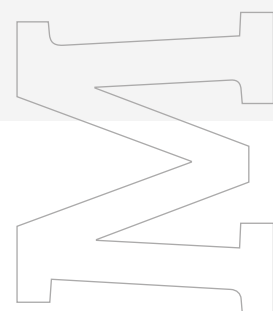
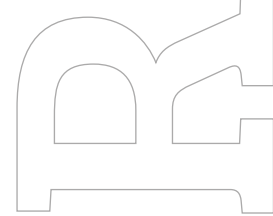




RAPPORT | 20
ANNUEL | 20





05

1/ MOT DES PRÉSIDENTS

des Conseils d'Administration
et de Surveillance.

09

2/ GOUVERNANCE

Répartition du capital, instances
de gouvernance et commissions.

13

3/ CHIFFRES CLÉS

Patrimoine, logements livrés, mises
en chantier, investissements, résultats,
endettement et projets en cours.

19

4/ FAITS MARQUANTS

Gestion de crise covid, actualisation
CALÉOL, ferme d'insertion, politique
de loyers, élections, requalification
de quartier et opération immobilière.

29

5/ DÉVELOPPEMENT

Le Clos de l'Abbaye - Altorf
L'Orée du Baggersee - Illkirch
Le Moka - Strasbourg 2 Rives

35

6/ GESTION LOCATIVE

Livraisons, demandes et attributions,
ratios et composition familiale
des occupants.

45

7/ ACCESSION ABORDABLE

Logements en accession,
commercialisation, signatures,
zoom sur les livraisons, profil
des acquéreurs.

49

8/ SYNDIC


Parc des lots et copropriétés,
répartition géographique, nouvelles
entrées et volume du chiffre d'affaires.

53

9/ ANALYSE FINANCIÈRE

Autofinancement, résultat comptable,
potentiel financier, trésorerie, emprunts,
patrimoine, entretien, taxes, coûts de
gestion, produits financiers
et prévisionnel.





MOT DES PRÉSIDENTS

DES CONSEILS D'ADMINISTRATION
ET DE SURVEILLANCE

1.

Thibaud PHILIPPS

PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION



“
AU QUOTIDIEN, **HABITAT DE L'ILL** SERA LE PARTENAIRE DE TOUTES LES COMMUNES, DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DE L'ÉTAT AVEC UNE AMBITION AFFIRMÉE DE RÉPONDRE AUX ENJEUX DE CHACUN DANS LEUR POLITIQUE DU LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE.

Lors de mon précédent mandat au sein de la municipalité d'Illkirch-Graffenstaden, j'avais déjà pu apprécier au sein du conseil d'administration de la Coopérative **Habitat de l'III** les nombreux projets portés par les équipes qui développent une énergie incroyable pour accompagner les collectivités locales et les communes dans leur politique de l'habitat mais aussi le rayonnement et le dynamisme d'**Habitat de l'III**.

C'est donc avec une certaine fierté que je vous présente ce premier rapport d'activité sous ma présidence.

La loi ELAN a très profondément modifié le paysage du logement aidé, en diminuant gravement les ressources des bailleurs et en lançant un vaste mouvement de regroupement d'acteurs du logement social.

Cependant, notre coopérative **Habitat de l'III** avait su être dès 2016 dans l'anticipation et être précurseur en adhérant au groupe HABITAT RÉUNI avec lequel nous collaborons étroitement dans les nouveaux projets et groupes de travail.

Cette adhésion permet aux élus de la gouvernance de pouvoir agir en toute indépendance dans une démarche portée par nos valeurs coopératives.

Grâce à cette anticipation et notre agilité, nous pouvons continuer à nous développer, à apporter de vraies réponses au territoire en accompagnant les attentes et les besoins en logements des jeunes ménages, de nos aînés mais aussi aux personnes fragiles qui ne peuvent plus accéder à un logement à prix maîtrisé.

Les équipes d'**Habitat de l'III** en partenariat avec la ville d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN et la Fédération Nationale des Coopératives HLM, ont été le premier opérateur du Grand

Est à créer un Organisme Foncier Solidaire « La Coopérative Foncière » qui apportera de vraies réponses pour accompagner les familles à revenus médians pour acquérir un logement à prix maîtrisés sur notre territoire tendu.

À l'heure où les prix ne cessent d'augmenter, je mesure pleinement le rôle nouveau qui m'incombe et les responsabilités qui seront les miennes.

Le logement est devenu une préoccupation majeure pour tous. Les élus locaux sont souvent les premiers interpellés par leurs administrés qui cherchent à maîtriser leur dépense de logement ou à accéder à un logement qui correspond à leurs besoins.

Cette demande est souvent une demande immédiate qui s'exprime sur tout le territoire.

Dorénavant, notre rayonnement s'étendra du Nord au Sud de l'Eurométropole de Strasbourg car grâce à la concrétisation d'un partenariat fort avec la ville d'ERSTEIN avec le rachat du patrimoine de la Société d'Economie Mixte ERSTEIN HABITAT nous pourrons accompagner les communes en proximité.

D'autres perspectives de collaboration avec d'autres communes pourraient naître en 2021 dans une volonté d'ouverture de la gouvernance permettant le rayonnement et la consolidation de notre coopérative.

C'est pourquoi au quotidien, **Habitat de l'III** sera le partenaire de toutes les communes, des collectivités locales et de l'Etat avec une ambition affirmée de répondre aux enjeux de chacun dans leur politique du logement sur le territoire.

Je m'y engage aux côtés de la direction générale et des équipes de notre très belle coopérative.

Sylvie SEIGNEUR

PRÉSIDENTE DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE



“
LA COOPÉRATIVE **HABITAT DE L'ILL** A FAIT ET FAIT PREUVE DE CRÉATIVITÉ POUR S'INSCRIRE DANS LA CONTINUITÉ D'UNE BONNE GESTION ET MENER À BIEN SES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES.

Bonjour à toutes et à tous,

Je ne reviendrai pas sur cette crise sanitaire qui impacte nos relations sociales et professionnelles.

La coopérative **Habitat de l'III** a fait et fait preuve de créativité pour s'inscrire dans la continuité d'une bonne gestion et mener à bien ses orientations stratégiques.

Toutes les équipes se sont mobilisées afin d'offrir des services de qualité à nos locataires, ainsi qu'aux accédants à la propriété à travers le Bail Réel Solidaire (BRS).

La nouvelle gouvernance a fait le choix d'un rapprochement de toutes les forces vives : salariés, partenaires, représentants des usagers de la coopérative, élus, afin de développer une dynamique d'ouverture vers d'autres collectivités comme Erstein, Eschau, Geispolsheim, Reichstett, Brumath.

La bonne santé financière d'**Habitat de l'III** permet d'initier des investissements dans des projets innovants.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain va remodeler le quartier Libermann dans les mois et années à venir. Les relogements ont d'ores et déjà débuté.

Tous les personnels d'**Habitat de l'III**, agents de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden, des services de l'Urbanisme, partenaires et élus vont être sollicités à la hauteur de nos ambitions pour réaliser un quartier qui favorise la diversité sociale, l'intérogénérationnel, avec l'implantation de services, d'équipements favorisant ainsi le lien social.



GOUVERNANCE

RÉPARTITION DU CAPITAL, INSTANCES
DE GOUVERNANCE ET COMMISSIONS

2.



2 Sites

SIÈGE SOCIAL ET ADMINISTRATIF

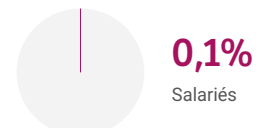
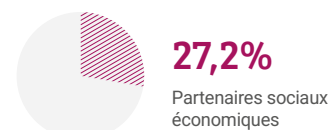
7 rue Quintenz - BP 90115
67403 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

AGENCE

8 rue des Roseaux - BP 90115
67403 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Répartition du capital

AU 31/12/2020



Ville d'illkirch-Graffenstaden	609 059	47,9 %
Partenaires sociaux économiques	346 193	27,2 %
Caisse d'Epargne Grand Est	128 205	10,1 %
Crédit Coopératif	128 205	10,1 %
Réseau GDS	25 641	2,0 %
ES Energies Strasbourg	25 641	2,0 %
SERS	25 641	2,0 %
SOMCO	12 820	1,0 %
Habitat Réuni	40	0,0 %
Collectivités publiques	179 487	14,1 %
Commune de La Wantzenau	25 641	2,0 %
Conseil départemental du Bas-Rhin	25 641	2,0 %
Commune de Mundolsheim	25 641	2,0 %
Commune de Vendenheim	25 641	2,0 %
Commune d'Ostwald	25 641	2,0 %
Eurométropole de Strasbourg	25 641	2,0 %
Ville de Brumath	25 641	2,0 %
Locataires - Accédants	135 705	10,7 %
Salariés	1 840	0,1 %
TOTAL	1 272 284	100 %

Les Instances de Gouvernance

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – 20 membres

COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

Monsieur Patrick **DEPYL** (La Wantzenau)
Monsieur Philippe **PFRIMMER** (Vendenheim)
Madame Lucette **TISSERAND** (Eurométropole de Strasbourg)

VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Monsieur Thibaud **PHILIPPS**, *Président*
Madame Françoise **SCHERER**, *Vice-Présidente*
Monsieur Lamjad **SAIDANI**
Madame Valérie **HEIM**
Monsieur Jean-Louis **KIRCHER**
Monsieur Ahmed **KOUJIL**
Monsieur Yvon **RICHARD**
Monsieur André **STEINHART**
Madame Séverine **MAGDELAINE**
Madame Pascale-Eva **GENDRAULT**

PARTENAIRES SOCIAUX ÉCONOMIQUES

Monsieur André **GIRONA** (SOMCO)
Monsieur Julien **PAUL** (Habitat Réuni)
Monsieur Michel **PIGUET** (Es Energies Strasbourg)
Monsieur Franck **WENDLING** (Caisse d'Epargne d'Alsace)

PARTICULIERS

Monsieur Alain **KOCH** (accédant)
Madame Béatrice **WEISSANG** (locataire)
Monsieur Roger **OUHEIRERRE** (salarié)

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE – 14 membres

COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

Madame Catherine **GEIGER** (Ostwald)

VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Madame Sylvie **SEIGNEUR**, *Présidente*
Monsieur Serge **SCHEUER**, *Vice-Président*
Madame Stéphanie **CLAUS**
Monsieur Hervé **FRUH**
Madame Lisa **GALLER**
Monsieur Cédric **HERBEAULT**
Monsieur Thomas **LEVY**
Madame Marie **RINKEL**
Monsieur Emmanuel **BACHMANN**

PARTENAIRES SOCIAUX ÉCONOMIQUES

Monsieur Christian **HAENTZLER** (SERS)
Monsieur Sébastien **GRUN** (Crédit Coopératif)

PARTICULIERS

Madame Martine **GRILLOT** (Accédante)
Madame Audrey **PEREA** (Accédante)

Les Commissions

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Monsieur Lamjad **SAIDANI**, *Président*
Monsieur Laurent **KOHLER**, *Vice-Président*
Monsieur André **STEINHART**
Madame Marie **RINKEL**
Madame Sylvie **SEIGNEUR**
Monsieur Mathieu **FELIX**

MEMBRES SUPPLÉANTS

Monsieur Alain **KOCH**
Monsieur Roger **OUHEIRERRE**
Madame Emilie **BAYART**

VOIX CONSULTATIVES

Madame Pascale-Eva **GENDRAULT**
Madame Séverine **MAGDELAINE**

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Monsieur Ahmed **KOUJIL**, *Président*
Monsieur Lamjad **SAIDANI**
Monsieur Jean-Louis **KIRCHER**
Madame Françoise **SCHERER**
Madame Sylvie **SEIGNEUR**
Madame Béatrice **WEISSANG**

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

Monsieur Jean-Marie **VELTZ**, représentant de la Confédération Syndicale des Familles 67

Madame Béatrice **WEISSANG**, représentante des locataires élus aux Conseils d'Administration et de Surveillance

Madame Brigitte **BREUIL**, représentante de la Confédération Nationale du Logement

Monsieur Daniel **BONNOT**, représentant de la l'association Consommation Logement Cadre de Vie

Un membre de la Direction d'**Habitat de l'ill**

Un représentant des services de la gestion locative

Un représentant des services concernés en fontions des thèmes abordés.



CHIFFRES CLÉS

PATRIMOINE, LOGEMENTS LIVRÉS, MISES EN CHANTIER,
INVESTISSEMENTS, RÉSULTATS, ENDETTEMENT
ET PROJETS EN COURS

3.



Patrimoine locatif

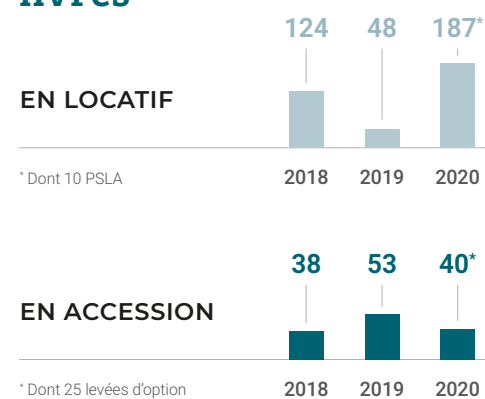
AU 31/12/2020

Ville	Logements
Illkirch-Graffenstaden	2 117
Strasbourg	222
Brumath	143
Ostwald	58
Plobsheim	56
Entzheim	43
Lingolsheim	39
Holtzheim	35
Geispolsheim	37
Eschau	57
Achenheim	20
Reichstett	14
Herbsheim	13
Mittelhausbergen	13
Vendenheim	45
Rhinou	11
Eckbolsheim	13
Hoerd	8
Kolbsheim	6
Willgottheim	5
La Wantzenau	4
Hangenbieten	26
Weyersheim	24
Geudertheim	10
Lipsheim	4
TOTAL	3 023

Livraisons cumulées en accession

Ville	Logements
Illkirch-Graffenstaden	302
Strasbourg	194
Ostwald	53
Vendenheim	31
Obernai	28
Lingolsheim	23
Achenheim	13
Ichtratzheim	8
Lipsheim	8
Mundolsheim	6
Kolbsheim	3
Eschau	6
Geispolsheim	9
TOTAL	684

Nombre de logements livrés



245
logements

soit 8 opérations
locatives et
4 opérations
d'accession



34,2
M€



69



3 613
K€



2 474
K€



6 903

Mises en
chantier

Investissement
2020

Nombre de
Collaborateurs

Auto-
financement

Résultat

Nombre
de personnes
logées



Projets en cours

12 OPÉRATIONS
LOCATIVES EN COURS

POUR UN TOTAL DE :
304 LOGEMENTS

7 OPÉRATIONS
D'ACCESSION EN COURS

POUR UN TOTAL DE :
107 LOGEMENTS



Montant de l'encours de la dette

AU 31/12/2020 EN K€

Prêteur	En cours
Caisse des Dépôts & Consignation	120 873
Banque Arkea	13 061
Caisse d'Epargne Alsace	8 658
Crédit Coopératif	7 947
Banque Postale	7 837
Dexia France	1 537
Plurial	1 441
Carsat	923
Action Logement	710
GIC	698
Aliance	372
1% ALSACE	363
Banque Populaire	361
Chambre de Commerce et d'Industrie	126
Crédit Agricole	118
MSA	51
Multilogis	38
Cilcob	2
TOTAL	165 117

Niveau d'endettement

2016	2017	2018	2019	2020
35,7 %	38,2 %	37,9 %	38,1 %	37,7 %



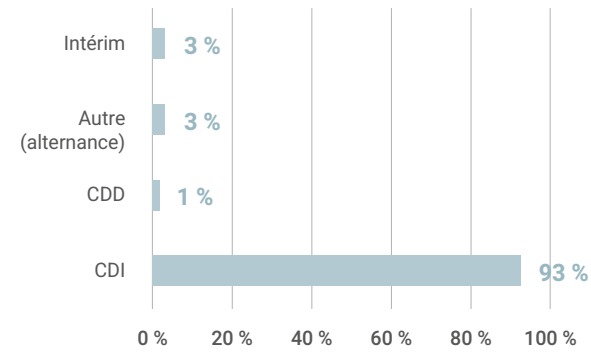
Effectifs 2020

AU 31/12/2020

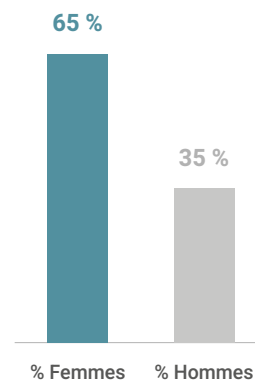


Répartition par contrat

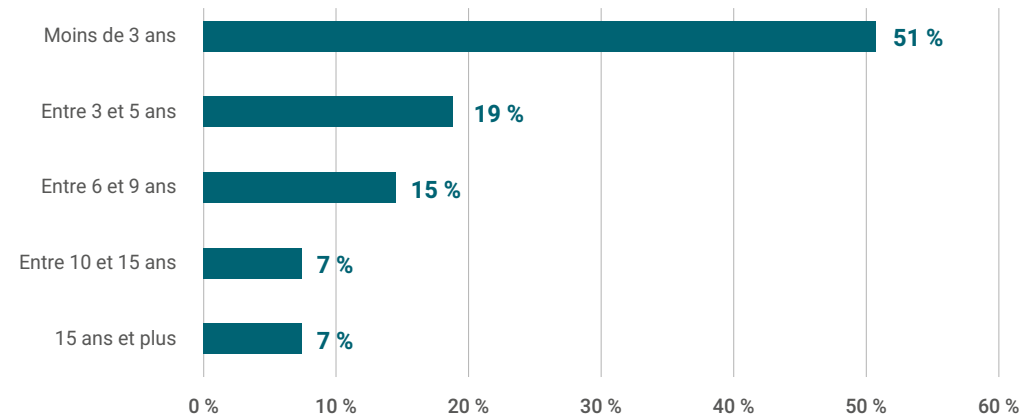
AU 31/12/2020



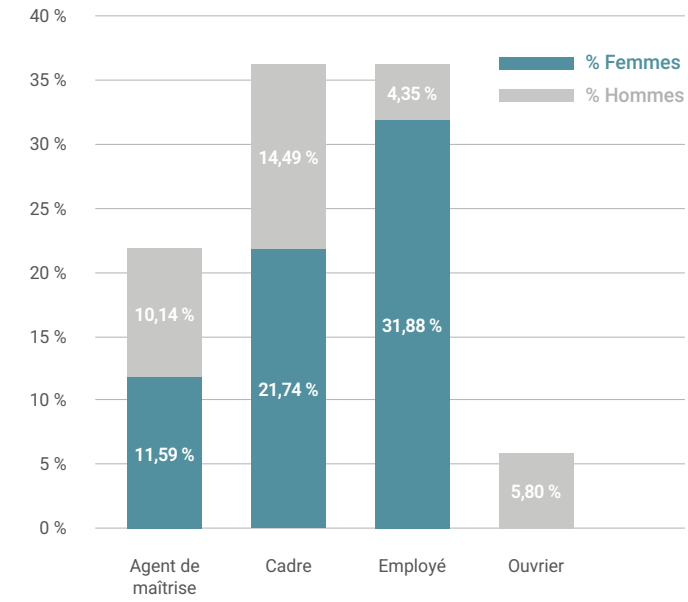
Répartition H/F



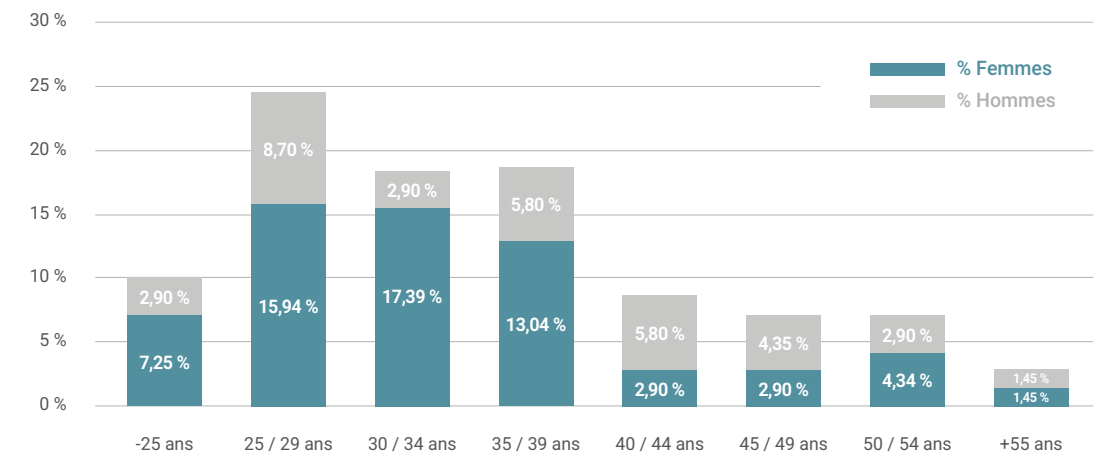
Ancienneté MOYENNE : 5 ANS



Répartition par CSP



Répartition par tranche d'âge



Evolution des effectifs

Période	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017	Déc. 2018	Déc. 2019	Déc. 2020
Effectifs présents	53	54	56	59	61	69

TURN OVER 2019

26 %

16 entrées en CDI et 16 départs en CDI

TURN OVER 2020

22,8 %

20 entrées dont 2 CDD, 2 intérim, 2 alternants et 11 départs dont 3 CDD



FAITS MARQUANTS

GESTION DE CRISE COVID, ACTUALISATION CALÉOL,
FERME D'INSERTION, POLITIQUE DE LOYERS,
ÉLECTIONS, REQUALIFICATION DE QUARTIER
ET OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

4.



Adoption du règlement intérieur de la CALEOL actualisé

Dans le contexte de la crise sanitaire liée au Covid19, les bureaux d'**Habitat de l'III** sont fermés au public et les attributions de logement ont été suspendues.

Afin d'anticiper la reprise de l'activité, de permettre aux ménages en attente d'une attribution de logement de pouvoir se reloger dès la fin de la période de confinement, et de limiter l'impact économique lié à la vacance commerciale des logements, **Habitat de l'III** a souhaité faire évoluer le cadre des attributions en organisant la tenue de Commissions d'Attributions numériques.

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, les séances de la commission d'attribution peuvent prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le Département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique (article L 441-2 du CCH).

Ce dispositif a permis en outre, dans le cadre de la gestion courante post-confinement ;

- D'attribuer les logements avec plus de réactivité en augmentant la fréquence des CAL
- De limiter la vacance pour les logements immédiatement disponible
- De permettre aux membres de la CALEOL de voter à distance, sans se déplacer

Le règlement intérieur de la CALEOL mis à jour des nouvelles dispositions légales a été présenté au Conseil d'Administration pour validation en date du 22 avril 2020.

Le Conseil d'Administration, a adopté à l'unanimité, le nouveau règlement intérieur de la CAL, sous réserve de l'obtention de l'accord du Préfet sur les modalités de dématérialisation.

Par courrier datant du 10 août 2020, La Préfète du Bas-Rhin, a émis un avis favorable à la mise en œuvre d'une CAL dématérialisée au sein d'**Habitat de l'III**.

Habitat de l'III et Emmaüs Mundo désormais partenaires



Emmaüs Mundolsheim, en lien avec Emmaüs Habitat, a sollicité **Habitat de l'III**, membre du groupement Habitat Réuni, pour appuyer sur le volet immobilier d'un projet de résidence aidée à destination de détenus en fin de peine.

Habitat de l'III et Emmaüs Mundolsheim travaillent main dans la main à la création d'une ferme d'insertion doublée d'un lieu d'hébergement à Bénerville (commune de Saulxures), dans la Communauté de Communes de la Vallée de la Bruche. Ce projet s'est concrétisé mercredi 02 décembre, par la signature d'une convention de partenariat entre les deux structures.

Zoom sur le projet

Le terrain concerné est un ancien site de cure aujourd'hui à l'abandon, propriété de la Communauté de Communes de la Vallée de la Bruche. Soucieuse de trouver une destination à ce terrain et de développer des activités durables sur le secteur, la ComCom soutient fortement ce remarquable et ambitieux projet.

1. CRÉATION D'UN PÔLE LOGEMENTS

Une maison de maître présente sur le site sera restructurée en résidence abordable d'une dizaine de logements pour loger les personnes en insertion et un hôte (création d'appartements et d'espaces communs).

2. CRÉATION D'UN PÔLE FERME D'INSERTION

Une ferme d'insertion développera une activité d'élevage et de maraîchage biologique, ainsi que des prestations de service et de formation. Elle emploiera les personnes logées sur le site et les habitants de la Vallée par le biais d'emplois aidants.

Le projet d'accueil en logement à visée d'insertion globale de PPSMJ (Personnes Placées Sous-Main de Justice), soutenu par la Direction de l'Administration Pénitentiaire et le Ministère de la Justice, est né de la volonté de continuer à développer les alternatives à l'enfermement et de répondre

au mieux aux problématiques associées qui présentent des freins majeurs dans la préparation de leur insertion en fin de peine : l'accès au logement est l'une des difficultés principales que rencontrent les personnes en fin de peine.

Les étapes du projet

Deux ans de préparation, de rencontres et de réflexions portées en commun avec l'ensemble des acteurs de la Vallée de la Bruche, ont été nécessaires pour élaborer le projet global d'accueil des personnes les plus éloignées de l'emploi.

Depuis 2018, le site dit « de Bénerville » a fait l'objet de nombreuses visites et prises de contact avec les partenaires locaux et les réalisations se sont succédées :

- **Le 19 décembre 2019** : la DIRECCTE octroie l'agrément chantier d'insertion, pour 12 postes en CDDI.
- **Le 6 mars 2020** : création et réalisation du chantier d'insertion et démarrage des activités agricoles in situ et hors situ pour les services aux collectivités et particuliers.
- **Le 9 mars 2020** : ouverture du chantier d'insertion et démarrage des activités agricoles, forestières, maraîchères, avec l'embauche de 10 salariés en CDDI, résidents de la Vallée de la Bruche et bénéficiaire du RSA, qui réunissent les critères de personnes très éloignées de l'emploi.

Ce projet transversal mobilise fortement les partenaires locaux, en particulier la Communauté de Communes de la Vallée de la Bruche qui accompagne le projet également sur le volet logement et endosse un véritable rôle de facilitateur auprès du Conseil Départemental, notamment grâce à la mise à disposition du foncier par un bail emphytéotique et l'obtention de subventions nécessaires au déploiement du projet qui verra le jour fin 2022.





Gestion de la crise COVID

La crise sanitaire de la COVID 19 a fortement marqué l'année 2020 en France et à travers le monde.

Habitat de l'III n'a bien sûr pas été épargnée, mais grâce à son dynamisme et à la mobilisation de la Direction, des collaborateurs et de la gouvernance, nous avons pu traverser cette crise en limitant les conséquences pour nos sociétaires et pour notre structure.

L'objectif premier a été de mettre en sécurité l'ensemble de nos sociétaires et d'assurer la continuité de l'activité en maintenant notre qualité de service.

Dans ce cadre-là, la Direction et les Ressources Humaines ont mis en place un Plan de Continuité d'Activité, après consultation des Instances Représentatives du Personnel.

Ce plan a pour objectif d'identifier les obligations de la coopérative envers ses sociétaires et ses collaborateurs, les processus clés liés au fonctionnement des activités essentielles, ainsi que d'analyser les risques, et ce afin de mettre en place les actions nécessaires à la continuité d'activité.

Pour ce faire près de **80 % de nos collaborateurs** ont poursuivi leur activité en télétravail (en déployant un guide bonnes pratiques pour accompagner la mise en œuvre de ce mode de travail, inexistant au sein d'**Habitat de l'III** jusqu'alors, des aménagements du temps de travail ont été mis en place pour permettre au plus grand nombre d'allier les contraintes personnelles liées à la garde d'enfant notamment).

Des réunions de suivi du Comité de Direction et du CSE ont eu lieu régulièrement, et un accent particulier a été mis sur la communication pour éviter tout isolement social et continuer de partager l'information (vidéos hebdomadaires d'actualité, réunion d'équipe avec la Direction et la DRH, communication externe...). Une cellule d'écoute psychologique a également été mise en place accessible à l'ensemble des collaborateurs.

La Direction et la DRH ont également été moteur au sein du réseau national des coopératives pour déployer en lien avec les organisations syndicales nationales les préconisations et mesures à mettre en œuvre pour accompagner les coopératives dans la gestion de crise.

Les équipes ont œuvré pour limiter les conséquences de l'arrêt des chantiers, se sont rapidement mobilisées pour mettre en place des CALEOL dématérialisées, les AG de copropriétés dématérialisées, les conseils d'administration et Assemblée Générale de la Coopérative.

La mise en place d'astreinte téléphonique ainsi que des interventions d'astreinte a permis de traiter les situations les plus urgentes, le temps d'organiser la reprise d'activité.

Le nécessaire a également été fait pour permettre d'assurer une continuité de l'activité d'accession abordable (rendez-vous Visio, signature électronique, envoi de newsletter, ...).



Agents de médiation

Des agents de médiation ont été mis en place au sein du QPV Libermann afin de pouvoir accompagner les différentes fonctions d'ordre public à faire respecter les mesures de confinement et de nous faire connaître les éventuelles difficultés rencontrées.

INVESTISSEMENT → 80K€



Investissement informatique

Une attention particulière a été portée à nos aînés : nos collaborateurs ont contacté près de 370 ménages Seniors par téléphone pour savoir si ces derniers avaient des besoins particuliers. Les principaux sujets abordés étaient relatifs à des problèmes d'ordre techniques, d'incivilités ou problèmes de voisinage, ou de difficultés pour faire des courses.

La direction a investi massivement dans l'achat d'ordinateurs portables, et dans les équipements liés à la protection.

INVESTISSEMENT → 30K€



Equipements de protection

En parallèle, les Référents COVID au sein de la structure ont fait tout le nécessaire pour obtenir l'ensemble des équipements de protection individuels (masques, gel hydroalcoolique, parois plexiglass, gants, visières, combinaisons...) et ont déployé un kit de communication et des modes opératoires pour permettre à l'ensemble des collaborateurs de reprendre leurs activités en toute sécurité (mesures détaillées dans un Plan de Reprise de l'Activité).

INVESTISSEMENT → 70K€

90,7 %

des votants estiment que **la gestion de la crise par la DG et la DRHC a été efficace**

90,7 %

des votants estiment avoir eu **les informations nécessaires** pour s'organiser **avant la reprise**

97,6 %

des votants estiment que **les infos reçues étaient claires et transparentes**

100 %

des votants ont **gardé un lien avec leurs collègues durant le confinement**



Le temps de la reprise

A l'issue du 1^{er} confinement, l'ensemble des équipes est resté mobilisé pour tirer les enseignements de cette gestion de crise et mieux se préparer en cas de nouvelle vague ou de nouvelles mesures restrictives.

Cela a permis de mettre en place une charte de télétravail, d'accélérer certains process de dématérialisation, de repenser certains modes de fonctionnement et de revoir les habitudes managériales. Il a aussi fallu se réinventer dans la manière d'organiser des actions de cohésion.

Une enquête sur la gestion de crise auprès des collaborateurs a été réalisée à l'issue du 1^{er} confinement et un bilan a été présenté auprès de la gouvernance.

Un ensemble de mesures sanitaires strictes ont été mises en place en interne, et ce conformément au protocole national d'entreprise et ses évolutions.

Les mesures gouvernementales suivantes de couvre-feu, ou autres types de confinements ont pu être gérés de façon plus fluide, grâce notamment aux enseignements tirés de la 1^{ère} vague et de la capacité d'adaptation de l'ensemble des équipes.

L'ensemble des mesures prises conjointement par la Direction, la DRH et la gouvernance, ont permis à **Habitat de l'III** de traverser cette crise sanitaire en sécurité, avec un impact financier limité permettant à la structure d'afficher un résultat annuel stable.

Nous tenions encore à remercier l'ensemble des collaborateurs ayant œuvré quotidiennement pour traverser cette crise sanitaire sans précédent, en maintenant notre qualité de service et en poursuivant nos activités, mais aussi nos projets d'entreprise.



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 de difficultés grandissantes et régulières liées à des incivilités aux alentours du bunker situé au cœur du quartier. Classé Projet d'Intérêt Régional (PRIR), le quartier Libermann va disposer de fonds publics pour participer à sa rénovation.

Signature de la convention ANRU

Le travail mené depuis plusieurs mois nous aura permis d'avancer très concrètement dans un ambitieux programme, avec notamment la signature de la convention pluriannuelle ANRU avec tous les partenaires le 27 mars 2020.

Les interventions programmées pour le PRIR Libermann et qui figurent dans la convention 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.

Les interventions faisant l'objet d'un financement de l'ANRU sur le quartier Libermann sont 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 €
TOTAL	2 104 100 €

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.

Modifications de l'ordre des démolitions

Au dernier trimestre 2020, la Municipalité d'Illkirch-Graffenstaden a engagé une réflexion pour la localisation des équipements publics prévus dans le quartier (maison de l'enfance et maison des services). Cette réflexion a mené à la modification du plan guide pour intégrer tous les équipements au Nord du quartier à proximité de l'Ecole primaire Libermann et déplacer la résidence sénior au Sud à l'emplacement de l'immeuble 37 rue du Général Libermann.

Aussi, la seconde opération de démolition de logements locatifs sociaux à engager par **Habitat de l'III** sera celle de l'immeuble de 26 logements situé au n° 3-5 rue des Roseaux à Illkirch-Graffenstaden afin de libérer le foncier pour les équipements publics au Nord du quartier.

Poursuite de la première opération de démolition

En 2020, les équipes d'**Habitat de l'III** ont poursuivi le relogement des ménages du 37 rue du Général Libermann, en 2019, 12 ménages sur 40 ont été relogés et à la fin de l'année 2020 seule une personne reste à reloger.

Election du Président et du Vice-Président

Le mandat des administrateurs du Conseil d'Administration s'est terminé le 29 septembre 2020 lors des Assemblées Générales.

Dans le cadre du renouvellement de la gouvernance, les membres du Conseil d'Administration qui sont désignés parmi les membres des différents collèges composant l'association coopérative ont élu un Président en son sein, parmi les membres appartenant au Collège de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden.

A cet effet, Monsieur **Thibaud PHILIPPS** qui a déposé sa candidature a été élu **Président du Conseil d'Administration**.

Le **Conseil d'Administration** a également désigné en outre un Vice-Président, Madame **Françoise SCHERER**.



1^{ère}
OPÉRATION EN
Bail Réel
Solidaire
dans le
Grand Est



Opération immobilière « l'Orée du Baggersee » en Bail Réel Solidaire

28 ROUTE DU NEUHOF À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

A ce jour, **Habitat de l'III** est titulaire d'une promesse synallagmatique de vente portant sur ces parcelles auprès de la ville d'Illkirch-Graffenstaden. Un avenant est en cours de régularisation afin de reporter la date de réitération de l'acte prévue initialement au 31 Décembre 2020, afin de permettre de lever l'ensemble des conditions suspensives.

L'opération du 28 Route du Neuhof présente plusieurs enjeux notables pour **Habitat de l'III** :

- Le programme d'accession abordable constitue **la première opération proposée en Bail Réel Solidaire réalisée par la société**, mais aussi une première à l'échelle de la Région Grand Est.
- Une partie de l'offre de logements locatifs s'inscrivent dans le cadre de la reconstitution de l'offre du programme de démolition du secteur Libermann.

- Le programme locatif intègre une offre de logements destinés à un public fragile, en partenariat avec l'Association des Familles des Traumatés Crâniens (AFTC), sous la forme d'un habitat inclusif.

La demande de permis de construire a été déposée le 30 janvier 2020 et l'autorisation accordée le 12 mai 2020, après la tenue d'une réunion publique de présentation aux riverains. Au cours de cette réunion de présentation, les principales préoccupations des participants ont porté sur la vitesse des véhicules circulants sur la Route du Neuhof, les adaptations à apporter à la piste cyclable ainsi que sur les besoins d'aménagement de surface de la rue de la plage.

Un recours gracieux a été adressé à la ville le 09 juillet 2020 et a fait l'objet d'un courrier de rejet le 07 septembre 2020, le délai de recours contentieux est désormais purgé.



La politique des loyers

Concernant la politique des loyers, le Conseil d'Administration d'**Habitat de l'III** a décidé dans sa séance du 19 novembre 2019 d'augmenter les loyers appliqués de 1,53 % au 1^{er} janvier 2020.

Cette hausse correspond à l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2018. L'IRL est l'indice qui sert de référence pour l'évolution des loyers pratiqués.



Dans les différents échanges, il a été convenu de revoir le gabarit du bâtiment en accession, d'un bâtiment conçu en R+4 vers un bâtiment en R+3 avec pour effet la diminution de 7 logements.

Cette modification impacte le calendrier et les résultats financiers de l'opération.

Le calendrier du lancement commercial a également été revu avec un lancement en janvier 2021 à la place de septembre 2020.

Programme accession

Suite à un recours gracieux sur le Permis de construire, le bâtiment accession a été modifié à la demande de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden. Un niveau a été supprimé, modifiant le nombre de logement de 32 à 25. **Habitat de l'III** souhaite modifier le principe de commercialisation de ces logements en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS).





DÉVELOPPEMENT

LE CLOS DE L'ABBAYE - ALTORF
L'ORÉE DU BAGERSÉE - ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
LE MOKA - STRASBOURG 2 RIVES

5.



Le Clos de l'Abbaye

ALTORF

Le projet a pour objectif la construction d'un programme mixte de 31 logements dont 20 en Accession et PSLA avec sous-sol et 11 en locatifs.

Le site est en cœur de village, face à la mairie et nécessite la conservation d'éléments exemplaires avec respect de préconisation de l'Architecte des bâtiments de France.

Une attention particulière a été portée sur l'intégration des bâtiments et la re construction à l'identique de l'ancienne maison située à l'avant afin de préserver la cohérence des façades depuis l'espace public.

31

LOGEMENTS

L'orée du Bagersee

ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Sur le site du projet est actuellement érigé un bâtiment de logements qui sera démoli. Le projet se compose de 2 bâtiments d'habitation totalisant 53 logements :

Un bâtiment en R+3 destiné au locatif social et totalisant 21 logements locatifs et un bâtiment en R+3 destiné à l'accession abordable sécurisée et totalisant 25 logements

Il s'agit du premier programme en Bail Réel Solidaire sur le Grand Est dont le foncier est porté par l'Organisme Foncier Solidaire, la Coopérative Foncière.

53

LOGEMENTS



Le Moka

STRASBOURG 2 RIVES

Au cœur de la SPL 2 Rives, le programme Le Moka concerne 14 logements vendus en accession aidée et un local commercial. Idéalement situé, proche du canal, du tram et du parc de la Citadelle, les logements profiteront de belles terrasses ou loggia.

14

LOGEMENTS



Production de logements locatifs

12 OPÉRATIONS LOCATIVES EN COURS POUR UN TOTAL DE 304 LOGEMENTS

Nom	Commune	Total logements	Livraison
Les Prairies du Canal	Illkirch-Graffenstaden	58	2021
La Passerelle	Geudertheim	12	2021
4 rue du Markstein	Reichstett	8	2021
Route du Rhin 2	Illkirch-Graffenstaden	27	2021
Rue Klem - rue des Vosges	Geispolsheim	9	2021
Le Phare du Bohrie - Loc	Ostwald	12	2022
Rue du travail	Illkirch-Graffenstaden	29	2022
Rue Neuve	Vendenheim	10	2022
Route du Rhin 1	Illkirch-Graffenstaden	20	2022
Rue de la Lisière - Av. Strasbourg	Illkirch-Graffenstaden	21	2022
1 Route du Neuhof	Illkirch-Graffenstaden	14	2022
Huron I	Illkirch-Graffenstaden	84	2023
	TOTAL	304	

Production de logements en accession

7 OPÉRATIONS D'ACCESSION EN COURS POUR UN TOTAL DE 137 LOGEMENTS

Nom	Commune	Total logements	Livraison
L'Épure	Illkirch-Graffenstaden	19	2021
Les Limniades (Acc + PSLA)	Illkirch-Graffenstaden	39	2021
Les Alizés	Illkirch-Graffenstaden	12	2021
Le Phare du Bohrie (Acc + PSLA)	Ostwald	11	2022
Le Panoramik - PSLA	Strasbourg	31	2022
Les Terrasses Fédinoises	Vendenheim	7	2022
Les Verts G (Acc + PSLA)	Mommenheim	18	2022
	TOTAL	137	

RÉCAPITULATIF DES LIVRAISONS PRÉVISIONNELLES DE 2021 À 2024

Année	Accession	Locatif	Total général
2021	70	105	175
2022	135	197	332
2023	146	273	419
2024	86	79	165
TOTAL	437	654	1091

DÉVELOPPEMENT



ARCHIPEL 2
Quartier Wacken à Strasbourg

ZOOM SUR QUELQUES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

LOTISSEMENT
Entrée est de Blaesheim





GESTION LOCATIVE

LIVRAISONS, DEMANDES ET ATTRIBUTIONS,
RATIOS ET COMPOSITION FAMILIALE
DES OCCUPANTS

6.



Le Parc IMMOBILIER

2 928

Logements
conventionnés

95

Logements
non conventionnés

Livraisons locatives 2020

11 OPÉRATIONS POUR UN TOTAL DE 177 LOGEMENTS

Nom	Commune	Livraison	Total logements
Impasse Lignée	Vendenheim	Oct. 2020	18
Le Domaine de la Frênaie	Eschau	Déc. 2020	24
Le Sepia	Illkirch-Graffenstaden	Fév. 2020	10
Résidence Senior Les Vergers	Weyersheim	Nov. 2020	24
L'Oméga	Illkirch-Graffenstaden	Oct. 2020	7
Le Tandem	Eckbolsheim	Juin 2020	13
Villa Oméga	Illkirch-Graffenstaden	Nov. 2020	3
Villa Azur	Illkirch-Graffenstaden	Mai 2020	5
Le Domaine des Canotiers	Hangenbieten	Mai 2020	26
Les Amandiers	Illkirch-Graffenstaden	Fév. 2020	43
Résidence Arnaud Beltrame bat. F	Illkirch-Graffenstaden	Janv. 2020	4
TOTAL			177

A ces 177 logements s'ajoute Côté Village qui est une opération en PSLA et pour laquelle la phase locative des 10 logements a démarré le 10 décembre 2020.

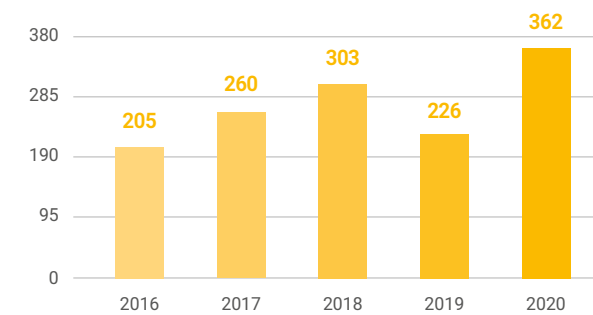
Les Demandes

STOCK DE LA DEMANDE AU 31/12/20

Bas-Rhin	27 867
Illkirch-Graffenstaden	1 244

Les Attributions

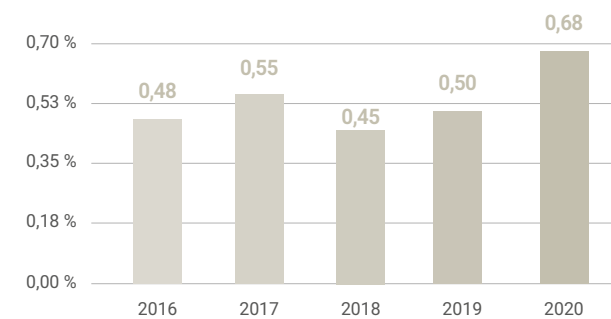
NOMBRE DE BAUX SIGNÉS



En 2020, 362 baux ont été signés dont 177 concernant de nouvelles livraisons et 157 refus ont été enregistrés suite à une proposition de logement contre 68 en 2019. Notre taux d'acceptation est de 67 % contre 81 % en 2019.

Ratios

TAUX DE VACANCE



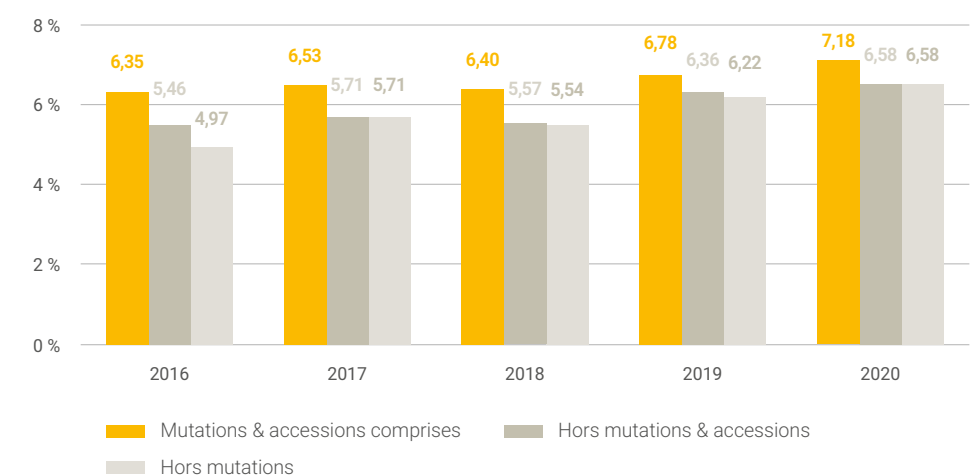
Le taux de la vacance est en augmentation en 2020 avec un taux de 0,68 % mais reste largement inférieur au taux de vacance nationale 2020 : 2,8 % (source USH).

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

Ratios

TAUX DE ROTATION

En 2020, **Habitat de l'ill** a enregistré 217 sorties dont 18 mutations contre 197 sorties dont 12 mutations en 2019. Le taux de rotation moyen sur l'ensemble du patrimoine se situe à 7,18 %.



La situation sanitaire a complexifié le travail et les ressources des ménages se sont dégradées. Les refus qui étaient en baisse depuis 2017 ont connu une hausse pour atteindre le même niveau qu'en 2017.

La CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) qui a dû s'adapter et se tenir un temps en dématérialisé, a proposé un logement à 80 ménages relevant de l'Accord Collectif Départemental contre 70 en 2019.

En 2020, nous avons atteint l'objectif d'attribution fixé par la CIA (13,8 %) en faveur des demandeurs dont les ressources sont inférieures au premier quartile et à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain sur le territoire de l'EMS : 7,6 % pour les ménages relevant du Q1 et 6,5 % à des relogements dans le cadre de l'ANRU soit 14,1 % (objectif de 25 % fixé par la loi ELAN à atteindre d'ici 2024)

Le taux de vacance des logements augmente passant de 0,15 % à 0,33 %. Quant au taux de vacance des emplacements, il passe de 6,56 % à 6,97 %. La vacance structurelle installée des parkings reste difficile à résorber néanmoins une analyse détaillée est amorcée en 2021. La vacance sur les garages a fortement augmenté, des actions sont mises en place.

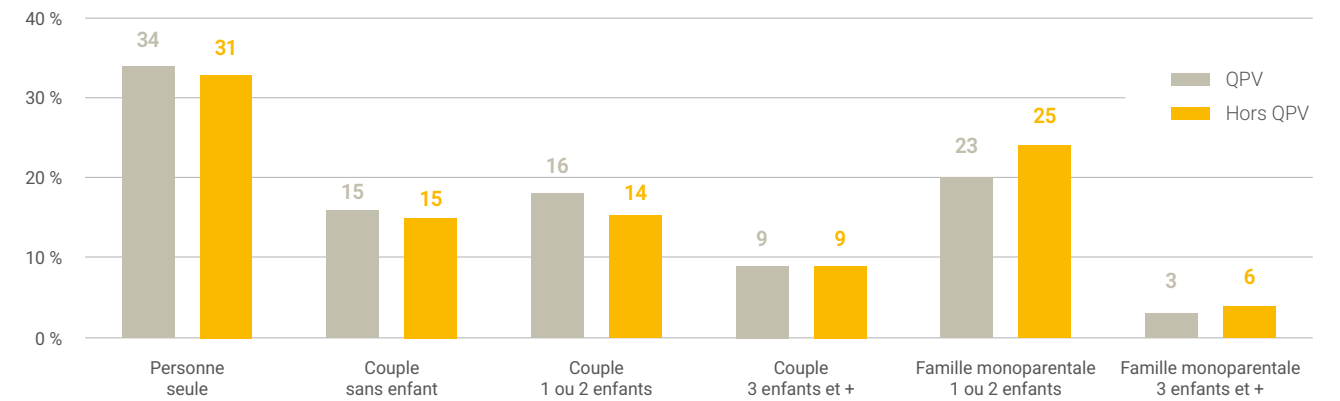
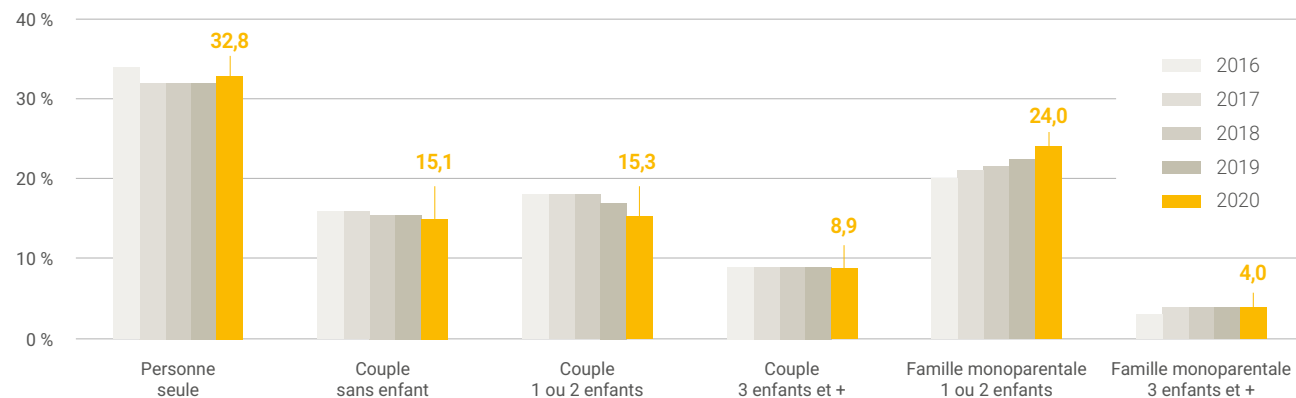
La situation sanitaire permet d'expliquer une partie de cette vacance. Les ménages ont tendance à laisser de côté les loyers accessoires non nécessaires en raison de leur situation financière tendue. Le confinement n'a également pas permis de faire de visites de logements et certains logements sont restés vides pendant cette période.

Les chargés de secteur ont quant à eux eu une hausse de l'activité à gérer à la sortie du confinement : plus de rotation sur les logements, plus de refus, un nombre élevé de livraisons, laissant une place secondaire aux emplacements.



Composition familiale des occupants

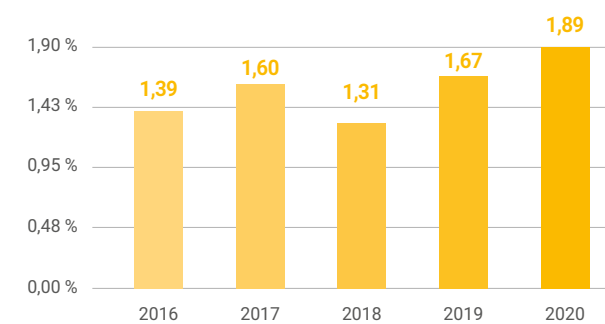
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Personne seule	34,4 %	35 %	34 %	34 %	34 %	32 %	32,0 %	32,0 %	32,8 %
Couple sans enfant	17,1 %	17 %	17 %	16 %	16 %	16 %	15,5 %	15,5 %	15,1 %
Couple 1 ou 2 enfants	20,7 %	19 %	18 %	18 %	18 %	18 %	18,0 %	17,0 %	15,3 %
Couple 3 enfants et +	8,0 %	8 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9,0 %	9,0 %	8,9 %
Famille monoparentale 1 ou 2 enfants	17,3 %	18 %	19 %	20 %	20 %	21 %	21,5 %	22,5 %	24,0 %
Famille monoparentale 3 enfants et +	2,5 %	3 %	3 %	3 %	3 %	4 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Total (ayant répondu à l'enquête)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



	Total	QPV	Hors QPV
Personne seule	944	297	647
Couple sans enfant	433	147	286
Couple 1 ou 2 enfants	440	135	305
Couple 3 enfants et +	255	84	171
Famille monoparentale 1 ou 2 enfants	690	242	448
Famille monoparentale 3 enfants et +	115	54	61
Total (ayant répondu à l'enquête)	2877	959	1918

Ratios

TAUX D'IMPAYÉS SUR 12 MOIS



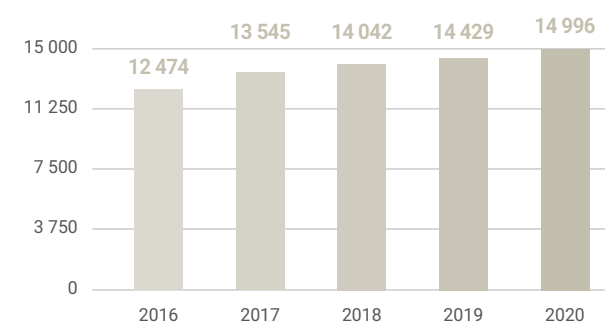
Le montant de l'impayé des 12 mois de l'exercice 2020 s'établit à 401 K€ contre 335 K€ en 2019.

Cette hausse s'explique par :

- l'augmentation du montant du quittancement
- la paupérisation de la population avec notamment de nouveaux entrants plus fragiles (ménages appartenant au premier quartile)
- la crise économique résultant de la crise sanitaire
- les délais judiciaires très allongés en raison de la fermeture des tribunaux et des nouvelles contraintes d'organisation des audiences
- La suspension des procédures d'expulsion durant toute l'année 2020

Ratios

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 47 logements courant 2019 et pour lesquels l'impact en terme de loyer a été effectif en année pleine sur 2020 et livraisons de 177 logements locatifs et 10 PSLA courant 2020.

Les loyers sont également impactés par la Réduction de Loyer de Solidarité. 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 739 K€ en terme de loyers en 2020 contre 521 K€ en 2019 pour **Habitat de l'III**.



Mesures Covid

UN ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉ EN TEMPS DE CRISE

Face aux difficultés causées par la crise sanitaire liée au Covid-19, **Habitat de l'III** a affirmé qu'il est de sa mission d'écouter et d'accompagner l'ensemble des locataires, dans la diversité de leurs situations. Nous avons par conséquent renforcé nos dispositifs d'accompagnement social existant et en avons mis en place de nouveaux.

Notre Coop'HLM s'est pleinement mobilisée durant cette pandémie, au travers notamment des actions suivantes :

- **Prises de contact avec les locataires attributaires et en fin de bail**

Dès l'annonce du premier confinement, les équipes d'**Habitat de l'III** ont pris contact avec les locataires en fin de bail et avec les attributaires d'un logement n'ayant pas encore déménagé. L'objectif ? Les informer et faire le point sur leurs éventuelles difficultés en cas de report de déménagement. Un point régulier a été fait avec les ménages concernés afin de s'adapter au mieux à l'évolution de la situation sanitaire.

- **Mobilisation contre l'isolement des seniors**

Soucieuses du bien-être de ses locataires seniors et consciente des contraintes qu'a pu générer le confinement, **Habitat de l'III** a pris l'initiative de contacter les plus vulnérables dès le début du premier confinement pour les aider à passer cette période délicate et prendre de leurs nouvelles.

- **Dématérialisation des CALEOL**

Habitat de l'III a pris l'initiative d'organiser les Commissions d'Attribution à distance afin de limiter la vacance des logements et proposer des logements aux ménages dans l'attente dès la fin du confinement.

- **Suspension des loyers pour certains commerçants en difficulté**

Suite aux restrictions d'activités imposées depuis le début de la crise du COVID 19, un certain nombre de nos locataires titulaires de baux commerciaux ont dû stopper leur activité dès le 14 mars 2020. **Habitat de l'III** a convenu avec eux de suspendre le paiement des mensualités du mois de mars et d'avril 2020. Un échéancier de remboursement sans pénalités leur a été soumis dès la reprise de l'activité.

- **Mise à disposition du kit des voisins solidaires**

L'association Voisins Solidaires a proposé un kit gratuit « Coronavirus : et si on s'organisait entre voisins ? ». Ce kit a été envoyé par mail par le syndic de copropriétés **Coop de l'III** à l'ensemble des présidents des conseils syndicaux pour affichage dans chaque résidence. Ce kit a pour objectif d'aider les habitants à organiser l'entraide entre voisins (panneau ou annuaire des voisins à afficher dans les halls d'immeubles pour proposer ses services et échanger à distance).

- **Création d'une websérie « Gaspard ou le rythme du confinement » en partenariat avec les volontaires de l'association Unis-Cité Strasbourg.**

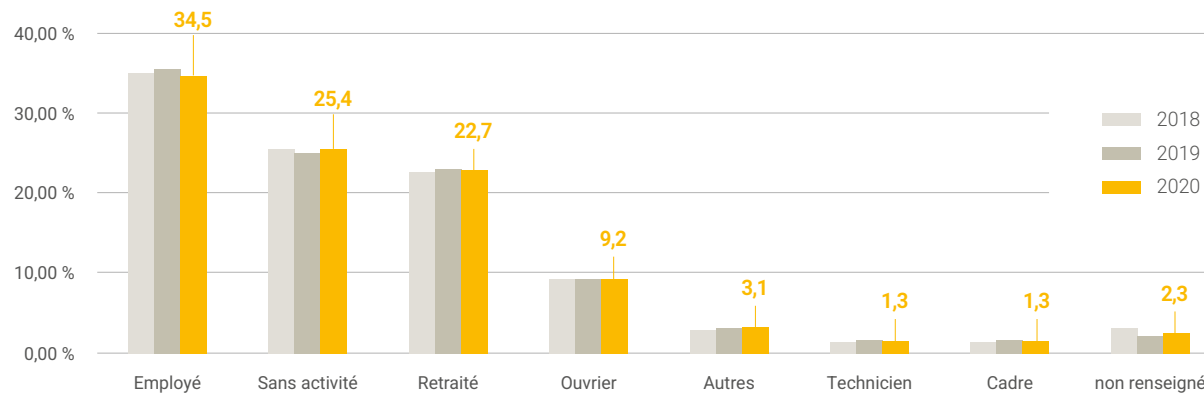
Chaque semaine des vidéos simples ont été diffusées sur les réseaux sociaux afin de sensibiliser nos locataires aux écogestes même pendant le confinement. Episode 1 : la qualité de l'air intérieur - Episode 2 : la gestion des objets encombrants, etc...

L'objectif de notre coopérative a été d'avoir une approche spécifique et individualisée pour répondre à l'ensemble des difficultés rencontrées par nos sociétaires durant cette crise sanitaire.



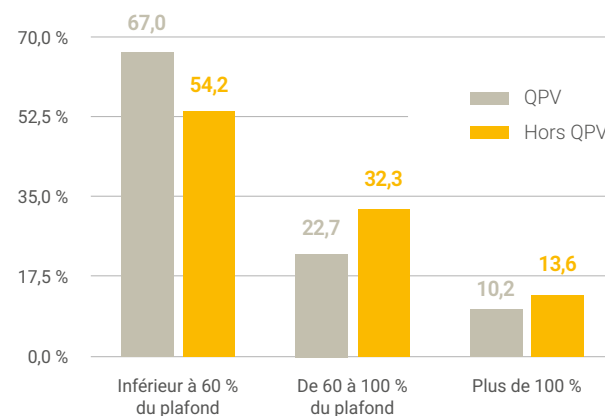
Catégories socio-professionnelles

DES LOCATAIRES ET CONJOINTS / CO-LOCATAIRES



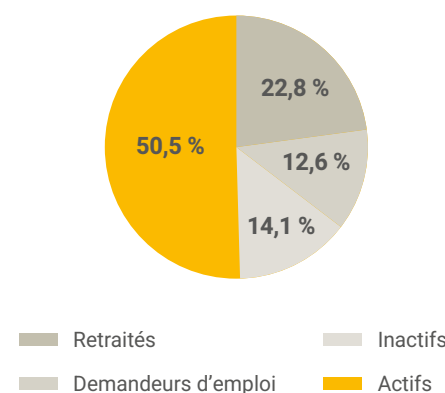
Ressources des ménages

QPV / HORS QPV



Activités professionnelles

DES LOCATAIRES ET CONJOINTS CO-LOCATAIRES





Actualités 2020

Un merveilleux Noël avec Habitat de l'III

En cette période particulière, la coopérative **Habitat de l'III** a souhaité plus que jamais soutenir ses locataires et contribuer à la magie de Noël en déployant l'opération « Un merveilleux Noël avec **Habitat de l'III** ».

Deux actions ont été déployées :

- **Une collecte de jouets** : 200 enfants tirés au sort parmi les enfants des locataires **Habitat de l'III** ont eu le plaisir de recevoir un des cadeaux collectés auprès de l'association Carijou du groupe Emmaus.
- **Une petite attention pour nos aînés** : pas moins de 200 kg de bredele, commandés auprès des boulangeries Illkirchoises pour soutenir les commerçants, ont été distribués à l'ensemble des locataires seniors.

De nombreux partenaires (la ville d'Illkirch, ES, Caisse d'Epargne, Pro Sureté, Hittier, Alsace Home, Regmatherm, Expur, Bisceglia, Les scouts Illkirch) et les équipes d'**Habitat de l'III** ont contribué à la réussite de cette belle opération et au partage de la magie de Noël !

Opération « décore ton immeuble »

Malgré le contexte sanitaire, cette année encore, **Habitat de l'III** a lancé l'Opération " Décore ton immeuble "

La créativité, l'imagination et l'implication de nos locataires ont été au rendez-vous pour apporter un peu de féerie en cette année si particulière.



Services civiques

HABITAT FAC'ILL – LES ÉCORANGERS

L'appartement pédagogique Habitat Fac'ill a réouvert ses portes pour la saison 2020/2021.

L'animation de l'appartement est assurée par 4 jeunes volontaires en service civique chez Unis Cité baptisés les Ecorangers.

Grâce aux visites, aux actions et aux ateliers proposés, les Ecorangers sensibilisent les locataires et les partenaires sur 5 thématiques en lien avec l'environnement et les écogestes :

- **L'eau**
- **Les économies d'énergie**
- **Le tri et la gestion des déchets**
- **Le gaspillage alimentaire**
- **La qualité de l'air intérieur**

La visite de l'appartement est proposée à tous les nouveaux locataires ainsi qu'aux partenaires locaux et aux locataires ayant reçu des décomptes de charges avec des consommations énergétiques supérieurs à la moyenne.

L'objectif pour **Habitat de l'III** et pour Unis Cité est de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants en les informant et en les sensibilisant sur une bonne utilisation des équipements et sur l'intérêt économique et écologique à adopter ces gestes au quotidien.

En 2020, crise sanitaire oblige, l'équipe a mis l'accent sur des projets dématérialisés afin de poursuivre les actions de sensibilisation sur les écogestes.

- **Des vidéos** diffusées sur les réseaux ont été tournées et ont comptabilisé plus de 200 vues.
- **Des comptes Instagram et Facebook** ont été créés. Aujourd'hui plus de 300 abonnés bénéficient de conseils et d'informations régulières sur les écogestes et sur l'environnement.
- **Une newsletter mensuelle** est envoyée aux personnes intéressées. Elle compte aujourd'hui près de 70 abonnés.

En 2021, les volontaires ont pour projet de proposer des ateliers ludiques aux enfants fréquentant les établissements scolaires du secteur et des visites de l'appartement aux accédants à la propriété.





ACCESSION ABORDABLE

LOGEMENTS EN ACCESSION, COMMERCIALISATION,
SIGNATURES, ZOOM SUR LES LIVRAISONS,
PROFIL DES ACQUÉREURS

7.



Nombre de logements en accession

684

Livrés depuis 2002

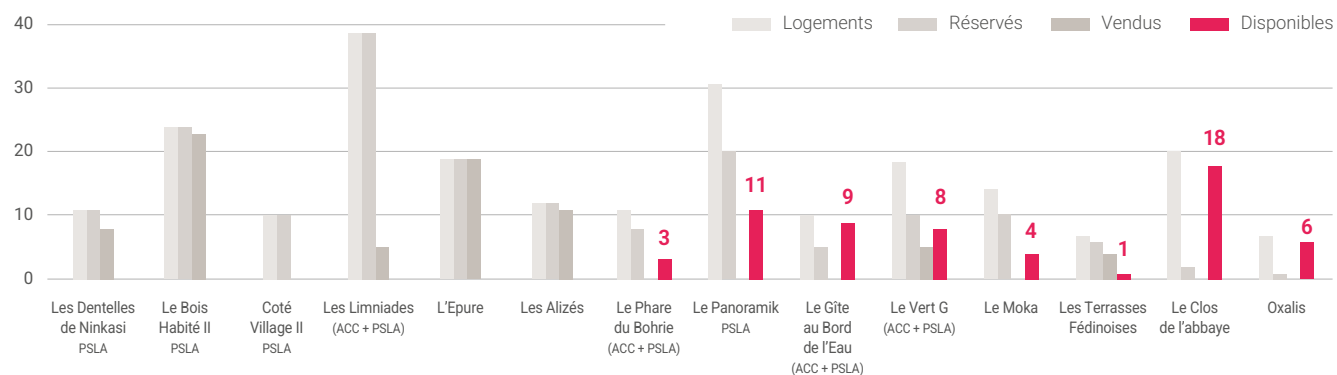
LIVRAISONS ACCESSION 2020

Le Sépia	Geispolsheim	9 logements
Les Maisons de la Frénaie	Eschau	6 logements

2 opérations pour un total de 15 logements, auxquels s'ajoutent 25 levées d'option pour le Bois Habité PSLA à Illkirch et Les Dentelles de Ninkasi à Strasbourg.

Avancement de la commercialisation AU 31/12/2020

Programme	Logements	Réservés	Vendus	Disponibles	Livraison
Les Dentelles de Ninkasi - PSLA	11	11	8	0	2017
Le Bois Habité II - PSLA	24	24	23	0	2019
Coté Village - PSLA	10	10	0	0	2020
Les Limniades (ACC + PSLA)	39	39	5	0	2021
L'Épure	19	19	19	0	2021
Les Alizés	12	12	11	0	2021
Le Phare du Bohrie (ACC + PSLA)	11	8	0	3	2022
Le Panoramik - PSLA	31	20	0	11	2022
Le Gîte au Bord de l'Eau (ACC + PSLA)	14	5	0	9	2022
Le Vert G (ACC + PSLA)	18	10	5	8	2022
Le Moka	14	10	0	4	2022
Les Terrasses Fédiñoises	7	6	4	1	2022
Le Clos de l'abbaye	20	2	0	18	2022
Oxalis	7	1	0	6	2023



Contrats de réservation signés

75

EN 2020

Actes de vente signés

58

EN 2020

Zoom sur les livraisons 2020



LE SÉPIA

Livraison	Janvier 2020
Prix de revient HT	1 272 594 €
Prix de vente HT moyen/m² SH	2 709 €

EXEMPLE DE PRIX

F2 de 46 m²
1 terrasse de 9 m²
1 jardin de 25 m²

155 000 € TTC



LES MAISONS DE LA FRÉNAIE

Livraison	Sept. 2020
Prix de revient HT	1 161 208 €
Prix de vente HT moyen/m² SH	2 756 €

EXEMPLE DE PRIX

Maison de 83 m²
1 terrasse de 16 m²
1 jardin de 86 m²
Garage, parking

255 000 € TTC



CÔTÉ VILLAGE PSLA*

Livraison	Déc. 2020
Prix de revient HT	1 426 997 €
Prix de vente HT moyen/m² SH	2 385 €

EXEMPLE DE PRIX

F3 de 68 m²
1 terrasse de 11 m²
1 jardin de 78 m²
1 Garage

167 100 € TTC

*Entré en phase locative en 2020

Prix de vente moyen

PROGRAMMES EN COURS

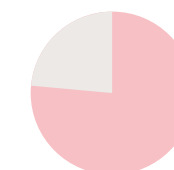
2 336€

Prix moyen HT/m² SH (hors stationnement)

Profil type des acquéreurs

LE SÉPIA

67 % de personnes célibataires
78 % de personnes ≤ 35 ans
78 % de ménages sans enfant

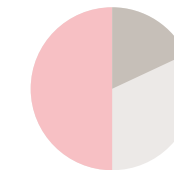


ÂGE DES ACCÉDANTS

Moins de 35 ans
De 36 à 55 ans

LES MAISONS DE LA FRÉNAIE

100 % de couples
50 % de personnes ≤ 35 ans
83 % de ménages avec 1 ou 2 enfants

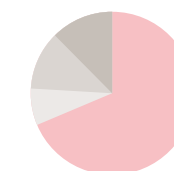


ENFANTS À CHARGE

Ménage sans enfant
Ménage avec 1 enfant
Ménage avec 2 enfants

CÔTÉ VILLAGE

80 % de personnes seules
80 % de personnes ≤ 35 ans
80 % de ménages sans enfant



SITUATION FAMILIALE

Célibataire
Union libre
Veuf
Mariés



SYNDIC

PARC DES LOTS ET COPROPRIÉTÉS, RÉPARTITION
GÉOGRAPHIQUE, NOUVELLES ENTRÉES ET VOLUME
DU CHIFFRE D'AFFAIRES

8.



Le Parc
AU 31/12/20

630

Lots

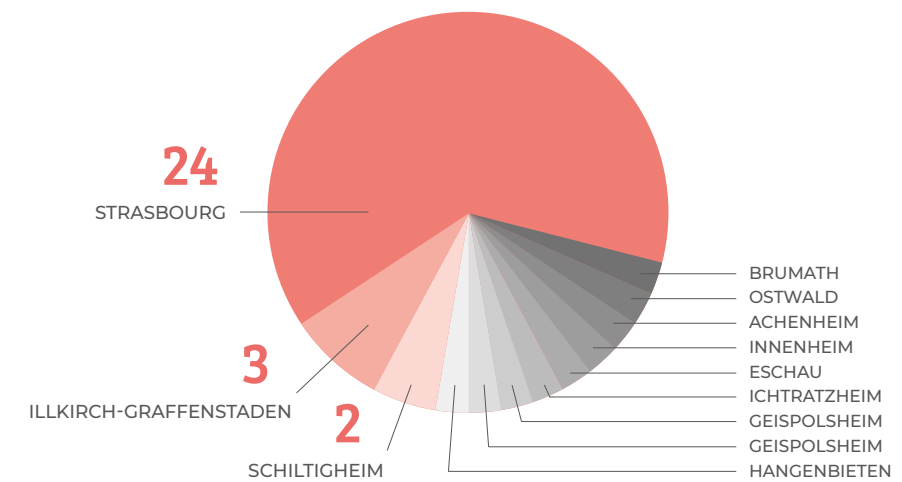
38

Copropriétés

Copropriétés et lots par secteur

Secteur	Nombre de copropriétés	Nombre de lots
Brumath	1	8
Ostwald	1	25
Achenheim	1	13
Innenheim	1	7
Eschau	1	7
Ichtratzheim	1	8
Gesipolsheim	1	3
Gesipolsheim	1	10
Hangenbieten	1	26
Schiltigheim	2	61
Illkirch-Graffenstaden	3	59
Strasbourg	24	403
TOTAL	38	630

Répartition géographique des copropriétés



Entrée de nouvelles copropriétés en 2020

Nom de la copropriété	Nombre de lots	Date d'entrée	CA 2020 HT
Le Sépia	10	43865	2 409
Le Domaine des Canotiers	26	44096	2 080
Les Maisons de la Frénaie	7	44105	400
4 poste	6	44166	133
Le Bois Fleuri	25	44175	198
TOTAL	38	630	5 220

BASE CHIFFRES D'AFFAIRES 2020 : 125 K€ HT





ANALYSE FINANCIÈRE

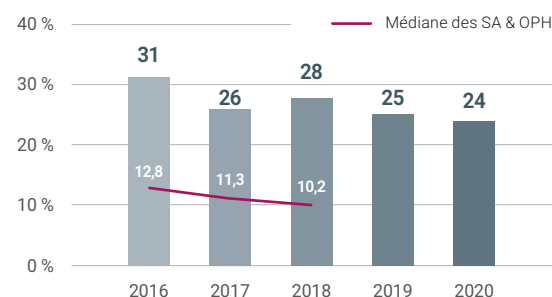
AUTOFINANCEMENT, RÉSULTAT COMPTABLE, POTENTIEL FINANCIER, TRÉSORERIE, EMPRUNTS, PATRIMOINE, ENTRETIEN, TAXES, COÛTS DE GESTION, PRODUITS FINANCIERS ET PRÉVISIONNEL

9.

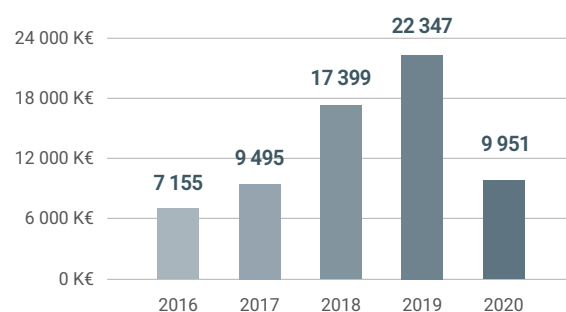


L'Autofinancement

EN % DES LOYERS



Le Potentiel financier

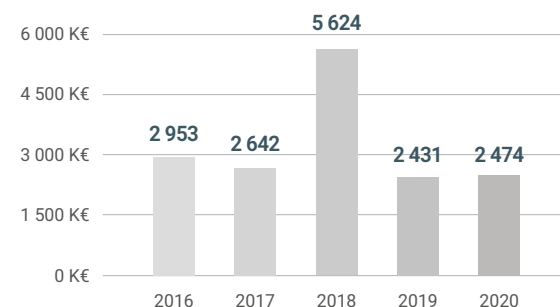


Le potentiel financier se calcule par différence entre les ressources de financement (fonds propres, PGE, dépôt de garantie...) et les besoins de financement à terminaison des opérations.

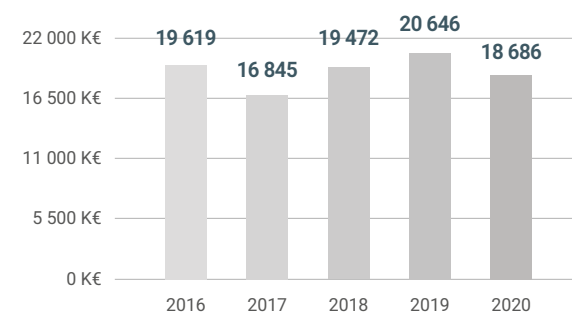
Ce ratio mesure la capacité d'Habitat de l'III à investir.

En 2020, la baisse de 22 K€ à 10 K€ s'explique par des acquisitions en 2020 consommatrices de fonds propres tel que la Vefa Huron I ainsi que la fin d'un prêt relais de 3,9 M€ et la fin du préfinancement de 4,4 M€.

Le Résultat comptable

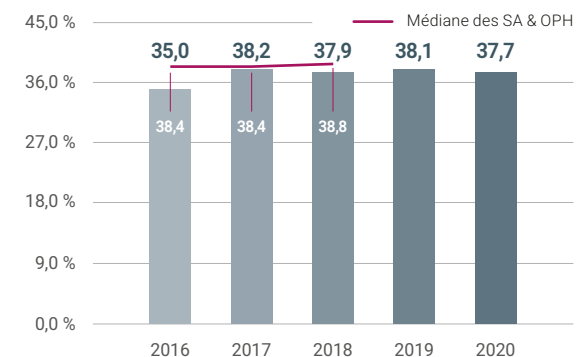


La Trésorerie



Les Annuités d'Emprunts

ANNUITÉS EN % DES LOYERS

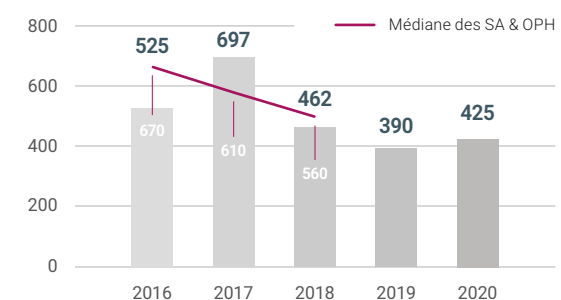


Le taux d'endettement reste stable malgré une activité de construction neuve soutenue. Le montant des annuités est en augmentation (5 647 K€ en 2020 contre 5 492 K€ en 2019). Les emprunts représentent un enjeu majeur pour **Habitat de l'III**.

Un second réaménagement de la dette a été réalisé et finalisé début 2020 afin de nous sécuriser et de nous prémunir d'une éventuelle hausse du livret A. Ce réaménagement de 57 prêts soit 25,7 M€ représente 18 % du montant global des emprunts d'**Habitat de l'III**. Une première partie représentant 20 % des 25,7 M€ passe d'un taux variable à un taux fixe et une seconde partie passe d'une périodicité annuelle à trimestrielle ce qui a pour conséquence une accélération des remboursements. L'économie d'intérêts prévisionnelle sur 35 ans avec un taux de livret A passant à 0,75 % est de 401 K€.

La Maintenance du Patrimoine

EN € / LOGEMENT



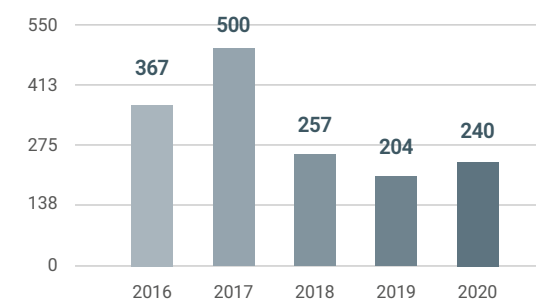
La maintenance du patrimoine comprend aussi bien le gros entretien que l'entretien courant.

En 2020, Les dépenses de maintenance augmentent légèrement pour atteindre un niveau de 1 284 K€ contre 1 135 K€ en 2019. Cela représente 8,6 % des loyers.

Depuis 2018, il y a eu peu de travaux de gros entretien entrant dans le cadre de la provision pour gros entretien. Les travaux initialement prévus, dont notamment les réhabilitations Ferry, Hoeltzel et celles du patrimoine de Brumath, démarreront pour partie en 2021.

Le Gros Entretien

EN € / LOGEMENT



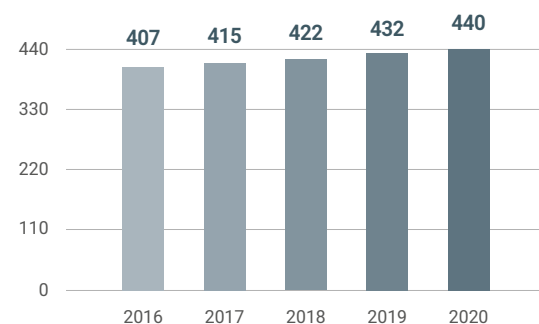
Ce ratio est en légère augmentation pour atteindre 240 € au logement en 2020.

Comme indiqué précédemment, il y a eu très peu de travaux entrant dans le cadre de la provision pour gros entretien.

Néanmoins les dépenses de gros entretien des logements et parties communes ont augmenté de 103 K€ soit 24 % pour atteindre 528 K€ dont notamment la maintenance liée aux parties communes (+ 80K€ soit + 60 %).

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)

EN € / LOGEMENT

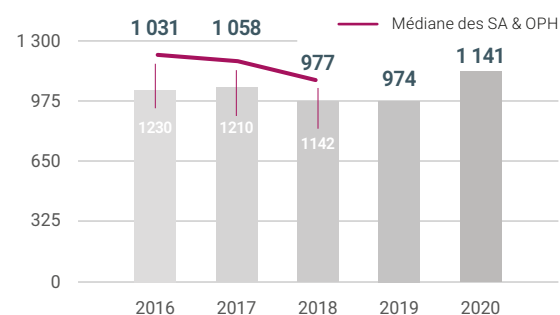


Pour les 57 % de logements qui sont actuellement soumis à la TFPB, la moyenne au logement atteint 440 €.

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 515 €.

Les Coûts de Gestion hors CGLLS et hors entretien

EN € / LOGEMENT



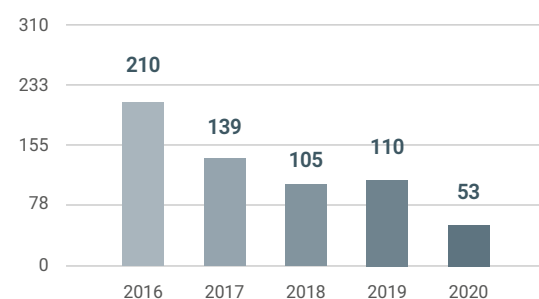
Le coût de gestion représente les coûts liés à notre gestion : les frais généraux, les consommables, les charges externes, les frais de structure, les taxes diverses et les frais de personnel. Au global, on obtient un coût de gestion locatif en hausse atteignant 1 141 € par logement, contre 974 € en 2019.

Un changement de méthode de répartition des frais sur nos activités impacte le coût de gestion à hauteur de 100 €/lgt. De plus, de 2019 à 2020 les frais généraux augmentent de 18 % et la masse salariale de 9 % contre une hausse du patrimoine de 4 %.

Des dépenses exceptionnelles dont notamment des dépenses liées au Covid (+59 K€) et une hausse des honoraires (+59 K€) viennent alourdir le coût de gestion en 2020.

Les Produits Financiers

EN € / LOGEMENT



Les produits financiers baissent de 50 % en 2020 pour atteindre un montant de 53 € au logement.

Le résultat financier passe de 320 K€ en 2019 à 160 K€ en 2020.

Malgré une optimisation de la trésorerie par des placements sur livret à taux bonifiés, 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 prévisionnel sur 6 ans

Le plan d'actions d'**Habitat de l'ill** prévoit un fort développement des constructions tant en locatif qu'en accession abordable sécurisée avec un renforcement de l'activité d'accession à partir de 2023 et une baisse de l'activité locative à partir de 2024. Afin de vérifier les impacts sur la structure financière et sur l'autofinancement, 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 hypothèses sont les suivantes :

- L'intégration de la RLS en déduction des loyers : elle passe de 780 € en 2021 à 1 202 K€ en 2026. 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 747 logements locatifs et de 598 logements en accession sur 6 ans.
- D'un taux du livret de A de 0,80 % de 2021 à 2024 puis 1,00 % en 2025 et 1,20 % en 2026 sur les opérations nouvelles.
- Des besoins d'investissement sur le patrimoine existant de 15,8 M€ entre 2021 et 2026 engendrant une consommation de fonds propres de 3,9 M€. Ces travaux comprennent notamment les réhabilitations des groupes Leclerc, Ferry et De Gaulle (3,5 M€), des groupes de Brumath (4,6 M€) et la réhabilitation lourde de 54 logements des PLR (3 M€).

- Des démolitions au sein du quartier Libermann à partir de 2021 à hauteur de 4,7 M€.

Le prévisionnel réalisé permet de mettre en évidence un autofinancement confortable pour les six prochaines années à venir entre 18 % et 22 %.

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 2024, quant à l'accession nous prévoyons 120 livraisons par année à partir de 2024.

Le potentiel financier reste stable à 15 M€ en début et fin de période. L'autofinancement généré les différentes années grâce aux loyers et à l'activité d'accession permet de couvrir les fonds propres investis en travaux, démolitions et opérations nouvelles. La consommation de fonds propres reste également maîtrisée grâce à un bon équilibre dans nos montages d'opération.

	En K€	2021	2022	2023	2024	2025	2026
TOTAL PRODUITS LOCATIFS		15 862	16 615	17 545	17 653	18 454	19 168
Personnel		- 3 948	- 4 009	- 4 070	- 4 133	- 4 197	- 4 261
Entretien courant et gros entretien		- 2 012	- 1 830	- 1 634	- 1 693	- 1 757	- 1 799
TFPB		- 948	- 957	- 965	- 977	- 984	- 1 000
Annuités		- 6 919	- 7 730	- 7 472	- 8 346	- 8 121	- 8 409
Autres frais généraux non récupérables		- 2 336	- 2 376	- 2 420	- 2 452	- 2 499	- 2 541
TOTAL CHARGES LOCATIVES		- 16 163	- 16 902	- 16 561	- 17 601	- 17 558	- 18 010
Production immobilisée		434	369	154	204	213	213
Marge sur accession		2 217	2 082	2 449	2 309	2 352	2 348
Autres produits et charges courants		296	190	260	340	340	340
Produits financiers		147	142	145	140	142	145
AUTOFINANCEMENT COURANT		2 793	2 496	3 992	3 045	3 943	4 204
AUTOFINANCEMENT / TOTAL LOYERS		18 %	15 %	23 %	17 %	21 %	22 %
AUTOFINANCEMENT (hors accession) / TOTAL LOYERS		4 %	2 %	9 %	4 %	9 %	10 %
POTENTIEL FINANCIER en fin d'exercice à terminaison (0S)		14 933	14 577	15 168	14 590	14 728	15 379
FONDS DE ROULEMENT en fin d'exercice à terminaison (0S)		17 059	16 516	17 210	16 659	17 292	17 968



Résolument humain

Mettre l'habitant **au cœur de nos actions**, s'engager pour demain, servir l'intérêt général.

20

Résolument humain

HABITAT DE L'ÎLL • SIÈGE

7 rue Quintenz
67400 Illkirch-Graffenstaden

HABITAT DE L'ÎLL • AGENCE

8 rue des Roseaux
67400 Illkirch-Graffenstaden

f in @

CONTACT

Service locatif 03 88 66 40 16
accueil@habitatdelill.fr

Accession 03 88 55 19 46
accession@habitatdelill.fr

Syndic 03 88 25 00 90
contact@coopdelill.fr

Institutionnel 03 68 41 90 76