



Membre de

HAB★TAT  
RÉUN★ La force  
du logement  
social



**MOT DES  
PRÉSIDENTS**



EDITO

## PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les conseils municipaux étant renouvelés en 2020, 2019 a été la dernière année complète avant le renouvellement de la gouvernance d'Habitat de l'III. En tant que président du Conseil d'Administration, j'ai eu le privilège de travailler avec un directeur fortement investi, moteur du dynamisme de notre coopérative, des collaborateurs compétents, conscients de leurs responsabilités, et un Conseil d'Administration délibérant tout au long de l'année pour donner à la structure les moyens de ses ambitions. Ensemble nous avons su être à l'écoute des locataires et de tous nos partenaires, nous nous sommes efforcés de répondre le mieux possible aux attentes et aux besoins, dans l'intérêt de tous, et pour préparer ensemble l'avenir de notre coopérative.

### Requalification du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Libermann

Le quartier Libermann compte 1 013 logements locatifs aidés pour 2 500 habitants. La concertation avec les locataires a connu son point d'orgue avec l'organisation au mois de décembre 2019 de l'événement « Rêve ton quartier », dont l'objectif était d'impliquer les habitants dans le projet de renouvellement du quartier Libermann, en affirmant notre volonté de placer l'humain au cœur du projet. La convention ANRU 2019-2024 porte sur la démolition de 136 logements locatifs, la requalification de 120 logements locatifs (groupe Alpha) et la requalification lourde de 54 logements (PLR 31 et 33 rue du Général Libermann). Grâce à un accompagnement de qualité nous avons pu rassurer les locataires concernés. Le premier relogement a eu lieu au mois de septembre 2019 et au 31 décembre 2019, 12 ménages sur 40 ont été relogés.

### La Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 (CUS)

La CUS est une convention signée par Habitat de l'III avec l'État et les EPCI sur lesquels nous possédons du patrimoine. Le 18 décembre 2019, elle a été validée en CA pour une période de 6 ans. Elle précise les engagements de notre coopérative, portant sur la politique patrimoniale, la politique de gestion sociale, la politique de qualité de service. C'est un engagement fort qui impulse la dynamique et les projets d'Habitat de l'III pour les années à venir.

### Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Le PSP est un outil d'analyse, de réflexion et de management de notre coopérative. C'est le document de référence obligatoire qui porte aussi bien sur le diagnostic du patrimoine que sur la définition des orientations patrimoniales à 10 ans. Un volet spécifique définit la politique de développement. La politique d'expansion, de rénovation et de réhabilitation d'Habitat de l'III pour la décennie à venir a pour fondement le PSP.

### La filiale de logements intermédiaires

Lors de sa séance du 25 Juin 2019, le Conseil d'Administration a pris acte de l'intérêt d'une filiale de logements intermédiaires afin d'apporter une réponse aux classes moyennes. Ce sont des logements neufs, situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché. Habitat de l'III remplit ainsi pleinement sa mission sociale, en prenant en compte les besoins et les attentes des différentes catégories sociales.

« Ensemble nous avons su être à l'écoute des locataires et de tous nos partenaires, nous avons entendu leurs demandes, nous nous sommes efforcés de répondre le mieux possible aux attentes et aux besoins. »

### Adhésion à la Société Anonyme de Coordination (SAC) Habitat Réuni

Lors de sa séance du 19 Novembre 2019, le Conseil d'Administration a approuvé l'adhésion d'Habitat de l'III à la société Habitat Réuni transformée en Société Anonyme de Coordination (SAC) en vue de la constitution d'un groupe d'organismes de logements sociaux pour répondre aux impératifs fixés par la loi ELAN.

### Entrée du Conseil Départemental du Bas-Rhin au Capital Social d'HABITAT DE L'ILL

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 5 février 2019, l'entrée du Conseil Départemental du Bas-Rhin au Capital Social d'Habitat de l'III a été approuvée au titre des collectivités publiques. Cette adhésion marque l'intérêt des collectivités à travailler avec notre coopérative, reconnue pour son dynamisme et son innovation.

### Quali'HLM

Habitat de l'III a obtenu le label fin 2018, valable jusqu'en décembre 2021 et devient ainsi la 1<sup>ère</sup> coopérative d'HLM, labellisée Quali'HLM® en France. L'objectif principal est l'amélioration continue de la qualité de service auprès des locataires.

L'année 2019 a été bien remplie Habitat de l'III est un acteur reconnu et apprécié du logement social. Notre coopérative remplit pleinement sa mission, qui se résume en quelques mots : être proche des locataires et de nos partenaires, pour construire avec eux le vivre-ensemble indispensable à la bonne marche de la société.

Bernard LUTTMANN  
Président du Conseil d'Administration

## MOT DES PRÉSIDENTS



EDITO

## PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

« Nos réalisations comme nos perspectives sont le résultat de choix cohérents qui permettent d'accompagner nos publics. »

L'Assemblée Générale de notre coopérative est un moment privilégié pour effectuer un retour sur les actions et le travail important réalisé par nos équipes que je salue particulièrement pour leur implication et leur motivation.

Les bons résultats que nous constatons sont le fruit de nos choix de développement, d'adaptation aux contraintes extérieures mais aussi de notre volonté de prendre en compte l'ensemble du territoire et d'accompagner ainsi les collectivités et particulièrement les communes dans leur politique d'aménagement et d'habitat.

En respectant le cadre de vie de nos villes, en tenant compte des ressources de nos acquéreurs comme de nos locataires, en les accompagnant, nous leur permettons de mettre en œuvre ce « parcours résidentiel » que nous soutenons. Un choix qui s'illustre par la diversité et l'innovation dans la gamme de logements, allant ainsi du locatif à l'accession sociale sécurisée en passant par le bail réel solidaire (BRS).

Développement et proximité nous permettent ainsi de tenir une place essentielle et complémentaire dans le paysage du logement social. C'est ainsi que nous prenons une place importante dans les opérations de rénovation urbaine, avec le projet Libermann. C'est aussi notre choix en orientant nos recherches de foncier par l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) qui nous permettra d'élargir nos interventions vers un « nouveau » public... Cet engagement s'exprime dans notre partenariat avec les villes, collectivités, investisseurs.

Nos réalisations comme nos perspectives sont le résultat de choix cohérents qui permettent d'accompagner nos publics.

Et si nous en avons les moyens, c'est grâce à tous ceux qui s'associent à cette ambition : élus, partenaires, locataires et particulièrement les salariés d'Habitat de l'III que je remercie ici au nom du Conseil de Surveillance.

Jean-Marie BEUTEL  
Président du Conseil de Surveillance



Résolument humain





2

GOUVERNANCE

# 2 GOUVERNANCE



**DEUX SITES**

**Siège social et administratif :**  
7 rue Quintenz - BP 90115  
67403 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

**Agence :**  
8 rue des Roseaux - BP 90115  
67403 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

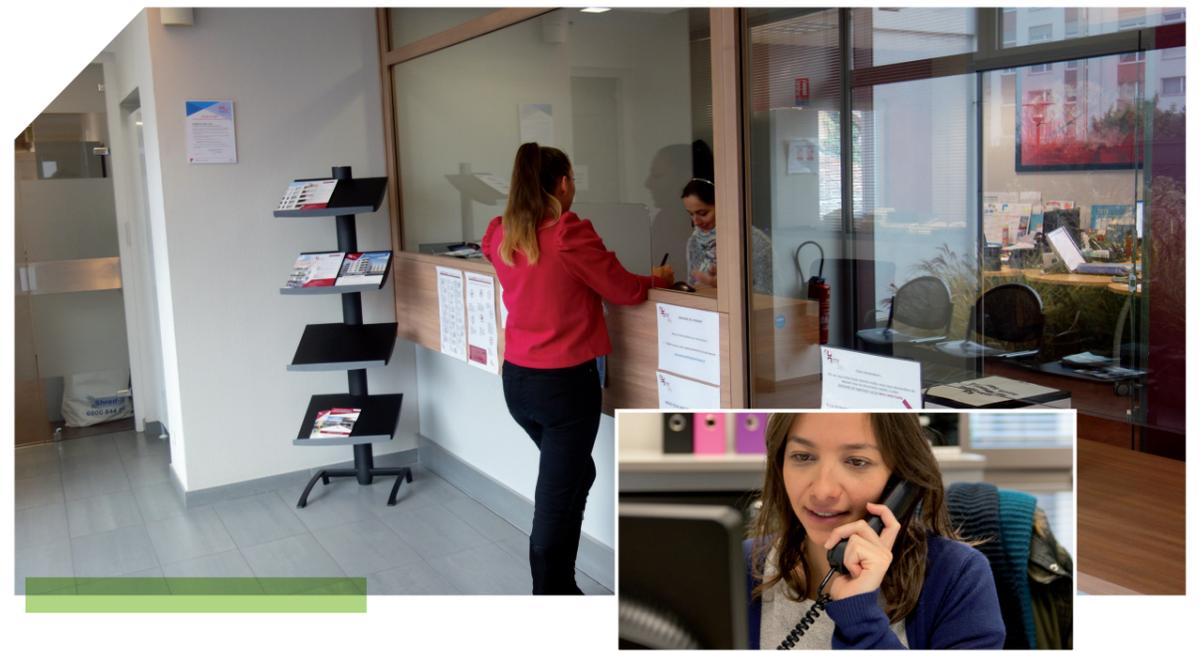
## RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31/12/2019

Nombre de parts	Part
608 899	Ville d'Illkirch-Graffenstaden ▶ 48,7%
333 373	Partenaires sociaux économiques ▶ 26,7%
128 205	Caisse d'Epargne d'Alsace ▶ 10,3%
128 205	Crédit Coopératif ▶ 10,3%
25 641	Réseau GDS ▶ 2,1%
25 641	ES Energies Strasbourg ▶ 2,1%
25 641	SERS ▶ 2,1%
40	Habitat Réuni ▶ 0,0%
179 487	Collectivités publiques ▶ 14,4%
25 641	Commune de La Wantzenau ▶ 2,1%
25 641	Conseil départemental du Bas-Rhin ▶ 2,1%
25 641	Commune de Mundolsheim ▶ 2,1%
25 641	Commune de Vendenheim ▶ 2,1%
25 641	Commune d'Ostwald ▶ 2,1%
25 641	Eurométropole de Strasbourg ▶ 2,1%
25 641	Ville de Brumath ▶ 2,1%
126 890	Locataires - Accédants ▶ 10,1%
1 840	Salariés ▶ 0,1%
1 250 489	TOTAL > 100%

**LES INSTANCES DE GOUVERNANCE**

**Le Conseil d'Administration**  
(16 membres)

- Ville d'Illkirch-Graffenstaden**  
Bernard LUTTMANN, Président  
Edith ROZANT, Vice-Présidente  
Emmanuel BACHMANN  
Françoise SCHERER  
Carine ERB  
Pascale Eva GENDRAULT  
Thibaud PHILIPPS
- Collectivités publiques**  
Patrick DEPYL  
Claude GANTER  
Nathalie KARPIERZ
- Partenaires sociaux économiques**  
Franck WENDLING  
Pascal SCHLICK  
Michel PIGUET
- Locataires - Accédants**  
Béatrice WEISSANG  
Alain KOCH
- Salariés**  
Céline SCHAAL



**LES INSTANCES DE GOUVERNANCE**

**Le Conseil de Surveillance**  
(12 membres)

- Collectivités publiques**  
Jean-Marie BEUTEL, Président
- Ville d'Illkirch-Graffenstaden**  
Sonia DE BASTOS-LAUBER, Vice-Présidente  
Patrick FENDER  
Naoufel GASMI  
Catherine MILLOT  
Richard HAMM  
Daniel HAESSIG  
Séverine MAGDELAINE
- Collectivités publiques**  
Syamak AGHA BABAEI
- Partenaires sociaux économiques**  
Eric FULLENWARTH  
Sébastien GRUN
- Locataires**  
Paulette HORN

**LES COMMISSIONS**

**La Commission d'Appel d'Offres**

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Bernard LUTTMANN, Président    | Membres suppléants : |
| Laurent KOHLER, Vice-Président | Roger OUHEIRERRE     |
| Emmanuel BACHMANN              | Hélène ROHMER        |
| Edith ROZANT                   |                      |
| Alain KOCH                     |                      |
| Mathieu FELIX                  |                      |

**La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL)**

- |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Françoise SCHERER, Présidente | Béatrice WEISSANG |
| Séverine MAGDELAINE           | Sonia LAUBER      |
| Bernard LUTTMANN              | Edith ROZANT      |
- Le Préfet du Bas-Rhin ou son représentant  
Le Président de l'EPCI concerné par l'attribution d'un logement situé sur son territoire ou son représentant  
Le Maire concerné par l'attribution d'un logement situé sur son territoire ou son représentant
- Voix consultatives :**  
Les représentants des réservataires (EMS, Action Logement) si un logement réservé est attribué  
Un représentant d'une association d'insertion : FOYER NOTRE DAME

**Le Conseil de Concertation Locative**

Jean-Marie VELTZ	Daniel BONNOT
Béatrice WEISSANG	Paulette HORN
Raymond HAEFFNER	



3

CHIFFRES CLÉS

# 3 CHIFFRES CLÉS

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2019

### Patrimoine au 31/12/2019

Ville	Nombre de logements
Illkirch-Graffenstaden	2 125
Strasbourg	224
Brumath	143
Ostwald	58
Plobsheim	56
Entzheim	43
Lingolsheim	39
Holtzheim	35
Geispolsheim	27
Eschau	33
Achenheim	20
Reichstett	14
Herbsheim	13
Mittelhausbergen	13
Vendenheim	28
Rhinou	11
Hoerdt	8
Kolbsheim	6
Willgottheim	5
La Wantzenau	4
Lipsheim	4
<b>TOTAL</b>	<b>2 909</b>

### Livraisons cumulées en accession

Ville	Nombre de logements
Illkirch-Graffenstaden	279
Strasbourg	192
Ostwald	53
Vendenheim	31
Obernai	28
Lingolsheim	23
Achenheim	13
Ichtratzheim	8
Lipsheim	8
Mundolsheim	6
Kolbsheim	3
<b>TOTAL</b>	<b>644</b>

### NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS

#### En locatif

2019	<b>71</b>	(Dont 24 PSLA)
2018	<b>124</b>	
2017	<b>90</b>	

#### En accession

2019	<b>53</b>	(Dont 6 Levées d'option)
2018	<b>38</b>	
2017	<b>72</b>	



Résidence jeunes actifs - Illkirch-Graffenstaden



Rue Neuve - Vendenheim

### Mises en chantier

**184 logements** soit **6 opérations locatives** et **3 opérations d'accession**

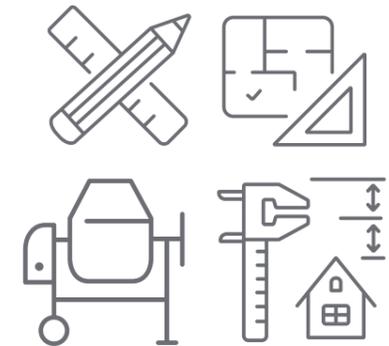
Investissement 2019 > **26,6 M€**

Nombre de collaborateurs > **61**

Autofinancement > **3 641 K€**

Résultat > **2 431 K€**

Nombre de personnes logées > **6 553**



### NIVEAU D'ENDETTEMENT

2015	2016	2017	2018	2019
35%	35%	38%	38%	38%

### PROJETS EN COURS

**15 opérations locatives** en cours pour un total de **303 logements**

**6 opérations d'accession** en cours pour un total de **95 logements**



### MONTANT DE L'ENCOURS DE LA DETTE AU 31/12/19 EN K€

Libellé	En cours
1% Alsace	371
Action Logement	500
Aliance	382
Banque Arkea	13 535
Banque Populaire	378
Banque Postale	21 597
Carsat	960
Chambre de Commerce et d'Industrie	128
Caisse des Dépôts & Consignation	106 905
Caisse d'Epargne Alsace	6 935
Cilcob	3
Crédit Agricole	142
Crédit Coopératif	2 731
Dexia France	1 607
GIC	729
MSA	61
Multilogis	46
Plurial	1 480
<b>TOTAL</b>	<b>158 488</b>



# 4 FAITS MARQUANTS

# 4 FAITS MARQUANTS

## REQUALIFICATION DU QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE LIBERMANN À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Notre coopérative est engagée depuis 2014 dans une réflexion de requalification urbaine de son quartier Libermann qui compte 1 013 logements locatifs aidés pour 2 500 habitants. A l'origine, cette démarche avait été initiée en raison d'une volonté d'anticipation pour traiter les différentes difficultés aux alentours du bunker situé au cœur du quartier.

Le travail mené tout au long de l'année 2019 nous aura permis d'avancer très concrètement dans cet ambitieux programme, notamment à travers les faits marquants suivants :

- Poursuite de la démarche de concertation avec les habitants et engagement de la première opération
- Approbation du projet de convention ANRU par le Conseil d'Administration
- Contractualisation préalable de la convention ANRU par le porteur de projet auprès des partenaires (pour une signature effective au 1<sup>er</sup> trimestre 2020)

### Poursuite de la démarche de concertation avec les habitants et engagement de la première opération :

Une concertation réglementaire, ouverte par délibération du conseil de l'Eurométropole du 25 janvier, s'est tenue du 4 février au 5 avril 2019. Durant cette période, 1 273 personnes ont été informées des différents projets : concernant le quartier Libermann, une réunion publique organisée le 6 mars au centre socio-culturel a permis de rassembler 150 participants, une exposition et une permanence ont permis de toucher 60 visiteurs, et 12 contributions écrites ont été enregistrées dans les recueils mis à disposition du public.



Préalablement à la réunion publique de concertation du 6 mars 2019, organisée par l'Eurométropole et visant à présenter à l'ensemble des habitants le lancement de la rénovation urbaine, son contexte, périmètre et ses enjeux, nous avons souhaité rencontrer et informer préalablement nos locataires-coopérateurs de l'immeuble 37 rue du Général Libermann, premiers habitants impactés concrètement par le projet et par les travaux de démolition.

Une réunion d'information s'est tenue le 6 février 2019 pour présenter aux 40 ménages de cet immeuble le projet global du renouvellement urbain, informer du devenir de l'immeuble mais surtout informer et rassurer nos locataires sur le relogement prévu et l'accompagnement mis en place par Habitat de l'III.

Au cours de cette soirée, il a pu être présenté aux habitants les principes du relogement, la manière dont se dérouleront les déménagements, les acteurs et interlocuteurs au sein de notre coopérative ainsi que le calendrier prévisionnel de ces actions.

Les premiers rendez-vous pour réaliser les enquêtes individuelles ont eu lieu à partir du 28 avril 2019. Le premier relogement a eu lieu au mois de septembre 2019 et au 31 décembre 2019, ce sont 12 ménages sur 40 qui sont relogés.

A noter que cette première opération a fait l'objet d'un pré-conventionnement auprès de l'ANRU (OPPC).

Pour finir cette année de concertation et d'échange, Habitat de l'III a organisé le 14 décembre 2019 l'évènement « Réve ton quartier » qui a eu pour objectif d'informer et impliquer les habitants du quartier dans le projet de renouvellement du quartier Libermann, comprendre leurs attentes et affirmer notre volonté de placer avant tout l'humain au cœur du projet.

En présence des élus et d'environ une centaine d'habitants présents autour de la table ronde et du repas convivial qui s'en est suivi, les retours concernant la journée ont été très positifs. Les habitants ont eu l'occasion de s'exprimer spontanément et librement lors de la table ronde, permettant aux intervenants de répondre à l'ensemble des questions.

Le documentaire réalisé par Habitat de l'III visant à souligner l'attachement des habitants pour leur lieu de vie a été très apprécié, les témoignages recueillis, poignants pour certains ont pu mettre en avant et valoriser les habitants et l'histoire qu'ils partagent avec le quartier.

Habitat de l'III poursuivra sa démarche de concertation avec les habitants tout au long du projet et organisera une journée d'ateliers à l'été 2020 pour poursuivre les discussions sur leurs souhaits de transformation du quartier.



### Approbation du projet de convention ANRU par le Conseil d'Administration :

Le Conseil d'Administration d'Habitat de l'III, en sa séance du 18 novembre 2019, a approuvé le projet de convention du nouveau programme national de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le Président a été autorisé à signer pour Habitat de l'III la convention de renouvellement urbain 2019-2024, à signer tous les documents et conventions relatifs à sa mise en œuvre.

### Contractualisation préalable de la convention ANRU :

Les interventions programmées pour le PRIR Libermann et qui figureront dans la convention 2019-2024 avec l'ANRU sont les suivantes :

- La démolition de 136 logements locatifs (aux 21 C et D, 25 C et D, 35 et 37 rue du Général Libermann et 3-5 rue des Roseaux) ;
- La reconstitution de ces 136 logements en dehors du QPV pour 101 d'entre eux (opération Huron II, route du Rhin I notamment) et sur le QPV pour 35 d'entre eux (logements locatifs sociaux adaptés aux seniors) ;
- La requalification de 120 logements locatifs (groupe Alpha) et la requalification lourde de 54 logements (PLR 31 et 33 rue du Général Libermann) ;
- La construction par la Ville d'Illkirch-Graffenstaden de 3 équipements publics : l'école élémentaire Libermann, un pôle petite enfance ainsi qu'une maison des services ;

- Le réaménagement complet du quartier comprenant la création de nouvelles voies nord-sud et est-ouest ainsi que l'intégration du futur réseau de chaleur d'Illkirch-Graffenstaden. Ces travaux d'espaces publics seront réalisés par l'Eurométropole de Strasbourg.

Le comité d'engagement de l'ANRU du 28 mars 2019 a confirmé que les interventions faisant l'objet d'un financement de l'ANRU sur le quartier Libermann seraient les suivantes :

Objet	Financement ANRU
Rénovation de l'école élémentaire Libermann	500 000 €
Démolition de 136 logements	990 000 €
Reconstitution de l'offre de 136 logements	614 100 €
<b>Total</b>	<b>2 104 100 €</b>

Au-delà des interventions figurant dans la convention avec l'ANRU, 166 logements supplémentaires sont également prévus en démolition à l'horizon 2030, au sud du quartier essentiellement.

Le déploiement du projet de renouvellement urbain du quartier Libermann doit donc se faire en deux phases principales, indissociables l'une de l'autre, aboutissant à la démolition de 302 logements locatifs sociaux et à la reconstruction d'un nombre équivalent de logements, principalement destinés à de l'accession (sociale/privée), sur une trame urbaine nouvelle, avec des formes urbaines et des hauteurs en lien avec les quartiers environnants (du logement individuel au R+3+attique).

## LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 2019-2024 (CUS)

La CUS est une convention signée par Habitat de l'III avec l'État et avec les différents EPCI sur lesquels nous possédons du patrimoine.

### La CUS comprend l'énoncé de :

- La politique patrimoniale qui a nécessité la mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP). Le PSP est le document de référence définissant les grandes orientations stratégiques du patrimoine,
- La politique de gestion sociale et d'engagement en matière de gestion sociale
- La politique de qualité de service.

Dans cette convention nous nous engageons sur une période de 6 ans et sur 3 types d'indicateurs : logements locatifs sociaux, accession et logements-foyers. Les indicateurs locatifs sont au nombre de 9. Ils concernent par exemple le nombre de dépôts de dossiers prévus sur les 6 années avec un prévisionnel de 80 logements par année ou le nombre de logements en étiquette F et G passant après rénovation à une étiquette entre A et E (notamment Le Nouveau Hoeltzel à Illkirch-Graffenstaden : 30 logements ou Rue des Iris à Brumath : 30 logements également).

Pour l'accession, il existe 2 indicateurs dont le pourcentage minimal de contrats signés annuellement avec des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLUS.

Durant l'année 2019, les différents EPCI ont été rencontrés et la CUS a été validée en CA le 18/12/19. Elle est actuellement en signature chez les différentes parties prenantes.

Personnes publiques	Date de réunion
Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin	03/06/2019
Eurométropole de Strasbourg	18/07/2019
Communauté d'Agglomération de Haguenau	02/10/2019
Conseil Départemental du Bas-Rhin	04/10/2019
Communauté de Communes du Canton d'Erstein	03/12/2019

## LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE (PSP)



Dans le cadre de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2019-2024, un PSP validé de moins de 3 ans (à compter de la date de mise en œuvre de la CUS) est obligatoire. Notre précédente mise à jour du PSP avait été validée en séance du CA-CS le 09/12/2015, Habitat de l'III a donc été dans l'obligation d'actualiser son PSP.

Le PSP est le document de référence obligatoire de la politique patrimoniale de l'organisme et comprend trois grands volets :

- Le diagnostic patrimonial
- La définition des orientations patrimoniales de l'organisme à 10 ans
- Un volet spécifique qui définit la politique de développement de l'organisme.

Chaque organisme HLM doit être en mesure de le présenter aux autorités de tutelle lors de contrôles ou demandes.

Outil d'analyse, de réflexion et de management de l'organisme, il donne une vision stratégique et prospective, à moyen et long terme, de la gestion du patrimoine immobilier.

Notre coopérative Habitat de l'III a réalisé son premier plan stratégique de patrimoine en 2001-2002 avec une première actualisation en 2010 dans le cadre d'un prérequis de la démarche de la signature de la convention d'utilité sociale et une seconde actualisation en 2014.

Dans le cadre d'une démarche inter-organismes, Habitat & Territoires Conseil nous a accompagné sur ces actualisations.

Courant 2018, nous avons lancé une nouvelle actualisation du PSP avec un accompagnement allégé d'HTC. M. Sébastien TISSOT, Directeur d'agence et Consultant Patrimoine de l'agence de Nancy est venu en support sur la partie diagnostic stratégique du patrimoine et sur la méthodologie générale. Un comité de pilotage interne a été constitué par la Direction, la Direction des Affaires Locatives, la Direction de la Construction et du Patrimoine et la Direction des Finances et des Systèmes d'Information.

Les éléments de contexte suivants ont été pris en compte :

Performance énergétique et qualité environnementale via les dernières réhabilitations

Mise à jour du plan d'entretien

Evolution du marché du logement locatif et en accession sociale sécurisée

Nouveau plan de développement

L'approche méthodologique a eu lieu en 4 phases :

- Mettre en place la démarche
- Dresser le diagnostic stratégique
- Définir les orientations patrimoniales
- Vérifier la faisabilité financière

Les différents travaux engagés par le comité de pilotage ont nécessité un travail conséquent avec une mise à jour du plan d'entretien, un rassemblement de données, une cotation du patrimoine mais aussi la projection financière à 10 ans via l'outil Visial.

Les orientations ont fait l'objet d'un processus itératif, tenant compte des capacités financières de la société et des perspectives de requalification urbaine du QPV Libermann.

Les orientations générales pourront ultérieurement faire l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution de la situation de nos groupes d'immeubles et de l'impact des actions engagées.

## PRÉSENTATION DES RÉSULTATS



### 1. Diagnostic stratégique du patrimoine : des enjeux en termes de produit plutôt que d'environnement urbain

Un patrimoine bénéficiant de nombreux atouts :

- Un environnement urbain de qualité
- Un niveau de service rendu satisfaisant voire très satisfaisant
- Un fonctionnement social satisfaisant sur plus de la moitié du parc mais jugé fragile pour 32 % du parc
- Un patrimoine de bonne qualité sur une grande majorité du parc (avec un axe moins bien coté au niveau de la conception des parties communes)

Un patrimoine jugé attractif en termes d'environnement urbain et de qualité de service rendu :

- La totalité du parc est située dans un environnement urbain attractif voire très attractif (respectivement 85% et 15% du parc)
- Une qualité de service jugée satisfaisante voire très satisfaisante sur l'ensemble du parc (respectivement 88% et 12%)

Une attractivité du patrimoine un peu plus en retrait sur la qualité des produits et le fonctionnement social :

- 32 % du parc ayant un fonctionnement social plutôt fragile
- 20% du patrimoine jugée de qualité moyenne

### 2. Enjeux énergétiques

Le patrimoine en étiquette E, F ou G regroupe 22 bâtiments (225 logements) présentant des enjeux énergétiques prioritaires. Des travaux importants sont à prévoir simultanément sur la qualité de l'isolation thermique du bâtiment et les performances des équipements de chauffage.

Le patrimoine en étiquette D regroupe 756 logements (29 bâtiments) présentant des enjeux énergétiques moyens. Des travaux pourront ponctuellement être planifiés en fonction, soit du niveau d'isolation, soit du mode de chauffage existant.

Le patrimoine en étiquette A, B ou C regroupe 1 653 logements présentant de faibles enjeux énergétiques

### 3. Les principes d'arbitrage

Pour chaque résidence, on définit « une feuille de route » qui pourra être modifiée le cas échéant dans le cadre des actualisations ultérieures, en fonction de l'évolution de sa situation et de l'impact des actions engagées. Cette feuille de route précise :

- L'ORIENTATION générale retenue et les scénarios à court et moyen terme
- Le PROGRAMME D'INVESTISSEMENT et les ACTIONS SPECIFIQUES

Habitat de l'III a retenu cinq orientations :

#### > 1. Gestion

**Objectif :** maintenir l'attractivité sans investissement lourd sur le bâti en appliquant de la maintenance courante ou dans le cadre d'un programme pluriannuel de travaux.

**Scénarios types :**

Maintenance courante, plan de travaux

#### > 2. Amélioration

**Objectif :** remettre à niveau le bâti ou l'améliorer en réponse à des enjeux essentiellement techniques ou fonctionnels.

**Scénarios types :**

- Réhabilitation légère : 15 K€/Igt
- Réhabilitation grenelle y compris risque amiante : 30 K€/Igt
- Réhabilitation lourde y compris risque amiante : 55 K€/Igt (exemple : sciage de bâtiment)

#### > 3. Renouvellement

**Objectif :** renouveler un produit obsolète en termes techniques, de qualité d'usage, d'image...

**Scénarios types :**

- Démolition : 15K€/Igt
- Démolition complexe ou avec amiante : 30K€/Igt

#### > 4. Vente

**Objectif :** offrir un parcours résidentiel.

**Scénarios types :** Vente HLM

#### > 5. Attente

**Objectif :** maintenir une résidence «dilemme» en état normal de fonctionnement, en attente d'arbitrage sur son devenir à plus long terme.

**Scénarios types :**

- Maintenance de base
- Programme d'attente (= travaux pour assurer attractivité minimale et sécurité)



#### 4. Les orientations stratégiques à 10 ans

##### Principales orientations pour le QPV Libermann à Illkirch-Graffenstaden :

Démolition PLR 37 Libermann et 35 Libermann

Démolition TRADI 21 C+D et 25 C+D Libermann

Démolition Alpha (3-5 rue des Roseaux, 16-18 rue de l'Orme, 12-14 rue de l'Orme, 15-17-19-21 rue des Roseaux, 20 rue de l'Orme et 22 rue de l'Orme)

##### Réha lourde : PLR 54 lgts à 55 K€ TTC

Réhabilitations légères à 15 K€ pour les 5 groupes suivants (DPE E ou F) :

17 Pêcheurs, 18 rue du Verger, 62 route de Burkel, 6 rue de la Poste et 2 rue Lefebvre à Illkirch-Graffenstaden

#### Réhabilitations énergétiques avec des montants estimatifs pour les groupes suivants :

Hoeltzel (travaux hors réseau de chauffage), Espérance 27, Leclerc, Ferry et De Gaulle à Illkirch-Graffenstaden, Le Préau à Willgottheim, Ex-Semath 108 logements + 15 autres logements à Brumath



#### 5. Le plan de développement

Habitat de l'III souhaite accentuer le rythme de production en accession.

Un objectif de production moyen de 80 logements locatifs et de 120 logements en accession sociale.

#### 6. Faisabilité financière

##### Synthèse budgétaire du PSP (Scénario de base)

Un coût total de 21,8 M€ sur les 2 périodes

Le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 2 avril 2019 a pris connaissance des orientations stratégiques de patrimoine, de la faisabilité financière et du plan de développement et a approuvé le plan stratégique de patrimoine à 10 ans pour la période 2019-2028 sous condition de l'obtention du financement de nos partenaires.



EnM€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total/Evol 9 ans
<b>PRODUITS LOCATIFS</b>	13,9	13,8	14,6	15,5	16,7	17,6	18,6	19,4	20,0	20,2	156,3
dont RLS	-0,4	-0,5	-1,0	-1,1	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,3	-1,3	-10,0
<b>CHARGES LOCATIVES</b>	-12,5	-14,1	-14,3	-14,8	-16,1	-17,3	-18,3	-18,5	-18,9	-19,4	-151,7
Marge sur accession	1,4	1,3	2,0	2,2	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	19,8
Autres produits et charges	0,7	0,8	1,0	0,9	0,8	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	4,3
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	3,5	1,8	3,2	3,8	3,7	3,0	2,8	3,4	3,6	3,3	28,7
Autofinancement / Total loyers	25%	13%	22%	25%	22%	17%	15%	17%	18%	16%	1,7
Autofi (hors accession) / Total loyers	15%	4%	8%	11%	8%	3%	2%	5%	6%	5%	0,5
<b>Consommation de fonds propres</b>											
FP travaux	-	-0,5	-0,7	-	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-	-1,7
FP démolitions	-	-	-	-0,8	-0,5	-0,5	-0,4	-0,6	-0,8	-0,8	-4,5
FP opérations nouvelles	-4,0	-2,5	-7,3	-5,1	-4,8	-2,3	-2,3	-2,4	-2,4	-2,4	-31,4
<b>Flux de l'activité</b>	-4,0	-2,9	-8,0	-5,9	-5,5	-3,0	-2,9	-3,1	-3,2	-3,2	-37,5
<b>Autres variations</b>	1,4	0,2	0,2	-0,2	-0,4	-0,3	-0,3	-0,5	-0,3	-0,3	-1,9
<b>Potentiel financier à terminaison</b>	15,9	15,0	10,4	8,1	6,0	5,7	5,4	5,2	5,3	5,2	-10,7



#### QUALI'HLM



#### La qualité de service en actions et en preuves

En date du 15 juin 2017, le Conseil d'Administration a validé le lancement de la démarche de mise en œuvre pour l'obtention de la labellisation « Quali'Hlm ».

Nous rappelons que l'USH a mis en place ce label « QUALI'HLM » pour permettre aux organismes d'évaluer l'efficacité de leur organisation et leur dispositif.

L'objectif principal est l'amélioration continue de la qualité de service auprès des locataires, couvrant l'ensemble des domaines gérés par notre coopérative : l'accueil, l'échange d'information, la communication, le traitement des réclamations, le respect des règles de vie.

Ce dispositif professionnel, dont la marque est déposée auprès de l'INPI, s'inscrit dans la continuité du diagnostic Habitat-Qualité-Services® qui demeure

l'une des étapes préparatoires à l'obtention du label Quali'Hlm®.

Plusieurs étapes étaient à franchir avant la labellisation :

- Étape 1 : Diagnostic Conseil Habitat-Qualité-Services
- Étape 2 : Admission au Label
- Étape 3 : Attribution du Label
- Étape 4 : Confirmation du Label

Le diagnostic qui s'est déroulé dans notre Coopérative du 19 septembre au 22 septembre 2017 par l'auditeur du groupe « Aatiko » a relevé 6 alertes mineures :

- 1. Diffusion des objectifs « qualité »
- 2. La formation/qualification/sensibilisation du personnel
- 3. La qualité de l'information fournie
- 4. Le nettoyage des parties communes
- 5. Les ascenseurs
- 6. Le Service Après-Vente

Des groupes de travail ont été mis en place en interne afin de rédiger 7 plans d'actions pour remédier à ces alertes.

Habitat de l'III a obtenu ce label en fin d'année 2018 et devient la 1<sup>ère</sup> coopérative d'HLM, avec Le Logis Breton, labellisée Quali'HLM® en France.

Ce label, gage de qualité, pourra être utilisé en tant que marque auprès des différents publics : locataires, accédants, clients et partenaires.

Également moteur de la cohésion en interne, cette démarche a permis de fédérer les équipes autour d'un projet à visée commune : replacer la satisfaction des locataires au cœur des préoccupations.

Ce label nous a été attribué jusqu'au 20 décembre 2021. Pour le maintenir pendant 3 ans, notre coopérative devra réaliser dans les 18 mois de l'octroi un audit de vérification qui constate les résultats obtenus et évalue l'efficacité des actions conduites (prévu au mois de mai 2020).



## LA FILIALE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Lors de sa séance du 25 Juin 2019, le Conseil d'Administration a pris acte de l'intérêt que présente la création d'une filiale de logements intermédiaires afin d'apporter une réponse aux classes moyennes qui n'arrivent pas à se loger sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les logements intermédiaires répondent en priorité aux besoins de celles-ci notamment en zones tendues. Ceux sont

des logements neufs, situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché.

Le Conseil d'Administration a donné mandat au directeur général de poursuivre ses travaux dans la recherche de partenaires potentiels, d'analyse juridique, technique et financière afin d'accompagner et de finaliser le projet.



## ADHÉSION À LA SAC HABITAT RÉUNI

Le séminaire des présidents et directeurs qui s'est déroulé le 5 juillet 2019 à Strasbourg a retenu 4 axes stratégiques sur lesquels est fondé le projet de la SAC HABITAT REUNI dans un objectif d'amélioration du fonctionnement actuel.

- Articulation des pôles territoriaux et représentation nationale
- Mutualisation d'actions et des moyens en vue d'une plus grande efficacité
- Engagement définissant la marque et l'identité d'Habitat Réuni
- Innovation et partenariats

Ces axes seront déclinés à travers 8 projets prioritaires dont les objectifs, le

calendrier et les moyens ont été déclinés en groupe de travail avec les directeurs et les experts métiers de chaque organisme. Le Conseil Economique et Social d'Habitat de l'III a été consulté en date du 8 et 19 Novembre. Il a donné un avis favorable en date du 19 Novembre 2019.

Aussi lors de sa séance du 19 Novembre 2019, le Conseil d'Administration a approuvé son maintien au capital de la société Habitat Réuni transformé sous la forme d'une Société Anonyme de Coordination et a décidé son adhésion et ce en vue de la constitution d'un groupe d'organisme de logements social au titre de l'article L 423-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et ce pour répondre aux impératifs fixés par la loi ELAN.



## ENTRÉE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU BAS-RHIN AU CAPITAL SOCIAL D'HABITAT DE L'ILL

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 5 février 2019, l'entrée du Conseil Départemental du Bas-Rhin au Capital Social d'Habitat de l'III a été approuvée au titre des collectivités publiques.

L'adhésion a été formalisée via la souscription de 25 641 parts sociales pour un prix unitaire de 0,39 euros soit un prix de souscription total arrondi de 10 000 euros.

Lors de l'Assemblée Générale d'Habitat de l'III, M. Etienne Wolf a été désigné représentant de la collectivité au sein du Conseil de Surveillance.



# 5 RESSOURCES HUMAINES



# 5 RESSOURCES HUMAINES

Au 31 / 12 / 2019

**61** collaborateurs

## RÉPARTITION PAR DIRECTION

Direction des Affaires Immobilières	24
Direction de la Construction et du Patrimoine	13
Sécrétariat Général	5
Direction des Finances et des Systèmes d'Information	7
Direction Générale	2
Communication	1
Direction du Développement	2
Direction des Ressources Humaines	3
Direction de l'Accession	4

39 femmes

22 hommes



## RÉPARTITION PAR CATÉGORIE

Employés / ouvriers 44%

Cadre 35%

Agents de maîtrise 21%

Age moyen : **35 ans** - Ancienneté moyenne : **5 ans**  
 Montant de la masse salariale 2019 : **3 435 012 €**  
 Taux d'absentéisme : **3,4%**  
 Dépenses de formation réalisées en 2019 : **70 562**

(2% de la masse salariale)



## LA NOUVELLE DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES (DRH)

Compte tenu de l'évolution de notre structure ces dernières années, il est apparu comme évident et indispensable pour la Direction de créer une Direction des Ressources Humaines et ce dans la continuité de notre objectif de construire l'avenir.

Une expertise métier dans ce domaine permettra de mener une politique RH en lien avec la stratégie d'entreprise, de répondre aux évolutions légales, de pérenniser un dialogue social constructif.

La Direction des Ressources Humaines accompagnera les collaborateurs tout au long de leur vie au sein de l'entreprise, tout en les engageant collectivement autour des valeurs et des projets structurants pour Habitat de l'III.

Aussi cette direction créée en décembre 2019 aura en charge le recrutement, la formation, l'administration du personnel, les relations sociales et assurera un rôle de conseil au côté de la Direction et auprès des opérationnels.

## EVOLUTION DE L'EFFECTIF

2016	52 personnes
2017	54 personnes
2018	58 personnes
2019	61 personnes

## RÉPARTITION PAR TRANCHE D'ÂGE

Moins de 25 ans	10%
de 25 à 34 ans	48%
de 35 à 44 ans	26%
de 45 à 55 ans	10%
Plus de 55 ans	6%



6

DÉVELOPPEMENT



# DÉVELOPPEMENT

## PREVISIONNEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

15 opérations en cours pour un total de 303 logements

Livraisons 2020

Livraisons 2021

Nom	Commune	Nombre total de logements
Impasse Lignée	Vendenheim	18
Le Domaine de la Frénaie	Eschau	24
Le Sepia	Geispolsheim	10
Résidence Seniors	Weyersheim	24
74 avenue de Strasbourg - Stella	Illkirch-Graffenstaden	7
Les Amandiers	Illkirch-Graffenstaden	43
Caserne de gendarmerie - bât. F	Illkirch-Graffenstaden	4
Le Tandem	Eckbolsheim	13
9 avenue de Strasbourg - Villa Azur	Illkirch-Graffenstaden	5
Le Domaine des Canotiers	Hangenbieten	26
Les Prairies du Canal	Illkirch-Graffenstaden	58
La Passerelle	Geudertheim	12
76 avenue de Strasbourg - Opale	Illkirch-Graffenstaden	3
Rue du travail	Illkirch-Graffenstaden	29
Route du Rhin 2	Illkirch-Graffenstaden	27
		<b>303</b>



Côté Village - Geudertheim



Villa Azur - Illkirch-Graffenstaden

## PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION

6 opérations en cours pour un total de 95 logements

2020

2021

Nom	Commune	Nombre total de logements
Les Maisons de la Frénaie	Eschau	6
Le Sépia	Geispolsheim	9
Côté Village - PSLA	Geudertheim	10
L'Épure	Illkirch-Graffenstaden	19
Les Limniades (Acc + PSLA)	Illkirch-Graffenstaden	39
Les Alizés	Illkirch-Graffenstaden	12
		<b>95</b>

## RECAPITULATIF DES RECEPTIONS PREVISIONNELLES DE 2020 A 2023

	Accession	Location	Total général
2020	25	174	199
2021	106	181	287
2022	228	283	511
2023	107	186	293
<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>824</b>	<b>1290</b>



Gendarmerie - Illkirch-Graffenstaden



## ZOOM SUR QUELQUES PROJETS



Rue Neuve - Vendenheim



Le Tandem - Eckbolsheim



Impasse Lignée - Vendenheim

**RUE NEUVE  
À VENDENHEIM**

Le projet a pour objectif la construction de 17 logements avec sous-sol composé de 10 logements en locatifs aidés et 7 seront destinés à l'accession sociale.

Les enjeux du projet sont notamment d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant tout en offrant une architecture adaptée aux nouveaux modes de vie, d'obtenir de grands jardins, de belles ouvertures avec des orientations optimales et de limiter les vis-à-vis.



**LES VERTS G  
À MOMMENHEIM**

Le CM-CIC Aménagement Foncier qui réalise le lotissement des Vergers à Mommenheim, nous a sollicité pour étudier la réalisation de logements collectifs sur un lot de 3 parcelles d'une surface de 19,21 ares.

Le projet consiste en la construction de 18 logements répartis sur 2 immeubles et Habitat de l'III souhaite proposer des loge-

ments en location-accession. Le site est localisé au sein du lotissement les Vergers, à l'angle de la rue des Vergers et des

Hirondelles à Mommenheim, il se situe à proximité du centre-bourg et de la gare. La commune se situe au sein de la Communauté d'Agglomération d'Haguenau, à 6 km de la Ville de Brumath et à 15 km de la ville de Haguenau.



**RÉSIDENCE JEUNES  
ACTIFS À ILLKIRCH**

Habitat de l'III a développé depuis plusieurs années des résidences à destination de publics spécifiques en partenariat avec des associations gestionnaires ou en gestion direct.

Le projet consiste en la construction neuve d'une résidence pour jeunes actifs de 60 logements qui sera gérée par l'Association Foyer Notre Dame.

Cette résidence est idéalement située, rue Eugénie BRAZIER sur le Parc d'Innovation d'Illkirch à proximité immédiate des trams A et E (arrêt Campus d'Illkirch), de structures de formation (Campus d'Illkirch, Lycée Alexandre Dumas, Lycée Gutenberg, Lycée le Corbusier, CFA, ...) et de pôles d'emploi importants (Parc d'innovation, ZA rue de l'industrie, etc...).

La résidence comprendra aussi un espace partagé afin de promouvoir l'insertion professionnelle de toutes les personnes accueillies afin de les rendre autonomes mais aussi de soutenir et encadrer les jeunes dans des projets de création d'entreprise afin de donner toutes leurs chances à ces jeunes.

Cette future Résidence d'Illkirch s'adresse à ces jeunes, déjà insérés complètement ou partiellement dans le monde professionnel.

Le terrain d'implantation du projet est la parcelle 457 section 35, située rue Eugénie BRAZIER sur le Parc d'Innovation d'Illkirch.



**RÉSIDENCE PARTICIPATIVE,  
RUE PAUL BOURSON  
À STRASBOURG**

Habitat de l'III a engagé de multiples actions pour poursuivre son investissement dans la dynamique de développement de l'habitat participatif sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans cette perspective, Habitat de l'III a répondu à une consultation d'opérateurs lancée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en juin 2019, qu'elle a remportée. Un projet de 15 logements en accession participative va être développé sur une parcelle située rue Paul Bourson dans le quartier du Neuhof à Strasbourg.

Accompagné d'un assistant à maîtrise d'usage, Habitat de l'III va mettre en place la dynamique participative et associer les premiers habitants à la conception du projet à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.





## RÉSIDENCE SENIOR 4 RUE DU PRESBYTÈRE À BLAESHEIM

Habitat de l'III travaille depuis plusieurs mois avec les élus de la commune de Blaesheim pour créer au sein d'une ancienne ferme de cœur de village, une offre de logements à destination des personnes âgées, un centre médical ainsi qu'un espace pour le périscolaire de l'école.

La ferme, actuellement libre de toute occupation, est propriété de la commune depuis plusieurs années. Le corps de ferme et l'ancien séchoir à tabac sont à disposition d'Habitat de l'III par un bail emphytéotique pour accueillir les logements destinés aux seniors.

L'emplacement du projet, en cœur du village de Blaesheim, en face d'un cabinet

qui devra accueillir des professionnels de santé (infirmier, kiné, médecin généraliste,) mais également à proximité des services (Mairie, banque, boulangerie, ...) et des transports en communs, permettra d'accueillir favorablement une population de personnes âgées non dépendantes.

Les logements seront gérés par Habitat de l'III sans services, les locataires disposeront de logements totalement accessibles aux personnes à mobilités réduites avec un ascenseur pour desservir les étages. Ils disposeront également d'un accès à un jardin extérieur à l'arrière du bâtiment qui pourra être aménagé selon leurs besoins et constituera un espace partagé favorable aux moments de convivialité.



## RÉSIDENCE MIXTE LOCATIF-ACCESSION EN VEFA-PSLA À BLAESHEIM

Dans le cadre du partenariat noué avec la commune de Blaesheim et les aménageurs Crédit Mutuel Aménagement Foncier et Dynastie Construction, Habitat de l'III va développer une opération mixte à l'entrée de Blaesheim, dans un environnement de grande qualité, pour permettre le parcours logement des habitants de la commune.

Il est prévu de développer 12 logements en accession VEFA, 4 logements en PSLA et 6 logements locatifs, qui seront complémentaires avec les logements seniors développés en cœur de village.

Les travaux devraient débuter en 2021.





# GESTION LOCATIVE

# GESTION LOCATIVE

## LIVRAISONS LOCATIVES 2019

3 opérations pour un total de 47 logements

Résidence Muhlbaechel	Vendenheim	Juin 2019	16
Les Carrés d'Alice	Eschau	Octobre 2019	8
L'III'Ô	Illkirch-Graffenstaden	Novembre 2019	23
			<b>47</b>

A ces 47 logements s'ajoutent le Bois Habité II qui est une opération en PSLA et pour laquelle la phase locative des 24 logements a démarré le 20 mars 2019.

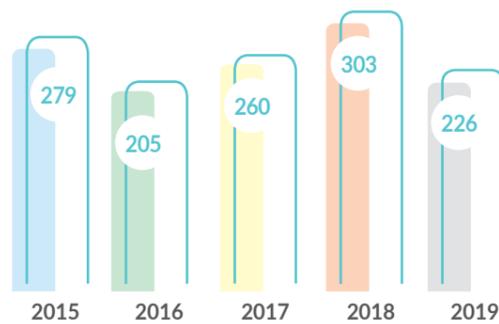
## LES ATTRIBUTIONS

Nombre de baux signés

En 2019, 226 baux ont été signés dont 47 concernant de nouvelles livraisons et 68 refus ont été enregistrés suite à une proposition de logement. Notre taux d'acceptation est de 81% contre 77% en 2018.

La Commission d'Attribution des Logements a proposé 63 logements à des ménages relevant des publics prioritaires contre 51 en 2018.

L'objectif de relogement de ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile a été dépassé sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg : 14,1% pour un objectif 2019 de 10,35 %.



## RATIOS

Taux de vacance

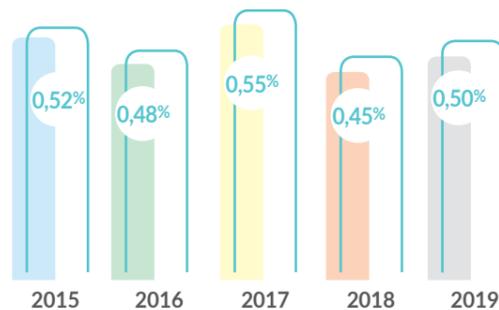
Le taux de la vacance est en légère augmentation en 2019 avec un taux de 0,50 %.

Ce ratio résulte du rapprochement entre la perte financière liée à la vacance des logements (locaux accessoires inclus) et le quittancement annuel théorique total.

La vacance reste à un niveau faible grâce à un suivi régulier, une forte réactivité et à une organisation par secteur. Tous les mois, les indicateurs par secteur sont analysés et cela permet de prendre des décisions en conséquence.

Le taux de vacance des logements reste relativement stable passant de 0,13 % à 0,15 %.

Quant au taux de vacance des emplacements, il passe de 5,92 % à 6,56 %. Malgré l'aménagement d'arceaux et de portails, la vacance structurelle installée des parkings reste difficile à résorber. Une étude spécifique du territoire est réalisée lors du montage d'une nouvelle opération afin d'étudier la densité du secteur, d'éclairer la prise de décision sur la création de stationnements et d'éviter la vacance en amont des projets.



## LE PARC

Nombre de logements conventionnés : **2 802**

Nombre de logements non conventionnés : **107**

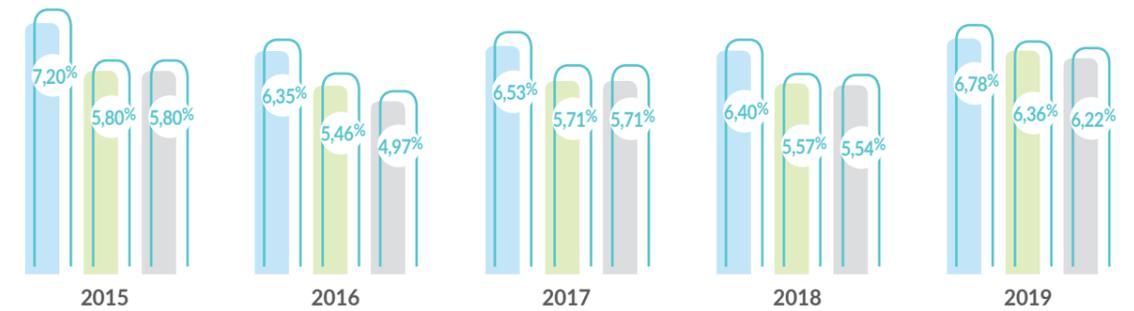
## LES DEMANDES

Stock de la demande au 31/12/19 :



## Taux de rotation

En 2019, Habitat de l'III a enregistré 194 sorties dont 12 mutations contre 179 sorties dont 23 mutations en 2018. Le taux de rotation moyen sur l'ensemble du patrimoine se situe à 6,78%.



## Taux d'impayés sur 12 mois

Le montant de l'impayé des 12 mois de l'exercice 2019 s'établit à 335 K€ contre 256 K€ en 2018.

Cette hausse s'explique par :

- L'augmentation du montant du quittancement
- La régularisation des charges de 2018 a été moins créditrice qu'à l'accoutumé en raison de la nécessité de coller au plus près aux dépenses réelles
- La paupérisation de la population avec notamment de nouveaux entrants plus fragiles (ménages appartenant au premier quartile)
- La longueur des plans d'apurement judiciaires accordés

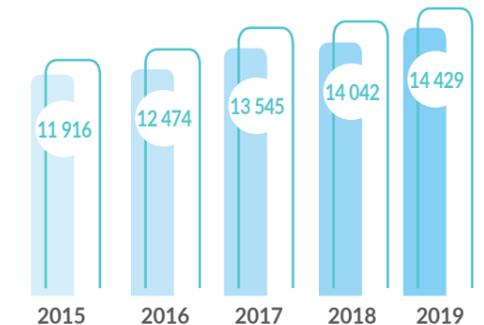


## Quittancement des loyers

L'augmentation du quittancement est essentiellement liée à l'évolution du patrimoine, c'est-à-dire à la mise en service des nouveaux programmes locatifs : livraisons de 124 logements courant 2018 et pour lesquels l'impact en terme de loyer a été effectif en année pleine sur 2019 et livraisons de 47 logements locatifs et 24 PSLA courant 2019.

Les loyers sont également impactés par la Réduction de Loyer de Solidarité mise en application depuis juin 2018 avec effet rétroactif à février 2018. Il s'agit de la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) compensée par une baisse de loyer perçu par le bailleur.

Ce manque à gagner représente 521 K€ en terme de loyers en 2019 contre 448 K€ en 2018 pour Habitat de l'III.



Le Bois Habité I et II - Illkirch-Graffenstaden



## COMPOSITION

### FAMILIALE

Les personnes isolées sont la catégorie la plus représentée au sein de notre patrimoine (32%).

Cette année nous notons une baisse de 1% des couples avec enfants au profit des familles monoparentales en hausse de 1,1%. La part des couples sans enfant est stable par rapport à 2018.

	2015	2016	2017	2018	2019
Personne seule	34%	34%	32%	32%	32%
Couple sans enfant	16%	16%	16%	15,5%	15,5%
Couple 1 ou 2 enfants	18%	18%	18%	18%	17%
Couple plus de 3 enfants	9%	9%	9%	9%	9%
Famille monoparentale 1 ou 2 enfants	20%	20%	21%	21,5%	22,5%
Famille monoparentale + de 3 enfants	3%	3%	4%	4%	4%

## CSP DES LOCATAIRES

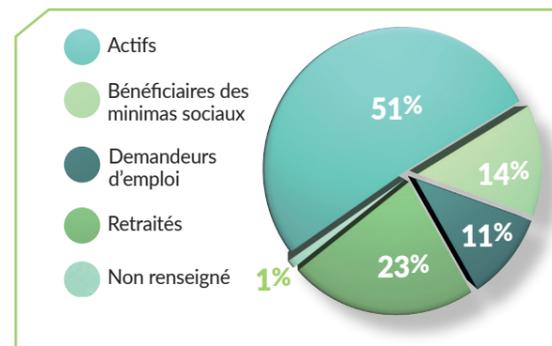
### ET CONJOINTS/ CO-LOCATAIRES

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée parmi les occupants du patrimoine d'Habitat de l'III est celle des employés (35,2%).

	2015	2016	2017	2018	2019
Employé	36%	35%	33%	34,9%	35,2%
Sans activité	25%	26%	26%	25,4%	24,9%
Retraité	24%	24%	23%	22,5%	22,9%
Ouvrier	10%	10%	8%	9,2%	9,2%
Autres	3%	3%	2%	2,8%	3%
Technicien	2%	1%	0,5%	1,2%	1,5%
Cadre	1%	1%	0,5%	1,2%	1,2%
Non renseigné			7%	3%	2,1%

## ACTIVITÉS PROFESSIONNELLES

### DES LOCATAIRES ET CONJOINTS/CO-LOCATAIRES

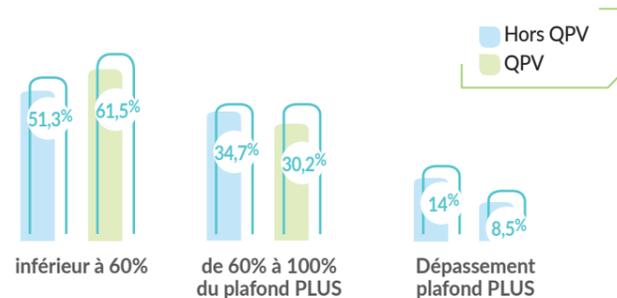


## RESSOURCES

### DES MÉNAGES QPV / HORS QPV

Les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond PLUS sont plus nombreux au sein du quartier prioritaire de la ville d'Illkirch-Graffenstaden.

14% des ménages occupant un logement en dehors du quartier prioritaire de la ville d'Illkirch-Graffenstaden dépassent le plafond de ressources PLUS.



## MANIFESTATIONS

### 2019

#### Mouille ton maillot pour ta coopérative



Comme les années précédentes, Habitat de l'III a organisé en partenariat avec le club local de football (FAIG) et le Racing Club de Strasbourg Alsace (RCSA) l'opération Mouille ton Maillot pour ta Coopérative.

La saison 2019 a débuté avec la présence de 5 joueurs du RCSA pour coacher les enfants de nos locataires lors d'un entraînement de football digne d'un entraînement de professionnels. Une quarantaine de jeunes ont participé aux trois après-midis identiques qui se sont tenues cette année dans les locaux de notre partenaire la FAIG. 9 enfants ont par la suite été tirés au sort pour participer au Challenge Haribo à l'occasion des matchs du RCSA à domicile.

Ce partenariat sportif s'est également manifesté par un entraînement délocalisé des joueurs du RCSA le 20 mars 2019, à l'issue duquel les enfants ont été invités par notre coopérative à un déjeuner.

La confiance accordée par les dirigeants du RCSA à notre coopérative démontre notre engagement auprès de nos locataires et notre volonté de les accompagner dans l'apprentissage des valeurs sportives. Par ailleurs, nous remercions également les sociétés alsaciennes sponsors de cette opération, qui nous soutiennent par leur générosité et nous permettent d'engager des moyens plus importants pour la tenue de ce challenge sportif aux valeurs coopératives.



## RÊVE TON QUARTIER

Le 14 décembre 2019, HDI a organisé l'événement Rêve ton Quartier au cœur du QPV Libermann à Illkirch-Graffenstaden. Le quartier faisant partie du NPNRU, va subir de grandes transformations avec notamment la démolition / réhabilitation d'immeubles et la création d'un pôle Petite Enfance.

Les habitants ont été invités à s'exprimer sur l'avenir de leur quartier. Une centaine d'habitants est venue participer à l'événement. Un repas convivial a été offert par Habitat de l'III.

L'objectif du 1<sup>er</sup> événement Rêve ton quartier était de poursuivre le travail déjà mené lors des réunions de concertation, afin de recueillir les attentes des habitants qui seront prises en compte dans la définition des orientations urbaines.

#### Le programme de la journée :

- diffusion d'un film concernant la vie du quartier Libermann et ses habitants,
- organisation d'une table ronde en présence du Maire d'Illkirch, du Président d'Habitat de l'III, d'un représentant du Conseil Citoyen et d'Éric Genetet, écrivain et journaliste,

- échanges avec le journaliste Éric Genetet en charge de la rédaction d'un livret sur le quartier Libermann,
- diverses animations : expositions photos, spectacles de danses et de chants, réalisations d'une fresque avec les enfants du quartier.

Une deuxième édition de l'événement Rêve ton Quartier sera organisée courant 2020, sous la forme d'ateliers participatifs : l'occasion d'impliquer davantage les habitants dans la transformation de leur quartier.





## Habitat Fac'III

**L'appartement pédagogique Habitat Fac'III a rouvert ses portes pour la saison 2019/2020.** Quatre jeunes en service civique animent l'appartement en proposant aux locataires et aux partenaires des visites thématiques, des ateliers de sensibilisation aux éco-gestes. L'animation de l'appartement pédagogique est toujours assurée par Unis Cité.

Dans chaque pièce de l'appartement, une ou plusieurs thématiques sont abordées de façon ludique et pédagogique (ex.: dans la cuisine : le tri des déchets, au séjour : la veille d'appareils électroniques, le chauffage, dans la salle de bains : la consommation d'eau, etc.).

L'objectif pour Habitat de l'III et Unis Cité est d'informer le maximum de participants sur la bonne utilisation des équipements tout en sensibilisant sur les éco-gestes.

## Jardins partagés

Les deux jardins partagés sis 22 rue de l'Orme et 23 rue du Gal Libermann à Illkirch-Graffenstaden sont toujours autonomes dans la gestion des tâches courantes. Habitat de l'III vient en appui des locataires-jardiniers pour fournir des plantes grâce à ses partenariats (Ville

Les jeunes animateurs, par leurs interventions contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants en les sensibilisant aux enjeux du bien-vivre ensemble et aux démarches écoresponsables. L'intérêt est écologique et économique pour les locataires de par la baisse des consommations énergétiques. Tous les locataires qui signent un nouveau bail passent par l'appartement pédagogique.

En 2019, les locataires ayant reçu un décompte de charges liés à des consommations énergétiques élevées ont été invités par le Travailleur Social et la Proximité à visiter le logement. 4 sessions ont été organisées, avec à chaque fois une quinzaine de ménages invités.

Pour 2020, d'autres thématiques seront abordées (la gestion des encombrants...) avec la création d'outils et de contenus adaptés.

d'Illkirch-Graffenstaden et AIPAHM) et travaille sur le terrain avec les acteurs locaux (Cercle Saint Joseph et Le Phare de l'III). Pour l'année 2020, la mise en place d'un 3<sup>e</sup> jardin partagé au 3 allée René Dumont à Illkirch-Graffenstaden est à l'étude.

## Jardin Éphémère

Suite à la démolition du bunker situé dans le QPV Libermann et dans l'attente de la requalification du quartier, un jardin éphémère a été créé grâce à l'appui des jeunes en Service Civique d'Unis Cité et des acteurs locaux (Phare de l'III...). Un espace convivial a été aménagé autour d'un terrain de pétanque, des plantes aromatiques et des fleurs ont été plantées.

L'ensemble a été inauguré lors d'une journée conviviale le 8 juin 2019.

A cette occasion, un tournoi de pétanque a été organisé par Habitat de l'III. Les locataires présents sur le quartier depuis plus de 30 ans ont été invités à participer à un tournoi de pétanque à l'issue duquel un repas convivial a été offert par notre coopérative.

La journée a rencontré un grand succès auprès des habitants du quartier.



## Décore ton Immeuble

A l'occasion des fêtes de fin d'année, les locataires du quartier intéressés ont bénéficié d'un kit de décoration offert par Habitat de l'III.

Au total, une vingtaine de locataires répartis sur le QPV Libermann à Illkirch-Graffenstaden ont ainsi pu décorer leurs halls d'immeuble.





8

ACCESSION  
ABORDABLE

## NOMBRE DE LOGEMENTS EN ACCESSION

Livrés depuis 2002 : 644

# 8 ACCESSION ABORDABLE

### Livraisons Accession 2019

3 opérations pour un total de 47 logements

Le Bois Habité I	Illkirch-Graffenstaden	26 logements
Le Domaine du Moulin	Achenheim	13 logements
Résidence Albertini	Ichtratzheim	8 logements

A ces 47 logements s'ajoutent 6 levées d'option pour les Dentelles de Ninkasi



Le Bois Habité I - Illkirch-Graffenstaden

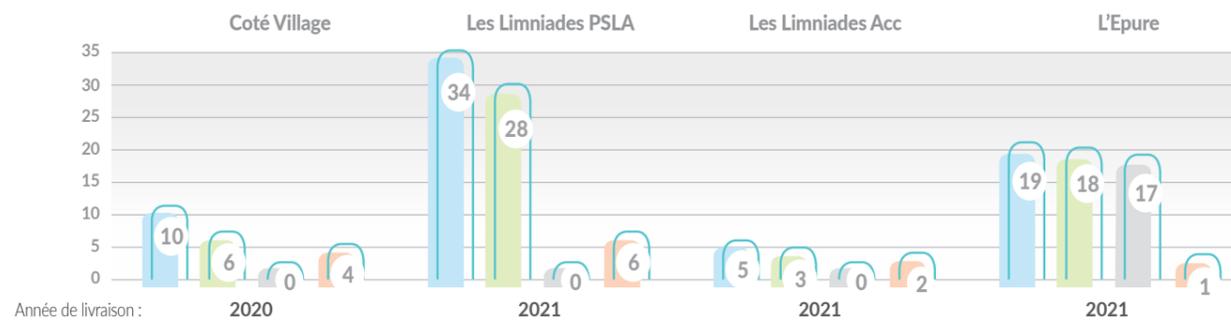
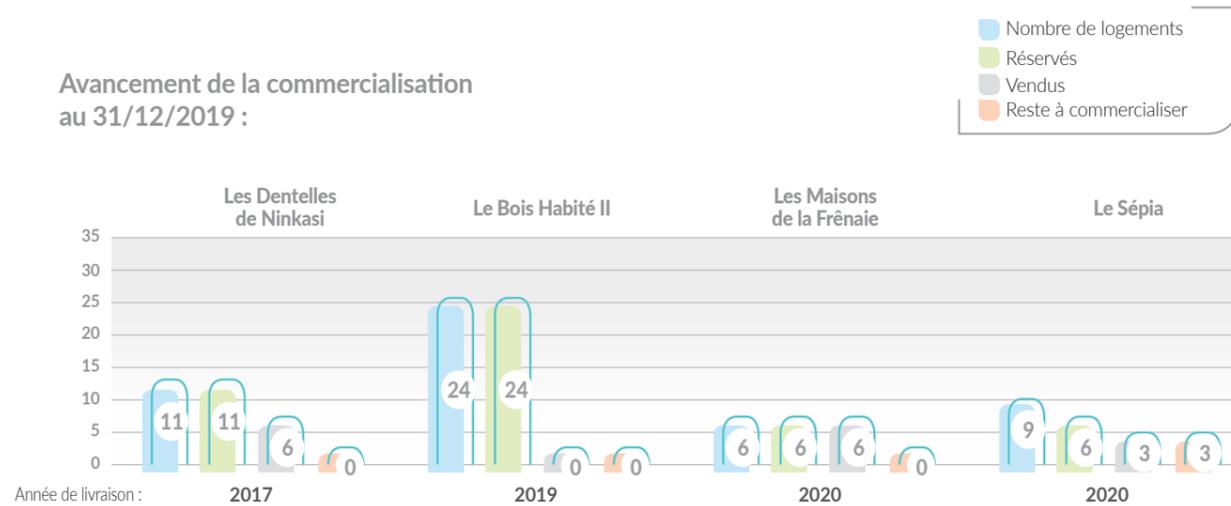


Le Domaine du Moulin - Achenheim



Résidence Albertini - Ichtratzheim

### Avancement de la commercialisation au 31/12/2019 :



### En 2019

Nombre de contrats de réservation signés : 44  
 Nombre d'actes de vente signés : 35

### ZOOM SUR LES LIVRAISONS 2019 : LE BOIS HABITÉ I, LE DOMAINE DU MOULIN ET RÉSIDENCE ALBERTINI

#### Le Bois Habité I

Livraison : Mars 2019  
 Prix de revient HT : 3 478 879 €  
 Prix de vente HT moyen/m<sup>2</sup> SH : 2 295 €  
 Exemple de prix : F3 de 65 m<sup>2</sup> + 1 balcon de 28 m<sup>2</sup> + 1 cave = 177 900 € TTC

#### Le Domaine du Moulin

Livraison : Juillet 2019  
 Prix de revient HT : 1 668 552 €  
 Prix de vente HT moyen/m<sup>2</sup> SH : 2 425 €  
 Exemple de prix : F4 de 80 m<sup>2</sup> + 1 terrasse de 15,6 m<sup>2</sup> + 1 jardin de 96 m<sup>2</sup> + 1 garage = 217 000 € TTC

#### Résidence Albertini

Livraison : Novembre 2019  
 Prix de revient HT : 1 278 670 €  
 Prix de vente HT moyen/m<sup>2</sup> SH : 2 275 €  
 Exemple de prix : F4 de 88 m<sup>2</sup> + 1 jardin de 43 m<sup>2</sup> + 1 garage + 1 parking = 245 000 € TTC

Prix de vente moyen des programmes en cours

Prix moyen HT/m<sup>2</sup> SH (hors stationnement) : 2 385 €



### Témoignage

« J'ai fait appel à la société Habitat de l'III, représentée par Mme Fournier, dans le cadre d'une acquisition immobilière sur la résidence Le Sépia située à Geispolsheim. J'ai apprécié le sérieux ainsi que le professionnalisme d'Habitat de l'III dans l'ensemble de ses missions ainsi que dans mon accompagnement lors de l'acquisition. Disponible et efficace, je recommande sans retenue Habitat de l'III pour la future acquisition de bien immobilier. »

Laure HAEMMER, propriétaire au Sépia »



### PROFIL TYPE DES ACQUÉREURS

- > **Le Bois Habité I**
  - 64% de personnes seules
  - 52% de personnes =< 35 ans
- > **Résidence Albertini**
  - 88% de couples
  - 63% de ménages sans enfant
  - 88% de personnes =< 35 ans
- > **Le Domaine du Moulin**
  - 85% de personnes seules
  - 85% de personnes =< 35 ans
  - 77% de ménages sans enfant



# 9 SYNDIC

# 9 SYNDIC

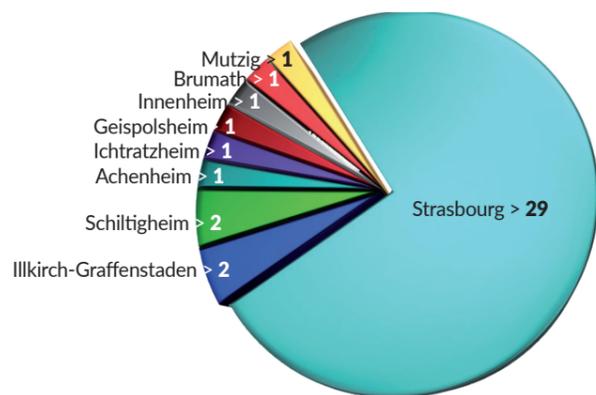
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le parc au 31 / 12 / 2019

Nombre de lots : **983**

Nombre de copropriétés : **39**

Chiffre d'affaires 2019 de base : **121 K€ HT**



SECTEUR	NOMBRE DE COPRO	NOMBRE DE LOTS
MUTZIG	1	12
BRUMATH	1	8
INNENHEIM	1	7
GEISPOLSHEIM	1	3
ICHTRATZHEIM	1	8
ACHENHEIM	1	13
SCHILTIGHEIM	2	61
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	2	53
STRASBOURG	29	818
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>39</b>	<b>983</b>



Les Carrés d'Alice - Eschau



## Entrée de nouvelles copropriétés en 2019

NOM DE LA COPRO	NOMBRE DE LOTS	DATE D'ENTREE	MONTANT DU CA 2019 HT
LE BOIS HABITE	50	01/03/19	5 486 €
PARC D'OBER	270	04/04/19	18 225 €
DOMAINE DU MOULIN	13	02/07/19	905 €
RÉSIDENCE ALBERTINI	8	21/11/19	180 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>24 796 €</b>



**Coop de l'ill est la nouvelle solution syndic mise en place par Habitat de l'ill pour ses nouveaux clients accédant à la propriété.**

Coop de l'ill est construit à partir d'un **nouveau concept basé sur l'idée d'un syndic innovant, coopératif et surtout résolument humain.**

Innovant, parce que nous avons voulu nous exonérer du traitement de la partie proprement comptable et externaliser ce service en le rendant pour autant totalement accessible et transparent pour nos clients.

L'idée étant que les copropriétés et la relation syndic / copropriétaires sont trop souvent polluées par la réduction de la mission du syndic à la seule fonction comptable du syndic. La comptabilité doit bien sûr être exacte, transparente et juste, mais elle ne doit en

aucun cas occulter la véritable mission et le cœur de métier du syndic qui est celui de la gestion de patrimoine et de la maîtrise des charges.

Valoriser votre patrimoine en proposant un entretien optimal de ce dernier est notre objectif.

Nous devons pour cela tenir compte, ensemble, des obligations aussi bien techniques que réglementaires mais surtout tenir compte du budget de chacun des copropriétaires. L'accompagnement de vos projets collectifs est essentiel.

Nous souhaitons par ailleurs mettre en commun, au travers de véritables « laboratoires d'idées », des projets innovants, mis en place par des copropriétaires avec notre aide sur certaines de nos copropriétés et mutualiser ainsi les idées et les moyens.

Coopératif ensuite parce que la gestion d'immeubles passe avant tout par la relation humaine et la communication, au quotidien.

Nous attachons beaucoup d'importance au travail avec les conseils syndicaux et les copropriétaires afin de travailler en commun dans une relation de confiance qui se construit ensemble.

Pour ça, nous avons décidé par exemple de former nos nouveaux copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété avant même la première Assemblée Générale et de les accompagner par la suite tout au long de leur vie de copropriétaires.

« **Avec Coop de l'ill devenez Coopér'acteurs de votre gestion !! La gestion de la copropriété entre dans une nouvelle ère !** »

## UNE RÉFLEXION EST MENÉE DANS LE CADRE DU SYNDIC SOLIDAIRE LES FUTURS ENGAGEMENTS :

### 1 QUALITE DE SERVICE / PROXIMITE

1 syndic à l'écoute : 1 interlocuteur dédié  
Signature d'une charte syndic solidaire  
Engagements qualités de service à afficher

### 3 VALORISER LE PATRIMOINE DES COPROPRIETAIRES

Propositions systématiques de Diagnostic Technique Global en Assemblée Générale et établissement d'un plan pluriannuel y compris rénovation thermique  
Renégociations régulières des contrats  
Observatoire des charges et compte-rendu annuel sous forme de visuel clair en Assemblée Générale

### 2 ESPRIT COOPERATIF

Livret du copropriétaire (formation à l'accession en copropriété)  
Propositions d'usage des espaces partagés  
Mise en relation du Conseil Syndical avec les associations et prestataires (jardins partagés, compost...)

### 4 TRANSPARENCE

Un accès personnalisé à un extranet dédié à chaque copropriété avec en ligne l'ensemble des documents (contrats, immatriculation, esquisses, règlement de copropriété, contrat de syndic, fiche synthétique, carnet d'entretien)  
Un affichage de nos tarifs et un compte bancaire séparé pour chaque immeuble. Ce compte bancaire étant consultable en ligne par l'ensemble des copropriétaires.

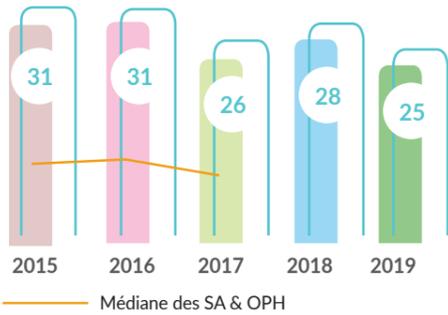


# 10

ANALYSE  
FINANCIÈRE

# 10 ANALYSE FINANCIÈRE

## L'AUTOFINANCEMENT



## LE RÉSULTAT COMPTABLE



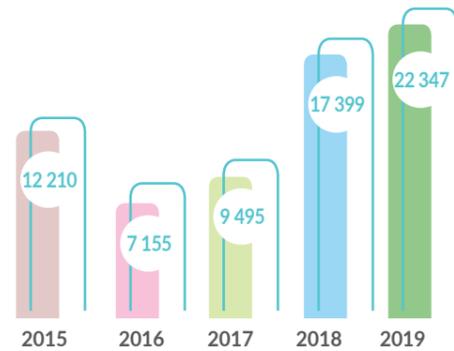
## LA TRÉSORERIE



## LE POTENTIEL FINANCIER

En K€

Le potentiel financier se calcule par différence entre les ressources de financement (fonds propres, PGE, dépôt de garantie...) et les besoins de financement à terminaison des opérations. Ce ratio mesure la capacité d'Habitat de l'III à investir. En 2019, la hausse de 17 M€ à 22 M€ s'explique essentiellement par l'affectation du résultat N-1 aux réserves statutaires.



## LES ANNUITÉS D'EMPRUNTS

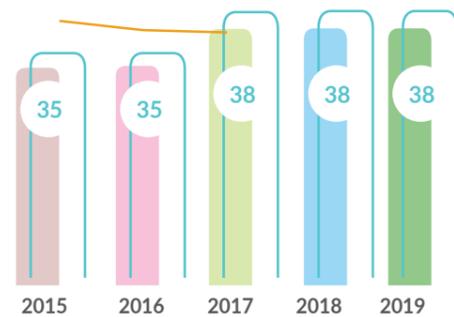
En % des loyers

Le montant des annuités est en augmentation (5 492 K€ en 2019 contre 5 328 K€ en 2018).

Le niveau de la dette a progressé, en raison d'une activité de construction neuve et d'acquisition amélioration soutenue. Les emprunts représentent un enjeu majeur pour Habitat de l'III. Nous avons souhaité identifier et définir une stratégie de sécurisation face à une éventuelle hausse du livret A.

La Caisse de Dépôt et de Consignation (CDC) a ainsi été rencontrée en 2019 et propose un réaménagement de 57 prêts soit 25,7M€ ce qui représente 18% du montant global des emprunts d'Habitat de l'III. Une première partie représentant 20% des 25,7 M€, passera d'un taux variable à un taux fixe et une seconde partie verra sa périodicité revue (d'annuelle à trimestrielle).

L'économie d'intérêts prévisionnelle sur 35 ans avec un taux de livret A restant à 0,75% est de 401 K€ et de 1,4 M€ avec une évolution du taux du livret (estimation réalisée avant connaissance de la baisse du taux du livret A à 0,50%).



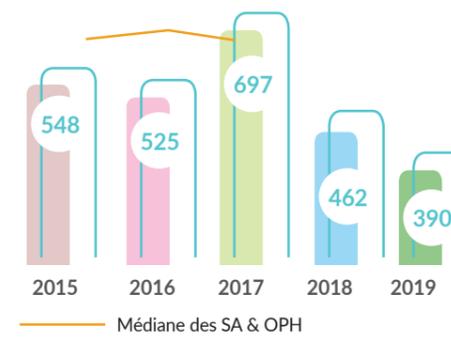
## LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

En €/lgt

La maintenance du patrimoine comprend aussi bien le gros entretien que l'entretien courant.

En 2019, Les dépenses de maintenance baissent encore pour atteindre un niveau de 1 135 K€ contre 1 293 K€ en 2018. Cela représente 7,9 % des loyers.

En 2018 et 2019, il n'y a quasiment pas eu de travaux de gros entretien entrant dans le cadre de la provision pour gros entretien. Les travaux initialement prévus dont notamment les réhabilitations Leclerc, De Gaulle, Ferry et Espérance 27 démarreront en 2020.



## LE GROS ENTRETIEN

En €/lgt

En 2018, ce ratio a fortement baissé passant de 500 € à 257 € au logement et il baisse encore pour atteindre un niveau de 204 € au logement en 2019.

Comme indiqué précédemment, il y a eu très peu de travaux de gros entretien en 2018 et 2019.

Devraient également démarrer en 2020, les réhabilitations de 108 logements à Brumath.



## LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BATIES (TFPB)

En €/lgt

Pour les 59 % de logements qui sont actuellement soumis à la TFPB, la moyenne au logement atteint 432 €. Ce ratio est à prendre avec précaution. Depuis 2016, un dispositif fiscal permet un abattement de la taxe foncière de 30% dans les QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) en échange d'actions complémentaires menées au sein du quartier en question. Le quartier Libermann entre dans ce dispositif. Le montant annuel de l'abattement obtenu est de 130 K€. Sans cet abattement, le ratio au logement est de 508 €.



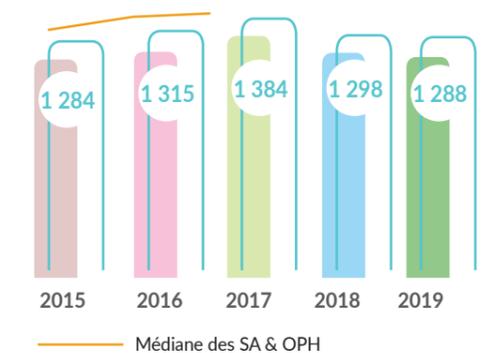
## LES COÛTS DE GESTION

En €/lgt

Le coût de gestion représente les coûts liés à la gestion du patrimoine : les frais généraux, les consommables, les charges externes, les fournitures et la main d'oeuvre d'entretien courant, les frais de structure et les taxes diverses.

Au global, on obtient un coût de gestion locatif en baisse atteignant 1 288 € par logement, contre 1 298 € en 2018.

Le coût de gestion locatif n'augmente que de 113 K€ au global soit 3% d'augmentation alors qu'en parallèle le nombre de logements augmente de 4% passant de 2 799 logements à 2 909. Les charges de personnels augmentent de 82 K€ et la CGLLS augmente de 50 K€ mais globalement les charges restent maîtrisées.



Le Muhlbaechel - Vendenheim

## LES PRODUITS FINANCIERS

En €/lgt

Les produits financiers ont augmenté de 9% en 2019 pour atteindre un montant de 110 € au logement. Le résultat financier passe de 293 K€ en 2018 à 320 K€ en 2019.

Malgré une optimisation de la trésorerie par des placements sur livret à taux bonifiés, la prise de décision de placement reste compliquée car les taux sont bas. La situation financière est peu propice aux placements. La société recherche la meilleure rentabilité en se positionnant obligatoirement sur des produits au capital garanti.



## LE PREVISIONNEL ACTUALISÉ SUR 6 ANS

Le plan d'actions d'Habitat de l'III prévoit un fort développement des constructions tant en locatif qu'en accession sociale sécurisée avec un renforcement de l'activité d'accession à partir de 2022 et une baisse de l'activité locative. Afin de vérifier les impacts sur la structure financière et sur l'auto-financement, nous avons construit un prévisionnel via l'outil commun à la profession (Visial).

Les principales hypothèses de taux retenues sont des hypothèses communes au groupement Habitat Réuni.

Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- L'intégration de la RLS en déduction des loyers : elle passe de 709 K€ en 2020 à 1 204 K€ en 2025. Cette hausse est liée à l'évolution du patrimoine et à la prise en compte de l'objectif de l'État

de passer de 800 M€ de baisse d'APL à 1 300 M€ sur la période 2020-2022, puis 1 600 M€ par année.

- Les livraisons de 951 logements locatifs et de 584 logements en accession sur 6 ans.
- D'un taux du livret A de 0,50 % en 2020 puis 1,06 % à partir de 2021 sur les opérations nouvelles.
- Des besoins travaux sur le patrimoine existant de plus de 16,5 M€ entre 2020 et 2025. Ces travaux comprennent notamment les réhabilitations des groupes Leclerc, Ferry et De Gaulle (2,7 M€), des groupes de Brumath (4 M€), et la réhabilitation lourde de 54 logements des PLR (3 M€), ainsi que des démolitions au sein du quartier Libermann à partir de 2021 (4 M€).

Le prévisionnel réalisé permet de mettre en évidence un autofinancement

confortable pour les six prochaines années à venir entre 13% et 30%.

L'impact de la RLS est également non négligeable, c'est pourquoi nous prévoyons un ralentissement de la construction locative en faveur de l'accession. Les livraisons locatives passent à 80 logements par an à partir de 2025, quant à l'accession nous prévoyons 120 livraisons par année à partir de 2022.

Le potentiel financier passe de 12 M€ à 17 M€, cette hausse s'explique par de forts investissements sur l'année 2020 qui sont moindres les années suivantes. De nombreuses réhabilitations consommatrices de fonds propres doivent démarrer en 2020. Sur les années suivantes, la consommation de fonds propres reste maîtrisée grâce à un bon équilibre dans nos montages d'opération.

En K€	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>TOTAL PRODUITS LOCATIFS</b>	<b>14 891</b>	<b>15 951</b>	<b>17 172</b>	<b>17 815</b>	<b>18 866</b>	<b>19 133</b>
Personnel	- 3 922	- 3 997	- 4 073	- 4 150	- 4 229	- 4 250
Entretien courant et gros entretien	- 1 557	- 1 196	- 1 238	- 1 301	- 1 367	- 1 547
TFPB	- 899	- 924	- 931	- 944	- 950	- 1 003
Annuités	- 6 117	- 6 677	- 7 802	- 8 779	- 9 708	- 8 467
Autres frais généraux non récupérables	- 2 241	- 2 303	- 2 373	- 2 433	- 2 495	- 2 525
<b>TOTAL CHARGES LOCATIVES</b>	<b>- 14 736</b>	<b>- 15 097</b>	<b>- 16 417</b>	<b>- 17 607</b>	<b>- 18 749</b>	<b>- 17 792</b>
Production immobilisée	461	617	517	335	215	214
Marge sur accession	2 404	2 295	2 318	2 359	2 359	2 359
Autres produits et charges courants	66	169	210	240	76	342
Produits financiers	300	300	300	300	300	326
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>3 386</b>	<b>4 235</b>	<b>4 100</b>	<b>3 442</b>	<b>3 067</b>	<b>4 582</b>
<b>AUTOFINANCEMENT / TOTAL LOYERS</b>	<b>23%</b>	<b>27%</b>	<b>24%</b>	<b>19%</b>	<b>16%</b>	<b>24%</b>
<b>AUTOFINANCEMENT (hors accession) / TOTAL LOYERS</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>12%</b>
<b>POTENTIEL FINANCIER en fin d'exercice à terminaison (05)</b>	<b>12 046</b>	<b>10 281</b>	<b>8 655</b>	<b>8 806</b>	<b>8 720</b>	<b>17 314</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT en fin d'exercice à terminaison (05)</b>	<b>13 145</b>	<b>11 463</b>	<b>10 047</b>	<b>10 265</b>	<b>10 212</b>	<b>19 445</b>

Actualisation 04/2020



Le Sépia - Geispolsheim

## BUDGET 2020

Le budget 2020 a été construit sur un nouveau modèle afin de faciliter l'élaboration du budget pour les services. Les fiches à compléter bénéficient de liens automatiques, une liste explicative des comptes a été établie et les charges récupérables ne sont plus budgétées.

Le budget 2020 est à nouveau fortement impacté par la réduction de loyer de solidarité qui représente 7% des loyers des logements : - 1 003 K€. L'activité de syndic impacte également le budget 2020 avec une activité qui restera encore déficitaire. Nous avons également intégré le démarrage des démolitions dans le QPV Libermann.

Le budget 2020 est en baisse par rapport au budget 2019 notamment lié à de fortes dépenses d'investissement. Il se traduit par un résultat de 2 891 K€.

A ce jour, nous savons que les résultats du budget seront significativement grevés par la crise sanitaire liée à la covid 19. Les marges dégagées par la livraison des opérations d'accession seront pour certaines reportées à 2021 car les chantiers ont pris du retard. Des achats pour la sécurité des salariés ont été nécessaires, la vacance des logements a augmenté pendant le confinement ... Nous n'avons pas encore d'estimation détaillée du coût (celle-ci sera réalisée dans les prochaines semaines), mais il est certain que la crise ne sera pas sans conséquence sur le résultat d'Habitat de l'III.

Le budget 2020, tel qu'il a été réalisé et validé fin 2019, est basé sur les faits marquants suivants :

- En 2020, la RLS globale augmentera et représentera 1,3 Mds d'euros pour les bailleurs contre 800 M€ en 2019 soit une hausse de 62,5%. Pour Habitat de l'III, nous prévoyons un montant de RLS de 1 003 K€ qui vient en déduction des loyers.
- Les mises en location prévisionnelles de 265 logements qui représentent un impact loyers de plus 696 K€.

- Les livraisons en accession à la propriété de 5 opérations, soit 55 logements dont 6 invendus (estimation faite de manière prudentielle) soit une marge de 1 140 K€ auxquels il faut ajouter 22 levées d'option concernant les PSLA : 2 pour les Dentelles de Ninkasi et 20 pour Le Bois Habité qui dégageront une marge prévisionnelle de 722 K€.

- 3 ventes HLM sont prévues au budget 2020 : à Illkirch-Graffenstaden au 26 rue de l'Esperance pour 206 K€ et au 32 rue de l'Esperance pour 165 K€ ainsi qu'une vente au 2 rue Neuve à Vendenheim pour 240 K€. Cela représente un montant total de 611 K€. La maison située à Vendenheim concerne une acquisition réalisée en 2017 pour laquelle la valeur nette comptable reste importante : 241,6 K€.

- Une augmentation des loyers de 1,53 %
- Une stabilité du livret A à 0,75 %.

- La prise en compte d'un taux de vacance stable à 0,25 % pour les logements et à 6,5 % pour les stationnements.

- Une augmentation de la masse salariale de 10%. Les embauches 2020 impactent le budget à hauteur de 440 K€ : comptable, chargé de développement, économiste, directeur commercial, gestionnaire technique, auditeur interne...

- Nous avons intégré 48 K€ de diagnostics amiante afin d'avoir une démarche proactive et de faire les diagnostics systématiquement à chaque relocation et non plus au cas par cas.

- Le budget comprend également 60 K€ de dépenses liées au démarrage du multiservices au 1<sup>er</sup> septembre 2020.

- Un accompagnement concernant la mise en place du nouvel ERP est prévu à hauteur de 50 K€.

- Les travaux entrant dans la PGE passent de 779 K€ à 766 K€. Il s'agit essentiellement de PGE non consommée en 2019 et décalée en 2020 en réajustant les montants. Les travaux concernent essentiellement les réhabilitations des

Ferry (123 K€), Espérance 27 (81 K€), Nouveau Hoeltzel (93 K€), De Gaulle (31 K€) et ajout du démarrage des travaux pour les anciens logements de la Semath (217 K€). Nous prévoyons également le nettoyage des toitures aux Vignes (1 groupe concerné à 60 K€) et à l'Ile aux Pêcheurs à Ostwald (30 K€).

- La cotisation CGLLS augmente fortement de 310 K€ en 2019 à un montant de 613 K€ en 2020. La cotisation de base a connu une hausse du taux passant de 2,2% à 2,88% et la cotisation additionnelle 2020 quant à elle est basée sur l'autofinancement N-2, soit 2018 qui a été une année exceptionnelle en termes de résultat.

- L'activité de syndic a démarré en juillet 2018. Nous gérons actuellement un portefeuille de 39 copropriétés pour un total de 983 lots. Pour le budget 2020, nous prévoyons un objectif de développement de 1 378 lots à fin 2020 représentant un montant total d'honoraires de base de 162 K€. Le résultat prévisionnel global 2020 est de - 142 K€.

- Les relogements démarrés en 2019 en vue de la future démolition du 37 Libermann vont se poursuivre en 2020. Nous avons également estimé que le démarrage des travaux représentait 10 % des travaux en 2020 et que le coût global de la démolition était de 30 K€ par logement étant donné que nous n'avons pas encore de données exactes. Nous avons donc un coût global pour le 37 Libermann de 245 K€. Pour le 21C&D Libermann les dépenses liées à la démolition s'élèveront à 23 K€ en 2020. La subvention qui vient partiellement couvrir ces dépenses suit l'avancement des dépenses et représente 107 K€ en 2020 pour le 37 Libermann et 13 K€ pour le 21 C&D Libermann. Les dépenses prévues peuvent faire l'objet d'une provision. Elle est de 358 K€ et est comptabilisée en 687500. Ces montants sont à prendre avec précaution, il s'agit d'une vision pessimiste.

## BUDGET 2020 -

### RÉSULTAT NET

	Montants en K€
PRODUITS D'EXPLOITATION	20 651
Dont RLS (Réduction de Loyer de Solidarité)	- 1 003
PRODUITS FINANCIERS	182
AUTRES PRODUITS DE GESTION	811
PRODUITS EXCEPTIONNELS	762
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>22 406</b>
CHARGES D'EXPLOITATION	16 679
Dont entretiens et réparations	1 429
Dont charges de fonctionnement NR	2 326
Dont charges du personnel	4 190
Dont dotations aux amortissements et provisions	7 339
CHARGES FINANCIERES	1 844
CHARGES EXCEPTIONNELLES	724
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX FRUITS DE L'EXPANSION	269
<b>TOTAL DES CHARGES NR</b>	<b>19 515</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2 891</b>
<b>DONT ACTIVITE DE SYNDIC</b>	<b>- 142</b>



Le Domaine du Moulin - Achenheim



Résidence Albertini - Ichtratzheim

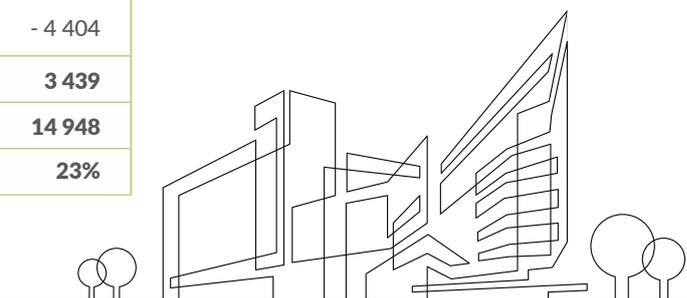
## BUDGET 2020 -

### AUTOFINANCEMENT

	Montants en K€
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 891</b>
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 342
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	- 1 393
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	426
Produits des cessions d'éléments d'actif	- 611
Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	- 811
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>7 843</b>
Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés	- 4 404
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>3 439</b>
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>14 948</b>
<b>AUTOFINANCEMENT EN % DES LOYERS</b>	<b>23%</b>



Les Carrés d'Alice - Eschau



## Des équipes à votre service



*Résolument humain*