les **QUALITÉS**
D'UN **PATRIMOINE**
PLURIDISCIPLINAIRE

de la **SOUPLESSE**
AU CŒUR
DE NOS **ACTIVITÉS**

Habitation moderne

2018 RAPPORT D'ACTIVITÉS

les **ENGAGEMENTS**
D'UNE **SOCIÉTÉ**
AUX 10 000 LOGEMENTS

une
PROXIMITÉ
EN LIEN AVEC
L'ACTUALITÉ

les **ENGAGEMENTS** D'UNE **SOCIÉTÉ** AUX 10 000 LOGEMENTS

DEPUIS SA CRÉATION EN 1951

HABITATION MODERNE PORTE, SUR LA VILLE ET L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, DES SOLUTIONS de logements (conventionnés ou non), de résidences spécialisées (séniors, étudiants…), de locaux d'activités (commerces, services…) et d'équipements de proximité (micro-crèches, maisons urbaines de santé...). Habitation moderne produit également depuis 2016 des logements en accession sociale sécurisée à la propriété, à travers la société civile immobilière OPIDIA.

2018 > 10 000ème LOGEMENT !

ACTRICE DYNAMIQUE DANS SA PRODUCTION COMME DANS SES INNOVATIONS, Habitation moderne dispose aujourd'hui d'un parc de 10 000 logements et gère, en parallèle, le patrimoine privé bâti de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi, depuis peu, que celui de la LOCUSEM. Depuis 2010, Habitation moderne est la première SEM immobilière transfrontalière, avec l'entrée à son capital social de la Ville de Kehl. Une première opération de 48 logements et 3 commerces y a d'ailleurs été livrée en 2017, consacrée la même année par le Trophée national des Entreprises Publiques Locales (EPL).

ÉDITO

Philippe BIES
Président d'Habitation moderne
Adjoint au Maire de Strasbourg

UNE DIVERSIFICATION D'ACTIVITÉS AU SERVICE DU TERRITOIRE !

Premiers logements locatifs intermédiaires mis sur le marché par HM, première opération en accession sécurisée à la propriété livrée grâce à Opidia, gestion des locaux d'activités et du plan d'affaires de Locusem, … l'année 2018 a vu se concrétiser plusieurs domaines nouveaux d'activité pour notre société.

Forte de l'engagement de ses collaborateurs et d'un patrimoine de plus de 10 000 logements, Habitation moderne développe encore ses compétences et sa capacité d'accompagner les différents projets et besoins de Strasbourg et des communes de l'Eurométropole.

PARCE QUE NOTRE ANCRAGE LOCAL EST CE QUI NOUS MOTIVE !

DIRECTION

Philippe BIES
Président du Conseil d'Administration
Virginie JACOB
Directrice Générale
Évelyne RINGENBACH-POUGHON
Secrétaire Général
Jean-Marc EICH
Directeur du Développement et de la Construction
Philippe LERGENMULLER
Directeur du Patrimoine et de la Proximité
Vesela KEBO
Directrice Administratif et Financier
Vito SANTORO
Directeur de la Location et du Recouvrement
Magali SCHMITT
Directrice des Ressources Humaines
Sandrine CHRISTMANN
Contrôleur de gestion

GOUVERNANCE

1ÈRE SEM* IMMOBILIÈRE TRANSFRONTALIÈRE
Habitation moderne est avant tout un outil public/privé de développement du territoire !

*Société d'Économie Mixte

Strasbourg.eu — 52,76% — 43888 actions

Caisse d'Epargne — 14,84% — 12345 actions

www.habiteralsace.com — 10,12% — 8415 actions

CTS — 7,93% — 6600 actions — Compagnie Transports Strasbourgeois

Plurial — 6,94% — 5771 actions

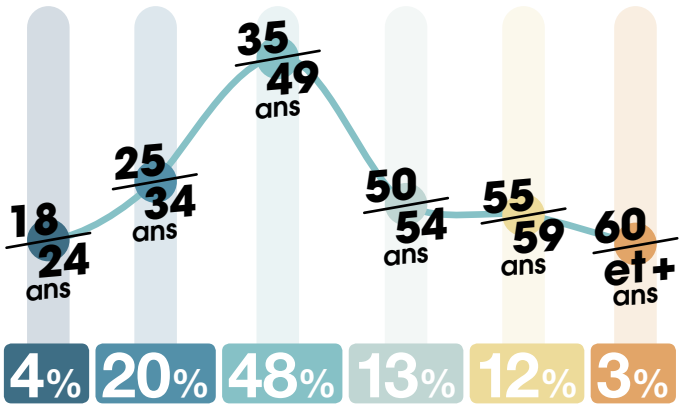
Allocations Familiales — 3,97% — 3300 actions

CCI Alsace Eurométropole — Kehl — 3,44% — 2867 actions — Autres actionnaires

NOTRE ÉQUIPE

HABITATION MODERNE, c'est avant tout une équipe soudée de près de 200 collaborateurs, complémentaires par leurs diverses compétences !

PYRAMIDE DES ÂGES



RÉPARTITIONS

197 SALARIÉS

84 FEMMES + **113** HOMMES

18% → CADRES

13% → AGENTS DE MAÎTRISE

69% → OUVRIERS-EMPLOYÉS

info

EN 2018, LA DIRECTION
DU PATRIMOINE ET DE LA PROXIMITÉ
D'HABITATION MODERNE
A DÉMÉNAGÉ AU
25 RUE DE LAUSANNE À STRASBOURG

LE PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL

DEPUIS 2013, Habitation moderne et CUS Habitat ont intégré le Pôle de l'habitat social de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, créé dans le cadre d'une démarche de partenariat. Ce rapprochement et cette installation sous un même toit ont permis de mutualiser plusieurs services supports au travers d'un Groupement d'Intérêt Public.

OPTIMISER LES COÛTS

PARTAGER LES PROJETS

DIFFUSER LES EXPERTISES

info

Ce groupement bénéficie de sa propre comptabilité, de son budget, de ses instances et de personnels Habitation moderne et CUS Habitat.

Habitation **moderne** c'est notamment…

PROXIMITÉ
PROFESSIONNALISME
AMÉNAGEMENT
RÉACTIVITÉ
PATRIMOINE
CONSTRUCTION
LOGEMENTS
CRÈCHE
RÉPONSES ADAPTÉES
LOCAUX COMMERCIAUX
SERVICES
RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT
EHPAD
QUALITÉ
CONCEPTION
TRAVAIL D'ÉQUIPE
ENGAGEMENT
MAISON URBAINE
DE SANTÉ
LOCAUX ASSOCIATIFS
SOUPLESSE
DÉVELOPPEMENT

les **ENGAGEMENTS**
D'UNE **SOCIÉTÉ**
AUX 10 000 LOGEMENTS

une
PROXIMITÉ
EN LIEN AVEC
L'ACTUALITÉ

JAN.

LANCEMENT DU TWITTER @HAB_MODERNE

Toutes nos actus en temps réel !

FEV.

LIVRAISON DU PROGRAMME BRIGADE ALSACE-LORRAINE À ESCHAU

RENOUVELLEMENT DU PARTENARIAT AVEC ELECTRICITÉ DE STRASBOURG

Rénovation énergétique de 2 000 logements.

MARS

NOUVEL ACCUEIL

Le Pôle de l'habitat social transforme son accueil pour un meilleur service au public.

FIN RÉHABILITATION

203a route de Schirmeck à Strasbourg. (logements et commerces).

AVRIL

JEU DE PISTE

Habitation moderne challenge ses salariés autour d'un jeu de piste sur son patrimoine.

AVRIL

LIVRAISON DU CHÂTEAU D'EAU

8 logements à Vendenheim parmi lesquels le 10 000ème logement d'Habitation moderne !

INAUGURATION DES KUBIK STONE ET KUBIK WOOD

À Vendenheim, deux bâtiments de 21 logements chacun (un en ossature bois) permettant un comparatif de comportement énergétique sur la durée.

MAI

PÔLE INSERTION DE L'ESCALE

Mise à disposition de locaux dans la tour Schwab à la Cité de l'Ill pour accueillir le Pôle Insertion de l'Escale.

INAUGURATION DES LOCAUX VÉLO ALVÉOLE

Au Neuhof, pour favoriser la mobilité dans le quartier.

CONCERT AUX FENÊTRES

Les habitants du quartier du Neuhof avec l'Espace Django.

JUIN

AU BOULOT À VÉLO

Comme chaque année, participation active au challenge « Au Boulot à Vélo » pour promouvoir les déplacements doux !

PIQUE-NIQUE ANNUEL

Les salariés du Pôle de l'habitat social au parc du Heyritz.

CHARTE ENTREPRISES ET QUARTIERS

Signature avec la Maison de l'Emploi pour favoriser l'insertion, l'emploi et la formation dans les Quartiers Prioritaires de la Ville.

JUIL.

PLANTATIONS

Quartier de Neuhof-Solignac à Strasbourg à l'initiative des habitants.

LIVRAISON DES 25 PREMIERS LOGEMENTS À LOYERS INTERMÉDIAIRES

ZOOM p. 28

AOÛT

À Strasbourg-Cronenbourg

5ÈME ÉDITION D'ÉTÉ FOOT

Manifestation organisée tout l'été avec le Racing Club de Strasbourg dans les quartiers et communes de l'Eurométropole. Plus de 300 enfants participants et une finale sur la pelouse du stade de la Meinau en avant-match !

10 000 LOGEMENTS,
10 000 RAISONS D'AVANCER ENSEMBLE ET CE N'EST PAS FINI !

SEPT.

Au centre, Mme Kleinpeter,…

…dernière locataire entrée chez Habitation moderne.

Déambulation magique.

Des improvisations sur le thème du logement.

Ambiance festive au PMC.

Virginie Jacob directrice d'Habitation moderne.

Soirée de gala au Palais de la Musique et des Congrès de Strasbourg pour célébrer les 10 000 logements d'Habitation moderne avec les salariés et les partenaires ! Un événement festif qui a permis de revenir sur l'histoire de la société, mais également de partager nos perspectives et nos ambitions pour l'avenir.

SEPT.

LIVRAISON DU VICTORIA

À Mittelhausbergen, 13 logements en accession sociale à la propriété avec OPIDIA.

opidia

ZOOM p. 38

RÉHABILITATION DU WIHREL

Le quartier du Wihrel poursuit sa mue grâce à la réhabilitation en cours de plus de 900 logements.

OCT.

Carrefour express

Signature des baux commerciaux pour l'implantation de deux Carrefour Express, à Ostwald et au Port du Rhin à Strasbourg.

NOV.

ZOOM p. 23

HABITATION MODERNE OBTIENT LE MANDAT DE GESTION DE :

locusem

DÉC.

FÊTES DE FIN D'ANNÉE

Les salariés jouent le jeu du plus beau pull « moche » pour les fêtes de fin d'année.

de la **SOUPLESSE**
AU CŒUR
DE NOS **ACTIVITÉS**

Habitation moderne

2018 RAPPORT D'ACTIVITÉS

les **ENGAGEMENTS**
D'UNE **SOCIÉTÉ**
AUX 10 000 LOGEMENTS

une
PROXIMITÉ
EN LIEN AVEC
L'ACTUALITÉ

NOTRE ACTIVITÉ LOCATIVE

LA DEMANDE GÉNÉRALE DE LOGEMENTS

27 602 demandes actives dans le Bas Rhin

dont **22 381** sur l'Eurométropole

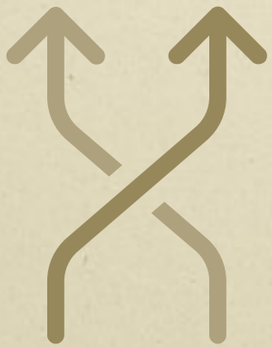
11 311 nouvelles demandes en 2018 (y compris mutations)

dont **3 996** nouvelles demandes enregistrées par le Pôle de l'habitat social soit 35%

L'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS PAR HABITATION MODERNE

44 commissions d'attribution de logement

Nouvelles locations
729
81%

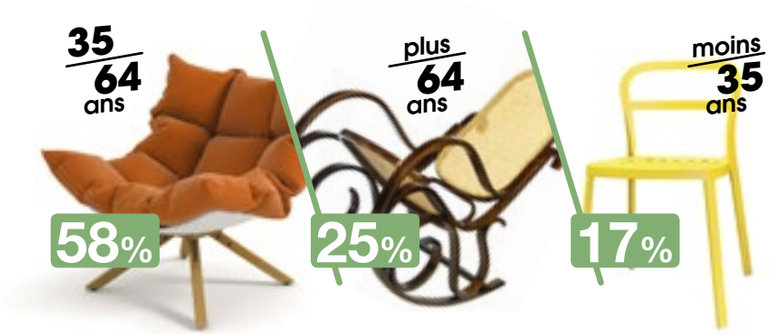


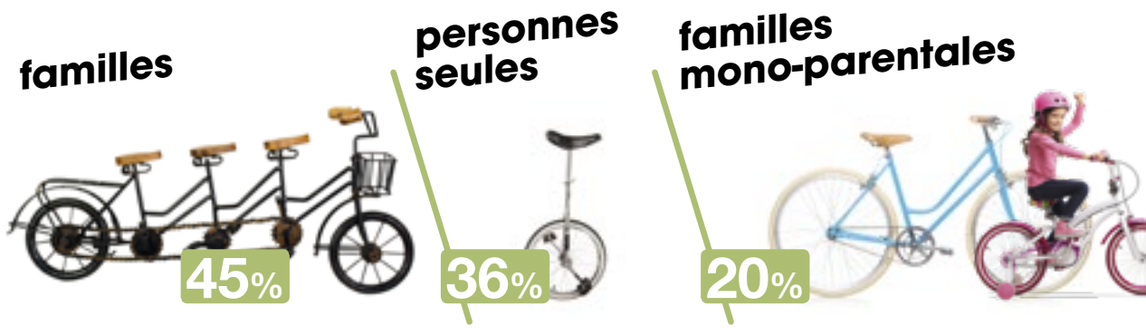
Mutations internes
111
12%

Associations
50
6%

Baux glissants
11
1%

NOS LOCATAIRES





NOTRE ACTIVITÉ DE GESTION

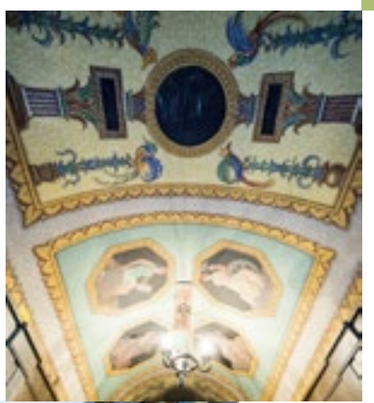
Strasbourg.eu
eurométropole

info

HABITATION MODERNE
EST GESTIONNAIRE
DU PATRIMOINE PRIVÉ BÂTI
DE LA VILLE ET DE L'EUROMÉTROPOLE
DE STRASBOURG !

locusem
SOLUTIONS DE LOCATION IMMOBILIÈRE SOLIDAIRE

LE PATRIMOINE DE LOCUSEM est constitué de plus de 10 000 m² de commerces/ateliers/bureaux/entrepôts, situés sur l'agglomération de Strasbourg.



Logements 596
Commerces 91
Locaux professionnels et administratifs 95
Locaux associatifs 82
Garages 174
Autres 16

1 054 lots

Autres
37
3,51%

Robertsau, Wacken
201
19%

Strasbourg Ouest
69
6,55%

Hypercentre
395
37,48%

Neudorf, Neuhof
347
32,92%

Port du Rhin
5
0,47%

EN 2018, Habitation moderne a candidaté et remporté le mandat de gestion du patrimoine et de développement du plan d'affaires de la société LOCUSEM.

CETTE AUTRE SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DU TERRITOIRE A NOTAMMENT POUR MISSION DE :

CRÉER DES LOCAUX
pour jeunes entreprises

RÉALISER DES COMMERCES DE PROXIMITÉ
dans les quartiers en rénovation urbaine

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE
sociale et solidaire et l'emploi

NOTRE RELATION CLIENTS

LA QUALITÉ DE SERVICE EST AU CŒUR DE NOS PRÉOCCUPATIONS.

Nos permanences quotidiennes, nos pôles de proximité, notre Centre de la Relation Client et notre numéro d'astreinte permettent de réagir avec efficacité et rapidité au plus près de nos locataires.

Toute la vie du logement est suivie par des équipes dédiées d'Habitation moderne, de son attribution (par une commission à laquelle sont associées les communes concernées), à sa gestion locative (visite, signature des baux, entretien technique).

NOS PÔLES DE PROXIMITÉ

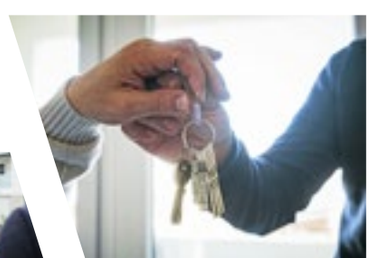
Pour l'entretien de notre patrimoine immobilier, nous disposons d'une régie de maintenance interne et de marchés de travaux avec des entreprises locales. De nombreux corps de métiers travaillent de concert (menuisiers, électriciens, peintres, chauffagistes...).

108 personnes en proximité

11 982 bons de travaux

5 837 bons de commande

Soit **17 819** interventions réalisées en 2018



NORD

12 rue de la Kirneck à Strasbourg

Secteur couvert : Strasbourg (Robertsau), La Wantzenau.

NORD-OUEST

16 rue Tite Live à Strasbourg

Secteur couvert : Strasbourg (Koenigshoffen, Cronenbourg et Hautepierre), Eckbolsheim, Oberhausbergen, Wolfisheim.

CENTRE & 2ème COURONNE

25 rue de Lausanne à Strasbourg

Secteur couvert : Strasbourg (Centre, Esplanade, Bourse, Krutenau, Orangerie, Conseil XV, Gare, Porte de Schirmeck et Tribunal-Elsau), Eschau, Hoenheim, Lampertheim, Lipsheim, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Vendenheim.

SUD-OUEST

59 route d'Ostwald à Strasbourg

Secteur couvert : Strasbourg (Montagne-Verte), Friedolsheim, Westhoffen, Ostwald, Lingolsheim.

SUD

14 rue de Solignac à Strasbourg

Secteur couvert : Strasbourg (Neuhof, Neudorf et Meinau).

UN NOUVEL ACCUEIL POUR LE PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL

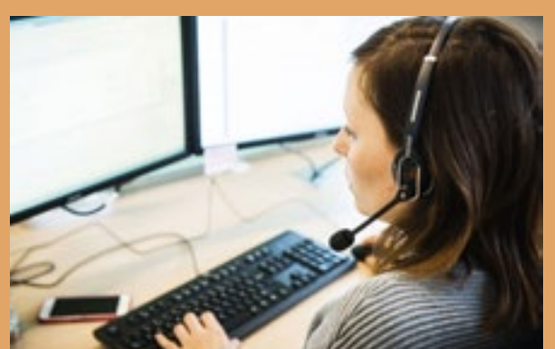
En 2018, nous avons repensé l'accueil du Pôle de l'habitat social, qui abrite les sièges d'Habitation moderne et de CUS Habitat, afin de le rendre plus agréable et plus fonctionnel. De nouveaux services y sont proposés pour nos demandeurs, locataires ou encore entreprises et partenaires.

De grands espaces balisés pour mieux accueillir et orienter nos publics

Règler son loyer est désormais possible via deux bornes automatiques

info

LE CENTRE DE LA RELATION CLIENT EN QUELQUES CHIFFRES



300 appels en moyenne par jour

5 conseillers

Près de **20%** des appels concernent une demande de logement

18% des appels concernent une question technique

LA DIVERSIFICATION
DE NOS ACTIVITÉS

Logement locatifs sociaux

Logements en accession sécurisée à la propriété

Résidences spécialisées
(étudiants, seniors, personnes handicapées)

Habitation moderne

HABITATION MODERNE DÉVELOPPE

une offre de logements
mais aussi de locaux professionnels
et de services pour tous.
De nouvelles solutions
sont ainsi construites chaque jour…

ZOOM p. 28

Logements locatifs intermédiaires et libres

Locaux professionnels
(commerces, bureaux, espaces événementiels)

Équipements de proximité
(crèches, chaufferie, locaux associatifs…)

Garages et stationnement

Cabinet Nicolas Michelin et associés

LA DIVERSIFICATION DE NOS ACTIVITÉS

ZOOM

LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

EN 2018, HABITATION MODERNE A LIVRÉ SES 25 PREMIERS LOGEMENTS À LOYERS INTERMÉDIAIRES À STRASBOURG-CRONENBOURG.

Ces logements, dont le loyer est conditionné par le respect d'un plafond de ressources, se situent entre le logement social et le logement privé. Le loyer est inférieur d'environ 10 % aux loyers du marché.

Ces logements intermédiaires offrent une solution à des personnes ayant du mal à se loger dans le secteur privé, mais qui ne remplissent pas les conditions d'attribution d'un logement social.

- **Loyers conditionnés**
- **Loyers 10% plus bas que le marché**
- **Hors critères logements sociaux**

les **QUALITÉS**
D'UN **PATRIMOINE**
PLURIDISCIPLINAIRE

de la **SOUPLESSE**
AU CŒUR
DE NOS **ACTIVITÉS**

Habitation moderne

2018 RAPPORT D'ACTIVITÉS

les **ENGAGEMENTS**
D'UNE **SOCIÉTÉ**
AUX 10 000 LOGEMENTS

une
PROXIMITÉ
EN LIEN AVEC
L'ACTUALITÉ

9 990
LOGEMENTS COLLECTIFS

184
MAISONS INDIVIDUELLES

342
PLACES DE FOYERS

206
PLACES D'EHPAD

63
CHAMBRES MEUBLÉES

106
LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

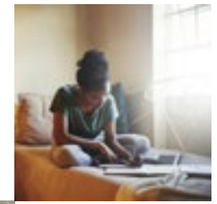
25
LOCAUX SOCIAUX ET ASSOCIATIFS

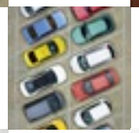
2 824
GARAGES

1 516
PARKINGS

NOTRE OFFRE IMMOBILIÈRE

HABITATION MODERNE PROPOSE une offre multiple qui permet de loger et d'accueillir des publics divers tout en développant un véritable parcours résidentiel !



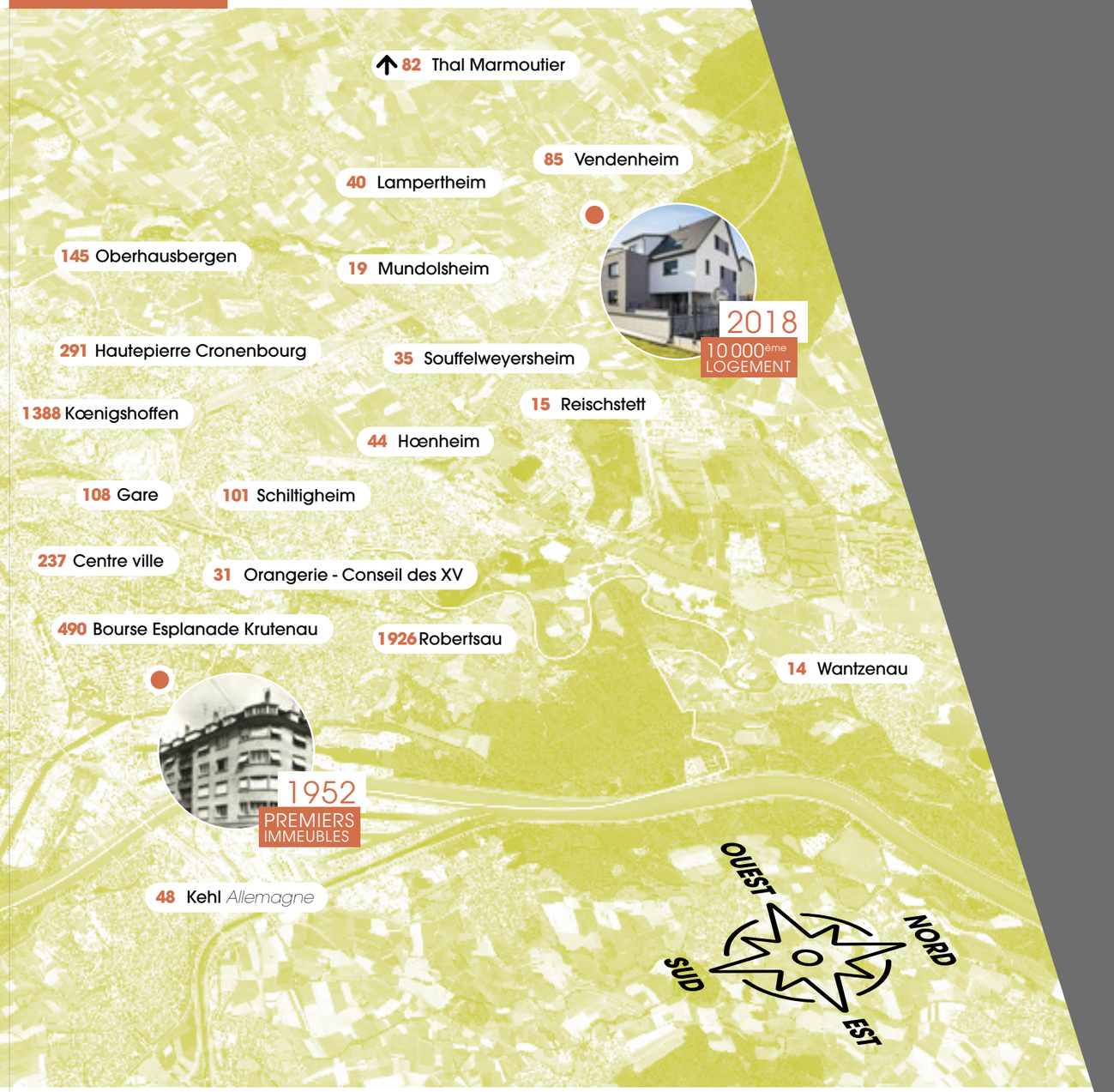


NOTRE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018

2018

10 174 LOGEMENTS
RÉPARTIS DANS 22 COMMUNES



NOS RÉALISATIONS 2018

213 LOGEMENTS NEUFS

203a route de Schirmeck
Aquisition amélioration
Strasbourg
6 > mars

Premiers logements intermédiaires
Vefa
à Rotonde - Strasbourg
25 > août

Esat - Essor
Construction neuve
à Strasbourg-Neuhof
> novembre

Opidia "le Victoria"
Accession sociale
Construction neuve
à Mittelhausbergen
13 > septembre

Vert en vue
Vefa
à Strasbourg
89 > novembre

10d-e-f Brigade Alsace Lorraine
Construction neuve
à Eschau
10 > février

ZOOM p. 16

Le château d'eau
Construction neuve
à Vendenheim
10000 ème logement
8 > février

Le Domino (Rotonde)
Construction neuve
à Strasbourg
62 > janvier

ZOOM

395 LOGEMENTS RÉHABILITÉS

Boulevard Leblois
à Strasbourg
81 > octobre

Wihrel
à Ostwald
353 > avril à oct.

Renard prechant
à Strasbourg
42 > octobre

NOS PERSPECTIVES 2019

150 LOGEMENTS NEUFS

Kyanites
à Strasbourg
20 › janvier

Jardin des Sources "Le Kent"
à Mittelhausbergen
17 › janvier

La Cour Notre Dame
Vefa
à La Wantzenau
5 › janvier

Floralies II
Vefa
à Fegersheim
6 › mars

Château d'Eau
à Fegersheim
22 › juillet

920 LOGEMENTS RÉHABILITÉS

Maison urbaine de santé cité de l'Ill
à Strasbourg
› décembre

Jacobi-Calmette
à Schiltigheim
90 › janvier

Montagne Verte
à Strasbourg
230 › janvier à nov.

ZOOM

Wihrel
à Ostwald
599 › mars à déc.

ZAC Poteries
à Strasbourg
80 › décembre

Cantine scolaire
à Strasbourg
› mars

Architecte K&PLUS

opidia

Architecte Denis Wendling

Architecte Philippe SIGWALD

Architecte aa+

ZOOM

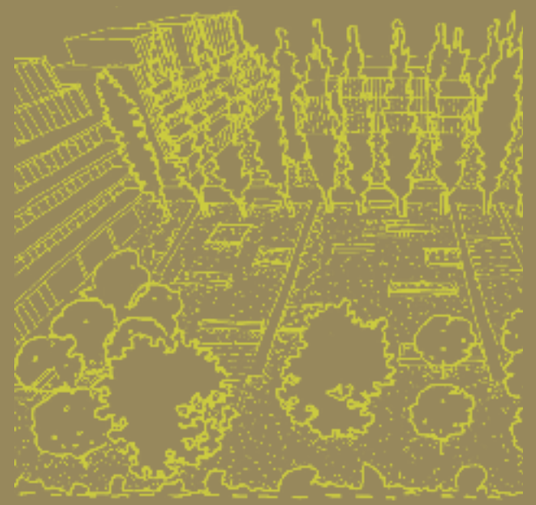
HABITATION MODERNE PROPOSE DEPUIS 2016,
en collaboration avec CUS Habitat et Pierres et Territoires de France-Alsace, des logements en accession sociale à la propriété sous le nom d'OPIDIA.

info

1er PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF POUR OPIDIA AU CŒUR DU PROGRAMME « LA PORTE DES ROMAINS » À STRASBOURG !

Cette opération va rassembler 5 bâtiments, pour un total de 109 logements encadrant un parc reconstitué à la manière romaine afin de préserver l'esprit du lieu.

C'est au cœur de cette opération qu'Opidia va proposer son 1er projet de 12 logements en accession sociale à la propriété en habitat participatif. L'espace résidentiel est imaginé avec les futurs acquéreurs, dans une logique de co-conception. Accompagnés par l'association EcoQuartier, ils seront en mesure d'orienter les aménagements de leur propre logement, mais également ceux des espaces communs !



studiopoum.com

SIÈGE DU 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 CENTRE
25 rue de Lausanne
67000 Strasbourg

SECTEUR NORD-OUEST
16 rue Tite Live
67200 Strasbourg

SECTEUR SUD-OUEST
59 route d'Ostwald
67200 Strasbourg

Construction,
développement de services de proximité,
cohésion sociale,
approche environnementale...
les défis sont nombreux dans nos métiers.
Nous sommes heureux de les relever pour notre territoire !

Virginie Jacob
Directrice Générale

Numéro unique : 03 88 32 52 10 www.habitationmoderne.org