a aucun coût pour le locataire, ni pour HHA.

Au-delà des projets portés directement par Habitats de Haute-Alsace, l'Office est partenaire d'autres projets d'habitats inclusifs portés par l'association ADAPEI Papillons Blancs à Dannemarie et Soultz au sein de résidences de l'Office.

Un projet d'habitat inclusif est enfin en cours de montage à Orbey, en lien avec la commune et l'association « Le foyer Les Sources » pour des personnes en situation de handicap.

De nouveaux partenariats pour l'accompagnement de futurs locataires en situation de fragilité

Avec l'association Le Tremplin à Rouffach pour l'accompagnement de personnes ayant des troubles psychiatriques

Ce partenariat permet aux personnes suivies par les équipes de psychiatrie et qui sont en situation de précarité, sans solution d'hébergement, de bénéficier d'un logement adapté à leurs besoins au travers de la mise en place d'un bail glissant. Le bail glissant offre à ces personnes une solution transitoire avant d'accéder à un logement ordinaire avec bail direct. Elles bénéficient à travers ce mécanisme d'un accompagnement des équipes sociales et soignantes, en vue de leur permettre une réinsertion sociale. Un suivi régulier entre la personne concernée, l'association et l'Office permet d'assurer le bon fonctionnement de ce dispositif.

Avec Manne Emploi sur le territoire de l'agence d'Horbourg-Wihr, pour l'accompagnement de salariés en insertion via le dispositif « Ad'Hoc Énergie »

Ce dispositif a notamment pour objectif de préparer les salariés en insertion à l'accès au logement et de leur donner les informations nécessaires liées à l'entretien et la gestion financière d'un logement, mais également des informations concernant les économies d'énergie à mettre en œuvre pour réduire ses factures énergétiques. Le dispositif « Ad'Hoc énergie » se présente sous forme de 5 modules de 2h à suivre par les salariés en insertion à raison d'un module par semaine. En parallèle, l'Office s'engage à présenter en CALEOL les dossiers des salariés ayant validé l'ensemble des modules, sous réserve qu'ils respectent les critères d'entrée dans un logement social. L'association Manne Emploi poursuit l'accompagnement du salarié pendant les trois mois qui suivent son installation dans le logement.

Avec le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation du Haut-Rhin

Habitats de Haute-Alsace a signé en 2022 une convention de partenariat avec le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation du Haut-Rhin avec pour objectif de permettre aux personnes incarcérées à la Maison d'arrêt de Mulhouse de régler d'éventuelles difficultés liées à un logement loué auprès de l'Office ou d'accéder à un logement social en prévision de leur sortie. L'Office a ainsi tenu des permanences régulières au nouveau centre pénitentiaire de Lutterbach.



L'Office soutien "TAPAJ" : un dispositif de travail à la journée pour des jeunes de 16 à 25 ans



Dans le cadre de son dispositif TAPAJ (Travail Alternatif Payé A la Journée), l'association mulhousienne Le CAP, spécialisée dans la prévention et le soin des addictions, propose à des jeunes de 16 à 25 ans, un dispositif de travail à la journée. Ce projet s'inscrit dans une démarche de réinsertion et d'accompagnement socio-éducatif qui permet aux jeunes en difficulté d'être rémunérés en fin de journée, pour une activité professionnelle qui ne nécessite pas de qualification ou d'expérience professionnelle particulière.

Le Département Innovation sociale d'Habitat de Haute-Alsace, en lien avec les agences de Lutterbach et Huningue, a souhaité encourager cette démarche et apporter son soutien au développement des programmes TAPAJ de Mulhouse et Saint-Louis en faisant appel à leurs services de main-d'œuvre pour venir en appui aux gardiens dans leurs missions quotidiennes (entretien des espaces verts, remise en état de boîtes aux lettres et gestion d'encombrants notamment).

Le service de main-d'œuvre proposé dans le cadre de ce dispositif est encadré par un travailleur social et représente un volume de 630 heures établi sur l'année. Depuis le printemps 2022, cinq jeunes travaillent ainsi régulièrement pour l'Office sur une base de 15h/semaine. Les missions de travail se déroulent sur les territoires de la m2A et de Saint-Louis Agglomération.

Renouvellement du partenariat avec l'association APPUIS pour l'accompagnement vers et dans le logement

Habitats de Haute-Alsace a signé en août 2021 une convention avec les services de l'État pour la mise en place de la prestation Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) au bénéfice de demandeurs de logement et de locataires en lien avec l'association APPUIS. Cette prestation permet un accompagnement spécifique sur une période déterminée, pour une personne dont le problème de maintien ou d'accès dans un logement provient de difficultés financières, d'insertion sociale ou d'un cumul de difficultés.

À travers la signature de cette convention, l'Office vise à prévenir les procédures contentieuses, en externalisant les mesures d'accompagnement pour l'accès au logement ou le maintien dans le logement.

Les besoins peuvent être identifiés avant un passage en CALEOL au regard de la situation fragile d'un demandeur ou pour les locataires en place par les conseillères sociales ou chargées de recouvrement en agence, qui identifient des personnes en situation d'impayés ou en difficulté dans leur logement et qui les orientent vers l'association APPUIS pour un accompagnement.

En 2022, 33 ménages ont ainsi pu bénéficier de ce dispositif AVDL, qui permet notamment la reprise d'un lien apaisé entre le locataire et l'Office, l'intégration sereine du locataire dans son nouveau logement et le suivi du paiement du loyer. Pour l'année 2023, la convention prévoit l'accompagnement de 50 ménages.

AVDL : LE PUBLIC CONCERNÉ

ACCÈS AU LOGEMENT

- Demandeurs sortants de structures d'hébergement
- Demandeurs sortants de détention
- Jeunes demandeurs vulnérables (18-25 ans)
- Demandeurs relevant du 1^{er} quartile de revenus
- Les femmes victimes de violences

MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

- Les locataires dont une rupture de situation professionnelle ou familiale affecte leur capacité à se maintenir dans le logement
- Les locataires en situation de troubles de santé mentale perturbant la jouissance paisible de leurs voisins
- Les locataires auteurs de troubles de voisinages (pour lesquels les procédures classiques entreprises par l'Office n'aboutissent pas)
- Les femmes victimes de violences



Kingersheim : des animations tout l'été au quartier du Béarn

Afin de donner un nouveau souffle au quartier du Béarn (130 logements) et d'améliorer son image, Laurent RICHE, Maire de Kingersheim a souhaité mettre en place un plan d'actions innovant en 2022. La ville de Kingersheim a ainsi mandaté des étudiants de l'Université de Haute-Alsace afin d'effectuer un diagnostic social dans le quartier en janvier 2022. Les résultats de l'enquête ont été restitués sous forme théâtrale en juin dernier par les étudiants eux-mêmes. Ce premier temps fort a marqué le point de départ des animations qui ont été proposées tout au long de l'été en partenariat avec l'association Synergie Family, mandatée par m2A et la ville de Kingersheim.

L'association a ainsi investi le quartier et proposé des activités sur différentes thématiques aux enfants et adolescents. Objectif ? Participer à l'animation et au développement du quartier tout en offrant l'occasion aux habitants de vivre de nouvelles expériences, d'apprendre à se connaître et pour quoi pas se découvrir de nouvelles passions.

Durant un mois, les locataires âgés de 6 à 18 ans ainsi que leurs parents ont ainsi eu la chance de pouvoir participer librement et gratuitement à de nombreuses animations.

D'autres partenaires de la ville sont également venus compléter ce vaste programme au travers de deux animations : la découverte de la médiathèque le 13 juillet dernier afin de rendre la culture accessible à tous et une sensibilisation à l'importance du tri des déchets par le SIVOM de Mulhouse et m2A.

« En quelques semaines, j'ai vu le quartier se transformer ! Les animations ont attiré beaucoup de locataires, l'occasion de favoriser les échanges, de faire connaissance avec des voisins qu'ils n'avaient pas forcément l'habitude de croiser. Les relations s'améliorent, les espaces communs sont davantage respectés, il y a une prise de conscience qui s'amorce, un respect qui s'instaure. Le Béarn prend vie, s'anime, change d'image ! »

**Mohamed Bouhlma,
Gardien d'immeubles sur le secteur**



©m2A Le Mag

Création de jardins et vergers partagés à Bollwiller et Sainte-Croix-aux mines

À Bollwiller: des jardins partagés pour renforcer la cohésion

Après avoir inauguré des composteurs en 2021, la Mairie de Bollwiller et Habitats de Haute-Alsace ont inauguré en juillet 2022 les jardins partagés de la rue de Nice. Un beau projet partenarial qui porte déjà ses fruits (et ses légumes)! Les locataires impliqués se sont constitués en association pour la gestion et la pérennité de ces jardins.



Pour en savoir plus, flasher le QRcode ci-contre!

À Sainte-Croix-aux-Mines: un verger partagé sur le terrain d'une ancienne résidence

Suite à la démolition d'un bâtiment de 18 logements à Sainte-Croix-aux-Mines pour cause de vacance structurelle, Habitats de Haute-Alsace a proposé et financé la création d'un verger partagé afin de favoriser le lien social entre les résidents restants et les habitants du quartier. L'idée s'est concrétisée à l'automne 2022 avec l'organisation d'un chantier participatif en partenariat avec l'association

« Un Jardin Passionnément ». Objectif du chantier: planter environ 120 arbres fruitiers et petits fruits sur la friche de l'ancien immeuble démoli.

Ce verger, à disposition des habitants du quartier, permet d'étoffer ce site où l'association a déjà créé en 2014 un jardin partagé, qui produit chaque année de nombreux fruits et légumes.

En plus de contribuer au bien vivre ensemble, ce verger participe également pleinement à la volonté de l'Office de s'engager en faveur de projets favorisant la biodiversité et la création d'espaces de nature préservés.

Des projets similaires sont à l'étude à Reguisheim et Altkirch pour l'année 2023!



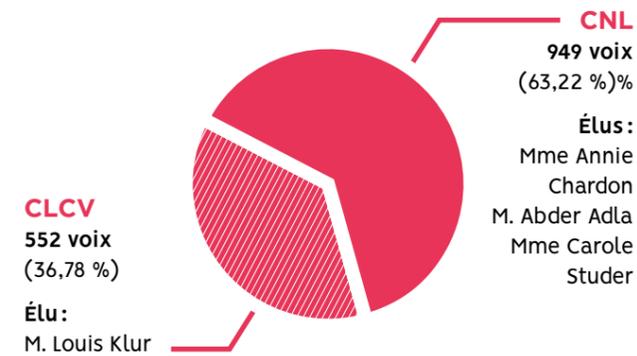
Élections des représentants de locataires

Les élections des représentants des locataires ont été organisées du 8 au 22 novembre 2022. 1564 locataires ont ainsi fait entendre leur voix, soit un taux de participation de 18,39%.

Merci à tous les locataires qui se sont exprimés en votant et félicitations aux nouveaux représentants pour leur élection!

Les nouveaux élus

Les représentants des locataires élus représentent 2 organisations: la Confédération Nationale du Logement (CNL) et Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV).



De gauche à droite: Abder Adla, Carole Studer, Lucien Muller, Louis Klur et Jacques Chardon représentant Annie Chardon.



Les 4 représentants des locataires siégeront pendant 4 ans au Conseil d'Administration d'Habitats de Haute-Alsace et seront associés aux décisions prises. Leur mandat est exercé à titre gratuit et désintéressé, comme les mandats de tous les administrateurs de l'Office.

NOTRE PATRIMOINE / Réhabiliter, construire et contribuer au développement des territoires

2



Nos livraisons en 2022

Construction neuve
Ingersheim
Résidence Le Florilège | 10 logements



Construction neuve
Kembs
Résidence Les Alisiers | 22 logements



Construction neuve
Rixheim
Résidence Le Napoléon | 17 logements



Construction neuve
Village-Neuf
Résidence Ô'Vert | 24 logements



Construction neuve
Uffheim
Résidence Les Carrés Cottage | 4 logements en accession à la propriété



Construction neuve
Rouffach
Résidence Les Carrés 20 | 4 logements en accession à la propriété



Réhabilitation
Illfurth
Résidence Autonomie St Brice | 56 logements



Construction neuve
Wittelsheim
Résidence Les Coccinelles | 7 logements



Réhabilitation
Lutterbach
Résidence Autonomie Châteaubriand | 50 logements



Réhabilitation
Hirsingue
Résidence Autonomie Bel Automne | 77 logements



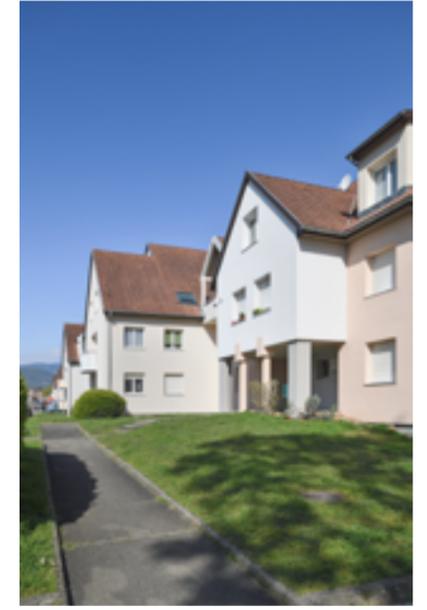
Ravalement de façades
Hirsingue
Résidence Primevères | 36 logements



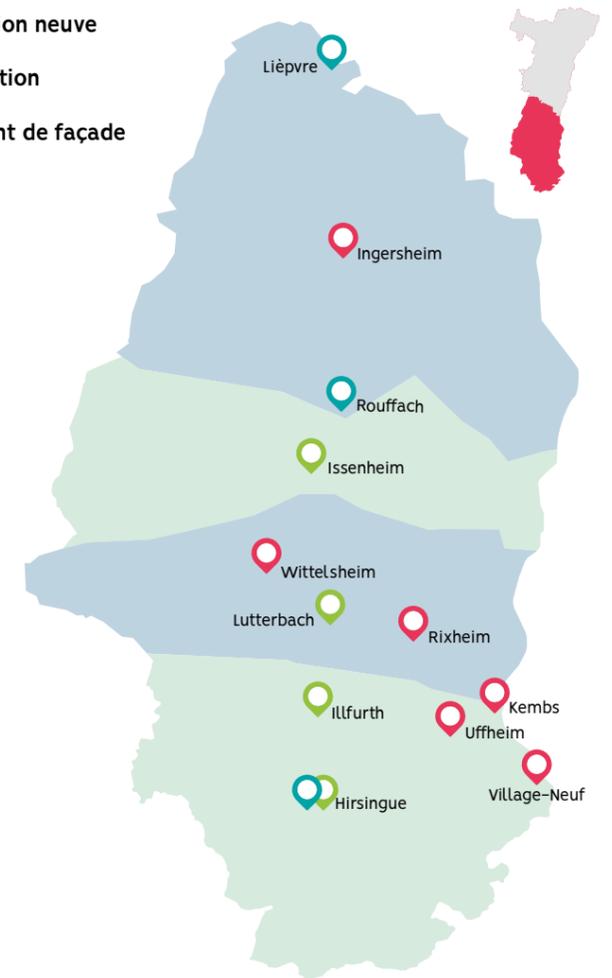
Ravalement de façades
Liepvre
Route de Rombach | 21 logements



Ravalement de façades
Issenheim
Résidence Klostermatt | 74 logements



- 📍 Construction neuve
- 📍 Réhabilitation
- 📍 Ravalement de façade



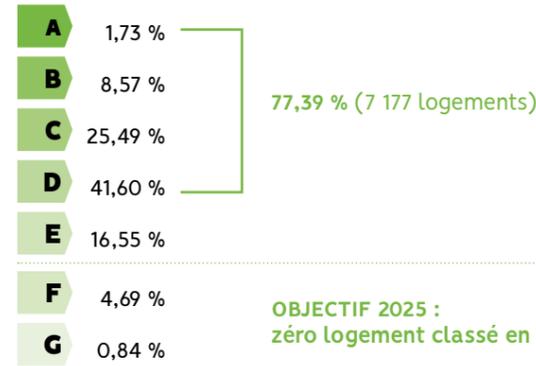
Notre patrimoine : chiffres clés



9 275 logements familiaux, dont	454 logements en Résidences Autonomie	190 logements divers (Gendarmeries, gestion pour le compte de tiers...)
866 dédiés aux Seniors	40 logements en Foyers pour Personnes Handicapées	13 logements en location-accession
503 logements accessibles et adaptés aux personnes en perte de mobilité	18 Casernes de Gendarmerie en gestion pour le compte de la collectivité européenne d'Alsace	
50 ans Âge moyen du parc de l'Office	51% du parc construit entre 1960 et 1980	

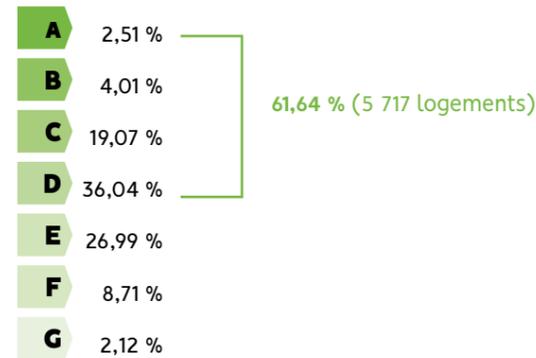
Niveau de performance énergétique :

Étiquette énergie (consommation d'énergie primaire) :



Sans étiquette : 0,54 %

Étiquette climat (quantité de gaz à effet de serre émise) :

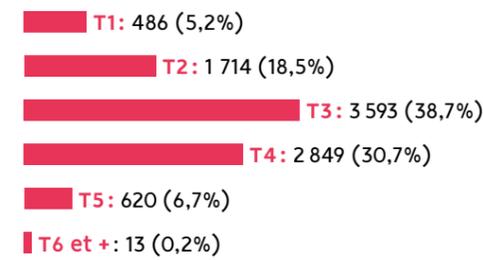


Sans étiquette : 0,54 %



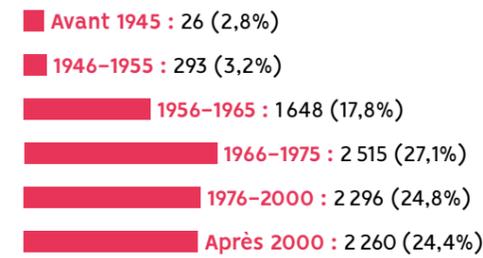
Logements familiaux par type :

8 770 logements collectifs + 505 logements individuels



+ 4 745 garages & emplacements de parking

Logements familiaux par année de mise en service :



Marchés publics et RSE

239 marchés publics conclus dont majoritairement des marchés d'entretien du patrimoine et des marchés relatifs à des opérations de construction et de réhabilitation (maîtrise d'œuvre, travaux, etc.)	55 millions d'euros de volume d'achat global
19 159 heures d'insertion réalisées via des opérations de construction neuve et de travaux ainsi que via des marchés de nettoyage et d'entretien des espaces verts	

Plan Stratégique du Patrimoine 2020-2029

L'actualisation opérée en 2022 autour des enjeux énergétiques du bâti a acté une nette augmentation de la réhabilitation et une diminution de la production sur la période.

RÉHABILITATION ET GROS ENTRETIEN 139 millions d'euros Améliorer la performance énergétique du patrimoine 2 900 logements réhabilités soit 48 K€/logement	CONSTRUCTION NEUVE 134 millions d'euros Développer une nouvelle offre de logements locatifs 950 nouveaux logements construits soit 140 K€/logement
27 millions d'euros Renforcer l'attractivité et la sécurité des logements Travaux de gros entretien et de remplacement de composants Démolition de 76 logements + 70 M€ en travaux d'entretien courant	300 millions d'euros VENTE NEUF ET ANCIEN Favoriser l'accès à la propriété 515 logements neufs en accession sociale à la propriété 130 logements en vente Hlm

Maintenance et entretien courant



Principaux travaux réalisés :

- Entretien courant : **4 M€**
- Remise en état des cages d'escaliers : **443 K€**
- Contrat multiservices Sérénis : **1,13 M€**
- Travaux d'entretien et d'amélioration des Casernes de Gendarmerie : **281 K€**
- Contrats de maintenance (ascenseurs, chaufferies collectives, sécurité incendie...) : **259 K€**
- Travaux logements très dégradés : **1242 K€**
- Travaux accessibilité personnes à mobilité réduite : **391 K€**

Gros entretien



- Remplacement de chaudières individuelles : **902 K€**
- Sécurité des bâtiments et des logements : **732 K€**
- Plomberie / sanitaire : **676 K€**
- Toitures et étanchéité : **430 K€**
- Menuiseries extérieures : **343 K€**
- Ravèlement de façades et remise en peinture : **372 K€**
- Structure et travaux divers : **294 K€**
- Chaufferies collectives : **155 K€**
- Espaces verts/extérieurs : **35 K€**

Orientation stratégique

Sur la période 2020-2029, l'Office prévoit un investissement de plus de **27 millions d'euros** pour la réalisation de travaux de gros entretien et de remplacement des composants, ainsi que pour la démolition de 76 logements en zone détendue.

En parallèle, plus de **70 millions d'euros** sont destinés à des travaux d'entretien courant du parc.

Le contrat multiservices Sérénis

Depuis plus de 10 ans, Habitats de Haute-Alsace propose à ses locataires un contrat d'entretien multiservices, baptisé Sérénis. Ce contrat, dédié à l'entretien technique des logements est proposé aux locataires de l'Office pour 10 €/mois en moyenne et comprend une visite annuelle préventive ainsi qu'un service d'assistance technique 24h/24 couvrant l'ensemble des réparations locatives. Lors de l'enquête de satisfaction réalisée en 2022, 80% des locataires se sont déclarés satisfaits du service.

En 2022 :

- **20 401** interventions, dont :
 - 11 804 dépannages
 - 8 597 visites annuelles de contrôle (89,54% des logements concernés), dont 2 346 contrôles de chaudières individuelles (93,84% des logements concernés)
- **26 885** appels traités (+7 312 appels abandonnés)
- Moyenne d'attente des appels : 2min51 / **39%** des appels décrochés en moins de 60 secondes
- **11 036** mails traités (reçus de nos agences) dont 2 454 mails concernant les états des Lieux

Les prestations de ce contrat d'entretien sont assurées sur tout le département par la société Alsace Home Services, filiale du groupe alsacien Stihlé.

Grâce à la mise en place d'une plateforme en ligne, toutes les interventions peuvent être suivies avec précisions et en temps réel, permettant d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.



BIM : 100% du patrimoine numérisé

Projet stratégique de longue haleine engagé en 2020, le BIM* est entré en 2022 dans sa dernière phase de développement. L'objectif premier du BIM est de faciliter et fiabiliser via une interface web simple, l'accès et le partage de l'information pour tout collaborateur qui aurait besoin de données sur une résidence ou un logement. Grâce à des requêtes simples, il devient par exemple possible de prévoir des travaux précis et ciblés, en ayant connaissance des dates de remplacement des équipements. Le BIM apporte une vision globale du patrimoine et offre une connaissance partagée et extrêmement précise de l'information.

Les avancées 2022

Après avoir finalisé la numérisation des plans de l'ensemble du patrimoine et l'intégration des maquettes dans le logiciel Abyla, une première série de tests de création de bons de travaux par plans a pu être réalisée sur l'agence de Guebwiller (marchés sanitaire et revêtement de sol principalement). Ces premiers tests ont permis de faire évoluer la solution en intégrant les suggestions des utilisateurs.

L'année 2022 a également été marquée par l'intégration dans Abyla de tous les travaux effectués lors des réhabilitations depuis 2017 (matériaux, équipements remplacés, emplacement des équipements...).

Les objectifs pour l'année 2023

Une seconde phase de test des commandes de bons de travaux par plans sera réalisée sur l'agence de Guebwiller pour tous les marchés, avant un déploiement de la solution dans toutes les agences de l'Office.

Le déploiement de l'interface de consultation du patrimoine AbylaWeb pour toutes les équipes de l'Office permettra un accès à l'ensemble des plans du patrimoine, mais également à la GED, avec notamment tous les diagnostics réalisés (DPE, amiante...).

Enfin, l'année 2023 marquera le lancement d'une première opération de construction neuve ou de réhabilitation en 100% BIM, en lien avec le Département des investissements.

*Building Information Modeling



Habitats de Haute-Alsace partenaire de la Gendarmerie du Haut-Rhin

La gestion des casernes de Gendarmerie : un partenariat durable avec la Collectivité européenne d'Alsace

Depuis 2008, Habitats de Haute-Alsace assure l'entretien patrimonial de 18 casernes de Gendarmerie pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace et avant elle pour le compte du Conseil département du Haut-Rhin. Ce partenariat, établi notamment dans le cadre d'un bail emphytéotique de 50 ans, vise ainsi à confier à l'Office la gestion et l'entretien du bâti des casernes de Gendarmerie concer-

nées, regroupant des bureaux administratifs, des espaces d'accueil du public et des logements pour les gendarmes. L'Office consacre ainsi un budget annuel de 350 000 à 400 000 euros en travaux de maintenance et présente tous les mois au Groupement de Gendarmerie du Haut-Rhin un point sur les interventions menées. Pour répondre pleinement aux besoins patrimoniaux de la Gendarmerie, l'Office peut être amené à réaliser des opérations d'amélioration lourdes de ce parc.

En concertation avec les communes d'implantation, le partenariat prévoit aussi la transformation d'anciennes casernes en logements, suite à cessation d'activité ou déménagement. Ainsi, depuis 2009 six casernes désaffectées ont été reconverties en 108 logements locatifs sociaux à Rouffach, Wittenheim, Mulhouse, Munster, Guebwiller et Bollwiller prochainement.

Deux nouvelles Casernes de Gendarmerie à Burnhaupt-le-Haut et à Ottmarsheim

Pour répondre à des besoins spécifiques de modernisation du tissu des Gendarmeries et au regard de l'expertise d'Habitats de Haute-Alsace dans cette activité d'intérêt général, le Conseil d'administration a approuvé courant 2022 l'engagement de l'Office dans deux projets de construction de Gendarmeries, chacune ayant bénéficié d'un agrément de la Gendarmerie Nationale.

- Un premier projet de construction d'une Gendarmerie à Burnhaupt-le-Haut comprenant des locaux de service et techniques, ainsi que les logements pour un effectif de 8 sous-officiers et 1 gendarme adjoint volontaire.
- Un second projet à Ottmarsheim comprenant 8 logements et 1 chambre ainsi qu'un local de service d'environ 171 m² et 1 local technique d'environ 58 m².

Les chantiers de construction de ces deux projets seront lancés courant 2023/2024.

Un partenariat avec les communes de Kembs, Horbourg-Wihr et d'Altkirch en vue de la construction de casernes de Gendarmerie

Dans le cadre du programme national de construction de 200 gendarmeries engagé par l'État sur le territoire français, les représentants départementaux de la Gendarmerie Nationale ont réuni en novembre 2022, l'ensemble des Maires du département du Haut-Rhin susceptibles d'être intéressés par l'implantation d'une caserne de Gendarmerie sur leur territoire.

Les communes de Kembs, Horbourg-Wihr et Altkirch ont participé à cette réunion et ont fait part de leur souhait d'engager un projet de construction d'une caserne de Gendarmerie sur leur ban communal.

En vue de la concrétisation de ces projets, les trois communes souhaitent être accompagnées par Habitats de Haute-Alsace pour le montage des opérations, leur maîtrise d'ouvrage ainsi que pour la gestion future des casernes de Gendarmerie à édifier*. Les modalités, le cadre juridique et financier, les choix d'implantation et la maîtrise foncière seront définis au second semestre 2023.

C'est l'État qui sélectionnera les projets retenus parmi ceux déposés par les différentes mairies françaises.



La création de 200 brigades de Gendarmerie : un engagement du Président de la République visant à renforcer le maillage territorial et de répondre ainsi au besoin de proximité de la population.

Le Président de la République s'est engagé à recréer 200 nouvelles brigades de Gendarmerie au cours du quinquennat pour renforcer la sécurité de tous les Français et améliorer la prise en compte des victimes.

Prévus dans le cadre de la LOPMI (la loi d'orientation et de programmation du ministère de l'intérieur), ces unités pourront être fixes ou itinérantes (selon une prévision d'environ deux tiers / un tiers), prenant ainsi la forme la plus adaptée au territoire.

Ces nouvelles brigades peuvent être des brigades territoriales, composées d'une quinzaine de gendarmes : il s'agit notamment de prendre en compte l'évolution prévisible de la démographie de certains territoires comme l'est du département du Haut-Rhin.

Il peut aussi s'agir de brigades mobiles, unités de 6 à 7 gendarmes, qui ont vocation à assurer une présence de proximité dans les mairies, les accueils France Service ou encore sur les marchés.

Perspective du projet de Gendarmerie à Ottmarsheim



*Les Offices Publics de l'Habitat étant, depuis le décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016, habilités à réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la Gendarmerie Nationale.

Réhabilitation du patrimoine ancien



183
logements
livrés



210
logements en cours de réhabilitation, dont 155 lancés en 2022



5,43 M€
investis dans
la réhabilitation



91 %
des logements
construits avant 1980
ont été réhabilités

Financement type des opérations de réhabilitation :

- Fonds propres : 13%
- Emprunts : 72%
- Subventions : 15%
- Montant moyen investi par logement : 48,6 K€



Orientation stratégique

Dans son Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029, dont une actualisation a été opérée en 2022, l'Office a renforcé son plan de réhabilitation avec 2 900 logements (soit 1 000 logements de plus que dans la version précédente du PSP) qui seront réhabilités sur la période, pour un investissement total de 139 millions d'euros.

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments de l'Office classés F et G a ainsi dû être réétudiée au regard de la réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 et de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. L'Office s'est donc engagé à traiter prioritairement d'ici à 2025 les immeubles collectifs dont le DPE est classé F et G.

L'explosion du coût des énergies a nécessité en parallèle l'identification des bâtiments collectifs ayant des charges locatives énergétiques particulièrement élevées susceptibles de mettre en difficulté financière les locataires. Ces bâtiments seront également réhabilités en priorité.

Huningue : lancement de la réhabilitation du Quartier Tivoli

La réhabilitation du Quartier Tivoli à Huningue a débuté en septembre 2022. Une réhabilitation de grande ampleur (6 bâtiments / 117 logements) qui vise le label BBC Effinergie rénovation et qui est réalisée dans le cadre d'un marché de Conception-Réalisation attribué à l'entreprise générale DEMATHIEU BARD CONSTRUCTION. L'ensemble des travaux réalisés permettra d'améliorer le confort de vie et le confort thermique des résidents, mais également de conférer une nouvelle image à ce quartier construit dans les années 60. Le Cabinet d'ingénierie et de conseil spécialisé S2E-IC accompagne Habitats de Haute-Alsace sur cet ambitieux projet de réhabilitation (montage du projet et suivi du chantier).

En concertation avec les locataires, Habitats de Haute-Alsace a conçu un programme de rénovation intégrant à la fois les préoccupations d'amélioration thermique formulées par les habitants, mais également de nombreuses attentes en termes d'amélioration des équipements et d'embellissement des bâtiments.

La revalorisation architecturale de ce quartier a été résolument axée sur la résidentialisation de l'ensemble, permettant de redonner une nouvelle jeunesse à ce quartier emblématique d'Huningue.

Livraison prévisionnelle : fin 2023



Plan de Relance : 3 opérations de réhabilitation subventionnées

Suite aux dispositions mises en place par l'État en 2022 pour soutenir le secteur du BTP et encourager les réhabilitations globales, l'Office a engagé trois réhabilitations concernant 177 logements. Plus de 1 M€ de subventions exceptionnelles « Plan de relance » ont été accordées pour les opérations suivantes :

► **Résidence Les Églantines à Fessenheim**
(24 logements)
Maître d'œuvre : Cibatherm



► **Résidence Beau Séjour à Wittenheim**
(64 logements)
Maître d'œuvre : MGD Architecture



► **Résidence Zola à Wittenheim**
(34 logements) perspective
Maître d'œuvre : Elan



Les principales conditions pour obtenir une subvention relative à ce Plan de Relance :

- Un accord locatif positif de réhabilitation obtenu en 2022
- Un démarrage du chantier en 2022
- Des DPE des logements avant travaux classés F ou G (voire E) et classés C après réhabilitation
- Des travaux conséquents attestant d'une réhabilitation globale

Enquêtes de satisfaction post réhabilitation

Trois enquêtes de satisfaction post réhabilitation ont été réalisées en 2022. Ces enquêtes, menées par un prestataire externe permettent de déceler d'éventuels problèmes rencontrés avec des entreprises intervenantes lors des travaux, mais également et surtout d'améliorer sans cesse le déroulé des opérations de réhabilitation en site occupé, qui ont, de par leur nature même, un impact fort dans le quotidien des locataires durant toute la phase de travaux. Les pistes de progrès identifiées ont été intégrées aux processus de réhabilitation mis en œuvre par les équipes de l'Office.

► **Résidence Les Alouettes à Baldersheim**
(36 logements)



► **Résidence St Morand à Altkirch** (148 logements)



► **Résidence Feltz à Soultzmatt** (9 logements) ▼



Construction de nouveaux logements et accompagnement des territoires



80
Logements livrés
en 2022

28 PLAI
42 PLUS
10 PLS

9,4 M€
investis dans
la construction



100% des
logements livrés situés
dans des communes en
déficit de logements
sociaux (art. 55 loi SRU)



71 logements
mis en chantier,
dont 18 dédiés
aux Seniors



Orientation stratégique

Conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029 actualisé en 2022, environ **950 logements** (dont 30% dédiés aux seniors) devraient être construits sur les 10 prochaines années pour un coût moyen d'environ **140 K€/logement** et un investissement global prévisionnel de plus de **134 M€**.

Dans un contexte économique de plus en plus contraint avec une hausse structurelle du coût des matériaux, des frais financiers (Livret A à plus de 3% en 2023) et du foncier (impact loi ZAN), l'équilibre financier des nouvelles opérations nécessite de plus en plus de fonds propres.

Aussi, dans le cadre de l'actualisation du Plan Stratégique du Patrimoine et afin de préserver l'équilibre financier et de répondre aux nouveaux enjeux de la réhabilitation thermique du parc, le volume

annuel de livraisons de logements neufs sera ramené de 110 à 75 logements à compter de 2025.

Concernant l'accès social à la propriété, les objectifs annuels sont maintenus à environ 30 logements, ou équivalent logements, sous la maîtrise d'ouvrage directe de l'Office et 30 logements sous la maîtrise d'ouvrage de la Société ATHIS.

Stratégie en termes de localisation :

- Cibler la construction sur les zones SRU en déficit de logements sociaux,
- Accentuer le développement dans les zones tendues, proches des principaux pôles urbains et péri-urbains du Sud-Alsace (Colmar, Mulhouse, Saint-Louis) sur lesquels l'Office est actuellement moins présent,
- Participer à la reconstruction de l'offre hors site dans le cadre du NPNRU de Mulhouse Alsace Agglomération à hauteur de 20 logements/an,
- Être à l'écoute des besoins des

territoires non identifiés à ce jour et en particulier ceux non couverts par un Programme Local de l'Habitat.

Stratégie en termes de typologie :

- Produire entre 30/40% de PLAI, 40/50% de PLUS et le reste en PLS pour être en accord avec les objectifs de production contenus dans les PLH des collectivités locales,
- Proposer 30% de logements dédiés aux seniors,
- Construire des petits ensembles (entre 20 et 25 logements),
- Privilégier la mixité d'usage en réalisant des opérations d'ensemble offrant plusieurs statuts d'occupation (locatif social, accession sociale à la propriété via le PSLA et/ou le BRS, accession libre),
- Promouvoir des constructions performantes et à haute valeur environnementale bénéficiant d'une certification de type NF Habitat HQE ou similaire.

Financement type des opérations de construction :

- Fonds propres : **21%**
- Emprunts : **72%**
- Subventions : **7%**
- Montant moyen investi par logement : **133 K€**



Afin de favoriser la mixité sociale, Habitats de Haute-Alsace réalise ses opérations de construction neuve grâce à trois types de prêts :

- **Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** pour les logements destinés aux personnes aux revenus les plus modestes ;
- **Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** pour les logements aidés traditionnels, accessibles en termes de revenus à plus de 70% de la population ;
- **Le Prêt Locatif Social (PLS)** pour les logements locatifs destinés aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Résidence Ô'Vert à Village-Neuf : une conception bioclimatique au profit d'une sobriété énergétique

Habitats de Haute-Alsace a livré en juillet 2022 sa deuxième résidence labellisée E+C- (Energie positive / réduction Carbone), qui atteste des performances énergétiques du bâtiment et du faible impact carbone des matériaux utilisés pour sa construction.

Orientation bioclimatique, chaudière bois, compacité du bâti, menuiseries intérieures et extérieures bois, tout a été pensé « vert » pour cette nouvelle résidence située au cœur de Village-Neuf !

Composée de 24 logements du F2 au F4, la résidence permet à la commune de Village-Neuf de s'engager plus avant dans la construction de logements locatifs sociaux et de répondre ainsi aux objectifs de la loi SRU.

Habitats de Haute-Alsace a su proposer à la commune un projet ambitieux sur le plan environnemental et de très bonne facture architecturale, garantissant l'intégration urbaine de la résidence dans le quartier, sans distinction entre logement social et promotions privées.

Pour cette opération, l'accent a donc été mis sur la sobriété et l'efficacité énergétique : implantation bioclimatique, compacité du bâti et continuité des enveloppes, double vitrage ou encore chaudière collective granulés bois qui permet de chauffer l'eau chaude sanitaire et d'alimenter le système de chauffage.

Les logements bénéficient de la belle orientation du Sud Est de la parcelle et permettent une récupération maximale des apports solaires gratuits. Tous les logements bénéficient d'une double, sinon d'une triple exposition et les 24 séjours sont tous orientés au Sud Est et profitent ainsi des apports solaires hivernaux et des vues sur les espaces verts mitoyens en cœur d'îlot. Chaque espace extérieur (terrasse ou balcon) dispose d'un cellier attenant.

Maître d'œuvre : IXO Architecture



L'APPEL À PROJET E+C- : anticiper l'évolution de la réglementation environnementale RE2020

Cette opération a été lancée dans le cadre de l'expérimentation nationale Énergie Positive et réduction carbone (E+C-). Ce label « volontaire » a été mis en place pour permettre de se préparer à la nouvelle Réglementation Environnementale RE2020, dont le premier volet est entré en application le 1^{er} janvier 2022. Ce premier pas vers la RE2020 ambitionnait de limiter les consommations énergétiques tout en réduisant l'empreinte carbone.

Les logements de la Résidence Ô'Vert ont donc été conçus dans un souci de maîtrise énergétique au service d'une qualité de vie et d'un confort en toute saison. C'était la 2^e fois que l'Office se lançait dans la construction d'un bâtiment E+C-, après une résidence passive livrée en 2019 à Wittenheim.



© SONAR Architectes

Lutterbach : un Ecoquartier où il fera bon vivre et habiter

Habitats de Haute-Alsace est partie prenante du futur Ecoquartier Les Rives de la Doller porté par Citivia et la Commune de Lutterbach, où l'Office construira trois résidences : une résidence de 15 logements locatifs sociaux, une résidence 24 logements seniors ainsi que 22 logements en accession sociale à la propriété avec ATHIS.

Bénéficiant d'une situation exceptionnelle sur les rives du Bannwasser et au cœur d'un espace naturel préservé, Les Rives de la Doller offrira les avantages d'un espace de vie apaisé à deux pas du centre-ville de Lutterbach. Dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier des Rives de la Doller, la ville de Lutterbach et Citivia se sont engagés à replanter près de 1 400 arbres et 2 700 arbustes.

Ces plantations visent à renforcer le poumon vert du quartier d'habitation et développer des espaces naturels protégés pour la pérennité de la faune et de la flore autour de Lutterbach.

Maître d'œuvre programmes HHA / ATHIS : SONAR Architectes

Plus d'infos :



Un engagement renforcé en faveur de l'habitat à destination des seniors

Habitats de Haute-Alsace a poursuivi en 2022 son engagement fort à destination des Seniors, avec pas moins de cinq résidences Seniors à l'étude sur les communes de Metzeral, Lutterbach, Kingersheim, Sausheim et Village-Neuf ! Des projets de construction élaborés en concertation étroite avec les communes et en fonction des besoins identifiés localement.

En parallèle de ces résidences seniors (sans services), deux Résidences Autonomies sont également en construction à Ottmarsheim et Wittelsheim et seront gérées par l'association Amaelles.

Enfin, l'Office développe également une dizaine de projets d'habitats inclusifs sur le territoire à destination de seniors ou de personnes en situation de handicap (voir page 22).



Favoriser l'accession à la propriété & le parcours résidentiel des habitants



Vente de logements anciens



Habitats de Haute-Alsace développe depuis plusieurs années une politique de vente de logements anciens (Vente Hlm) visant à favoriser l'accession à la propriété de ses locataires et à dégager des fonds propres pour financer la réhabilitation de son patrimoine et la construction neuve.

La politique de vente annuelle validée par le Conseil d'Administration définit le plan de vente à mettre en œuvre au cours de l'année et fixe les objectifs à atteindre. Le stock de logements ciblé à la vente s'élève à 304 logements répartis sur 24 communes.

En 2022, sur les 14 logements vendus (13 maisons et 1 appartement), 2 l'ont été à des locataires d'Habitats de Haute-Alsace, 8 à des locataires d'un autre bailleur social, 1 à un gardien et 3 à des acquéreurs externes.



1 logement ancien vendu



3 nouveaux logements construits avec les fonds propres



10 logements réhabilités avec les fonds propres



Nombre de logements vendus et prix de vente

ANNÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS	PRIX DE VENTE
2015	3	445 K€
2016	5	542 K€
2017	9	1 M€
2018	8	919 K€
2019	18	2,4 M€
2020	13	1,7 M€
2021	19	2,7 M€
2022	14	2 M€
2023	12 (prévisionnel)	1,8 M€

BON À SAVOIR

En achetant auprès de l'Office, les acquéreurs bénéficient de nombreux avantages :

- ▶ Un prix de vente attractif ;
- ▶ Des frais de notaire réduits (environ 3% contre 8% habituellement) ;
- ▶ Un accompagnement personnalisé tout au long du processus d'achat ;
- ▶ Un achat sécurisé en cas de difficultés grâce à un dispositif de rachat du bien pendant les 10 ans qui suivent sa vente.

Vente de logements neufs



8
Logements livrés
en 2022



74
Logements en
construction

Depuis 2018 et dans une stratégie de diversification de ses activités, Habitats de Haute-Alsace s'est lancé dans la vente de logements neufs.

Le développement de la vente de logements neufs permet de dégager des marges globales entre 5 et 10 %, marges qui sont réinvesties dans la production ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Pour le développement de cette activité, Habitats de Haute-Alsace s'est associé avec le promoteur Pierres & Territoires Alsace, avec qui l'Office a créé en 2019 la société Athis pour proposer des programmes en accession abordable à la propriété sur le Haut-Rhin. En 2022, le capital de cette société a été ouvert à Coopérative Centre Alsace, associée de Rhénalia et dont l'accession sociale à la propriété est le cœur de métier.

Pour développer cette activité, l'Office peut également être amené à racheter des logements en VEFA à des promoteurs, pour les proposer ensuite à la vente via le dispositif de location-accession (PSLA).

BON À SAVOIR

Accessible aux ménages sous plafonds de ressources, l'accession sociale à la propriété sécurisée s'appuie sur une formule d'accession différée grâce à la mise en place d'un prêt location-accession (PSLA). Avec cette formule, l'accédant devient propriétaire après une phase préalable de location.

Les avantages pour l'accédant :

- ▶ Un **taux de TVA réduit** ;
- ▶ Une **exonération de la taxe foncière pendant 15 ans** ;
- ▶ **Aucun appel de fonds** pendant la durée des travaux ;
- ▶ Constitution d'un **apport personnel pendant la phase locative** ;
- ▶ **Pas de frais d'agence** ;
- ▶ Une **accession sécurisée** grâce à une garantie de rachat et de relogement ;
- ▶ Un **accompagnement personnalisé** dans toutes les étapes du projet.



La société ATHIS a été créée en partenariat avec le promoteur régional Pierres & Territoires Alsace. Objectif : réunir les savoir-faire, les ex-

pertises et les valeurs de chacun afin de toujours mieux répondre aux attentes des collectivités et des futurs propriétaires. Avec ATHIS, Habitats de Haute-Alsace entend renforcer son activité d'accession sociale à la propriété sur l'ensemble du territoire du sud Alsace. Pour les opérations menées au nom d'ATHIS, Habitats de Haute-Alsace est en charge de la maîtrise d'œuvre et Pierres & Territoires de la commercialisation.

Trois programmes sont en cours de commercialisation :

- **Le Prélude à Ingersheim** – 23 logements perspective
- **Le Boréal à Kingersheim** – 16 logements perspective
- **Sérénis à Wittelsheim** – 24 logements perspective

L'année 2022 a également été marquée par la livraison de deux programmes commercialisés en partenariat avec le promoteur Carré de l'habitat sur les communes de Uffheim (4 logements) et Rouffach (4 logements).

Lotissements et terrains à bâtir

En 2022, le Département Ventes a poursuivi la commercialisation des terrains à bâtir des lotissements L'Orée du Bois à Staffelfelden et Vert Village à Kingersheim.

Des partenariats avec des constructeurs de maisons individuelles ont été engagés afin de faciliter la commercialisation de ces biens auprès de leurs clients.

Sur ces deux communes, l'Office a proposé des opérations d'aménagement mixtes regroupant un ensemble de terrains à bâtir, d'appartements en accession sociale à la propriété, de logements en locatif social et de logements en accession classique à la propriété. Ce développement d'une offre habitat diversifiée permet de favoriser un lotissement où se marient mixité sociale et pluralité architecturale, avec de petits ensembles à taille humaine et des maisons individuelles.



Le Prélude à Ingersheim



Sérénis à Wittelsheim



Le Boréal à Kingersheim



Lotissement Vert Village à Kingersheim

- 19 terrains à bâtir
- 16 appartements en accession sociale à la propriété
- 14 appartements en accession classique à la propriété
- 21 appartements en locatif social (dont 18 séniors)

NOS ÉQUIPES / Accompagner pour renforcer l'engagement

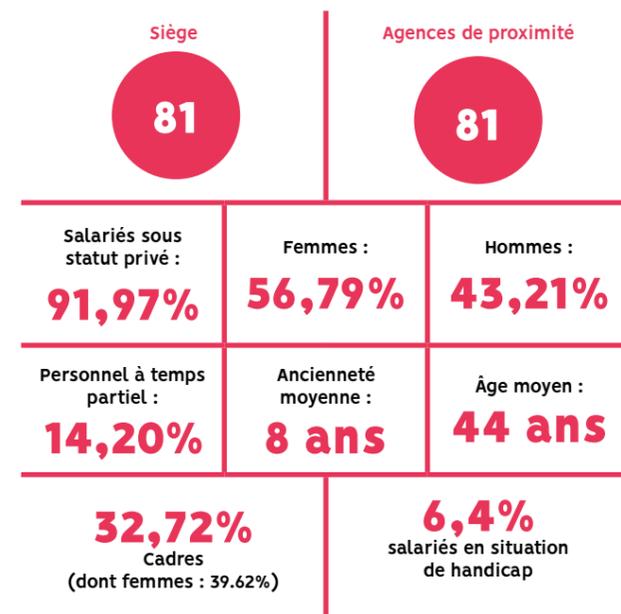
3



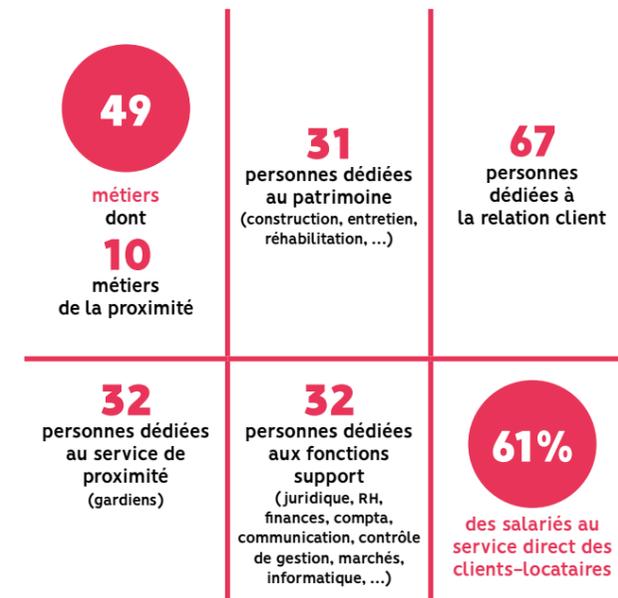
Nos équipes : chiffres clés



Les effectifs



Les métiers de l'Office



Les recrutements 2022



Mise en œuvre du plan d'actions QVCT : une réussite collective

À la suite de la nouvelle enquête Qualité de Vie au Travail menée en décembre 2020, un plan d'actions composé de 12 items a été co-construit avec les équipes dans une démarche innovante.

C'est ainsi que 38 collaborateurs et collaboratrices se sont portés volontaires pour participer en septembre et octobre 2021 à des ateliers dédiés (ou les animer) et faire émerger ces 12 items autour de 4 axes de progrès identifiés :

- ▶ L'évolution au sein de l'entreprise
- ▶ Le partage de moments de convivialité
- ▶ La créativité possible
- ▶ La prise en compte des remarques suite à l'entretien annuel d'évaluation

2022 aura été le temps de la mise en œuvre de ce plan d'actions. Parmi les réalisations de l'année et en lien avec les axes de progrès identifiés :

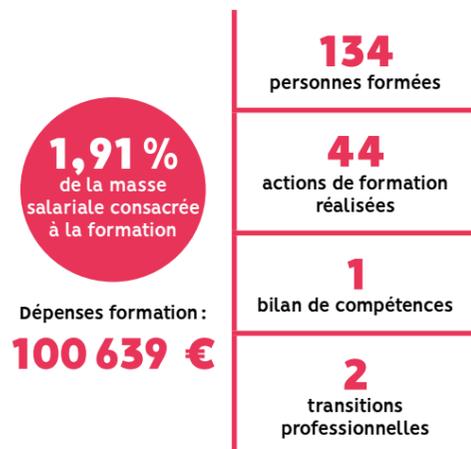
- La création d'un **collectif ambassadeurs QVCT** composé d'une dizaine de personnes chargées de mettre en avant la convivialité au sein de l'Office via l'organisation de divers événements en lien avec l'actualité (carnaval, galette des rois, pull de Noël, ...);
- La participation à la **semaine nationale de la Qualité de Vie au Travail** en juin (moments de convivialité, petit-déjeuner, marche digestive, ...);
- La participation à quelques **courses sportives et solidaires** (Ruée des Fadas, Mulhousiennes, Foulées de la Ligue, ...);
- La **mise à jour de l'entretien annuel** pour tenir compte des souhaits des collaborateurs (mise à jour de la fiche de poste, formalisation d'un temps d'échanges au cours de l'année au sujet des objectifs fixés, ...);
- L'organisation de **réunions de présentation de la politique salariale** dans les différentes Directions et sites de l'Office;
- La création d'un **espace de pause à l'extérieur** du siège de l'Office. Les travaux ainsi que l'aménagement du lieu ont été 100 % pensés par et pour les collaborateurs.

L'équipe d'ambassadeurs QVCT



Plan de formation : accompagner la stratégie de l'Office

Pour l'année 2022, la Direction des Ressources Humaines a élaboré un plan de formation ambitieux, construit avec l'ensemble des Directions et destiné notamment à accompagner au mieux les besoins émergents, en lien avec la stratégie de développement et les ambitions de l'Office. Ainsi, 1,91 % de la masse salariale a été consacrée à la formation et 134 collaborateurs et collaboratrices ont pu bénéficier d'une action de formation.



Une formation au développement des compétences managériales et relationnelles

Constamment confrontés à des situations de prise de décision, aux aléas motivationnels des membres de leurs équipes, mais également aux changements mis en œuvre au sein de l'organisation, les managers occupent une position centrale au sein de l'organisation. Leur rôle et leur posture impliquent de la souplesse, de la rapidité dans les prises de décision, une capacité à résoudre les conflits et plus généralement de la flexibilité mentale et de l'agilité.

En parallèle, le manager joue un rôle crucial dans la reconnaissance et la fidélisation des équipes. Il doit rendre les actions possibles et favoriser la collaboration de son équipe. C'est dans ce contexte qu'Habitats de Haute-Alsace a décidé de proposer une formation dédiée au management, avec trois objectifs principaux :



Renforcer le collectif managérial



Cultiver une vision positive du collectif HHA



Écouter, accompagner et mobiliser les équipes

Les managers d'Habitats de Haute-Alsace ainsi que le Comité de Direction ont ainsi pu bénéficier d'une formation de 3,5 jours avec au programme des thématiques variées telles que : management et efficacité professionnelle par une meilleure connaissance de son propre fonctionnement ; découverte de la Méthode « Arc en Ciel DISC® » ; communication assertive ; prévention et résolution de conflits...

La thématique de l'intelligence émotionnelle a également fait l'objet d'une conférence dédiée lors de la Cérémonie des Vœux 2023, avec l'intervention de Régis Rossi, conférencier spécialiste en management, qui utilise les mécanismes de l'illusion pour offrir un nouveau regard sur l'art managérial et la communication relationnelle. Une conférence très largement appréciée de l'ensemble des équipes de l'Office et qui a contribué à renforcer le collectif tout en redynamisant chacun individuellement.



Un cycle de formation complet pour lutter contre les cyberattaques

À l'heure où les cyberattaques se font de plus en plus nombreuses (+13 % entre 2020 et 2021), l'Office multiplie les actions pour s'en prémunir : sensibilisation et formation des collaborateurs et collaboratrices, renouvellement régulier des mots de passe, double sauvegarde...

Afin de mesurer le degré de vigilance des équipes, le service informatique a lancé en mars 2022 un audit de vulnérabilité comprenant l'envoi de mail de simulation d'attaque. Résultat : près de la moitié des collaborateurs a cliqué sur au moins un lien potentiellement dangereux. Quand on sait que 80 % des cyberattaques proviennent de mails frauduleux, ces tests ont confirmé l'importance de la sensibilisation des utilisateurs pour éviter une cyberattaque, qui, si elle arrivait, pourrait considérablement mettre à mal l'organisation de l'Office. Rien que dans notre secteur d'activité et sur ces deux dernières années, de nombreux bailleurs ont été touchés. Pour tous ces confrères, ces cyberattaques ont été synonyme de paralysie des services et de longues semaines (parfois des mois) de reconstruction de leur système d'information en s'appuyant sur les sauvegardes et en s'assurant que tout soit fiable.

Sachant que de telles attaques pourraient avoir de lourdes conséquences pour Habitats de Haute-Alsace, le service informatique a organisé un module complet d'e-learning, qui a été suivi par l'ensemble des collaborateurs. Objectif : faire de chacun un acteur de la sécurité informatique.

Cap sur l'alternance

Chaque année, Habitats de Haute-Alsace est heureux d'accueillir plusieurs jeunes en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. En plus de former de potentiels futurs collaborateurs et collaboratrices, être un véritable générateur d'emploi pour ce public reste une valeur à laquelle l'Office accorde beaucoup d'importance.

Pour l'année 2022-2023, l'Office a ainsi accueilli une équipe de 6 apprentis, en agences ou au Siège, à des postes en lien avec la gestion locative, l'assistantat administratif, les Ressources Humaines ou encore le génie thermique.

Pour accompagner au mieux ces jeunes recrues, une formation de 2 jours est dédiée à leurs tuteurs et maîtres d'apprentissage. Dispensée par la CCI de Colmar, cette formation permet aux tuteurs de se doter de connaissances, méthodes et outils pour accompagner au mieux leurs jeunes recrues. Une prime de tutorat a également été instaurée.

Pour la rentrée 2023/2024, ce ne sont pas moins de 8 alternants qui rejoindront les équipes HHA !

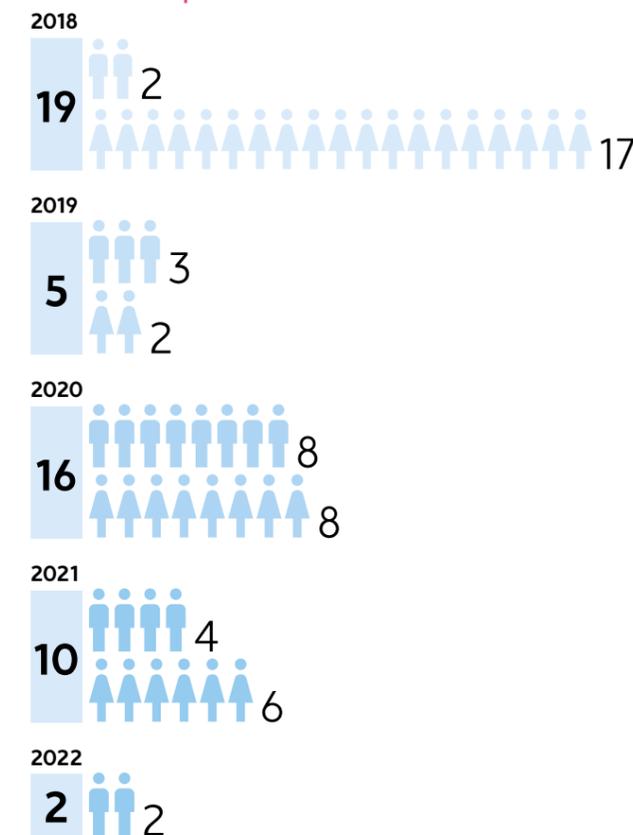


Évolution de la mobilité interne

Dans un contexte où les organisations et les métiers évoluent sans cesse, la mobilité interne constitue un enjeu important de la stratégie des ressources humaines déployée chez Habitats de Haute-Alsace et elle est une attente forte des équipes. Offrir des opportunités d'évolution aux collaborateurs et collaboratrices permet de renforcer leur implication et de favoriser leur épanouissement professionnel.

Pour favoriser la mobilité interne, des outils spécifiques sont mis en place, allant de l'entretien annuel et professionnel, qui permet d'écouter et d'accompagner les souhaits des salariés, en passant par des parcours d'accompagnement sur-mesure incluant, selon les besoins, formation interne et/ou externe ou encore du coaching individuel. En 2022, sur les 13 recrutements effectués en CDI, 2 ont été le fruit d'une mobilité interne. La mobilité interne est particulièrement intéressante et efficace sur certains métiers spécifiques au logement social (Gardien > Correspondant de site > Responsable d'agence...). Elle évite ainsi les vacances de poste dues aux processus de recrutement et permet une prise de fonction rapide grâce à une connaissance fine de l'organisation.

Nombre de collaborateurs et collaboratrices ayant bénéficié d'un parcours de mobilité interne



Politique salariale : fidéliser, attirer et reconnaître (le FAR)

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'actions QVCT, une des demandes des collaborateurs était de rendre la politique de rémunération plus transparente et accessible.

Tout au long de l'année 2022, la Direction des Ressources Humaines a donc organisé des réunions de présentation de la politique salariale. Au programme de ces réunions :

- Présentation du contexte financier de l'Office (modèle économique spécifique d'un OPH, recettes et dépenses de l'Office, contraintes financières, ...);
- Présentation des grands enjeux de la politique salariale de l'Office: Fidéliser, Reconnaître et Attirer;
- Explication des différentes mesures qui composent la politique salariale de l'Office et pour remplir quel(s) objectif(s);
- Rappel de l'évolution de la politique salariale depuis 2018;
- Présentation du processus des Négociations Annuelles Obligatoires et des mesures retenues pour l'année 2022;
- Mise en perspective avec d'autres éléments de la politique RH (mobilité interne...);
- Temps d'échange sur les attentes – questions des collaborateurs.

Au total, pas loin de 10 réunions ont ainsi été organisées avec les équipes sur ce sujet.

En parallèle de ces réunions d'information, une étude comparative de rémunération a été menée par la Direction des Ressources Humaines avec l'aide d'un cabinet extérieur. Cette étude a permis de comparer le niveau et les éléments de rémunération de l'Office par rapport à d'autres bailleurs issus du secteurs public et privé.

Il en ressort que les rémunérations de l'Office sont bien positionnées dans le secteur pour la majorité des métiers. Des augmentations individuelles de rattrapage ont été effectuées en 2022 pour les métiers dont la rémunération était en deçà de la moyenne issue du benchmark.

Repenser les espaces de travail

La culture d'Habitats de Haute-Alsace a évolué et les modes de travail également: le confinement et l'apparition du télétravail n'ont fait qu'accélérer l'émergence de nouveaux besoins.

Désormais quand on revient travailler au bureau on attend de son espace de travail qu'il soit agréable et nous offre de multiples possibilités de regroupement, pour des moments formels et plus informels de travail.

« L'espace façonne les comportements et les comportements forment la culture. »

Partant de ce constat, le Directeur général a décidé de lancer une réflexion sur ce que pourraient être les espaces de travail de demain. Ce projet concernant l'organisation du travail est piloté par la Direction des Ressources Humaines et des Moyens Généraux en lien avec l'ensemble des Directions et des collaborateurs concernés. L'Office est accompagné dans cette démarche par un cabinet spécialisé.

En 2022-2023, les premiers projets d'aménagement ont notamment vu le jour au Siège, avec notamment la création d'un espace de détente à l'extérieur et de nouveaux bureaux pour l'équipe de la Direction des Investissements.



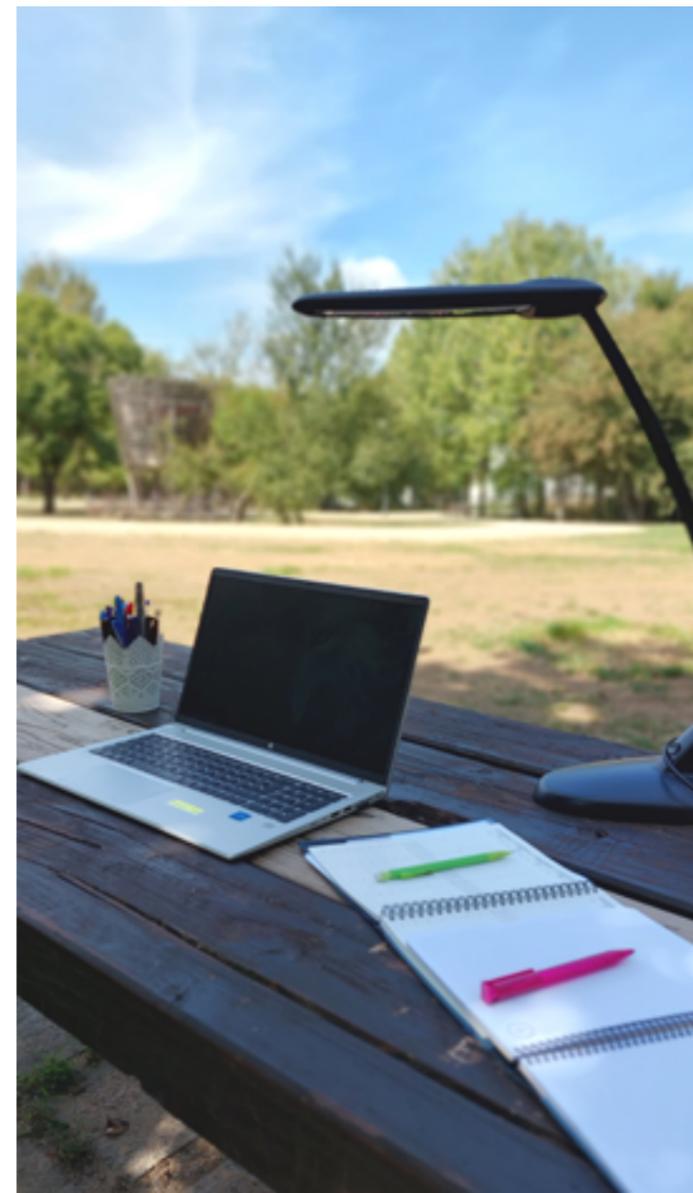
Les nouveaux bureaux du Département des Investissements

Accord télétravail

Un an après la signature du premier accord télétravail de l'Office, un nouvel accord a été signé avec les délégués syndicaux en septembre 2022 pour une durée de 3 ans!

Avec un compteur de 50 jours de télétravail par an pour les collaborateurs en télétravail ponctuel ou une journée par semaine pour ceux en télétravail régulier et jusqu'à 3 jours par semaine pour les collaborateurs qui vivent à plus de 50 km, ce nouvel accord apporte plusieurs nouveautés, dont celle de pouvoir télétravailler pendant les vacances scolaires.

Cet accord télétravail est avant tout un accord basé sur la confiance et la responsabilité de chacun. Il offre une réelle qualité de vie au travail aux équipes tout en maintenant un haut niveau de qualité de service et de proximité pour nos clients-locataires.



Dialogue social : renouvellement des représentants du personnel

- Date des élections : **8 décembre 2022** (1 seul tour)
- Nombre d'électeurs inscrits sur les listes : **160**
- % de votants : **86.56 %**
- Nombre de candidats titulaires/suppléants : **29**
- Nombre d'élus : **16** (10 femmes / 6 hommes)
- Organisations syndicales représentées : **Force Ouvrière (FO)** et **Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC)**

LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



Les élections organisées le 8 décembre 2022 ont mobilisé plus de 86% des collaborateurs et démontre l'importance accordée par les équipes à désigner leurs représentants.

« En tant que Directeur Général d'Habitats de Haute-Alsace, j'ai à cœur de maintenir un dialogue social de qualité avec les nouveaux élus comme cela a pu être le cas avec l'ancienne équipe. Chez Habitats de Haute-Alsace, le dialogue social avec les partenaires sociaux a toujours bien fonctionné. La Direction a l'habitude d'écouter les revendications et demandes des membres du CSE et des délégués syndicaux. Le dialogue n'aboutit pas forcément à un accord mais permet de discuter et d'avancer ensemble dans une démarche gagnant-gagnant. »

Guillaume Couturier, Directeur général

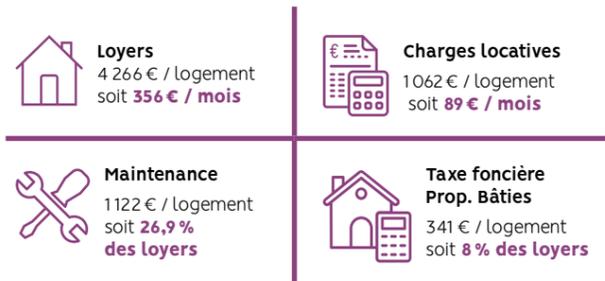
BILAN FINANCIER

4

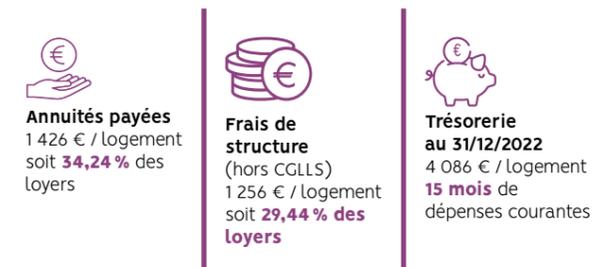


BILAN FINANCIER

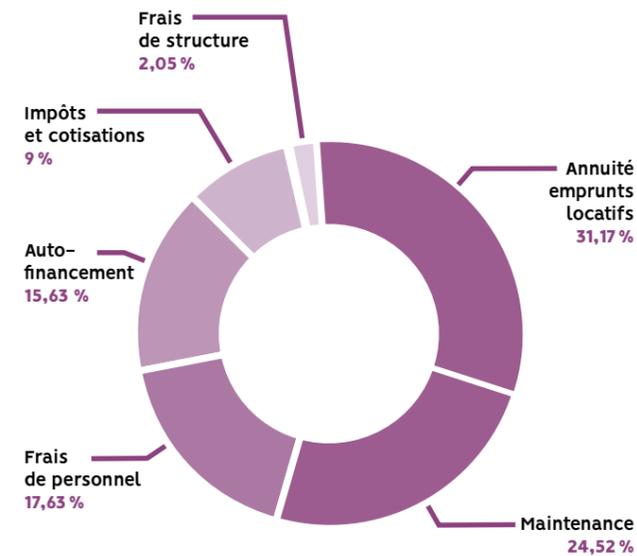
Une gestion maîtrisée : les principaux indicateurs 2022 d'Habitats de Haute-Alsace



Indicateurs de structure financière



Charges et auto-financement courant



Analyse financière

Le résultat 2022 s'élève à 6 909 K€, en baisse par rapport à 2021 (7 582 K€).

L'effort de maintenance courante reste très important à hauteur de 11 M€, soit 1122 €/logement (médiane nationale 2021 du groupe de référence: 681 €/logement).

Le résultat d'exploitation locatif s'élève à 4 313 K€ contre 3 898 K€ en 2021 et représente 10,29 % des loyers de l'année.

L'autofinancement net atteint 7 811 K€, soit 18,56 % des loyers et 792 €/logement (médiane nationale 2021: 404 €/logement).



Bilan simplifié en K€

ACTIF	2022	2021	PASSIF	2022	2021
ACTIF IMMOBILISÉ	320 003	315 732	CAPITAUX PROPRES	165 467	150 090
Immobilisations incorporelles	1 453	1 364	Dotations et réserves	86 515	78 375
Immobilisations corporelles	300 936	295 834	Report à nouveau	30 351	30 909
Immobilisations corporelles en cours	16 410	17 601	Résultat de l'exercice	6 909	7 582
Immobilisations financières	1 204	933	Subventions d'investissement	34 192	33 224
ACTIF CIRCULANT	62 162	48 099	Titres participatifs	7 500	
Stocks et en-cours	7 385	6 865	PROVISIONS	4 369	4 836
Créances exploitation et diverses	14 486	11 970	DETTES	212 329	208 905
Disponibilités et placements	40 291	29 264	Emprunts et dettes assimilées	200 611	201 000
CHARGES À RÉPARTIR	0	0	Avances et acomptes reçus	1 650	539
TOTAL ACTIF	382 165	363 831	Dettes d'exploitation et diverses	10 068	7 366
			TOTAL PASSIF	382 165	363 831

Compte de résultat simplifié en K€

	2022	%	2021	%
MARGE BRUTE ACCESSION	827		226	
Loyers	41 984		41 771	
+ Subventions d'exploitation et d'investissement	1 719		1 686	
+ Produits divers et charges locatives	897		868	
- Amortissement et charges financières locatifs	17 900		17 096	
MARGE BRUTE LOCATIVE	26 700	100	27 229	100
Consommations tiers	5 944		5 359	
TFPB	3 364		3 212	
Entretien courant	373		378	
Gros entretien	9 145		6 372	
Cotisations CGLLS	773		793	
VALEUR AJOUTÉE	7 970	29,8	11 341	41,6
Impôts et taxes sur rémunérations	696		688	
Charges de personnel	7 087		6 848	
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	186	0,7	3 805	14
+ Reprises sur amortissements et provisions	8 339		3 648	
- Dotations aux amortissements et provisions	4 212		3 555	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4 313	16,1	3 898	14,3
RÉSULTAT FINANCIER	677	2,5	100	0,4
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 013	7,5	3 582	13,2
Impôt sur les sociétés	94		2	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6 909	25,9	7 582	27,8

conception rédaction
Gala Février-Moerlen

conception graphique
& mise en page
Welcome Byzance

impression
Ott Imprimeurs,
Wasselonne

crédits photo
Dorian Rollin
istockphoto





Habitats de Haute-Alsace

Office Public de l'Habitat
de la Collectivité européenne d'Alsace

73, rue de Morat – BP 10049
68001 Colmar Cedex

Tél. : 03 89 22 93 00

contact@hha.fr
www.hha.fr

