

Rapport d'activité

20 25







Sommaire

- 4 Édito
- 7 Qui sommes-nous ?
- 8 Temps forts 2025

1 Nos locataires

- 14 Accueillir
- 16 Loger
- 18 Accompagner

2 Notre patrimoine

- 24 Chantiers 2025
- 25 Chiffres clés
- 26 Une nouvelle stratégie patrimoniale 2025-2034
- 28 Quelques livraisons 2025
- 30 Réhabiliter
- 32 Entretenir
- 34 Développer une offre adaptée
- 36 Favoriser l'accèsion à la propriété

3 Notre organisation

- 40 Gouvernance
- 42 Accompagner et valoriser les ressources humaines pour renforcer l'engagement
- 46 Renforcer notre Responsabilité Sociétale et Environnementale
- 48 Conforter nos partenariats au service des locataires et des territoires alsaciens
- 49 Bilan financier
- 52 Nos implantations

Édito



L'année 2025 a été marquée par la persistance d'un contexte socio-économique particulièrement complexe pour le secteur du logement aidé et la nécessité accrue pour l'ensemble des bailleurs sociaux d'apporter des réponses opérationnelles face aux crises énergétiques successives et aux enjeux démographiques toujours plus pressants.

Face à ces réalités, Habitats de Haute Alsace s'est pleinement mobilisé pour apporter des réponses techniques, humaines et financières adaptées et ainsi confirmer son rôle d'**acteur incontournable de l'habitat sur le Haut-Rhin**.

Un acteur et un partenaire reconnu

La reconnaissance des savoir-faire de l'Office ne se décrète pas : elle se construit jour après jour par des actions concrètes. En 2025, Habitats de Haute-Alsace a ainsi poursuivi son développement immobilier en amplifiant ses projets et en élargissant ses champs d'intervention. La construction de deux casernes de Gendarmerie, l'étude de cinq autres, l'acquisition de 52 logements auprès de confrères, la réalisation du *Livre Blanc de la Maison alsacienne du XXI^e siècle* en lien avec les écoles d'architecture et d'ingénieurs de Strasbourg, ou encore le développement d'une nouvelle activité de gestion des logements de service des collèges illustrent cette dynamique.

Une dynamique d'innovation et de diversification qui, avec une santé financière préservée, une gestion patrimoniale rigoureuse et une reconnaissance croissante de la part des territoires – comme en témoignent les retours unanimes des maires du Haut-Rhin, dont 99% se déclarent satisfaits de leur collaboration avec notre office – sont des indicateurs de notre capacité collective à aller de l'avant et à oser.

Cette réussite repose sur une conviction forte : **c'est par le collectif que nous avançons**. Au cœur de notre action, il y a l'humain : locataires, partenaires, collaborateurs. Et c'est la qualité de ces liens, dont ceux avec notre collectivité de rattachement – la Collectivité européenne d'Alsace – et de l'ensemble de notre écosystème, qui nous permet de répondre avec pertinence et efficacité aux besoins des territoires et de relever les défis de demain.

Alors un grand merci aux collaborateurs de l'Office dont l'engagement au quotidien fait la différence, à nos administrateurs pour leur vision et leur soutien et à nos partenaires pour leur engagement constant à nos côtés. Et merci à nos locataires, qui nous rappellent chaque jour la raison d'être de notre mission : **offrir un logement abordable, durable et de qualité au plus grand nombre**.

Répondre à l'urgence climatique et sociale

Aujourd'hui plus que jamais, une priorité s'impose : **agir face à l'urgence climatique et sociale**. Le nouveau Plan Stratégique du Patrimoine de l'Office 2025-2034, dit « PSP décarboné », marque un tournant avec un objectif clair : **-30% d'émissions carbone d'ici 2034**. Cela se traduit par des engagements concrets : éliminer les logements les plus énergivores d'ici 2034, poursuivre l'amélioration thermique globale du parc existant et construire plus durablement à travers un investissement de **365 millions d'euros sur les 10 années à venir**. Avec plus de 35% de locataires seniors dans notre parc, l'enjeu de son **accessibilité** sera également une priorité à travers la poursuite du développement de résidences dédiées et l'amplification de l'adaptation du parc existant pour permettre à chacun de vivre en autonomie le plus longtemps possible chez lui. En parallèle, 120 logements par an seront construits pour répondre aux besoins spécifiques des territoires, en particulier dans les communes déficitaires vis-à-vis des obligations de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

Oser construire l'avenir

Les transformations à l'œuvre – environnementales, sociétales, organisationnelles – nous obligent à évoluer, mais elles sont également une opportunité de progresser. L'ambition d'Habitats de Haute Alsace reste intacte, voire renforcée : continuer à construire et réhabiliter pour offrir un habitat haut-rhinois durable, accessible et attractif pour le plus grand nombre. Et les prévisions 2026-2027 l'illustrent très bien : plus de 230 logements neufs devraient être livrés dans les deux prochaines années ainsi que 300 logements réhabilités.

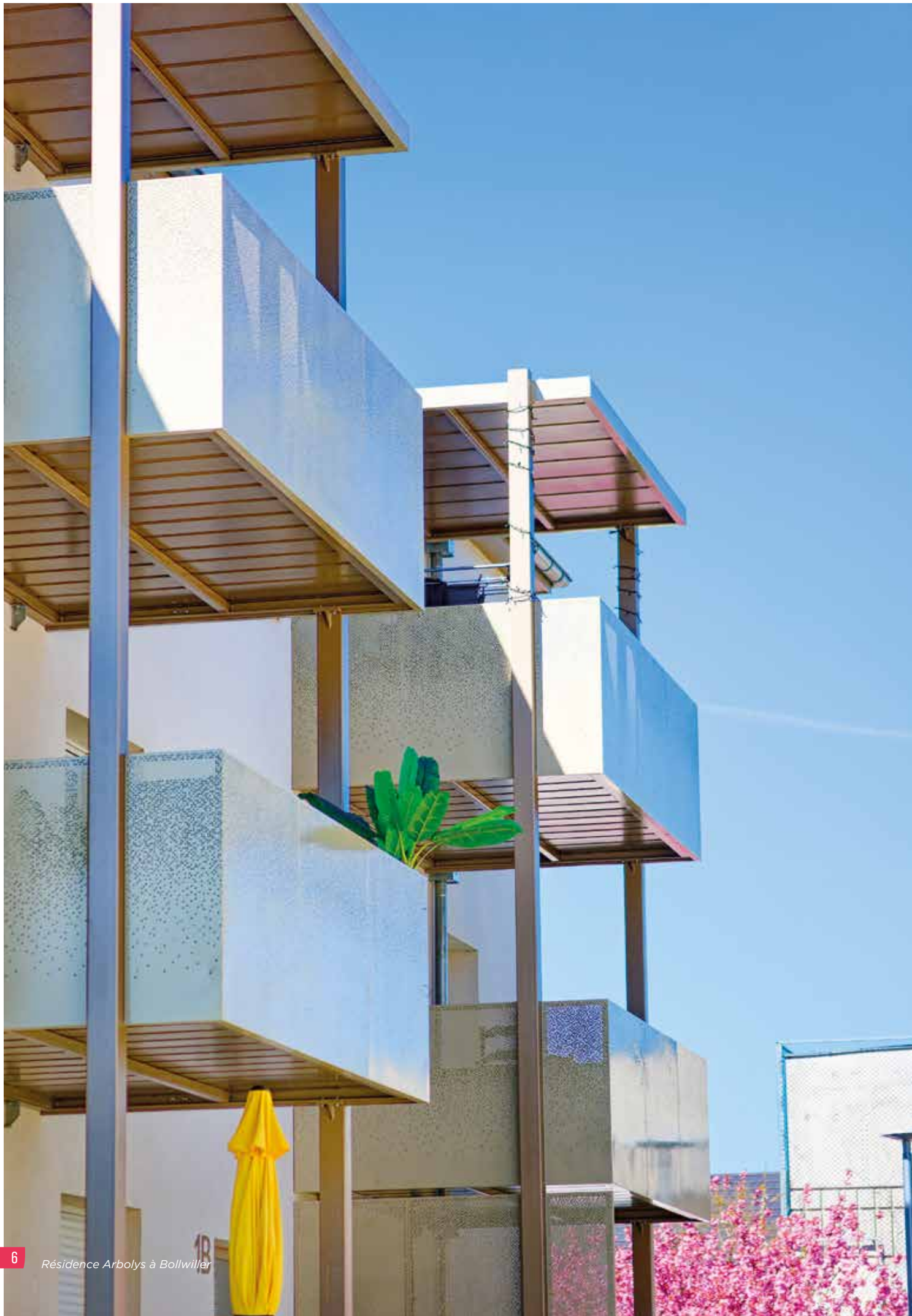
Avec une vision et des fondamentaux solides, nous sommes confiants en la capacité de l'Office à savoir relever les défis de demain car Habitats de Haute-Alsace a toujours su construire son avenir, plutôt que de le subir.



Lucien Muller
Président



Guillaume Couturier
Directeur Général



Qui sommes-nous ?

Créé en 1927, Habitats de Haute-Alsace est un Office Public de l'Habitat rattaché depuis 2021 à la Collectivité européenne d'Alsace. En partenariat étroit avec les collectivités locales, l'Office développe une offre de logements diversifiée, abordable et de qualité au service des habitants et des élus, affirmant son ambition.

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

Cette ambition se décline en 5 orientations stratégiques :

1. Offrir un accompagnement personnalisé et une qualité de service renforcée

Avec plus de 20 000 locataires logés sur l'ensemble du Haut-Rhin, Habitats de Haute-Alsace fait de la qualité de service sa priorité. En lien avec son réseau de partenaires, l'Office s'attache à proposer des solutions adaptées aux parcours de vie (jeunes, familles, publics fragiles) et investit près de 10M€ chaque année dans l'entretien de son parc immobilier pour améliorer le cadre de vie de ses clients-locataires (un effort supérieur de 10% à la médiane nationale).

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

Alors que plus de 30% des Haut-Rhinois auront plus de 60 ans d'ici 20 ans, l'Office renforce et amplifie ses actions en faveur de l'accompagnement des seniors avec l'objectif de leur permettre une existence autonome le plus longtemps possible dans leur logement : développement de résidences dédiées (autonomie, seniors, habitats inclusifs), accélération de l'adaptation des logements du parc existant, et mise en place d'actions permettant de réduire le premier facteur de perte d'autonomie qu'est la perte de lien social.

3. Être acteur de la performance énergétique et de la décarbonation

Conscient de sa responsabilité environnementale en tant que bailleur de plus de 10 000 logements, l'Office mobilise annuellement d'importants moyens pour accélérer sa transition énergétique. La réhabilitation est et reste ainsi une priorité afin de maintenir l'attractivité des logements, réduire les charges énergétiques des locataires et limiter l'impact environnemental du bâti.

Le bilan des émissions de gaz à effet de serre des activités de l'Office (bilan carbone) réalisé en 2025 et le nouveau Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) décarboné 2025-2034 vont permettre d'intensifier et prioriser dans les années à venir les actions permettant de réduire l'impact carbone du patrimoine de l'Office (changement de vecteur...).

En construction neuve, l'Office poursuit le développement de projets de constructions performants, confortables, durables et responsables intégrant matériaux biosourcés et énergies renouvelables.

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

Dans un environnement qui évolue rapidement et se complexifie, Habitats de Haute-Alsace a conscience de la force du collectif de ses collaborateurs, car c'est lui qui lui permet de répondre efficacement aux attentes des locataires et partenaires et de se projeter dans l'avenir. L'Office entend maintenir et renforcer cette force à travers un engagement soutenu en matière de Qualité de Vie et Conditions de Travail (QVCT).

5. Partenaire par nature pour répondre aux besoins des territoires

Maîtrise de la prospection foncière, aménagement de lotissements, construction, accession sociale, projets spécifiques (casernes de Gendarmeries...) : l'Office mobilise une large palette de savoir-faire.

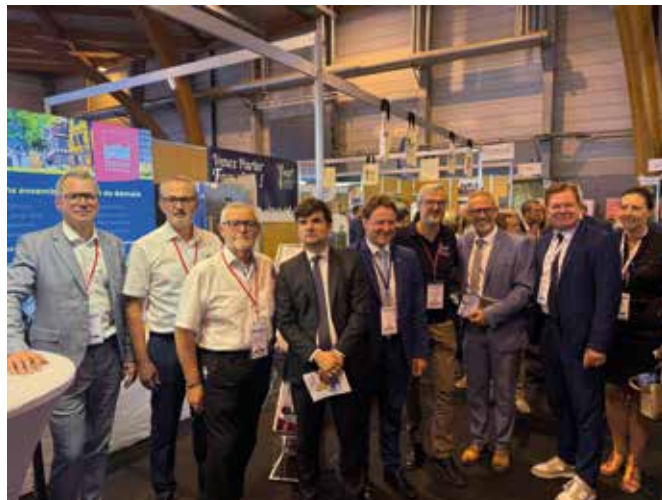
Mais dans un monde qui change, il est indispensable d'écouter l'écosystème, de mutualiser ses forces et de s'entourer de prestataires et partenaires aux savoir-faire complémentaires (Rhénalia, ATHIS, monde associatif...) pour développer des projets plus ambitieux et ainsi répondre à l'ensemble des besoins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



Temps forts 2025

Juin #attribution Caleol Day

Deuxième édition de cet événement qui a permis aux membres des 4 Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'Office d'échanger sur le bilan 2024 des attributions et les projets menés durant l'année (mise en place de la cotation de la demande, gestion en flux, publics prioritaires, mutations internes, examen de l'occupation des logements...)



Juin #partenariat Salon des Maires du Haut-Rhin

Le 19 juin, l'Office a participé au 6^{ème} Salon des Maires à Colmar, aux côtés de ses partenaires Pierres & Territoires et l'Etablissement Public Foncier d'Alsace. Un rendez-vous incontournable pour l'Office qui permet de présenter aux élus haut-rhinois ses différents savoir-faire (construire, gérer loger, ...) et d'échanger avec eux sur leurs besoins en termes d'habitat.



Août #inauguration Une opération innovante au service d'un habitat durable à Habsheim

Le 3 septembre, l'Office a inauguré deux pavillons en locatif social à Habsheim, réalisés en construction hors site (préfabriqués en ossature bois au sein de l'entreprise BOOA à Châtenois). Cette opération innovante illustre la volonté de l'Office d'allier réduction de l'empreinte carbone, optimisation des délais de chantier et maîtrise des coûts sur ses projets de construction.

Septembre

#QVCT

2^e journée de cohésion

Le 11 septembre, l'Office a réuni ses équipes à Bollwiller pour la 2^e édition de sa journée de cohésion. Objectif : renforcer les liens et co-construire les projets de demain. Au programme : bilan carbone, fresque du logement social, restitution de l'enquête QVCT et team building sur le thème de la Responsabilité Sociétale des Entreprises. Une parenthèse conviviale et engagée, très appréciée de l'ensemble des équipes de l'Office.



Découvrez en images le team building de la journée de cohésion 2025



Septembre

#financement

Habitats de Haute-Alsace et la Banque des Territoires, une histoire qui dure

À l'occasion du Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat, l'Office et la Banque des Territoires ont renforcé leur partenariat en faveur du logement social dans le Haut-Rhin. La Banque des Territoires s'est engagée à mobiliser une enveloppe de 97 M€ sur 2025-2027 pour soutenir le programme ambitieux de construction, réhabilitation et amélioration du parc de l'Office sur cette période, avec un objectif fort de décarbonation et de performance énergétique.

Septembre

#solidarité

Toutes et tous en rose contre le cancer

Fin septembre, l'Office a soutenu la participation de plusieurs collaborateurs et collaboratrices à des courses solidaires (Mulhousiennes, Guebwilleroises, Marathon de Colmar) dans le but de soutenir la pratique sportive et sensibiliser à la prévention et à la lutte contre le cancer.





Octobre
#fresque

Une nouvelle fresque pour faire vivre le quartier Tivoli à Huningue

Pour clore la réhabilitation d'ampleur menée sur les 6 bâtiments du quartier Tivoli à Huningue (117 logements réhabilités avec isolation complète et revalorisation architecturale des bâtiments, amélioration des parties communes...), une fresque participative a été réalisée fin octobre 2025 par l'artiste Wark da Rocinha.

Ce projet, qui s'inscrit dans la démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises de l'Office, vise à la fois à un embellissement du quartier mais également au renforcement du bien-vivre ensemble avec l'implication d'une vingtaine d'enfants du quartier, en partenariat avec le Musée du Street-Art de Neuf-Brisach et le Forum Jeunesse de la ville d'Huningue.



Découvrez en images
la réalisation de la fresque



Octobre
#QVCT

"Une entreprise où il fait bon travailler" : un nouveau prix pour l'Office

Le 6 novembre, une délégation de l'Office a participé à la Soirée Qualité de Vie au Travail (QVT) organisée par ED Institut à Strasbourg. L'occasion de découvrir les lauréats du Palmarès de l'organisation où il fait bon s'épanouir, parmi lesquels l'Office, récompensé dans la catégorie "Service" pour la deuxième fois. Cette distinction n'est pas une finalité, mais une encourageante reconnaissance du chemin parcouru et de l'engagement de l'Office en vue d'offrir un cadre et des conditions de travail de qualité à ses collaborateurs.

Octobre

#patrimoinealsacien

Remise du Livre Blanc de la Maison Alsacienne du XXI^e siècle

Aux côtés de la Collectivité européenne d'Alsace et des écoles d'architecture et d'ingénieurs de Strasbourg (ENSAS et INSA Strasbourg), Habitats de Haute-Alsace a co-construit un Livre Blanc sur la Maison Alsacienne du XXI^e siècle. Remis le 20 octobre 2025 à Frédéric Bierry, Président de la CeA, il intègre des préconisations concrètes pour concilier héritage et modernité dans les opérations de construction et de réhabilitation et ainsi préserver les caractéristiques et les marqueurs du patrimoine alsacien.



Téléchargez le Livre Blanc sur le site internet de l'Office



Novembre

#premierepierre

Pose de la 1^{ère} pierre de la caserne de Gendarmerie d'Ottmarsheim

Partenaire de longue date de la Gendarmerie Nationale, l'Office a posé le 25 novembre 2025 la 1^{ère} pierre de la future caserne de Gendarmerie d'Ottmarsheim, aux côtés d'Emmanuel Aubry (Préfet du Haut-Rhin), du Maire, des élus du territoire, partenaires et équipes mobilisés. Porté en lien étroit avec la commune, ce programme prévoit la réalisation d'espaces de service ainsi que d'une résidence de 8 logements de fonction. Une opération qui témoigne du savoir-faire de l'Office dans l'accompagnement des collectivités pour des projets à la fois techniques et structurants.





1

Nos locataires

Accueillir



999

logements attribués
dont **901** nouveaux locataires
et **98** mutations internes



8,1%

de taux de rotation
(hors mutations internes)



99%

des décisions
après CALEOL
sont communiquées
dans les 3 jours



CALEOL à l'agence d'Horbourg-Wihr

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.

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

80

Commissions d'Attribution
et d'Examen de l'Occupation
des Logements

3 089

demandes instruites
(2 764 en 2024)

Mise en place de la cotation de la demande

La loi ELAN de 2018 a rendu obligatoire la cotation de la demande de logement social sur le territoire de nombreux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Fondé sur un système de points attribués selon des critères réglementaires et locaux (situation familiale, conditions de logement, ressources...), ce dispositif vise à renforcer la transparence, l'équité et l'objectivité du traitement des demandes de logement social. Dans le Haut-Rhin, la cotation a été déployée en 2025 à titre expérimental sur les agglomérations de Mulhouse, Colmar et Saint-Louis, permettant d'en mesurer l'impact sur les attributions et d'ajuster les critères au regard de la demande globale.

Au-delà de l'aspect technique, la cotation constitue un véritable levier d'amélioration des pratiques puisqu'elle facilite la prise de décision en CALEOL, et accompagne les chargées de clientèle dans les processus d'attribution.



Les propositions de logements s'attachent à :

1. Satisfaire les besoins et attentes des demandeurs :

Début 2025, 18 682 demandes actives étaient recensées dans le fichier de la demande locative sociale pour le Haut-Rhin (38 951 pour le Bas-Rhin soit 57 633 pour l'Alsace), soit une augmentation de 24.5% 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.

99%

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

2. Garantir une mixité sociale pour favoriser le bien vivre ensemble :

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

65,9%

ont des ressources inférieures à 60% des plafonds pour l'accès au parc social

43,5 ans

Âge moyen des signataires principaux

33,8%

ont un emploi stable (CDI ou fonctionnaire)

36%

sont des familles mono-parentales et 34% des personnes seules

25,6%

étaient déjà locataires du parc social

3. Respecter les obligations en termes d'accueil des publics prioritaires :

La part des attributions aux publics prioritaires réalisées par l'Office en 2025 était de 65,4% (handicap, victimes de violences,...), de 16,5% pour le public relevant du contingent préfectoral, et entre 16% et 32% pour les demandeurs les plus modestes selon les territoires (1^{er} Quartile de revenus), démontrant l'engagement d'Habitats de Haute-Alsace au service d'un logement aide accessible aux plus fragiles.

Renouvellement de la certification Qualibail



Depuis 2017, Habitats de Haute-Alsace est certifié QUALIBAIL® par l'Afnor pour ses activités de gestion locative.

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



Examen de l'occupation des logements (EOL) : un levier d'équité et d'accompagnement

Habitats de Haute-Alsace a généralisé en 2025 la mise en œuvre de l'Examen de l'Occupation des Logements (EOL) à l'ensemble de ses agences. Imposée par la loi ELAN, cette démarche vise à étudier tous les 3 ans si les logements en zone tendue correspondent toujours à la composition familiale et aux ressources des personnes qui l'occupent.

À ce titre, 3 130 logements occupés depuis plus de 3 ans ont été étudiés, sur la base d'une analyse approfondie menée par les chargées de clientèle, puis examinés lors de 4 commissions dédiées. Au-delà de son objectif de gestion, l'EOL constitue un véritable outil d'accompagnement : certaines situations de fragilité ont ainsi été identifiées, permettant aux conseillères sociales de proposer un suivi personnalisé et des solutions de parcours résidentiel plus adaptées entre le logement et les besoins des occupants.

Loger

Améliorer le cadre de vie et faciliter les relations avec les locataires



20 417

personnes logées



9 069

locataires en titre,
dont 999 nouveaux
locataires accueillis
en 2025

Ressources et emploi :

31,2%

des locataires en titre
ont un emploi stable
(CDI ou fonctionnaires)

59,6%

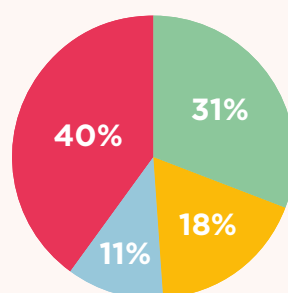
des locataires ont des
ressources inférieures
à 60% des plafonds
permettant l'accès
au logement social

En décembre 2025, parmi les locataires d'Habitats de Haute-Alsace, **48%** bénéficiaient d'une Aide au Logement (ALS ou APL).

Parmi ces locataires, **75%** étaient concernés par une Réduction de Loyer de Solidarité d'un montant moyen de **52,4€**.

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

Situation familiale :



Personnes seules



Familles monoparentales

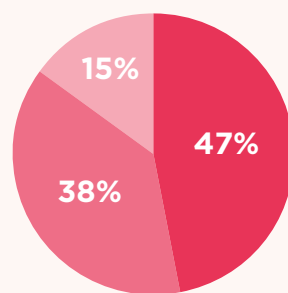


Couples avec enfant(s)



Couples sans enfant

Âge du signataire du bail :



36-60 ans



+ de 60 ans



- 35 ans

Âge moyen du titulaire du bail : **54,5 ans**

Vacance

Habitats de Haute-Alsace affiche un **taux de vacance global de 3,6 % en 2025** (340 logements), inférieur à la médiane nationale (4,6 %) et stable par rapport à 2024, grâce aux actions engagées pour revenir aux niveaux connus par l'Office il y a quelques années :

- Vacance commerciale : **213** logements (2,3% du parc) dont vacance de plus de 3 mois : **119** logements (1,3% du parc)
- Vacance technique : **106** logements (1,1% du parc)
- Vacance stratégique : **21** logements (0,2% du parc)

Gestion de la demande et des réclamations : transparence et rapidité

4 271 demandes et réclamations ont été enregistrées en 2025 :

- **74%** des demandes sont d'ordre technique
- **7%** liées à des troubles de voisinage
- **2/3** sont traitées directement par les agences de proximité

L'Office continue d'améliorer son taux de traitement des réclamations, avec 96,9% des réclamations techniques et administratives qui ont reçu une réponse sous 8 jours (93% en 2024).



L'Office engagé pour le respect et l'amélioration du cadre de vie

Les 104 collaborateurs déployés dans les agences et antennes de proximité de l'Office sont chaque jour en première ligne au contact des locataires. Par leur présence quotidienne, ils participent à améliorer la qualité de service rendu dans tous les domaines d'intervention : l'accueil, la gestion des demandes techniques, la prévention et la gestion des impayés...

Une proximité essentielle pour mieux répondre aux attentes des locataires, et qui porte ses fruits : **plus de 80 % des locataires se déclarent satisfaits de la présence et de l'engagement de leurs gardiens**, selon l'enquête de satisfaction triennale réalisée par l'Office en 2024.

Ce résultat solide s'inscrit toutefois dans un contexte marqué par une recrudescence des incivilités (dégradations, comportements irrespectueux, propos déplacés, gestes inappropriés), qui impactent le quotidien des équipes de proximité et la qualité de vie des résidents. Face à ce constat, l'Office a choisi d'agir.

Convaincu que la connaissance favorise le respect, Habitats de Haute-Alsace a lancé à l'été 2025 une campagne de communication inédite, structurée autour de deux axes :

- Promouvoir le bien-vivre ensemble en encourageant des comportements respectueux du cadre de vie ;
- Informer, sensibiliser et valoriser les métiers des équipes de proximité afin de renforcer la confiance et le respect mutuel entre l'Office et ses locataires.

Diffusée dans les halls d'entrée, sur les réseaux sociaux et dans le journal locataire, cette campagne se décline par des affiches et une série de vidéos donnant à voir la réalité des métiers de proximité. L'objectif : humaniser ces visages du quotidien, mieux faire comprendre leurs missions et rappeler que derrière chaque intervention, il y a des professionnels engagés qui méritent considération et respect.

Une démarche pédagogique appelée à se poursuivre en 2026 afin d'encourager les locataires à agir avec respect et responsabilité pour un cadre de vie préservé et apaisé.



Découvrez en image
le quotidien de nos
collaborateurs de proximité



Accompagner

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

Accompagner les locataires en difficultés économiques

Dans un contexte de fragilisation croissante des ménages (seuls 34 % des nouveaux entrants disposent d'un emploi stable), l'accompagnement des locataires en difficulté demeure une priorité pour l'Office. Sur le terrain, l'ensemble des équipes de la Direction de la Relation Clientèle, Qualité de Service et Innovation sociale sont pleinement mobilisées pour assurer un suivi de proximité et proposer des solutions adaptées à chaque situation :

- **3 conseillères sociales** sont présentes au sein des six points d'accueil de proximité et interviennent à domicile afin d'informer, orienter et accompagner les ménages confrontés à des situations d'impayés ;
- **4 chargées de recouvrement amiable** agissent au plus près des locataires pour prévenir l'aggravation des difficultés et construire des solutions adaptées à chaque situation ;
- En complément, et pour renforcer l'accompagnement lors des régularisations de charges, **15 permanences en agences de proximité ont été réalisées par les services dédiés** afin d'expliquer et d'accompagner au mieux les locataires en difficulté.

- **1 856** locataires présents en situation d'impayés (soit 1 locataire sur 5), dont **591** depuis plus de 3 mois
- **917** rendez-vous en agence pour accompagner les locataires dans les démarches de demande d'aide financière
- **128** demandes d'aide sur quittance acceptées en 2025, pour un montant d'aide de **179K€**
- **48%** bénéficient d'une Aide au Logement (ALS ou APL) dont **75%** concernés par une Réduction de Loyer de Solidarité (montant moyen de **52,4€**).
- **3 525** plans d'apurement mis en place en 2025
- **456** demandes de Fonds de Solidarité Logement (FSL) en 2025 pour un montant de **192K€** (**234** foyers concernés)
- **203** saisines de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX)

Grâce à cette mobilisation, et malgré une pression accrue sur le pouvoir d'achat, notamment liée à la hausse des charges énergétiques, l'Office parvient à maintenir un **taux d'impayés maîtrisé à 7,97%**. Un engagement constant qui a permis à de nombreux locataires de retrouver une stabilité et d'éviter la spirale de l'endettement.



Créer du lien et de la cohésion sociale : de nombreuses actions d'innovation sociale menées en 2025



Une nouvelle fresque artistique et participative à Huningue

Pour clôturer la réhabilitation d'ampleur du quartier Tivoli d'Huningue et de ses 141 logements, un partenariat fort a été tissé entre l'Office, le Musée du Street Art de Neuf-Brisach et le Forum Jeunesse d'Huningue, avec pour objectif de permettre aux habitants de devenir acteurs de leur cadre de vie. Du 27 au 31 octobre 2025, une fresque participative a ainsi été imaginée et réalisée par l'artiste brésilien **Wark da Rocinha** et une vingtaine d'enfants du quartier sur le mur du silo à garages, situé en plein cœur du quartier Tivoli.

Cet artiste engagé, dont les fresques colorées ornent de nombreux murs au Brésil, en Europe et en Asie, a mis son savoir-faire pédagogique au service d'une conviction partagée : **le quartier doit être un espace de culture, d'épanouissement et de fierté collective.**

Cette fresque, qui s'inscrit pleinement dans la démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises d'Habitats de Haute-Alsace (renforcement du bien-vivre ensemble, attractivité de la commune et du quartier, nouveau regard sur le patrimoine HLM) vient rejoindre les 3 autres fresques artistiques déjà réalisées sur le patrimoine locatif de l'Office.

Ribeauvillé : des initiatives collectives au service du bien vivre ensemble

À la résidence Séniors du Lutzelsbach, un projet de jardin partagé a vu le jour grâce à l'engagement des locataires. Accompagnés par deux gardiens de l'agence d'Horbouurg-Wihr, qui ont réalisé des bacs potagers à partir de palettes fournies par la commune, les habitants peuvent désormais cultiver légumes et herbes aromatiques.



Jardin partagé à la résidence séniors Lutzelsbach

Quelques rues plus loin, rue de l'Industrie, une journée citoyenne a été organisée en juin avec les locataires du quartier. Une vingtaine de participants se sont mobilisés autour d'ateliers participatifs (remise en peinture du local poubelle et des bancs, nettoyage des abords et des espaces verts), dans un esprit à la fois convivial et constructif.

Au-delà d'actions concrètes, ces initiatives renforcent le lien entre voisins, valorisent l'implication de chacun et contribuent directement à un cadre de vie plus agréable et respecté.



Journée citoyenne rue de l'Industrie à Ribeauvillé

Des outils efficaces pour la meilleure qualité de service possible

Seul bailleur alsacien certifié Qualibail, l'Office cultive la proximité avec ses locataires : 53 % de ses collaborateurs sont présents en agences et antennes de proximité, et les outils et processus sont régulièrement améliorés pour apporter la meilleure qualité de service possible.

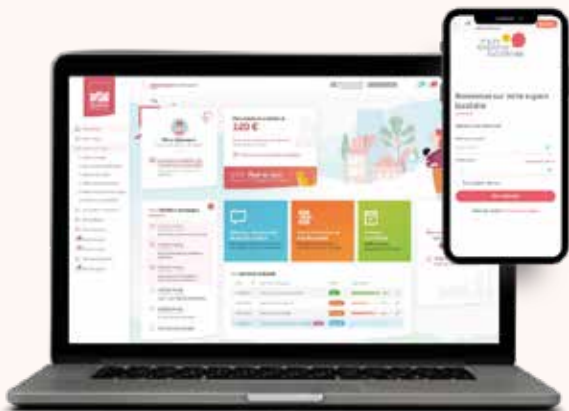
Portail locataire : un pari numérique gagné

Lancé en 2023, l'extranet locataires "Mon espace locataire" continue de s'imposer comme un outil incontournable du quotidien des locataires d'Habitats de Haute-Alsace. Accessible gratuitement 7j/7 et 24h/24 depuis un smartphone, une tablette ou un ordinateur, le portail permet de suivre ses demandes et réclamations, télécharger et consulter des documents, payer son loyer, échanger avec les équipes de l'Office...



1 locataire sur 2
dispose désormais
d'un compte personnel

Une adoption massive qui témoigne d'une réelle adhésion au service et qui confirme que le numérique, loin de distendre le lien entre l'Office et ses locataires, peut au contraire le renforcer et le fluidifier.



Aperçu de la vidéo du SAV d'Habitats de Haute-Alsace sur le thème de l'enquête SLS

Un SAV vulgarisé pour mieux informer

Pour rendre plus accessibles certaines démarches (enquêtes obligatoires, régularisation annuelle de charges, difficultés financières et impayés...), l'Office a lancé en 2025 une série de vidéos ludiques et dynamiques : "Le SAV d'Habitats de Haute-Alsace". Inspiré d'un format culte des années 2000, ce dispositif met en scène des appels de locataires fictifs, générés par intelligence artificielle, afin d'apporter des réponses claires et concrètes aux questions les plus fréquentes.

Diffusées sur les réseaux sociaux et dans le journal locataire, ces vidéos facilitent la compréhension, soutiennent l'action des équipes et contribuent à réduire les sollicitations téléphoniques. La démarche sera poursuivie et enrichie en 2026 avec de nouveaux contenus.



Découvrez ici
les vidéos

En offrant plus d'autonomie, ces outils répondent concrètement à l'amélioration de la qualité de service et notamment aux attentes des locataires de plus en plus connectés. Sans pour autant oublier l'essentiel : le digital vient en appui, jamais en remplacement, du contact humain qui reste au cœur de la relation entre l'Office et ses locataires.

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



24%

des locataires
sont retraités

38%

ont plus
de 60 ans

Face aux enjeux croissants liés au vieillissement de la population, Habitats de Haute-Alsace a poursuivi en 2025 le renforcement de son accompagnement en faveur des locataires seniors, afin de leur permettre de vivre le plus longtemps possible dans leur logement, dans de bonnes conditions.

Déjà engagé depuis plusieurs années dans le développement de résidences adaptées (41 résidences seniors et 8 résidences autonomie existantes), l'Office déploie depuis quelques années une approche plus globale :

- Construction d'une à deux résidences adaptées par an (41 résidences seniors et 8 résidences autonomie existantes)
- Création d'habitats inclusifs (4 projets existants + 1 nouveau en 2025)
- Création et/ou renforcement de partenariats avec les acteurs du vieillissement engagés sur les territoires (Amaelles, ADMR, Aleos, CCAS...)
- Adaptation de logements au vieillissement
- Organisation de moments conviviaux

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, 3 850 en 2025, et une estimation de 4 100 locataires en 2035.



Maintenir le lien avec nos aînés

Fidèle à ses engagements de proximité, et plus particulièrement avec ses locataires les plus fragiles, l'Office a lancé en 2024 le projet Repair'âge (avec Aléos), visant à aller à la rencontre des seniors isolés de son patrimoine pour mieux identifier leurs besoins. Expérimenté sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération, ce dispositif a déjà permis de définir et planifier des actions répondant aux besoins recensés lors du porte à porte.

En 2025, la Direction de la Relation clientèle, de la Qualité de service et de l'Innovation sociale, en partenariat avec les associations gestionnaires des habitats inclusifs (Aléos et Amaelles), a ainsi proposé de nombreux temps conviviaux à ses locataires seniors : sorties culturelles, ateliers bien-être... Autant d'initiatives qui participent activement à rompre l'isolement, première cause de perte d'autonomie.



Sortie au musée pour les locataires de l'habitat inclusif de la résidence Beau Séjour à Wittenheim, suite à la réhabilitation menée en 2024

"C'est à l'habitat de s'adapter aux personnes âgées et non l'inverse"

REPAIR ÂGE :

+ de 300

locataires seniors
isolés rencontrés
en 2025

A Sainte-Marie-aux-Mines, un 5^{ème} projet d'habitat inclusif

Créé par la loi Elan du 23 novembre 2018, l'habitat inclusif permet aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie, un maintien à domicile le plus longtemps possible tout en bénéficiant d'un accompagnement adapté et d'actions créatrices de lien social. Répondant aux souhaits de la Collectivité européenne d'Alsace et la Caisse de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) de voir se développer cette nouvelle forme d'habiter sur le territoire alsacien, l'Office a concrétisé - en partenariat avec l'Institution locale "Les Tournesols" (Etablissement médico-social pour public autonome) - un nouveau projet d'habitat inclusif sur la commune de Sainte-Marie-aux-Mines.

"Vivre chez soit parmi les autres"

5^{ème} projet réalisé en lien avec les communes concernées et des associations partenaires spécialisées dans le handicap ou l'accompagnement des Seniors, ce nouvel habitat inclusif a ouvert ses portes fin 2025 et permet désormais à une dizaine de locataires de profiter d'animations et de moments conviviaux à proximité immédiate de leur logement.



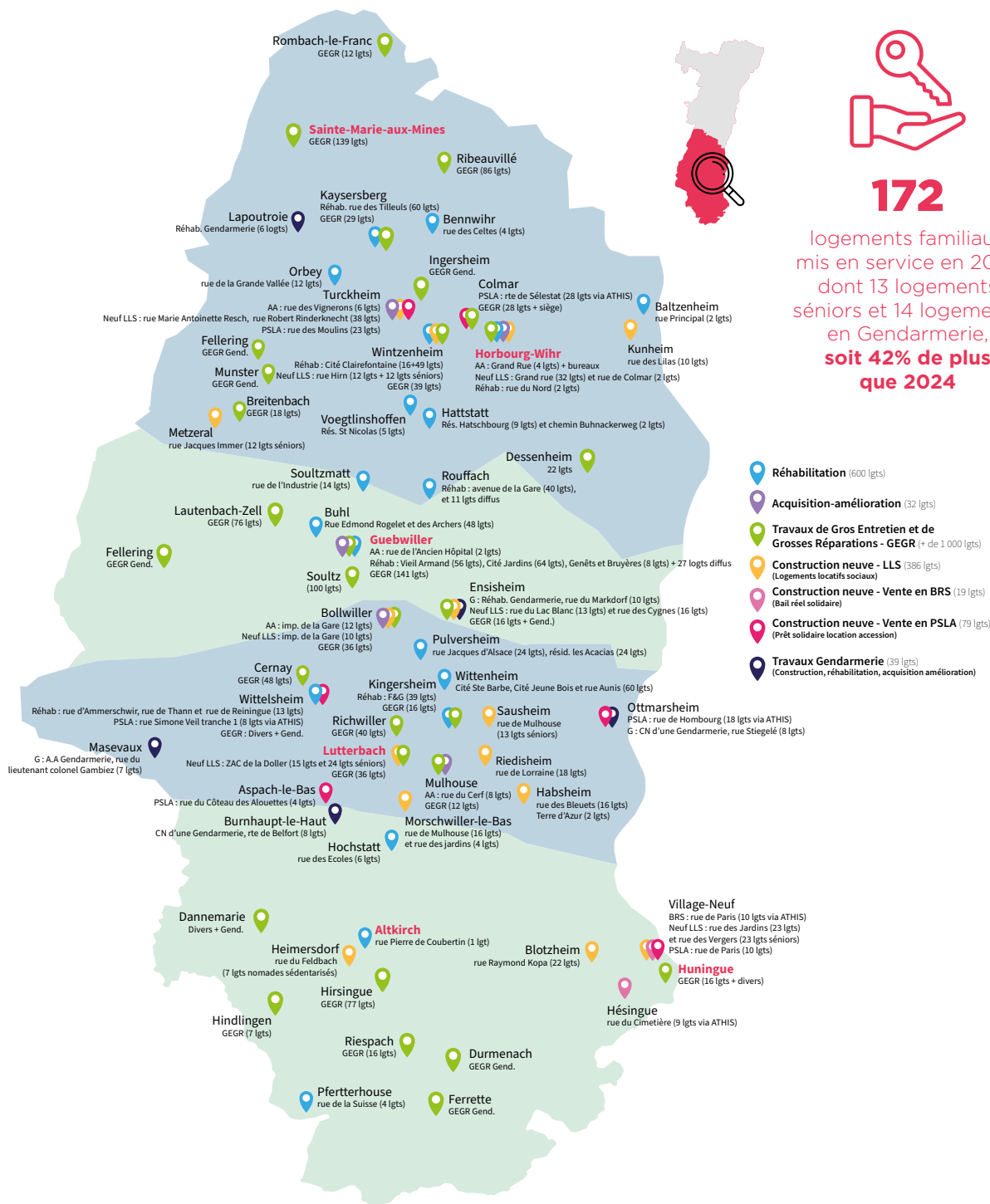


2

Notre patrimoine

Chantiers 2025

(en cours ou lancés durant l'année)



Projection à terme :

24

Agence d'Horbourg-Wihr

154 nouveaux logements
218 logements réhabilités

Agence de Guebwiller

31 nouveaux logements
227 logements réhabilités

Agence de Lutterbach

229 nouveaux logements
160 logements réhabilités

Agence de Huningue

118 nouveaux logements
18 logements réhabilités

Chiffres clés



10 156

logements gérés



9 452

logements familiaux
dont 914 dédiés
aux séniors



489

logements
séniors en résidence
autonomie



174

logements divers
(Gendarmeries, ...)



40

logements en Foyers
d'Hébergement pour
Adultes (FHAH)



51 ans

d'âge moyen du parc (49,8% du
parc construit entre 1960 et 1980)

Logements familiaux par type :



8 960

logements collectifs



492

logements individuels

483 T1

(5,11%)

1 791 T2

(18,95%)

3 689 T3

(39,03%)

2 866 T4

(30,32%)

612 T5

(6,47%)

11 T6 et plus

(0,12%)

Marchés publics



255

marchés conclus



28,9M€

de volume d'achat



90%

des entreprises
attributaires sont des
TPE ou PME alsaciennes

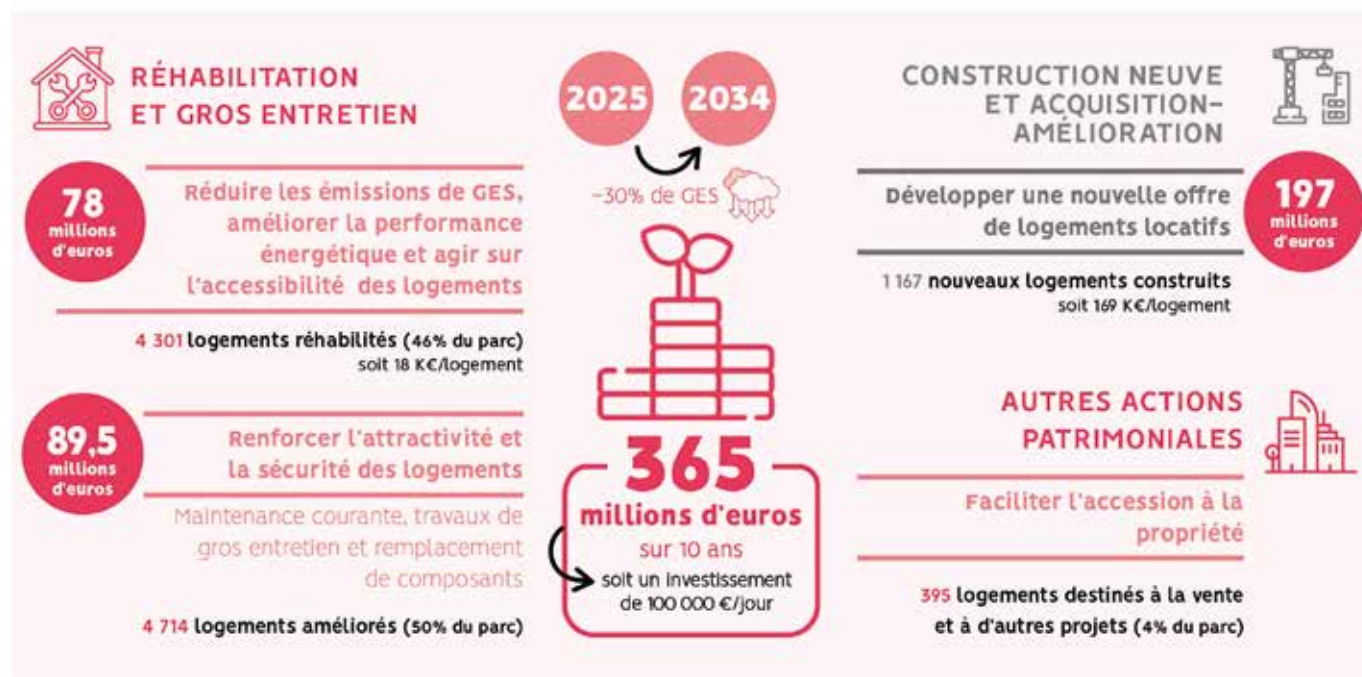
Une nouvelle stratégie patrimoniale 2025-2034

Face aux enjeux environnementaux et sociétaux croissants, ainsi qu'à l'évolution des besoins des territoires, **Habitats de Haute-Alsace** a actualisé en 2025 ses orientations stratégiques patrimoniales et notamment son Plan Stratégique du Patrimoine (PSP).

Véritable feuille de route pour les 10 prochaines années, le PSP 2025-2034 repose sur une allocation maîtrisée des ressources afin de piloter le développement, l'entretien et la rénovation du parc de l'Office de manière qualitative, durable et décarbonée, en réponse aux besoins des territoires et des alsaciens.



PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE 2025-2034 : OBJECTIF DÉCARBONATION





S'adapter à un environnement en mutation

La révision du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) de l'Office est liée à une profonde transformation du contexte d'intervention de l'Office : crises multisectorielles (dont un coût de construction qui a bondi de 20%), forte évolution des cadres réglementaires, mutations territoriales soutenues et enjeux climatiques et énergétiques croissants.

Pour autant, elle s'inscrit dans la politique historiquement volontariste de l'Office, avec une ambition claire : agir dès aujourd'hui pour adapter le patrimoine aux enjeux climatiques, sociétaux et territoriaux de demain.

Elle répond ainsi à plusieurs priorités :

- Contribuer aux enjeux de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)
- Répondre aux exigences de la Loi Climat et Résilience en éradiquant les logements les plus énergivores
- Accompagner la politique de l'habitat portée par la Collectivité européenne d'Alsace,
- Renforcer la présence de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU (40% de PLAI, 30% de PLUS, 30% de PLS)
- Poursuivre la diversification des activités pour répondre aux besoins des territoires et des alsaciens (aménagement, vente HLM, accession sociale à la propriété, construction de patrimoine spécifique)

Développer une offre adaptée aux territoires et aux habitants

Au-delà des enjeux environnementaux, la stratégie patrimoniale 2025-2034 affirme une ambition de développement ambitieuse et ciblée avec :

- **120 logements construits par an en moyenne**, intégrant des exigences de standard élevées (RE2020, bâtiments passifs, Cequal NF Habitat...), représentant 197M€ d'investissement
- Une production concentrée sur les territoires à forte demande (communes SRU) ou liés aux évolutions démographiques et sociologiques (résidences sociales, logements pour publics spécifiques...).

«Penser globalement, agir localement» : cap sur un patrimoine bas carbone à horizon 2050

Le PSP 2025-2034 de l'Office repose sur un diagnostic clair et notamment une cotation multicritères du patrimoine (qualité de l'environnement, état technique, fonctionnement résidentiel, adaptation aux enjeux du vieillissement et efficacité énergétique) et le premier Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre (BEGES) réalisés aux premiers trimestres 2025.

Celui-ci a notamment permis de comprendre comment l'Office et son écosystème agissaient sur leur environnement (impact des activités de bâtisseur, du patrimoine existant et de l'organisation) et quels étaient les leviers d'actions possibles pour réduire les émissions carbone. Sans surprise, la performance énergétique du patrimoine de l'Office est au cœur des enjeux :

+ de 26 000
tonnes d'équivalent Co₂
produits par l'Office
en 2024, soit 2,67 tonnes
par logement

dont 69%
d'émissions directes
(combustibles pour le
chauffage et la production
d'eau chaude sanitaire)

Ces éléments ont ainsi permis d'inscrire la stratégie patrimoniale 2025-2034 dans une trajectoire bas carbone ambitieuse et structurée (sobriété énergétique et décarbonation) :

100%
du parc réhabilité d'ici
2050 (hors logements
déjà performants)

Disparition des
étiquettes E, F et G d'ici
2034, et des logements
réhabilités qui atteignent
l'étiquette A ou B

-25%
d'émissions de gaz à
effet de serre dès 2034,
et -94% à horizon 2050

Une consommation
énergétique moyenne
divisée par plus de 4 (de
180 à 39 kWh/m²/an).

Habitats de Haute-Alsace mobilise pour cela des moyens conséquents avec **168M€ d'investissements prévus sur les 10 années à venir** pour la rénovation et l'efficacité énergétique.

Quelques livraisons 2025



Construction neuve

Habsheim

Rue Tomi Ungerer
2 pavillons



Construction neuve

Horboung-Wihr

Grand Rue | 32 logements



Construction neuve

Morschwiller le Bas

Chemin du Lehmigasse | 4 pavillons



Construction neuve

Sausheim

Résidence Séniors « Vibrations » | 13 logements



Construction neuve

Turckheim

« Les Berges de Muhlbach » | 18 logements





Construction neuve

Wintzenheim

« Les Jardins du Logelbach » | 24 logements



Acquisition-amélioration

Guebwiller

Rue de l'ancien hôpital | 2 logements



Construction neuve et acquisition-amélioration (ancienne Gendarmerie)

Bollwiller

Résidence Arbolys | 10 et 12 logements



Réhabilitation

Orbey

« Les Mélèzes » | 12 logements



Réhabilitation

Wintzenheim

« Cité Clairefontaine » | 16 et 49 logements



Réhabilitation de la Gendarmerie

Masevaux

Rue du Lieutenant Colonel Gambiez
7 logements



Réhabiliter



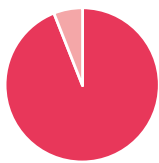
297

**logements réhabilités
en 2025 (+21% par
rapport à 2024)**



12 140k€

**investis dans
la réhabilitation et
la résidentialisation
(27 résidences et 126
pavillons F&G concernés)**



94,7%

des logements
construits avant 1980
réhabilités fin 2025

Conformément à ses orientations stratégiques, et dans un contexte marqué par l'urgence climatique et la hausse des coûts de l'énergie, Habitats de Haute-Alsace s'est engagé en 2025 dans une accélération de son programme de rénovation et de réhabilitation de son patrimoine.

La priorité est donnée à la réhabilitation des logements les plus énergivores du patrimoine, au développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur, ainsi qu'à l'amélioration et l'optimisation des équipements techniques (chaufferies collectives...).

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



Rappel des objectifs stratégiques 2025-2034 :

Un investissement de 78M€ est prévu sur la période 2025-2034 pour améliorer l'efficacité énergétique des logements, réduire l'empreinte carbone de l'Office et agir sur l'accessibilité des logements (soit 4 301 logements réhabilités d'ici 2034).



Réhabilitation complète d'un pavillon à Wittenheim (isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries extérieures et de la toiture,...)

Le choix du bois, même pour les maisons individuelles

Habitats de Haute-Alsace a ainsi poursuivi en 2025 le traitement prioritaire des bâtiments classés énergétiquement F et G.

126

**logements dits
énergivores réhabilités
et livrés sur les secteurs
des agences d'Huningue et
Lutterbach (1^{ère} tranche)**

180

**réhabilitations de
logements engagées sur
les secteurs de Guebwiller
et Horbourg-Wihr
(2^{ème} tranche)**

Parmi ces opérations, la réhabilitation de 4 maisons individuelles situées à Wittelsheim illustre concrètement les solutions mises en œuvre pour réduire durablement les consommations énergétiques et améliorer le confort de vie des locataires.

Issues des anciennes cités des Mines de potasse, elles ont bénéficié d'une refonte complète de leur système de chauffage avec l'installation de poêles à granulés de bois. Performants (jusqu'à 94% de rendement) et peu énergivores (classés A++), ces équipements assurent un confort thermique optimal tout en maîtrisant les consommations. Leur régulation automatique facilite l'usage au quotidien, tandis que le recours aux granulés, énergie renouvelable au coût stable et compétitif, contribue à limiter les charges pour les locataires.

L'énergie renouvelable, un levier d'action pour décarboner le patrimoine

Dans le cadre de sa stratégie de décarbonation, l'Office déploie des opérations de réhabilitation ambitieuses intégrant des solutions énergétiques durables. Les résidences rue de l'Industrie à Soultzmatt et Vieil Armand à Guebwiller en illustrent la dynamique, avec le recours au solaire et à des équipements performants.



Réhabilitation de la résidence Vieil Armand à Guebwiller – coût global 3,1M€

- À Guebwiller, la résidence seniors Vieil Armand a bénéficié d'une réhabilitation complète, avec une attention particulière portée au confort des 56 locataires seniors en place durant les travaux. Les 3 bâtiments, construits dans les années 1970, ont bénéficié d'une isolation thermique renforcée, de l'installation de panneaux solaires en toiture et du remplacement de la chaufferie gaz par une chaufferie mixte (pellets avec appoint gaz) et d'un système de ventilation performant avec récupération de chaleur. Subventionnée par la CeA, le FEDER ainsi que l'Etat dans le cadre du dispositif national « Seconde Vie des Logements Locatifs Sociaux », cette réhabilitation a permis un saut énergétique majeur, avec un passage de la classe énergétique F à B.

- À Soultzmatt, la réhabilitation s'appuie également sur une isolation thermique performante couplée au déploiement de panneaux photovoltaïques en toiture permettant de couvrir les consommations électriques des parties communes et de contribuer à celles des logements. Des travaux réalisés avec le soutien du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) pour améliorer significativement le confort de vie des 14 ménages et la performance énergétique du bâtiment (de E à C).



Réhabilitation rue de l'Industrie à Soultzmatt- coût global 942K€



Au-delà d'un virage énergétique concret, ces réhabilitations améliorent durablement le confort des locataires :

- amélioration de la qualité de l'air intérieur et du confort d'été/d'hiver,
- adaptation des logements (remplacement des baignoires par des douches,
- réduction des charges...



Entretien

Maintenance et entretien courant :



8,86M€
investis en 2025

Principaux travaux réalisés

- Entretien courant : 1,37M€
- Gros entretien : 4,19M€
- Contrat multiservices Serenis : 1,27M€
- Travaux d'entretien et d'amélioration des casernes de Gendarmeries : 292K€
- Contrat de maintenance (Ascenseurs, chaufferies collectives,...) : 704K€
- Travaux accessibilité PMR : 923K€ dont 709K€ dédiés à l'aménagement de salles de bain

Travaux d'amélioration :



2,7M€
investis en 2025

- Ascenseurs : 15,9K€
- Chauffage collectif : 261,2K€
- Chauffage individuel : 9,5K€
- Electricité : 505,1K€
- Etanchéité : 187,9K€
- Menuiseries extérieures : 230,3K€
- Plomberie/Sanitaire : 309,7K€
- Ravalement avec amélioration : 409,2K€
- Travaux sur la structure des bâtiments (charpente, zinguerie, coursives, balcons...) : 776,1K€

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 2025, 83% des locataires se sont déclarés satisfaits du service.

En 2025 :

- **20 974 interventions, dont :**
 - 12 023 dépannages
 - 8 951 visites annuelles de contrôle
- **31 312 appels traités**
 - moyenne d'attente des appels : 4 min 12
 - durée moyenne de communication : 6 min 20



Mieux connaître pour mieux entretenir : un audit patrimonial au service de la performance

Entre le 2 juillet et le 30 septembre 2025, l'Office a conduit un audit patrimonial d'envergure sur ses 478 résidences, afin de fiabiliser la connaissance de son patrimoine et d'optimiser la programmation des travaux de gros entretien et de grosses réparations (GE-GR).

Au total, 23 binômes, associant compétences techniques et gestion locative, ont réalisé un état des lieux complet portant sur 31 composants techniques répartis en quatre grands domaines : espaces extérieurs, enveloppe des bâtiments, parties intérieures des résidences et équipements.

Cette démarche, qui vient compléter les données déjà disponibles sur l'état intérieur des logements, alimentées en continu dans le BIM, permet de disposer d'un socle fiable pour affiner la stratégie patrimoniale de l'Office et programmer, dès 2026, des interventions ciblées, optimisées et de plus en plus préventives (plutôt que curatives).



Orientations stratégiques

Dans le Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034, l'Office a prévu un investissement de 89,5M€ pour la réalisation de travaux de gros entretien, de remplacement de composants et d'entretien courant du parc.

Adapter le patrimoine : une nécessité sociale aux effets économiques vertueux

Dans un contexte de vieillissement croissant de la population, et alors que le logement social fait face à de fortes contraintes financières (entre faible progression des loyers et hausse soutenue des charges d'exploitation), l'Office a fait le choix d'engager une politique volontariste d'adaptation au vieillissement des logements et des parties communes de son patrimoine.

L'ambition est claire : permettre aux seniors et aux personnes à mobilité réduite de vivre plus longtemps chez eux, dans de bonnes conditions, en passant d'actions ponctuelles d'adaptations à des pratiques généralisées d'optimisation, appuyées notamment sur les possibilités de dégrèvements de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) ouvertes pour ce type de travaux.

Une approche qui répond aux enjeux démographiques tout en consolidant durablement la capacité d'investissement de l'Office au service de son patrimoine et de ses locataires.

Chemisage des colonnes de chute : une innovation au service de la performance durable

Souvent invisibles mais essentielles, les colonnes de chute intégrées aux bâtiments assurent principalement l'évacuation des eaux usées. Leur remplacement traditionnel, lourd, invasif, et d'autant plus complexe en présence d'amiante, génèrent des risques et des nuisances importantes pour les locataires concernés.

Dans une logique d'efficacité, de sécurité et de maîtrise des impacts, le Service Gros Entretien et Grosses Réparations (GEGR) de l'Office déploie depuis quelques années le chemisage : une technique de réhabilitation par l'intérieur consistant à projeter une résine époxy après nettoyage des conduites, afin d'en restaurer l'étanchéité.

Rapide (une journée d'intervention), économique (jusqu'à 60 % d'économies) et peu intrusive, cette solution limite les nuisances pour les locataires et évite les travaux lourds. Avec une durée de vie estimée à 30 ans, elle constitue une alternative durable et performante, déjà mise en œuvre sur plusieurs résidences du patrimoine.



Logement des collèges : une nouvelle activité pour l'Office

Partenaire par nature des collectivités, Habitats de Haute-Alsace a renforcé en 2025 son champ d'intervention en accompagnant la Collectivité européenne d'Alsace dans la gestion optimisée des logements des collèges de l'ensemble du Haut-Rhin.

Déployée dès l'été 2025 dans le cadre d'un accord de service avec la Collectivité européenne d'Alsace, cette nouvelle mission s'appuie sur l'expertise technique et de terrain reconnue de l'Office pour assurer la réalisation des états des lieux entrants et sortants des logements.

Avec une dizaine d'interventions menées sur le dernier trimestre 2025, cette nouvelle activité - qui devrait se déployer en 2026 - illustre pleinement l'engagement d'Habitats de Haute-Alsace aux côtés des collectivités territoriales, en mobilisant son savoir-faire, son expérience et sa capacité d'intervention au service d'une gestion optimisée des patrimoines publics.



Développer une offre adaptée

Favoriser la mixité sociale en construisant un habitat diversifié et responsable

Face à la demande croissante de logements sociaux, l'Office s'est engagé depuis plusieurs années à travers une politique de construction ambitieuse sur l'ensemble des territoires du Haut-Rhin, en proposant un habitat de qualité, accessible, innovant et respectueux de l'environnement.

En 2025, cette dynamique d'investissement a été particulièrement importante avec 309 agréments déposés et 186 logements livrés.



186

logements livrés

dont 106 logements familiaux neufs (84 en 2024), 14 logements en acquisition-amélioration, 52 logements en acquisition et 14 logements de fonction en Gendarmerie



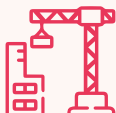
32 035K€

investis dans la construction et l'acquisition-amélioration de nouveaux logements en 2025 (18 528K€ en 2024)



118

logements familiaux neufs mis en chantier en 2025 et 16 logements de fonction en Gendarmeries



100%

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

52 logements supplémentaires à Blotzheim : une acquisition stratégique au service du territoire

Déjà solidement implanté à Blotzheim avec 144 logements gérés, Habitats de Haute-Alsace renforce sa présence grâce à l'acquisition de deux bâtiments situés 1 et 1A rue de l'Industrie, totalisant 52 logements (12 F2, 36 F3 et 4 F5). Cette opération s'inscrit dans la continuité de son développement sur le territoire des Trois Frontières où les besoins de logements sociaux sont particulièrement prégnants.

Réalisée dans le cadre d'un appel à candidatures lancé par CDC Habitat, cette acquisition porte sur une résidence récente, ne nécessitant aucun travaux. Elle se distingue ainsi par sa mise en œuvre rapide : seules les démarches de conventionnement des logements et l'accompagnement des locataires dans cette transition administrative ont été nécessaires. Une opportunité rare, permettant d'accroître significativement l'offre locative sociale sans recourir à une phase de construction longue.





Perspectives de la Résidence « Les Toits d'Alsace » (2 bâtiments de 6 logements) dont le démarrage des travaux est prévu début 2027

À Morschwiller-le-Bas, une opération pilote pour construire autrement

Avec l'opération « Les Toits d'Alsace » à Morschwiller-le-Bas (12 logements), l'Office engage une nouvelle manière de concevoir ses projets : plus collaborative (intégration des maquettes numériques BIM dès le montage de l'opération), plus efficace dans leur mise en œuvre et résolument tournée vers des projets durables.

Un cadre commun pour mieux construire

Coconstruite par les équipes de la Direction des Investissements et du Patrimoine, la charte BIM, déployée en 2025 sur cette opération pilote, fixe un cadre clair pour l'ensemble des projets, en construction comme en réhabilitation. Intégrée dès l'appel d'offres, elle précise les bonnes pratiques de modélisation, les livrables attendus ainsi que les rôles et responsabilités de chacun.

L'ensemble des intervenants (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et partenaires) travaillent désormais à partir d'une maquette numérique unique et partagée sur une plateforme collaborative. L'objectif est double : favoriser les échanges et la réactivité dans le suivi du projet, et garantir à l'issue du chantier des données fiables et exploitables.

Sans générer de surcoût financier, mais impliquant une véritable conduite du changement, cette démarche marque une évolution structurante des pratiques, appelée à générer des gains de temps durables et à fiabiliser les données de l'Office.

Une architecture ancrée dans son territoire

L'opération figure par ailleurs parmi les premières à intégrer les principes du *Livre blanc de la Maison alsacienne du XXI^{ème} siècle*. À travers le traitement des toitures, des coursives et des formes architecturales, elle affirme pleinement l'identité de la résidence « Les Toits d'Alsace », en lien étroit avec son territoire.

Ce positionnement s'inscrit dans une démarche plus large portée par l'Office : préserver le patrimoine alsacien tout en l'adaptant aux usages d'aujourd'hui.



Un livre blanc pour penser la Maison alsacienne de demain

Aux côtés de la CeA et des écoles d'architectures et d'ingénieurs d'Alsace (ENSAS, INSA Strasbourg), l'Office a engagé en 2025 une réflexion collective inédite sur l'avenir du patrimoine alsacien. De ce partenariat étroit entre acteurs publics et monde académique est né le Livre blanc de la Maison alsacienne du XXI^e siècle qui identifie les éléments architecturaux à préserver et propose des préconisations concrètes pour concilier héritage, qualité d'usage et exigences contemporaines.

Plus qu'un document de référence, ce livre blanc constitue un socle partagé pour guider les futures opérations de construction et de réhabilitation engagées par l'Office et traduit une ambition commune : faire émerger une architecture sociale à la fois enracinée dans l'identité alsacienne et résolument tournée vers l'avenir.

Favoriser l'accèsion à la propriété

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



4,7M€

de chiffre d'affaires issu de l'accèsion sociale en 2025 (hors ATHIS)

Vente de logements anciens

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



22

logements anciens vendus, dont 13 à des locataires du parc social de l'Office



3,3M€

de chiffre d'affaires



100%

de satisfaction et de recommandation à un proche



Maison vendue en 2025 à Wittenheim

Une dynamique de vente confirmée

Dans un contexte immobilier particulièrement contraint en 2025, marqué par la hausse des taux d'emprunt et de nouvelles exigences réglementaires (notamment l'interdiction de vente des logements sociaux classés énergétiquement F et G), la dynamique de vente HLM aurait pu être fortement ralentie. Pourtant, grâce à une stratégie commerciale repensée dès 2024 et à une mobilisation sans faille des équipes, l'Office a su transformer ces contraintes en leviers d'action et atteindre le chiffre record de 22 ventes sur l'année.

Positionnement au prix juste, valorisation du potentiel des biens, recours à la réhabilitation lorsque nécessaire, accompagnement renforcé des locataires occupants : autant de leviers activés pour susciter l'intérêt, sécuriser les projets et soutenir l'accèsion sociale à la propriété. Portée par l'anticipation, l'adaptation et la persévérance, cette stratégie a pleinement porté ses fruits et favorisé les parcours résidentiels : 11 ménages de l'Office (dont 6 locataires occupants) et 2 autres locataires issus d'un logement social ont ainsi pu devenir propriétaires en 2025.



1 logement ancien vendu



3 nouveaux logements construits



10 logements réhabilités



Vente de logements neufs

40

logements neufs
vendus en 2025
dont 35 via ATHIS

6,3M€

de chiffre d'affaires
en 2025 dont 350K€
en vente directe
et 5,9M€ via ATHIS

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% qui sont ensuite 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 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.

En 2025, 40 logements ont été livrés par ATHIS :

- Sérénis à Wittelsheim (PSLA - 24 logements),
- Othentik à Ottmarsheim (PSLA - 18 logements),
- Sélestines à Colmar (PSLA - 14 logements)

Une nouvelle opportunité d'accession sociale dans le Sud de l'Alsace

Avec la résidence « Le Clos des Vignes » à Héisingue, dont la livraison est prévue en 2027, ATHIS déploie son deuxième programme en Bail Réel Solidaire (BRS) sur le territoire haut-rhinois. Dans un contexte immobilier particulièrement tendu, notamment dans le secteur des Trois Frontières, ce dispositif innovant — fondé sur la dissociation du foncier et du bâti — permet de proposer des logements à prix maîtrisés (entre 20% et 30% moins cher que le privé) et de faciliter ainsi l'accession à la propriété de ménages aux revenus modestes.

Lotissement et terrains à bâtir



3

terrains à bâtir
vendus pour 327K€

Malgré un contexte économique complexe qui a participé à la baisse des projets de construction de maisons individuelles (taux d'emprunts élevés et absence des bénéfices du Prêt à Taux Zéro jusqu'au 1^{er} avril 2025), 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 plus récemment d'Ottmarsheim (Les Erables).

Le projet d'extension du lotissement Vert Village à Kingersheim (2^{ème} tranche engagée fin 2025) devrait permettre d'accroître encore cette activité dans les années à venir.



Composée de 9 logements (5 F3 et 4 F4) répartis sur 2 bâtiments, et avec un parti architectural sobre et contemporain avec des touches de bois, la résidence s'intègre parfaitement dans son environnement, sans distinction entre logement aidé et promotion privée.







3

Notre
organisation

Gouvernance

Le Conseil d'Administration



M. Lucien Muller

Président
Conseiller d'Alsace
et Maire de Wettolsheim



M. Pierre Bihl

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

6 élus de la collectivité européenne d'Alsace :

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

5 représentants désignés par les institutions socio-professionnelles :

- 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 *
- M. Hubert Chevarier *
- M. Michel Habig
- Mme Rachel Baechtél
- M. Jean-Luc Lips
- Mme Marianne Loewert
- Mme Isabelle Trendel

4 représentants des locataires :

- M. Abder 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 aux différentes Commissions : Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, Commissions d'Appel d'Offres, Conseils de Concertation Locative.

Le Bureau

Le Conseil d'Administration élit un Bureau composé de 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 au Conseil d'Administration.

Quelques chiffres de 2025

5

Conseils d'Administration et 30 délibérations

5

Bureaux et 76 délibérations

2

Conseils de Concertation Locative

7

Commissions d'Appel d'Offres



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



Antonella Was

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

Pôle Clientèle et Proximité

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

Pôle Gestion locative

- Innovation sociale et recouvrement
- Quittancement / Gestion locative

Pôle Qualité de Service et Charges locatives



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

- Gestion du personnel
- Recrutement - intégration
- Formation
- Projets RH
- Relations sociales - Politique sociale - Protections sociales

Environnement de Travail

- Moyens généraux & archives
- Accueil de l'Office
- QVCT
- Evolution des espaces de travail

Système d'Information

- Accompagnement des utilisateurs
- Gestion des infrastructures et des équipements
- Sécurité des systèmes et des données
- Projets numériques

Accompagner et valoriser les ressources humaines pour renforcer l'engagement

Les effectifs

156

collaborateurs (salariés et fonctionnaires)



59%

femmes

83

personnes dédiées à la proximité



41%

hommes

45

ans d'âge moyen

7%

salariés en situation de handicap

57

cadres (soit 37%) dont 28 femmes

13%

du personnel à temps partiel

10

ans et 3 mois d'ancienneté moyenne

47

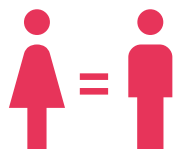
personnes recrutées dont : 12 en CDI, 22 en intérim, 13 en contrat d'alternance ou stage

2

départs à la retraite

Egalité femmes/hommes : l'Office maintient son engagement

L'Office est engagé depuis plusieurs années en faveur de l'égalité femmes/hommes : accès aux fonctions managériales, équilibre vie professionnelle et personnelle, égalité à l'embauche... Un accord signé fin 2024 avec les partenaires sociaux a formalisé et optimisé ces actions portées par la Direction des Ressources Humaines, du SI et des Environnements de travail.



96/100

index d'égalité professionnelle femmes/hommes

Nouvelle classification des emplois : un dialogue social efficient

Pour accompagner la mise en place, au 1^{er} janvier 2026, de la nouvelle classification des emplois — grille de référence visant à soutenir la montée en compétences et à renforcer la reconnaissance des collaborateurs —, un comité de pilotage paritaire (managers, représentants syndicaux, élus du CSE et Direction des Ressources Humaines) s'est réuni tout au long de l'année 2025. Des échanges constructifs qui ont permis de préparer le déploiement du dispositif et d'aboutir à un nouvel accord d'entreprise, signé avec les délégués syndicaux en novembre 2025.



73

postes regroupés dans 42 emplois, répartis sur 13 classes

L'environnement et les conditions de travail

Depuis plusieurs années, l'Office déploie de nombreuses actions pour faire de l'épanouissement au travail et l'engagement des collaborateurs un levier durable de performance et de cohésion. Portée par la Direction des Ressources Humaines, du Système d'Information et de l'Environnement de travail, cette ambition s'affirme comme une orientation stratégique majeure et se traduit par des actions collectives et porteuses de sens déployées tout au long de l'année.

« Bien dans ma Boîte », une démarche QVCT durable et structurante

Engagé depuis une dizaine d'années, Habitats de Haute-Alsace déploie une démarche continue en faveur de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT), pour cultiver et consolider le collectif et renforcer la performance collective.

Initiée dans le cadre du projet d'entreprise CAP 2018, et appuyée par des enquêtes QVCT triennales pour écouter les besoins des équipes et construire des plans d'actions concrets, cette dynamique a progressivement structuré plusieurs axes d'évolution : amélioration des pratiques managériales avec la création d'une charte managériale, développement d'une posture de manager-coach, renforcement de l'intégration des nouveaux collaborateurs, développement de la mobilité interne et amélioration de la communication.

En 2025, cette démarche a pris une nouvelle dimension avec une identité plus forte et plus engageante - Bien dans ma Boîte -, déclinée sur des axes spécifiques (« Bouge dans ta boîte » pour les activités sportives et « Viens dans ma boîte » pour la marque employeur).





Enquête QVCT 2025 : un prix décerné

Confiée au cabinet spécialisé ED Institut, qui accompagne l'Office depuis 2017 dans la mise en œuvre de ses enquêtes QVCT, une nouvelle enquête - désormais renommée « Bien dans ma boîte » - a été lancée en 2025. Réalisée sur le mois de juin, elle a mobilisé près de 80% des collaborateurs sur de nombreux sujets (environnement de travail, relations de travail, management, équilibre vie pro/perso...) et a permis d'identifier de nouvelles pistes d'amélioration.



93%

des collaborateurs se disent
fiers de travailler pour l'Office

Des résultats plus que positifs sur l'épanouissement des collaborateurs et qui coïncident avec le prix obtenu par l'Office pour la deuxième fois, à l'occasion du Palmarès de « L'Organisation où il fait bon s'épanouir en Alsace ».

L'ensemble des équipes a ensuite été mobilisé lors d'ateliers de restitution de l'enquête en novembre 2025, afin de coconstruire ensemble le plan d'action « Bien dans ma boîte » et les actions à mettre en place pour poursuivre cette démarche d'amélioration continue.



Atelier de restitution « Bien dans ma Boîte » à l'agence d'Horbourg-Wihr



Moderniser les espaces de travail et de réunion

Afin d'accompagner l'évolution des usages professionnels et optimiser les usages des locaux, Habitats de Haute Alsace a transformé la salle des Conseils d'Administration en un espace modulable multiactivités, grâce à un travail commun entre les équipes services Environnement de Travail, Systèmes d'Information et le Département Exploitation du Patrimoine.

En parallèle, toutes les salles de réunion des agences ont été équipées de solutions de visioconférence sans fil dernières générations afin d'harmoniser les pratiques et faciliter les réunions collectives en distanciel.



Nouvelle configuration de la salle du CA au siège de l'Office

Renforcer l'accompagnement des managers

Tout au long de l'année 2025, Habitats de Haute-Alsace a poursuivi le développement de ses pratiques managériales à travers un accompagnement structuré et progressif. Cette démarche vise à renforcer la posture de manager-coach, grâce à des temps de formation, de mise en pratique et de partage d'expériences entre pairs.

Deux regroupements annuels du groupe des managers « ACTEAM » et des responsables d'activités ont également été organisés afin de renforcer la cohésion, favoriser les échanges et partager les bonnes pratiques managériales.



Le Système d'information

Tout au long de l'année 2025, le Système d'Information a contribué activement à la performance et à la transformation numérique de l'Office, en lien étroit avec la Direction et les managers. Au-delà des outils, le SI s'inscrit pleinement dans la démarche "Bien dans ma Boîte", en facilitant les usages, en améliorant les conditions de travail numériques et en accompagnant l'évolution des modes de collaboration.

Une organisation au service des métiers

Une continuité de service structurée a été assurée grâce au système d'expression des besoins par tickets, permettant de tracer et hiérarchiser leur traitement, et d'identifier – par analyse rétrospective et quantitative les axes d'amélioration.

- 917 tickets déposés par les collaborateurs en 2025
- 2 revues semestrielles SI / managers
- Des projets identifiés et priorisés collectivement

Ces échanges ont permis d'alimenter une feuille de route SI claire et partagée, construite autour des besoins métiers.

Une feuille de route numérique structurée en 5 axes

La transformation numérique de l'Office s'organise autour de 5 axes majeurs :

- **Patrimoine** : connaissance du patrimoine et projections techniques et financières (BIM, Plan Stratégique du Patrimoine, recensement des équipements...)
- **Expérience client** : renforcement des outils digitaux (portail locataire,...) et des informations partagées (suivi du traitement des demandes d'intervention en temps réel et des consommations (chauffage, eau,...))
- **Efficacité opérationnelle** : déploiement de nouveaux outils documentaires et logiciels (Office 365, ...)
- **Performance financière** : renforcement de la dématérialisation documentaire et facturation et optimisation des process métiers (factures, engagements, comptabilité...)
- **Innovation** : déploiement et intégration de l'intelligence artificielle dans les process métiers (cas d'usages) et co-construction d'un nouveau système de gestion intégré (ERP) accessible en ligne (via le cloud), dans le cadre de Rhénalia

Cybersécurité et RGPD : une vigilance partagée au quotidien

Parce que la cybersécurité et la protection des données concernent l'ensemble des collaborateurs, Habitats de Haute-Alsace poursuit activement son engagement en matière de RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données). Cette démarche s'appuie sur un réseau de référents internes, mobilisés autour de sujets clés tels que les droits des personnes, la gestion des violations de données, la conduite d'études d'impact ou encore les relations avec la CNIL.

Ce travail collectif a permis de structurer et renforcer en 2025 les pratiques de l'Office : mise à jour du registre des traitements, information renforcée des collaborateurs sur les enjeux et les grands principes à respecter, et intégration confortée des exigences du RGPD dans les pratiques quotidiennes. Une dynamique essentielle pour garantir la sécurité des données de l'ensemble des parties prenantes (collaborateurs, locataires, partenaires,...).



Renforcer notre Responsabilité Sociétale et Environnementale

Soutenir l'insertion sociale et professionnelle



Des jeunes de 16 à 25 ans aident les équipes de proximité à travers le dispositif TAPAJ (Travail Alternatif Payé À la Journée), porté par l'association mulhousienne spécialisée dans la prévention et le soin des addictions LE CAP

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 marches de travaux et de services.

11 406 heures d'insertion professionnelle ont ainsi été réalisées en 2025 à travers des chantiers de réhabilitation, des prestations de peinture, nettoyage ou d'entretien des espaces verts, représentant 7,10 équivalents temps plein.

Gaz vert : un partenariat fort signé avec GRDF

Dans un contexte marqué par l'urgence climatique et les enjeux de transition énergétique, Habitats de Haute-Alsace a signé, à l'occasion du Congrès HLM 2025, une convention de partenariat avec GRDF, gestionnaire du plus grand réseau de distribution de gaz en Europe. Cette collaboration structurante vise à définir un cadre d'engagements réciproques pour réduire l'empreinte carbone du patrimoine, tout en garantissant confort, sécurité et maîtrise des charges pour les locataires. Elle se traduit notamment par la valorisation du gaz vert, l'accompagnement à l'achat de gaz renouvelable pour les chaufferies collectives, la maîtrise des consommations énergétiques, ainsi que le soutien à des solutions techniques innovantes, telles que les systèmes hybrides gaz/électricité à haute performance. Une attention particulière est également portée à la sécurité des installations, avec des actions renforcées de prévention des risques.

Dès 2027, l'Office prévoit d'incorporer 20% de gaz renouvelable (biométhane et biogaz) dans ses achats énergétiques sur le périmètre desservi par GRDF. À travers cet engagement, Habitats de Haute-Alsace se positionne parmi les premiers bailleurs français à intégrer le gaz vert dans sa stratégie énergétique et confirme sa volonté de concilier performance environnementale, innovation et qualité de service au bénéfice de ses locataires.



Émissions carbone : comprendre pour mieux agir

Penser globalement, agir localement

Pour construire une stratégie bas carbone efficace, alliant sobriété énergétique et décarbonation, Habitats de Haute-Alsace a engagé en 2025 une démarche structurée de connaissance de son empreinte environnementale.

L'Office a ainsi réalisé son premier Bilan des Émissions de Gaz à Effet de Serre (BEGES), permettant d'établir un état des lieux précis des émissions liées à ses activités.

+ de 26 000

tonnes d'équivalent Co₂
émises en 2024, soit 2,67
tonnes par logement

En parallèle, une Fresque du Logement Social a été organisée en juin 2025 à l'occasion de la journée de cohésion, réunissant les 170 collaborateurs de l'Office autour d'ateliers participatifs. Ce temps d'échange, à la fois pédagogique et collaboratif, a permis de mieux comprendre les impacts en termes d'émissions carbone des activités de l'Office et d'identifier des leviers d'action concrets.



Cette double démarche illustre la volonté de l'Office de passer de la prise de conscience à l'action, en structurant une trajectoire environnementale ambitieuse et partagée.



Développer l'apiculture urbaine pour préserver la biodiversité

L'Office 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.

Un collaborateur formé à l'apiculture assure bénévolement l'entretien des ruches tout au long de l'année, un engagement qui permet de produire entre 15kg et 50kg de miel par an, un miel 100% local et artisanal qui a d'ailleurs été récompensé par une médaille d'argent au Concours des miels des apiculteurs d'Alsace 2025.



Un soutien renouvelé à la Banque Alimentaire du Haut-Rhin

Conscient des difficultés croissantes rencontrées par de nombreux Haut-Rhinois pour se nourrir dignement, l'Office a renouvelé pour la 5^{ème} année consécutive, son soutien à la Banque Alimentaire du Haut-Rhin à travers un don de 5 000€.

"Nous œuvrons dans le logement social, mais nous souhaitons également accompagner les personnes en situation de précarité d'une autre manière, car au-delà d'un logement, il est essentiel de pouvoir se nourrir" explique Guillaume Couturier, Directeur de l'Office.

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, Pole Habitat Colmar Centre Alsace et Saint-Louis Habitat) pour créer Rhénalia, la première Société Anonyme de Coordination du Haut-Rhin.

Dans une complémentarité opérationnelle, cette forme d'association permet à chaque bailleur un partage de flux, de moyens et d'actions (à travers les 9 groupes de travail métier inter-associés), tout en conservant leurs spécificités organisationnelles. 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.

- **562** collaborateurs
- **31 764** logements sur 145 communes d'implantation
- **64 868** 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 ensemble de l'habitat des collectivités du Sud Alsace.



Gendarmeries : une activité structurante au service d'une mission d'intérêt général

Depuis 2008, Habitats de Haute-Alsace accompagne la Gendarmerie Nationale dans la gestion et l'entretien de ses casernes dans le Haut-Rhin. En 2025, cette activité s'est amplifiée avec l'acquisition de deux casernes supplémentaires (Illfurth et Masevaux) - portant à 21 le nombre de sites gérés par l'Office en propre ou pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace -, et le lancement de nouvelles opérations de construction : en novembre 2025, l'Office a posé la 1^{ère} pierre de la future caserne de Gendarmerie d'Ottmarsheim, qui intégrera des bureaux et des locaux techniques, une résidence de 8 logements ainsi qu'un studio pour un gendarme adjoint volontaire.

Un développement de l'activité qui illustre la capacité de l'Office à accompagner les besoins immobiliers de la Gendarmerie Nationale sur toutes leurs dimensions - construction, réhabilitation, extension ou reprise en gestion. Cette dynamique se poursuivra en 2026 avec le lancement du chantier de la future caserne de Gendarmerie de Burnhaupt-le-Haut et 5 autres projets d'acquisitions ou de constructions neuves d'ores et déjà à l'étude.

Bilan financier

Une gestion maîtrisée : les principaux indicateurs 2025 d'Habitats de Haute-Alsace



Loyers

4 796€ / logement
soit **400€ / mois**



Charges locatives

1 583€ / logement
soit **132€ / mois**



Maintenance

762€ / logement
soit **15,9% des loyers**



Taxe foncière Prop. Bâties

389€ / logement
soit **8,12% des loyers**

Indicateurs de structure financière



Annuités payées

1 491€ / logement
soit **31,08% des loyers**



Frais de fonctionnement

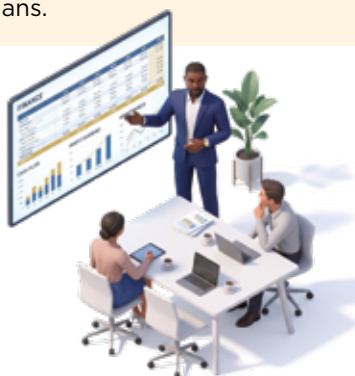
(hors CGLLS)
1 438€ / logement
soit **29,99% des loyers**



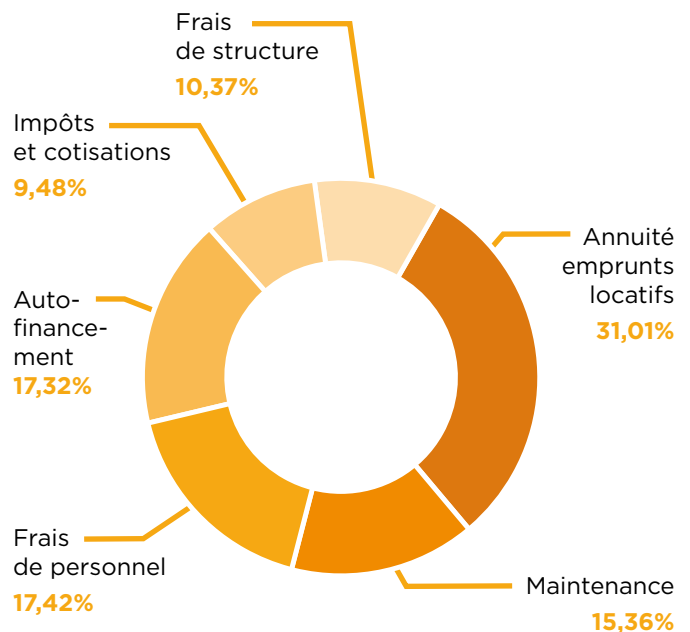
Trésorerie au 31/12/2025

988€ / logement
15 mois de dépenses courantes

La Banque de France a maintenu en 2025 la cotation C1 (excellente) à l'Office pour sa gestion 2024. Une cotation qui reconnaît sa bonne santé financière et sa forte capacité à honorer ses engagements financiers à un horizon de 3 ans.



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



Une santé financière maintenue

En 2025, le résultat s'élève à 1 520 K€, en hausse par rapport à 2024 (557 K€). Cette progression s'explique principalement par l'augmentation des recettes issues de la diversification des activités de l'Office, notamment les plus-values générées par la vente de logements HLM (2,6 M€), ainsi que par la hausse du chiffre d'affaires grâce à la maîtrise de la vacance et à la baisse de la Réduction de Loyer de Solidarité (2 M€ contre 2,5 M€ en 2024).

Elle résulte également des efforts soutenus d'optimisation et de rigueur budgétaire, qui ont permis de respecter les enveloppes allouées et de préserver l'équilibre des comptes.

L'effort de maintenance courante du patrimoine demeure soutenu, avec 7,7 M€ engagés, comme en 2024, soit 762€ par logement, un niveau supérieur à la médiane nationale 2024 (698€ par logement).

Le résultat d'exploitation reste toutefois déficitaire à hauteur de 1 047 K€, en raison du poids des charges, dans un contexte marqué par la forte inflation des prix au cours des trois dernières années, ainsi que par le niveau élevé des charges financières (6,2 M€), lié au taux du Livret A de 3% jusqu'au 1^{er} février 2025. Les deux baisses successives intervenues au 1^{er} février 2025 et au 1^{er} août 2025 ramenant le taux à 2,4% puis à 1,7% n'auront un effet plein qu'à compter de 2026.

Bilan simplifié en K€

ACTIF	2025	2024
ACTIF IMMOBILISÉ	388 379	358 307
Immobilisations incorporelles	1 584	1471
Immobilisations corporelles	353 221	321 006
Immobilisations corporelles en cours	32 490	34 681
Immobilisations financières	1 084	1 149
ACTIF CIRCULANT	37 286	42 004
Stocks et en-cours	3 325	2 796
Créances exploitation et diverses	19 974	20 067
Disponibilités et placements	13 987	19 141
CHARGES À RÉPARTIR	0	0
TOTAL ACTIF	425 665	400 312

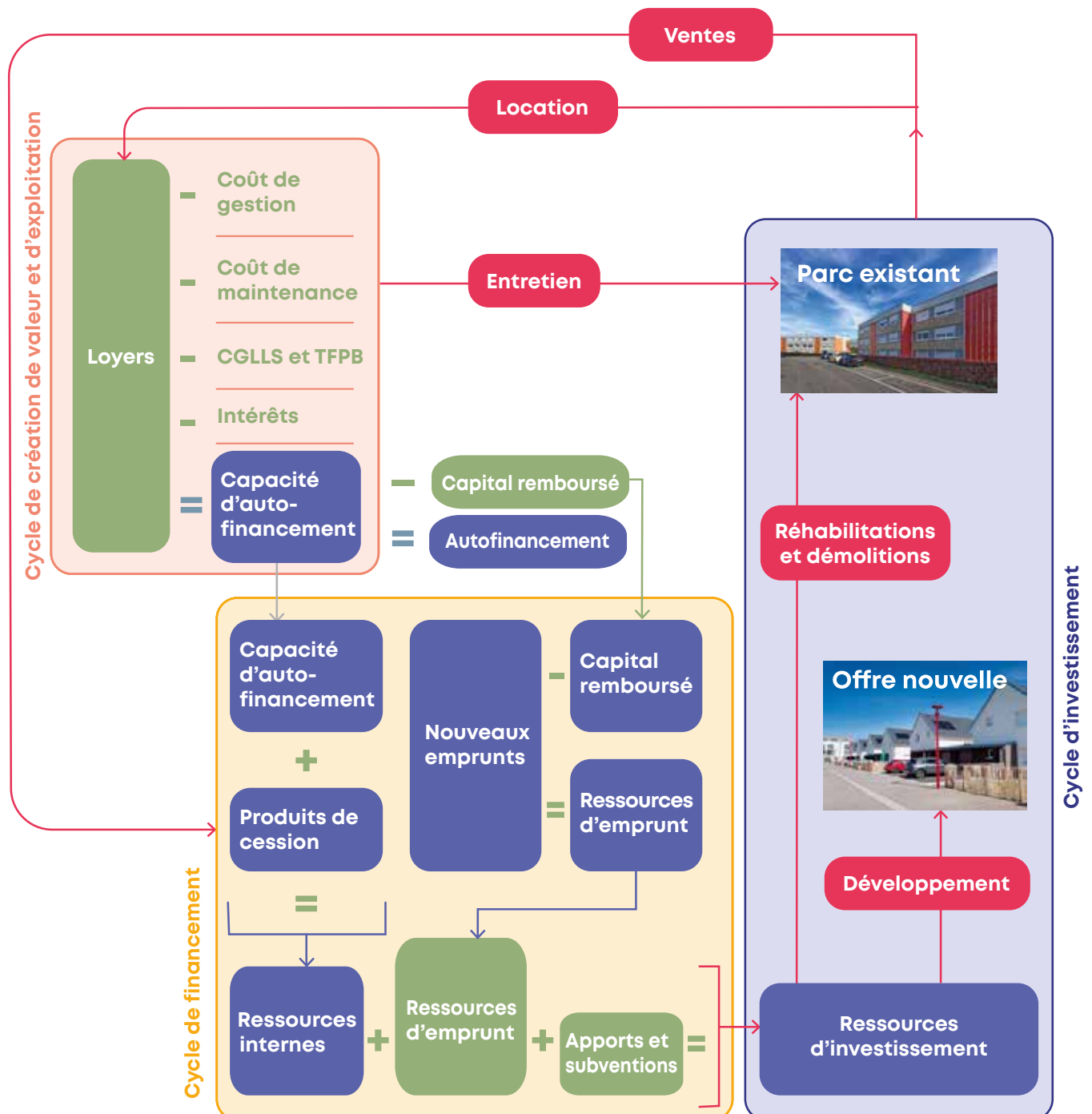
PASSIF	2025	2024
CAPITAUX PROPRES	174 324	170 481
Dotations et réserves	96 106	94 704
Report à nouveau	29 506	30 351
Résultat de l'exercice	1 520	557
Subventions d'investissement	39 692	37 369
Titres participatifs	7 500	7 500
PROVISIONS	7 636	5 572
DETTES	243 705	224 260
Emprunts et dettes assimilées	231 548	211 776
Avances et acomptes reçus	302	604
Dettes d'exploitation et diverses	11 855	11 880
TOTAL PASSIF	425 665	400 312

Compte de résultat simplifié en K€

	2025	%	2024	%
MARGE BRUTE ACCESSION	268		-56	
Loyers	48 362		45 530	
+ Subventions d'exploitation et d'investissement	2 096		1 865	
+ Produits divers et charges locatives	1 198		1 061	
- Amortissement et charges financières locatifs	22 969		22 496	
MARGE BRUTE LOCATIVE	28 687	100	25 960	100
Consommations tiers	7 189		6 864	
TFPB	3 928		3 877	
Entretien courant	485		436	
Gros entretien	5 798		5 773	
Cotisations CGLLS	567		639	
VALEUR AJOUTÉE	10 988	38,30	8 325	32,06
Impôts et taxes sur rémunérations	701		670	
Charges de personnel	8 035		7 827	
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 252	7,85	-172	-0,66
+ Reprises sur amortissements et provisions	4 237		4 615	
- Dotations aux amortissements et provisions	7 536		5 585	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 047	-3,65	-1 142	-4,40
RÉSULTAT FINANCIER	289	1,01	990	3,81
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 326	8,11	714	2,75
Impôt sur les sociétés	47		2	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 520	5,30	557	2,14

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.

Nos implantations

(au 31.12.2025)



10 156 logements
(dont 9 452 logements familiaux)
113 communes

**4 agences
de proximité**

Horbourg-Wihr
2 806 logements
familiaux

Guebwiller
2 460 logements
familiaux

Lutterbach
2 566 logements
familiaux

Huningue
1 620 logements
familiaux

**2 antennes
de proximité**

**Sainte-Marie-
aux-Mines**
Altkirch

conception rédaction
Laure Sanfilippo

conception graphique
& illustrations
lenouvelr Grand Est

impression
lenouvelr Grand Est,
Mulhouse

crédits photo
Benoît Grunewald
et service communication HHA



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

