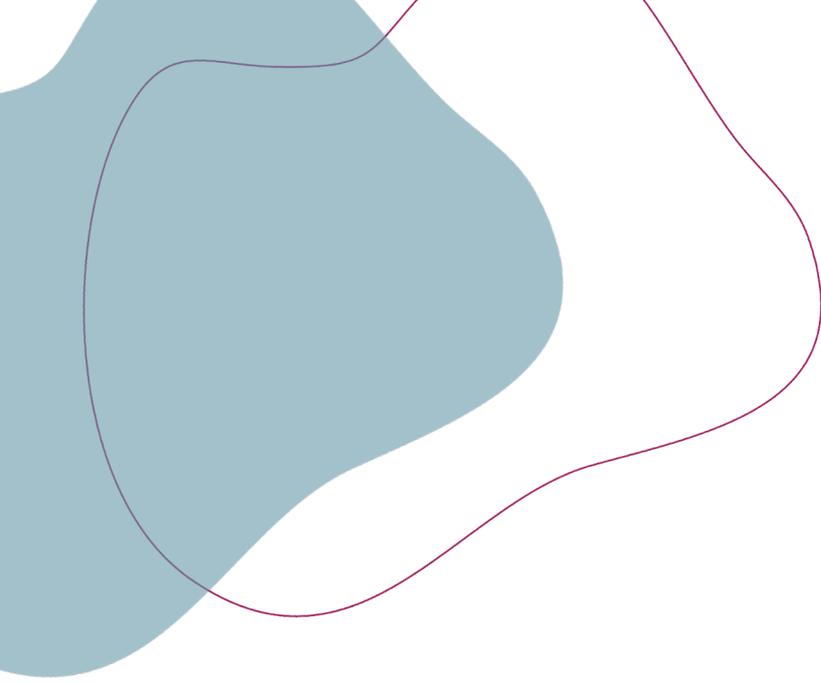




Résolument Humain



Sommaire



MOT DES PRÉSIDENTS
p4

CHIFFRES CLÉS
p8

DÉVELOPPEMENT
p18

ACCESSION ABORDABLE
p26

ANALYSE FINANCIÈRE
p30

GOUVERNANCE
p6

FAITS MARQUANTS
p12

GESTION LOCATIVE
p20

SYNDIC
p28

MOT DES PRÉSIDENTS

des Conseils d'Administration et de Surveillance

HABITAT DE L'ILL

NE CESSE DE SE DÉVELOPPER
AFIN D'ANTICIPER L'AVENIR,
D'INCLURE LE PLUS GRAND NOMBRE,
D'ACCOMPAGNER ET DE SOUTENIR,
DANS LA PROXIMITÉ, NOS CONCITOYENS
LES PLUS VULNÉRABLES.

Fidèle à ses origines et à sa vocation, **Habitat de l'III** s'attache, avec dynamisme et pragmatisme, à répondre aux besoins de logement des moins favorisés.

Toutes les équipes sont mobilisées afin de soutenir les nombreux projets portés par notre Coopérative. Ainsi, nous accompagnons les collectivités territoriales dans leur politique de l'habitat en portant toujours et constamment les valeurs coopératives de travail, de confiance, de transparence et de cohésion.

La réponse donnée aux attentes et aux besoins de la population (à nos jeunes ménages, à nos aînés, aux personnes les plus fragiles) est notre ligne de conduite.

C'est dans cette lignée qu'**Habitat de l'III** ne cesse de se développer afin d'anticiper l'avenir, d'inclure le plus grand nombre, d'accompagner et de soutenir, dans la proximité, nos concitoyens les plus vulnérables.

Notre gouvernance repose sur la co-construction en englobant toutes les parties prenantes et la co-décision entre tous les partenaires. Cette singularité nous permet de relever les défis qui se posent en matière d'habitat aujourd'hui et demain.

Nous avons ainsi à faire face au défi énergétique, d'une part, afin de lutter contre la précarité énergétique et de tendre vers la neutralité carbone de chaque bâtiment. En outre, nous relevons chaque jour le défi visant à changer durablement notre cadre de vie. Cet enjeu consiste notamment à s'inscrire dans les dispositifs portés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en favorisant le renouvellement urbain.



Thibaud PHILIPPS

Président du Conseil d'Administration

Il consiste également à promouvoir la cohésion et la mixité sociale et intergénérationnelle.

Nous anticipons et nous surmonterons, ensemble, ces défis afin que notre territoire et notre coopérative demeurent attractifs et dynamiques.

Habitat de l'III est ainsi une structure centrale, hétéroclite et atypique sur notre territoire. Elle œuvre au quotidien pour que les moins aisés d'entre nous puissent accéder au logement à des prix compétitifs et maîtrisés.

Cette entité conjugue à la fois créativité, bonne gestion et innovation dans les projets. A cet égard, le premier Bail Réel Solidaire du Grand Est, la résidence « L'Orée du Baggersee » vient de sortir de terre. Le Conseil d'Administration impulse et donne les grandes orientations. C'est une réelle satisfaction pour nous tous lorsque d'ambitieux et d'innovants projets, comme celui-ci, voient le jour.

Je suis donc particulièrement fier d'être le Président de cette coopérative humaine, vivante et ouverte sur le futur. C'est également avec honneur que je vous présente ce Rapport d'Activité.

Vous pouvez compter sur mon engagement aux côtés de la direction générale, de ses équipes et de nos partenaires pour faire vivre cette coopérative si essentielle et singulière.



C'EST UN RÉEL HONNEUR POUR MOI D'ACCOMPAGNER **HABITAT DE L'ILL**, UN ACTEUR ENGAGÉ ET RECONNU DANS L'ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES DANS LEUR POLITIQUE DE L'HABITAT.



Céleste KREYER

Président du Conseil de Surveillance

J'ai eu le plaisir de prendre la Présidence du Conseil de Surveillance en date du 21 septembre 2021 succédant à Madame Sylvie Seigneur, ce qui a aussi marqué l'entrée de la commune d'Eschau au sein de la gouvernance de la coopérative **Habitat de l'III**.

C'est un réel honneur pour moi d'accompagner **Habitat de l'III**, un acteur engagé et reconnu dans l'accompagnement des communes dans leur politique de l'habitat.

La commune d'Eschau est d'ailleurs témoin du dynamisme et de l'innovation de la coopérative, compte tenu des projets développés sur son territoire mais aussi de la qualité de service rendue.

Les équipes d'**Habitat de l'III** sont pleinement mobilisées pour développer et apporter des solutions en réponse aux enjeux sociétaux qui nous concernent tous : l'accèsion sociale avec la création de son OFS et le développement à venir de plus de 350 logements en BRS, l'accompagnement des aînés avec le processus de labélisation HSS, le handicap, l'insertion et la précarité.

La bonne gestion de la Direction et des équipes permet à notre Coopérative d'avoir une structure financière solide pour aborder l'avenir sereinement dans un contexte économique global instable, et d'investir dans des projets d'intérêt général au service de tous.

Nous pouvons être fiers de **notre Coopérative** et des valeurs qu'elle véhicule.

GOVERNANCE

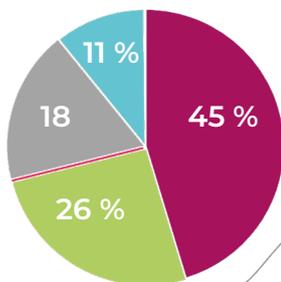
Répartition du capital, instances de gouvernance et commissions.



Montant du capital social : 524 K euros

Répartition du capital social au 31/12/2021	Nombre de parts sociales	% parts sociales/ total parts sociales
Ville d'Illkirch-Graffenstaden	609 179	45,33 %
Partenaires sociaux-économiques	346 193	25,76 %
SOMCO	12 820	0,95 %
SERS	25 641	1,90 %
Réseau GDS	25 641	1,90 %
Habitat Réuni	40	0,002 %
ES Energies Strasbourg	25 641	1,90 %
Crédit Coopératif	128 205	9,54 %
Caisse d'Epargne Grand Est Europe	128 205	9,54 %
Collectivités Publiques	243 588	18,12 %
Commune de Mundolsheim	25 641	1,90 %
Commune de la Wantzenau	25 641	1,90 %
Commune d'Ostwald	25 641	1,90 %
Commune d'Erstein	25 641	1,90 %
Commune d'Eschau	12 820	0,95 %
Commune de Reichstett	12 820	0,95 %
Commune de Vendenheim	25 641	1,90 %
Commune de Geispolsheim	12 820	0,95 %
Commune de Brumath	25 641	1,90 %
Collectivité Européenne d'Alsace	25 641	1,90 %
Eurométropole de Strasbourg	25 641	1,90 %
Locataires et Accédants	142 803	10,62 %
Salariés	2 240	0,17 %
Total - parts sociales	1 344 003	100 %

- Ville d'Illkirch-Graffenstaden
- Partenaires sociaux-économiques
- Collectivités Publiques
- Locataires et Accédants
- Salariés



Les Instances de Gouvernance

Composition du Conseil d'Administration 24 membres

Ville d'Illkirch-Graffenstaden

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

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

Collectivités Publiques

Monsieur Patrick DEPYL, La Wantzenau
 Monsieur Philippe PFRIMMER, Vendenheim
 Madame Lucette TISSERAND, Eurométropole Strasbourg
 Monsieur Raymond KLIPFEL, Erstein
 Monsieur Thierry WOLFERSBERGER, Brumath

Particuliers

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

Composition du Conseil de Surveillance 19 membres

Collectivités Publiques

Monsieur Céleste KREYER, Président, Maire d'Eschau
Madame Michèle MEYER, Vice-Présidente, Adjointe au Maire de Reichstett
Madame Catherine GEIGER, Ostwald
Monsieur Philippe SCHAAL, Geispolsheim
Monsieur Etienne WOLF, Collectivité Européenne d'Alsace

Ville d'Illkirch-Graffenstaden

Madame Stéphanie CLAUS
Monsieur Hervé FRUH
Madame Lisa GALLER
Monsieur Cédric HERBEAULT
Monsieur Thomas LEVY
Madame Marie RINKEL
Madame Marie COMBET-ZILL
Madame Nathalie HERR
Monsieur Philippe HAAS
Monsieur Emmanuel BACHMANN

Partenaires sociaux-économiques

Monsieur Christian HAENTZLER, SERS
Madame Marie-Aline WATRIN TAGLANG, Crédit Coopératif

Particuliers

Madame Audrey PEREA (accédante)
Madame Anne ARNOLD (locataire)

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

Membres à voix consultative

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 consultative

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 l'association Consommation Logement Cadre de Vie

Un membre de la Direction d'Habitat de l'III

Un représentant des services de la gestion locative

Un représentant des services concernés en fonction des thèmes abordés.

CHIFFRES CLÉS

Patrimoine, investissements, résultats
endettement et projets en cours



Patrimoine locatif au 31/12/2021

Ville	Logements
Illkirch-Graffenstaden	2159
Strasbourg	219
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	12
Lipsheim	4
Total	3064

Livraisons cumulées en accession depuis 2002

Ville	Logements
Illkirch-Graffenstaden	372
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	754

Nombre de logements livrés

	2019	2020	2021
Locatif	48	187	104
En Accession	53	40	70
Total	101	227	174

Mises
en chantier

172
logements

soit
4 opérations locatives
et 6 opérations d'accession

Investissement
2021

25,9
M €

Nombre de
collaborateurs

73

Auto-
financement

2 506
K €

Résultat

3 180
K €

Nombre de
personnes logées

6 875

Niveau d'endettement

Année	Niveau d'endettement
2017	38,2 %
2018	37,9 %
2019	37,1 %
2020	37,7 %
2021	41,60 %

Montant de l'encours de la dette au 31/12/2021 en K€

Prêteur	En cours
Caisse des Dépôts & Consignations	133 149
Banque Postale	22 175
Banque Arkea	12 580
Crédit Coopératif	9 989
Caisse d'Epargne Alsace	4 868
Action Logement	1 550
Dexia France	1 477
Plurial	1 402
Carsat	886
GIC	671
Alliance	362
1% Alsace	354
Banque Populaire	345
Chambre de Commerce et d'Industrie	124
Crédit Agricole	95
MSA	41
MULTILOGIS	34
Cilcob	2
Total	190 105

Projets en cours

15
opérations locatives en
cours pour un total
de **333** logements

11
opérations d'accession en
cours pour un total
de **185** logements



CHIFFRES CLÉS

RH



Effectifs
au 31/12/2021

73

collaborateurs

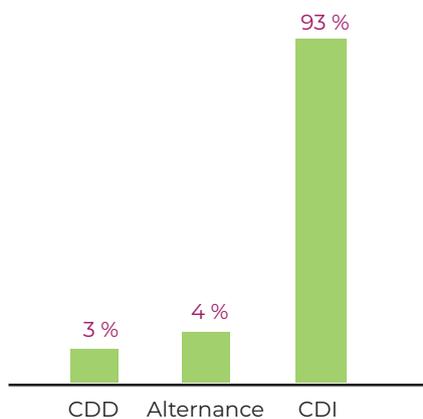
72

temps plein

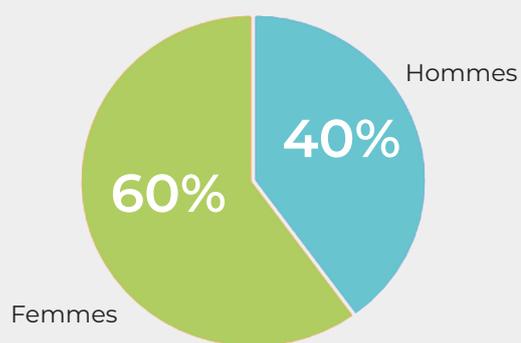
1

temps partiel

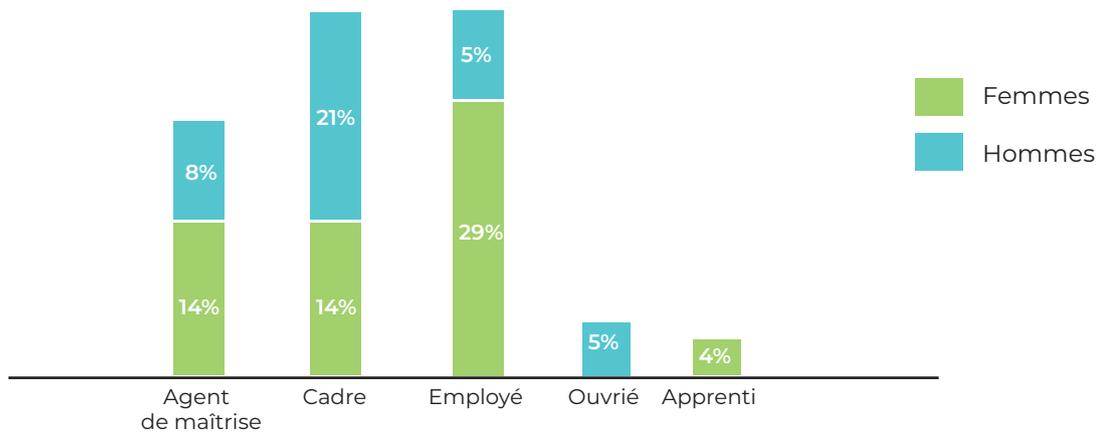
Répartition par contrat
au 31/12/2021



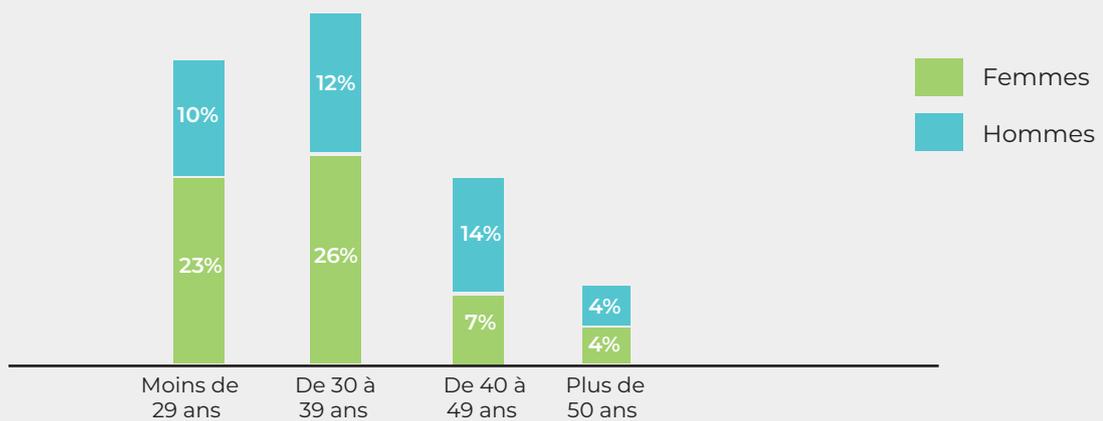
Répartition homme / femme



Répartition par CSP



Répartition par tranche d'âge



Evolution des effectifs

Période	Déc. 2016	Déc. 2017	Déc. 2018	Déc. 2019	Déc. 2020	Déc. 2021
Effectifs présents	54	56	59	61	69	73



FAITS MARQUANTS

SEM d'Erstein
Capital de l'OFS
Comité d'Investissement
Démolition du 37 rue du Général Libermann
Stratégie 2022-2026



Acquisition de patrimoine SEM d'Erstein

Dès octobre 2020, **Habitat de l'Ill** a souhaité s'engager aux côtés de la Ville d'Erstein dans la cession du patrimoine de 82 logements d'Erstein Habitat.

Le Conseil d'Administration a autorisé en date du 16 mars 2021 l'acquisition pour un montant de 6 800 000 €.

L'acquisition définitive de ce patrimoine et la prise de gestion s'effectuera au 2ème trimestre 2022.



Prise de participation au capital de l'OFS (Organisme Foncier Solidaire) : La Coopérative Foncière

Afin de se solidifier sa structure financière et de lui donner les moyens de financer ses investissements fonciers, **Habitat de l'III**, a souscrit une augmentation de capital de la Coopérative Foncière (Organisme Foncier Solidaire), pour un montant d'un million d'euros, en date du 24 mars 2021.

Au 31 décembre 2021, le capital social de l'OFS atteignait 1.185.270 €.

Habitat de l'III détient 93% du capital selon la répartition ci-dessous :

Répartition du capital	Montant (€)	Parts sociales	Pourcentage (%)
Collège garant du projet coopératif (HDI)	1 100 000	110 000	92.8
Collège des collectivités publiques	5 000	500	0.4
Collège des partenaires	80 050	8 005	6.8
Collège des bénéficiaires et salariés	220	22	0.0
Total	1 185 270	118 527	100

Fort de son capital renforcé, la coopérative **Habitat de l'III** peut désormais s'engager dans des projets d'envergure afin de promouvoir le développement du Bail Réel Solidaire auprès des futurs accédants, en leur proposant une acquisition de leur logement avec une décote significative et une redevance foncière abordable.

Adhésion de la commune de Geispolsheim, de Reichstett et d'Eschau au capital social

La forme coopérative d'**Habitat de l'III** permet d'associer différentes parties prenantes au projet, représentatives d'un multi-sociétariat, dont les collectivités, en vue de répondre au mieux à leurs enjeux en matière de politiques de l'habitat.

En outre, dans le cadre de son développement sur de nouveaux territoires ou de son intervention de manière renforcée sur des territoires déjà identifiés et dans l'esprit des valeurs coopératives qui l'anime, **Habitat de l'III** a vocation à fédérer de nouveaux acteurs.

C'est dans l'esprit de ces principes et objectifs, mais également dans le but de poursuivre l'ouverture des instances de gouvernance d'**Habitat de l'III** à d'autres parties prenantes, que les Communes de Geispolsheim, d'Eschau et de Reichstett ont rejoint le collège des Collectivités Publiques d'**Habitat de l'III**.

Ainsi, le Conseil d'Administration du 13 avril 2021 a admis la Commune de Geispolsheim. Les communes d'Eschau et de Reichstett ont, quant à elles, été admises lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2021. Les prises de participation au capital social s'élèvent à hauteur de 4 999,80 euros (soit 12 820 parts sociales).

Habitat de l'III mène des projets en étroite collaboration sur les territoires de ces collectivités. Ainsi, plusieurs projets, représentant au total une soixantaine de logements, sont en cours sur les communes de Geispolsheim et d'Eschau. D'autres projets sont à l'étude par le service développement.

FAITS MARQUANTS

SEM d'Erstein
Capital de l'OFS
Comité d'Investissement
Démolition du 37 rue du Général Libermann
Stratégie 2022-2026



Commission pour les activités commerciales et professionnelles

Dans l'objectif de pouvoir accompagner les communes dans l'implantation de locaux commerciaux et professionnels répondant aux besoins du territoire, le Conseil d'Administration du 9 novembre 2021 a décidé de créer une commission spécifiquement dédiée au développement et au suivi de l'activité de location de locaux commerciaux et professionnels.

Composée de huit membres (un représentant de la commune d'implantation, quatre administrateurs et trois salariés de la société), la commission a pour mission de donner son avis et ses recommandations au Conseil d'Administration sur divers sujets :

- le développement et la gestion d'une offre locative de locaux commerciaux et professionnels, destinés aux TPE et PME en proposant des surfaces à bon marché,
- l'implantation de nouveaux locaux commerciaux ou professionnels dans les communes partenaires, dans les quartiers qui se rénovent ou se créent pour améliorer la vie des habitants au quotidien,
- les destinations des locaux proposés à la location en veillant notamment à ce qu'elles répondent à un objectif d'utilité et d'intérêt public et social,
- le montant des loyers exigés qui doivent être modérés et correspondre aux capacités des TPE et PME, dans un équilibre financier de la coopérative.

Elle aura également pour mission d'étudier les candidatures de preneurs potentiels et de proposer un preneur au Conseil d'Administration.

Mise en place d'un Comité d'Investissement

Le Conseil d'Administration du 29 juin 2021 a décidé de mettre en place un Comité d'Investissement. Composé de huit administrateurs, celui-ci a pour mission de donner ses recommandations sur les sujets opérationnels, en amont des séances du Conseil d'Administration.

Les sujets opérationnels abordés concernent :

- les opérations d'acquisition, de cession et de locations de biens et droits immobiliers,
- l'autorisation de programmes d'investissement en construction neuve,
- l'acquisition, l'amélioration ou la réhabilitation lourde (leur commercialisation et leur clôture).

L'objectif est d'alléger le contenu et la durée des séances du Conseil d'Administration au sujet des points opérationnels pour se concentrer sur les débats des sujets à enjeux stratégiques.

Mise en place d'un collège de censeurs

Lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2021, les statuts d'**Habitat de l'III** ont été modifiés pour notamment permettre la mise en place d'un collège de censeurs composé de quatre personnes physiques ou morales.

Ce collège permettra d'associer et de fédérer des acteurs qualifiés au sein d'**Habitat de l'III**, répondant aux valeurs coopératives, et capables d'apporter leurs compétences et expertises sur des problématiques sociétales en lien avec l'objet social de la société, ses projets et enjeux.

Les censeurs seront prochainement nommés par le Conseil d'Administration et seront invités à participer avec voix consultative aux séances et aux commissions dans lesquelles ils seront éventuellement désignés.

Démolition du 37 rue du Général Libermann à Illkirch-Graffenstaden

La Coopérative **Habitat de l'III** est engagée depuis 2014 dans une réflexion de requalification urbaine du quartier Libermann à Illkirch-Graffenstaden qui compte 1 013 logements locatifs aidés pour 2 500 habitants.

Le 20 novembre 2021 a eu lieu l'événement «(Re)vis ton quartier» qui marquait le «1er coup de pioche» symbolique de la démolition du 37 rue du Général Libermann. Ce fût l'occasion de lancer le démarrage des travaux de démolition du quartier, en présence d'élus, des membres du Conseil d'Administration et de Surveillance d'**Habitat de l'III** et des habitants du quartier.



FAITS MARQUANTS

SEM d'Erstein
Capital de l'OFS
Comité d'Investissement
Démolition du 37 rue du Général Libermann
Stratégie 2022-2026



Stratégie 2022-2026

La Direction a proposé de co-construire le plan stratégique 2022-2026 avec des membres de la gouvernance, ainsi que des collaborateurs. Dans ce cadre-là, au dernier trimestre 2021, 2 ateliers ont été menés sur 5 thématiques (soit 10 ateliers), réunissant 15 administrateurs ou conseillers et 33 collaborateurs, sur les thématiques suivantes :

- La gouvernance
- La stratégie
- Les métiers
- La fidélisation
- Les enjeux économiques

Une synthèse a été faite et sera présentée en 2022 lors d'une séance commune dédiée du Conseil d'Administration et du Conseil de Surveillance, afin de rédiger le plan stratégique qui sera décliné par les équipes de la coopérative. Ainsi chacun bénéficie de l'opportunité d'être acteur dans ses missions et de donner du sens à son travail quotidien.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans nos valeurs et concrétise le fonctionnement de la société selon les principes coopératifs. A la fois en termes de transparence des processus décisionnels, de participation démocratique des coopérateurs à la gouvernance et à leur implication dans les projets de la coopérative.

Co-construction de l'organisation

L'année 2021 fut marquée par la mise en place d'une nouvelle organisation sous forme de Pôles. Notre Coopérative, qui a triplé ses effectifs en 10 ans, passant de 20 à + de 75 collaborateurs, a souhaité revoir son organisation interne dans une volonté de pouvoir répondre aux enjeux et objectifs de demain, en recentrant l'humain et la qualité de service au cœur de l'organisation, et en s'appuyant sur les femmes et les hommes qui composent la structure.



Cette démarche collective initiée en septembre 2020 a pris le temps d'être mûrie, et a également eu vocation à co-construire l'avenir de la coopérative où chacun a sa place et peut être acteur, pour permettre de gagner en efficacité au service de nos sociétaires. L'ensemble des salariés est au cœur de notre projet.

C'est donc au 1er trimestre 2021 que sont nés les 4 Pôles d'activités :

Immobilier

Développement foncier,
Maîtrise d'ouvrage,
Commercialisation locatif
et accession
Syndic de copropriétés

Ressources

Ressources Humaines
Communication
Juridique
Projets et innovation sociale
Moyens généraux

Performance

Système d'information
Contrôle de gestion, audit et
financement
Economie de la construction
Comptabilité

Qualité de Vie des Habitants

Gestion locative
Maintenance technique
Proximité

Cette nouvelle organisation a également été accompagnée par un travail sur le positionnement et le rôle des managers, acteurs incontournables de la réussite d'une organisation plus transversale. La structuration de notre organisation nous permet d'aborder l'avenir sereinement avec une vision prospective sur nos métiers et ce, pour poursuivre le développement de notre coopérative.

La Direction et les membres de l'encadrement sont convaincus de la valeur ajoutée qu'apporte cette organisation transversale et co-construite auprès de nos sociétaires, et pour une coopérative **résolument humaine**.

Nos équipes sont prêtes à relever les projets que nous ont confiés les nombreuses communes qui nous font confiance.

DÉVELOPPEMENT

Production de logements locatifs et en accession, zoom sur quelques projets



Logements locatifs et en BRS 10 rue de Reims à Geispolsheim

Cette opération de 13 logements proche de la gare de Geispolsheim propose un petit collectif de 5 logements locatifs aidés et 8 maisons individuelles qui seront vendues en Bail Réel Solidaire (BRS).



Logements en PSLA Résidence Oxalis à Brumath

La résidence OXALIS à Brumath sera composée de 46 logements (35 logements collectifs et 11 maisons jumelées).

Située dans le quartier des Aubépines à moins d'un kilomètre du centre-ville, la résidence prévoit des bâtiments avec une diversité de choix et de typologies des logements allant du T2 au T5, avec jardin, terrasse ou balcon.



Logements locatifs et en BRS Résidence Archipel à Strasbourg

Situé au Wacken, à deux pas des Institutions Européennes, le programme Archipel, comprenant 30 logements en BRS, est en liaison directe avec le centre ville et les grands réseaux de transport en commun de l'agglomération.

« Résolument urbain », ce programme proposera un produit d'exception à prix maîtrisé, au coeur d'un quartier à haut potentiel et à forte croissance.

Habitat précaire et modulaire

Habitat de l'III a élaboré une solution d'hébergement d'urgence abordable, modulaire, déplaçable et rapide à monter : l'habitat en container aménagé. Cela permet d'améliorer les conditions de vie des habitants les plus vulnérables, dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Forte de ses 40 années d'expérience, l'association L'Etage, qui accompagne des personnes sans domicile fixe, est partenaire du projet pour la maîtrise d'usage. Celui-ci verra le jour en fin d'année 2022.



Production de logements locatifs

15 opérations locatives en cours pour un total de 333 logements

Nom	Commune	Total logements	Livraison
Rue Klem - rue des Vosges	Geispolsheim	9	2022
Le Phare du Bohrie - locatif	Ostwald	12	2022
Rue du travail	Illkirch	29	2022
Les Terrasses Fédinoises - locatif	Vendenheim	10	2022
Route du Rhin 1	Illkirch-Graffenstaden	20	2022
Rue de la Lisière - Av. Stras	Illkirch-Graffenstaden	21	2022
1 Route du Neuhof	Illkirch-Graffenstaden	14	2022
FJT rue Eugénie Braziers	Illkirch-Graffenstaden	60	2022
3 rue des Gaulois	Geispolsheim	7	2023
Huron I	Illkirch-Graffenstaden	84	2023
Grafik 21-23 route du Rhin	Illkirch-Graffenstaden	20	2023
Le Clos de l'Abbaye	Altorf	11	2023
28 route du Neuhof	Illkirch-Graffenstaden	20	2023
rue du Presbytère	Blaesheim	11	2023
8 rue Wurmser	Vendenheim	5	2023
Total		333	

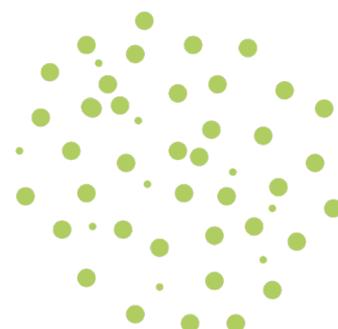
Production de logements en accession

11 opérations d'accession en cours pour un total de 185 logements

Nom	Commune	Total logements	Livraison
Le Phare du Bohrie (Acc + PSLA)	Ostwald	11	2022
Le Panoramik - PSLA	Strasbourg	31	2022
Les Terrasses Fédinoises - accession	Vendenheim	7	2022
Les Verts G (Acc + PSLA)	Mommenheim	18	2022
28 route du Neuhof	Illkirch	25	2022
Le Clos de l'Abbaye	Altorf	20	2023
8 rue Wurmser	Vendenheim	8	2023
Les berges du Kolb	Lampertheim	20	2023
Le Moka	Strasbourg	14	2023
Les hauts de la Zorn	Weyersheim	15	2023
Les portes de la Colline	Blaesheim	16	2023
Total		185	

Livraisons prévisionnelles de 2022 à 2023

Année	Accession	Locatif	Total
2022	92	175	267
2023	158	93	251
Total	250	268	518



GESTION LOCATIVE

Livraisons, demandes et attributions, ratios, composition familiale des occupants, manifestations 2021



Le Parc immobilier

2 979

Logements conventionnés

85

Logements non-conventionnés

Les demandes

Stock de la demande au 31/12/21

Bas-Rhin	29 928 logements
Illkirch-Graffenstaden	1 440 logements

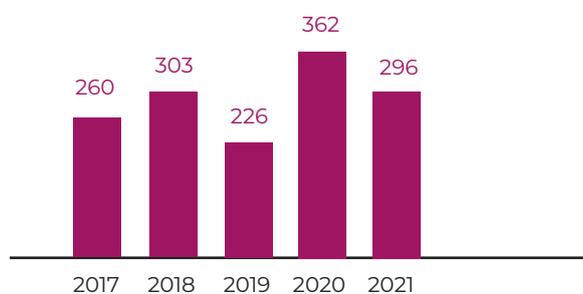
Livraisons locatives en 2021

4 opérations pour un total de 104 logements

Nom	Commune	Livraison	Total logements
Côté Village	Geudertheim	Janvier 21	12
Le Galion	Illkirch-Graffenstaden	Avril 21	58
Rhin II	Illkirch-Graffenstaden	Juillet 21	27
Rue du Markstein	Reichstett	Nov 20/Fev 21	7
Total			104

Les attributions

Nombre de baux signés



En 2021, 296 baux ont été signés dont 104 concernant de nouvelles livraisons.

136 refus ont été enregistrés suite à une proposition de logement (157 refus en 2020 pour 471 propositions).

Notre taux d'acceptation est de 71% contre 67% en 2020.

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 en 2020 pour atteindre le même niveau qu'en 2017. Le travail mené par les équipes en amont de la CALEOL a permis de baisser le taux de refus de 4%.

La CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) a proposé un logement à 85 ménages relevant de l'Accord Collectif Départemental contre 80 en 2020 et 70 en 2019.

En 2021, nous avons atteint l'objectif d'attribution de 16,21 % fixé par la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) 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 : 11,8% pour les ménages relevant du Q1 et 5,4% à des relogements dans le cadre de l'ANRU soit 17,2% (objectif de 25% fixé par la loi ELAN à atteindre d'ici 2024).

Ratios

Taux de vacance



Le taux de la vacance est en augmentation en 2021 avec un taux de 0,86 %.

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

Le taux de vacance des logements augmente légèrement passant de 0,33 % à 0,34 %.

Quant au taux de vacance des emplacements de stationnement, il passe de 6,97 % à 9,62 %.

La vacance sur les stationnements a fortement augmenté. Un plan d'action est mis en place : courriers à destination des élus afin de les sensibiliser, articles et encarts presse afin de faire la promotion des places vacantes dans les communes.

Cette vacance s'explique notamment par certaines opérations livrées en 2021 pour lesquelles le nombre de parkings proposés est très important (exemple le Galion : 71 parkings pour 58 logements) alors que les locataires ont une préférence très nette pour la location de garages qui sont plus sécurisés puisque fermés.

La deuxième raison à cette évolution est la paupérisation des ménages logés qui n'ont pas forcément les ressources financières pour payer la location d'un garage en sus de la location du logement.

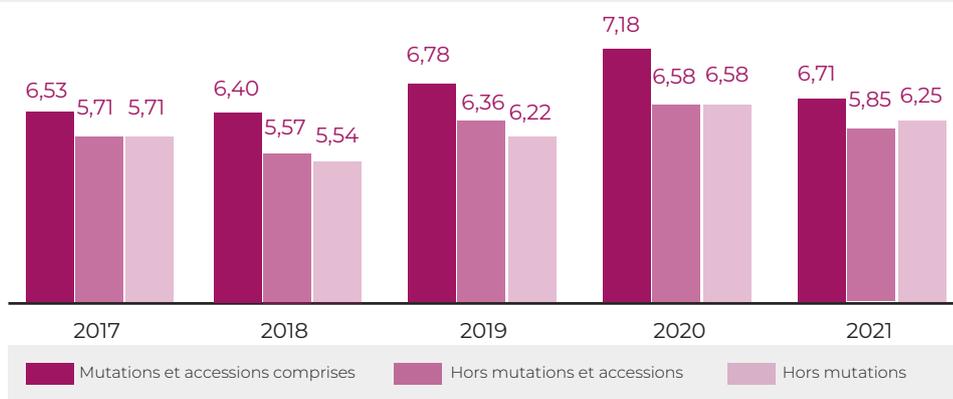
Cette tendance risque de s'accroître à l'avenir avec l'explosion du coût des énergies qui va impacter fortement le budget de tous les ménages.

Ratios - en pourcentage

Taux de rotation

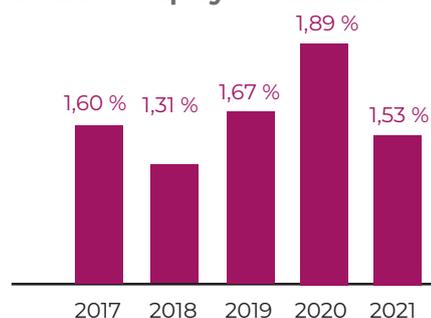
En 2021, **Habitat de l'III** a enregistré 203 sorties dont 26 mutations contre 217 sorties dont 17 mutations en 2020.

Le taux de rotation moyen sur l'ensemble du patrimoine se situe à 6,71%.



Ratios - en pourcentage

Taux d'impayés sur 12 mois



Le montant de l'impayé des 12 mois de l'exercice 2021 s'établit à 342 K€ contre 401 K€ en 2020.

Cette très nette baisse s'explique par :

- la reprise économique suite à l'arrêt des confinements,
- la reprise des procédures d'expulsion (suspendues durant toute l'année 2020),
- le travail de prévention des impayés mené dès l'entrée dans logement puis tout au long de la vie du bail.

Ratios

Quittancement des loyers

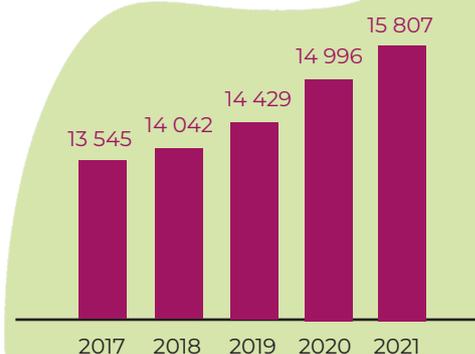
L'augmentation du quittancement est essentiellement liée à 2 facteurs :

* L'augmentation de la taille du patrimoine résultant de la mise en service des nouveaux programmes locatifs : livraisons de 104 logements locatifs et de 23 logements PSLA courant 2021 et livraisons de 177 logements locatifs et 10 logements PSLA courant 2020 pour lesquels l'impact en matière de loyer a été effectif en année pleine sur 2021.

* L'augmentation au 1er janvier 2021 des loyers de 0,66 % pour les logements non conventionnés et les locations annexes (parkings, garages, jardins..)

Les recettes sont impactées par la Réduction de Loyer de Solidarité. Il s'agit de la compensation pour l'Etat de la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) qui se traduit par une baisse de loyer perçu par le bailleur.

Ce manque à gagner représente 782 K€ en matière de loyers en 2021 contre 739 K€ en 2020 pour Habitat de l'III.



Quittancement des loyers (en K€)

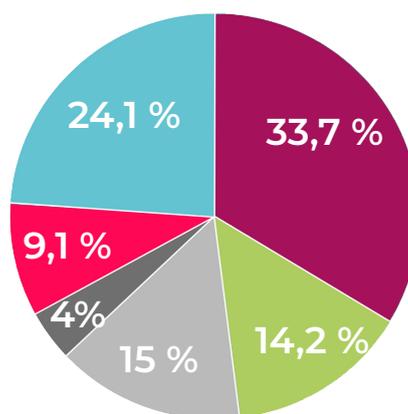
GESTION LOCATIVE

Livraisons, demandes et attributions, ratios, composition familiale des occupants, manifestations 2021



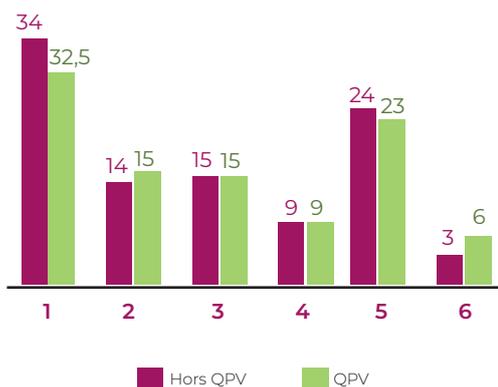
Composition familiale des occupants

- Personne seule
- Couple sans enfant
- Couple 1 ou 2 enfants
- Couple 3 enfants et +
- Famille monoparentale 1 ou 2 enfants
- Famille monoparentale 3 enfants et +



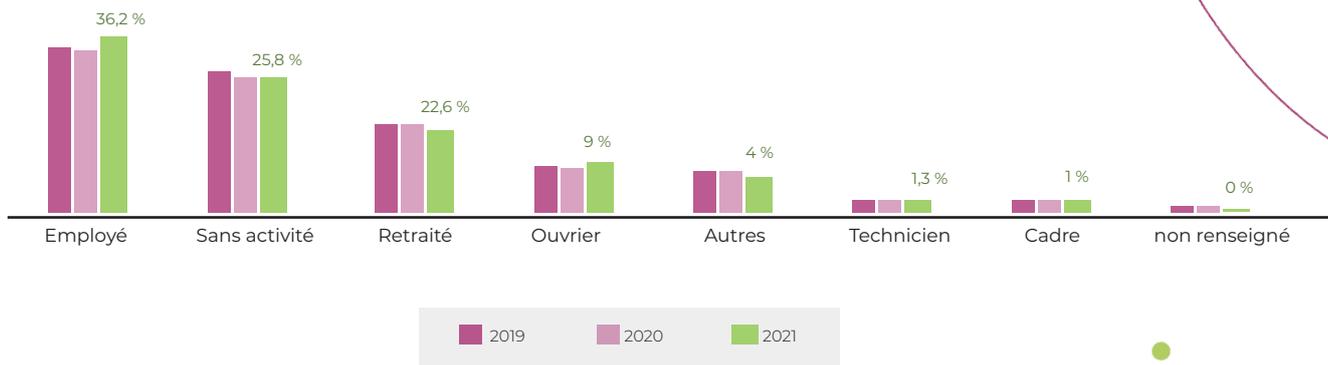
Composition	2017	2018	2019	2020	2021
Personne seule	32%	32%	32,0%	32,8%	33,7%
Couple sans enfant	16%	16%	15,5%	15,1%	14,2%
Couple 1 ou 2 enfants	18%	18%	17,0%	15,3%	15%
Couple plus de 3 enfants	9%	9%	9%	8,9%	9,1%
Famille monoparentale 1 ou 2 enfants	21%	22%	22,5%	24%	24,1%
Famille monoparentale 3 enfants et +	4%	4%	4%	4%	4%
Total (ayant répondu à l'enquête)	100%	100%	100%	100%	100%

Répartition des compositions familiales en QPV et hors QPV (en %)

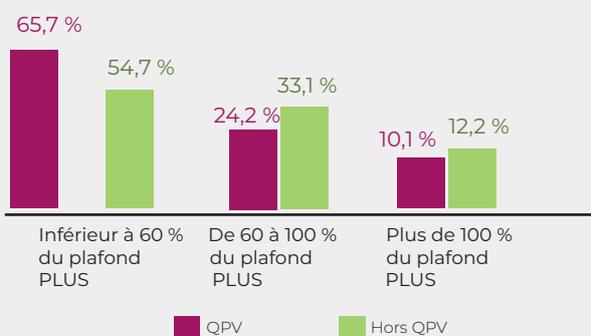


Composition	Total	QPV	Hors QPV
1 Personne seule	991	303	688
2 Couple sans enfant	417	143	274
3 Couple 1 ou 2 enfants	442	135	307
4 Couple plus de 3 enfants	268	80	188
5 Famille monoparentale 1 ou 2 enfants	710	217	493
6 Famille monoparentale + de 3 enfants	117	53	64
Total (ayant répondu à l'enquête)	2945	931	2014

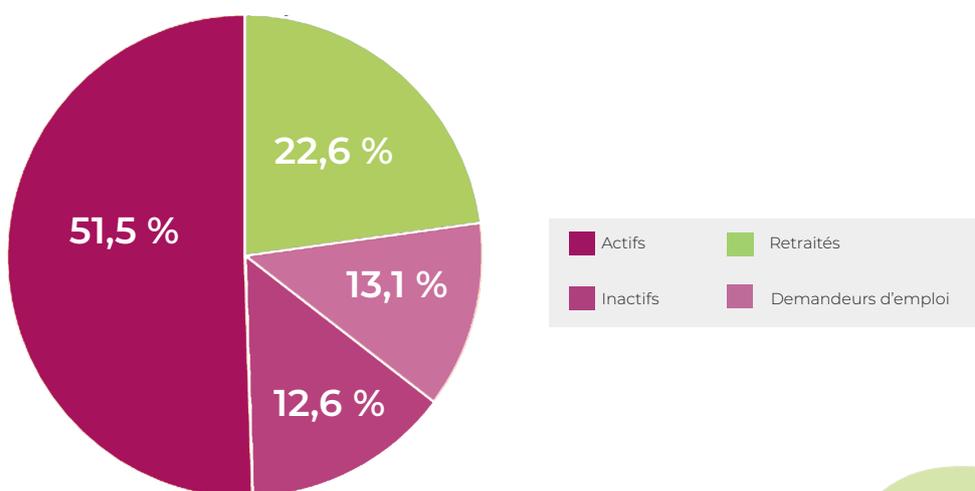
Catégories socio-professionnelles des locataires et conjoints / co-locataires



Ressources des ménages QPV / hors QPV



Activités professionnelles des locataires et conjoints / co-locataires



GESTION LOCATIVE

Livraisons, demandes et attributions, ratios, composition familiale des occupants, manifestations 2021



Les temps forts du Développement Social et Urbain en partenariat avec les volontaires

Plusieurs opérations de **Cleanwalk** ont été organisées en avril, mai et juin 2021, avec comme objectifs le ramassage d'un maximum de déchets et mégots, une sensibilisation environnementale à l'échelle locale et la création d'un cendrier de poche.

Un bilan très positif :

22 participants au total étaient au rendez-vous et plus de 29,5 litres de déchets ont été ramassés !



Distribution de fleurs

En novembre, un moment convivial a été organisé en partenariat avec les serres de la ville d'Illkirch-Graffenstaden, permettant à une dizaine de locataires d'emporter des fleurs de saison afin d'embellir leurs quartiers.



Fête de fin d'année

Le 4 décembre 2021, plus de 50 locataires étaient présents à la fête de fin d'année organisée par Habitat de l'III au Centre Socio-Culturel le Phare de l'III.

Dans une ambiance festive et conviviale, les participants ont profité d'un spectacle humoristique avant de partager un buffet déjeunatoire.



Label HSS - Habitat Seniors Services

Les services à destination de locataires seniors

Mobilisée depuis plusieurs années pour soutenir et accompagner les seniors, **Habitat de l'III** est la première société coopérative HLM de France à s'engager dans la démarche de labellisation Habitat Senior Services (HSS)®.

A travers cette labellisation, la coopérative contribue au maintien à domicile et à la lutte contre l'isolement de ses aînés. Dès 2021, plus de 50 logements ont été labellisés HSS au sein du parc immobilier d'**Habitat de l'III**.



Dans le cadre du Label HSS, différentes actions et temps forts ont été menés par nos équipes en 2021 :

- 245 seniors rencontrés
- 26 enquêtes initiales
- 22 visites à domicile
- 24 permanences HSS
- 10 animations Unis Cité



Quelques exemples d'actions mises en place par l'équipe seniors :

Visites
à domicile

Aide aux NTIC : aide installation PC, création adresse mail, réseaux sociaux, jeux vidéos, etc.
Accompagnement pour des sorties (courses, promenades, etc).

Actions
collectives

Début des animations les mardis après-midi

Aide à l'utilisation
du logiciel ISTA

En collaboration avec l'équipe Eco Rangers :
Aide à l'utilisation de l'espace WEB CONSO de gestion des charges.

Temps
forts

Mise en place de deux temps forts :
Participation aux actions du référent seniors
Participation au spectacle de fin d'année

ACCESSION ABORDABLE

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

Nombre de logements en accession

754

logements livrés depuis 2002



Livraisons Accession 2021

3 opérations pour un total de 70 logements

Les Limniades	Illkirch-Graffenstaden	39 logements
L'Épure	Illkirch-Graffenstaden	19 logements
Les Alizés	Illkirch-Graffenstaden	12 logements

A ces 70 logements s'ajoutent **13 levées d'option** pour Côté Village à Geudertheim.

Avancement de la commercialisation au 31/12/2021

Programme	Nbre de logements	Réservés	Vendus	Reste à commercialiser	Année de livraison
Les Dentelles de Ninkasi - PSLA	11	11	10	0	2017
Le Bois Habité II - PSLA	24	24	23	0	2019
Côté Village - PSLA	10	10	0	0	2020
Les Limniades (ACC + PSLA)	39	39	15	0	2021
L'Épure	19	19	19	0	2021
Les Alizés	12	12	12	0	2021
Le Phare du Bohrie (ACC + PSLA)	11	11	2	0	2022
Le Panoramik - PSLA	31	31	0	0	2022
Le Gîte au Bord de l'Eau (ACC + PSLA)	14	10	0	4	2022
Le Vert G (ACC + PSLA)	18	18	13	0	2022
Le Moka	14	14	12	0	2022
Les Terrasses Fédinoises	7	7	7	0	2022
Le Clos de l'abbaye (ACC + PSLA)	20	15	5	5	2023
L'Orée du Baggersee	25	22	11	3	2023
Les Berges Du Kolb - PSLA	20	7	0	13	2023

83

contrats de réservation signés en 2021

57

actes de vente signés en 2021

Zoom sur les livraisons 2021

Les Limniades



Livraison	Mars 2021
Prix de revient HT	5 729 618 €
Prix de vente HT moyen/m ² SH	2 506 €

Exemple de prix :
F2 de 44 m²
+ 1 balcon de 9 m² **112 700 € TTC**

L'Épure



Livraison	Février 2021
Prix de revient HT	3 201 053 €
Prix de vente HT moyen/m ² SH	2 755 €

Exemple de prix :
F3 de 64 m² + parking
+ 1 terrasse de 14 m² **199 500 € TTC**

Les Alizés



Livraison	Avril 2021
Prix de revient HT	2 055 597 €
Prix de vente HT moyen/m ² SH	2 843 €

Exemple de prix :
F3 de 66 m² + cave + parking
+ 1 balcon de 10 m² **187 600 € TTC**

Prix de vente moyen des programmes en cours

2 366 €

Prix moyen HT/m² SH (hors stationnement)

Profil type des acquéreurs

Les Limniades

- 48% de personnes célibataires
- 52% de personnes ≤ 35 ans
- 52% de ménages sans enfant

L'Épure

- 47% de célibataires
- 53% de ménages sans enfant à charge
- 53% de personnes ≤ 35 ans

Les Alizés

- 58% de personnes seules
- 33% de personnes ≤ 35 ans
- 42% de ménages sans enfant

Enfants à charge



Situation familiale



Age des accédants



SYNDIC

Parc des lots et copropriétés,
Répartition géographique
Entrées de nouvelles copropriétés en 2021
Actualités Coop de l'III



Le Parc
au 31/12/2021

Nombre de lots

834

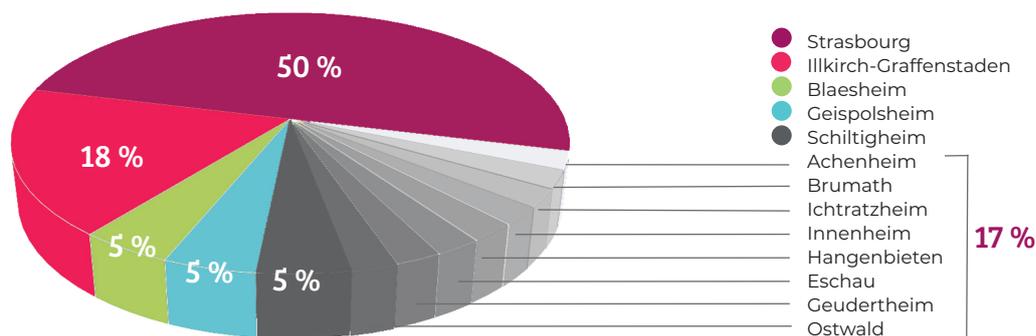
Nombre
de copropriétés

44

Copropriétés et lots par secteur

Secteur	Nombre de copropriétés	Nombre de lots
Achenheim	1	13
Brumath	1	8
Ichtratzheim	1	8
Innenheim	1	7
Hangenbieten	1	26
Eschau	1	7
Geuderthaim	1	35
Ostwald	1	25
Schiltigheim	2	61
Geispolsheim	2	13
Blaesheim	2	12
Illkirch-Graffenstaden	8	227
Strasbourg	22	392
Total	44	834

Répartition géographique



Entrée de nouvelles copropriétés en 2021

Nom de la copropriété	Nombre de lots	Date d'entrée	Montant du CA 2020 HT (€)
Côté Village	35	29/01/2021	5 950
Reliefs natures copropriété bât. A	38	24/03/2021	3 990
Reliefs natures ASL	28	15/06/2021	2 123
Les Limniades	39	29/03/2021	4 387
L'Epure	19	30/03/2021	2 137
Les Alizés	12	03/05/2021	1 425
Reflet d'Ô	35	14/06/2021	2 858
Les Hirondelles	4	03/08/2021	543
Les Noyers (parking)	8	03/08/2021	203
Total général			23 620 €

Base chiffre d'affaires 2021 : 115K€ HT

En 2021, nous avons pu **consolider et stabiliser** notre portefeuille actuel (44 copropriétés pour 834 lots arrêtés au 31/12/2021) avec le renouvellement de 100% des mandats et une augmentation moyenne de nos honoraires de 5%.

Le projet de **changement de logiciel** initié en 2020 a été finalisé en juin 2021 et s'est déroulé comme prévu. Ce changement de logiciel nous permet désormais un meilleur suivi de l'activité mais également des économies substantielles.

Nous avons également pu commencer à mettre en œuvre **le plan de communication** afin de développer le portefeuille pour nous permettre d'arriver à un équilibre financier à fin 2023 (au lieu de fin 2024 comme prévu initialement dans le plan stratégique).

Afin d'être au plus près de notre clientèle actuelle et future et de garantir notre ambition d'une grande proximité et réactivité, **les gestionnaires ont augmenté leur présence terrain** sur l'ensemble des résidences.

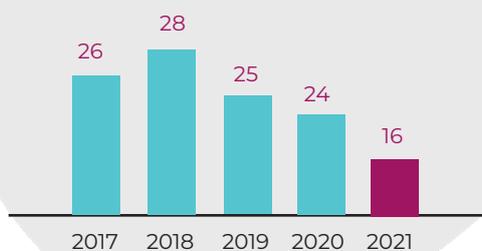
La communication, le développement et la satisfaction de nos copropriétaires seront notre fil conducteur pour les années à venir.

ANALYSE FINANCIÈRE

Autofinancement, résultat comptable, potentiel financier, trésorerie, emprunts, patrimoine et prévisionnel.



L'Autofinancement en pourcentage des loyers



Le résultat comptable en K€



Le Potentiel financier en K€



La Trésorerie en K€

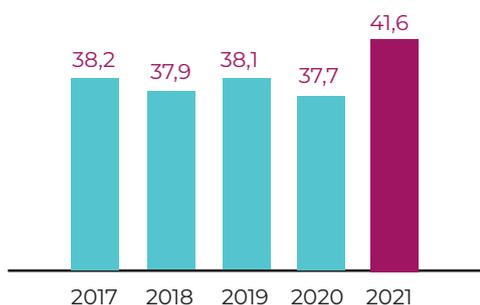


Le potentiel financier se calcule par différence entre les ressources de financement (fonds propres, PGE, dépôt de garantie...) et les besoins de financement à terminaison des opérations.

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

Stabilité du potentiel financier par rapport à 2020 en dépit du fonds de roulement en baisse de 3,7 m€ (capitalisation de l'OFS pour 1,1 M€, consommation en fonds propres des nouvelles opérations, réserve foncière, etc).

Les annuités d'emprunts annuités en pourcentage des loyers



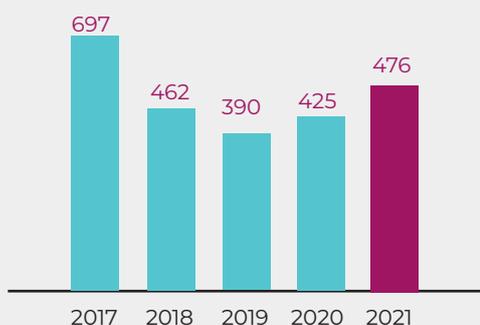
Le montant des annuités locatives hors PSLA est en augmentation (6 484 K€ en 2021 contre 5 647 K€ en 2020).

Cette progression résulte essentiellement de la hausse des amortissements financiers pour environ 1 M€, traduisant la production soutenue de production neuve locative notamment. Par ailleurs, suite aux renégociations, une partie des encours a été figée sur des durées plus courtes entraînant des remboursements en capital plus élevés et des intérêts moindres.

L'annuité globale locative correspond à 41,6% des loyers contre 37,7% en 2020.

Au final, la dette est jeune, ce qui nous place en 2021 au dessus de la médiane des SA et des OPH en valeur 2019 à 37,6%

La maintenance du Patrimoine en € par logement



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

En 2021, les dépenses de maintenance progressent pour atteindre un niveau de 1 457 K€ contre 1 284 K€ en 2020, ce qui représente 9,3% des loyers.

En 2021, la mise en place du multiservices explique pour partie la hausse constatée ainsi qu'un effort sur le gros entretien.

Le Gros Entretien en € par logement



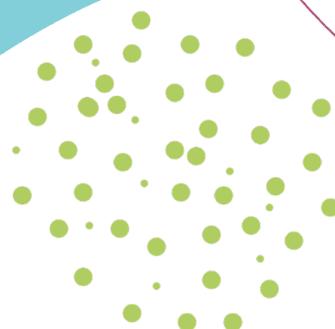
En 2021, ce ratio a fortement progressé passant de 240 € à 327 € par logement.

Cette variation est notamment justifiée par un volume de travaux entrant dans la provision pour gros entretien pour un montant de 155 K€ par rapport à 2020 (sites de Illkirch les Vignes et Hoetzel) ainsi que + 50 K€ sur les travaux des parties communes.



ANALYSE FINANCIÈRE

Autofinancement, résultat comptable, potentiel financier, trésorerie, emprunts, patrimoine et prévisionnel.



La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) en € par logement



Pour les 59 % de logements qui sont actuellement soumis à la TFPB, la moyenne au logement atteint 430€.

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 503 €.

Les Coûts de Gestion hors CGLLS et hors entretien en € par logement



Le coût de gestion représente les coûts liés à la gestion du patrimoine (consommables, salaires, etc.).

Après réaffectation des frais par activité, on obtient un coût de gestion locatif en hausse atteignant 1 237 € par logement, contre 1 141 € en 2020 (PSLA et Foyers compris).

Le coût de gestion locatif augmente de 4,1% avec en parallèle une progression de +2,4% du parc. Les charges de personnels affectées au locatif évoluent de 299 K€ et de 19 % en globalité. Cela s'explique principalement par l'effet des recrutements en cours d'année 2020 qui impactent en année pleine la masse salariale 2021. Ces emplois s'inscrivent notamment dans la démarche d'accompagnement social des locataires entreprise par Habitat de l'III (développement du service Projets et innovation sociale).

Les frais généraux en globalité progressent de 7,5% (hors CGLLS) impactés par l'octroi d'un "coup de pouce" énergie aux locataires de 228 K€ pour atténuer la hausse des prix. Sans cet effort de notre coopérative, les frais n'augmentent que de 1,9%.

Les produits financiers en € par logement



Les produits financiers reculent de 12% pour atteindre 46€ au logement. Le résultat financier passe de 138 K€ en 2020 à 141 K€ en 2021.

Malgré une optimisation de la trésorerie par des placements sur livret A, 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.

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

Ensemble, nous sommes **Résolument Humains**.



Rapport d'Activité 2021

Résolument Humain



Habitat de l'Île - SIÈGE
7 rue Quintenz
67400 Illkirch-Graffenstaden

Habitat de l'Île - AGENCE
8 rue des Roseaux
67400 Illkirch-Graffenstaden

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