

Rapport d'activités

2016





Un changement de Direction Générale au sein d'Habitation moderne en 2016, avec l'arrivée de Virginie JACOB en lieu et place de Jean-Bernard DAMBIER, mais toujours un même cap : conforter le rôle de notre société au service de son territoire, de ses communes et de ses habitants.

Outil de proximité, 100% local, Habitation moderne se veut plus que jamais un "couteau suisse" sur l'Eurométropole, qu'il s'agisse de répondre à ses besoins en logements, commerces / locaux d'activités ou équipements.

Service apporté à ses locataires, poursuite du développement de son offre, mais aussi souci permanent de l'innovation : notre société est en constant mouvement... et toujours vers l'avant !

Quelques exemples pour 2016, que vous retrouverez au fil des pages à suivre :

- notre implication dans le développement transfrontalier, avec la livraison d'une très belle opération au centre-ville de Kehl, à deux pas de la gare et du tram,
- le démarrage de notre première résidence en accession sociale à la propriété à Mittelhausbergen, via la SCI Opida,
- la réhabilitation d'un immeuble historique au centre de Strasbourg, boulevard Leblois, pour lui redonner tout son cachet mais aussi et surtout l'adapter aux standards actuels de confort et de performance, notamment énergétique,
- ou encore la réalisation d'un tout nouvel immeuble entièrement dédié aux seniors, leur proposant – outre des logements adaptés – des services et un accompagnement à la carte.

Si 84% de nos locataires se déclarent aujourd'hui satisfaits à très satisfaits d'Habitation moderne (\*), ce n'est assurément pas un hasard...

*Philippe BIES*  
Président d'Habitation moderne

Placer au cœur de son action l'intérêt général du territoire tout en respectant le nécessaire équilibre économique d'une société de droit privé, tel est le défi quotidien d'Habitation moderne mais aussi ce qui fonde sa singularité et sa performance !

En 2016, outre le développement de notre offre à destination de tous les publics, c'est sur sa relation client qu'Habitation moderne s'est plus spécifiquement penchée.

Création d'un centre d'appels téléphoniques en lieu et place de l'ancienne boîte vocale, mise en place d'un circuit complet et informatisé du traitement des sollicitations, réorganisation en conséquence d'une partie des équipes administratives et de terrain, tels ont été les principaux chantiers menés en interne, pour un résultat visible en 2017.

Dans le même temps et parce qu'un changement de direction générale est aussi l'occasion de conforter ses axes stratégiques, c'est une feuille de route pour les prochaines années qui a été engagée en 2016, autour de 5 objectifs-socles pour notre société :

- poursuivre une production quantitative, qualitative et diversifiée de logements et locaux immobiliers sur le territoire, en visant toujours la meilleure réponse aux besoins,
- veiller à la justesse des attributions et aux équilibres de peuplements, en connaissant bien son public et en étant présent sur le terrain,
- prendre soin en permanence de son patrimoine existant et du cadre de vie de ses occupants, parce qu'ils constituent nos premières obligations,
- assurer une gestion saine et performante de notre société, pour préserver ses pleines capacités financières,
- et avoir une action socialement responsable, pour peser utilement dans le lien social, dans l'économie et l'emploi local, ou encore dans la préservation de notre environnement.

Mais tout cela fera l'objet d'un développement plus complet en 2017...

*Virginie JACOB*  
Directrice Générale d'Habitation moderne



15 janvier

### REICHSTETT : HABITATION MODERNE INAUGURE 15 NOUVEAUX LOGEMENTS

Habitat moderne a inauguré un nouvel ensemble immobilier de 15 logements dans un quartier résidentiel de Reichstett. C'est le premier programme livré pour Habitat moderne dans la commune. Ce projet se compose d'un premier bâtiment entièrement réhabilité de 3 logements et de bâtiments neufs proposant 12 logements du T2 au T5.



21 janvier

### CITÉ DE L'ILL : UNE RÉHABILITATION CITÉE EN EXEMPLE

Une conférence de presse a été organisée par l'Eurométropole de Strasbourg sur la thématique de la politique énergétique en matière de logements menée entre 2011 et 2015 : une visite guidée de la chaufferie biomasse qui alimente la Cité de l'ill et le groupe scolaire Schwilgué a été l'occasion d'expliquer le fonctionnement de cette installation construite simultanément à la réhabilitation du quartier.



février

### 25 NOUVEAUX LOGEMENTS À LAMPERTHEIM

25 nouveaux logements et une micro-crèche dans le nouvel écoquartier de Lampertheim. Orienté plein sud, le "Parc de Lampert" bénéficie d'une vue dégagée sur les Vosges et la Forêt Noire, dans un environnement riche en espaces verts.



6-19 juin

### CHALLENGE "AU BOULOT À VÉLO" : EN SELLE POUR L'ENVIRONNEMENT !

Pour la troisième année consécutive, 50 cyclistes d'Habitat moderne et de CUS Habitat se sont mobilisés pour l'environnement et ont parcouru 1808 km.



16 juin

### ÉCO-GESTES : OUVERTURE DU LOGEMENT PÉDAGOGIQUE

Habitat moderne a inauguré ce logement, rue Tacite à Koenigshoffen, pour sensibiliser les habitants aux éco-gestes. Dans le cadre de la réhabilitation du quartier du Hohberg, cette action est la deuxième opération de ce type menée en partenariat avec l'association FACE ALSACE



16 septembre

### PREMIÈRE PIERRE POUR "LE DOMINO" À LA ROTONDE

Habitat moderne construit une résidence locative de 62 logements en locatif social et proposera en outre une première opération en locatif intermédiaire.



5 février

### AGIR POUR L'AUTONOMIE : UNE CHARTE SIGNÉE

CUS Habitat et Habitat moderne ont signé avec l'ABRAPA une charte de partenariat dans l'objectif d'affirmer la volonté d'agir en faveur de l'autonomie de nos locataires âgés.



4 mars

### 6<sup>e</sup> CONVENTION DU PERSONNEL

Le personnel d'Habitat moderne s'est réuni à l'occasion de sa convention annuelle pour un retour sur l'année écoulée et évoquer les projets en cours : gestion de la relation client, construction, lancement des 14 premiers logements en accession, gestion du risque amiante, renouvellement du mandat de gestion du patrimoine municipal...



mars

### PRISE DE PARTICIPATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ LOCUSEM

Habitat moderne participe à hauteur de 500000€ dans le capital de la société d'Économie Mixte Locale LOCUSEM. Cette société a notamment pour rôle de faciliter l'implantation d'entreprises et de commerces dans les quartiers prioritaires de l'Eurométropole.



7 octobre

### INAUGURATION DU BLACK STONE À WOLFISHEIM

Composé de 21 logements, le programme est certifié BBC 2005 et Qualité. Implanté en extrémité nord-est de la ville, le Black Stone se compose de logements du T2 au T5 en R+2+Attique à l'aménagement soigné.



21 octobre

### LE PORTUGAL VAINQUEUR DU CHAMPIONNAT D'EUROPE DES QUARTIERS 2016

Habitat moderne et CUS Habitat, en partenariat avec le Racing, organise ce Championnat pour les joueurs de moins de 13 ans. Cette initiative sportive et citoyenne accompagne les enfants des locataires durant l'été et transmet les valeurs du bien vivre ensemble, du respect des coéquipiers et équipes adverses. C'est 75 matchs, 4 quartiers de Strasbourg, 20 équipes, 180 participants et 107 buts marqués.



novembre

### 21 LOGEMENTS INAUGURÉS À ESCHAU

L'ensemble de 8 logements L'île aux frères a été inauguré en novembre en présence des élus, partenaires et habitants. Au cœur du village, l'île aux frères propose 2 petits immeubles collectifs, 5 maisons de ville en duplex et une micro-crèche. Chaque maison dispose d'un poêle à bois et fonctionne donc aux énergies renouvelables.



1<sup>er</sup> avril

### UNE NOUVELLE DIRECTRICE GÉNÉRALE

Virginie JACOB est nommée Directrice générale d'Habitat moderne.



2 juin

### JEAN-LOUIS DUMONT ACCUEILLI AU PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL

Le président de l'Union Sociale pour l'Habitat a été accueilli par Syamak AGHA BABAEI, Philippe BIES et Jean-Bernard DAMBIER pour une rencontre entre bailleurs sur le thème de l'habitat : l'occasion d'un échange sur la situation du logement social sur le territoire.



6-10 juin

### SEMAINE NATIONALE DES HLM : LES LOCATAIRES SÉNIORS À L'HONNEUR

Rencontres, conférences, interviews, sur le thème du handicap, de la perte d'autonomie et l'aménagement du logement. Les interviews et rencontres sont à retrouver sur notre site internet et dans nos magazines.



décembre

### IDÉAL CAF : UN BAIL SIGNÉ = UNE DEMANDE D'AIDE AU LOGEMENT

Habitat moderne et la Caf ont signé une convention de partenariat permettant l'utilisation de l'outil IDEAL, qui permet aux bailleurs sociaux la transmission électronique des informations nécessaires à l'étude des droits à l'aide au logement. Objectif : moins de démarches, données sécurisées et délais réduits.



décembre

### EXPÉRIENCE D'AMÉNAGEUR POUR HABITATION MODERNE POUR L'ÎLOT JEANNE D'ARC SUR L'AXE STRASBOURG-KEHL

Une opération d'envergure qui comprend 160 logements au total, en face du nouveau Pôle hospitalier des cliniques Rhena. Habitat moderne a obtenu un permis de construire unique pour l'ensemble des projets de l'îlot. 63 logements sociaux construits par Habitat moderne et respectivement 50 et 47 logements cédés à deux promoteurs privés.



# Notre société

p 6 Notre historique

p 8 Notre gouvernance

p10 Notre équipe

p14 Notre offre  
immobilière

Notre société

“Ils ne savaient pas que c’était impossible  
alors ils l’ont fait.”

Mark Twain



# Notre historique

depuis 1951



Depuis sa création en 1951, Habitation moderne apporte, sur la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg :

- des solutions de logements (conventionnés ou non), des résidences spécialisées (séniors, étudiants...),
- des locaux d'activités (commerces, services...),
- des équipements de proximité (micro-crèche, maison urbaine de santé...)
- mais aussi à présent des logements en accession sociale sécurisée à la propriété à travers sa SCI OPIDIA.

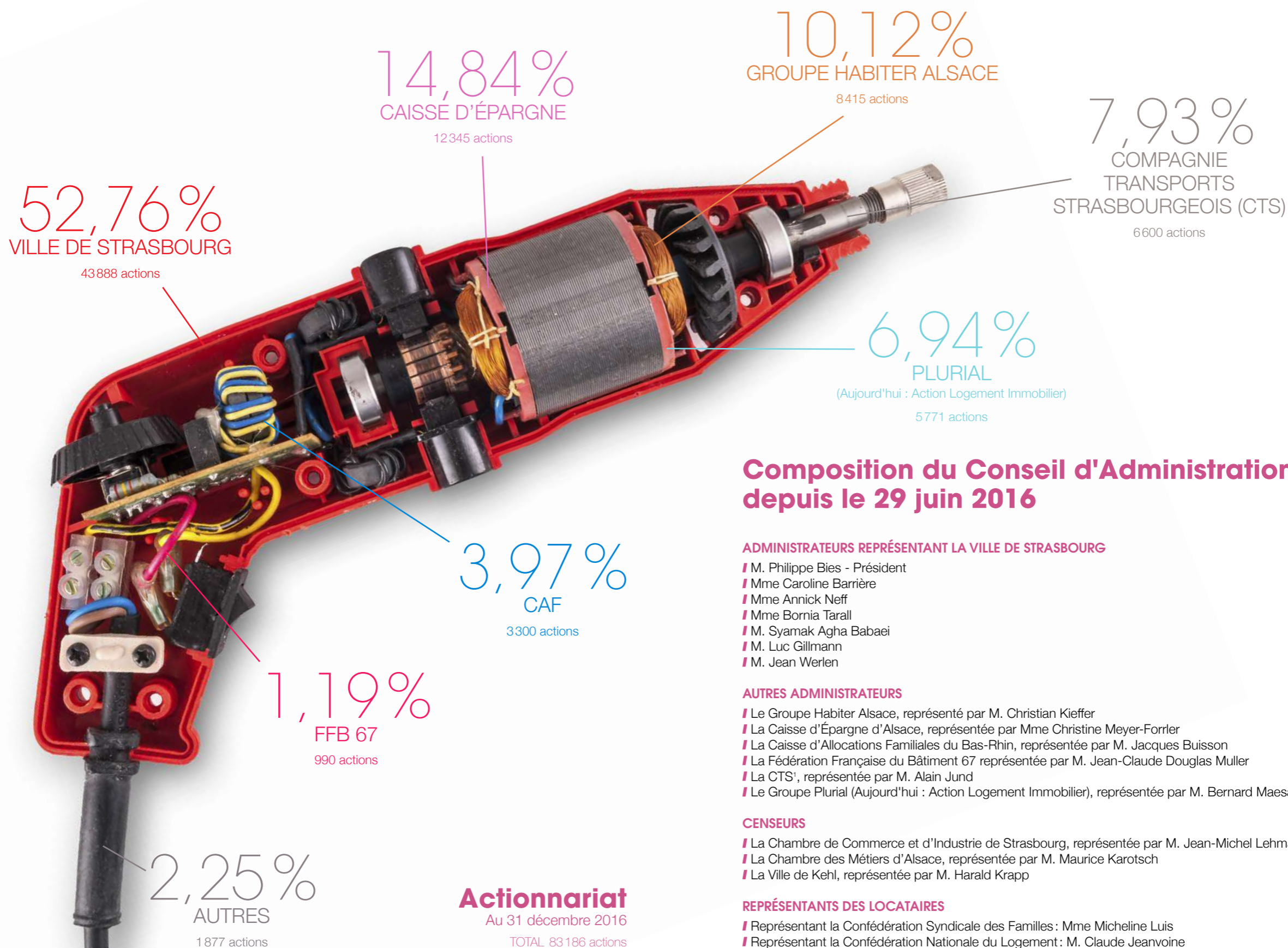
Au 31 décembre 2016, Habitation moderne possède 9769 logements : un patrimoine important, qui a bénéficié d'importantes réhabilitations sur les dernières années.



65 ans de partage

Notre historique





## Composition du Conseil d'Administration depuis le 29 juin 2016

### ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANT LA VILLE DE STRASBOURG

- M. Philippe Bies - Président
- Mme Caroline Barrière
- Mme Annick Neff
- Mme Bornia Tarall
- M. Syamak Agha Babaei
- M. Luc Gillmann
- M. Jean Werlen

### AUTRES ADMINISTRATEURS

- Le Groupe Habiter Alsace, représenté par M. Christian Kieffer
- La Caisse d'Épargne d'Alsace, représentée par Mme Christine Meyer-Forrler
- La Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin, représentée par M. Jacques Buisson
- La Fédération Française du Bâtiment 67 représentée par M. Jean-Claude Douglas Muller
- La CTS', représentée par M. Alain Jund
- Le Groupe Plurial (Aujourd'hui : Action Logement Immobilier), représentée par M. Bernard Maesani

### CENSEURS

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg, représentée par M. Jean-Michel Lehmann
- La Chambre des Métiers d'Alsace, représentée par M. Maurice Karotsch
- La Ville de Kehl, représentée par M. Harald Krapp

### REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

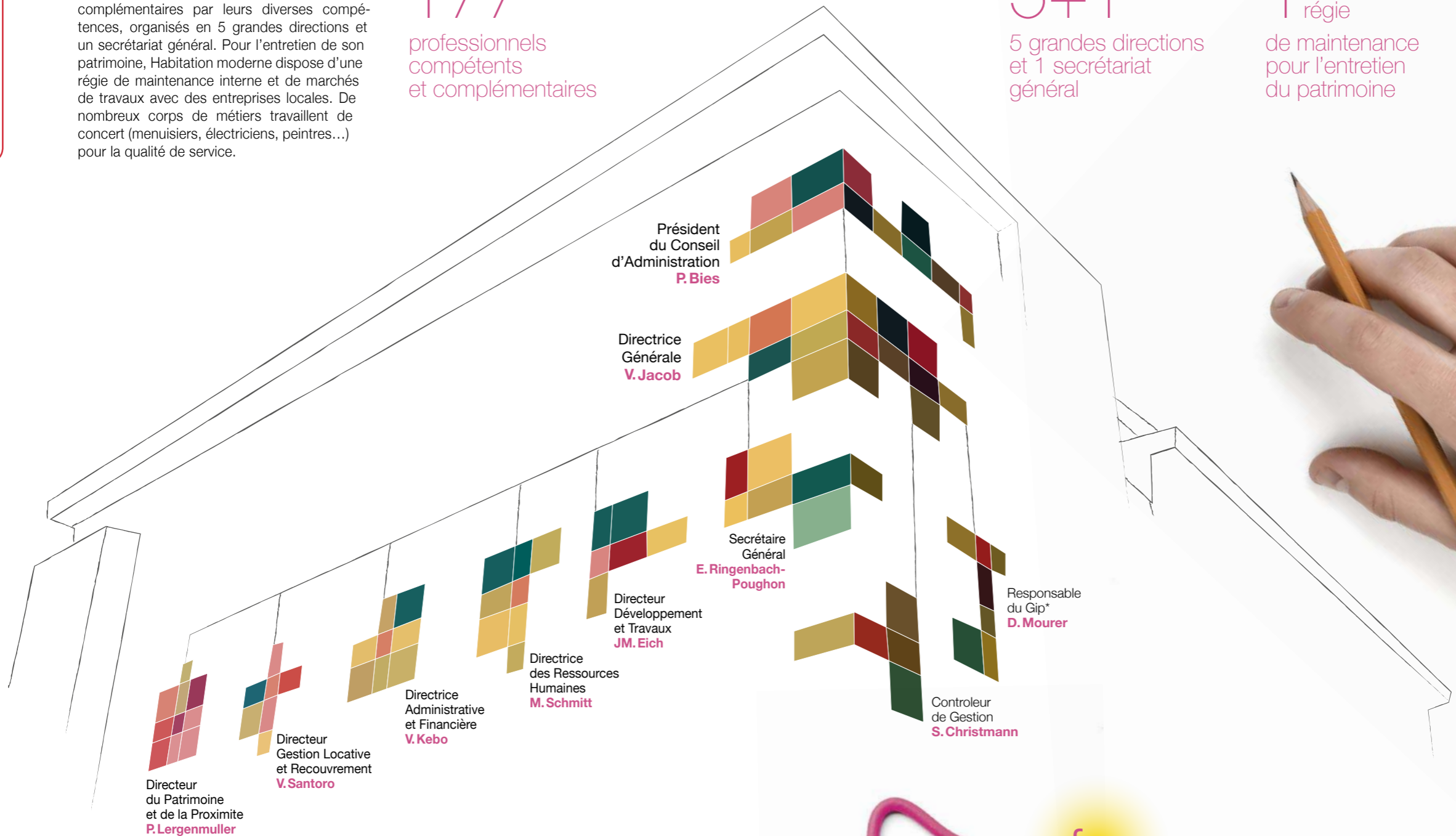
- Représentant la Confédération Syndicale des Familles : Mme Micheline Luis
- Représentant la Confédération Nationale du Logement : M. Claude Jeanvoine

**Habitation moderne, c'est avant tout** une équipe soudée de près de 180 collaborateurs, complémentaires par leurs diverses compétences, organisés en 5 grandes directions et un secrétariat général. Pour l'entretien de son patrimoine, Habitation moderne dispose d'une régie de maintenance interne et de marchés de travaux avec des entreprises locales. De nombreux corps de métiers travaillent de concert (menuisiers, électriciens, peintres...) pour la qualité de service.

**177**  
professionnels  
compétents  
et complémentaires

**5+1**  
5 grandes directions  
et 1 secrétariat  
général

**1** régie  
de maintenance  
pour l'entretien  
du patrimoine



Notre équipe



### focus AUDIT DE L'ORGANISATION

En 2016, un audit de l'organisation du temps de travail a été effectué par le cabinet ENO. Les préconisations issues du rapport ont été confiées à différents groupes de travail associant des salariés et chargés de définir les conditions de la mise en œuvre, prévue tout au long de l'année 2017.

**Ces préconisations recouvraient plusieurs thématiques :**

- ▮ Plages horaires
- ▮ Heures supplémentaires
- ▮ Temps de travail des agents de maîtrise et des cadres
- ▮ Astreintes
- ▮ Equilibre vie professionnelle et vie privée...



Des corps de métiers travaillant ensemble (poseurs de sols, menuisiers, électriciens, carreleurs, peintres, chauffagiste)



Des permanences quotidiennes et un service de proximité pour plus de réactivité et une prise en charge rapide des besoins des locataires

\*GIP : Groupement d'Intérêt Public constitué avec CUS Habitat

# Notre équipe

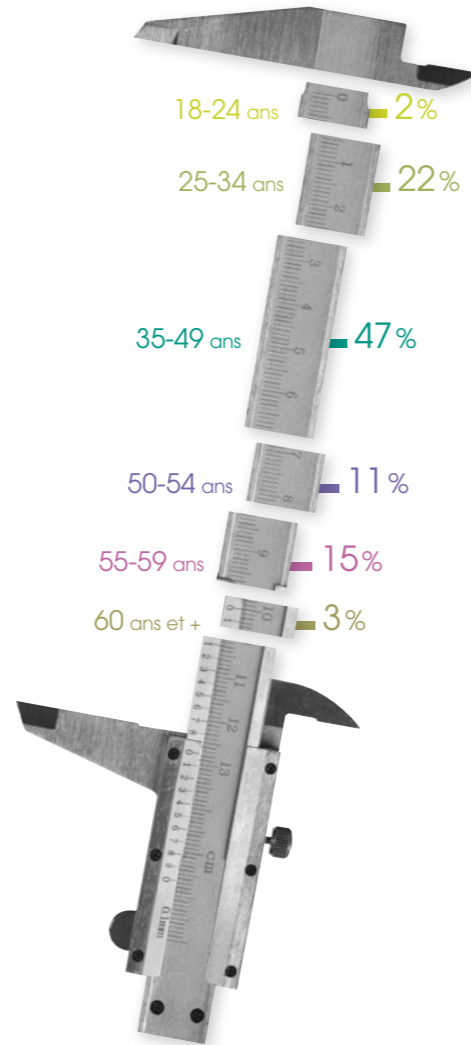
177 salariés



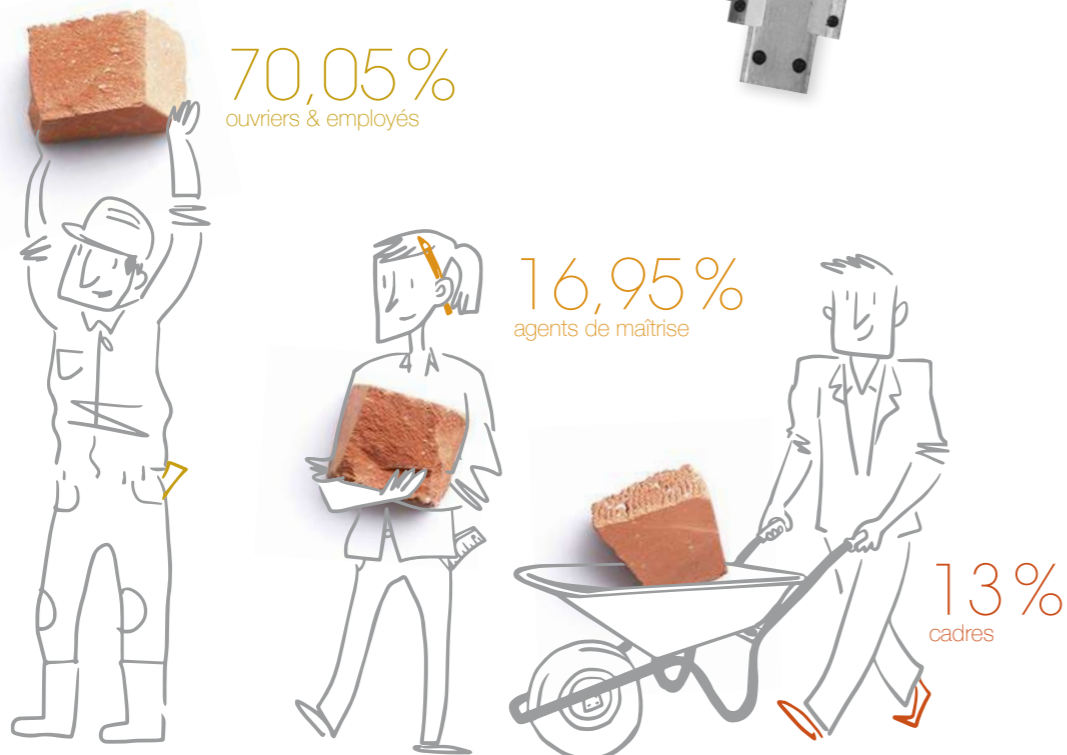
## RÉPARTITION FEMME/HOMME



## ÂGE



## CLASSIFICATION



Notre équipe

## FOCUS PÔLES DE PROXIMITÉ

5 pôles de proximité répartis sur le territoire pour plus de réactivité auprès des locataires.

### Composition :

- Responsable technique de secteur,
- Surveillants
- Ouvriers qualifiés
- Équipe d'entretien des espaces verts
- Personnel de service

■ Nord (12 rue de la Kirneck à Strasbourg)  
Strasbourg : Robertsau, La Wantzenau.

■ Nord-ouest (16 rue Tite Live à Strasbourg)  
Strasbourg : Koenigshoffen, Cronenbourg, Hautepierre, Eckbolsheim, Oberhausbergen, Wolfisheim.

■ Centre & 2<sup>ème</sup> couronne (24 route de l'Hôpital à Strasbourg)  
Strasbourg : Centre, Esplanade, Bourse, Krutenau, Orangerie, Conseil XV, Gare, Porte de Schirmeck, Tribunal-Elsau, Eschau, Hoenheim, Lampertheim, Lipsheim, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Vendenheim.

■ Sud-ouest (59 route d'Ostwald à Strasbourg)  
Strasbourg : Montagne-Verte, Friedolsheim, Westhoffen, Ostwald, Lingolsheim.

■ Sud (14 rue de Solignac à Strasbourg)  
Strasbourg : Neuhof, Neudorf, Meinau.

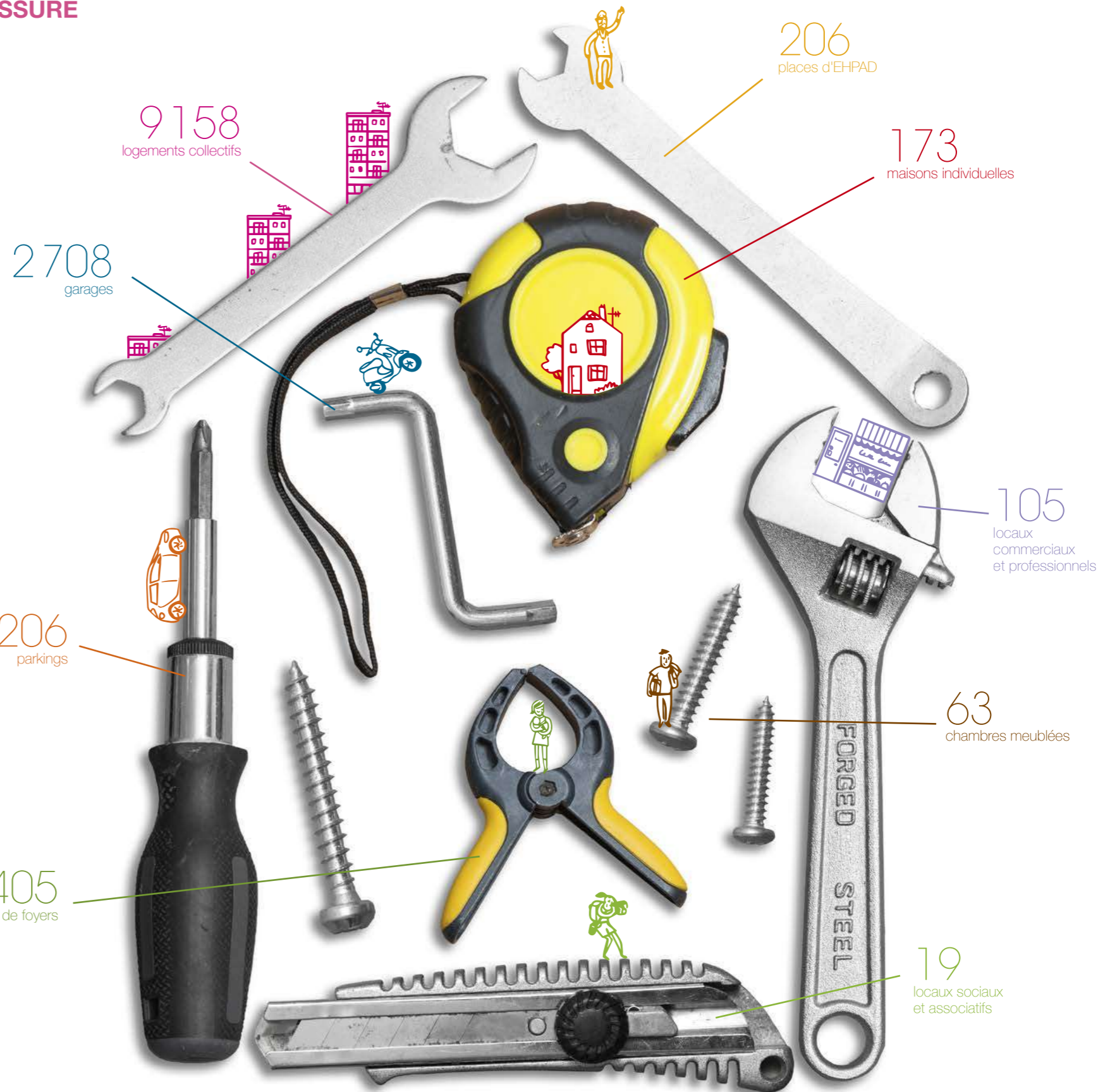


# Notre offre immobilière



## UNE OFFRE IMMOBILIÈRE DIVERSIFIÉE POUR UN PARCOURS RÉSIDENTIEL ASSURÉ

Au 31 décembre 2016



# Nos activités



“La **motivation**, c’est quand les rêves enfilent leurs habits de travail.”

Benjamin Franklin

p18 Le **développement**  
de notre **offre**

p24 L'**entretien**  
de notre **patrimoine**

p28 La **gestion**  
de la **demande**  
et les **services**  
à nos **locataires**

p34 Le **patrimoine**  
de la **Ville** et de  
l'**Eurométropole**  
de **Strasbourg**



# Notre activité

## focus VILLA EUROPA À KEHL

*UN PROGRAMME TOTALEMENT INNOVANT,  
UNE COOPÉRATION BINATIONALE GAGNANTE !*

Depuis l'arrivée en 2010 de la Ville de Kehl en tant qu'actionnaire de notre société, Habitat moderne est devenue la première SEM immobilière transfrontalière.

Dès 2011, les partenariats ont été mis en route, avec la réponse à un appel d'offres de la Ville de Kehl pour la réalisation d'un programme immobilier associant logements locatifs et commerces.

La Villa Europa est le fruit de cette collaboration, co-financée à la fois par la Caisse d'Épargne allemande (Sparkasse) et la Caisse d'Épargne française.

Le projet intègre des logements collectifs, bureaux et commerces situés sur la Strassburgerstrasse et la Schulstrasse à Kehl.

Habitat moderne s'est associée pour ce faire à un cabinet d'architecture de Kehl. L'ensemble des échanges et procédures a été réalisé en langue allemande.

Cette opération totalement innovante permet d'accueillir des occupants aussi bien allemands que français et contribue à une offre de logements et locaux d'activités à Kehl, en proximité immédiate de Strasbourg. Au final, le projet comprend 48 logements, un plateau de bureaux de 200m<sup>2</sup> et trois surfaces commerciales, dont l'une est occupée par l'agence de la Sparkasse.

Ce programme est idéalement situé : proche du centre de Kehl, en face de la gare et de sa desserte par le tram strasbourgeois. La liaison avec le centre-ville de Strasbourg est ainsi facilitée.

Le projet a été un vrai challenge, mais au final un véritable succès, puisqu'il a fallu éviter les écueils dus aux différentes réglementations, normes et pratiques de construction en vigueur dans les deux pays. Le retour d'expérience est finalement très positif.

- 48 logements collectifs (R+4+Attique et R+3+Attique)
- Triple vitrage acoustique (-71db)
- Plancher chauffant intégral
- 20% d'énergie renouvelable dans le mix énergétique (chaudière au gaz naturel à condensation + pompe à chaleur air/eau + panneaux solaires)
- Classement énergétique RT 2012 -30%
- Parking : 21 places en sous-sol + 16 places extérieurs
- Végétalisation des toitures

### 48

logements collectifs, bureaux & commerces

### 2011

Lancement projet

### 13m€

Prix de revient

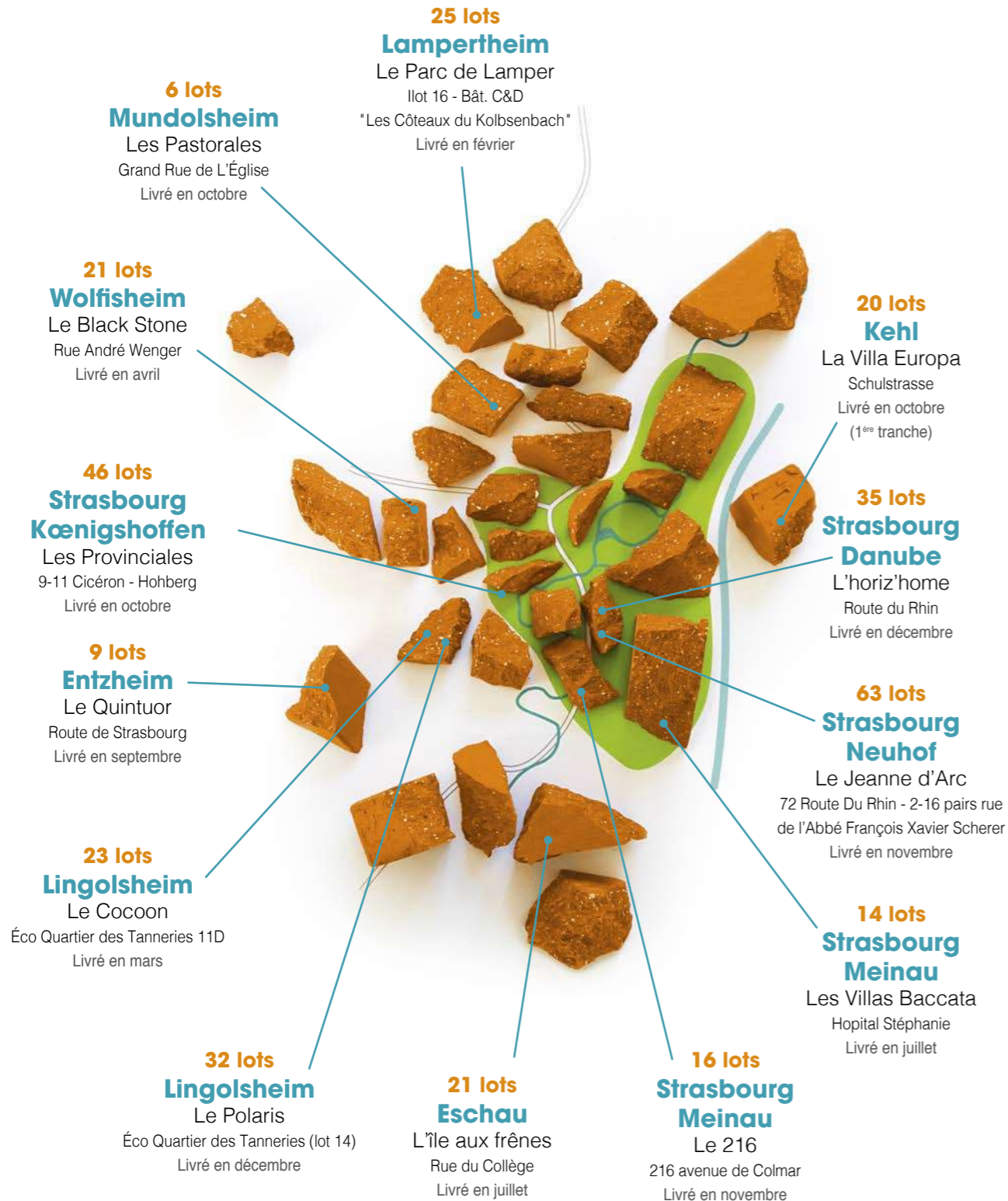
# Le développement de notre offre





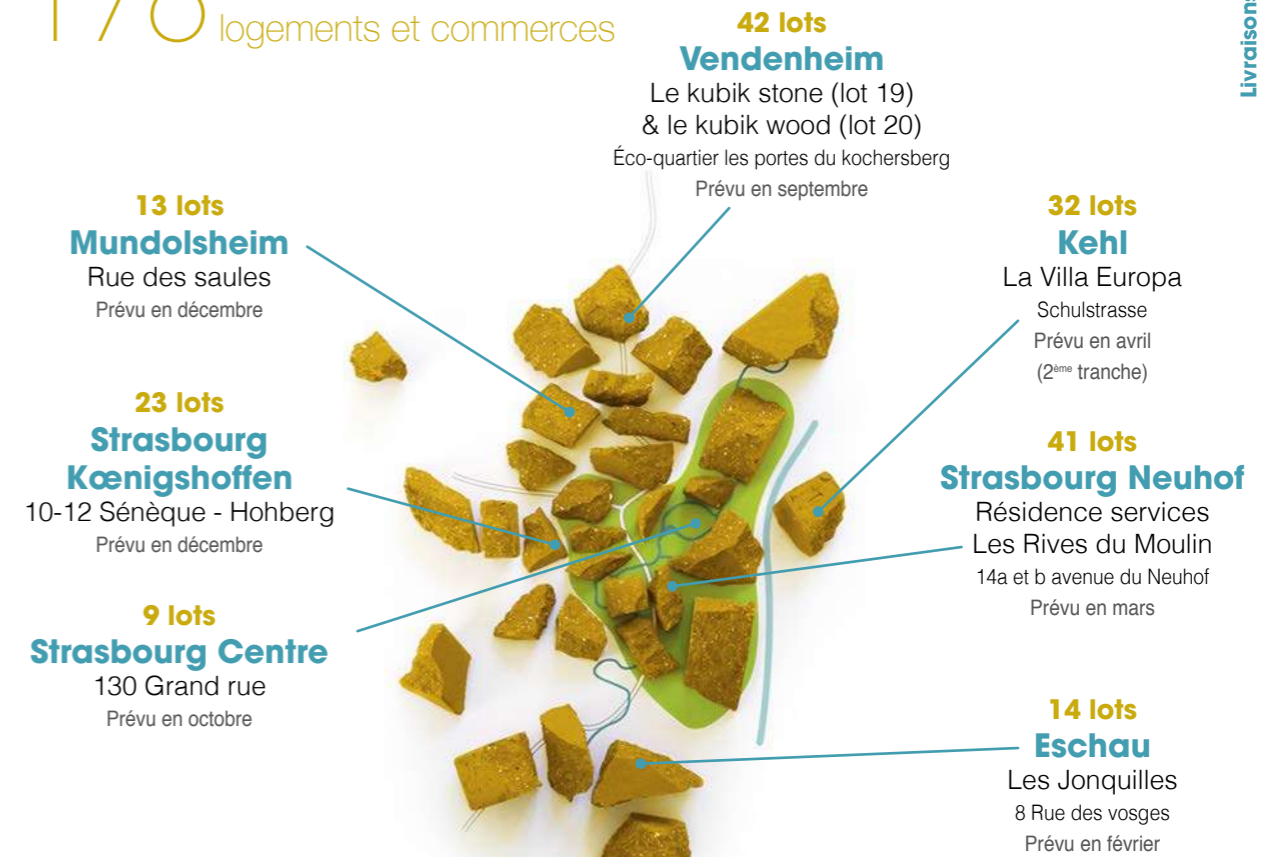
### Nos opérations livrées en 2016

336 logements et commerces dont 87 en V.E.F.A.\*



### Nos livraisons prévues en 2017

176 logements et commerces



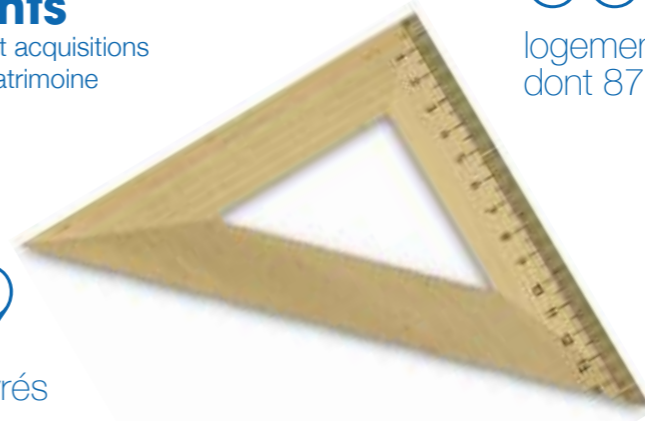
### Évolution de la production de logements

Constructions neuves et acquisitions améliorations dans le patrimoine d'Habitation moderne.

2015  
179 logements livrés  
dont 1 lieu d'accueil parents-enfants

2016  
336 logements livrés  
dont 87 en V.E.F.A.\*

2017  
170 logements en prévisions  
+6 commerces





## FOCUS LE VICTORIA À MITTELHAUSBERGEN

Le Victoria est un collectif de 13 logements construit par Habitat moderne

Habitat moderne s'est engagée à travers OPIDIA dans la réalisation de programmes proposant de l'accèsion sociale à la propriété en complément de son activité de bailleur.

- Certification Habitat et Environnement
- Un objectif de performances énergétiques supérieur aux normes RT 2012
- Labellisation Effinergie+ du programme.

Situé en plein cœur du lotissement "le Jardin des Sources" réalisé par la SERS, l'opération bénéficie de forts atouts : proximité des grands axes de circulation (A35 et A4), des transports en commun, de structures dédiées aux enfants (crèches, écoles, périscolaire) et de commerces.

Habitat moderne s'est chargée du suivi technique de l'opération, pour le compte d'OPIDIA. En parallèle, un second bâtiment, construit par Habitat moderne et destiné à du locatif social permet à la commune de proposer un parcours résidentiel à ses habitants ainsi qu'une mixité dans le même îlot.

LA PREMIÈRE OPÉRATION HABITATION MODERNE EN ACCESSION



13 logements en accession sociale à la propriété



## FOCUS À ESCHAU ET WOLFISHEIM, 2 NOUVELLES OFFRES EN LOCATIF !

Habitat moderne a réalisé deux nouveaux projets en locatif sur les communes d'Eschau et de Wolfisheim, aux portes de Strasbourg.

### L'ÎLE AUX FRÊNES À ESCHAU

L'île aux frênes située au cœur du village, face au collège, se compose de 2 petits collectifs de 8 logements chacun et de 5 maisons de ville. Une micro-crèche se situe au rez-de-chaussée de l'un des collectifs.

- Du T2 au T4
- Tous les logements bénéficient d'un grand balcon ou d'une terrasse
- Cet ensemble dispose de 13 garages et 23 places de parking
- Certification BBC 2005 et QUALITEL
- Production d'eau chaude par chaudière collective au gaz pour les collectifs et chaudière individuelle au gaz pour les maisons et la crèche
- 1 poêle à bois dans les séjours des maisons
- Panneaux solaires installés en toiture



BIK Architecture



### LE BLACK STONE À WOLFISHEIM

Black stone propose 21 logements en location, à l'extrémité nord-est du village de Wolfisheim.

- Du T2 au T5 en R+2+Attique
- Tous les logements bénéficient d'un jardin, d'une terrasse ou d'un balcon
- 1 garage en sous-sol pour chaque logement
- Certifié BBC 2005 et Qualitel
- Chauffage central collectif au gaz
- Production d'eau chaude par panneaux solaires en appoint



Architecte Schweitzer & Associés



# Notre activité

Entretien patrimoine

## FOCUS RÉHABILITATION IMMEUBLE BOULEVARD LEBLOIS ET RUE SCHOCH À STRASBOURG

L'immeuble de 1933, et dont la dernière réhabilitation a eu lieu en 1992, regroupe 81 logements. Après une forte concertation avec les locataires et la signature d'un accord locatif, les travaux ont pu être entrepris.

Trois axes principaux ont été pris en compte :

- L'amélioration de la **qualité de service** et du confort d'usage (rénovation des cuisines, salles de bain, WC, eau chaude sanitaire collective)
- L'amélioration **thermique**, afin de diminuer les charges (isolation extérieure, VMC hygroréglable...)
- Le renforcement de la **sécurité incendie** (mise aux normes des installations électriques, suppression du gaz dans les logements, mise en place de système de désenfumage, suppression des greniers)

1933

date de construction

81

logements

60 200€<sub>TTC</sub>

coût de réhabilitation moyen au logement





D'ICI 2023 PLUS DE  
**3 000**  
LOGEMENTS  
SERONT RÉHABILITÉS

## Bilan 2016 des travaux de réhabilitation et gros entretiens sur le parc existant

### GROS ENTRETIENS

Adresse	Type de travaux	Nombre de logements
1 rue de la Comédie	Peinture cage d'escalier	63
60 rue de la Grossau / Marmousets	Peinture cage d'escalier	7
17-18-19 Place Nicolas Poussin	Peinture cage d'escalier + façades	42
87 rue Martin Schongauer	Peinture cage d'escalier + façades	75
21-23-25 Canonniers	Peinture cage d'escalier	30
15a-15b rue Paul Cézanne	Peinture cage d'escalier	28
<b>TOTAL</b>		<b>245</b>

### RÉHABILITATIONS

Adresse	Type de travaux	Nombre de logements
Hohberg - Tranche 3	Réhabilitation complète	160
Gersoldseck	Cage d'escalier	58
Solignac	Réhabilitation complète	278
Silo Hohberg	Rénovation complète 40 places en sous-sol et 40 places en surface / démolition deux niveaux	0
Leblois	Réhabilitation complète	81
<b>TOTAL</b>		<b>577</b>

## Perspectives de réhabilitations thermiques

(Extrait du Plan Stratégique de Patrimoine - PSP)

Nom du groupe	Adresse	Type de travaux	Nombre	Date de démarrage
Hohberg - Silo		Rénovation complète	1	2017
Renard Préchant	20,22 Rue du Renard Préchant + 4 rue des Forges + 7 rue du jeu de Paume à Strasbourg	Réhabilitation complète	42	2017
Espex23	Montagne Verte			2017
Wihrel - tranche 1 - NC	1,3 et 5 Chapelle	Isolation thermique, colonne chute + eau	85	2017
Wihrel - tranche 2 - NC	7,8, 9, 10 Chapelle + 1,3 Seminaire + 1, 2, 3, 4 frères	Isolation thermique, colonne chute + eau	100	2017
Wihrel - tranche 4 conventionné	5, 7, 8, 10 frères	Isolation thermique, colonne chute + eau, garde corps	214	2017
Montagne Verte	2,4,6,3,5,7,9,11,13,15 rue de Kirchheim + 2,12,21,23,25,27,29 rue de Dahlenheim	Isolation + ECF + fenêtres + isolation combles	367	2017
Humann	14,16,18,20,22 rue Humann + 1 rue Stenger Bachmann Strasbourg	Réhabilitation complète	60	2017
Jacobi - Calmette	1, 1B et 3 Rue Albert Calmette Schiltigheim 1 et 3 Rue du Docteur Jacobi Schiltigheim	Réhabilitation complète	90	2018
Lausanne	1,3,5,7,9 Rue de Lausanne + 2,4 rue du Jura + 1,1a,3 rue de Neuchatel Strasbourg	Réhabilitation complète (chaudière comprise)	128	2018
Hohberg - tranche 4		Réhabilitation complète	66	2018
Hohberg - tranche 4		réflexion sur démolition ou restructuration lourde	150	2018
Lize	18, 20, 22, 29, 31, 33, 35, 37, 19, 21, 23, 25, 27, 17, 15, 13, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 1, 3, 5 rue de Macon	Isolation thermique + VMC + alimentation ECS/EF + remplacement équipement sanitaire + portes palières + finition faïence + peinture	410	2018
Epervier/Polygone	178, 180, 182, 184, 186 route du Polygone + 19,21,23,25 rue de l'erpvier	Réhabilitation complète	70	2018
Espex23	Hohberg			2018
Mus - Citée de l'III	18 rue de la Doller	Réhabilitation complète (+ extension)	1	2018
Lyautey	5, 7, 9, 11, 13,21,23,25 Canonniers + 2,4,6,8,10,12,14,20,22,24,26 Sarlat (hors 16 - 18 Sarlat)	Isolation + démolition éventuelle	190	2018-2019
Wihrel - tranche 3 - NC	2,4, 6 Chapelle + 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 21 Seminaire	Isolation thermique, colonne chute + eau, balcon	168	2019
Wihrel - tranche 6 - NC	11, 13, 15, 17, 19, 21 frères	Isolation thermique, colonne chute + eau, chauffage tours électrique	168	2019
Saint Gothard	5,7,9, 11 Rue Saint Gothard + 11,13 rue de Lucerne à Strasbourg	Réhabilitation complète	68	2019
Wihrel - tranche 5 - NC	6, 9 Frères + 15, 17 Chapelle	Isolation thermique, colonne chute + eau, garde corps	217	2019
L'Elfterrain	2-4-6-8-10-12-14-16-18 rue de l'Elfterrain	Isolation thermique	90	2021
Stosswihr	9,11,13,15 rue de Stosswihr à Stras	Isolation thermique	40	2021
Friedolsheim		Isolation thermique	290	2023
<b>TOTAL</b>			<b>3015</b>	

# Notre activité

Gestion demande

## La demande de logements

À l'échelle du Bas-Rhin, on compte 25 376 demandes de logement. Habitat moderne enregistre au sein du Pôle de l'habitat social les demandes de logement lui parvenant. 4 174 nouvelles demandes ont été enregistrées au cours de l'année 2016, soit une moyenne de 347 nouvelles demandes par mois. Ces saisies représentent 16% des demandes enregistrées sur le département du Bas-Rhin.

25 376

demandes actives  
dans le Bas-Rhin

dont

13 325

demandes  
ont fait l'objet  
d'un renouvellement

en 2016

4 174

nouvelles demandes  
enregistrées par le  
Pôle de l'habitat social

soit 16%

de la demande  
du Bas-Rhin

# La gestion de la demande et les services à nos locataires





# Profil de nos locataires



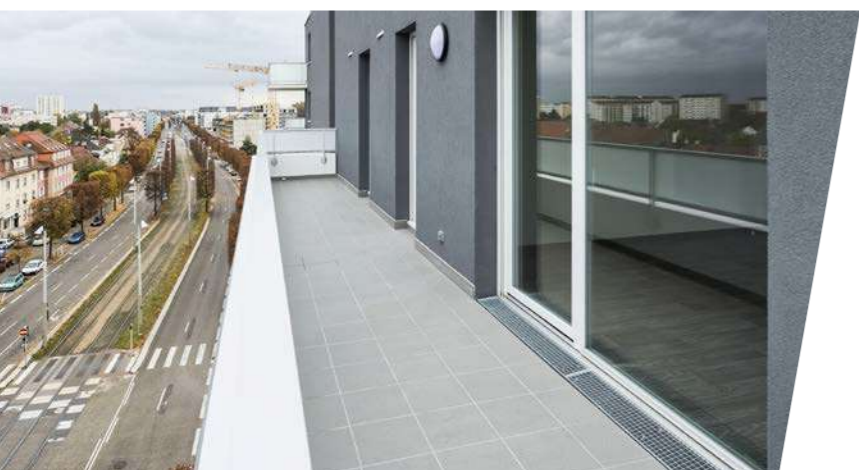
## Les attributions

	2015		2016		Taux de variation 2015-2016
	Nombre	Répartitions %	Nombre	Répartitions %	
Nouvelles attributions	713	83%	778	83%	+9%
Mutations	151	17%	161	17%	+7%
<b>Total</b>	<b>864</b>	<b>100%</b>	<b>939</b>	<b>100%</b>	<b>+9%</b>

1 808 propositions pour 939 attributions soit 1,92 propositions par attributions

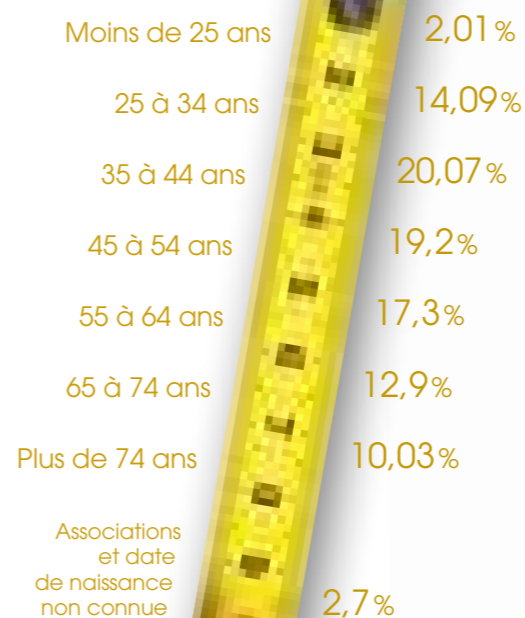
dont 161 mutations  
54,47% des locataires Habitation moderne bénéficient des APL

884 € Revenu brut moyen des bénéficiaires de l'APL



## ÂGE DES LOCATAIRES

On constate une stabilité des tranches d'âges des locataires (2015/2016).



focus

GESTION DE LA RELATION CLIENT

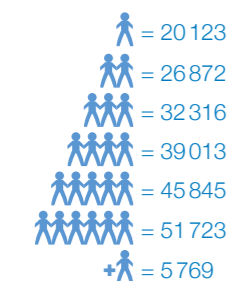


Un travail de réflexion a été mené en 2016 sur l'évolution de la gestion de la relation client (GRC) afin que les sollicitations techniques (réparations...) ou autres soient prises en charge de manière plus efficace.

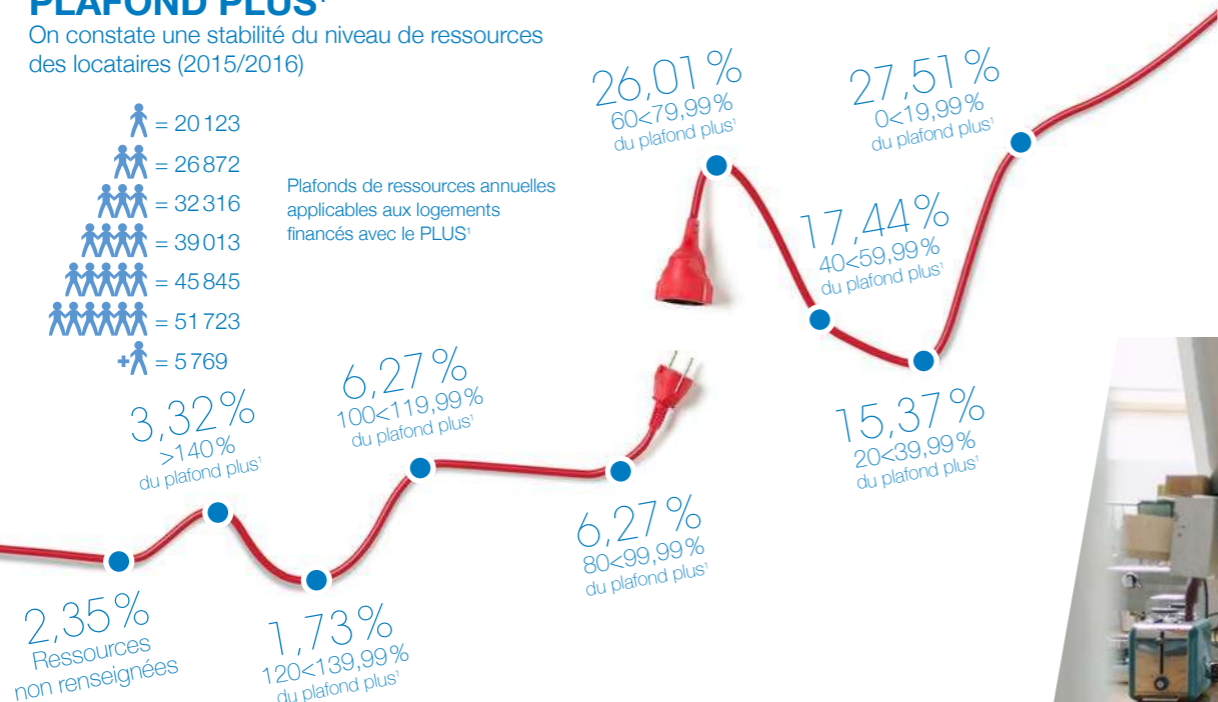
Ce projet a mobilisé les équipes tout au long de l'année et a été mis en œuvre mi-mars 2017.

## RÉPARTITION DES LOCATAIRES PLAFOND PLUS<sup>1</sup>

On constate une stabilité du niveau de ressources des locataires (2015/2016)



Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS<sup>1</sup>



<sup>1</sup>PLUS : Prêt Locatif à Usage Social



2 886

sollicitations traitées  
Un logiciel de gestion permet une meilleure gestion et un suivi optimal.

Habitat moderne s'engage auprès de ses locataires à mettre en œuvre une qualité de service autour de 3 thèmes :



Nouer des **partenariats** avec les associations de locataires

**Assurer** un accueil personnalisé des locataires en difficulté de paiement

**Réaliser** régulièrement une enquête de satisfaction auprès de ses locataires pour prendre en compte leurs attentes

**Proposer** des plages horaires pour l'accueil physique dans les différents Pôles de proximité

L'écoute

Le traitement des réclamations

Le maintien des parties communes en bon état

**Inform**er les locataires, par voie d'affichage dans chaque entrée, sur la fréquence du nettoyage des parties communes et les coordonnées du prestataire

**Maintenir** un entretien continu du patrimoine

**Enregistrer & traiter** toutes les demandes écrites et téléphoniques

**Répondre** dans les meilleurs délais et de manière adaptée

## focus MAINTENANCE

91 personnes en proximité

### ENTRETIEN ET MAINTENANCE DU PATRIMOINE

En complément des réhabilitations, la Direction du patrimoine assure également l'entretien au quotidien des immeubles. Ces missions représentent pour 2016, 15 923 interventions tous corps d'état confondus pour les 9769 logements.

15 923 interventions



Bon de commande : 4 800

Appel à des entreprises extérieures

Bon de travaux : 11 123

Travaux exécutés en direct par Habitat moderne





# Notre activité

## focus PATRIMOINE VILLE ET EUROMÉTROPOLE

Une partie des propriétés bâties relevant des domaines privés de la Ville de Strasbourg et de l'Eurométropole de Strasbourg ont été confiées à Habitat moderne via un mandat de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage.

C'est ainsi qu'Habitat moderne intervient sur un grand nombre d'activités : commerces, restauration, service, culture, magasins alimentaires... qui représentent la diversité du patrimoine de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg.



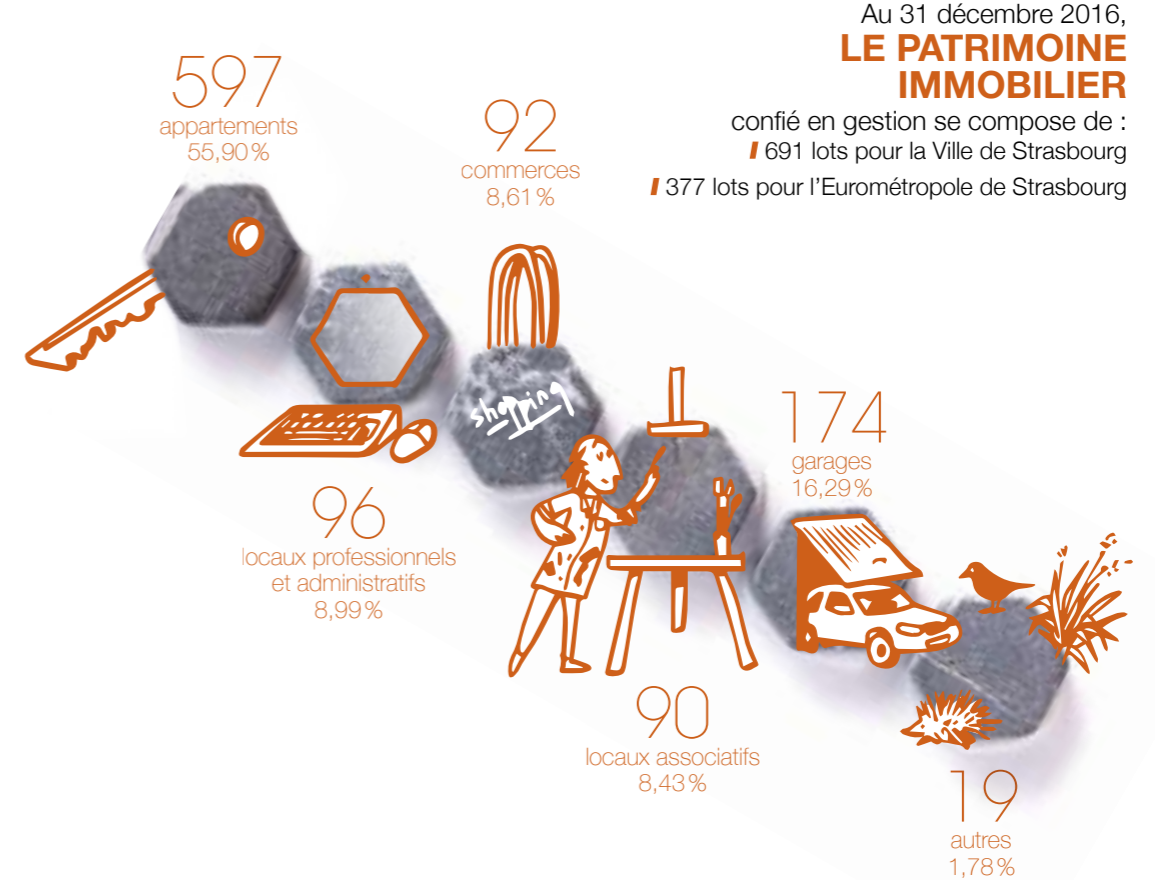
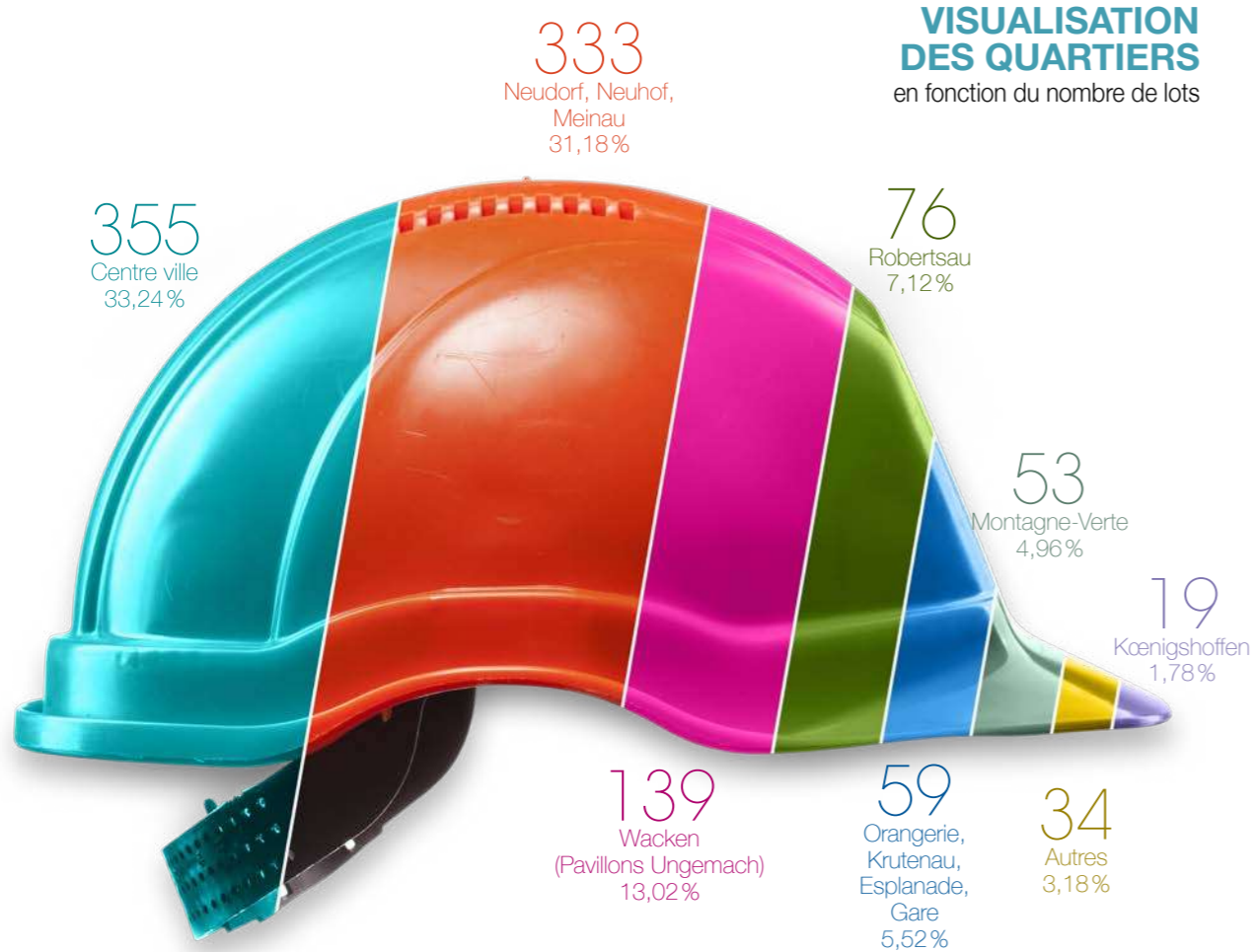
# Le patrimoine de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg

Patrimoine Ville...



# 1 068

biens gérés  
par Habitat moderne



### LE CHIFFRE D'AFFAIRES

En 2016, le chiffre d'affaires s'élève à 7114 K€ :

- Loyers, logements et garages :  
2605 K€ pour la Ville de Strasbourg  
393 K€ pour l'Eurométropole
- Autres loyers (commerces, locaux professionnels...) :  
4027 K€ pour la Ville de Strasbourg  
87 K€ pour l'Eurométropole
- Charges et frais divers :  
1080 K€ pour la Ville de Strasbourg  
58 K€ pour l'Eurométropole



# Nos chiffres clés

p40 Structure  
bilantielle 2016

Nos chiffres clés



## Structure bilantielle

ACTIF NET

### Actif immobilisé

#### Immobilisations incorporelles

Concessions, brevets, droits similaires	273 κ€
Autres immobilisations incorporelles	10 343 κ€
Immobilisations incorporelles en cours	3 663 κ€

#### Immobilisations corporelles

Terrains	59 873 κ€
Constructions	420 243 κ€
Installations, matériels et outillages	16 κ€
Autres immobilisations corporelles	406 κ€
Immobilisations incorporelles en cours	25 939 κ€
Avances et acomptes	898 κ€

#### Immobilisations financières

Participations	25 κ€
Titres immobilisés	1 600 κ€
Prêts et autres immobilisations financières	342 κ€

**523 621 κ€**

PASSIF NET

### Capitaux propres

Capital	1 500 κ€
Primes d'émission, de fusion, d'apport	14 035 κ€
Réserve légale	150 κ€
Autres réserves	61 909 κ€
Rapport à nouveau	17 837 κ€
Résultat de l'exercice	5 966 κ€
Subventions d'investissement	76 015 κ€

**177 412 κ€**

### Provisions

Provisions pour risques	55 κ€
Provisions pour charges	3 647 κ€

**3 702 κ€**

### Actif circulant

Stocks et en-cours	479 κ€
En cours de production (biens et services)	1 236 κ€

#### Créances

Clients et comptes rattachés	5 109 κ€
Autres créances	13 069 κ€

#### Valeurs mobilières de placement

Disponibilités	40 029 κ€
Charges constatées d'avance	136 κ€

**60 058 κ€**

### Total Actif

**583 679 κ€**

### Dettes

Emprunts établissements de crédit	370 679 κ€
Emprunts et dettes financières divers	13 389 κ€
Avances et acomptes reçus	1 801 κ€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 165 κ€
Dettes fiscales et sociales	4 914 κ€
Dettes sur immo. et comptes rattachés	5 450 κ€
Autres dettes	159 κ€
Produits constatés d'avance	8 κ€

**402 565 κ€**

### Total Passif

**583 679 κ€**

## Capacité d'auto-financement Trésorerie

Disponibilités 40 029 κ€

### Trésorerie

**40 029 κ€**

#### Résultat de l'exercice 5 966 κ€

+Dotations aux amortiss. et provisions	19 713 κ€
-Reprises amortissements et provisions	-791 κ€
+Val. compt. des éléments d'actifs cédés	248 κ€
-Produits des cessions d'éléments d'actifs	-390 κ€
-Quote-part des subventions d'investiss.	-3 498 κ€

### CAF

**21 248 κ€**

## Chiffres clés

Chiffre d'affaires	61 184 κ€
Production stockée	600 κ€
Production immobilisée	2 117 κ€
Subvention, reprises et autres produits	5 342 κ€

#### Marge brute totale 69 243 κ€

Consommations tiers	-25 854 κ€
Impôts et taxes	-4 610 κ€
Charges de personnel	-10 911 κ€
Dotations aux amortissements	-19 627 κ€
Autres charges	-678 κ€

#### Résultat d'exploitation 7 563 κ€

Résultat financier	-5 150 κ€
Résultat exceptionnel	3 553 κ€
Impôts sur les sociétés	0 κ€

### Résultat comptable

**5 966 κ€**

À noter que la méthode retenue pour le calcul de l'EBE est celle des USH.

En 2016,  
Habitation moderne  
s'est vu attribuer  
par la Banque  
de France  
la note

**C3+**

*TRÈS FORTE CAPACITÉ  
DE L'ENTREPRISE À HONORER  
SES ENGAGEMENTS FINANCIERS  
À L'HORIZON DE 3 ANS*



**9769**  
logements  
répartis dans  
**22** communes

**177**  
collaborateurs  
œuvrant  
sur **5** sites

En **2016** :

**336** logements  
neufs livrés

**577** logements  
réhabilités

**939** baux  
locatifs signés

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2016

**SIÈGE : PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL**

24 route de l'Hôpital CS 30062  
67027 STRASBOURG Cedex

**PÔLES DE PROXIMITÉ :**

**SECTEUR SUD**  
14 rue de Solignac  
67100 STRASBOURG

**SECTEUR NORD**  
12 rue de la Kirneck  
67000 STRASBOURG

**SECTEUR NORD-OUEST**  
16 rue Tite Live  
67200 STRASBOURG

**SECTEUR SUD-OUEST**  
59 route d'Ostwald  
67200 STRASBOURG