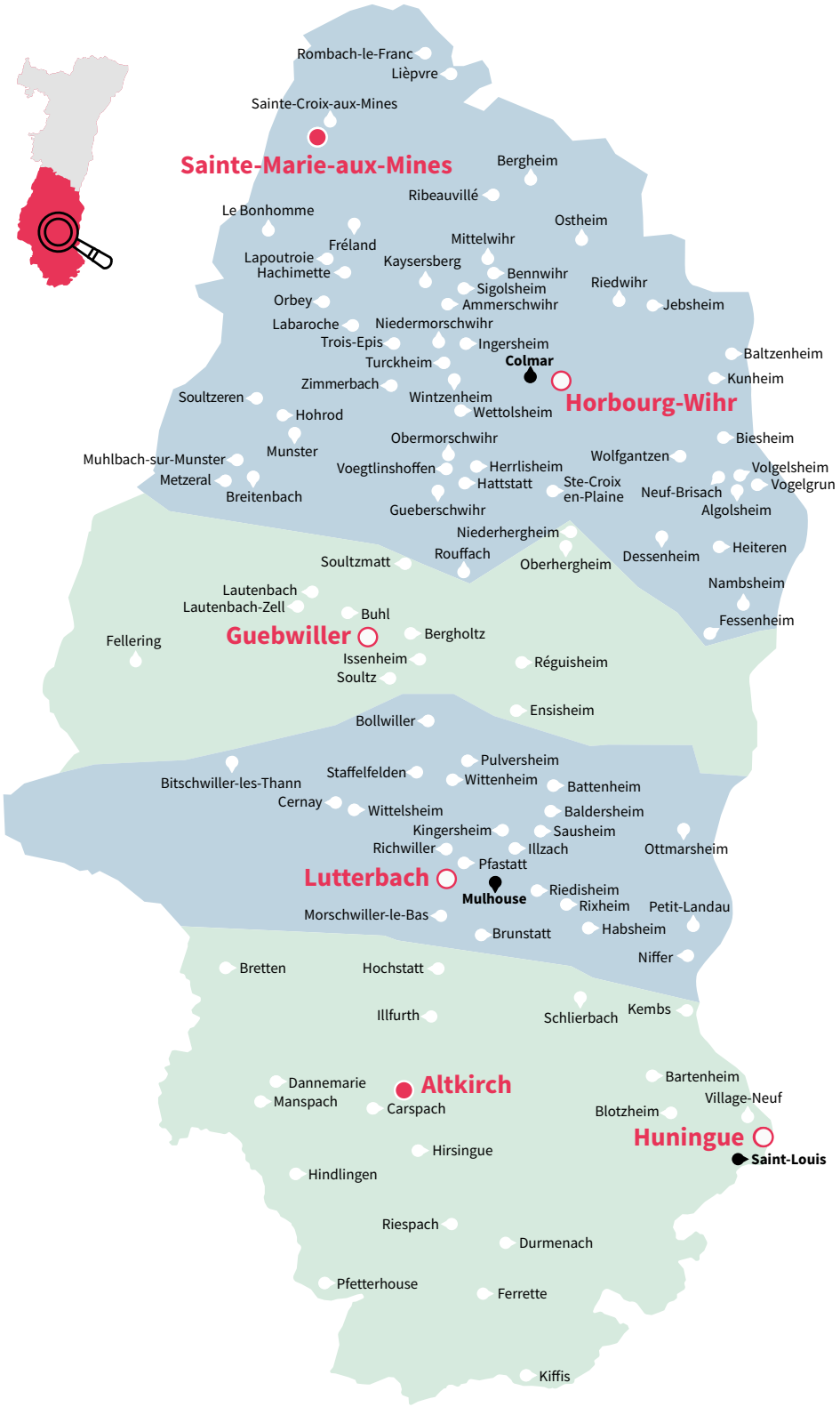
ALSACE
Collectivité européenne

Habitats
de Haute-Alsace

Rapport annuel 2024

Patrimoine immobilier de l'Office* :

112 communes d'implantation



○ 4 agences de proximité

Horbourg-Wihr
2735 logements familiaux

Guebwiller
2465 logements familiaux

Lutterbach
2533 logements familiaux

Huningue
1569 logements familiaux

* Logements familiaux, casernes de Gendarmerie et foyers

Sommaire

2 Édito
4 Qui sommes-nous
6 Temps forts 2024

1 Nos locataires

12 Accueillir
14 Loger
16 Accompagner

2 Notre patrimoine

20 Chantiers 2024
21 Chiffres clés
22 Nos livraisons en 2024
24 Réhabiliter
26 Entretenir
28 Construire et accompagner les territoires
30 Favoriser l'accession à la propriété

3 Notre organisation

34 Gouvernance
36 Accompagner et valoriser
40 Renforcer nos engagements
41 Conforter les partenariats
42 Bilan financier

Édito

Lucien Muller
Président d'Habitats
de Haute-Alsace

Guillaume Couturier
Directeur Général d'Habitats
de Haute-Alsace

2024, une année de défis, une année d'actions concrètes

En 2024, dans un contexte toujours marqué par une conjoncture économique contrainte, des tensions socialesHabitats de Haute-Alsace a poursuivi, avec constance et engagement, sa mission d'intérêt général : accueillir, loger, accompagner au mieux et à un prix abordable le plus grand nombre de haut-rhinois aux revenus modestes. Cette action s'est déployée concrètement dans un environnement exigeant, **grâce à un collectif de collaborateurs pleinement mobilisés et des partenariats solides**, en particulier avec notre collectivité de rattachement, la Collectivité européenne d'Alsace.

2024 a été marquée par **une dynamique patrimoniale soutenue** : 84 logements neufs livrés et la construction ou acquisition-amélioration de 133 logements engagée, dont près de 90% en zone SRU, pour un investissement prévisionnel de 18,5 M€. Parallèlement, près de 245 logements réhabilités auront été livrés, représentant plus de 15 M€ d'investissement. Nos efforts en matière de rénovation énergétique se sont également poursuivis avec conviction : 129 logements classés énergétiquement F ou G ont fait l'objet de travaux de rénovation thermique et des études de renforcement du déploiement des énergies renouvelables sur le parc (photovoltaïque, biomasse, réseaux de chaleur,...) ont été lancées. L'activité d'accession sociale à la propriété, axe fort de diversification de nos activités, a elle aussi été confortée avec la mise en chantier de 68 logements et la commercialisation des premiers logements en Bail Réel Solidaire, en lien avec notre partenaire ATHIS.

La qualité de service, pilier de notre identité, est demeurée une priorité centrale des équipes de l'Office. Le renouvellement par l'AFNOR de la certification Qualibail pour 2024-2026, ainsi que les résultats de l'enquête de satisfaction menée début 2024 (88 % de satisfaction, 2ème meilleur taux sur les 9 bailleurs alsaciens enquêtés), confirment cet engagement. En parallèle, des actions ciblées d'innovation sociale ont été développées, avec une attention particulière aux locataires les plus fragiles (séniors, familles en grande précarité,...).

Enfin, la qualité de notre gestion interne a été pleinement reconnue en 2024 par le rapport définitif de l'ANCOLS, qui souligne notre rôle d'acteur social majeur et de confiance sur le territoire, notre gestion patrimoniale rigoureuse et notre gestion financière saine. portées par Habitats de Haute-Alsace pour l'avenir ?

▲ Présentation des voeux par Lucien Muller, Président, et l'ensemble du comité de direction de l'Office – 23 janvier 2025

Une ambition affirmée pour les années à venir

L'année 2024 a également été structurante avec la formalisation de notre vision stratégique portée par une ambition claire :
Être un acteur incontournable de l'habitat au service des Haut-Rhinois.

Mais dans un monde en constante mutation, il ne s'agit pas seulement d'anticiper l'avenir, mais bien de le prévoir et de le construire. Fidèle à son ADN, Habitats de Haute-Alsace a toujours été acteur du changement pour s'assurer de sa pérennité, en anticipant à travers des projets utiles, concrets et innovants et en se donnant les moyens pour atteindre ses objectifs.

C'est dans cet esprit qu'ont été définis les cinq axes stratégiques de l'Office : des orientations qui n'ont rien de théoriques puisqu'elles irriguent déjà de nombreux projets et mobilisent activement les équipes aux côtés des élus, des collectivités et de nos partenaires de terrain.

1. Être un acteur actif de la décarbonation et de la sobriété énergétique pour un logement durable et abordable : Face à l'urgence climatique et à la nécessité de préserver le pouvoir d'achat de nos locataires, l'Office accélère sa transition énergétique. Pour ce faire, une refonte du Plan Stratégique du Patrimoine 2020–2029 de l'Office sera conduite en 2025 pour intégrer plus largement les enjeux de la loi Climat et Résilience, l'évolution des coûts de l'énergie, et la nécessaire décarbonation des équipements techniques de notre patrimoine. Cette démarche s'inscrira dans une coordination renforcée avec les membres de Rhénalia, pour une action concrète et massive sur nos territoires.

2. S'engager pour un logement solidaire et inclusif, adapté au vieillissement : Cet axe s'incarne dans le développement de projets d'habitats inclusifs et de résidences autonomie, dans le renforcement des adaptations du parc (remplacement d'équipements sanitaires, etc.), ainsi que dans la poursuite du projet « Repair'âge » qui permet de proposer plus qu'un logement en analysant et anticipant les besoins des locataires âgés isolés et ainsi de favoriser leur maintien à domicile dans des conditions optimales.

3. Offrir un accompagnement personnalisé et une qualité de service renforcée : L'ancrage territorial de nos six agences et antennes de proximité, combiné à une progression régulière des effectifs en proximité et à l'accélération de la digitalisation de nos services (démarches dématérialisées, développement du portail locataire, etc.) permettra de consolider et renforcer la qualité de service apportée à nos clients-locataires tout au long de leur parcours résidentiel.

▲ Cérémonie des voeux – 23 janvier 2025 à Wettolsheim

4. Favoriser l'épanouissement professionnel et personnel de nos collaborateurs et cultiver l'envie : parce que la qualité de service ne peut exister sans un collectif engagé et reconnu, l'Office poursuivra sa politique RH active en matière de développement des compétences, d'accueil et d'accompagnement des collaborateurs et des managers, des conditions de travail et des temps de cohésion interne afin de renforcer la motivation et l'attractivité de ses équipes.

5. Conforter nos partenariats pour répondre aux besoins des territoires : En tant que bras armé de la Collectivité européenne d'Alsace, l'Office renforcera en 2025 son soutien à la mise en œuvre de sa politique de l'Habitat sur le Haut-Rhin, avec notamment une attention particulière à la rénovation de maisons alsaciennes et le développement d'habitats adaptés aux Séniors. Les partenariats actuels avec ATHIS et Rhénalia seront consolidés et de nouveaux partenariats – institutionnels, financiers, techniques ou associatifs – seront tissés pour accompagner des projets d'envergure que l'Office ne pourrait porter seul. Un bel exemple de ce que signifie pour nous « Seul, on va plus vite, ensemble on va plus loin ».

L'ensemble de ces axes stratégiques ne pourraient, comme toute ambition, se réaliser sans un collectif engagé et un écosystème solide pour les porter au quotidien. Aussi, nous tenons à saluer l'engagement et la mobilisation au quotidien de nos 168 collaborateurs ainsi que la confiance accordée par la Collectivité européenne d'Alsace envers son outil opérationnel. Grâce à cette dynamique collective, Habitats de Haute-Alsace est aujourd'hui un acteur solide, agile et engagé, prêt à relever les défis de demain en restant fidèle à son exigence première : être utile, aujourd'hui et demain, et accompagner au mieux les besoins en matière de logements aidés, abordables et de qualité sur le Haut-Rhin.

Bonne lecture à toutes et à tous !

Lucien Muller,
Président

Guillaume Couturier,
Directeur Général

Qui sommes-nous ?

Office Public de l'Habitat créé en 1927, Habitats de Haute-Alsace est rattaché depuis le 1er janvier 2021 à la Collectivité européenne d'Alsace. L'Office a pour mission d'offrir un habitat abordable et de qualité aux personnes aux ressources modestes, en partenariat avec les collectivités locales. Au service des habitants et des élus locaux, Habitats de Haute-Alsace développe un panel d'activités et de nouveaux services faisant de lui un véritable ensemblier de l'habitat.

Une ambition : Être un acteur incontournable de l'Habitat dans le Haut-Rhin

Nos orientations stratégiques 2024-2027

1. Loger & accompagner nos clients-locataires avec la meilleure qualité de service possible

Avec près de 10 000 logements en gestion sur tout le Haut-Rhin, Habitats de Haute-Alsace n'a de cesse de vouloir faire de la qualité de service apportée à ses clients-locataires sa priorité. En lien avec son réseau de partenaires, l'Office s'attache à proposer des services et solutions Habitat adaptés à chaque personne en fonction de sa situation et ses besoins : donner l'opportunité à des jeunes de s'installer, accorder aux familles le coup de pouce pour faire face aux aléas de la vie, proposer de nouveaux services pour améliorer le quotidien de ses locataires, ...

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

2. Être un leader du vieillissement pour accompagner la transition sociétale

Conscient des enjeux sociétaux à venir, avec plus de 30% de la population haut-rhinoise qui aura plus de 60 ans d'ici 20 ans, Habitats de Haute-Alsace souhaite renforcer et amplifier ses actions en faveur de l'accompagnement des personnes âgées. Offrir aux Séniors les moyens de poursuivre une existence autonome tout en restant dans leur logement, c'est l'objectif que s'est fixé l'Office pour les prochaines années, avec la construction de nouvelles résidences autonomie et séniors, l'accélération de l'adaptation de logements dans le patrimoine existant, voire la création de nouveaux services en lien avec les partenaires de l'Office pour réduire le premier facteur de perte d'autonomie qu'est la perte de lien social.

▲ L'ensemble des équipes d'Habitats de Haute-Alsace réunies lors de la journée de cohésion en juin 2024

3. Être acteur de la performance énergétique et de la décarbonation : penser globalement, agir localement

Attentif à la qualité de vie de ses locataires et conscient de sa responsabilité environnementale en tant que bailleur social de près de 10 000 logements, Habitats de Haute-Alsace mobilise annuellement des moyens importants pour construire et réhabiliter durablement son parc immobilier.

Au vu des besoins de son parc existant, la réhabilitation est et reste la priorité pour l'Office en vue de maintenir l'attractivité de ses logements, de réduire les charges énergétiques de ses locataires et de limiter l'impact environnemental du bâti.

Habitats de Haute-Alsace vise ainsi, dès que possible, l'obtention du label « BBC Effinergie rénovation » attestant de la performance thermique des résidences réhabilitées, maintient ses objectifs d'éradication des logements classés énergétiquement F et G conformément aux exigences calendaires de la loi Climat et Résilience, et lancera début 2025 un bilan carbone de ses activités pour permettre d'intensifier les actions liées à la décarbonation de son patrimoine une fois les opportunités ciblées.

Concernant la construction neuve, l'ambition de l'Office se traduit par le développement de projets de constructions durables et responsables, en accélérant le recours aux éléments structurants à faible empreinte environnementale et gaz à effet de serre (ossature et menuiseries bois, matériaux biosourcés,...) et aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, chaudières bois, réseaux de chaleur,,...), tout en continuant de produire des logements performants et confortables (certification NF Habitat Haute Qualité Environnementale par CERQUAL).

4. Conforter l'engagement et favoriser l'épanouissement professionnel des collaborateurs

Dans un monde qui se complexifie, et bouge très rapidement, Habitats de Haute-Alsace a conscience de la force du collectif de ses collaborateurs, car c'est lui qui permet à l'Office de répondre efficacement aux attentes de ses locataires et de ses partenaires, et de se projeter dans l'avenir.

Cette force sera maintenue et confortée à l'avenir à travers un engagement soutenu en matière d'amélioration de la Qualité de Vie au Travail (QVT) des 168 collaborateurs de l'Office.

5. Partenaire par nature pour répondre aux besoins des territoires

Habitats de Haute-Alsace a de multiples savoir-faire : maîtrise de la prospection foncière, aménagement global de lotissements, viabilisation de parcelles, maîtrise du financement des projets, construction de résidences en locatif social et en accession sociale à la propriété, partenariat avec des promoteurs immobiliers et construction de produits spécifiques (Gendarmeries, résidences autonomie, habitats inclusif, ...).

Mais dans un monde qui change, il est indispensable d'écouter l'écosystème, de mutualiser ses forces et de s'entourer de prestataires et partenaires aux savoir-faire complémentaires (Rhénalia, ATHIS, monde associatif,...) pour développer des projets plus ambitieux et ainsi répondre à l'ensemble des besoins des territoires.

Temps forts 2024

1

2

3

3

AVRIL

#Innovation

Inauguration de la Résidence Emile Zola à Wittenheim 1

Une réhabilitation importante qui a permis de réduire de 40% à 60% les consommations énergétiques des locataires, grâce au remplacement du système de chauffage individuel électrique par une chaufferie collective bois et des travaux d'isolation thermique des bâtiments.

JUIN

#séniors

Inauguration de la Résidence « Le Hameau d'Amélie » à Wittelsheim 2

8ème résidence autonomie de l'Office (4ème en partenariat avec Amaelles), le « Hameau d'Amélie » est composé de 3 bâtiments en étoile, avec 35 logements (25 F2 et 10 F3) répartis dans les différentes ailes. Elle a accueilli ses 20 premiers résidents au mois de mai 2024.

#QVCT

1ère journée de cohésion 3

Présentation des orientations stratégiques de l'Office, team building sur le thème des Jeux Olympiques, déjeuner convivial et visite pédestre des opérations passées et futures de l'Office au sein de la commune de Turckheim, la 1ère journée de cohésion a été fortement appréciée par les 148 collaborateurs des agences de proximité et du siège qui y ont participé.

4

5

SEPTEMBRE

#intégration

Accueil des nouveaux collaborateurs 4

Organisée chaque année pour les collaborateurs et collaboratrices ayant récemment rejoint l'Office, la journée d'intégration se veut un moment privilégié dédié à la découverte. Échanges et jeux pour apprendre à mieux connaitre l'Office et ses collègues, et visite de patrimoine l'après-midi, cette journée a permis d'entrevoir la diversité et la richesse humaine et patrimoniale de l'Office.

#partenariat

Salon des Maires du Haut-Rhin 5

Le 19 septembre 2024, l'Office participait au 5ème salon des Maires du Haut-Rhin à Mulhouse avec ses partenaires Pierres et Territoires Alsace et l'Établissement Public Foncier d'Alsace. L'occasion de mettre en lumière le rôle d'ensemblier de l'habitat de l'Office, avec les différentes facettes de ses activités : aménager, construire, gérer, loger...

Temps forts 2024

OCTOBRE

#inauguration

Lotissement Vert Village à Kingersheim 6

Cette opération est emblématique pour l'Office en regroupant sur une même emprise l'ensemble de ses savoir-faire : prospection foncière, aménagement global d'un lotissement, viabilisation de parcelles, construction de résidences en locatif et en accession sociale à la propriété. Ce lotissement a été inauguré le 2 octobre 2024 en présence de Frédéric Bierry, Président de la Collectivité européenne d'Alsace.

#culture

Mécénat avec l'Ecomusée d'Alsace 7

L'Office a répondu à un appel à mécénat de l'Ecomusée et de la Fondation de France pour la restauration de la Maison du Vigneron (maison alsacienne datant de 1706 et originaire de Wettolsheim). Un partenariat gagnant gagnant, puisque l'Office bénéficie ainsi de contreparties culturelles destinées à ses locataires et d'un nouveau partenaire enclin à l'accompagner dans son projet d'identification des éléments constitutifs de la «maison alsacienne du 21ème siècle» avec ses connaissances et contacts.

NOVEMBRE

#1ère pierre

Pose du 1er panneau bois au sein de l'écoquartier de Lutterbach 8

Mêlant performance énergétique du bâtiment, confort des logements (certification NF Habitat Haute Qualité Environnementale) et respect des exigences environnementales (ossature mixte bois béton, panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée,...), le projet de construction de la Résidence « L'Échappée verte » au sein de la ZAC des Rives de la Doller à Lutterbach a été officiellement lancé avec la pose d'un premier "panneau bois" le 14 novembre 2024.

#stratégie

Séminaire Acteam 9

Mi-novembre, les managers et experts métiers de l'Office se sont retrouvés à Husseren-les-Châteaux pour un séminaire orienté stratégie et cohésion. L'occasion d'apporter de la visibilité et d'échanger sur les objectifs stratégiques et les projets engagés ou devant être engagés pour les atteindre, mais également de remercier l'ensemble des équipes pour leur engagement, leur agilité et leur performance au quotidien.

Nos locataires

Accueillir

99 %
des décisions après CALEOL sont communiquées dans les 3 jours

100 %
des nouveaux locataires reconnaissent la qualité de l'accompagnement lors de leur demande de logement

Début 2024, 16 506 demandes actives étaient recensées dans le fichier de la demande locative sociale pour le Haut-Rhin, soit une augmentation de +8,6% par rapport à 2022. Consécutivement, la tension de la demande augmente et se rapproche du seuil de 4 demandes pour une attribution dans le Haut-Rhin.

Les propositions de logements s'attachent à :

- **Satisfaire les besoins et attentes des demandeurs ;**
- **Garantir une mixité sociale pour favoriser le bien vivre ensemble ;**
- **Respecter les obligations en termes d'accueil des publics prioritaires :** conformément aux attentes de la Loi Egalite et Citoyenneté, la part des attributions aux publics prioritaires parmi les attributions réalisées par l'Office est passée de 16% en 2017 à 62% en 2024, démontrant le total engagement d'Habitats de Haute-Alsace au service d'un logement aidé accessible aux plus fragiles.

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

73,8 %
ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources pour l'accès au parc social

43 ans
Âge moyen des demandeurs principaux

26 %
ont un emploi stable (CDI ou fonctionnaire)

36 %
sont des familles monoparentales

23,6 %
étaient déjà locataires du parc social

Attribution de logements et accueil des nouveaux locataires : une politique lisible, équitable et concertée

Les 4 Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) localisées au sein des agences de proximité de l'Office sont au cœur de la mission d'utilité sociale d'Habitats de Haute-Alsace.

80
Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements
2 764 demandes instruites

7,7 %
Taux de rotation (hors mutations internes)

62 %
d'attributions aux ménages prioritaires (handicap, victimes de violences, ...) dont 20% relèvent du contingent préfectoral

117
attributions aux demandeurs du 1er Quartile de revenus (13,7 %)

Papernest : un partenariat pour améliorer l'expérience locative dès le premier jour

Habitats de Haute-Alsace a noué en 2024 un partenariat avec Papernest, une plateforme française qui accompagne les ménages dans la gestion de leurs démarches administratives liées au logement. Ce service, proposé gratuitement aux nouveaux locataires de l'Office depuis le mois d'avril 2024, simplifie en quelques clics leurs formalités d'emménagement et leur permet de réaliser de potentielles économies : comparaison, résiliation et souscription de différents contrats (gaz, électricité, box internet, etc.), assurance habitation, redirection de courrier, ...

Une démarche qui s'inscrit pleinement dans la volonté de l'Office de placer l'écoute et la qualité de service au cœur de la relation locative en facilitant le parcours résidentiel dès l'entrée dans les lieux.

- 101 mises en relation par les agences de proximité en 2024, 61 locataires ont donné suite et été accompagnés par Papernest.

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 2024, 92% des nouveaux entrants se sont déclarés satisfaits de l'Office et 79% recommanderaient Habitats de Haute-Alsace à des proches.

Les taux de satisfaction par grande thématique :

Accueil

96 %

Orientation de la demande de logement et suivi de l'attribution

94 %

Informations données lors de la signature du bail

97 %

État du logement et des équipements

77 %

Le référentiel Qualibail comprend 6 engagements concrets et 28 sous-engagements qui garantissent aux locataires un service de qualité depuis leur entrée dans le logement jusqu'à leur départ :

1 Orienter les demandeurs à chaque étape d'une demande de logement

2 Faciliter l'emménagement, agir pour le confort et la sécurité

3 Assurer le bon déroulement de la location

4 Traiter les demandes d'interventions techniques

5 Informer les locataires et évaluer les interventions effectuées

6 Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel

▲ "CALEOL Day" à la Vigneraie de Wettolsheim en juin 2024

Un séminaire inédit pour renforcer le dialogue autour des attributions

Le 20 juin 2024 a eu lieu le « CALEOL Day », regroupant les membres des 4 CALEOL d'Habitats de Haute-Alsace autour d'un objectif commun : partager les constats et les indicateurs de suivi des attributions, renforcer les synergies entre l'ensemble des membres et anticiper les évolutions à venir concernant les politiques d'attribution. Premier séminaire du genre organisé par l'Office, il a permis aux membres des Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (élus des collectivités, représentants des locataires, ...) de découvrir le bilan 2023 des attributions, tout en ouvrant des perspectives sur les réformes en cours : cotation de la demande, gestion en flux, traitement des publics prioritaires, mutations internes et évolution des critères d'occupation des logements.

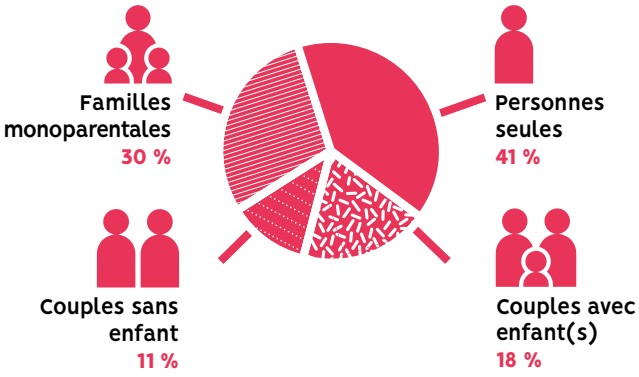
Loger

Nos locataires, chiffres clés :

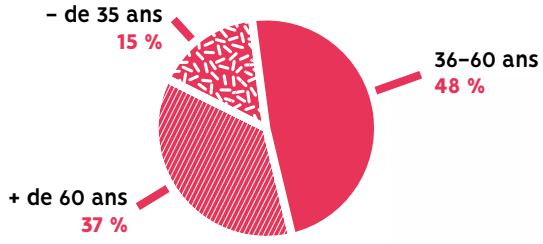
19 713
personnes logées

8 909 locataires en titre,
dont 888 nouveaux locataires accueillis en 2024

Situation familiale :



Âge du signataire du bail :



Âge moyen du titulaire du bail : 55 ans

Le profil des locataires du parc reflète à la fois l'ambition de mixité sociale et l'utilité sociale d'Habitats de Haute-Alsace

Ressources et emploi :

23 %
des locataires en titre sont en CDI

64,4 %
des locataires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds permettant l'accès au logement social

23 %
des locataires en titre sont retraités

Aides personnelles au logement

En décembre 2024, parmi les locataires d'Habitats de Haute-Alsace, 47,9% bénéficiaient d'une Aide au Logement (ALS ou APL). Parmi ces locataires, 77,4% étaient concernés par une Réduction de Loyer de Solidarité d'un montant moyen de 71,7€.

Vacance

Habitats de Haute-Alsace présente depuis plusieurs années un taux de vacance globale inférieur a la médiane nationale. Ainsi, en 2024, la vacance globale de l'Office s'élève à 3.6% (337 logements), inférieure a la médiane nationale (4,9 %). Une baisse du taux de vacance de 0,4 points (10%) par rapport à 2023, en lien avec de nombreuses actions mises en place pour revenir aux niveaux connus par l'Office il y a quelques années :

- Vacance commerciale : 197 logements (2% du parc) dont vacance de plus de 3 mois : 109 logements (1,1% du parc)
- Vacance technique : 115 logements (1,1% du parc)
- Vacance stratégique : 25 logements (0,2% du parc)

Enquête de satisfaction triennale : 88% de locataires satisfaits !

Seul bailleur social alsacien à être certifié Qualibail pour ses activités de gestion locative (certification obtenue par l'AFNOR et renouvelée depuis 2017 au travers d'audits annuels), Habitats de Haute-Alsace s'engage au quotidien pour apporter le meilleur accompagnement possible à ses locataires. Cette politique de qualité de service est régulièrement mesurée grâce à des dispositifs d'enquêtes de satisfaction portant notamment sur la résidence, le logement, la qualité de vie et la relation avec les équipes de l'Office.

En 2024, une nouvelle enquête triennale de satisfaction des locataires a été menée en lien avec 9 autres bailleurs alsaciens, représentant 73 000 logements sur les 123 000 présents en Alsace. Un échantillon représentatif de 900 locataires sollicités concernaient Habitats de Haute-Alsace (10% des logements familiaux gérés).
Avec 88% de locataires satisfaits, l'Office maintient un niveau de satisfaction global stable par rapport à la dernière enquête de 2021 (90%), et se situe 8 points au-dessus de la moyenne du groupement alsacien. Des résultats encourageants qui sont le fruit d'un travail collectif et d'une ambition forte en matière de qualité de service.

Parmi les indicateurs significatifs, il convient de souligner :

90 %
de locataires satisfaits de l'accueil qui leur est réservé par les services de l'Office

83 %
de locataires satisfaits de leur logement et leur résidence

83 %
de locataires recommanderaient Habitats de Haute-Alsace.

Des axes d'amélioration ont toutefois été identifiés lors de cette enquête et font l'objet de plans d'actions pour renforcer la qualité du service rendu (propreté des espaces communs, délais de traitement des demandes d'interventions techniques, ...).

Accédez à la synthèse de l'enquête de satisfaction en flashant le QR Code suivant avec votre téléphone !

L'enquête sur le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) désormais dématérialisée

Soucieux de simplifier les démarches administratives de ses locataires, l'Office a développé une nouvelle plateforme dédiée à l'enquête annuelle sur le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) en octobre 2024. Accessible depuis un smartphone, une tablette ou un ordinateur, elle permet aux locataires de répondre à l'enquête de manière simplifiée (interface moderne et navigation simplifiée, informations préremplies, dépôt de documents en ligne) et en toute sécurité (un lien d'accès avec QR Code personnalisé leur a été envoyé par courrier).

Interfacé avec le Portail Locataire (qui compte aujourd'hui plus de 3 900 comptes créés), ce nouveau service facilite les démarches pour les locataires tout en contribuant à une meilleure efficacité interne. Il permet notamment de générer d'autres types d'enquêtes, de réduire les coûts de traitement (estimés à 10 000 € par an) et de limiter l'impact environnemental en diminuant l'usage du papier et des envois postaux. Un service innovant au bénéfice des locataires comme de l'Office.

Gestion de la demande et des réclamations : transparence et rapidité

4 878 demandes et réclamations ont été enregistrées en 2024, un chiffre en baisse par rapport à l'année 2023 :

- **74% des demandes sont d'ordre technique**
- **8% liées à des troubles de voisinage**
- **2/3 sont traitées directement par les agences de proximité**

L'Office maintient un excellent taux de traitement des réclamations, avec 93% des réclamations techniques et administratives qui ont reçu une réponse sous 8 jours.

Accompagner

Créer du lien et de la cohésion sociale pour lutter contre les exclusions et améliorer le quotidien de nos locataires.

Plan de Concertation Locative : un nouveau cadre pour renforcer le dialogue avec les locataires

En 2024, l'Office a renouvelé son engagement en matière de dialogue avec les locataires en signant un nouveau Plan de Concertation Locative (PCL), en partenariat avec la CNL (Confédération Nationale du Logement) et la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) représentées au sein du Conseil d'Administration de l'Office. Fruit d'un travail collaboratif étroit, cet accord redéfinit le fonctionnement du Conseil de Concertation Locative (CCL), lieu de dialogue et d'échange entre l'Office et les représentants des locataires, et précise les thématiques prioritaires qui y seront abordées pour structurer le cadre d'échanges régulier, transparent et constructif. Une démarche règlementaire mais que l'Office a abordé avec une volonté réelle d'écoute et de prise en compte des attentes de ses partenaires locataires.

> « Être à l'écoute, relayer les besoins et les informations, accompagner les locataires dans les difficultés : aujourd'hui plus que jamais, on souhaite être utile. Ce n'est pas toujours facile car nous ne pouvons pas résoudre tous les problèmes mais cet engagement bénévole au profit des locataires nous tient à cœur et contribue au bon fonctionnement d'Habitats de Haute-Alsace»

confie Annie Chardon, administratrice CNL au Conseil d'Administration d'Habitats de Haute-Alsace

▲ Signature du nouveau Plan de Concertation Locative par les représentants de la CNL (Annie Chardon) et la CLCV (Louis Klur)

Accompagner les locataires en difficultés économiques

Dans un contexte économique instable, avec une précarisation croissante des nouveaux entrants (seuls 42% des nouveaux entrants disposent d'un emploi stable), l'accompagnement des locataires en difficulté reste un engagement fort de l'Office. Sur le terrain, trois conseillères sociales assurent chaque semaine des permanences au sein des 6 points d'accueil de proximité de l'Office et se déplacent régulièrement au domicile des locataires pour informer, orienter, et accompagner les ménages en situation d'impayés. En parallèle, quatre chargées de recouvrement travaillent également en proximité pour prévenir l'aggravation des situations et proposer des solutions adaptées et personnalisées aux locataires en fragilité économique.

Grâce à cette mobilisation, et malgré une pression croissante sur le pouvoir d'achat liée en grande partie à l'augmentation des charges énergétiques, les équipes de l'Office ont pu maintenir un niveau global maîtrisé d'impayés à 7,23%. Un engagement fort et durable qui a permis à de nombreux locataires de retrouver une stabilité et éviter la spirale de l'endettement.

7
salariés
contribuent directement à l'accompagnement social des locataires

407
visites à domicile
pour accompagner les locataires dans les démarches de demande d'aide financière

1 400
locataires présents en situation d'impayés (soit 1 locataire sur 6), dont 515 depuis plus de 3 mois

62
dossiers d'aide sur quittance acceptés en 2024, pour un montant d'aide de 68,5K€

- En décembre 2024, 4 236 locataires (47.9%) bénéficiaient d'une Aide au Logement (ALS ou APL). Parmi ces locataires, 77% étaient concernés par une Réduction de Loyer de Solidarité d'un montant moyen de 71,7€
- 12 449 relances suite à impayés et 680 plans d'apurement étaient actifs au 31 décembre 2024
- 156 saisines CCAPEX
- Suite à la signature d'une convention avec Action Logement et la mise en place d'une Aide Energies, près de 80 dossiers d'aide ont été acceptés en 2024, pour un montant total d'aide de 46,5K€

Défi Eco-gestes : un accompagnement de proximité pour une sobriété énergétique et environnementale

Face à la hausse continue des coûts de l'énergie et à une paupérisation croissante d'une partie de des locataires, l'Office a engagé en 2024 un dispositif ambitieux d'accompagnement de ses locataires à l'appropriation des écogestes, source d'économie et d'engagement vers un monde plus durable.

Inscrite dans le cadre du contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 » de Mulhouse Métropole Agglomération, la démarche a été déployée dès le mois de mai 2024 dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) de Mulhouse, Illzach et Wittenheim avec pour objectif d'aider les locataires de ces quartiers à mieux comprendre et maîtriser leurs consommations d'eau, d'électricité ou de chauffage, avec des répercussions positives tant sur leurs charges que sur leur confort de vie.

Cela s'est traduit en 2024 par du porte-à-porte auprès des locataires, des stands en pieds d'immeubles et des entretiens individualisés pour déterminer les leviers d'économie en fonction de la composition familiale, de la typologie et des équipements du logement. 260 ménages ont accepté d'être accompagnés dans le cadre de ce « Défi écogestes » et bénéficient actuellement d'un suivi pluriannuel pour ancrer durablement ces pratiques au quotidien. La démarche se poursuit en 2025.

Renforcer le bien vieillir chez soi, un enjeu stratégique pour l'Office

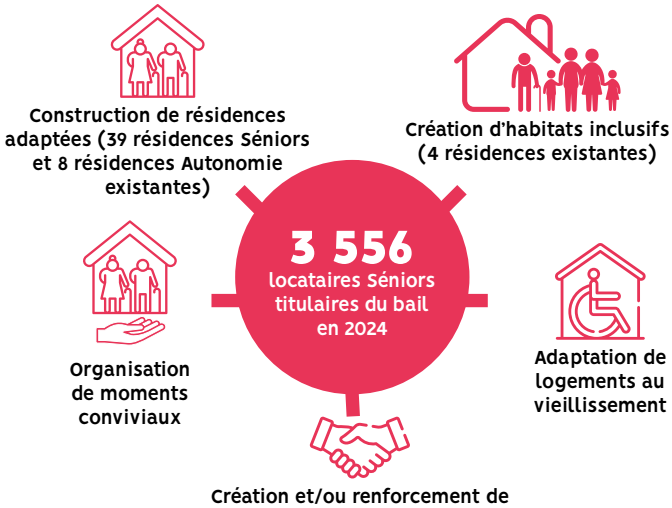
Afin de répondre aux défis de demain en matière de vieillissement de la population, Habitats de Haute-Alsace a engagé en 2024 une démarche d'accompagnement renforcé des locataires séniors de son parc, pour que chaque aîné puisse rester le plus longtemps et le mieux possible dans son logement. Une démarche qui s'inscrit pleinement dans la politique de responsabilité sociétale (RSE) de l'Office ainsi que dans sa mission intrinsèque d'utilité sociale, et qui s'appuie sur une analyse précise de l'occupation sociale de son parc, avec 2 981 locataires qui avaient plus de 65 ans en 2019, 3 556 en 2024, et une estimation à 4 100 locataires en 2035.

Engagé depuis plusieurs années à travers une importante politique de construction de résidences adaptées (construction annuelle d'une à deux résidences Séniors sur le territoire départemental), la démarche se veut aujourd'hui plus globale avec l'adaptation amplifiée du parc existant, la création de projets inclusifs et le renforcement des liens humains avec les locataires Séniors en place.

Des projets d'innovation sociale menés avec et pour les locataires

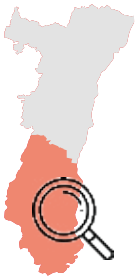
Après plusieurs mois d'échanges et une présentation du projet aux locataires lors de la fête des voisins 2024, les espaces verts de la résidence de la rue des Peupliers à Réguisheim accueillent désormais des parcelles maraîchères collectives (partagées) et individuelles. 6 familles participent activement à ce projet de jardins partagés, accompagnées par la Maison locale de la Nature. Ce projet, d'une durée totale de 3 ans, vise à transformer la résidence en un espace de partage et de convivialité. Il contribue également à renforcer les liens sociaux, réduire les incivilités et sensibiliser l'ensemble des locataires de la résidence aux enjeux environnementaux.

▲ Visite des équipes de l'agence de proximité d'Horbourg-Wihr à l'occasion des 100 ans d'une locataire de Sainte-Marie-aux-Mines



Notre patrimoine

Chantiers 2024 (en cours ou lancés durant l'année)



84
logements familiaux mis en service en 2024 dont

18
logements Séniors

- **Réhabilitation** (528 lgts)
- **Acquisition-amélioration** (24 lgts)
- **Travaux de gros entretien et grosses réparations** (1 175 lgts)
- **Construction neuve - LLS** (309 lgts) (Logements locatifs sociaux)
- **Construction neuve - Vente en BRS** (10 lgts) (Bail réel solidaire)
- **Construction neuve - Vente en PSLA** (79 lgts) (Prêt solidaire location accession)
- **Terrains locatifs familiaux** (24 lgts) (Chaque terrain comprend des emplacements de stationnement de caravanes et un bâtiment commun avec séjour et bloc sanitaire)

Sainte-Marie-aux-Mines - 84 logts

Ribeauvillé - 64 lgts

Lapoutroie
12 lgts

Kaysersberg
29 lgts

Orbey
Réhab : Les Mélèzes (12 lgts)

Ingersheim
rue des Pistons (23 lgts via ATHIS)

Jebsheim
GEGR : Gendarmerie

Colmar
PSLA : route de Sélestat (28 lgts via ATHIS)
GEGR : 62 lgts

Turckheim
AA : rue des Vignerons (6 lgts)
Neuf LLS : route de Colmar (38 lgts)

Wintzenheim
Réhab : Cité Clairefontaine (16+49 lgts)
Neuf LLS : rue Adolphe Hirn (24 lgts séniors)
GEGR : 16 lgts

Horbourg-Wihr
AA : 19 Grand Rue (4 lgts) + bureaux
Réhab : rue du Rhin (18 lgts)
Neuf LLS : 175 Grand rue (32 lgts) et rue de Colmar (3 lgts)

Munster
Réhab ; rue des Tilleuls (24 lgts)
GEGR : Gendarmerie

Gueberschwihr
Pharmacie

Soultzmatt
rue de l'Industrie (14 lgts)

Rouffach
Réhab : rue du Nord (18 lgts)
GEGR : 4 lgts et Gendarmerie

Lautenbach - 10 lgts

Lautenbach-Zell - 6 lgts

Buhl
rue Le Moulin (57 lgts)

Fessenheim
rue des Seigneurs (24 lgts)

Guebwiller
AA : rue de l'Ancien Hôpital (2 lgts)
Réhab : Vieil Armand (56 lgts)
GEGR : 242 lgts

Issenheim
74 lgts

Soultz - 56 lgts

Ensisheim
Neuf LLS : rue du Lac Blanc (13 lgts) et rue des Cygnes (16 lgts)
GEGR : 16 lgts et 1 Gendarmerie

Bollwiller
AA : imp. de la Gare (12 lgts)
Neuf LLS : imp. de la Gare (10 lgts)

Pulversheim
rue Jacques d'Alsace (24 lgts)
résid. les Acacias (24 logts)

Staffelfelden
rue de Krebsbach (19 lgts)

Wittenheim
Résid. Beau séjour (64 lgts), Cité Ste Barbe, Cité Jeune Bois et rue Aunis (60 lgts)

Wittelsheim
Réhab : rue d'Ammerschwir, rue de Thann et rue de Reiningue (17 lgts)
PSLA : rue Simone Veil tranche 1 (8 lgts via ATHIS)

Ottmarsheim
PSLA : rue de Hombourg (18 lgts via ATHIS)

Richwiller - 40 lgts

Kingersheim
Neuf LLS : Vert village (22 lgts)
Réhab : 39 lgts diffus
GEGR : 40 lgts

Sausheim
Neuf LLS : rue de Mulhouse (13 lgts séniors)
GEGR : 16 lgts

Lutterbach
PSLA : rue Poincaré - Arbor&Sens (2 lgts)
Neuf LLS : rue Poincaré (3 lgts) et ZAC de la Doller (15 lgts)
GEGR : 117 lgts

Habsheim
rue des Bleuets (16 lgts)
Terre d'Azur (2 lgts)

Morschwiller le Bas
rue de Mulhouse (16 lgts)
et chemin Lehmgasse (4 lgts)

Hochstatt
résid. de l'Ecole (6 lgts)

Dannemarie
GEGR : 16 lgts
et 1 Gendarmerie

Altkirch
rue Pierre de Coubertin (1 lgt)

Heimersdorf
rue du Feldbach
(8 terrains familiaux représentant 24 places)

Blotzheim
Neuf LLS : rue Raymond Kopa (19 lgts + 22 lgts)
GEGR : 22 lgts

Village-Neuf
BRS : rue de Paris (10 lgts via ATHIS)
Neuf LLS : rue du Canal (23 lgts)

Huningue
Réhab : résid. Briand (40 lgts)
GEGR : 158 logts, 1 pharmacie et 6 lgts Gendarmerie

Saint-Louis
GEGR : Gendarmerie

Hindlingen
7 lgts - 150 000€

Pfertterhouse
rue de la Suisse (4 lgts)

Ferrette
GEGR : 8 lgts

Projection à terme :

Agence d'Horbourg-Wihr
158 logements construits
161 logements réhabilités

Agence de Guebwiller
31 logements construits
127 logements réhabilités

Agence de Lutterbach
159 logements construits
189 logements réhabilités

Agence de Huningue
74 logements construits
51 logements réhabilités

Chiffres clés

9 995
logements

Logements familiaux par type :

8 918 logements collectifs + **384** logements individuels

- **T1 :** 481 (5,2 %)
- **T2 :** 1 740 (18,7 %)
- **T3 :** 3 603 (38,7 %)
- **T4 :** 2 853 (30,7 %)
- **T5 :** 614 (6,6 %)
- **T6 et + :** 11 (0,1 %)

+ **4 691** garages & emplacements de parking

9 302
logements familiaux, dont 901 logements dédiés aux séniors

489
logements en Résidences Autonomie

161
logements divers (Gendarmeries...)

40
logements en Foyers d'Hébergement pour Adultes Handicapés (FHAH)

84
logements familiaux mis en service en 2024:
– 33% PLAI, 54% PLUS, 13% PLS
– 18 logements Séniors

51
ans d'âge moyen du parc (51% du parc construit entre 1960 et 1980)

343
marchés conclus (+20% par rapport à 2023)

49,7 M€
de volume d'achat

90%
des entreprises attributaires sont des TPE ou PME alsaciennes

300 millions d'euros

RÉHABILITATION ET GROS ENTRETIEN

139 millions d'euros

Améliorer la performance énergétique du patrimoine

2 900 logements réhabilités
soit 48 K€/logement

27 millions d'euros

Renforcer l'attractivité et la sécurité des logements

Travaux de gros entretien et de remplacement de composants

Démolition de 76 logements

CONSTRUCTION NEUVE

134 millions d'euros

Développer une nouvelle offre de logements locatifs

950 nouveaux logements construits
soit 140 K€/logement

VENTE NEUF ET ANCIEN

Favoriser l'accession à la propriété

515 logements neufs en accession sociale à la propriété

130 logements en vente Hlm

+ 70 M€ en travaux d'entretien courant

Conformément aux ambitions de l'Office en matière de décarbonation et de performance énergétique de son parc, avec notamment une amplification des réhabilitations thermiques des bâtiments les plus énergivores, une refonte de ce Plan Stratégique du Patrimoine est programmée en 2025.

Nos livraisons en 2024

Réhabilitation
ROUFFACH
Rue du Nord | 18 logements

Construction neuve
STAFFELFELDEN
Résidence Les Capucines | 19 logements

Construction neuve
KINGERSHEIM
Rue de Reims | 3 pavillons et 18 logements séniors

Réhabilitation
BUHL
Résidence Le Moulin | 57 logements

Construction neuve
LUTTERBACH
Résidence Arbor&Sens | 3 logements en locatif et 2 en PSLA

Réhabilitation
FESSENHEIM
Résidence Les Eglantines | 24 logements

Construction neuve
BLOTZHEIM,
Résidence Symbioz,
| 19 logements

Réhabilitation
HUNINGUE
Rue Briand | 40 logements

Réhabilitation
MUNSTER
Résidence Le Tilleul | 24 logements

Réhabilitation
HORBOURG-WIHR
Rue du Rhin | 18 logements

Réhabilitation
WITTENHEIM
Résidence Beauséjour | 64 logements

Réhabiliter

Face à l'urgence climatique et à la hausse des coûts de l'énergie, l'Office a renforcé en 2024 ses engagements en matière de performance énergétique et de décarbonation de son patrimoine avec une priorité donnée à la réhabilitation des logements les plus énergivores, le recours aux énergies renouvelables et l'amélioration et l'optimisation des équipements techniques de son parc.

245
logements réhabilités en 2024 (7 chantiers)
+ 1 démolition de 30 logements à Sainte Marie aux mines

95,4%
des logements construits avant 1980
ont été réhabilités

15 295 K€
investis dans la réhabilitation ou résidentialisation
(28 résidences concernées)

« La meilleure énergie est celle qu'on ne consomme pas »

Un vaste chantier de réhabilitation énergétique ciblant les logements dits « énergivores » (DPE F&G)

Face à l'envolée des prix des énergies impactant de manière durable le pouvoir d'achat des ménages les plus modestes et en lien direct avec les obligations calendaires de la loi "Climat et Résilience", l'Office s'est engagé à traiter prioritairement d'ici à 2025 les bâtiments collectifs et individuels dont le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est classé énergétiquement F et G (les plus énergivores). En 2024, les travaux des 129 logements collectifs et individuels (anciennes maisons des Mines de potasse) concernés sur le secteur des agences de Huningue et Lutterbach ont été engagées. Une opération dont le coût global s'élève à 7,6M€, (soit environ 62K€ par logement) et dont la livraison prévisionnelle est prévue à l'été 2025.

Une deuxième tranche, qui concernera 201 logements sur le secteur des agences de Guebwiller et Horbourg-Wihr sera engagé en 2025.

Les Églantines à Fessenheim : de l'énergie fossile à l'énergie renouvelable

Livrée en 2024, la réhabilitation complète de la Résidence Les Églantines, située rue des Seigneurs à Fessenheim, s'inscrit dans le programme 2023-2025 d'éradication des logements les plus énergivores de l'Office. Construits en 1991 et 1996, les deux bâtiments de 12 logements chacun ont bénéficié de nombreux travaux d'améliorations thermiques, permettant une baisse de 40 à 60 % des consommations énergétiques pour les locataires en place. Une économie de charges et une amélioration conséquente du confort de vie en hiver comme en été.
Point clé du projet : l'installation d'une chaufferie collective à pellets avec le soutien financier de la Région Grand Est (152 590€ de subvention dans le cadre du « Soutien au bois énergie ») venant remplacer le chauffage individuel électrique. Cette chaufferie automatique permet ainsi d'alimenter les 24 logements en chauffage et eau chaude sanitaire avec un virage énergétique concret.

▲ La résidence Eglantines réhabilitée avec une nouvelle chaufferie bois

Rouffach : un engagement concret au service d'un habitat plus durable et résilient

Soucieux de l'empreinte environnementale de son patrimoine et du bien-être de ses locataires, Habitats de Haute-Alsace a engagé une réhabilitation exemplaire pour sa résidence de 18 logements située rue du Nord à Rouffach.

En parallèle d'importants travaux d'isolation thermique réalisés avec des matériaux biosourcés (avec l'objectif d'obtenir le label BBC Réhabilitation), l'Office a eu recours au procédé innovant de « cool roof » sur la toiture-terrasse de la résidence, un revêtement blanc réflectif limitant l'absorption de chaleur solaire. Un combo gagnant pour adapter ce bâtiment datant de 1974 aux défis climatiques de demain tout en améliorant durablement le confort des locataires en été comme en hiver.

▲ Cool roof sur la résidence rue du Nord à Rouffach

Rappel des objectifs stratégiques 2020-2029

Habitats de Haute-Alsace est engagé depuis 2020 dans un vaste programme de rénovation et de réhabilitation de son parc (2 900 logements d'ici 2029, pour un budget de 139 M€) pour améliorer l'efficacité énergétique des logements, renforcer la pérennité du patrimoine et réduire l'empreinte carbone de l'Office.

▲ Chantier de la Maison alsacienne à Turckheim dont l'intérieur a été entièrement reconstruit pour créer 4 logements

Une seconde vie pour des bâtiments emblématiques du patrimoine alsacien

Habitats de Haute-Alsace est engagé depuis de nombreuses années aux côtés des collectivités pour préserver et donner une seconde vie aux bâtis historiques alsaciens sur le territoire haut-rhinois. C'est dans ce cadre partenarial que deux chantiers de réhabilitation de maisons alsaciennes ont débuté en 2024 :

- **une maison datant du 16ème siècle dans le centre historique de Turckheim : située au 75 rue des Vignerons, cette maison sur 3 niveaux va être réhabilitée pour créer 4 logements, tout en préservant les nombreux éléments architecturaux traditionnels (charpente et colombages, façades anciennes, ...). Ce chantier d'un million d'euros a débuté fin 2024 avec une déconstruction totale des petites pièces intérieures (peu adaptées aux modes de vie actuels). Livraison prévue début 2026.**
- **un corps de ferme au centre du village de Durmenach : le bâtiment, datant du 18ème siècle et qui abritait autrefois le café du village, va bénéficier d'une seconde vie pour le moins originale puisque la réhabilitation et le réaménagement global réalisés par Habitats de Haute-Alsace devraient permettre à terme d'ouvrir un lieu d'accueil pour médecins stagiaires et des logements familiaux dans la grange. Préserver l'âme d'un bâti remarquable tout en répondant aux besoins des collectivités locales en termes d'attractivité des professionnels de santé. Un projet ambitieux porté par l'Office et la commune de Durmenach et soutenu par la Collectivité européenne d'Alsace (CeA).**

En parallèle de ces projets bien avancés, des réflexions sont en cours sur la manière de produire de futurs programmes ou de réhabiliter des bâtis intégrant une dimension du patrimoine alsacien. La signature d'une convention de partenariat avec la CeA et les écoles d'architecture alsaciennes (ENSAS et INSA Strasbourg) en octobre 2024 marque le premier pas d'une collaboration bailleurs/architectes qui contribuera efficacement à cette réflexion sur le mode constructif de la maison alsacienne du 21ème siècle.

Entretenir

Maintenance et entretien courant

8,33 M€
investis en 2024

Principaux travaux réalisés :

- Entretien courant : 1,34 M€
- Gros entretien : 4,09 M€
- Contrat multiservices Serenis : 1,20 M€
- Travaux d'entretien et d'amélioration des casernes de Gendarmeries : 535 K€
- Contrat de maintenance (Ascenseurs, chaufferies collectives,...) : 654 K€
- Travaux accessibilité PMR : 507 K€

Travaux d'amélioration

2,61 M€
investis en 2024

- Aménagement extérieur : 56,5 K€
- Ascenseurs : 82,5 K€
- Chauffage collectif : 138,8 K€
- Chauffage individuel : 13,4 K€
- Électricité : 342,6 K€
- Étanchéité : 74,7 K€
- Menuiseries extérieures : 655,1 K€
- Plomberie/sanitaire : 616,7 K€
- Ravalement avec amélioration : 142,7 K€

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€ par 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 2024, 83% des locataires se sont déclarés satisfaits du service.

En 2024 :

- **20 074 interventions, dont :**
  11 515 dépannages
  8 559 visites annuelles de contrôle
- **26 339 appels techniques traités :**
  Moyenne d'attente des appels : 4 min
  Durée moyenne de communication : 5 min 10 sec
  7 239 mails traités par nos agences dont 58% ont été traités en moins de 8h

Rappel des objectifs stratégiques 2020-2029

Dans le Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029, l'Office a prévu un investissement de 27 M€ pour la réalisation de travaux de gros entretien et de remplacement des composants, ainsi que pour la démolition de 76 logements en zone détendue. En parallèle, plus de 70 M€ sont destinés à des travaux d'entretien courant du parc.

Les installations énergétiques : un levier d'action pour décarboner le patrimoine

L'analyse des chaufferies collectives de l'Office, première étape d'une stratégie bas carbone

Pour améliorer les systèmes de production de chauffage du parc de l'Office et repérer plus facilement les opportunités de décarbonation (raccordement à des réseaux de chaleur, recours à des sources d'énergies biosourcées, installation de pompes à chaleur etc.), un outil d'analyse des chaufferies collectives a été conçu sur la base de données internes (BIM, fiches DPE, ...) et externes (Dalkia, France Geothermie, ...).

En analysant les types de production, les consommations et l'ensemble des données techniques des différentes chaufferies collectives, cet outil stratégique va permettre l'élaboration d'une programmation pluriannuelle des travaux d'évolution de celles-ci, intégrant pleinement les enjeux environnementaux. Il sera notamment utilisé dans le cadre de la refonte en 2025 du Plan Stratégique du Patrimoine de l'Office pour la période 2025-2034.

▲ Nouvelle chaufferie à pellets installée à la Résidence Zola à Wittenheim en 2024

Energies partagées, énergies maîtrisées : le rôle clé des réseaux de chaleur

Pour décarboner ses installations énergétiques, Habitats de Haute-Alsace étudie depuis de nombreuses années les opportunités de raccordement de son parc à des réseaux de chaleur existants. 9 raccordements existent déjà dans 7 villes (Colmar, Sainte-Marie-aux-Mines, Saint-Louis, Rixheim, Kaysersberg, Soultz et Cernay), et des études d'opportunités sont actuellement menées pour renforcer cette dynamique de raccordement notamment en lien avec la SEM "Energie Alsacienne" portée par la Collectivité européenne d'Alsace et qui ambitionne de soutenir le développement de réseaux de chaleur en zones rurales et périurbaines. Au 31 décembre 2024, le raccordement de 60 logements familiaux supplémentaires est en voie de finalisation à Kaysersberg et Ensisheim.

En parallèle, l'Office étudie également les demandes de raccordement à ses propres réseaux de chaleur. C'est le cas de la commune d'Ensisheim qui s'est rapprochée de l'Office pour raccorder l'école maternelle Saint-Martin au réseau de chaleur existant dans le quartier de l'Europe où l'Office y gère 152 logements répartis sur 9 bâtiments résidentiels collectifs. Le raccordement de l'école à la chaudière biomasse en mix énergétique (85% bois, 15% gaz) est effectif depuis septembre 2024.

Ce partenariat tout azymuth illustre la démarche volontariste de l'Office en faveur de la transition énergétique, de la réduction des émissions carbone dès que possible et pour tous, et son engagement à réduire la précarité énergétique de ses locataires.

Une activité désormais structurante au service de la Gendarmerie Nationale

L'expertise de l'Office pour accompagner les projets immobiliers de la Gendarmerie Nationale est aujourd'hui pleinement reconnue, que ce soit en termes d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la construction, l'agrandissement ou la réhabilitation de casernes ou la prise en gestion de celles d'ores et déjà existantes. L'activité, longtemps annexe, est désormais pleinement intégrée aux champs d'expertises de l'Office avec la gestion de 18 casernes sur le territoire haut-rhinois, en direct ou pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace.

En 2024, plus de 320 K€ ont été investis dans des opérations de gros entretien et de maintenance pour améliorer les infrastructures des bureaux, espaces d'accueil et logements des gendarmes tandis que deux projets de construction sont sur le point de démarrer (Ottmarsheim et Burnhaupt-le Haut). 5 autres projets sont à l'étude, soit à travers l'acquisition de casernes existantes, soit par la construction neuve de nouvelles casernes.

Courant 2024, une présentation de cette activité spécifique a par ailleurs été faite à plusieurs bailleurs sociaux de la région souhaitant également développer ce savoir-faire sur leur zone d'intervention.

▲ Présentation de l'activité 'Gendarmerie' d'Habitats de Haute-Alsace au Colonel Beaumont début 2024

Construire

Favoriser la mixité sociale en construisant un habitat diversifié et responsable.

Face à un besoin permanent de logements sociaux sur le territoire haut-rhinois (plus de 17 000 demandes fin 2024), Habitats de Haute-Alsace est engagé depuis plusieurs années dans une politique soutenue de développement de l'offre sur l'ensemble de ses territoires d'intervention, avec un objectif d'une centaine de logements neufs livrés chaque année. Cette dynamique d'investissement s'inscrit dans une ambition forte portée par l'Office : répondre à la diversité des besoins en logement tout en proposant un habitat social de qualité, accessible, innovant et respectueux de l'environnement.

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

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

▲ Perspective du programme "L'échappée verte" à Lutterbach, certifié NF Habitat Haute Qualité Environnementale

84
logements neufs livrés en 2024 dont 18 logements adaptés aux séniors

18 528 K€
investis en 2024 dans la construction et l'acquisition-amélioration de nouveaux logements

133
logements neufs mis en chantier en 2024 dont 12 en acquisition-amélioration

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

« L'échappée verte » à Lutterbach : première pierre d'un écoquartier en devenir

À Lutterbach, la Résidence « L'échappée verte » incarne une nouvelle génération de logements sociaux, conciliant qualité architecturale, hautes performances énergétiques, choix constructifs écoresponsables, confort d'usage et cadre de vie durable.

Composée de 15 logements familiaux (6 F2, 6 F3 et 3 F4), cette résidence en R+3 a été pensée pour s'intégrer au nouvel écoquartier « Les Rives de la Doller », idéalement situé dans un cadre naturel préservé en bordure des Rives du Bannwasser : ossature mixte bois/béton, pompe à chaleur collective, panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée, fenêtres bois... Elle vise la certification NF Habitat Haute Qualité Environnementale, gage de qualité et de performance énergétique.

Au-delà de son exemplarité environnementale, cette résidence, dont la pose symbolique du premier "panneau bois" en novembre 2024 a marqué le lancement officiel du chantier, inaugure un projet plus global d'habitat diversifié au sein de l'écoquartier, avec deux autres projets de construction neuve portés par l'Office pour 2025/2026 : une résidence de 24 logements en locatif social adaptés aux Séniors, et une résidence de 21 logements en accession sociale à la propriété avec ATHIS*.

** SCI créée entre Habitats de Haute-Alsace, Pierres & Territoires Alsace et Coopérative Centre Alsace Habitat, spécialisée dans les projets d'accession sociale à la propriété.*

Maison Saint-Jacques à Rouffach : un bel exemple de coopération multipartenariale sur un projet d'envergure

Pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins des territoires, Habitats de Haute-Alsace travaille de concert avec ses partenaires, et notamment ceux membres d'ATHIS. Ce regroupement de compétences et de savoir-faire a permis de répondre fin 2024 à un appel à projet lancé par le Centre Hospitalier de Rouffach pour la cession de la Maison Saint-Jacques, un bâtiment architectural situé en entrée de ville et jusque-là utilisé comme structure de prise en charge des personnes âgées (EHPAD et Hôpital de jour).

Le projet proposé par l'Office, Pierres et Territoires Alsace et ATHIS intègre des logements en locatif social adaptés aux Séniors (HHA), des logements en accession sociale à la propriété (ATHIS) et des logements "libres" (Pierres & Territoires Alsace), avec l'appui de l'Etablissement public foncier d'Alsace pour le portage foncier du bien immobilier et de son assiette foncière. Une proposition mixte du point de vue architectural, puisqu'il mêle préservation du patrimoine existant et construction neuve (dans les codes de la maison alsacienne), répondant ainsi aux enjeux de sobriété foncière sur la commune de Rouffach.

▲ Perpectives du projet de la Maison Saint-Jacques à Rouffach

◄ Livraison des modules à ossature bois rue Tomi Ungerer à Habsheim

Habsheim : un projet d'habitat durable et écoresponsable réalisé hors site

Habitats de Haute-Alsace a lancé en 2024 sur la commune d'Habsheim son premier chantier réalisé avec un procédé constructif industrialisé hors site : deux pavillons individuels à ossature bois (deux F4 de 86m² qui seront proposés en locatif social – PLS) ont ainsi été construits à la chaîne dans l'usine alsacienne du groupe Burger à Châtenois fin 2024 avant d'être "rapatriés" par camion à Habsheim au mois de mars 2025, une fois les fondations réalisées.

Une opération inédite qui répond pleinement aux enjeux de l'Office en termes de responsabilité sociétale et environnementale et qui pourrait se développer dans les années à venir dans le cadre de la production annuelle de logements neufs de l'Office :

- des matériaux plus écologiques grâce à une construction modulaire bois, basse en émission carbone ;
- un chantier plus court et moins pénible (moins de nuisances sonores pour les voisins et de meilleures conditions de travail pour les ouvriers) ;
- des coûts optimisés et maîtrisés (standardisation de la production, moins d'intermédiaires, moins de risque de pénurie de main-d'œuvre et de ressources) ;
- une production industrielle locale avec des matériaux locaux

Favoriser l'accession à la propriété

Achat dans l'ancien, achat dans le neuf à travers les dispositifs du Prêt Social de Location Accession et du Bail Réel Social, acquisition de terrains à bâtir libres d'architecte, les produits commercialisés par Habitats de Haute-Alsace sont diversifiés pour favoriser l'accession à la propriété au plus grand nombre.

4,9M€
HT de chiffre d'affaires issu de l'accession à la propriété en 2024

56
logements en construction en 2024, en direct et via ATHIS

Vente de logements anciens

14
logements anciens vendus, dont 3 à des locataires du parc de l'Office

1,8M€
de chiffre d'affaires en 2024

100%
de satisfaction des acquéreurs et de recommandation à un proche

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.

1 logement ancien **vendu**

=

3 nouveaux logements **construits** avec les fonds propres dégagés

ou

10 logements **réhabilités** avec les fonds propres dégagés

Une nouvelle démarche commerciale auprès des clients-locataires occupants

Pour favoriser la vente à l'occupant sur le patrimoine de l'Office autorisé à la vente, un nouveau support de commercialisation a été édité en 2024 intégrant notamment un rapport détaillé et personnalisé du prix de cession pour chaque bien vendu.

Présentation du dispositif d'accession, des types d'aides et de prêts éligibles, des avantages de l'achat via l'Office mais également avis de valeur du bien concerné, ce support vient compléter les démarches d'accompagnement déjà proposées par l'Office (étude financière, accompagnement tout au long du processus d'achat) et devrait permettre d'engager de manière encore plus éclairée et sécurisée de futurs projets d'accession par les locataires occupants.

«J'ai pu devenir propriétaire grâce à HHA chez qui je suis locataire depuis 15 ans. Ils proposaient à la vente un pavillon accolé à Wittenheim avec des frais de notaires réduits, J'ai été très bien accompagnée, notamment pour explorer les différentes offres de crédit disponibles. Grâce à cela mon projet a pu voir le jour ! » **témoigne Madame Haas, propriétaire depuis l'été 2024 grâce à la vente HLM.**

Vente de logements neufs

16
logements vendus en 2024 dont 10 ventes via ATHIS

2,7M€
de chiffre d'affaire en 2024 dont 1 134K€ en vente directe et 1 529,9K€ via ATHIS

90%
de satisfaction des prestations et services proposés par l'Office sur les programmes PSLA

Depuis 2018 et dans une stratégie de diversification de ses activités, Habitats de Haute-Alsace s'est lancé dans la vente de logements neufs, notamment à travers l'acquisition de logements en VEFA auprès de promoteurs pour les proposer ensuite à la vente (via le dispositif de location accession-PSLA). Le développement de la vente de logements neufs permet de dégager des marges globales entre 5% et 10% marges qui sont réinvesties dans la production ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Pour renforcer le développement de cette activité d'accession sociale à la propriété sur l'ensemble du territoire du sud Alsace, Habitats de Haute-Alsace s'est associé avec le promoteur Pierres & Territoires Alsace, avec qui l'Office a créé en 2019 pour créer la société Athis, avec un objectif de production de 20 à 30 logements par an (PSLA, BRS).

Les ventes via la société ATHIS

Regroupant le promoteur régional Pierres & Territoires Alsace, Habitats de Haute-Alsace et depuis 2022 Centre-Alsace Habitat, ATHIS a pour objectif de réunir les savoir-faire, expertises et valeurs de chacun afin de toujours mieux répondre aux attentes des collectivités et des futurs propriétaires.

Un site internet dédié a été lancé au mois de septembre 2024 pour présenter les savoir-faire d'ATHIS et l'ensemble des programmes en cours de commercialisation, à savoir :

- Sérénis" à Wittelsheim (PSLA – 24 logements) ;
- "Othentik" à Ottmarsheim (PSLA –18 logements) ;
- "Harmonia" à Village Neuf (BRS – 10 logements) ;
- "L'Allée des Remparts" à Guebwiller (PSLA – 20 logements) ;
- "Les Sélestines" à Colmar (PSLA – 14 logements).

Pour les opérations menées avec ATHIS, Habitats de Haute-Alsace est en charge de la maîtrise d'ouvrage et Pierres et Territoires Alsace de la commercialisation.

Fin 2024, les 3 partenaires se sont à nouveau regroupés sous la bannière d'ATHIS pour répondre à un appel à candidature pour une opération d'accession sociale en QPV à Colmar. Le projet, qui comporte une trentaine de maisons rue de Belgrade à Colmar, devrait voir le jour en 2027.

▲ Perspective du projet de construction rue de Belgrade à Colmar

Lotissement et terrains à bâtir

5
terrains à bâtir vendus pour 463 K€

Malgré un contexte économique complexe qui a participé à la baisse des projets de construction de maisons individuelles (taux d'emprunts élevés et arrêt du Prêt à Taux Zéro fin mars 2024), l'Office a poursuivi le développement de son activité d'aménagement de lotissement et de vente de terrains nus sur les communes de Staffelfelden (L'Orée du Bois), Kingersheim (Vert Village) et d'Ottmarsheim (Les Erables). Le projet d'extension du lotissement Vert Village à Kingersheim (2ème tranche) en 2025 devrait permettre d'accroitre encore cette activité dans les années à venir.

Gestion de copropriétés

Habitats de Haute-Alsace développe depuis plusieurs années une activité de suivi de gestion de copropriété plus importante du fait de l'achat en diffus de logements auprès de promoteurs contraints en termes de production de logements sociaux au sein de leur programme de construction, et de la vente HLM plus régulière de logements dans des bâtiments collectifs : participation aux conseils syndicaux, représentation de copropriétaire auprès des différentes instances (copropriétés voisines, mairie, ...), suivi de la gestion de l'entretien des parties communes, contrôle de l'administration de la copropriété (paiement des fournisseurs, comptabilité du syndic, ...).

Fin 2024, cette activité concerne 41 copropriétés regroupant 384 lots loués par l'Office.

Notre organisation

Gouvernance

Conseil d'Administration

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

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

6 élus de la collectivité européenne d'Alsace :

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

5 représentants désignés par les institutions socio-professionnelles :

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

* Membres du Bureau

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

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

4 représentants des locataires :

- M. Abderrahman Adla (CNL)
- Mme Annie Chardon* (CNL)
- M. Daniel Gerber (CNL)
- M. Louis Klur (CLCV)

1 représentante d'une association d'insertion :

- Mme Elisabeth Dietrich (Manne Emploi)

Les missions du Conseil d'Administration

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

Par ailleurs, les membres du Conseil d'Administration participent 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 Bureau

Le Conseil d'Administration élit un Bureau composé de 7 membres (dont le Président et un représentant des locataires), à qui il peut donner délégation sur certains sujets. Le Bureau agit dans le cadre des délégations qu'il a reçues et rend compte de ses délibérations lors des séances du Conseil d'Administration.

Le comité de direction

Guillaume Couturier

Directeur Général

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

- Juridique
- Communication
- Contrôle interne

Laurent Biehlmann

Directeur Général adjoint, Directeur des Investissements et du Patrimoine

Investissements

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

Exploitation du Patrimoine

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

Ventes

- Immobilier spécifique
- Copropriétés
- Accession à la propriété

Commande publique et assurances

Bernard Gautier

Directeur de la Relation Clientèle, Qualité de Service et Innovation Sociale

Pôle Territoires et Proximité

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

Pôle Gestion locative

- Recouvrement et accompagnement social
- Loyers et charges

Pôle Qualité de service et Innovation sociale

Marie Moser

Directrice des Finances et de la Comptabilité

- Comptabilité Générale
- Comptabilité Fournisseurs
- Gestion Financière
- Contrôle de gestion

Delphine Pasquier

Directrice des Ressources Humaines, du Système d'Information et des Environnements de Travail

Ressources Humaines & Environnement de travail

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

Système d'Information

Accompagner et valoriser les ressources humaines pour renforcer l'engagement

L'épanouissement professionnel et l'engagement des collaborateurs sont au cœur des orientations stratégiques de l'Office. Si l'Office a été reconnu comme une « entreprise où il fait bon s'épanouir » dans la catégorie Institutions de plus de 100 collaborateurs lors du Palmarès alsacien organisé par Ed Institut en 2023, l'idée est de cultiver et consolider ce collectif engagé pour les années à venir à travers une politique de Ressources Humaines forte et ambitieuse.

Les effectifs

168 collaborateurs (salariés et fonctionnaires)	**91** personnes dédiées aux services de proximité
Femmes **60 %**	Hommes **40 %**
44 ans d'âge moyen	**73** métiers différents
8 % salariés en situation de handicap	**65** cadres (soit 40%) dont 29 femmes
12 % du personnel à temps partiel	**9** ans et 6 mois d'ancienneté moyenne

Recrutement : attractivité et mobilité interne

37 personnes recrutées, dont :	**15** personnes recrutées en CDI	**8** personnes recrutées en contrat d'alternance et stage
	14 personnes recrutées en interim	**1** départ en retraite

Véritable levier de performance, le recrutement de nouveaux talents et la mobilité interne constituent des enjeux forts de la stratégie des Ressources Humaines de l'Office, d'autant plus dans un contexte où les organisations et les métiers évoluent sans cesse et très rapidement.

De nombreux outils et dispositifs ont ainsi été déployés ces dernières années pour appuyer cette stratégie tout en répondant aux attentes des équipes :

- Encouragement des équipes à la cooptation via le versement d'une prime ;
- Développement de la marque employeur ;
- Accompagnement régulier des collaborateurs avec des entretiens annuels et professionnels (y compris à mi-année) ;
- Perspectives d'évolution à travers l'accompagnement sur mesure (incluant les formations et coachings individuels) et la mobilité interne.

Une dynamique de mobilité interne consolidée pour favoriser l'engagement et l'épanouissement professionnel

8
mobilités internes en 2024
dont 5 postes de managers

L'année 2024 a été marquée par un nombre significatif de mobilités internes, en agences de proximité comme au siège, notamment suite à la création depuis plusieurs années de passerelles d'évolution dans de nombreux métiers existant au sein de l'Office : évolution de Chargé d'accueil à Conseiller logement, de Gardien à Correspondant de site, de Correspondant de site à Responsable d'agence, etc. Sur 15 postes ouverts en CDI, un tiers ont été pourvus par des collaborateurs déjà en poste, et 100 % des postes cadres ont été confiés à des candidats internes. Ces chiffres témoignent de la confiance portée aux équipes et de la reconnaissance de l'engagement, des compétences et des résultats de chacun.

Dans cette même logique de valorisation des parcours, la Direction des Ressources Humaines, du Système d'Information et des Environnements de travail a mis en place un dispositif de mobilité temporaire au sein des agences de proximité. Ce système permet de répondre rapidement aux absences de moyenne durée avec des collaborateurs connaissant déjà l'Office et son environnement professionnel. Grâce à une prise de poste facilitée et une formation accélérée, ces mobilités assurent la continuité de service tout en offrant aux agents une première expérience enrichissante, souvent décisive, vers une future évolution professionnelle.

Égalité femmes/hommes : l'Office accentue son engagement

96/100
index d'égalité professionnelle femmes/hommes

L'Office est engagé depuis de nombreuses années pour l'égalité femmes/hommes, que ce soit en termes d'évolution de carrière, d'accompagnement aux prises de fonctions managériales, d'équilibre vie professionnelle et personnelle, et tout simplement d'égalité à l'embauche. La signature d'un accord d'entreprise avec les représentants syndicaux de l'Office en décembre 2024 est venue entériner l'ensemble des actions engagées sur cette thématique par la Direction des Ressources Humaines, du SI et des Environnements de travail.

▲ Formation "Sauveteur secouriste au travail" (SST) en décembre 2024

Former les collaborateurs et développer leurs compétences

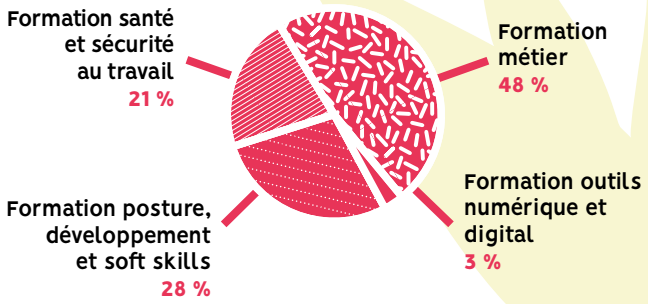
En renforçant les compétences professionnelles et le niveau de qualification des équipes, la formation favorise l'épanouissement professionnel tout en contribuant à améliorer la qualité de service apportée aux clients-locataires de l'Office.

1,8 %
de la masse salariale consacrée à la formation

soit **57 000€**

68 collaborateurs
ont bénéficié d'actions de formation et donc de montée en compétence en 2024 (dont 45% personnel non-cadre)

20
différentes actions de formation réalisées



Un SI au service des métiers : écoute, agilité et innovation

En 2024, le service Système d'Information de l'Office a renforcé son positionnement « métier » avec un accompagnement renforcé des équipes dans leurs besoins quotidiens. Des revues trimestrielles ont été lancées avec chaque direction/service, afin de structurer et tracer les besoins exprimés, d'y répondre par des solutions adaptées, et de favoriser l'autonomie numérique des collaborateurs.

L'épanouissement professionnel, un engagement structuré et renforcé

Depuis plusieurs années, l'Office déploie de nombreuses actions pour faire de l'épanouissement au travail un levier durable de performance et de cohésion. Portée par la Direction des Ressources Humaines, du Système d'Information et des Environnements de travail, cette ambition s'est affirmée comme une orientation stratégique majeure.

En 2024, cette dynamique s'est renforcée avec des actions construites collectivement et porteuses de sens, traduisant la volonté constante d'allier cohésion, créativité, épanouissement et engagement professionnel : généralisation de temps de cohésion internes, programme de formation dédié aux nouveaux managers, organisation de moments conviviaux et d'ateliers bien-être, mise en place de mobilités temporaires pour faciliter les évolutions professionnelles en interne… mais également première journée de cohésion ! Un événement ludique avec un team building olympique, un repas convivial et une visite pédestre du patrimoine de l'Office dans Turckheim, qui avait également pour objectif de remercier les équipes pour leur agilité et la performance collective face à un contexte socio-économique complexe.

NOS VALEURS

L'innovation

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

Le respect

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

La solidarité

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

Le professionnalisme

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

Des temps de cohésion tout au long de l'année

Moments sportifs, solidaires, festifs ou gourmands, les événements conviviaux favorisent le lien entre les équipes, au siège de l'Office comme en agences. S'ils ne résument pas à eux seuls la Qualité de Vie au Travail, ils en traduisent une dimension concrète : celle du collectif et du bien vivre-ensemble.

▲ Première promotion de la formation "Nouveaux managers" organisée en 2024

Structurer et renforcer l'accompagnement des managers

Depuis 2014, les managers de l'Office pratiquent un management basé sur la Confiance, l'Autonomie, la Responsabilité et l'Écoute. Pour harmoniser la culture et les pratiques managériales au sein des différentes Directions de l'Office, la Direction des Ressources Humaines, du SI et des Environnements de travail a développé en 2024 un parcours de formation dédié aux nouveaux managers (récemment arrivés au sein de l'Office ou collaboratrices et collaborateurs ayant pris de nouvelles fonctions managériales).

Les apports sont riches avec une vision à 360° des missions et enjeux d'un manager : connaissance de soi et des autres pour de meilleures interactions, intelligence émotionnelle, animation d'équipe, communication non violente… Entre septembre 2024 et mars 2025, ce sont 10 managers qui bénéficient ainsi de plusieurs séances collectives et d'ateliers de pratique managériale avec des formateurs coachs.

"Pour moi on ne naît pas manager, on le devient, et j'en suis encore plus consciente aujourd'hui avec l'accompagnement dont je bénéficie. Le petit plus, c'est le lien que l'on tisse avec mes collègues de promotion, un espace de confiance et de bienveillance malgré que l'on ait des fonctions, des caractères et des équipes à encadrer très différentes."

Judith Werny, Responsable des Environnements de Travail et des Moyens Généraux.

En parallèle de cette formation spécifique, deux temps forts sont organisés par an pour réunir le groupe des 29 managers et experts métiers de l'Office, communément appelé « Acteam ». L'occasion de reconceptualiser l'ensemble des activités de l'Office, de donner de la visibilité sur l'avancement des projets et d'échanger sur les orientations stratégiques de l'Office.

▲ Séminaire Acteam, réunissant les managers et experts métiers de l'Office en novembre 2024

Renforcer notre Responsabilité Sociétale et Environnementale

Favoriser les mobilités durables pour réduire l'empreinte carbone

Encourager les mobilités douces au quotidien

Parce que chaque collaborateur est acteur du changement, l'Office accompagne et sensibilise depuis plusieurs années ses collaborateurs à l'appropriation d'usages plus responsables en termes de mobilités. La mise à disposition de vélos de service, en agence comme au siège, pour faciliter les déplacements professionnels et limiter le recours aux véhicules motorisés, ainsi que l'accord « mobilités durables » mis en place en 2022 pour permettre aux collaborateurs utilisant des moyens de transport alternatifs — vélo, trottinette, covoiturage — de bénéficier d'un forfait kilométrique incitatif sur les trajets domicile-travail sont des moyens engageants de soutenir concrètement les changements de comportements et d'encourager les déplacements bas carbone.

Faire évoluer la flotte auto de l'Office

Le verdissement de la flotte automobile a débuté en 2024 avec l'acquisition des premiers véhicules hybrides et électriques. Plusieurs bornes de recharge ont été installées au siège de l'Office à Colmar pour accompagner cette transition et des véhicules de test sont systématiquement proposés en amont de chaque remplacement afin d'impliquer les collaborateurs dans le choix et l'appropriation des nouveaux modes de mobilités.

L'ambition est claire : remplacer l'ensemble des véhicules thermiques par des modèles hybrides ou électriques d'ici 2028, répondant ainsi aux exigences de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) de 2019 et s'inscrivant pleinement dans la démarche RSE de l'Office. Un projet d'envergure aux nombreux avantages (réduction des émissions de CO_2, moindres nuisances sonores, diminution des coûts d'entretien, gain en autonomie énergétique...) mais qui représente un véritable défi en termes d'autonomie des véhicules pour un Office départemental dont le patrimoine s'étend sur plus de 120 kilomètres.

▲ Les deux premiers véhicules électriques de l'Office début 2024

Soutenir l'insertion sociale et professionnelle

Soucieux d'accompagner le retour à l'emploi des personnes éloignées du marché du travail (demandeurs d'emploi de longue durée, jeunes sans qualification, ...), l'Office inscrit dès que possible des clauses sociétales dans ses marchés de travaux et de services. 14 751 heures d'insertion professionnelle ont ainsi été réalisées en 2024 à travers des chantiers de réhabilitation, des prestations de peinture, nettoyage ou d'entretien des espaces verts, représentant 9,18 équivalents temps plein.

▼ M. Zirnheld et F. Doucey, collaborateurs de l'Office, assurent l'entretien et le suivi des ruches au siège de l'Office tout au long de l'année

Développer l'apiculture urbaine pour préserver la biodiversité

Acteur engagé de longue date dans une démarche RSE, Habitats de Haute-Alsace a installé dès 2016 quatre ruches à l'arrière de son siège à Colmar, dans un emplacement pensé à la fois pour le bien-être des abeilles et la sécurité des collaborateurs.

Deux collaborateurs formés à l'apiculture assurent bénévolement l'entretien des ruches tout au long de l'année, un engagement qui permet de produire entre 15kg et 40kg de miel par an, un miel 100% local et artisanal qui a d'ailleurs été récompensé par une médaille d'or pour la deuxième année consécutive au Concours des miels des apiculteurs d'Alsace.

Conforter nos partenariats au service des locataires et des territoires alsaciens

Rhénalia

Pour répondre aux exigences de la loi Elan et aux défis territoriaux de demain, Habitats de Haute-Alsace s'est associé en 2021 à quatre autres bailleurs haut-rhinois (Centre Alsace Habitat, m2A Habitat, Pôle Habitat Colmar Centre Alsace et Saint-Louis Habitat) pour créer Rhénalia, la première Société Anonyme de Coordination du Haut-Rhin. Une synergie basée sur des ambitions partagées au service des territoires et des habitants du Sud Alsace.

Dans une complémentarité opérationnelle, cette forme d'association permet à chaque bailleur un partage de flux, de moyens et d'actions, tout en conservant leurs spécificités organisationnelles.

En 2024, 2 nouveaux groupes de travail ont été créés et s'associent aux 7 groupes existants pour mettre à profit leur complémentarité autour des thèmes de la commande publique, les finances, la gestion locative, la maîtrise d'ouvrage, le contrôle interne, le contrôle de gestion, les ressources humaines, l'informatique et la communication.

Plus qu'une société de coordination, Rhénalia constitue une expression unique pour accompagner le développement du logement social dans tout le sud de l'Alsace.

▲ Séminaire Rhénalia regroupant les différents groupes de travail de Rhénalia en mai 2024

551 collaborateurs

31 568 logements

Dans **139** communes d'implantation

19 M€ investis en travaux d'entretien

1 466 logements mis en chantier

64 560 personnes logées

RITA : Réseau d'Ingénierie Territoriale d'Alsace

Impulsé par la Collectivité européenne d'Alsace dans la foulée de sa création en 2021, le Réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace (RITA) rassemble 20 organismes alsaciens qui possèdent une expertise et des clés leur permettant de proposer une offre de services et un appui sur mesure aux communes et intercommunalités dans toutes les phases et toutes les dimensions de leurs projets. Ce réseau d'expertises très pointues constitue un outil stratégique d'accompagnement des acteurs publics du territoire, en reliant et coordonnant entre elles les multiples compétences d'ingénierie existant en Alsace.

Rattaché à la Collectivité européenne d'Alsace, Habitats de Haute-Alsace s'est naturellement inscrit dans cette démarche, en qualité de partenaire immobilier et ensemblier de l'habitat des collectivités du Sud Alsace.

Bilan financier

Une gestion maîtrisée : les principaux indicateurs 2024 d'Habitats de Haute-Alsace

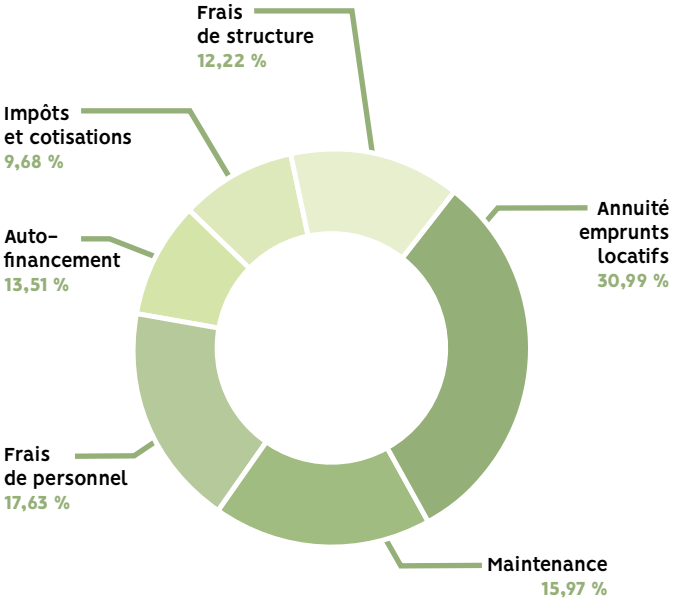
Loyers
4 592€ / logement
soit **383€ / mois**

Charges locatives
1 533€ / logement
soit **128€ / mois**

Maintenance
773€ / logement
soit **16,8%**
des loyers

Taxe foncière Prop. Bâties
391€ / logement
soit **8,5% des loyers**

Charges et auto-financement courant (en % des produits)



Indicateurs de structure financière

Annuités payées
1 500€ / logement
soit **32,66%** des loyers

Frais de fonctionnement
(hors CGLLS)
1 400€ / logement
soit **30,48 %**
des loyers

Trésorerie au 31/12/2024
1 929€ / logement
15 mois de dépenses courantes

La Banque de France a maintenu en 2024 la cotation C1 (excellente) à l'Office pour sa gestion 2023. Une cotation qui reconnaît sa bonne santé financière et sa forte capacité à honorer ses engagements financiers à un horizon de 3 ans.

Une santé financière maintenue

Le résultat 2024 s'élève à 557 K€, en baisse par rapport à 2023 (1 280 K€). Cette diminution s'explique principalement par la hausse des charges financières, conséquence de l'augmentation du taux du Livret A à 3% au 1er février 2023. L'impact financier de cette évolution représente +1 200 K€ par rapport à 2023 et +3 350 K€ par rapport à 2022, soit une progression de 74,6%. Par ailleurs, l'augmentation des charges fixes, liée à l'inflation, a également pesé sur le résultat.

Malgré ce contexte, l'effort de maintenance courante est resté soutenu, avec 7,7 M€ engagés soit 773€ par logement, un niveau supérieur à la médiane nationale 2023 (686€/logement).

Le résultat d'exploitation est déficitaire à hauteur de 1 145 K€, conséquence d'une évolution des charges plus rapide que celle des recettes. Cependant, le résultat net global demeure équilibré grâce à la contribution positive des activités annexes, notamment une plus-value de 1 436 K€ issue de la vente de logements HLM.

L'autofinancement net atteint 6 956 K€, représentant 15,26% des loyers et 701€ par logement, à comparer à une médiane nationale de 8,8 % en 2023.

Bilan simplifié en K€

ACTIF	2024	2023
ACTIF IMMOBILISÉ	**358 307**	**334 232**
Immobilisations incorporelles	1471	1 388
Immobilisations corporelles	321006	313 072
Immobilisations corporelles en cours	34 681	18 602
Immobilisations financières	1149	1170
ACTIF CIRCULANT	**42 004**	**61709**
Stocks et en-cours	2 796	4 240
Créances exploitation et diverses	20 067	17 657
Disponibilités et placements	19 141	39 812
CHARGES À RÉPARTIR	**0**	**0**
TOTAL ACTIF	**400 312**	**395 941**

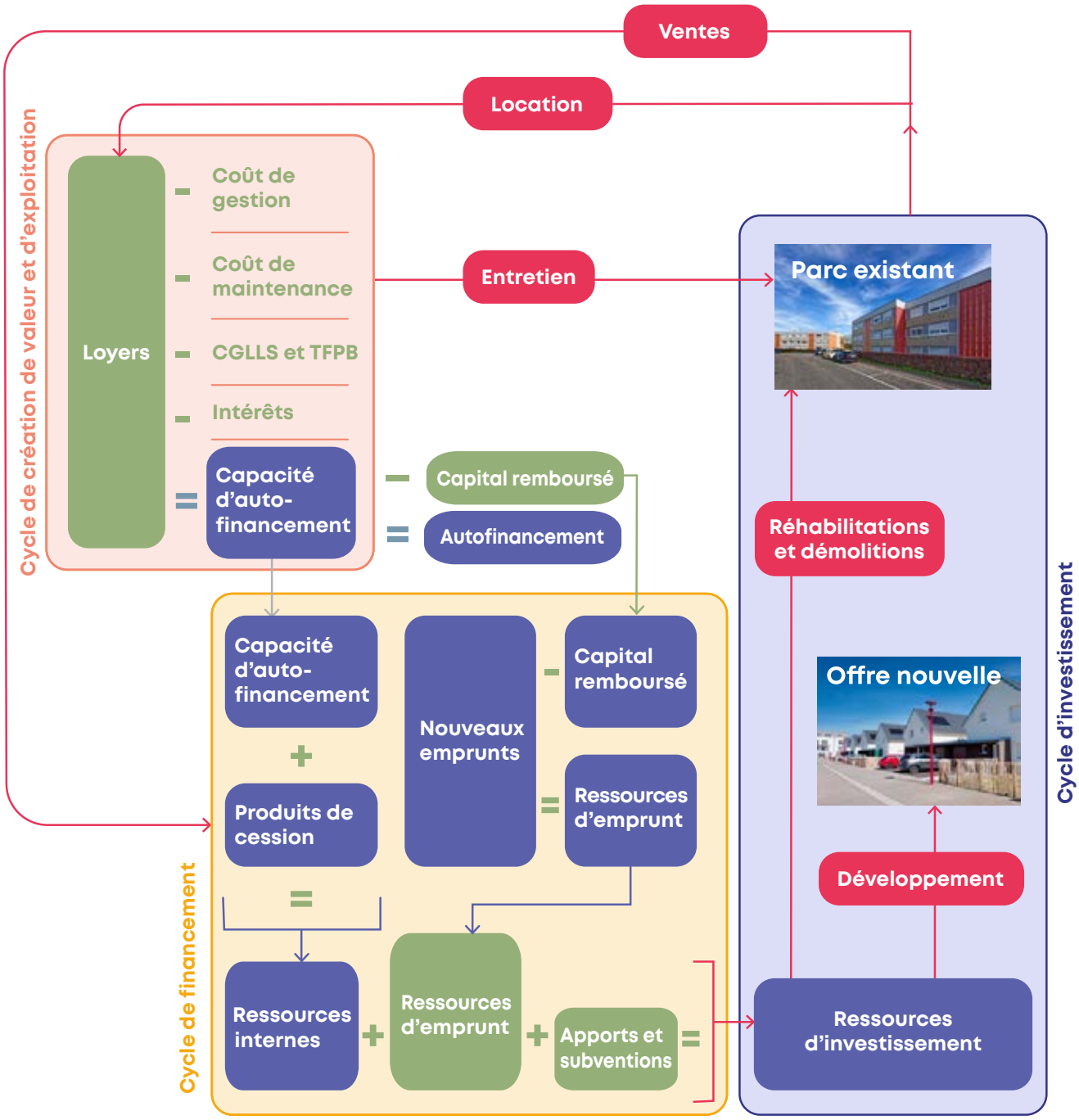
PASSIF	2024	2023
CAPITAUX PROPRES	170 481	168 321
Dotations et réserves	94 704	93 424
Report à nouveau	30 351	30 351
Résultat de l'exercice	557	1 280
Subventions d'investissement	37 369	35 766
Titres participatifs	7 500	7 500
PROVISIONS	**5572**	**4 780**
DETTES	**224 260**	**222 839**
Emprunts et dettes assimilées	211 776	208 560
Avances et acomptes reçus	604	3 234
Dettes d'exploitation et diverses	11 880	11 045
TOTAL PASSIF	**400 312**	**395 941**

Compte de résultat simplifié en K€

	2024	%	2023	%
MARGE BRUTE ACCESSION	**-56**		**444**	
Loyers	45 530		43 310	
+ Subventions d'exploitation et d'investissement	1865		1692	
+ Produits divers et charges locatives	1061		962	
– Amortissement et charges financières locatifs	22 496		20 652	
MARGE BRUTE LOCATIVE	**25 960**	**100**	**25 312**	**100**
Consommations tiers	6 864		6 293	
TFPB	3 877		3 789	
Entretien courant	436		371	
Gros entretien	5 773		6 589	
Cotisations CGLLS	639		642	
VALEUR AJOUTÉE	**8 325**	**32,06**	**8 072**	**31,89**
Impôts et taxes sur rémunérations	670		678	
Charges de personnel	7 827		7 523	
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	**-172**	**-0.66**	**-129**	**-0,51**
+ Reprises sur amortissements et provisions	4 615		4 295	
– Dotations aux amortissements et provisions	5 585		5 248	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**-1142**	**-4,40**	**-1082**	**-4,27**
RÉSULTAT FINANCIER	**990**	**3,81**	**1035**	**4,09**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**714**	**2,75**	**1405**	**5,55**
Impôt sur les sociétés	2		79	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**557**	**2,14**	**1280**	**5,06**

Cycle économique du financement du logement social

Une spécificité au service d'une mission d'intérêt général



Source : L'Essentiel – Rapport public annuel de contrôle 2022 de l'ANCOLS.

conception rédaction
Laure Sanfilippo

conception graphique
& illustrations
Welcome Byzance

impression
Ott Imprimeurs,
Wasselonne

crédits photo
Benoit Grunewald

Habitats de Haute-Alsace
Office Public de l'Habitat
de la Collectivité européenne d'Alsace
73, rue de Morat – BP 10 049
68001 Colmar Cedex
Tél. : 03 89 22 93 00
contact@hha.fr
www.hha.fr