

# **NOS IMPLANTATIONS**



#### Au 1er janvier 2021



889 logements

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



**111** communes d'implantation



4 agences de proximité et **1** antenne



Agence de Horbourg-Wihr 2774 logements familiaux



Agence de Lutterbach 2 463 logements familiaux

Agence de Huningue

1486 logements familiaux



#### **CRÉDITS**

Conception-rédaction: Gala Moerlen Conception graphique et mise en page :

Welcome Byzance

Impression: OTT Imprimeur Crédits photo: Dorian Rollin,

Service communication Habitats de Haute-Alsace, Canva

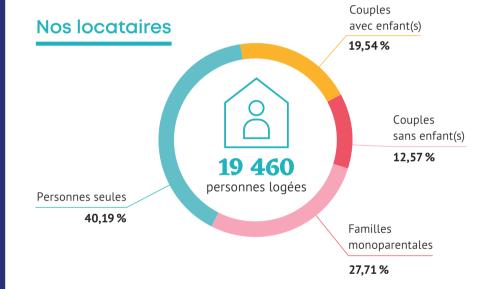


# LES CHIFFRES CLÉS

DE 2020









#### 53,6 ans

**Âge moyen** du titulaire du bail



**53**% des locataires bénéficiaires d'une **aide au logement** 



**793** logements ont été attribués en 2020, **dont 44 logements neufs** 



90% des locataires satisfaits d'Habitats de Haute-Alsace

## Nos collaborateurs et collaboratrices



156 salarié·es,

dont 85 au service des locataires



84/100

Index **égalité professionnelle** femmes/hommes



33 (CDD/CDI) recrutements dont 9 liés à la fusion avec Val d'Argent Habitat



Plus de **40** métiers

#### #RSE

## Notre Responsabilité Sociétale et Environnementale



11 758 heures d'insertion réalisées en 2020 En 2020, Habitats de Haute-Alsace a conclu **272 marchés**, majoritairement des marchés d'entretien de son patrimoine et des marchés relatifs à des opérations de construction et de réhabilitation (maîtrise d'œuvre, travaux, etc.).

Le volume d'achat s'est élevé à plus de **34 millions d'euros** et la majorité des entreprises attributaires étaient des TPE (moins de 10 salariés) ou des PME (de 10 à 250 salariés).



10 vélos à disposition des salarié·es pour leurs déplacements professionnels ou personnels



23,6%

(2932)

Âge moyen du

des logements

entre 1960

et 1980

ont été construits

**48** ans

**50%** 

parc de l'Office :

**4 ruches** entretenues par la Fédération des Apiculteurs du Haut-Rhin

#### Notre patrimoine

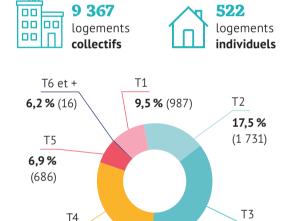


9 889

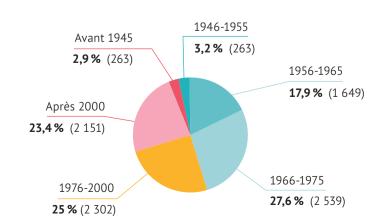
logements

- 9 199 logements familiaux
- **866** logements **seniors**, dont 460 en Résidences Autonomie
- 1 908 logements accessibles aux personnes en perte de mobilité
- 190 logements divers (Gendarmeries, gestion pour le compte de tiers...)

#### Logements familiaux par type:



# Logements familiaux par année de mise en service



#### Locaux annexes

36,3 %

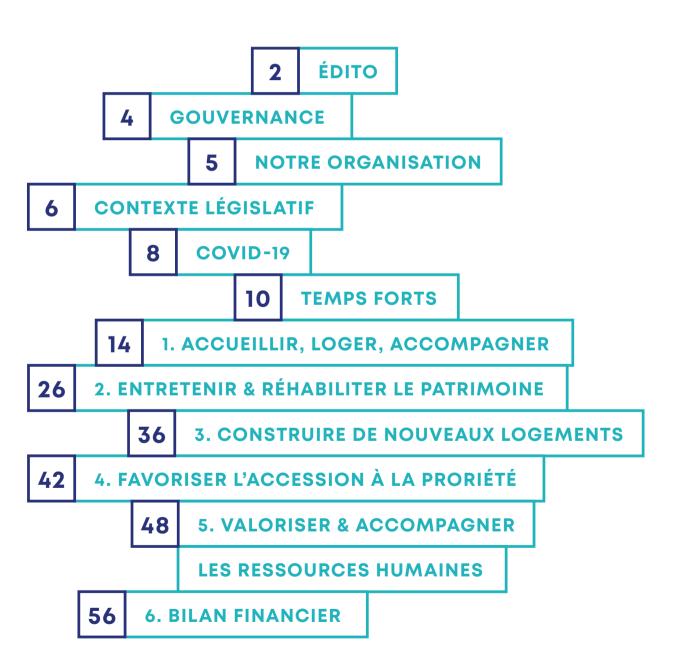
(3587)

- **4 176** garages
- 478 emplacements de parking
- 456 jardins privatifs et terrasses
- 129 locaux professionnels, associatifs ou techniques
- **19** commerces



# **SOMMAIRE**







#### Penser l'avenir ensemble

La crise sanitaire et économique que nous traversons depuis 2020 a démontré que le logement social demeure, plus que jamais, un rempart face à la dégradation des conditions de vie de nos concitoyens. Maintenir son accès au plus grand nombre dans ces moments difficiles est notre raison d'être et contribue à donner du sens à notre engagement au quotidien.

À la lecture de ce rapport d'activité 2020, vous pourrez constater que malgré la crise sanitaire, l'Office a démontré de façon très concrète son utilité sociale et économique en menant de nombreux projets au service des habitants et des territoires.

Élu en juin 2020 à la Présidence d'Habitats de Haute-Alsace, après y avoir été administrateur pendant 22 ans, je mesure les responsabilités qui sont liées à cette fonction et l'ampleur de la tâche dans ce contexte particulier.

Je mesure également l'importance de « faire ensemble » et de se rassembler, pour œuvrer de concert à la construction d'une politique de l'habitat partagée. Notre rattachement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la Collectivité européenne d'Alsace nous permet d'envisager avec ambition et volontarisme le futur d'Habitats de Haute-Alsace et son apport à la mise en œuvre de la politique alsacienne de l'habitat.

En 2020, conformément à loi Elan, nous avons également fait le choix de nous rapprocher de quatre autres bailleurs haut-rhinois pour créer ensemble Rhénalia, première Société Anonyme de Coordination du Haut-Rhin. Cette nouvelle entité de près de 32 000 logements nous permettra de répondre à notre mission d'intérêt général avec encore plus d'efficience, tout en conservant chacun notre autonomie.

En regroupant nos moyens et nos savoirfaire, nous serons à même de lancer davantage d'opérations de construction et de réhabilitation, mais également d'imaginer ensemble des projets innovants et inclusifs, ne laissant de côté ni les plus modestes, ni les plus isolés.

Face aux grands enjeux auxquels nous sommes collectivement confrontés : la montée de la crise sociale, la lutte contre le changement climatique, le défi de la

construction, l'accompagnement de nos aînés mais également des plus jeunes, il est essentiel de penser et de construire l'avenir ensemble.

En tant qu'Office Public de l'Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace présent sur plus de 110 communes haut-rhinoises, nous resterons donc pleinement engagés aux côtés de l'ensemble de nos partenaires et de l'ensemble les collectivités locales pour développer et renforcer une politique de l'habitat ambitieuse et innovante sur l'ensemble de notre territoire d'intervention.

Un dernier mot pour dire que toute l'activité de l'Office ne serait pas possible sans la grande compétence professionnelle et l'engagement de ses 150 collaborateurs et collaboratrices que je veux ici, suite à cette année 2020, tout particulièrement remercier.

# **INTERVIEW**



**Guillaume Couturier** 

Directeur Général d'Habitats de Haute-Alsace

## Que retiendrez-vous de l'année 2020?

Les premiers mois de l'année 2020 ont fait entrer Habitats de Haute-Alsace dans une période inédite : celle du confinement, de la fermeture de nos points d'accueil, de l'arrêt de nos chantiers de construction et de réhabilitation et enfin, celle de la distanciation physique.

Dès le premier confinement, il nous a fallu reconsidérer nos modes de fonctionnement, repenser nos process et en déployer de nouveaux. Très rapidement la quasi-totalité des équipes d'Habitats de Haute-Alsace ont pu télétravailler, tandis que les équipes de proximité, gardiens et gardiennes notamment, étaient toujours présentes et engagées sur le terrain pour maintenir une qualité de service optimum à nos clients-locataires, dans le strict respect des consignes sanitaires en vigueur.

Malgré les difficultés rencontrées, cette période a surtout été marquée par un vaste élan de solidarité et de bienveillance. Plus de 20 collaborateurs se sont portés volontaires pour appeler, un à un, l'ensemble de nos locataires seniors isolés et vulnérables, dans le seul but de prendre des nouvelles, rassurer et contacter les services d'aide et/ou partenaires spécialisés en cas de besoin. La communication entre collègues et avec nos locataires a pu se maintenir grâce à de nou-

veaux outils : via les réseaux sociaux, différents groupes de discussion mis en place, logiciels de visioconférences, et plus globalement par l'ensemble des communications internes et externes instaurées durant cette période.

Acteur important de l'économie locale, nous avons été proactifs pour soutenir nos partenaires du BTP en relançant rapidement l'ensemble de nos chantiers et en lancant de nombreux nouveaux chantiers dans le respect des protocoles sanitaires.

Grâce à l'engagement et la mobilisation de toutes les équipes d'Habitats de Haute-Alsace, cette année 2020 aura révélé plus que jamais notre pouvoir d'agilité et notre capacité à dépasser les difficultés. Elle aura permis d'affirmer et d'incarner nos valeurs et de nous transcender pour accomplir avec conviction notre mission d'intérêt général.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, notre Office est rattaché à la Collectivité européenne d'Alsace, dont nous portons et déclinons aujourd'hui la politique de l'habitat sur le territoire Sud-Alsace. Cette nouvelle gouvernance ouvre le chemin des possibles pour notre Office qui ambitionne

de répondre avec volontarisme à tous les enjeux de l'habitat et du logement sur ses territoires d'intervention actuels et à venir.

Notre priorité pour les années à venir sera de continuer à porter haut et fort nos valeurs et notre mission d'intérêt général au service de nos clients-locataires et des collectivités locales. Rester au plus près de nos parties prenantes est, au-delà de notre démarche RSE, une exigence de tous les instants : pour répondre aux attentes de nos partenaires, il faut être à leur écoute, à leurs côtés, proche d'eux.

En 2020, nous avons validé un outil stratégique essentiel pour l'Office, le Plan Stratégique de Patrimoine. Sur la période 2020-2029, il acte l'investissement de plus de 300 millions d'euros dans le patrimoine existant et dans la construction neuve avec une volonté de s'inscrire résolument dans une perspective environnementale post carbone.

Ce Plan Stratégique de Patrimoine ambitieux traduit la volonté d'Habitats de Haute-Alsace de mener une politique volontariste de développement et d'amélioration du patrimoine autour d'un maîtremot : utilité. Utilité sociale, utilité économique, utilité environnementale, dans un monde en constante mutation, le rôle d'un bailleur social est bien aujourd'hui d'accompagner de manière large et proactive les politiques publiques pour améliorer la qualité de vie des habitants et maintenir le lien social.







#### Présidence: Michel HABIG\*

Conseil d'Administration de l'Office au 1er juin 2021



#### 6 élus de la Collectivité européenne d'Alsace

- Michel Habig, Président\*
- Pierre Bihl, Vice-Président\*
- Alain Grappe
- Bernadette Groff
- Catherine Rapp\*
- Pascale Schmidiger\*



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

- Denis Andolfatto\*
- Hubert Chevarier\*
- Patrice Benoit
- Karine Schira
- Marie-Odile Lemasson
- André Schlegel
- Lucette Spinhirny



#### 1 représentante d'une association d'insertion

Florence Boy Mure

\* Membres du Bureau du Conseil d'Administration



#### 8 représentants désignés par les institutions socio-professionnelles

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



#### 4 représentants des locataires

- Jacques Chardon\* (CNL)
- Carole Studer (CNL)
- Yolande Remy (CLCV)
- Louis Klur (CLCV)

#### En 2020

- 3 Conseils d'Administration
- 6 Bureaux du Conseil d'Administration
- 51 délibérations du Bureau et 33 délibérations du Conseil d'Administration
- 8 Commissions d'Appels Offres
- **68** Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements
- 2 Conseils de Concertation Locative
- 3 Ateliers de Concertation Locative

#### Le Conseil d'Administration de l'Office :

- décide de la politique générale
- vote le budget
- décide de la politique de construction et de réhabilitation
- arrête les orientations en matière de politique des loyers

#### Les membres du Conseil d'Administration participent également à la vie de l'Office, grâce à 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 Secrétaire du Comité Social et Economique participe aux réunions du Conseil d'Administration avec voix consultative



#### Laurent Biehlmann

#### Directeur des Investissements et du Patrimoine

- Département Investissements
- Prospection Aménagement / Études de faisabilité
- Constructions neuves / Acquisitions Améliorations
- Réhabilitations
- Département Patrimoine
- Entretien des installations techniques collectives du patrimoine
- Travaux de gros entretien et de valorisation patrimoniale
- Département Ventes
- Immobilier spécifique / Copropriétés
- Vente Hlm / Accession sociale à la propriété
- Département BIM



**NOTRE** 

#### Thierry **Brunel**

# Directeur des

- Comptabilité Fournisseurs
- Contrôle de Gestion Gestion Financière



• Système d'information • Commande publique – Assurances

**Guillaume Couturier** 

• Communication • Juridique

Directeur Général

#### Finances et de la Comptabilité

- Comptabilité Générale
- Loyers & charges



**ORGANISATION** 

## **Bernard** Gautier

#### Directeur de la Relation Clientèle

- Gestion locative
- Innovation sociale et recouvrement
- Qualité de service et maintenance courante du patrimoine



## **Delphine Pasquier**

#### Directrice des **Ressources Humaines** et des Moyens Généraux

- Gestion du personnel (OPH et FPT)
- Recrutement et formation
- Relations sociales Sécurité du Personnel
- Accueil du siège et Moyens Généraux Siège et Agences



Philippe Duby Responsable de l'agence de Guebwiller



Rithya Monh Responsable de l'agence de Huningue



Paulo Monteiro Responsable de l'agence de Lutterbach



**Pascal Pierrat** Responsable de l'agence de **Horbourg-Wihr** et de l'Antenne du Val d'argent



# CONTEXTE LÉGISLATIF



2020





# Création de Rhénalia: première Société Anonyme de Coordination du Haut-Rhin

Pour répondre aux exigences de la loi Elan comme aux défis territoriaux de demain, Habitats de Haute-Alsace s'est rapproché en 2020 de quatre bailleurs sociaux haut-rhinois à savoir Pôle Habitat Colmar Centre-Alsace, Centre-Alsace Habitat, M2A Habitat et Saint-Louis Habitat pour créer ensemble « Rhénalia », première Société Anonyme de Coordination du Haut-Rhin, qui rassemble près de 32 000 logements sociaux sur 135 communes.

« Au-delà d'un simple regroupement, Rhénalia rassemble des femmes et des hommes qui partagent des ambitions et des valeurs communes pour accompagner et renforcer les politiques locales de l'habitat au service des territoires et des habitants du Sud Alsace.»

Michel HABIG, Président de Habitats de Haute-Alsace

Cette démarche collective et volontariste. fondée sur leurs valeurs communes, permet le partage de leurs moyens et compétences, au service du logement social sur le territoire du Haut-Rhin, tout en



permettant à chacun des partenaires de conserver sa parfaite autonomie grâce au statut coopératif de cette nouvelle SAC.

#### La SAC, des avantages nouveaux

Cette SAC à statut coopératif et à capital variable procure à ces cinq partenaires de multiples avantages nouveaux.

En premier lieu, la garantie pour chaque bailleur social impliqué, de conserver sa gouvernance propre, comme son indépendance financière et stratégique.

De plus, ses statuts souples favorisent la mise en synergie de leurs ressources et savoir-faire et leur permet de réaliser de substantielles économies d'échelle par la mise en commun de leurs moyens, services ou achats de biens.

C'est ainsi une garantie de performance et une capacité d'innovation accrue que les cinq partenaires entendent mettre à profit pour développer les mêmes leviers collaboratifs au bénéfice du logement social sur les territoires.

#### Rhénalia, un nouvel acteur pour une politique de l'habitat renforcée

Avec pour objectif de renforcer leurs engagements par la stratégie commune de Rhénalia face aux grands enjeux sociétaux de leur territoire, les cinq organismes partenaires entendent acquérir une expression unique et plus forte pour accompagner le développement harmonieux et efficace du logement social, du Centre au Sud de l'Alsace.

À travers Rhénalia, qui constituera désormais un acteur territorial de premier plan, les cinq opérateurs ont la volonté de construire et mener une nouvelle politique de l'habitat, concertée, élargie, harmonisée. Par leur capacité d'agir avec plus de proximité, de réactivité et de souplesse, ils souhaitent devenir une force d'innovation et de proposition dans une démarche de qualité reconnue.

#### Rhénalia, l'interlocuteur privilégié de l'État, des élus et des collectivités

Nouvel outil de la politique de l'habitat social sur le Haut-Rhin, outil cohérent et structuré, inscrit dans son ancrage territorial fort et une vraie logique de proximité, Rhénalia souhaite apporter aux élus et aux collectivités, une réponse engagée et concernée face aux enjeux locaux en matière de développement de l'habitat aidé, de l'accession sociale et de l'aménagement de leur territoire.

Par l'expertise et la connaissance des réalités du territoire de chacun. les cinq bailleurs associés seront en mesure d'accompagner les élus et les collectivités pour mener, accompagner et approfondir leurs réflexions sur leurs politiques locales de l'habitat.

Ensemble, ils pourront proposer une offre complète des métiers et services du logement social, avec des solutions sur mesure, clés en mains, pour répondre aux besoins spécifiques d'une commune ou d'un territoire.

Enfin, par son effet de taille, ce regroupement territorial permettra de garantir à ses interlocuteurs, la maîtrise des budgets et une véritable puissance d'intervention sur des projets complexes, la réalisation d'opérations importantes, avec des emprises foncières de plus grande taille à l'échelle locale ou territoriale.

#### Des objectifs chiffrés sur 10 ans



Développement

**2 000** logements locatifs neufs



Accession

**600** logements



plus de

**500 M€** investis sur le territoire



Réhabilitation

7 000 logements réhabilités



#### Maintenance

280 M€

mobilisés dans la maintenance du parc existant



Démolition / Renouvellement urbain

1 100

logements démolis, dont 900 dans le cadre du NPNRU

# Impact de la Réduction de Loyer de Solidarité

Le dispositif de Réduction de Loyer de Solidarité entré en vigueur en février 2018 n'a pas été sans conséquence pour l'Office en 2020. De nature à compenser la baisse des APL prononcée par l'État, elle baisse aussi, de fait, les ressources percues par l'Office.

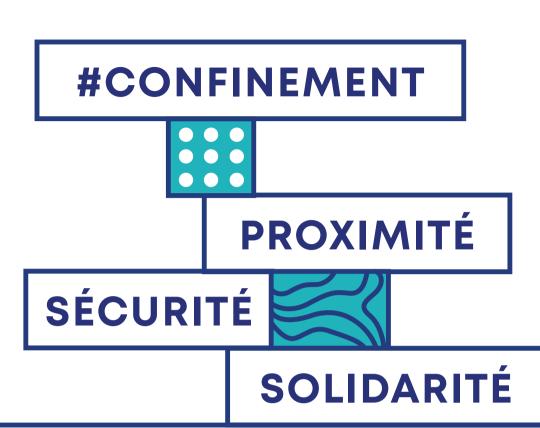
Au niveau national, cette mesure induit une baisse progressive des APL versées de 800 M€ en 2018 et 2019, et de 1,3 Md€ de 2020 à 2022, après la signature d'une clause de revoyure en 2019 entre le Mouvement HLM et le Gouvernement.

Pour l'Office, la RLS a représenté en 2020 une perte de loyer de 2,5 M€, soit environ 38 € par mois en moyenne par locataire bénéficiaire de l'APL.

# Loi de finances 2020 : les mesures phares

- Abaissement de la TVA de 10 % à 5% pour les constructions en PLAI et PLUS relevant de la politique de renouvellement urbain.
- Suppression de la taxe sur la cession des logements locatifs sociaux.
- Accession à la propriété : exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les opérations de location-accession dans des logements anciens.
- Prêt à Taux Zéro : prolongation de l'éligibilité des accédants en PSLA au prêt à taux zéro dans le neuf dans les communes des zones B2 et C jusqu'au 31 décembre 2021 et non pas jusqu'à fin 2019 comme prévu par la loi de finances pour 2018. Ainsi, tout locataire-accédant pourra obtenir un financement PTZ quelle que soit la commune de son acquisition et ce jusqu'à fin 2021.





Une mission d'intérêt général renforcée pendant la crise sanitaire



Préserver la qualité de service

- Réseaux sociaux et site internet : organisation de l'Office, FAO, relais d'idées solidaires et d'occupations en temps de confinement
- Campagne d'affichage dans les immeubles (voisins solidaires, n° utiles...)
- Mobilisation des gardien·nes sur le terrain pour assurer la sécurité et la salubrité des résidences
- Campagne d'appels à destination des locataires seniors isolés (1 650 appels)
- Permanence téléphonique et traitement des e-mails en télétravail, priorisation des urgences techniques en lien avec les prestataires (fuites, électricité, chauffage, ascenseurs...)

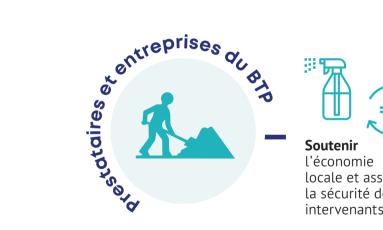




- Déploiement du télétravail en quelques jours pour tous les collaborateurs dont les missions le permettaient (fourniture d'équipements informatique et téléphonique, déploiement d'un logiciel de visio...)
- Accompagnement RH renforcé pour le traitement de chaque situation individuelle (télétravail, chômage partiel...)
- Rédaction et diffusion d'un Plan de Continuité d'Activité, puis de Reprise de l'Activité

- Réalisation d'une enquête interne post confinement (94% des répondants estiment que l'Office a bien géré l'entrée en confinement)
- Mise en place d'une newsletter interne hebdomadaire (« Confiné Libéré ») durant le premier confinement de façon à préserver le lien et la bonne humeur entre collègues, malgré la distance







locale et assurer la sécurité des intervenants

- Nomination d'un « référent COVID » interne afin d'organiser la reprise des chantiers de construction et de réhabilitation au plus vite et dans le respect du protocole sécurité COVID établi
- Avances aux entreprises attributaires de 5 % à 20 %
- du montant de leurs marchés. Cela a représenté en 2020 un soutien fort aux trésoreries des entreprises du BTP
- Participation à hauteur de 50% aux installations de chantier complémentaires mises en place dans le cadre du protocole Covid





Informer régulièrement de l'organisation de l'Office et rendre compte

- Courrier d'information sur l'organisation de l'Office adressé à tous les maires de nos communes d'implantation
- Point de situation envoyé régulièrement à l'ensemble des membres du Conseil d'Administra-

tion ainsi qu'aux membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) et aux membres du Conseil de Concertation Locative (CCL)









#### #Fusion

## Val d'Argent Habitat rejoint Habitats de Haute-Alsace

Val d'Argent Habitat (600 logements) a fusionné avec Habitats de Haute-Alsace le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette fusion a renforcé la présence de l'Office dans le nord du Haut-Rhin et pérennisé l'avenir du logement social sur ce territoire. Afin de préserver une gestion de proximité et de garantir une qualité de service visà-vis des locataires du Val d'Argent. une antenne de l'Office a été créée dans les locaux de l'ancien siège de Val d'Argent Habitat. L'ensemble des collaborateurs présents au 1er janvier 2020 ont été transférés à Habitats de Haute-Alsace (9 personnes).

#### #Gouvernance

# Élection d'un nouveau Conseil d'Administration



M. Michel Habig, Maire de Ensisheim, a été élu Président de l'Office à l'unaniRapp qui était Présidente de l'Office depuis 2015.

M. Pierre BIHL, 3<sup>e</sup> Vice-président de la Collectivité européenne d'Alsace a été nommé Vice-Président d'Habitats de Haute-Alsace.



#### #Évènement

## Les équipes de l'ADAUHR accueillies à l'Office!

et du Patrimoine a recu en février 2020 les équipes de l'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin\* (ADAUHR) pour une journée dédiée au logement social.

Au programme de cette journée : présentation d'Habitats de Haute-Alsace et du contexte général du logement social, enjeux de développement (accession à la propriété, aménagement...), présentation du projet d'aménagement

La Direction des Investissements de l'Office à Kingersheim et enfin échanges sur les aspects règlementaires des Plan Locaux d'Urbanisme. L'après-midi était consacrée à des visites de chantiers en cours (construction neuve et réhabilitation).

> \*L'ADAUHR a pour mission d'aider l'ensemble des collectivités haut-rhinoises à mettre en œuvre leurs projets dans les domaines de l'urbanisme réglementaire et opérationnel, de l'aménagement du territoire, des constructions et aménagements publics, du patrimoine bâti et de l'intelligence territoriale.

## #MarqueEmployeur

# Ouverture de la page Linked in de l'Office

Afin de renforcer sa présence online mais aussi pour asseoir davantage sa place d'expert dans le milieu du logement social, Habitats de Haute-Alsace s'est lancé dans l'aventure LinkedIn en ouvrant sa page en juin 2020. En lien direct avec la stratégie Marque Employeur élaborée en parallèle, ce réseau social professionnel permet de partager toute notre actualité, nos offres d'emploi ainsi que les témoignages vidéos des collaborateurs et collaboratrices.



Retrouvez-nous sur LinkedIn: @Habitats de Haute-Alsace

#### #Mobilité

#### Au boulot à vélo



Malgré une plus faible participation par rapport aux années précédentes, les 12 participant·es de l'Office ont fait chauffer leurs mollets avec un total de 1 091 km par-

courus, soit 72 km de plus que l'an passé avec 5 participant·es de moins!

Grâce aux 4 607 participants sur tout le Grand Est et aux 451 445 km parcourus, la somme de 9 700 € a pu être reversée au Groupement Hospitalier

de la Région de Mulhouse Sud Alsace (GHRMSA). Cette dotation a représenté un complément de financement dans leur projet de création d'abris à vélo sécurisés pour les salariés du GHRMSA.

→ Afin d'encourager la mobilité douce des collaborateurs, Habitats de Haute-Alsace a mis en place en 2019 le dispositif d'indemnités kilométriques pour ses salariés se rendant à vélo sur leur lieu de travail, à hauteur de 400 €/an par collaborateur.

## #Évènement

## L'Office au Salon des Maires du Haut-Rhin

Vendredi 4 septembre, l'Office participait au 1er salon des Maires du Haut-Rhin à Mulhouse avec son partenaire Pierres et Territoires avec qui sont proposés des programmes en accession sociale à la propriété. Seul bailleur social présent à cet évènement,



l'ambition était clairement de montrer qu'outre sa compétence reconnue en matière de sa gestion locative. l'Office est un ensemblier du logement, avec un savoir-faire de constructeur et d'aménageur.



Après une première fresque créée en 2019 à Guebwiller par l'artiste italien Peeta, en partenariat avec la galerie mulhousienne Orlinda Lavergne, l'Office s'est associé en 2020 à la Commune de Wittenheim pour mettre une touche de couleur au sein du quartier Forêt-Schlucht-Loucheur récemment réhabilité. Désormais, sur la façade de la chaufferie s'entremêle une diversité d'oiseaux pour le plus grand plaisir des passants et des habitants du quartier. Cette fresque a été réalisée en juillet 2020 par l'artiste strasbourgeois Stom500 avec, comme artistes-assistants 8 jeunes du quartier. Les 8 artistes en herbe ont co-réalisé l'œuvre de A à Z avec l'artiste. Avec un nouveau projet sur la commune d'Altkirch pour 2021, l'Office ne compte pas s'arrêter là! Ces fresques, très appréciées des habitants, permettent en effet de porter un autre regard sur le patrimoine Hlm tout en renforçant l'attractivité des communes grâce à la mise en lumière d'œuvres d'ar-

tistes de renom.

#### #QualitéDeService

# Renouvellement de la certification Qualibail



renouvelée

L'Afnor a renouvelé la certification Qualibail de l'Office en novembre dernier pour trois ans.

Le référentiel Qualibail regroupe 6 engagements concrets ainsi que des dispositions d'organisation et de pilotage qui garantissent aux locataires un service de qualité depuis leur entrée dans le logement jusqu'à leur départ. L'Office est le seul bailleur alsacien à être certifié Oualibail.



#### #Innovation

# Démarrage des travaux d'une résidence E+Cà Village-Neuf

Habitats de Haute-Alsace s'attache depuis de nombreuses années à proposer une offre de logements dont la qualité conceptuelle et architecturale est centrale. Engagé en faveur de l'innovation, c'est donc tout naturellement que l'Office a souhaité prendre part à l'expérimentation Énergie positive et réduction Carbone (E+C-), préalable à la mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020 et l'accompagnement de la filière construction vers des objectifs innovants.

Dans ce cadre, un projet de construction d'une résidence de 24 logements a ainsi été lancé en septembre 2020 sur la commune de Village-Neuf.

#### #CommunicationInterne

# Création de la newsletter mensuelle « Entre Nous »



Suite au contexte sanitaire lié au Covid-19, une première newsletter hebdomadaire destinée à maintenir le lien entre tous les collaborateurs, confinés chez eux du jour au lendemain, est née en mars 2020. Ayant suscité un grand nombre de réactions positives de leur part, le service Communication a entrepris une réflexion quant à l'évolution à donner à son journal interne. C'est ainsi que le journal interne trimestriel et

papier, est devenu Entre Nous, une newsletter numérique mensuelle avec au programme, du contenu vidéo, des articles interactifs et un accès simplifié à toute l'actualité de l'Office.

**Le + :** le nom de la newsletter a été trouvé par l'un de nos collaborateurs après un petit concours interne proposé à l'occasion du lancement du projet.

#### **#Partenariat**

# L'Office adhère à l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace

Habitats de Haute-Alsace a rejoint en 2020 l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA), porté par la Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg (S.E.R.S) et Procivis Alsace. Fruit d'une collaboration entre collectivités territoriales et acteurs locaux de l'aménagement et du logement, l'OFSA offre depuis cette année une nouvelle opportunité d'accession abordable à la propriété via un Bail Réel et Solidaire conclu entre l'acquéreur et l'organisme (voir page 47).

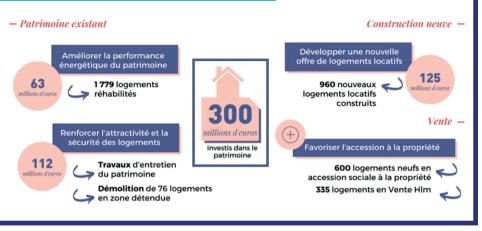
#### #Patrimoine

#### Validation du Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029

L'Office a validé sa feuille de route patrimoniale pour les 10 ans à venir.

Au-delà du développement soutenu de son parc, Habitats de Haute-Alsace s'est fixé comme ambition de poursuivre ses actions d'amélioration du confort de vie de ses locataires et de réduction de leur facture énergétique.

300 millions d'euros seront ainsi investis dans le patrimoine, dont 60% pour la réhabilitation et l'entretien du parc (locatif ou accession à la propriété).



#### #Gouvernance

# L'Office rattaché à la Collectivité européenne d'Alsace

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et suite à la fusion des Conseils départementaux du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, l'Office est désormais l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace.

Acteur du service public alsacien de premier ordre avec une présence dans plus de 110 communes, l'Office s'inscrit pleinement dans la vision territoriale portée par la Collectivité européenne d'Alsace pour développer et renforcer la politique de l'habitat sur le territoire.

#### #Solidarité



## Un don de 4000€ à la Banque Alimentaire



Ne pouvant organiser ses traditionnels repas d'équipe de fin d'année pour cause de crise sanitaire, l'Office a décidé de faire don du budget annuel destiné à ces repas de service à la Banque Alimentaire du Haut-Rhin.

La somme de 4000€ a été versée à l'association, qui, grâce notamment au dévouement de 150 bénévoles et 6 salariés, fournit une aide alimentaire à plus de 11000 personnes chaque mois sur le département.

En cette période difficile pour de nombreuses personnes, Habitats de Haute-Alsace entendait ainsi contribuer, à son échelle, à la lutte contre la précarité alimentaire.

Un acte de solidarité conforme aux valeurs de l'Office et réellement en phase avec les exigences sociales du moment pour de nombreuses personnes impactées par les effets de la crise sanitaire.

#### #Évènement

# Une Cérémonie des Vœux sur un plateau

C'est sous les projecteurs d'un véritable plateau télé que la Cérémonie des Vœux de l'Office s'est tenue en janvier 2021. Contexte sanitaire oblige, l'Office a dû et a su s'adapter pour maintenir ce traditionnel moment d'échanges et de convivialité avec tous ses collaborateurs. Un bilan live des actions et projets 2020-2021 ainsi qu'une mise à l'honneur (dématérialisée) des médaillés et retraités de l'année ont constitué cette heure d'émission inédite animée par l'équipe de Direction.







Durant l'année 2020, et notamment pendant les deux confinements, toutes les équipes de la Direction de la Relation Clientèle ont plus que jamais incarné les valeurs d'Habitats de Haute-Alsace, notamment celles de solidarité et de professionnalisme, en étant présentes au quotidien auprès des locataires.

De cette période si particulière, nous sortons collectivement grandis et fiers d'avoir incarné avec conviction et engagement notre mission de service public.

Le renouvellement de notre certification Qualibail témoigne de l'implication des équipes au quotidien pour que la qualité de service apportée à nos clients soit une priorité en toute circonstance.

De manière générale cette année imprévisible nous aura permis de réinterroger en profondeur notre organisation et d'aborder 2021 avec la volonté de maintenir et renforcer les acquis de proximité avec nos clients-locataires.



**Bernard Gautier**Directeur de la Relation Clientèle

# **ACCUEILLIR**



Le chiffre



700 nouveaux locataires en titre



# Les attributions de logements

- 64 Commissions d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des logements – 3 031 demandes instruites
- 793 logements attribués, dont
   93 pour des mutations internes
- Taux de rotation :7,8 % (hors mutations internes)
- 281 attributions aux ménages prioritaires du contingent préfectoral
- 90 attributions aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de revenus
- 7 nouveaux logements attribués à des associations à des fins de souslocation 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 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 veillent 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 2020, Habitats de Haute-Alsace a organisé 64 CALEOL qui ont conduit à l'attribution de 793 logements. Conformément aux attentes de la Loi Égalité et Citoyenneté, la part des attributions aux publics prioritaires au sein des attributions réalisées par l'Office est passée de 16,3 % en 2017 à plus de 32,2 % en 2020, démontrant le total engagement d'Habitats de Haute-Alsace au service d'un logement aidé accessible aux plus fragiles.

Il est à noter qu'en raison de la crise sanitaire, le niveau d'attribution 2020 est en-deçà des chiffres habituels (-14,5 % par rapport à 2019), malgré la mise en place de CALEOL en visioconférence qui ont permis de rattraper une partie du retard pris pendant les 2 mois de confinement.

Le profil des nouveaux locataires du parc d'Habitats de Haute-Alsace est diversifié et reflète la volonté de mixité sociale portée par l'organisme :

- 74,1 % ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources pour l'accès au parc social
- **51,1%** ont un emploi stable ou précaire
- 41,6 % ont moins de 35 ans et 14,2 % plus de 60 ans
- 33,3 % sont des personnes seules ou des familles monoparentales (34,9 %)
- **27,4 %** étaient déjà locataires HLM (dont 11,7% de locataires HHA)



# 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 2020, 83 % des locataires nouveaux entrants se sont déclarés satisfaits de l'Office et 92 % de nouveaux locataires recommanderaient Habitats de Haute-Alsace à des proches.

Les taux de satisfaction par grande thématique :

Accueil et disponibi-

Traitement de la demande

Vie dans l'immeuble

Qualité du logement

72 %

Information

94%

86%

#### Politique d'attribution des logements

La politique d'attribution et de gestion de la demande d'Habitats de Haute-Alsace a été actualisée en 2018, suite à l'entrée en vigueur de la loi Égalité et Citoyenneté. Elle fixe les orientations d'attribution que doivent suivre les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) et les règles retenues pour la sélection des demandes de logement.

La politique d'attribution acte 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 CALEOL, ces orientations d'attribution sont traduites en critères

opérationnels permettant de sélectionner les demandeurs de façon objective.

# 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 groupes 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
- 3. Le taux de ménages sans emploi
- 4. Le taux d'impayés
- Le taux de retraités
- Le taux de rotation

#### Classification des résidences selon l'occupation sociale en 2020

- Résidences à capacité d'accueil : 2 042 logements (22,20 %)
- Résidences à fragilité sociale moyenne : 5 475 logements (59,52 %)
- Résidences à fragilité sociale forte :
   1 682 logements (18,28 %)

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

#### Vacance

Habitats de Haute-Alsace présente depuis plusieurs années un taux de vacance globale inférieur à la médiane nationale et départementale.

- La vacance globale de l'Office s'élève à 3,9 % en 2020 (370 logements) soit une moyenne inférieure à la médiane observable en 2019 sur le parc national (4,6 %). Néanmoins ce niveau de vacance est supérieur aux niveaux habituels de l'Office pour deux raisons principales :
- d'une part l'intégration de l'Office Val d'Argent Habitat au 1<sup>er</sup> janvier 2020, avec un taux de vacance structurellement élevé (17,3 %),
- d'autre part la crise sanitaire, qui a engendré un nombre de résiliations beaucoup plus important au deuxième semestre par rapport aux années précédentes et une réelle difficulté, pour les entreprises qui remettent les



logements en état, d'intervenir avec réactivité, tous les bailleurs ayant repris en même temps les travaux laissés en sus-

pens pendant le confinement.

• Vacance commerciale :

97 logements

- 173 logements (1,9 % du parc)
   dont vacance de plus de 3 mois :
- Vacance technique : 105 logements (1,1 % du parc)
- Vacance stratégique: 92 logements (1 % du parc), dont 38 réservés pour permettre le relogement dans le cadre d'un projet de démolition sur le Val d'Argent.

## Le portrait



Conseillère logement à l'agence de Horbourg-Wihr www.bit.ly/hha-anne-catherine

# **LOGER**

Le chiffre



8 789

locataires en titre

**19 460** personnes logées



## Situation familiale Personnes seules Couples 40,19 % avec enfant(s) 19,54% Familles Couples monoparentales sans enfant 12,57% 27,70 %

## Ressources et emploi



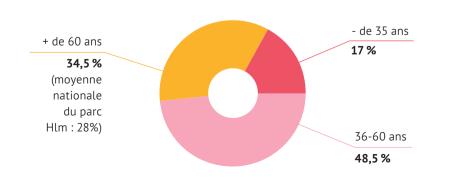
39,7%

des locataires en titre ont un emploi (stable ou précaire)



sont bénéficiaires

## Âge du signataire du bail



## Enquête de satisfaction globale

Habitats de Haute-Alsace adresse chaque mois un formulaire d'enquête de satisfaction globale à un échantillon de locataires, afin de mesurer leur satisfaction sur différents thèmes, tels que la qualité du traitement de leurs demandes ou la propreté. En 2020, cette enquête a été adressée à 3 370 locataires.

83 % des répondants se déclarent globalement satisfaits d'Habitats de Haute-Alsace et 87 % recommanderaient l'Office à leur entourage.

En raison de la crise sanitaire, l'enquête triennale de satisfaction qui aurait dû être envoyée en 2020 a été reportée à 2021.

# Gestion des demandes et réclamations : transparence et traitement rapide

**7 200 demandes et réclamations** ont Le délai moyen constaté de prise en été enregistrées en 2020, soit un chiffre en légère augmentation par rapport à l'année 2019 :

- 97% d'entre elles sont enregistrées en agence,
- 72 % sont traitées directement par les agences de proximité,
- **78**% des demandes sont d'ordre technique.
- **6%** sont liées à des troubles de voisinage.

compte des demandes est de 1,5 jours en 2020.

Le plus : Habitats de Haute-Alsace a finalisé en 2020 une plateforme en ligne destinée au suivi de l'activité des principaux prestataires (multiservices et chauffages collectifs dans un premier temps). Elle permet un suivi continu des demandes des locataires et des interventions réalisées par les prestataires afin de pouvoir fournir une information la plus actualisée possible aux locataires tout au long du traitement de leur demande.

#### Le portrait



Anaïs. Chargée d'accueil à l'agence de Horbourg-Wihr www.bit.ly/hha-anais



Portrait-type du locataire d'Habitats de Haute-Alsace



Sexe: femme



Âge moyen: 53,6 ans



mensuel fiscal: 1 035€



Situation familiale: seule, sans enfant à charge



Situation professionnelle: sans emploi ou titulaire d'un emploi précaire (CDD, intérim...)



occupé :



Surface du logement : 67 m<sup>2</sup>



Loyer médian (hors charges):

356€

## Renouvellement de la certification Qualibail : une réussite collective



Suite à un audit réalisé en octobre 2020, l'AFNOR a confirmé le renouvellement de la certification Qualibail de l'Office pour les trois prochaines années. Pour la 2º année consécutive, aucune non-conformité n'a été identifiée et un grand nombre de points forts ont été soulignés.

Le référentiel QUALIBAIL® comprend 6 engagements et 28 sous-engagements qui garantissent un service de qualité depuis l'accueil des demandeurs de logement jusqu'à leur départ.



« Qualibail est une démarche de progrès, qui concerne principalement le service apporté à nos clients, mais également plus globalement notre organisation et nos métiers. Cette certification nous pousse à réinterroger sans cesse nos pratiques pour progresser, individuellement et collectivement, afin d'être en phase avec les valeurs

portées par l'Office et par notre secteur d'activité. Le logement social n'est pas le même en 2020 qu'il était en 2000 ou en 1990. Alors oui, tout cela demande de l'énergie et de la conviction, mais c'est essentiel aujourd'hui d'être dans une démarche d'amélioration continue pour répondre avec efficience aux attentes de nos clients. »

Michaël Philibert, Responsable Qualité de Service et Maintenance du Patrimoine





traitées par mois









Le bailleur a souhaité intégrer des locataires et des représentants de locataires dans des groupes de travail

Bilan Afnor 2020



• Gestion de la PROPRETÉ

 Gestion des RÉCLAMATIONS

# Accueil et intégration des locataires de Val d'Argent Habitat

La fusion avec l'Office Val d'Argent Habitat s'est concrétisée le 1er janvier 2020. Ainsi depuis cette date, les 600 locataires du Val d'Argent bénéficient de l'ensemble des services d'Habitats de Haute-Alsace et des mêmes engagements en terme de qualité de service.

Lors de l'audit mené en 2020 par l'Afnor pour le renouvellement de la certification Qualibail, l'auditrice a pu saluer l'acculturation rapide de l'équipe de l'antenne du Val d'Argent au référentiel Qualibail et la qualité de service apportée aux locataires du territoire. Habitats de Haute-Alsace a en effet souhaité conserver une antenne de proximité à Sainte-Marie-Aux-Mines afin de garantir une gestion de proximité avec les locataires du secteur.



#### **Concertation locative**

Habitats de Haute-Alsace place au cœur de toutes ses actions et politiques la concertation avec l'ensemble des parties prenantes, au premier rang desquelles se trouvent les représentants de ses clients-locataires.

Cette vision a été affirmée en 2014, à l'occasion de la mise en place du Projet d'Entreprise CAP 2018, au travers duquel l'Office s'est engagé dans une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) visant à collaborer activement avec tout son écosystème.

Pour mener à bien cette concertation renforcée, deux groupes de travail ont été constitués début 2020 sur les enjeux majeurs de Qualité de Service identifiés dans les audits Qualibail :

- L'amélioration de la gestion des réclamations clients,
- L'amélioration de la gestion de la propreté dans les résidences.

Ces groupes de travail ont rassemblé des volontaires : salarié·es de tous les sites de l'Office et de différents métiers mais également locataires et représentants de locataires.

Les travaux, qui ont dû être suspendus en mars 2020 suite à la crise sanitaire, ont pu redémarrer en janvier 2021 et donneront lieu à un bilan et des plans d'action avant l'été 2021.



Groupe de travail sur l'amélioration de la propreté, piloté par Philippe Duby, Responsable de l'agence de Guebwiller

# **ACCOMPAGNER**



Le chiffre



salarié·es contribuent à l'accompagnement social des locataires



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 personnes. Une équipe de quatre chargées de recouvrement accompagne également les locataires en difficultés économiques.

- 442 visites à domicile
- 105 saisines CCAPEX<sup>1</sup>
- Procédures d'expulsions :
  74 % des locataires en situation
  d'expulsion ont pu rester dans
  leur logement, 20 % ont quitté
  leur logement volontairement
  et 6 % ont été expulsés
  (3 expulsions)
- 105 logements sont loués à des associations à des fins de sous-location à des personnes en difficulté (Armée du Salut, Appuis, Aléos, Surso...)
- <sup>1</sup> Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives

## Les aides au logement en chiffres



**53** %

En décembre 2020, parmi les locataires d'Habitats de Haute-Alsace, **53 % bénéficiaient d'une Aide au Logement** (ALS ou APL) couvrant 20,6 % des loyers.



38€

Parmi ces locataires, **81,6 % étaient concernés par une Réduction de Loyer de Solidarité,**d'un montant moyen de 38 €.

#### Contenir les impayés de loyers

La politique établie d'accompagnement social des locataires dès les premiers signes de difficultés de paiement a permis de contenir le taux d'impayés global à **6,1%** des loyers et charges sur l'année (locataires présents et partis), soit un chiffre stable malgré le contexte défavorable (médiane nationale 2019 à 8,5%).

L'année 2020, avec les particularités liées à la crise sanitaire, a vu une augmentation sensible des impayés pendant la période du premier confinement de mars à mai 2020. Une démarche volontariste et proactive de prise de contact et d'accompagnement des locataires en difficulté a permis de retrouver un niveau d'impayés stabilisé dès la fin de l'été 2020.

- 348 locataires présents en impayés de plus de trois mois (3,9 % du total des logements occupés) pour une dette d'environ 2,3 K€
- 8 037 relances suite à impayés
- **1 567 locataires** présents en situation d'impayés
- 499 plans d'apurement actifs au 31 décembre 2020 (+ 147 pour des locataires partis)

Face à la paupérisation croissante des nouveaux entrants (74% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources pour l'accès au parc social) et à la crise sanitaire qui a impacté les ressources d'un grand nombre de locataires, les équipes de l'Office sont mobilisées au quotidien afin d'accompagner, suivre et proposer des solutions aux locataires débiteurs. Leur rôle est notamment de faire connaître aux locataires les aides dont ils peuvent bénéficier et plus généralement de trouver des leviers afin de régler la situation rapidement et éviter de rentrer dans la spirale de l'endettement.

#### #RSE

# Création d'un département innovation sociale et recouvrement

Afin de répondre aux enjeux actuels et aux défis de demain en matière sociale, Habitats de Haute-Alsace a souhaité renforcer sa politique sociale en validant en 2020 la création un département de l'Innovation Sociale et du Recouvrement.

Le département de l'Innovation Sociale et du Recouvrement, créé en mai 2021, se structurera autour de trois axes principaux :

- le développement de la présence de l'Office dans l'animation et le soutien des résidences connaissant des difficultés de cohabitation et de bien vivre ensemble,
- la formalisation et la mise en œuvre de la politique patrimoniale et sociale à destina-

tion des locataires seniors de l'Office, en vue du maintien au domicile le plus longtemps possible et de la construction de logements adaptés aux enjeux des années à venir,

le pilotage global du recouvrement, amiable et contentieux, en lien avec un accompagnement social adapté, dans une perspective de prévention des impayés et des expulsions, incluant le développement de partenariats avec les acteurs associatifs et institutionnels du Sud Alsace, afin d'accompagner au mieux les ménages les plus vulnérables, que ce soit dans le cadre de l'accès au logement ou du maintien dans le logement.

#### Le portrait



Chargée de contentieux principale

www.bit.ly/hha-hayete

#### #RSE

# Un accompagnement et une présence renforcée pendant la crise sanitaire

1 000 locataires de plus de 70 ans contactés pour s'assurer de leur bonne santé

Durant la période particulièrement éprouvante du premier confinement, Habitats de Haute-Alsace a souhaité maintenir le lien avec ses locataires les plus âgés. Ainsi, tous les locataires isolés de plus de 70 ans ont été contactés par une équipe de 20 salarié·es volontaires qui ont passé pas moins de 1644 appels auprès des locataires seniors afin de prendre de leurs nouvelles et de s'assurer de leur bonne santé.

« Un grand merci pour vos appels. Une fois que tout ça sera terminé, je serais très contente de pouvoir mettre un visage sur votre voix. » Jacqueline, 90 ans

L'opération a été saluée par l'ensemble des personnes contactées qui ont, pour un peu plus d'un tiers d'entre elles, souhaité être rappelées les semaines suivantes. L'initiative a également été fortement appréciée par les salarié·es de l'Office en charge des appels, qui ont souligné la richesse humaine de ces échanges et un sentiment d'être utile et solidaire durant cette période tourmentée.

« Vous savez, pour m'occuper, je fais des mots-croisés et mon fils m'aide pour les courses. Tout va bien, grâce à tous ceux qui prennent soin de moi. Un grand merci!» Françoise, 75 ans



#### Informer et accompagner les locataires en difficultés économiques

La crise sanitaire ayant également été une crise économique et sociale pour un grand nombre de concitoyens, l'Office a porté une attention toute particulière aux locataires fragilisés par les évènements. Ainsi, les Chargées de recouvrement et les Conseillères sociales se sont entretenues par téléphone avec plus de 400 locataires pour lesquels une situation inhabituelle d'impayé de loyer avait été constatée. Objectifs : leur présenter les aides dont ils pouvaient bénéficier, les orienter vers des partenaires si besoin ou encore leur proposer un plan d'apurement.

Par le biais d'une communication renforcée (campagne d'affichage, réseaux sociaux...), l'Office a relayé à l'ensemble des locataires les dispositifs d'aides spécifiques débloqués par Action Logement et AG2R la Mondiale ainsi que par la Collectivité européenne d'Alsace. Pour

informer les locataires de ces aides, la Direction de la Relation Clientèle, en lien avec le Service Informatique, a également lancé une campagne d'envoi de SMS à plus de 6 200 locataires.



Enfin, Habitats de Haute-Alsace a été signataire de la déclinaison locale de la Charte commune entre le Mouvement Hlm et les cinq associations nationales de locataires qui reprend vingt engagements de bonnes pratiques pour l'accompagnement des locataires Hlm en fragilité éco-



En première ligne face au COVID. l'équipe des gardiens et gardiennes de l'Office

#### Les gardiens pleinement mobilisés sur le terrain

Pendant les périodes de confinement, le fonctionnement de l'Office a dû s'adapter avec un seul mot d'ordre : assurer la continuité de ses services pour les 19 000 locataires, tout en préservant la santé des collaborateurs et collaboratrices.

Ainsi, dès l'annonce du premier confinement une organisation spécifique a été mise en place afin de répondre dans les plus brefs délais aux sollicitations des locataires : permanence téléphonique et traitement des e-mails en télétravail, priorisation des urgences techniques en lien avec les prestataires (fuites, électricité, chauffage, ascenseurs...).

Nos gardiens ont été, parmi nos équipes, les plus fortement mobilisés puisqu'ils n'ont jamais cessé d'être présents sur le terrain, équipés des protections nécessaires, pour assurer la sécurité et la salubrité des groupes immobiliers.

#### Le portrait



à l'agence de Guebwiller

www.bit.ly/hha-marc





Seul Office alsacien à être certifié Qualibail, Habitats de Haute-Alsace a mis en place un panel de processus qualité liés à la maintenance technique de son patrimoine.

Le mot d'ordre est de mener une politique volontariste de maintenance du patrimoine pour conserver des résidences attractives et en bon état d'entretien.

Sur la période 2020-2029, le Plan Stratégique de Patrimoine d'Habitats de Haute-Alsace prévoit ainsi un budget de 112 millions d'euros pour renforcer l'attractivité et la sécurité des logements (hors opérations de réhabilitation).

En 2020, le budget de maintenance s'élevait à 920 € par logement, montant nettement supérieur au ratio moyen de la profession (médiane nationale 2019 à 614 €).



**Daniel Schoepff**Responsable des Investissements



**Alain Ribeiro**Responsable du Patrimoine

Avec près de 90% des logements familiaux construits avant 1980 réhabilités, Habitats de Haute-Alsace mène depuis de nombreuses années une politique de réhabilitation ambitieuse, confirmée dans son dernier Plan Stratégique de Patrimoine qui prévoit la réhabilitation de 1 800 nouveaux logements sur la période 2020-2029.

Notre politique de réhabilitation sur cette période vise à répondre à un triple défi :

- procéder à des améliorations thermiques et techniques du bâti ;
- prendre en compte
  les exigences croissantes
  des locataires, notamment
  en matière de confort et
  d'usage de leur logement;
- maintenir et renforcer l'attractivité du patrimoine dans le temps.

# **MAINTENANCE ET ENTRETIEN DU PATRIMOINE**



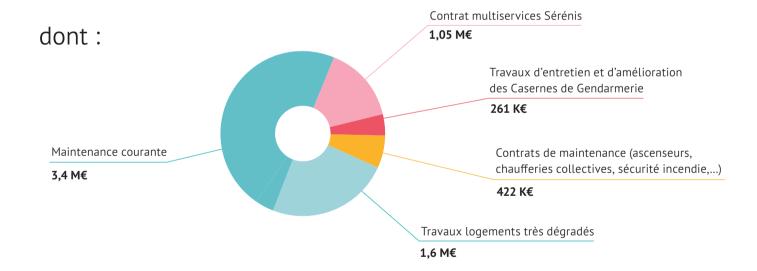




10,1 M€

investis dans le patrimoine en 2020







#### 777 K€

Sécurité des bâtiments et des logements



#### 243,1 K€

264,2 K€

Remise en peinture

des cages d'escaliers

Ravalement de façades et peintures extérieures



# 154,4 K€

322,7 K€

Menuiseries

extérieures



95% du parc équipé en fibre optique

Toitures et étanchéité



# 113,3 K€

Espaces verts/ extérieurs



457,5 K€ Chaufferies collectives

296,8 K€ Accessibilité



L'Office prévoit dans son Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029 un investissement de 112 millions d'euros pour la mise en place de travaux d'entretien du patrimoine visant à renforcer l'attractivité et la sécurité des logements.

## **En images**

Réfection du pignon et valorisation du patrimoine alsacien Hindlingen, 8 rue du Moulin: 111 K€



## Impact crise sanitaire

L'activité BTP ayant été mise à l'arrêt lors du premier confinement, une grande partie des travaux en logements occupés n'a pas pu être réalisée.

Cependant, Habitats de Haute-Alsace a adapté et compensé par une programmation supplémentaire spécifique dans le cadre du Plan de relance, qui a permis d'injecter plus de 740 K€ dans l'économie locale et de dépenser 90 % du budget de maintenance malgré l'arrêt de certains travaux.

L'Office a également nommé très rapidement un référent COVID en interne afin de coordonner les différents acteurs et redémarrer les chantiers le plus rapidement possible en garantissant la sécurité des intervenants.

## Le portrait



de site à l'agence de Guebwiller www.bit.ly/hha-victoria

#### En route vers le BIM

Imaginez un logiciel fonctionnel et intuitif qui recenserait toutes les informations d'une résidence, de ses caractéristiques techniques à son occupation sociale, en passant par les détails concernant les équipements installés, le tout connecté avec notre progiciel métier... C'est l'objectif du BIM (pour Building Information Modeling ou Modélisation des Informations du Bâtiment en français), projet numérique d'envergure piloté à l'Office par une équipe de deux personnes.

« L'objectif premier du BIM est de faciliter et fiabiliser l'accès et le partage de l'information pour tout collaborateur qui aurait besoin d'informations sur une résidence, et ce via une interface intuitive et simple d'utilisation. Grâce à des requêtes simples, nous pourrons par exemple prévoir des travaux précis et ciblés en ayant connaissance des dates de remplacement des équipements et pourrons ainsi affiner la programmation de nos travaux. »

Michel Zirnheld, Responsable du département BIM

Après une première année consacrée à la mise en route du projet et au choix du logiciel, l'année 2020 a été consacrée à la collecte des plans des logements de l'Office (85% des plans collectés) et à la numérisation de ces derniers (18% des logements numérisés). L'Office ambitionne d'avoir numérisé 100% de son patrimoine d'ici à fin 2021.

L'agence de Guebwiller sera pilote pour tester l'outil à l'automne 2021 et l'outil sera pleinement opérationnel pour l'ensemble des équipes à compter de 2022.

À noter que le Fonds de Soutien à l'Innovation de l'Union Sociale pour l'Habitat a accordé à Habitats de Haute-Alsace une subvention de 100000€ pour le développement du BIM.

#### Le portrait



# 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 2020, 79% des locataires interrogés se sont déclarés satisfaits de cette prestation.

Les prestations de ce contrat d'entretien sont assurées par la société Alsace Home Services sur tout le département du Haut-Rhin, ce qui a représenté 19 833 interventions en 2020, dont 11 818 interventions dépannage et 8 015 visites annuelles préventives.

Grâce à la mise en place de la plateforme informatique Intent, toutes ces interventions peuvent être suivies avec précisions et en temps réel.

# Impact crise sanitaire

du département BIM

www.bit.ly/hha-michel

La crise sanitaire a peu impacté la mise en œuvre de la prestation Sérénis. Les visites annuelles qui avaient dû être suspendues pendant le premier confinement ont pu être rattrapées au cours de l'année. Quant aux interventions de dépannage, les moins urgentes ont été décalées en dehors des périodes de confinement et les interventions urgentes ont pu être réalisées en respectant le protocole Covid mis en place à l'Office.

#### #RSE

# L'Office s'engage pour l'insertion

Depuis 2016, Habitats de Haute-Alsace s'est engagé pour le développement de clauses sociales dans ses marchés.

Concrètement, pour les marchés concernés, il est exigé que l'entreprise attributaire réserve une part du temps de travail (généralement 5 à 10%) à une action d'insertion qui permette l'accès ou le retour à l'emploi de personnes en difficulté : demandeurs d'emploi de longue durée, jeunes sans qualification, bénéficiaires du RSA...

L'Office peut également réserver certains marchés à des entreprises d'insertion, c'est notamment le cas pour les prestations de nettoyage.

En 2020, Habitats de Haute-Alsace a ainsi permis la réalisation de **11 758 heures** d'insertion, via 2 opérations de construction neuve (lots Gros Œuvres) et 10 marchés de nettoyage et d'entretien des espaces verts. En plus de ces heures d'insertion, **92 heures** de formation ont également été proposées aux bénéficiaires, notamment pour les accompagner dans leur recherche d'emploi.

La crise sanitaire étant également une crise économique qui a impacté un grand nombre de concitoyens, Habitats de Haute-Alsace a pris l'engagement de renforcer la démarche en 2021 en « clausant » davantage de marchés et en faisant plus régulièrement appel à des entreprises d'insertion.



# Une formation de peintre en bâtiment pour favoriser l'insertion professionnelle

Afin d'encourager l'accès ou le retour à l'emploi de ses clientslocataires, Habitats de Haute-Alsace s'est associé à l'Afpa Grand Est et à M Intérim Insertion pour proposer une formation de peintre en bâtiment à 8 personnes. Durant 4 mois, les stagiaires (dont un locataire HHA) ont ainsi suivi des cours sur le plateau technique du centre Afpa de Colmar mais également des mises en pratique au sein de logements et de cages d'escaliers mis à disposition par Habitats de Haute-Alsace. La formation a permis aux stagiaires d'acquérir les compétences pro-



au métier de peintre en bâtiment mais également d'obtenir trois certifications règlementaires. La formation s'est terminée en octobre 2020 par un Job Dating auquel ont été conviées des entreprises de peinture partenaires en recherche de nouveaux collaborateurs. Cette action de formation était une première pour Habitats de Haute-Alsace, qui souhaite créer de nouveaux partenariats avec les acteurs du territoire et faire vivre sa démarche RSE.







# LA RÉHABILITATION **DU PATRIMOINE ANCIEN**



Le chiffre



5,3 M€

investis en 2020





logements



mis en chantier



87,6%

du parc de logements familiaux construit avant 1980 réhabilités



218 logements en livraison prévisionnelle



364

logements seront mis en chantier en 2021

## Impact crise sanitaire

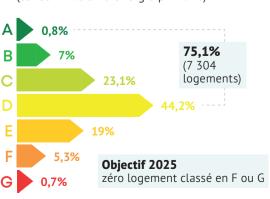
Du fait de la crise sanitaire et de l'arrêt complet du BTP durant le premier confinement, une seule réhabilitation a pu démarrer en 2020 à Soultz (18 logements), les autres ont dû être reportées, portant à 364 le nombre de logements dont les travaux seront lancés en 2021.

## Niveau de performance énergétique des bâtiments de l'Office

## Étiquette énergie

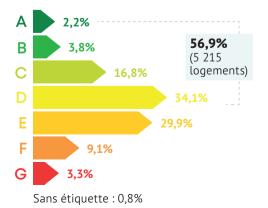
Sans étiquette: 0,7%

(consommation d'énergie primaire)



#### Étiquette climat

(quantité de gaz à effet de serre émise)



#### Les livraisons 2020

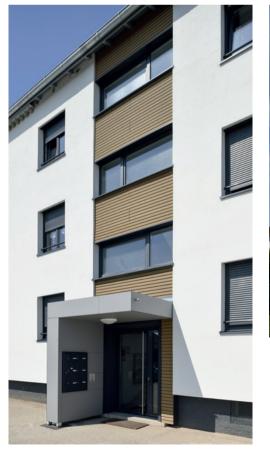
#### Ostheim rue des Écoles

LIVRAISON: octobre 2020 COMPOSITION: 24 logements F3 LOYERS: à partir de **296 €** (F3) INVESTISSEMENT : 1.5 M€ MAÎTRE D'ŒUVRE : FACTORY

Construits en 1954, les deux bâtiments de la rue des Écoles à Ostheim ont fait peau neuve et se découvrent une nouvelle jeunesse après plus de 12 mois de travaux en site occupé. Les 24 logements bénéficient désormais de fenêtres double-vitrage, d'une chaudière collective au gaz et d'une isolation thermique renforcée de toute l'enveloppe des bâtiments (toiture, façades, sous-sol).

Au sein des logements, les salles de bain ont été entièrement refaites à neuf et les baignoires remplacées par des douches. Concernant les aménagements extérieurs, les travaux ont intégré la création d'un local poubelles et d'un local vélos et les voiries ont été réaménagées pour créer des places de parking supplémentaires, tout en conservant de vastes espaces verts et des jardins partagés. Mais le plus grand changement est l'ajout de balcons rapportés qui rendent méconnaissable la résidence.







la résidence en images

www.bit.ly/hha-osthein

#### Saint-Louis Gendarmerie

LIVRAISON: février 2020

**COMPOSITION**: **6** logements de fonction

INVESTISSEMENT : 1.1 M€ MAÎTRE D'ŒUVRE : Ringenbach



Dans le cadre du projet de réhabilitation-extension de la Gendarmerie de Saint-Louis, Habitats de Haute-Alsace a réhabilité 6 logements de fonction dans le bâtiment existant et construit 8 nouveaux logements attenants (voir page 39). Les 900 m² du bâtiment (locaux de service et logements) ont été entièrement réhabilités (chauffage, ventilation, électricité, redistribution des pièces, menuiseries, extérieures et intérieures, peintures et revêtements de finitions) et les bureaux du rez-de-chaussée réaménagés avec notamment la création d'une salle d'attente, d'un accueil, d'une salle de réunion et d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite. Ces travaux s'inscrivent dans la politique d'entretien des 16 casernes de Gendarmerie en gestion par l'Office pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace.



#### Baldersheim Les Alouettes

LIVRAISON: octobre 2020

COMPOSITION: **36** logements du F3 au F5 LOYERS : de **410** € (F3) à **569** € (F5)

INVESTISSEMENT : 1,7 M€ MAÎTRE D'ŒUVRE : HBI

Construits dans les années 70, les 3 bâtiments de la résidence Les Alouettes ont été entièrement réhabilités. Pour améliorer les performances thermiques du bâti et réduire la facture énergétique des locataires, l'Office a remplacé l'une des deux chaudières de la chaufferie et mis en place une isolation par l'extérieur ainsi qu'une isolation des combles et des sous-sols. L'ensemble des fenêtres et portes fenêtres a été remplacé ainsi que les garde-corps. Au programme



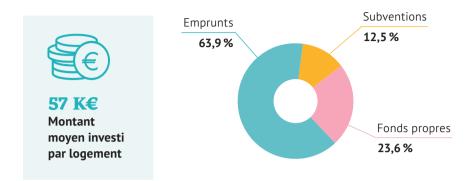
en images

www.bit.ly/hha-baldersheir

également, remise en peinture des cages d'escalier, remplacement des portes palières et réfection complète des installations électriques. Une attention particulière a été portée aux aménagements extérieurs avec la création de nouvelles aires de stationnement, d'une aire de jeu pour enfants et d'espaces de convivialité.



## Financement des opérations de réhabilitation



# « Coup de pouce » pour la performance énergétique

Depuis l'automne 2020 et dans le cadre du dispositif national des CEE (Certificats d'Économies d'Énergie), l'Office a engagé d'importants travaux d'amélioration de la performance énergétique de ses logements. Ainsi, Habitats de Haute-Alsace va remplacer les 500 plus anciennes chaudières



individuelles de son parc et renforcer l'isolation des bâtiments partout où cela est nécessaire. Toutes ces actions généreront de substantielles économies de charges énergétiques qui profiteront pleinement aux locataires sans impacts financiers pour eux.



**500** chaudières individuelles remplacées



objectifs de 50 000 m<sup>2</sup> de **combles** isolés



objectifs de 100 000 m<sup>2</sup> de **planchers bas** isolés

objectifs de

chauffage et d'eau chaude isolées

Taux de satisfaction:

Wittenheim -**Ouartier Forêt-**Schlucht-Loucheur (101 logements)

Orientation

stratégique

Le Plan Stratégique de Patrimoine

2020-2029 adopté par l'Office défi-

nit un programme de réhabilitation

ambitieux permettant de réhabili-

ter environ 1 800 logements pour un

L'Office établit son plan de réhabilia-

des personnes et du patrimoine;

l'amélioration de la performance

pour lutter contre la précarité

énergétique, avec un traitement

énergétique des bâtiments

prioritaire d'ici à 2025 pour

le DPE est classé en F et G:

les immeubles collectifs dont

• le renforcement de l'attractivité

des bâtiments permettant d'amé-

liorer les indicateurs de gestion

(vacance, impayés et rotation);

vieillissement de la population.

l'adaptation du parc au

investissement de 63 M€.

tion autour de 5 enjeux :

locatives:

• l'amélioration de la sécurité

la diminution des charges

84%

Illzach -Rue des Vosges (32 logements)

92%

## Enquêtes de satisfaction post réhabilitation

Deux enquêtes de satisfaction post réhabilitation ont été réalisées en 2020. Ces enquêtes, menées par un prestataire externe permettent de déceler d'éventuels problèmes rencontrés avec des entreprises intervenantes lors des travaux, mais éga-

lement 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.





15 000 ml de **conduites de** 





Conformément aux orientations décidées par le Conseil d'Administration de l'Office, la production de logements neufs s'est concentrée en 2020 dans les communes impactées par la loi SRU avec 100% des logements locatifs sociaux livrés situés sur ces communes. En terme de production qualitative, l'Office veille dans sa programmation à atteindre une production de 30% de logements dédiés aux Seniors.

En parallèle, et pour mener à bien sa politique patrimoniale, Habitats de Haute-Alsace a développé une activité d'aménageur permettant de réaliser une pluralité de formes d'habitat (logements sociaux, revente de parcelles pour des logements privés, Résidences Seniors...) en phase avec les attentes des collectivités locales. L'accroissement de cette activité est aujourd'hui un axe fort de développement de l'Office.



#### Laurent Biehlmann

Directeur des Investissements et du Patrimoine

# CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS



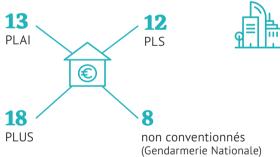




51

logements livrés







des logements livrés situés en commune SRU



**158** logements financés (agréments reçus) dont 46 % de PLUS et 37 % de PLAI parmi les logements familiaux conventionnés



73 logements mis en chantier dont 35 dédiés au Seniors pour répondre aux enjeux démographiques actuels et à venir.

Financement des opérations de construction





#### Les livraisons 2020



## Wintzenheim « Le Pastel »

LIVRAISON: novembre 2020

сомрозітіом : **21** logements du F2 au F5 + **8** pavillons individuels du F4 au F5

LOYERS : de **294 €** (F3) à **700 €** (F5)

INVESTISSEMENT : 4,4 M€

MAÎTRE D'ŒUVRE : Mongiello & Plisson



# Bollwiller « Vieil Armand »

" Vicit Aimana "

LIVRAISON: juillet 2020

COMPOSITION: 14 logements

(1 F3 / 13 F4)

LOYERS : de **417 €** (F3) à **472 €** (F5)

INVESTISSEMENT : **2,2 M€**MAÎTRE D'ŒUVRE : Artemis

Développement

# Saint-Louis Extension de la Gendarmerie

LIVRAISON: février 2020

COMPOSITION: 8 logements

INVESTISSEMENT: 1,3 M€

MAÎTRE D'ŒUVRE: Ringenbach



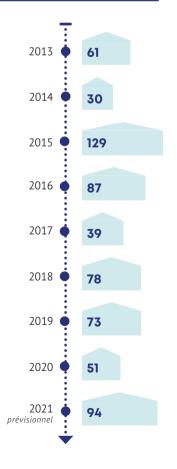
#### Le portrait



## Évolution du nombre de logements livrés

d'opérations

www.bit.ly/hha-emeric



# Orientation stratégique



Sur la période de son Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029, l'Office souhaite maintenir un rythme annuel de production neuve d'une centaine de logements par an dans un objectif affiché de renouvellement d'au moins de 1 % de son parc chaque année.

Environ 960 logements (dont 30 % dédiés aux seniors) devraient ainsi être construits sur les 10 prochaines années pour un coût moyen d'environ 130 K€/logement et un investissement global prévisionnel de plus de 125 M€.

# Stratégie en terme 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 terme 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 H&E ou similaire.

## Projet en cours

En 2020, l'Office a lancé les travaux de construction de sa 2º opération E+C- à Village-Neuf. La construction de cette résidence de 24 logements permet aux équipes de l'Office de s'acculturer à la Règlementation Environnementale 2020.



## Accompagnement des communes dans leurs projets d'habitat(s)

# Saisir les opportunités de préemption

Afin de saisir les opportunités foncières très en amont d'une opération dans les communes en déficit de logements sociaux, Habitats de Haute-Alsace s'attache à saisir dès que possible l'opportunité d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) dans le délai imparti de 2 mois à compter du moment de sa notification à la collectivité.

En 2020, l'Office a ainsi acquis un foncier par voie de préemption sur la commune de Horbourg-Wihr pour lequel il a été acté la programmation suivante :

- Deux immeubles de 8 logements locatifs sociaux.
- Un immeuble de 16 logements réalisé en accession sociale à la propriété en partenariat avec l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace et/ou la société ATHIS.

Pour les deux immeubles de logements sociaux, une étude est en cours afin de définir les modalités d'une association d'un ou plusieurs bailleurs membres de la Société Anonyme de Coordination Rhénalia.

#### Proposer des projets d'aménagement sur-mesure aux collectivités

Grâce à une équipe pluridisciplinaire et un réseau de professionnels experts (architectes, bureaux d'études, urbanistes...), Habitats de Haute-Alsace développe depuis plusieurs années un rôle d'aménageur du territoire par la viabilisation de parcelles et la réalisation de lotissements.

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 à la propriété;
- des résidences Seniors (pavillons individuels ou petits collectifs);
- des Résidences Autonomie, en partenariat avec des structures spécialisées (Apalib...);



- des EHPAD et des logements-foyers ;
- des lotissements ;
- de la revente de parcelles foncières à des investisseurs privés ou publics.

En 2020, deux projets d'envergure multioffres ont vu le jour :

• Lotissement « Vert Village » à Kingersheim: une opération d'aménagement mixte regroupant un ensemble de 12 terrains à bâtir libres d'architecte et de deux collectifs, l'un de 18 logements locatifs sociaux destinés aux Seniors, et l'autre de 16 logements destinés à l'accession sociale à la propriété. Organisée en deux tranches à densité maitrisée, l'opération « Vert Village » bénéficie d'une implantation en entrée de ville,

bordée par une emprise boisée et un quartier pavillonnaire. In fine, lorsqu'il aura maîtrisé le foncier de l'ensemble de la zone, Habitats de Haute-Alsace aura porté la maîtrise d'ouvrage d'une opération d'aménagement regroupant près de 140 logements.

Lotissement « Rue de Hombourg » à
Ottmarsheim: une opération menée
en partenariat avec la Ville et APALIB,
qui permettra la réalisation de trois catégories de logements. Sortiront ainsi
de terre une Résidence Autonomie de
25 logements, un collectif résidentiel de
15 logements destiné à l'accession sociale à la propriété, ainsi que 13 terrains
à bâtir libres d'architecte, soit 53 logements au total.



Lotissement Vert Village, Kingersheim





Pour compenser en partie les impacts financiers liés à la Réduction de Loyer de Solidarité instaurée en 2018, Habitats de Haute-Alsace développe depuis trois ans une activité d'accession sociale à la propriété en vue de générer une partie des fonds propres nécessaires à la mise en œuvre de sa politique patrimoniale.

La politique déployée permet de proposer une accession sécurisée et abordable aux locataires de l'Office dans le cadre de leur parcours résidentiel ainsi qu'aux ménages modestes extérieurs.

Pour mener à bien cette politique, l'Office dispose de deux solutions opérationnelles, à savoir :

- la vente de patrimoine ancien, via le dispositif de Vente Hlm,
- la vente de logements neufs, en lien avec différents partenaires.

Quel que soit le mode d'achat, les dispositifs d'accession proposés ont une très forte vocation sociale et contribuent pleinement au parcours résidentiel des locataires en leur offrant la possibilité de devenir propriétaire dans un cadre entièrement sécurisé.



**Jean-Simon Lizzi**Responsable
du département Ventes

# VENTE DE LOGEMENTS ANCIENS



Le chiffre



logements vendus en 2020



2,6 M€

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. En 2020, cette politique de vente portait sur un objectif de cessions fixé à 1,5 M€ net.

En 2020, sur les 13 logements vendus, 3 l'ont été à des locataires d'Habitats de Haute-Alsace, 4 à des locataires d'un autre bailleur social et 6 à des acquéreurs externes.

## 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.

# Nombre de logements vendus et prix de vente



2021 **19** (prévisionnel)



# Orientation stratégique

L'Office prévoit dans son Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029 la vente d'environ 30 logements en moyenne par an via le dispositif de Vente Hlm, portant ainsi un total de 300 logements vendus sur la période du PSP.

# Informer et accompagner les acquéreurs tout au long du parcours d'achat

Pour répondre aux nouvelles conditions de vente du patrimoine induites par la loi Elan, différents supports et outils ont été créés en 2020 dans le cadre des mises en commercialisation avec trois objectifs principaux :

- 1. Informer les clients-prospects sur les nouvelles modalités de vente de logements Hlm ainsi que sur les règles d'attribution d'un logement mis en vente via une commission interne qui permet de classer les offres d'achat par ordre de priorité;
- **2. Sécuriser** les ventes avec la création et la tenue d'un tableau de suivi des offres réceptionnées. Ce nouveau re-

- gistre permet à l'Office de pouvoir justifier si besoin que les procédures et modes opératoires de vente sont bien conformes aux principes de la règlementation (choix de l'acquéreur, mesures de publicité);
- 3. Justifier des prix de vente pratiqués avec la prise en compte des caractéristiques suivantes: consistance, prix de marché pratiqué dans le secteur, ventes réalisées de logements comparables ou en cours de vente. À noter que l'Office peut désormais fixer librement les prix de vente de ses logements sans recourir aux services des Domaines.





# VENTE DE LOGEMENTS NEUFS



Le chiffre



logements commercialisés en 2020





La société ATHIS a été créée en partenariat avec le promoteur Pierres & Territoires. Objectif: réunir les savoirfaire, les expertises 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.

L'année 2020 a été marquée par le lancement de deux nouveaux programmes en accession sociale à la propriété en partenariat avec Pierres & Territoires :

- Ribeauvillé, Le Botania : 12 logements
- Ingersheim, Le Prélude : 23 logements
- + un programme en cours de 19 logements à Horbourg-Wihr lancé en 2019

En 2020, 23 réservations ont été faites pour ces trois programmes.



Le Botania à Ribeauvillé



Le Prélude à Ingersheim



L'année 2020 a été marquée par le lancement de trois nouveaux programmes avec le promoteur Carré de l'habitat, avec lequel Habitats de Haute-Alsace a tissé un partenariat privilégié depuis 2019 pour des programmes proposés en accession sociale à la propriété :

- Uffheim, Les Carrés Cottage :
- 4 logements
- Rouffach, Les Carrés 20 : 4 logements
- Fessenheim, Les Carrés Clint : 8 logements

En 2020, 6 réservations ont été faites pour ces trois programmes.



Les Carrés à Rouffach

# Orientation stratégique

L'Office prévoit dans son Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029 la vente d'environ 30 logements en moyenne par an réalisés en maitrise d'ouvrage directe ou par le biais d'un achat en VEFA, ainsi que 30 logements réalisés par la société ATHIS, portant ainsi un total de 600 logements vendus sur la période du PSP.

#### 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.

# Habitats de Haute-Alsace intègre l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace

Habitats de Haute-Alsace a rejoint en 2020 l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA), porté par la Société d'Aménagement et d'Equipement de la Région de Strasbourg (S.E.R.S) et Procivis Alsace.

Fruit d'une collaboration entre collectivités territoriales et acteurs locaux de l'aménagement et du logement, l'OFSA offre une nouvelle opportunité d'accession abordable à la propriété via un Bail Réel et Solidaire conclu entre l'acquéreur et l'organisme.

Le mécanisme d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) est basé sur la dissociation entre le foncier et le bâti lors de l'acquisition d'une résidence principale par un ménage sous plafond de ressources: l'acquéreur est d'une part propriétaire de son logement et par ailleurs locataire de la quote-part de foncier affectée à ce logement. L'OFS reste propriétaire du foncier et le met à disposition de l'acquéreur au travers d'un Bail Réel et Solidaire (BRS). En cas de revente du logement par le propriétaire, le prix de cession du logement est encadré ; le nouvel acquéreur doit répondre aux mêmes critères de ressources et être agréé par l'OFSA.



# Les avantages du BRS pour l'acquéreur

- Un prix d'achat modéré par rapport
  à l'offre classique (jusqu'à 1/3 de
  moins que le prix du marché),
- Une redevance mensuelle maîtrisée sur le long terme (entre 1 à 2€/m²/mois en fonction de la situation du bien).
- Des droits réels rechargeables pour chaque acquéreur, permettant d'inscrire le dispositif dans la durée,
- Une sécurisation forte avec une garantie de rachat et le cas échéant de relogement.

# Les avantages du BRS pour la commune

- Un prix du bien immobilier régulé par un mécanisme anti-spéculatif (encadrement du prix de revente lors des ventes successives),
- Des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (en tant que PLS).

Habitats de Haute-Alsace est à ce jour le seul Office du Haut-Rhin adhérent à l'OFSA, et une première opportunité d'opération, située à Horbourg-Wihr, est en cours d'étude en 2021.





De cette année 2020 inédite, je retiendrais la mobilisation exceptionnelle des collaborateurs et collaboratrices de l'Office, toutes les valeurs d'HHA ont été mises en pratique!

Dès l'annonce du premier confinement, l'équipe de la Direction des Ressources Humaines et des Moyens Généraux s'est pleinement mobilisée pour assurer l'accompagnement des salarié·es, maintenir une bonne communication interne et assurer la sécurité de toutes et tous via la mise à disposition de tous les équipements de protections individuels et collectifs nécessaires.

Nous avons vécu des moments extrêmement forts et notre collectif a gagné en cohésion et en agilité. C'est une vraie réussite collective d'avoir ainsi pu continuer à assurer notre mission de service public malgré la distanciation physique et les périodes de confinement.

En parallèle et malgré la crise sanitaire, nous avons pu maintenir l'activité quotidienne de la Direction des Ressources Humaines avec le recrutement et l'intégration de 22 nouveaux collègues – dont 9 suite à la fusion avec Val d'Argent Habitat - sans oublier la poursuite des projets structurants comme le développement de notre marque employeur ou encore l'amélioration de la Qualité de Vie au Travail.



**Delphine Pasquier**Directrice des Ressources Humaines et des Moyens Généraux

# **VALORISER** ET ACCOMPAGNER LES RESSOURCES HUMAINES







**156** salarié∙es



#### Les effectifs



Ancienneté

moyenne:

11 ans







Salariés sous statut privé :



Femmes:



Hommes: 48%







Âge moyen: 45 ans



dont femmes:

35,4%

## Les métiers de l'Office

Nombre de métiers :



dont métiers de la proximité :



personnes dédiées au patrimoine (construction, entretien, réhabilitation...)



**34** personnes dédiées au service de proximité (gardiens)



**65** personnes dédiées à la relation client

**30** personnes dédiées aux fonctions support (juridique, RH, finances. comptabilité, communication, contrôle de gestion, marchés,

informatique...)



des salariés au service direct des clients-locataires

#### Les recrutements 2020

personnes recrutées en CDI

- en CDD
- Créations de poste : 6 Contrats alternance : 5 Remplacements suite
- Surcroîts à départ (retraite, mobilité, démission) : 7 d'activité : 3 Fusion Val d'Argent
  - Remplacements: 3

Personnes recrutées en intérim :

**5.3 ETP** 

2 stagiaires accueillis

personnes

recrutées

# dispositif de cooptation

Mise en place d'un

Parallèlement aux mesures mises en œuvre pour attirer et recruter de nouveaux collaborateurs et collaboratrices chaque année, Habitats de Haute-Alsace a souhaité mettre en place un dispositif de cooptation.

L'objectif principal de ce nouveau dispositif est d'encourager les salarié·es à recommander une personne de son réseau (personnel ou professionnel) pour un poste à pouvoir au sein de l'Office avec à la clé, une prime de 300 € si la personne cooptée est recrutée.

En 2020, deux nouveaux collègues ont été recrutés par voie de cooptation.

Pour m'accompagner dans ma

## **Favoriser** et accompagner la mobilité interne

Habitat: 9

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. Offrir des opportunités d'évolution aux collaborateurs et collaboratrices permet de renforcer leur implication et de favoriser leur épanouissement professionnel, c'est une illustration très concrète de la confiance accordée aux collaborateurs d'Habitats de Haute-Alsace.

Pour favoriser la mobilité interne, des outils spécifiques sont mis en place, allant de l'entretien annuel et professionnel, qui permettent d'écouter et d'accompagner les souhaits des salarié·es, en passant par des parcours d'accompagnement sur-mesure incluant formation, tutorat ou encore du coaching individuel.



« Après avoir passé plus de 10 ans à occuper des postes d'accueil et d'assistante administrative. i'ai souhaité évoluer et m'orienter vers le métier de Correspondante de site suite au départ d'un collègue de l'agence début 2020. Encouragée par mon manager, après un processus de recrutement complet, incluant des entretiens avec la DRH. le Directeur de la Relation Clientèle mais également avec un consultant externe, je suis devenue Correspondante de site en mars 2020.

prise de fonction, j'ai eu la chance de bénéficier d'un coaching individuel pendant deux mois. Avec le coach, que je voyais deux fois par semaine en visio (confinement oblige!), nous avons travaillé sur des cas concrets, notamment en terme de management, mais également sur la communication bienveillante ou encore la gestion des conflits. Cet accompagnement m'a beaucoup apporté pour mon démarrage dans le métier et plus généralement à titre personnel. Aujourd'hui le métier de Correspondante de site me plait beaucoup, c'est un métier riche et dense, qui implique des relations quotidiennes avec les locataires, les prestataires et les collègues en interne. »

Claire Latarte, Correspondante de site à l'agence de Lutterbach

Évolution de la mobilité interne

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Hommes	2	1	2	3	8
Femmes	1	3	17	2	8
Total	3	4	19	5	16

## Index égalité professionnelle femmes/hommes

Afin de mesurer l'égalité salariale entre les femmes et les hommes, la Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel impose aux entreprises de plus de 50 salariés de calculer un index d'égalité professionnelle femmes/hommes. Cette note prend en compte plusieurs indicateurs : écart de rémunération, augmentation des femmes à leur retour de congé maternité, écart de répartition des augmentations individuelles ou encore nombre de femmes représentées parmi les plus hautes rémunérations.



Au titre de l'exercice 2020, Habitats de Haute-Alsace a obtenu la note de 84/100.

Si cette note témoigne de l'attention que l'Office porte à la question de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, elle montre également une marge de progression pour les années à venir.

Convaincu que l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes est un facteur de cohésion sociale au sein de l'entreprise, Habitats de Haute-Alsace a donc souhaité s'engager à mener des actions concrètes pour améliorer ce score dans les années à venir.

Cela passera par la définition d'engagements partagés (Charte de l'égalité professionnelle...), mais également par des actions spécifiques de sensibilisation et d'accompagnement des collaborateurs et collaboratrices aux enjeux d'égalité professionnelle et d'accès aux femmes à des postes à responsabilité.

# Politique salariale : valoriser la performance individuelle et collective

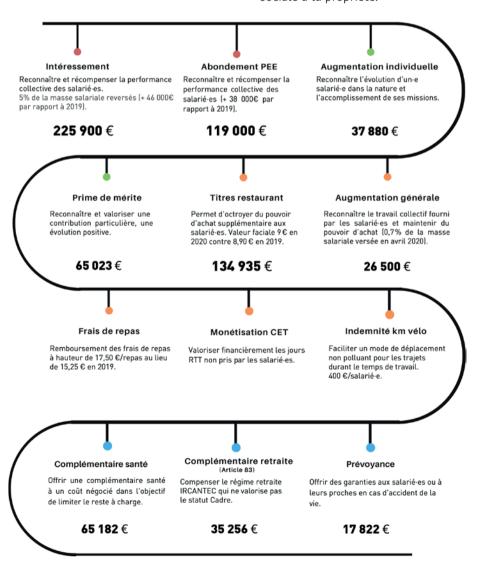
La politique salariale développée par Habitats de Haute-Alsace repose sur les valeurs mêmes de l'Office. Elle est un moyen de soutenir et valoriser la performance individuelle et collective entreprise au quotidien par l'ensemble des salarié·es. Chacune des 12 mesures qui composent la politique salariale 2020 de l'Office visent à atteindre un des quatre objectifs suivants :

- reconnaître et encourager la performance collective,
- récompenser la performance individuelle,
- favoriser le pouvoir d'achat de l'ensemble des salarié·es,
- garantir une bonne protection sociale, et notamment en cas d'accident de la vie.

La totalité des mesures décidées pour 2020 représente près de 734 000 €, soit une augmentation de 8% par rapport à 2019 (hors recrutements). C'est grâce aux bons résultats financiers obtenus par l'Office et notamment liés à une gestion efficace depuis déjà plusieurs années pour assurer son avenir dans un contexte socio-économique de plus en plus complexe qu'un tel montant a pu être dégagé.

À ce titre, Habitats de Haute-Alsace a souhaité reconnaître en 2020 :

- Le renouvellement de la certification Qualibail,
- La fusion avec Val d'Argent Habitat menée à bien en 5 mois,
- Le développement réussi de l'activité d'accession sociale à la propriété.



# QVT Qualitie de Virg Jus Traval

## Une nouvelle enquête Qualité de Vie au Travail

Une nouvelle enquête « Qualité de vie au Travail » a été lancée fin 2020 auprès de l'ensemble du personnel de l'Office. Cette enquête, qui fait suite à une première enquête réalisée en 2017, a balayé de nombreux sujets, tels que l'environnement de travail, les relations de travail, le management, la rémunération....



**129** personnes ont répondu à l'enquête (8 salariés sur 10)



soit un taux représentatif de réponse de **79**% (+13 points par rapport à 2017)

#### Indicateurs globaux



#### Épanouissement au travail :

**84%** des répondants déclarent travailler avec plaisir



# Fierté d'appartenance : 89 % des répondants

se déclarent fiers de travailler pour l'Office



## Adhésion aux valeurs :

**92** % des répondants déclarent adhérer aux valeurs de l'Office

#### Les points forts de la QVT chez Habitats de Haute-Alsace

- Des missions motivantes et adaptées aux compétences
- Une confiance accordée
- La politique de formation
- L'entraide entre collègue

#### Les axes d'amélioration

- Le partage de moments de convivialité entre collègues (en recul avec le COVID)
- La créativité possible
- La prise en compte des remarques suite à l'entretien annuel
- L'évolution au sein de l'entreprise

# Et si on travaillait ensemble ? Plein feu sur la Marque Employeur

Afin de mettre en lumière la richesse et la variété des métiers qui composent le secteur du logement social, mais également de valoriser « l'entreprise » Habitats de Haute-Alsace auprès de toutes celles et ceux qui souhaiteraient nous rejoindre, l'Office a entrepris en 2020 :

- Une refonte complète de l'espace carrière du site hha.fr sur le fond et la forme :
- La formalisation d'un parcours d'intégration sur-mesure pour tout nouveau collègue;

- L'ouverture d'une page LinkedIn pour partager l'actualité de l'Office, mais également valoriser la vie interne de l'entreprise;
- La réalisation de **11 portraits vidéos de collègues** qui présentent leur métier, leur parcours et ce qu'ils aiment le plus dans leur quotidien professionnel et que vous pouvez retrouver tout au long de ce rapport d'activité.

# Le portrait



Rithya, Correspondant de site devenu Responsable de l'agence d'Huningue suite à une mobilité interne.

www.bit.ly/hha-rithya

# La Marque Employeur en quelques chiffres :

**52%** des candidats considèrent la réputation d'un employeur comme un critère important/décisif pour postuler à une offre d'emploi.

**79%** des candidats en recherche passive sont à l'écoute de nouvelles opportunités et donc attentifs à la Marque Employeur.

**75%** des candidats seraient prêts à accepter un salaire inférieur si la réputation employeur est bonne.

# L'impact de la crise sanitaire sur l'organisation interne

#### Poursuite de l'activité et déploiement du télétravail pendant les périodes de confinement

Le télétravail, qui était en projet à l'Office mais n'avait jusque-là pas encore été mis en place a été déployé en un temps record à l'annonce du premier confinement, permettant à 67 collaborateurs sur 119 (hors gardiens) d'être équipés au 30 mars. Fin 2020, 100% des équipes éligibles au télétravail ont pu être équipées.

La continuité de l'activité et le déploiement du télétravail ont permis de limiter les situations de chômage partiel, qui a concerné 38 collaborateurs pour une durée moyenne de 12 jours durant les deux mois de confinement uniquement. Les salaires de l'ensemble des collaborateurs de l'Office ont été maintenus à 100%.

#### Élaboration d'un plan de continuité et de reprise d'activité

Afin d'assurer la sécurité de toutes et tous pendant et après la période de confinement, un Plan de Continuité d'Activité et un Plan de Reprise d'Activité ont été formalisés et partagés avec l'ensemble des équipes.

Le Plan de Continuité d'Activité a été mis en place dès le 17 mars 2020 avec pour objectif :

- La priorité absolue de préserver la santé des salarié·es et partenaires
- Assurer une continuité de service minimum à nos clients-locataires
- Garantir une reprise d'activité rapide et pérenne sur le moyen et long terme, le moment venu



La Plan de Reprise d'Activité a été déployé quant à lui à compter du 18 mai 2020 et visait à permettre une reprise dans des conditions les plus proches d'une organisation normale :

 Garantir la sécurité des collaborateurs et collaboratrices : organisation du travail et moyens / mesures de protection (rappel des gestes barrières, mesures spécifiques...)

- Minimiser les risques de propagation du virus
- Informer les locataires, fournisseurs et partenaires
- Prévenir les risques psychosociaux

# Réalisation d'une enquête interne post confinement

Après une période inédite de deux mois de confinement durant lesquels toute l'organisation de l'Office a dû être repensée, la Direction des Ressources Humaines a souhaité savoir comment les équipes avaient vécu cette période particulière et comment l'Office pourrait améliorer son organisation si une telle crise devait se reproduire. Une enquête interne post confinement a donc été réalisée en juin 2020 et 127 collaborateurs et collaboratrices y ont répondu:

- 94% des répondants estiment que l'Office a bien géré l'entrée en confinement
- 88% des répondants sont satisfaits du traitement de leur situation individuelle
- 91% des répondants estiment avoir été soutenus professionnellement pendant la crise sanitaire
- 91% des répondants jugent avoir été bien accompagnés pour leur reprise du travail en présentiel

« La réactivité du service informatique, la qualité des relations existantes entre collègues avant le confinement, les informations et le lien apportés par le Confiné Libéré ont permis l'efficacité du télétravail. Dans l'hypothèse d'un nouveau confinement, mais surtout d'une mise en place plus généralisée du télétravail, une amélioration de l'animation des équipes à distance constituera un élément important. »

« Je trouve qu'il y a eu une réelle prise en compte de chaque cas : chômage partiel, mise à disposition d'outils informatiques... »

#### Le portrait



Marie-Laure, Chargée de gestion Ressources Humaines

www.bit.ly/hha-marie-laure

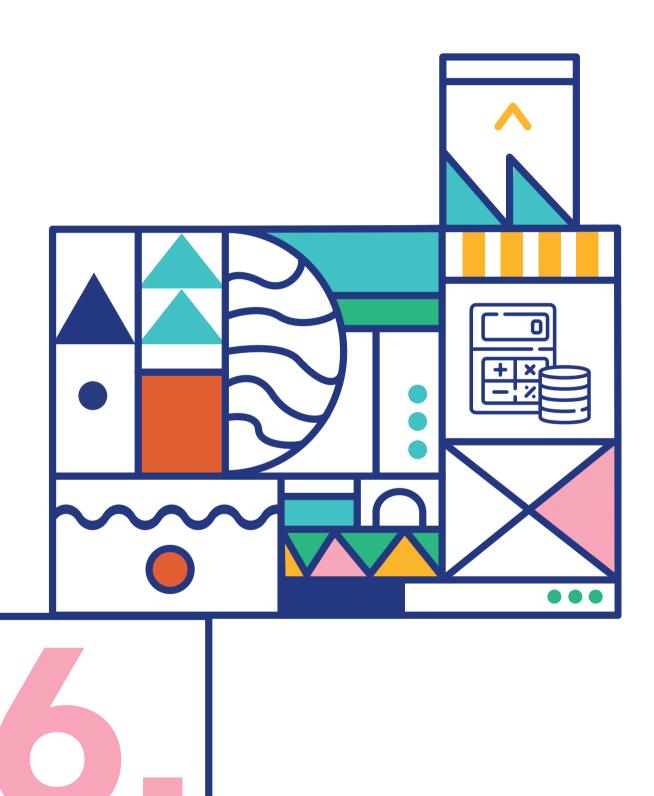
# Un plan de formation fortement impacté par la crise sanitaire

Avec un plan de formation décalé, des organismes de formation réorganisés, l'impact de la crise sanitaire n'a pas été neutre dans le domaine de la formation. Habitats de Haute-Alsace a donc repensé les pratiques en terme d'organisation logistique et rendu plus accessibles les formations à distance.

En 2020, **5 sessions de formations ont pu être réalisées à distance** et la formule ayant fait ses preuves, elle sera déployée plus avant en 2021.

- Dépenses formation : 30 500 €
- Nombre de personnes formées : 60
- Dont nombre de salariés ayant eu accès à de la formation à distance : 20
- Nombre d'actions de formation réalisées : 27







Malgré la crise traversée en 2020, l'Office a réussi à tenir ses engagements financiers et à soutenir le secteur du BTP, fortement impacté par l'arrêt des chantiers durant la première période de confinement, en accordant aux entreprises attributaires des avances de 5% à 20% du montant de leurs marchés.

La situation financière saine d'Habitats de Haute-Alsace permet d'envisager les années à venir avec une certaine sérénité, malgré les tensions d'ores et déjà constatées en 2021 sur les marchés de matières premières et sur la disponibilité des entreprises du BTP, très fortement sollicitées pour la reprise.



**Thierry Brunel**Directeur des Finances
et de la Comptabilité

# **BILAN FINANCIER**



## Une gestion maîtrisée: les principaux indicateurs 2020 d'Habitats de Haute-Alsace



#### Loyers

4 114 € / logement soit **343 € / mois** 



## **Charges locatives**

1 180 € / logement soit 98 € / mois



#### Maintenance

849 € / logement soit **20,6%** des loyers



#### Taxe foncière Prop. Bâties

320 € / logement soit **7,8% des** loyers

#### Indicateurs de structure financière



# Annuités payées

1 370 € / logement soit **33,3**% des loyers



## Fond de roulement

3 064 € / logement

(hors CGLLS) 1 047 € / logement soit **25,4% des** loyers

Frais de structure



#### Trésorerie au 31/12/2020

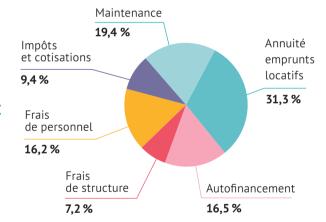
3 548 € / logement **15 mois** de dépenses courantes

## Le portrait



Régis, Comptable www.bit.ly/hha-regis

Charges et autofinancement courant



## Analyse financière

Le résultat 2020 s'élève à 4 602 K€ en diminution par rapport à 2019 (5 962 K€). L'effort de maintenance courante est très important à hauteur de 8,3 M€ soit 849 €/logement (médiane nationale 2019 du groupe de référence : 614 €/logement).

Le résultat d'exploitation locatif s'élève à 2 949 K€ contre 3 358 K€

en 2019 et représente 7,3 % des loyers de l'année.

L'autofinancement net atteint 7 076 K€ soit **17,6 % des loyers** et **723 €/logement** (médiane nationale 2019 : 323 €/logement).

**Le potentiel financier** s'élève à 20 M€ au 31 décembre 2020 soit **2 042 €/** logement (médiane nationale 2019: 1 239 €/logement).

## Bilan simplifié en K€

ACTIF	2020	2019	
ACTIF IMMOBILISÉ	310 045	301 329	
Immobilisations incorporelles	587	223	
Immobilisations corporelles	293 539	285 054	
Immobilisations corporelles en cours	15 008	15 158	
Immobilisations financières	911	894	
ACTIF CIRCULANT	49 458	39 851	
Stocks et en-cours	3 674	1 210	
Créances exploitation et diverses	11 049	9 408	
Dosponibilités et placements	34735	29 233	
CHARGES À RÉPARTIR	0	0	
TOTAL ACTIF	359 503	341 180	

PASSIF	2020	2019	
CAPITAUX PROPRES	140734	131 908	
Dotations et réserves	75 956	68 673	
Report à nouveau	28726	27 382	
Résultat de l'exercice	4602	5 962	
Subventions d'investissement	31 450	29 891	
PROVISIONS	4 837	4 696	
DETTES	213 932	204 576	
Emprunts et dettes assimilées	206 509	197 537	
Avances et acomptes reçus	263	414	
Dettes d'exploitation et diverses	7 160	6 625	
TOTAL PASSIF	359 503	341 180	

#### Compte de résultat simplifié en K€

	2020	0.4	2010	0.4
	2020	%	2019	%
MARGE BRUTE ACCESSION	865		476	
Loyers	41 214		39 076	
+ Subventions d'exploitation et d'investissement	1 4 4 9		1 321	
+ Produits divers et charges locatives	917		315	
- Amortissement et charges financières locatifs	17 214		15 561	
MARGE BRUTE LOCATIVE	26 366	100	25 151	100
Consommations tiers	3 287		3 647	
TFPB	3 132		2 803	
Entretien courant	1 631		1 483	
Gros entretien	6 686		6068	
Cotisations CGLLS	897		1 213	
VALEUR AJOUTÉE	11 598	44	10 413	41,4
Impôts et taxes sur rémunérations	579		607	
Charges de personnel	6 384		6 0 9 4	
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	4 635	17,6	3 712	14,8
+ Reprises sur amortissements et provisions	2 981		3 147	
- Dotations aux amortissements et provisions	4 6 6 7		3 501	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2 949	11,2	3 358	13,3
RÉSULTAT FINANCIER	161	0,6	119	0,5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 493	5,7	2 485	10
Impôt sur les sociétés	1		2	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4 602	17,4	5 960	23,7



## 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





