



*

*Entrez
sous le chapiteau d'*

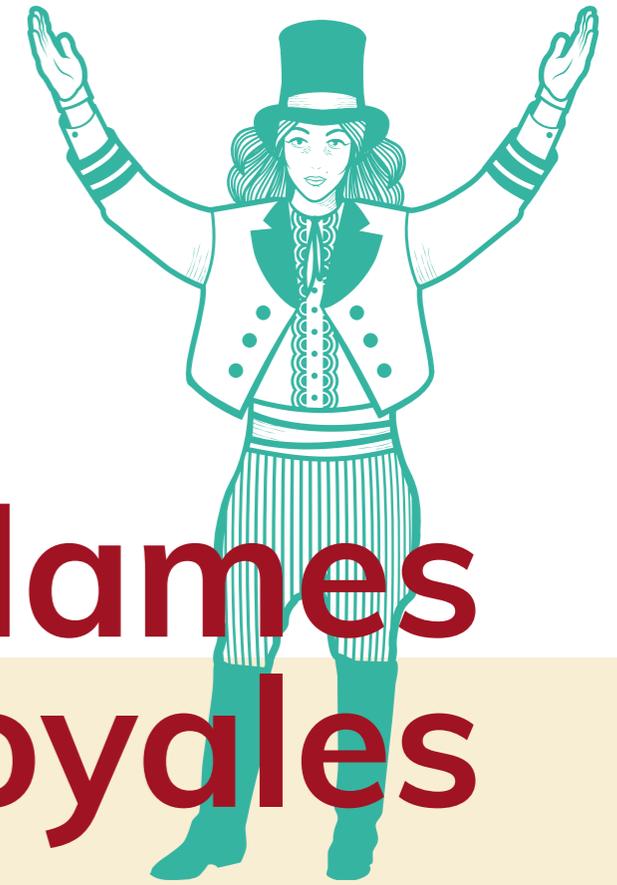


Habitation **moderne**

MEMBRE DU GROUPE **emha** 

et venez nous découvrir !

RAPPORT D'ACTIVITÉ **2021**



Mesdames Loyales

Si HM était un art du spectacle ce serait

Mesdames Loyales

car c'est une entreprise qui apporte
toujours des solutions !

Édito Présidente et Directrice générale

p 2

70 ans d'histoire et demain...

p 4

Un champ d'activités varié

p 6

Des partenariats pour des projets
toujours en développement

p 8



Quartier Wihrel à Ostwald

édito

■ Entrez sous notre grand chapiteau,
Venez découvrir notre activité,
Et applaudissez les 189 acrobates
qui composent notre joyeuse troupe !

70 ans, c'est l'âge vénérable qu'a atteint Habitation moderne en 2021.

Pour autant, notre société a gardé intacte sa souplesse et poursuit ses voltiges sur la piste de l'Eurométropole de Strasbourg !

Jongleuse, elle répond à des besoins très divers.
Magicienne, elle fait apparaître en permanence de nouvelles solutions de logements pour tous.
Contorsionniste, elle déploie des partenariats toujours plus porteurs de sens.

Cascadeuse, elle s'implique localement pour le développement durable, l'emploi et le lien social.

Trapéziste, elle sait faire évoluer ses missions et son organisation pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Parce que l'important au final, c'est de toujours pouvoir apporter l'équilibre, non ?... ■



Lucette TISSERAND,
Présidente

Virginie JACOB,
Directrice Générale

70 ans d'histoire et demain...

■ En 1951, la Ville de Strasbourg crée une toute nouvelle société immobilière : **Habitation moderne**. La société dispose alors d'un capital de 300 000 anciens francs (environ 450€ actuels) ! Son objet : faciliter ou pratiquer la construction, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, d'immeubles de toute nature. La Ville, en pleine croissance démographique, manque en effet de logements.

Les **premiers logements sont livrés en 1952** : il ne s'agit pas de logement social mais d'**accession** à la propriété en immeuble collectif. Ils sont situés rue Bruxelles, puis rue de Bruges et rue de la Division Leclerc.

En **1953, les premiers logements locatifs sociaux** d'Habitation moderne apparaissent avec la cité Lyautey au Neuhof, qui est aussi la 1ère opération d'aménagement d'HM. Puis, toujours à Strasbourg, les cités Solignac, Molkenbronn, Friedolsheim, Lizé, Westhoffen, Stosswihr, ainsi que la Cité de l'III et celle du Hohberg. Ils sont complétés dans le même temps de commerces, équipements de proximité et larges aménagements extérieurs.

Les années qui suivent voient les premiers développements de la société hors de Strasbourg avec, en **1968**, la livraison de la cité du Wihrel à Ostwald. Les livraisons se succèdent et **fin 70**, Habitation moderne gère **près de 6000 logements**. L'entreprise continue de se développer et compte, en 1987, 50 salariés.

C'est en **1988** que débutent les **premières réhabilitations**, assez logiquement cités Lyautey. En **1993**, les activités d'Habitation modernes s'enrichissent d'un nouveau domaine de compétences, la **gestion du patrimoine bâti de la Ville de Strasbourg**. Il sera rejoint en **2016** par **celui de l'Eurométropole de Strasbourg**, puis en **2019** par **celui de la Locusem**. Après une longue période consacrée essentiellement à la réhabilitation de son parc, HM livre en **2009** son **7000^{ème} logement**.

L'année qui suit est marquée par un nouveau tournant important avec **l'intégration à son capital de la Ville de Kehl**. HM devient au passage la **1ère Société d'Économie Mixte immobilière transfrontalière** en France.

Lucette TISSERAND
Présidente
du Conseil
d'Administration

Virginie JACOB
Directrice Générale

Direction et GOUVERNANCE

Vito SANTORO
Directeur Gestion Locative
et Recouvrement

Évelyne POUGHON
Secrétaire Général

Magali SCHMITT
Directrice
Ressources Humaines

Philippe LERGENMULLER
Directeur
Patrimoine et Proximité

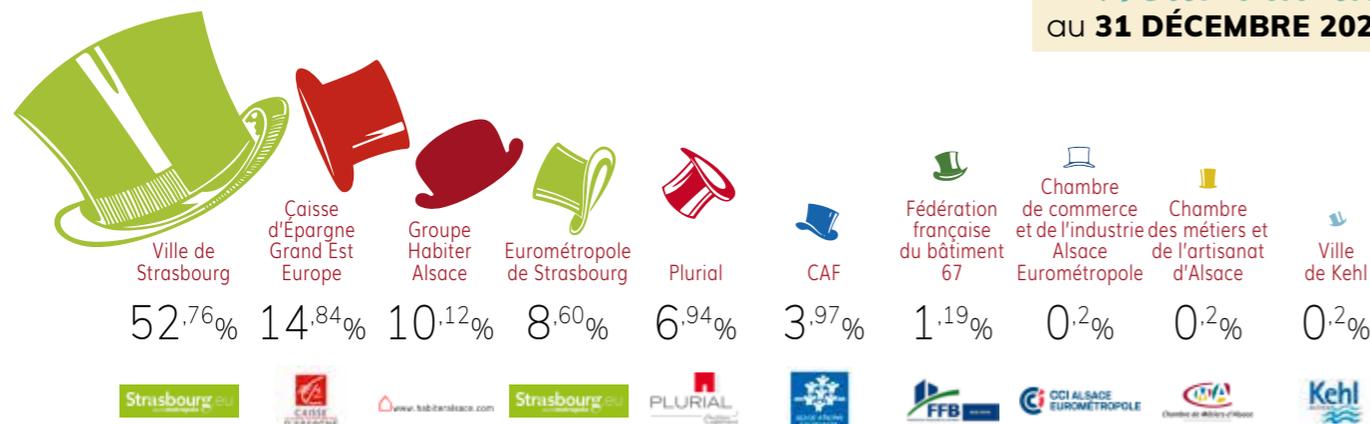
Bastien REMY
Directeur
Administratif et Financier

Benjamin PIERREL
Directeur Développement
et Investissement

Sandrine CHRISTMANN
Contrôleuse
de gestion



Actionnariat au 31 DÉCEMBRE 2021



Autres actionnaires 1%

En **2013**, la création du **Pôle de l'habitat** amorce un partenariat avec Ophéa (alors CUS Habitat). C'est également l'année de son installation dans son siège actuel, route de l'Hôpital. C'est dans le cadre de ce partenariat et en lien avec un autre acteur local, le promoteur Pierres et Territoires de France Alsace, qu'est créée en 2015 la société d'accession **sociale immobilière Opidia**.

Nouveau temps fort pour HM, la livraison en **2017** de ses **premiers logements à Kehl en Allemagne**, programme baptisé « Villa Europa » récompensé la même année par le **trophée national des Entreprises Publiques Locales**, dans la catégorie « bâtiment durable ».

Le cap des **10 000 logements est atteint en 2018** : c'est à Vendenheim. 2020 marque le rapprochement d'HM et Ophéa avec le Foyer moderne de Schiltigheim pour créer la **société de coordination EmHa**. La même année, HM adhère à l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace. En 2021, HM fête sa 70^{ème} année !

Depuis 1951, Habitation moderne développe des solutions de logements locatifs ou en accession, de résidences spécialisées, de locaux d'activités et d'équipements de proximité sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces **70 années** ont permis de bâtir une **société complète, riche** aujourd'hui de plus de **200 collaborateurs**, et décidée à **poursuivre encore la diversification de ses activités**.



Un champ d'activités varié

Habitation moderne développe une offre de logements mais pas seulement ! Chaque jour nous construisons de nouvelles solutions immobilières car nous sommes avant tout un outil au service des besoins du territoire.



Locaux PROFESSIONNELS et ASSOCIATIFS

- | 113 locaux commerciaux et bureaux |
- | 20 locaux associatifs |
- | 2 espaces événementiels (Salon Rouge et Salon Blanc) |

Garages et STATIONNEMENTS

- | 2921 garages |
- | 1833 places de parkings |



Logements COLLECTIFS & INDIVIDUELS

- | 9 731 logements locatifs collectifs |
- | 207 logements individuels |



Résidences SPÉCIALISÉES

- | 269 places de foyers (CROUS, HUS, FAM, CHRS) |
- | 2 résidences étudiantes de 110 logements (gestion par le CROUS) et de 63 logements meublés (gestion propre) |
- | 2 EHPAD totalisant 206 logements (gestion par l'ABRAPA/Fondation Armée du Salut) |
- | 1 résidence sénior (41 logements) « Les Rives du Moulin » |
- | 1 Foyer d'accueil médicalisé de 42 logements (gestion par Route Nouvelle d'Alsace) |
- | 2 résidences hospitalières totalisant 134 logements (gestion par les Hôpitaux Universitaires de Strasbourg) |
- | 1 foyer d'accueil de 15 logements (gestion par Association l'Étage) |
- | 1 Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de 35 logements (gestion par Horizon Amitié) |
- | 1 centre d'hébergement d'urgence de 6 logements (gestion par le CCAS) |
- | 1 établissement et Service d'Aide par le Travail (gestion par l'ARAHM) |



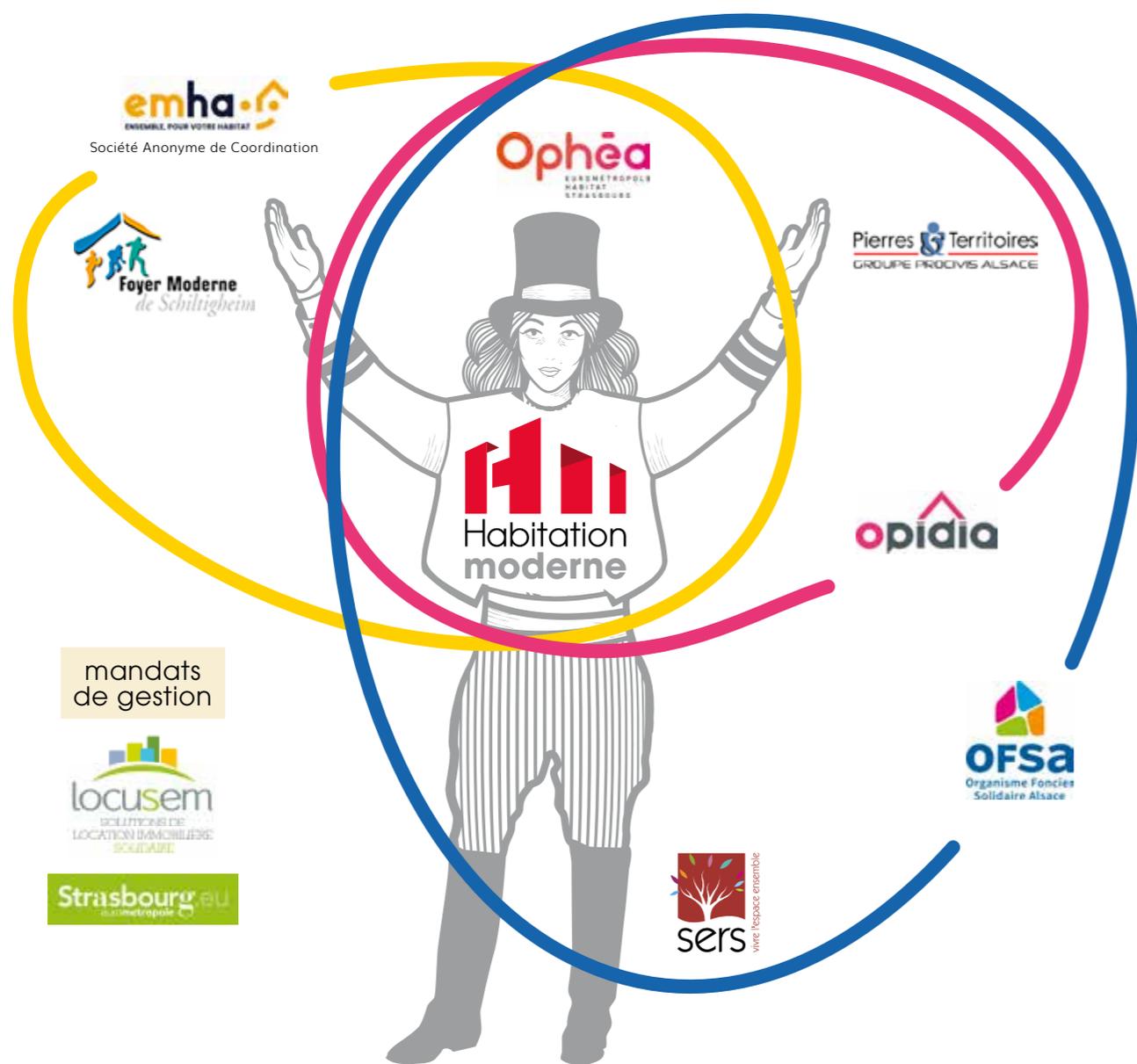
Équipements de PROXIMITÉ

- | 7 crèches |
- | 1 Lieu d'Accueil Parents Enfants |
- | 20 locaux associatifs |
- | 1 structure multi-accueil gérée par l'AAPEI |
- | 168 chaufferies et 139 sous-stations sur chauffage urbain |
- | 49 installations solaires thermiques et 8 installations photovoltaïques |



Des partenariats pour des projets

Parce qu'être un acteur essentiel au cœur du territoire se construit aussi avec des partenaires, Habitation moderne développe depuis plusieurs années un réseau lui permettant de proposer des services et des produits toujours plus nombreux et variés. Création de sociétés ou gestion de mandats, Habitation moderne contribue ainsi activement à la dynamique du territoire.



toujours en développement



Opidia ce sont 128 logements livrés à leurs propriétaires, 51 logements en cours de construction et 200 logements à l'étude.

Créée en 2015, Opidia est née de l'ambition portées, à l'unisson par 3 acteurs majeurs de l'habitat sur l'Eurométropole de Strasbourg: Habitation moderne, Ophéa et Pierres & Territoires de France Alsace. En mettant en œuvre les **dispositifs sécurisés d'accession sociale**, Opidia facilite l'accès à la propriété pour de nombreux ménages.



+ de 18 000 m² de commerces, bureaux, ateliers ou entrepôts situés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette société d'économie mixte a notamment pour missions de:

- ✓ Créer des locaux pour des jeunes entreprises.
- ✓ Réaliser des commerces de proximité dans les quartiers en rénovation urbaine.
- ✓ Développer l'économie sociale et solidaire.

Depuis 2019, HM assure en co-traitance la gestion patrimoniale et locative, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et des missions d'assistance administrative et financière de la Locusem.



Création en 2020, sous l'impulsion de la Sers et de Procvivis dans l'**objectif de renforcer les dispositifs d'accession sociale via le mécanisme de bail réel solidaire**. Outil complémentaire à Opidia, il permet la dissociation du foncier et du bâti, pour une construction de logements financièrement accessibles.



Fin 2019, Habitation moderne, Ophéa et le Foyer moderne de Schiltigheim se rapprochent pour créer un groupement territorial solidaire au sein d'une **société de coordination**. En 2020, la société est agréée et se nomme EmHa.

Aujourd'hui, le groupe EmHa, ce sont plus de 32 300 logements répartis sur 34 communes et quelque 660 collaborateurs. EmHa est ainsi un acteur majeur sur le territoire pour **répondre aux enjeux du logement social** et autres **productions immobilières**.



Depuis 1993, Habitation moderne est gestionnaire du patrimoine privé bâti de la Ville de Strasbourg, suivi en 2016 par celui de l'Eurométropole. Confiés via un **mandat de gestion locative** et de **maîtrise d'ouvrage**, ce sont plus de 1000 lots de nature diverse qui sont gérés: des logements, locaux associatifs, professionnels ou administratifs, mais aussi des commerces ou encore des garages.



Ce groupement, créé en 2013 entre Habitation moderne et Ophéa, permet la **mutualisation de moyens** matériels et humains, l'**optimisation des coûts** et le **partage de projets** opérationnels entre ses membres. Le «pôle» accueille en outre le siège des 2 sociétés.



SI HM était un art du spectacle ce serait
le Jonglage
car il faut savoir jongler entre les
réglementations, priorités, contraintes,
nouveauautés et demandes...



Notre activité de gestion locative

Proposer des logements accessibles au plus grand nombre, c'est produire et gérer des appartements adaptés aux besoins de chacun (familles, personnes seules, séniors, étudiants, personnes en situation de handicap) c'est aussi veiller à la maîtrise permanente des loyers et des charges. Pour Habitation moderne, c'est un engagement auquel nous répondons depuis 70 ans.

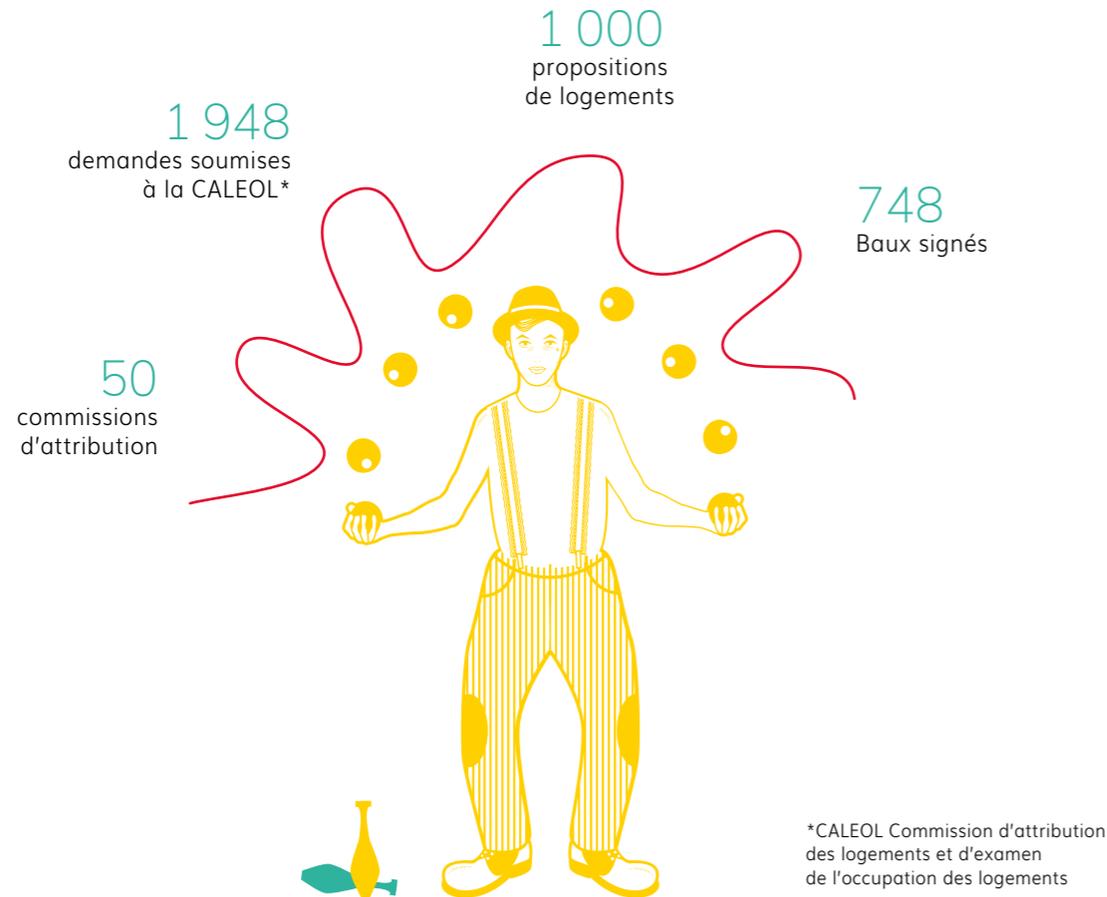
Volume de logements attribués en 2021

Mutation au sein de notre patrimoine

Réponse aux publics prioritaires : de qui parle-t-on ?

Profils de nos locataires

Volume de logements attribués en 2021



Mutation au sein de notre patrimoine

Une attention toute particulière est apportée aux demandes de mutation au sein de notre patrimoine. Afin de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires, répondre à des situations de sur et sous-occupation ou répondre à des besoins de logements moins chers, **249 situations** ont été étudiées par la CALEOL en 2021



Notre activité de gestion locative

focus

RÉPONSE AUX PUBLICS PRIORITAIRES : DE QUI PARLE-T-ON ?

Les dossiers de demandes de logement sont examinés prioritairement pour les personnes bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable), ou pour les personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. À titre d'exemple : les personnes en situation de handicap, les personnes victimes de violences familiales, les personnes défavorisées, mal logées ou rencontrant des difficultés particulières de logement, les personnes vivant dans un logement dangereux ou insalubre, les personnes logées temporairement ou hébergées, sans logement, menacées d'expulsion sans relogement.

En 2021 :

- 288 propositions ont été faites au titre des publics prioritaires soit 28% du total des propositions.
- 209 propositions ont fait l'objet d'un accord de la part du demandeur.

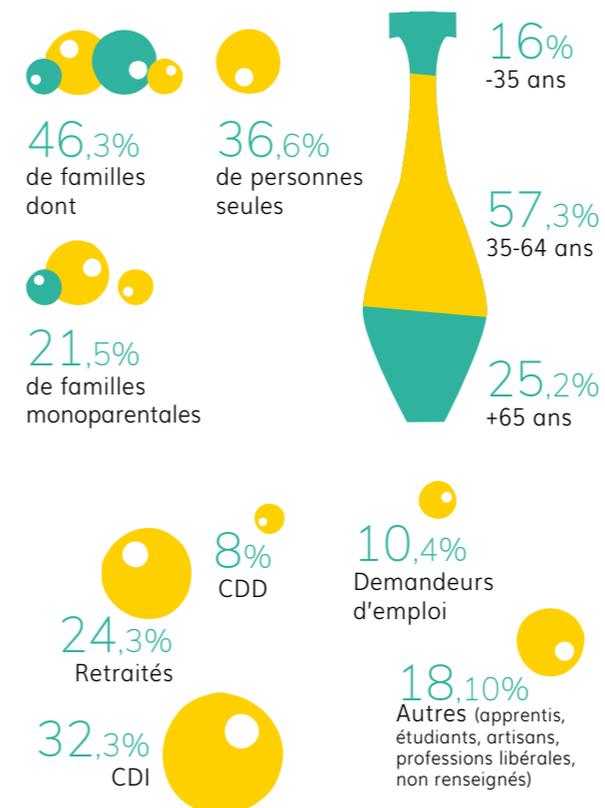
Au-delà des objectifs règlementaires et afin de répondre aux demandes de logement des populations les plus fragiles, nécessitant un accompagnement personnalisé, des partenariats sont mis en place avec diverses associations.

En 2021 : **57 baux ont été signés avec des associations.**

Profils de nos locataires



Une évolution régulière depuis 2017





Construire un habitat sobre et harmonieux, rénover le patrimoine pour réduire significativement notre empreinte carbone, nous impliquer dans le développement d'un cadre de vie agréable pour les habitants, tels sont les enjeux auxquels répond Habitation moderne en s'appuyant sur ses 70 années d'expérience.

Nos engagements pour changer la ville



Si HM était un art du spectacle ce serait
l'Équilibrisme
car construire est toujours une question d'équilibre.

Construire et entretenir un patrimoine de qualité p 16

Un développement durable du bâti et du cadre de vie p 18

Une implication locale forte p 20

Construire et entretenir un patrimoine de qualité



Ostwald
Résidentialisation
et aménagements ESPEX23
livrés en octobre 2021



Lingolsheim
15 logements neufs dans un établissement
de services social et médico-social
livrés en avril 2021 rue du Château



Plobsheim
8 logements neufs livrés en février 2021
rue des Fusiliers Marins



Strasbourg
55 logements neufs livrés en septembre 2021
avenue Jean Jaurès



Strasbourg
23 logements neufs livrés
en novembre et décembre 2020
Route d'Altenheim



Eschau
6 logements neufs livrés en novembre 2021
rue de la 1^{ère} division blindée



En 2021

Construction neuve
6 programmes livrés,
soit 107 logements

Réhabilitation résidentialisation
2 programmes livrés :
1 réhabilitation de 60 logements
et 1 résidentialisation ESPEX 23

Nos engagements pour changer la ville



Nos engagements pour changer la ville

Exemples



À Strasbourg, en construction neuve «Le Saint'Trop», av. Jean Jaurès (55 logements)

- // Récupération des eaux pluviales
- // Espace vert en cœur d'îlot avec réalisation de jardins partagés pour une amélioration du cadre de vie des habitants



À Ostwald, en transformation des aspects extérieurs. Quartier du Wihrel (952 logements)

- // Végétalisation de l'ensemble du quartier
- // Plantation de 243 arbres favorisant la biodiversité
- // Plantation de 14 hectares de prairies fleuries
- // Plantation de 16.000 plantes vivaces
- // Création d'îlots de fraîcheur
- // Désimperméabilisation de 25% des surfaces pour la limitation des rejets
- // Mise en place d'une collecte enterrée des déchets

Un développement durable du bâti et du cadre de vie

Privilégier des **matériaux de qualité** et des **options constructives les plus pérennes**, sont des enjeux essentiels dans nos réalisations. Une recherche permanente de solutions simples assurant un fonctionnement des bâtiments le moins consommateur en énergie et le plus limité en entretien et maintenance est ainsi opéré.

La construction durable ne se résume toutefois pas à l'utilisation de matériaux de qualité, destinés à la solidité et la fiabilité de l'édifice. Dès les premières étapes de conception, l'accent est également mis pour **minimiser les impacts sur l'environnement**. Analyse de site pour préserver au mieux la biodiversité existante avant projet, chantier à faible nuisance (tri et valorisation des déchets/limitation des consommations énergétiques induites par les travaux...), l'utilisation de matériaux les moins consommateurs d'énergies fossiles participent ainsi de notre approche.



L'ensemble des logements livrés par Habitation moderne sont certifiés selon les labels NF HABITAT ou HABITAT HQE

focus

NPNRU : DES QUARTIERS EN RENOUVEAU

Habitation moderne est engagée dans le vaste projet de renouvellement urbain piloté sur l'agglomération par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Ainsi sur les 3 quartiers de Neuhof-Lyautey, Neuhof - Lizé et Elsau à Strasbourg, HM interviendra en réhabilitation, résidentialisation et démolition de logements, ainsi que dans la construction d'une offre nouvelle.

En quelques chiffres, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) se caractérise pour Habitation moderne par :

- // Un investissement total de **83,5 M€**
- // **265 Logements démolis** et autant de ménages accompagnés pour leur relogement
- // **265 Logements à reconstruire** pour compenser l'offre locative sociale supprimée au sein des quartiers
- // Une mobilisation sur environ **10 années** pour mener cet important programme de transformation

Pour accompagner le programme de déconstructions portant sur 265 logements, Habitation moderne, en concertation avec les partenaires locaux, procède à un relogement accompagné des familles. Un diagnostic social introduit la démarche. Réalisé lors d'entretiens avec chaque ménage, il permet :

- // d'élaborer un projet de relogement en tenant compte des attentes et contraintes personnelles des familles concernées (localisation, ressources, handicaps éventuels...),
- // de préciser le cadre réglementaire du relogement.



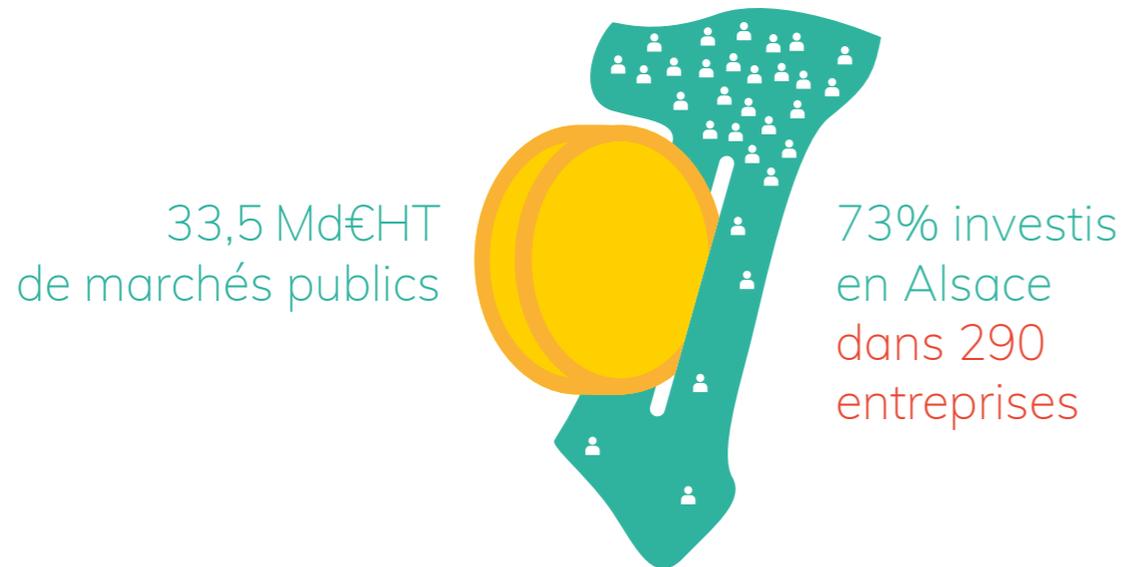
En 2021, **57 relogements ont été effectués** au titre du NPNRU.



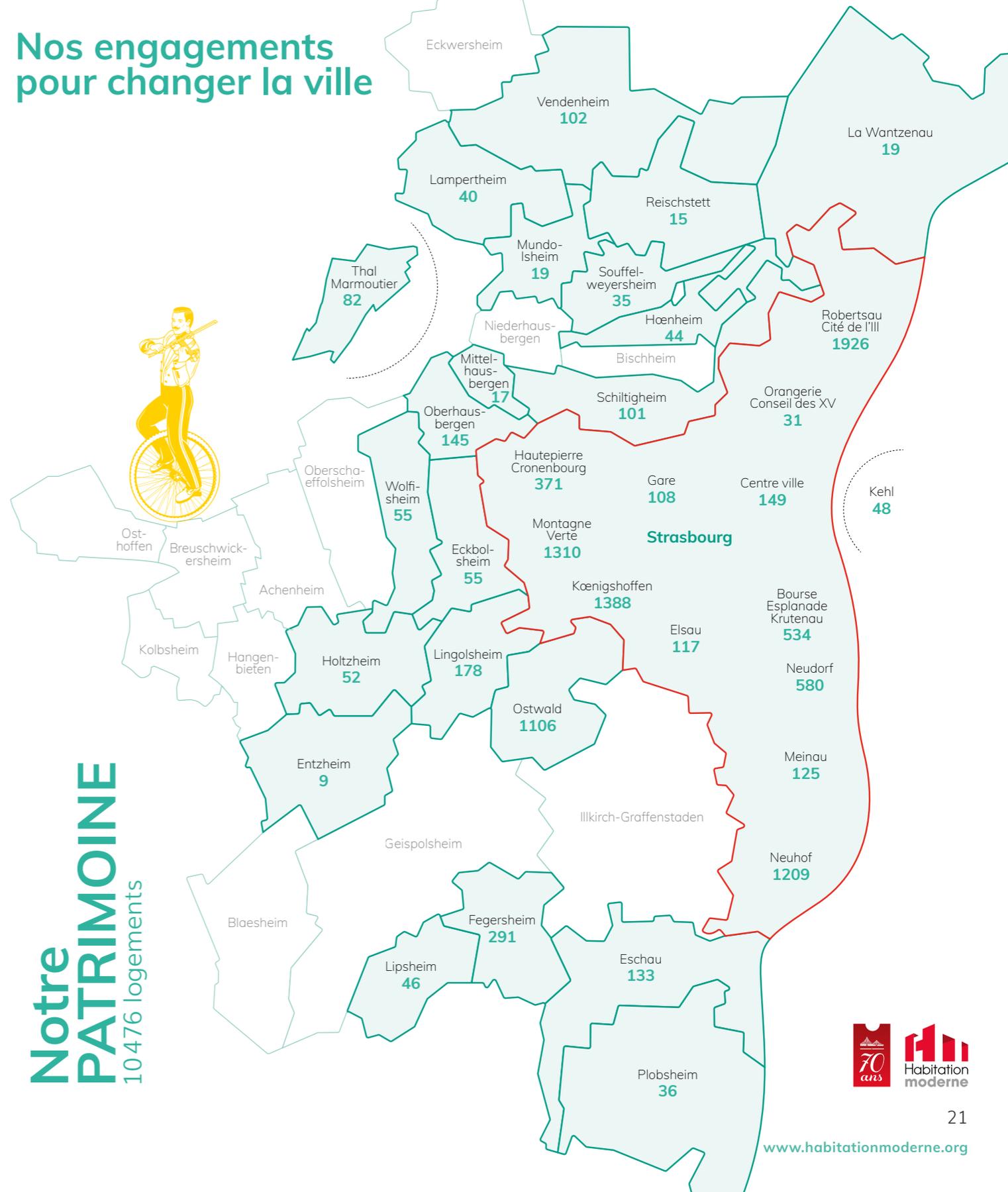
Une implication locale forte

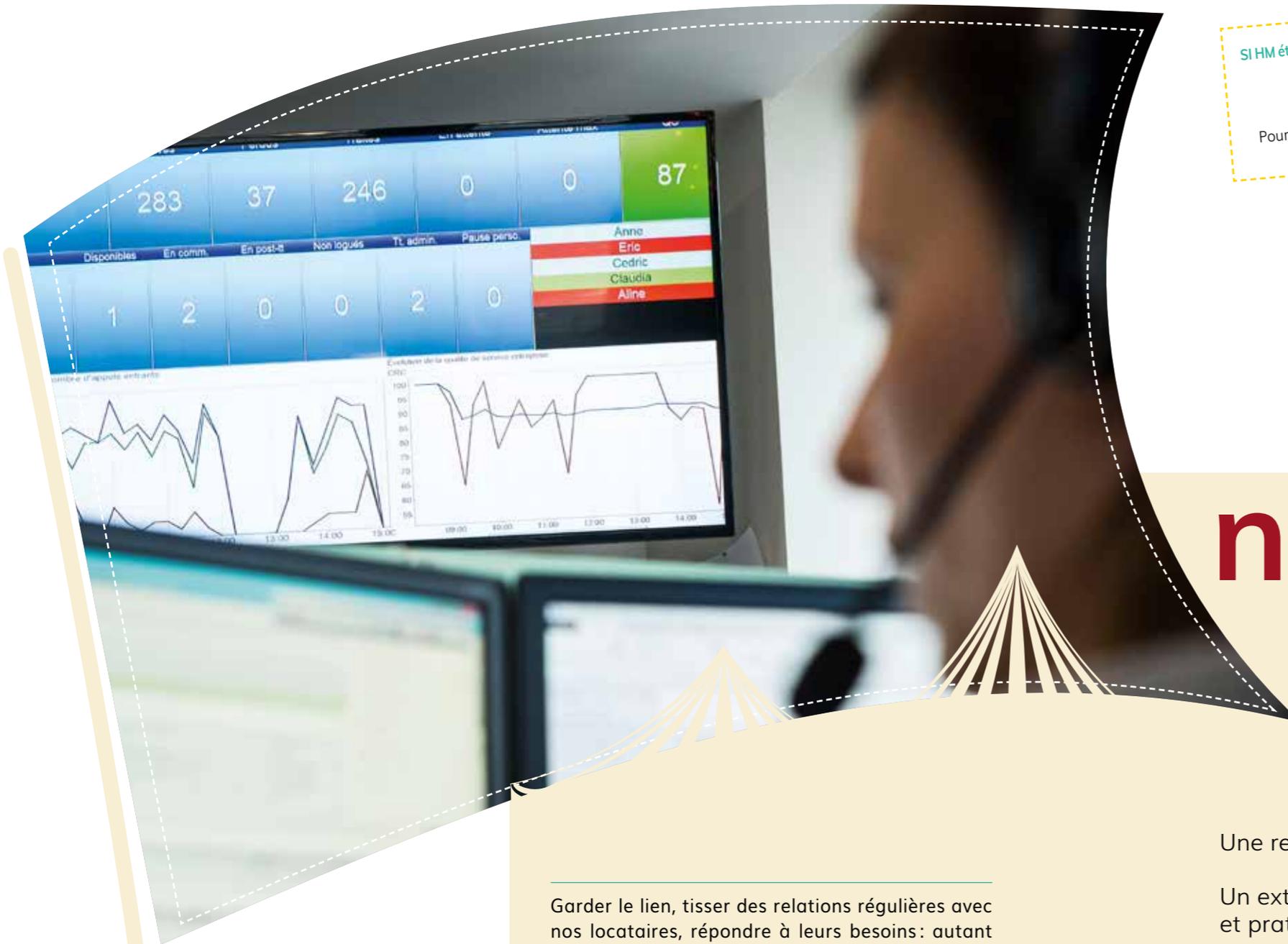
En l'année 2021, Habitation moderne a attribué pour plus de **33,5 Md€HT de marchés publics**. Contrats de travaux, de maintenance, de diagnostics techniques, de prestations intellectuelles, de fournitures, de formations... ce sont 290 entreprises qui se sont

engagées avec nous et s'ajoutent aux partenaires avec qui nous travaillons déjà. **73% d'entre elles sont situées en Alsace** (69% dans le Bas-Rhin) confirmant ainsi l'importance de notre activité dans l'économie locale.



Nos engagements pour changer la ville





Si HM était un art du spectacle ce serait

l'Acrobatie

Pour son agilité et son sens de la souplesse !



Notre lien facilité avec nos locataires

Garder le lien, tisser des relations régulières avec nos locataires, répondre à leurs besoins : autant d'enjeux auxquels nous répondons en apportant en permanence de nouvelles solutions pour améliorer encore nos échanges.

- Une relation de proximité au quotidien p 24
- Un extranet locataire pour un accès simple et pratique à ses informations personnelles p 25
- Favoriser l'autonomie et la responsabilisation autour des consommations d'énergie p 25



Une relation de proximité au quotidien

■ Un **accueil physique** est proposé à nos locataires au Siège d'Habitation moderne et dans chacun de nos 4 pôles de proximité (Strasbourg - Cité de l'III, Strasbourg - Hohberg, Strasbourg - Neuhof et Strasbourg - Westhoffen). Ouvert chaque jour, il conforte une relation privilégiée et personnalisée.

Notre **Centre d'appels** réceptionne par ailleurs tous leurs appels: **90 700** ont été comptabilisés en 2021, que complètent quelque **1 400 mails et courriers** mensuels.

Questions administratives ou techniques, chaque demande est prise en compte, tracée et suivie.

Le canal numérique étant de plus en plus usité par les locataires, 2021 a également vu le déploiement d'un **extranet locataire** au sein de notre site internet modernisé. ■



Un Extranet locataire pour un accès simple et pratique à ses informations personnelles.

■ Dans le cadre de sa démarche permanente d'amélioration de sa relation client, Habitation moderne a déployé en novembre 2021 un **extranet locataires**.

Cet espace permet à nos locataires d'accéder, depuis un portail internet, aux informations les concernant (informations générales, relevés de compte, sollicitations formulées) mais aussi de télécharger des documents tels que les avis d'échéance ou les contrats de location.

Une application mobile est également disponible et directement accessible depuis un smartphone.

Après 6 mois de fonctionnement, près de 20% de nos locataires s'étaient déjà abonnés. À suivre ! ■

Notre lien facilité avec nos locataires



Favoriser l'autonomie et la responsabilisation autour des consommations d'énergie.

■ Afin de permettre à nos locataires **de mieux suivre et maîtriser leurs consommations énergétiques**, Habitation moderne a souhaité, en partenariat avec la société OCEA Smart Building, équiper les compteurs d'eau et d'énergie thermique d'un dispositif de **télérelève à distance**.

Ce dispositif innovant permet aux locataires de consulter, via une plateforme web et à tout moment, leurs consommations d'eau, de chauffage, de gaz et d'électricité.



Depuis un ordinateur, une tablette ou un téléphone connecté à internet, nos locataires peuvent ainsi :

- /// **Suivre et analyser leurs consommations** réelles d'eau et de chauffage,
- /// **Être alertés** en cas de fuite,
- /// **Estimer leurs consommations** électriques,
- /// Bénéficier de **conseils et d'astuces** pour optimiser leurs consommations.

D'ici la fin de l'année 2022, l'ensemble des compteurs d'eau et d'énergie thermique du parc immobilier d'Habitation moderne seront équipés d'un dispositif de télérelève à distance. ■





Pour Habitation moderne, entretenir les relations de voisinage, le lien social et s'investir dans la vie de quartier se décline de multiples façons au quotidien: des événements, des services, des rencontres... Nous nous engageons ainsi chaque année à soutenir les initiatives locales favorisant les relations conviviales entre nos locataires.

Notre soutien aux initiatives locales

Si HM était un art du spectacle ce serait
le Trapèze
car il faut savoir regarder sous tous les angles.



Environnement, emploi et lien social

■ Habitation moderne accompagne régulièrement les initiatives bénéficiant à ses locataires. Malgré les contraintes sanitaires encore fortes en 2021, nombre d'actions ont pu être menées. Petit aperçu...



AU NEUHOF À STRASBOURG

Un 1^{er} Repair café a été organisé par les forces vives du quartier Solignac dans le cadre d'un cycle d'ateliers de réparation initié par la Cybergrange (CSC du Neuhof). Réparation de vélos, couture, éco créations avec des matériaux et objets récupérés, zone de gratuité. Au final : des participants ravis des animations et de nouveaux ateliers prévus en 2022.



En 2021

À LA CITÉ DE L'ILL À STRASBOURG

En mars et juin 2021, 160 habitants de la Cité de l'Ill ont participé à l'opération «Objets solidaires» initiée par Habitation moderne et ses partenaires. Objectif : améliorer le cadre de vie et de gestion des déchets.



AU WIHREL À OSTWALD

Le réaménagement des espaces extérieurs du quartier du Wihrel à Ostwald a permis au printemps 2021 des ateliers participatifs avec les enfants du périscolaire et des projets artistiques sur le mobilier urbain. Pour de futures vocations ?...



Et à poursuivre en 2022

AU HOHBERG À STRASBOURG

Après les 1^{ères} plantations de bulbes fin 2021 rue Salluste, d'autres fleurissements sont réalisés par les habitants, petits et grands, avec l'association «Solidarités culturelles» et en partenariat avec «Jardin Gaïa Florentina» et la Ville de Strasbourg. D'autres projets d'embellissement participatif du quartier sont encore prévus.



AU WIHREL À OSTWALD

Un « Défi énergies » piloté par Alter Alsace Energies est proposé aux locataires, avec des visites conseils personnalisées pour faire des économies et gagner en confort.

Notre soutien aux initiatives locales



À NEUDORF À STRASBOURG

Au printemps, démarrage avec les locataires des semis et plantations dans le jardin partagé du St-Trop' livré à l'automne 2021.



À LA MONTAGNE-VERTE À STRASBOURG

Plusieurs animations ont été et seront organisées sur les thèmes de la biodiversité, du gaspillage alimentaire et de la prévention et du tri des déchets avec le Centre socio culturel.

Un logement pédagogique LogiMalin est par ailleurs ouvert sur l'année 2022 avec Face Alsace pour apprendre tous les éco-gestes utiles.

Habitation moderne adapte régulièrement son organisation. Objectif : proposer en permanence la meilleure qualité de service possible, tout en optimisant nos ressources. Renforcement de missions, redéfinition de certains postes, création de départements nouveaux, redécoupage territorial... Notre Direction du Patrimoine et de la Proximité à été repensée en 2022. On peut avoir 70 ans et pour autant rester toujours en mouvement !



Nos évolutions d'organisation

Si HM était un art du spectacle ce serait

la Cascade

car pour répondre aux sollicitations diverses, il faut faire preuve de beaucoup d'adresse.

Évolution de notre Direction Patrimoine et Proximité p 32

Focus : une réorganisation porteuse d'opportunités pour les équipes

p 34

Évolution de notre Direction Patrimoine et Proximité

La Direction du Patrimoine et de la Proximité d'HM a connu, en cette année 2021, une réorganisation majeure.

De premières évolutions avaient déjà eu lieu en 2017, avec l'intégration des services de Proximité à la Direction du Patrimoine, la mise en place d'un centre de planification des interventions techniques, le tout couplé à la création du centre de la relation clients d'Habitation moderne.

Trois ans plus tard la mue s'est poursuivie avec :

- Un découpage du patrimoine en **4 secteurs** pour assurer une répartition équilibrée et une meilleure cohérence dans les déplacements.
- Un repositionnement responsables de secteur et de la régie sur des **missions de réactivité** auprès de nos locataires.
- Deux postes de surveillants déployés sur chaque secteur, en plus de nos équipes techniques en place, pour le **contrôle technique continu** des parties communes des immeubles et assurer les **petites interventions techniques d'urgence**.
- Une **planification** des travaux et une **gestion** des réclamations décentralisées dans les secteurs **renforcés** chacun d'une assistance administrative.
- La création d'un **Pôle relocation** pour tous les travaux programmables de remise en état des logements libérés.
- La création d'un **Pôle proximité** exclusivement dédié aux questions de propreté tranquillité, sécurité, médiations...



Nos évolutions d'organisation

Secteur Nord-Ouest 2 470 LOGEMENTS

Strasbourg (Centre, Gare, Koenigshoffen, Cronenbourg et HautePierre), Oberhausbergen, Wolfisheim, Eckbolsheim, Entzheim, Holtzheim, Lingolsheim, Mittelhausbergen.



Secteur Nord 2 439 LOGEMENTS

Strasbourg (Esplanade, Orangerie, Robertsau-Cité de l'III), Hoenheim, La Wantzenau, Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Vendenheim.



Secteur Sud-Ouest 2 533 LOGEMENTS

Strasbourg (Montagne-Verte, Friedolsheim, Westhoffen, Elsau), Ostwald.



Secteur Sud 2 737 LOGEMENTS

Strasbourg (Bourse, Krutenau, Meinau, Neuhof, Port-du-Rhin), Eschau, Fegersheim, Lipsheim, Plobsheim, Kehl.



Une réorganisation porteuse d'opportunités pour les équipes

L'évolution en 2021 de notre Direction du Patrimoine et de la Proximité a créé de nouveaux postes au sein de l'entreprise et ouvert des possibilités d'évolution pour plusieurs de nos collaborateurs. Illustrations...



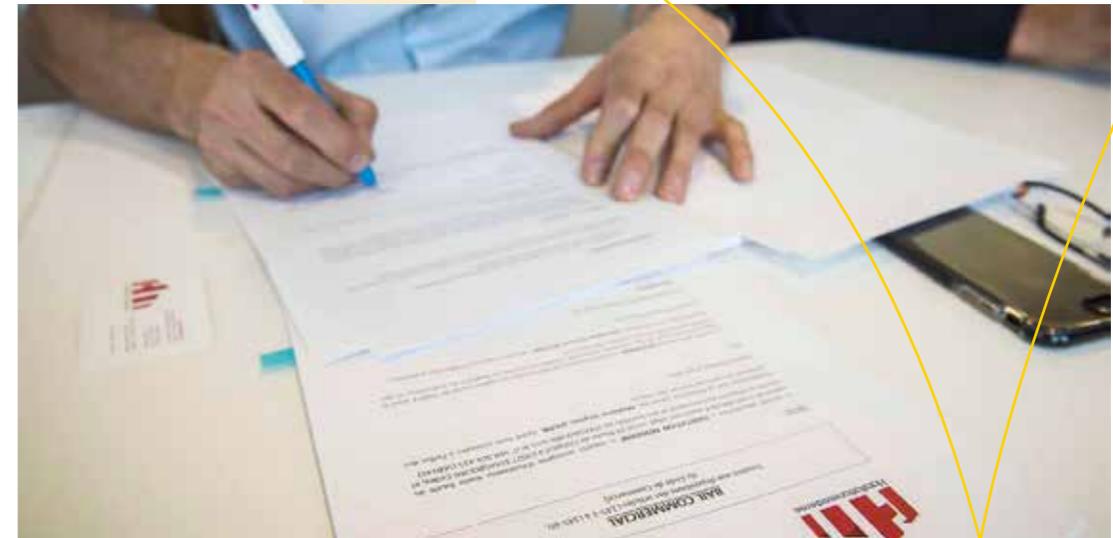
focus

PÔLE RELOCATION

La création d'un pôle spécifique dédié aux travaux de relocation, a vu émerger une nouvelle fonction: surveillant de travaux relocation. Il a pour mission d'effectuer les états des lieux de sortie des logements et de lancer et suivre les éventuels travaux de remise en état avant relocation.

Trois postes classiques ont été ouverts dans le cadre de la réorganisation qui ont permis à l'un de nos carreleurs et l'un de nos électriciens d'évoluer vers ces nouvelles missions mêlant compétences techniques et administratives.

Plusieurs formations ont été mises en place pour les accompagner spécifiquement dans cette transition.



Nos évolutions d'organisation

focus

SAISIR LA BALLE AU BOND

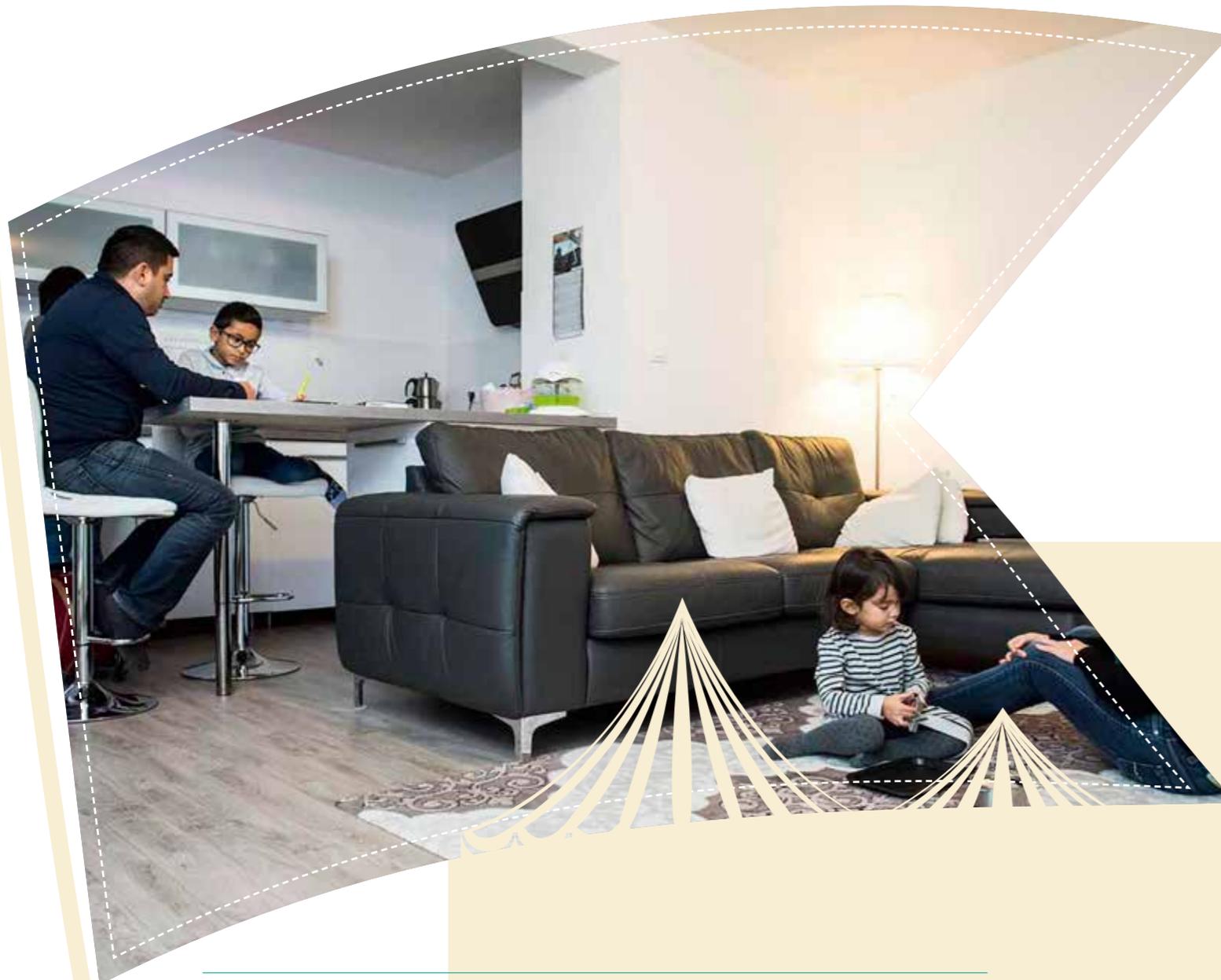
En 2021, l'un de nos ouvriers professionnels menuisier a évolué de son côté vers un poste d'encadrement. Entré chez Habitation moderne en 2008, il a saisi l'opportunité de la réorganisation pour candidater en interne à un poste de responsable de secteur. Après un processus de recrutement classique, il a été choisi pour assurer ces missions. Fort de sa connaissance de la société, de notre patrimoine et des enjeux techniques, il a aujourd'hui en main toutes les clés pour manager une équipe et piloter son secteur. Il a été accompagné lors de sa prise de poste par l'un de ses collègues qui l'a formé.



Si HM était un art du spectacle ce serait
le Trampoline
car HM sait toujours rebondir et viser
plus haut !



Nos équipes pleinement mobilisées



Chargé de gestion locative, ouvrier sanitaire, responsable de programme, assistant juridique, responsable technique, comptable, chef d'équipe espaces verts... et bien d'autres métiers sont encore exercés par les 189 salariés que compte Habitation moderne. Des équipes mobilisées à tous les échelons de l'entreprise, au siège ou dans nos pôles de proximité, s'engagent depuis 70 ans au quotidien pour répondre aux besoins.

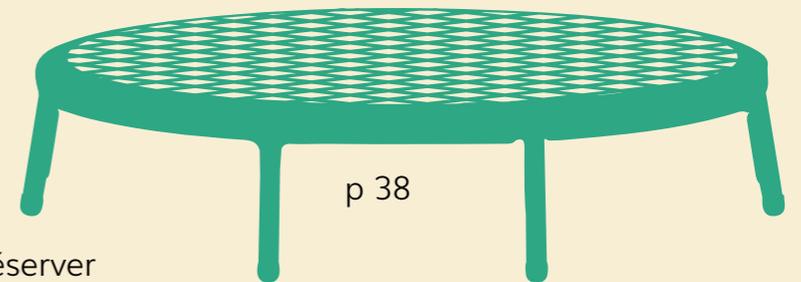
Effectifs 2021

Un club des managers pour préserver
les liens et favoriser les échanges

Faciliter les parcours professionnels

La visio conférence s'invite
dans la gestion des ressources humaines

En 2022...



p 38

p 39

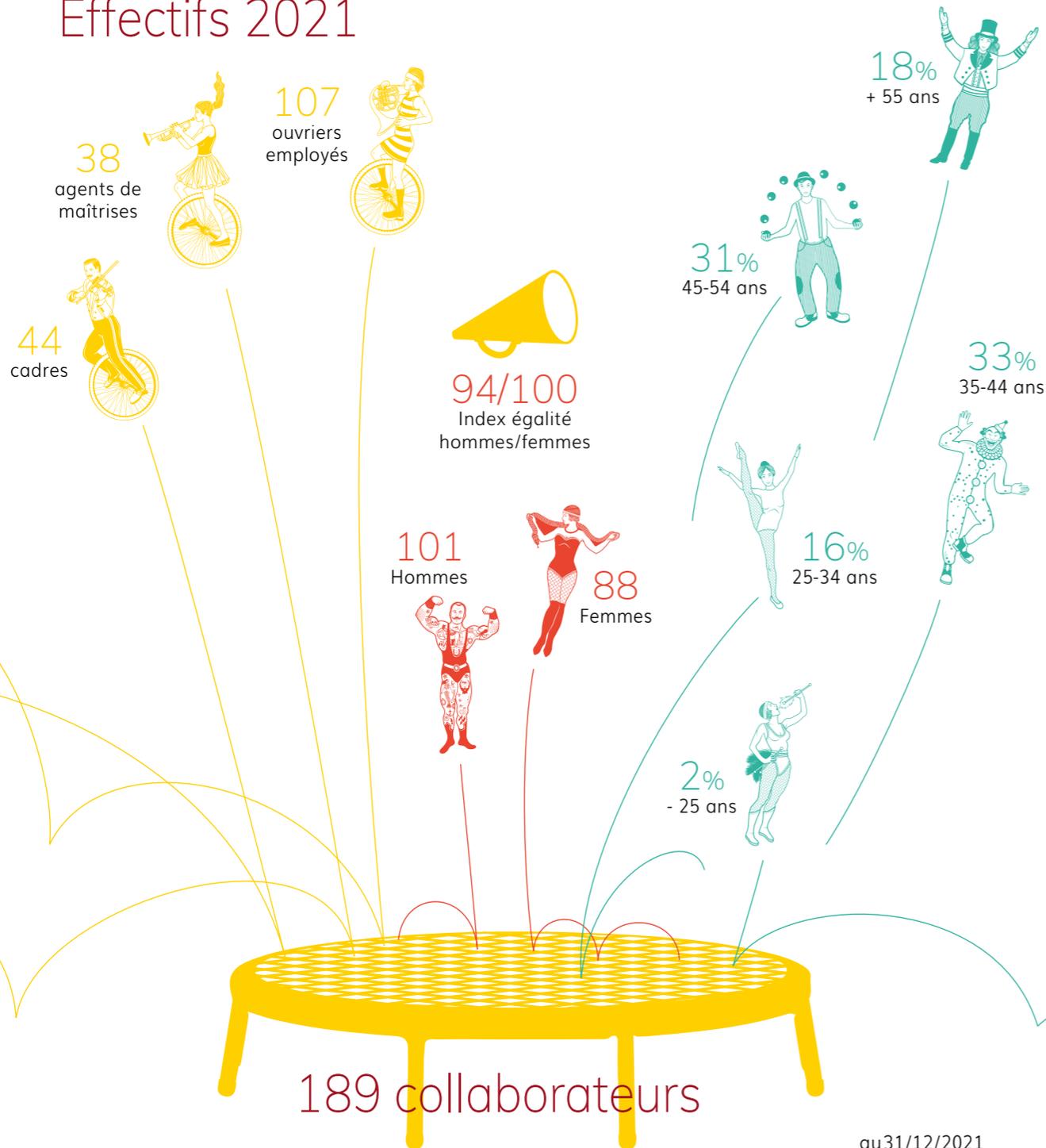
p 40

p 41

p 41



Effectifs 2021



Un club des managers pour préserver les liens et favoriser les échanges

Mis en place en 2018 dans le but de permettre aux managers de se retrouver pour aborder des thématiques communes, échanger sur des bonnes pratiques et résoudre ensemble des problématiques managériales diverses, le club des managers se réunit plusieurs fois par an. Il regroupe l'ensemble des encadrants de la société (entre 25 et 30 salariés), du manager de proximité jusqu'au Directeur de service.



En 2021, le club des managers a permis d'aborder de nombreux sujets :

- // Une enquête afin de mettre en relief les valeurs d'Habitation moderne, au travers d'un groupe de travail dédié.
- // Une réflexion sur la transversalité au sein de la société.
- // L'intervention d'un consultant sur le thème du management du changement.
- // La refonte de notre accord d'intéressement.
- // La présentation d'un parcours d'intégration des nouveaux embauchés.
- // Une réflexion sur la qualité de service auprès de nos locataires sous forme d'ateliers.
- // Un focus des compétences et enjeux d'EmHa.
- // Un échange autour des leviers de recrutement.
- // Etc...



Face à la multiplicité des sujets de travail et la richesse des thématiques, il a été décidé de passer de 2 à 3 clubs par an à compter de 2022.

focus

**ACCOMPAGNER
LES PARCOURS
PROFESSIONNELS**



Le 31 janvier 2022, Clarisse COLLING a quitté son poste de chargée d'accueil au Pôle de l'habitat pour entamer sa vie de retraitée. Clarisse a un parcours professionnel remarquable, et reflète parfaitement les perspectives d'évolution en interne qui peuvent s'offrir aux salariés motivés chez Habitation moderne. Entrée comme femme de ménage en 1999 sur le secteur du Neuhof, Clarisse a candidaté en interne en 2012 à un poste de chargée d'accueil. Forte de son expérience précédente de gérante d'un commerce. Elle a su convaincre de sa motivation et de son potentiel et a ainsi occupé ce nouveau poste jusqu'à son départ, avec beaucoup de professionnalisme et de savoir-faire.

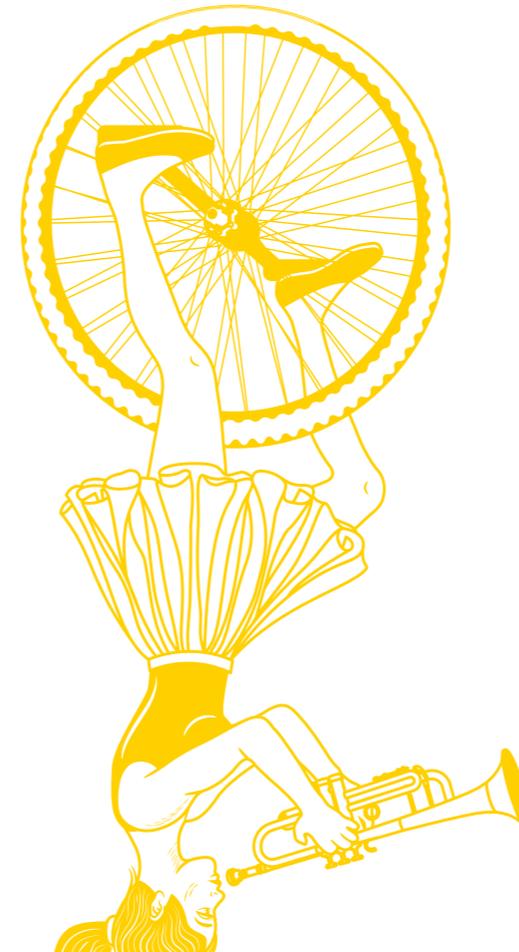
**Nos équipes
pleinement mobilisées**



La visio conférence s'invite dans la gestion des ressources humaines

Le 7 avril 2021, les équipes HM se sont retrouvées pour une visio conférence/coaching interactive, animée par Delphine PAULET - Docteur en Sciences de Gestion et Expert Leadership & Intelligence émotionnelle - Le Docteur Robert SEBBAG - Professeur en Médecine au service des Maladies infectieuses et tropicales à La Pitié-Salpêtrière à Paris. Au programme :

- Le contexte sanitaire et sociétal Covid19.
- Construire la Résilience.
- Bien vivre le télétravail et concilier l'équilibre vie personnelle et professionnelle.
- Manager à distance.



En 2022...

Parce que le digital s'est inscrit à tous les niveaux de l'entreprise, en interne comme en externe. Habitation moderne a ouvert en février 2022 sa page entreprise sur LinkedIn. En créant ce nouvel espace d'échange valorisant ses engagements et la diversité de ses savoir-faire, métiers et actions, HM développe ainsi un nouveau réseau avec ses collaborateurs, mais aussi ses partenaires et futures recrues !





2021 en images...



JANVIER 2021
RÉHABILITATION clap de fin pour la réhabilitation des 367 logements à la Montagne-Verte à Strasbourg (remplacement des fenêtres, isolation extérieure, remise en peinture...). Objectif thermique : baisse prévisionnelle de 50% des charges d'eau chaude et de chauffage.



MARS 2021
 Habitation moderne a gracieusement mis à disposition un **TERRAIN DE 60 ARES À FEGRSHEIM** au profit de la scop atelier Reeb et de la Béle Equipe, pour y pratiquer l'éco pâturage. Une action gagnant-gagnant en faveur de l'écologie !



MAI 2021
CHANTIER PARTICIPATIF 20 enfants de 6 à 11 ans accompagnés de l'entreprise d'espaces verts Thierry Muller ont planté ensemble des fleurs et des plantes vertes dans la nouvelle allée piétonne et cyclable de leur quartier du Wihrel à Ostwald.



JUIN 2021
LA RENCONTRE DU PERSONNEL 2021 d'Habitation moderne s'est déroulée sous un format exceptionnel : en visioconférence ! Une 1^{ère} pour nos équipes. L'occasion de faire le point sur les orientations et les perspectives de la société mais aussi de (re)découvrir nos métiers sous la forme d'un «Qui est-ce» numérique !

JANVIER 2021
 Visite de **8 NOUVEAUX LOGEMENTS QU'HABITATION MODERNE A ACQUIS EN VEFA** auprès de Carré Habitat à Plobsheim. Cela porte à 36 le nombre de logements gérés dans cette commune.



JANVIER 2021
NOUVEAU + moderne, + pratique, + proche de nos publics, le nouveau site internet mis en ligne ! Infos pratiques sur le logement, actus... RDV sur www.habitationmoderne.org



FÉVRIER 2021
 La Maire de Lingolsheim en visite sur le **CHANTIER DE L'ÉTABLISSEMENT SOCIAL ET MÉDICO-SOCIAL «LES HESPÉRIDES»** réalisé par Habitation moderne en partenariat avec APB Alsace. Un bel ouvrage en faveur du bien être des résidents !



JUILLET 2021
L'ÉTÉ FOOT s'adapte au contexte et revient en 2021 avec une version inédite : 1 jeu de piste géant pour partir à la découverte des coulisses du Stade de la Meinau avec des joueurs pro du RCSA à travers des défis foot, des énigmes.



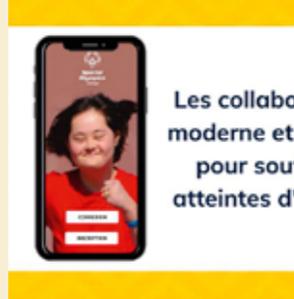


2021 en images...



JUILLET 2021

1^{er} WEBINAIRE d'Habitation moderne. Nos intervenants ont présenté les opérations «Kubik» et «Les Amphoréales» réalisées à Vendenheim.



JUILLET 2021

Les collaborateurs d'Habitation moderne et d'Ophea ont parcouru près de **7 000 KMS À PIED** pour la course solidaire interentreprises et plus de **8 000 KMS À VÉLO** pour le challenge Au boulot à vélo !



AOÛT 2021

INAUGURATION ET VISITE DE LA MAISON URBAINE DE SANTÉ du quartier de l'III à Strasbourg pour présenter ce projet d'envergure qui propose un éventail de soins au plus près des habitants. Ce nouvel espace prend place dans l'ancienne Coop du quartier. Elle a fait l'objet d'une réhabilitation entièrement menée par Habitation moderne pour développer l'offre de service au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.



OCTOBRE 2021

Finis l'ancienne gendarmerie du quartier du Neudorf place à notre nouvelle résidence « **LE SAINT TROP** » ! 2 bâtiments comprenant 55 logements locatifs conventionnés tout confort à destination de petites et grandes familles.



OCTOBRE 2021

INAUGURATION DE LA RÉHABILITATION et résidentialisation du quartier du **WIHREL À OSTWALD** ! Une transformation importante de 952 logements qui a divisé par 2 les consommations énergétiques des immeubles en passant à 75% d'énergies renouvelables. Promenade dans le quartier à la découverte des stands de présentation de la vie de quartier avec pour conclure un geste inaugural sur le thème du jeu en plein-air !

NOVEMBRE 2021

Ouverture de l'**ESPACE LOCATAIRE HM** ! Un nouvel outil en ligne accessible 7j/7 et 24h/24 pour réaliser ses démarches locataire directement en ligne ! Des ateliers «découverte» animés par notre partenaire FACE Alsace pour accompagner nos locataires.

DÉCEMBRE 2021

6 PAVILLONS AVEC TERRASSE et jardin privatif ont accueilli leurs heureux locataires à Eschau.

DÉCEMBRE 2021

Les collaborateurs d'Habitation moderne et d'Ophea ont participé à la **COLLECTE DE BOÎTES SOLIDAIRES** : 1 accessoire chaud, 1 produit d'hygiène, 1 douceur, 1 petit mot, 1 loisir... Elles ont été distribuées aux personnes les plus démunies.



NOVEMBRE 2021

ANNIVERSAIRE
Créée le 26 novembre 1951
Habitation moderne
fête ses **70 ans** !



