

# Rapport d'activité



Membre de  
HABITAT  
RÉUN La force  
du logement

# 2023

## Introduction

Implantée en Alsace depuis 107 ans sur 60 communes, la coopérative **Habitat de l'Ill** gère un parc locatif de 3 426 logements, développe une activité de syndic et construit en moyenne 250 logements neufs par an dont 150 en logements locatifs et 100 en accession abordable à la propriété.

La conjoncture complexe et cumulative pour les acteurs du logement et plus particulièrement les bailleurs sociaux (raréfaction du foncier, augmentation du coût de construction, inflation, relèvement du livret A) est une situation inédite qui représente un challenge sans précédent pour une structure comme notre coopérative.

Depuis plusieurs années, **Habitat de l'Ill** s'est positionnée comme un acteur précurseur en développant des réponses innovantes pour répondre aux enjeux de la politique du logement des territoires.

La solidité de notre organisation, les savoirs-faire et savoirs-être de nos 85 collaborateurs, le dynamisme et les valeurs que nous portons sont autant d'atouts qui nous permettent d'aborder cette période avec confiance en étant un acteur engagé sur notre territoire pour apporter des solutions concrètes aux enjeux sociétaux.

# SOMMAIRE

04-05

**Mot des  
présidents**

06-07

**La  
Gouvernance**

08-09

**Chiffres  
Clés**

10-11

**Faits  
Marquants**

12-13

**Nouvelle  
Organisation**

14-17

**Gestion  
Locative**

18-21

**Accession  
Abordable**

22-25

**Le  
Syndic**

26-27

**Analyse  
Financière**

## La vie d'un bailleur social en 2023...

Il est des sujets qui impactent les Bailleurs en première ligne, la rénovation énergétique, enjeu important dans notre parc social.

Nos locataires sont les premières victimes de la précarité énergétique et des augmentations des coûts de l'énergie des mois passés. En effet certaines de nos résidences nécessitent de lourdes réhabilitations pour être en conformité avec les prochaines échéances de la loi climat et résilience.

D'une manière générale ces obligations de rénovation génèrent des coûts supplémentaires grandissants impactant la possibilité de construire de nouveaux

logements selon une étude de la Banque des Territoires.

La réduction de loyer de solidarité portée par les Bailleurs Sociaux a également un effet négatif sur nos finances, et à ce jour aucun signe positif ne s'est manifesté de la part du Gouvernement.

Pour terminer d'une manière moins morose, je souhaitais mettre en avant l'investissement de nos équipes des différents services, et encourager ceux qui œuvrent directement dans le cadre du développement social urbain : séniors, enfance... dispensant ainsi de l'humanité au sein de notre coopérative et le souhait que nos projets (ANRU, BRS , Résidence Séniors...) puissent être en ordre de bataille en 2024.



**MADAME SYLVIE SEIGNEUR**  
Présidente du Conseil d'Administration



**MONSIEUR CÉLESTE KREYER**  
Président du Conseil de Surveillance

L'année 2023 a été particulièrement complexe pour les acteurs du logement social et de manière générale pour le secteur de l'immobilier. Bien que nous entrevoyions des signes encourageants en ce début d'année 2024, la sortie de crise n'est pas prévue pour tout de suite.

Malgré ce contexte cumulatif de contraintes fortes à multiples niveaux, la Coopérative a su maintenir le cap d'un point de vue financier avec un bilan et un résultat 2023 qui se maintient à un niveau plus qu'honorable, là où de nombreux collègues et bailleurs se retrouvent dans des situations financières précaires avec des résultats négatifs.

Par ailleurs, grâce à une politique dynamique, volontariste et ambitieuse de la Direction entourée de ses 85 collaborateurs, la Coopérative a poursuivi son développement avec encore cette année de belles réalisations, tant dans sa contribution à la production de logements sur le territoire avec notamment la livraison des premiers logements en Bail Réel Solidaire, mais aussi dans l'accompagnement de l'ensemble de nos sociétaires, des jeunes aux aînés, des salariés, des jeunes ménages...

Habitat de l'III n'a cessé son engagement et a su faire preuve d'ingéniosité et d'innovation en redoublant d'effort pour passer cette crise sans que cela ne se ressente dans la qualité de service, l'accompagnement, le professionnalisme et la proximité avec ses sociétaires et partenaires.

Le plan stratégique mis en œuvre pour 2024-2026 et co construit avec la gouvernance et les salariés permettra de poursuivre l'engagement d'Habitat de l'III dans les politiques de l'habitat menées par ses partenaires et d'apporter des réponses aux enjeux sociétaux auxquels nous devons faire face.

C'est donc avec une certaine fierté que j'ai à nouveau le plaisir de vous présenter le rapport d'activité de la coopérative en tant que Président du conseil de surveillance.

L'occasion également de mettre à l'honneur les équipes d'Habitat de l'III et son directeur qui œuvrent au quotidien avec toujours autant d'envie de sérieux et de bienveillance

## Découvrir la Gouvernance

En 2023, un groupe de travail stratégique de 11 administrateurs a été mis en place par le conseil d'administration en vue de l'élaboration du Plan Stratégique 2024-2026 : **CoopHab'III**



Répartition du capital social au 31/12/2023	Nombre de parts sociales	% parts sociales/total parts sociales
<b>Ville d'Illkirch-Graffenstaden</b>	<b>609 139</b>	<b>45,70%</b>
<b>Partenaires sociaux économiques</b>	<b>346 193</b>	<b>25,97%</b>
CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	128 205	9,62%
CREDIT COOPERATIF	128 205	9,62%
ES ENERGIES STRASBOURG	25 641	1,92%
RESEAU GDS	25 641	1,92%
SERS	25 641	1,92%
SOMCO	12 820	0,96%
HABITAT REUNI	40	0,003%
<b>Collectivités Publiques</b>	<b>217 947</b>	<b>16,35%</b>
COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE	25 641	1,92%
COMMUNE DE BRUMATH	25 641	1,92%
COMMUNE DE LA WANTZENAU	25 641	1,92%
COMMUNE DE VENDENHEIM	25 641	1,92%
COMMUNE D'ERSTEIN	25 641	1,92%
COMMUNE D'OSTWALD	25 641	1,92%
EUROMETROPOLE DE STRASBOURG	25 641	1,92%
COMMUNE DE GEISPOLSHHEIM	12 820	0,96%
COMMUNE DE REICHSTETT	12 820	0,96%
COMMUNE D'ESCHAU	12 820	0,96%
<b>Locataires et Accédants</b>	<b>157 007</b>	<b>11,78%</b>
<b>Salariés</b>	<b>2 720</b>	<b>0,20%</b>
<b>Total - parts sociales</b>	<b>1 333 006</b>	<b>100%</b>



### Nombre d'opérations étudiées

**432** logements au total réparties sur **22** communes :

**158** en accession dont **87** en BRS

**274** en locatif



### Nombre de logements



**894** en accession

**3 426** en locatif

### Nombre de logements livrés/gérés

	2021	2022	2023
Locatif	104	265	125
Accession	70	67	59
<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>332</b>	<b>184</b>



### PROJETS EN CHANTIER

**13** en locatif  
= **181** logements neufs

**7** opérations en accession  
= **81** logements neufs

**3** opérations en réhabilitation  
= **219** logements réhabilités

Effectif : De 35 à **85**  
Collaborateurs en 10 ans



### Lauréat pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive



*Fill Good*



**97%**

des employés sont **fiers** de travailler pour Habitat de l'III

**83%**

des employés se sentent **épanouis** dans leur travail

Moyenne d'âge :

**36 ans**

Promotions & mobilités internes :

**19**

Index égalité Hommes/femmes :

**98/100**

# Découvrir

# la vidéo



Poursuivre notre développement avec **agilité** et **souplesse**

Réflexion de la nouvelle organisation en **coconstruction** avec les collaborateurs

Accompagner nos sociétaires

Renforcer nos savoirs faire et notre **expertise**

Adapter notre organisation au contexte et aux tensions économiques

Répondre aux **enjeux structurants**

Création d'une

**D**irection **A**djointe

en charge de la coordination interne, de l'accompagnement et du suivi managérial et des projets au sein de l'organisation.



Renforcement du pôle

**M**aîtrise d'**O**uvrage

dans le cadre d'amélioration de la qualité, du suivi de chantier, des livraisons et du SAV

Développement des

**A**ctivités **C**ommerciales

pour définir une stratégie et une organisation plus pertinente dans le développement du chiffre d'affaires des métiers actuels et à venir.

Création d'un pôle

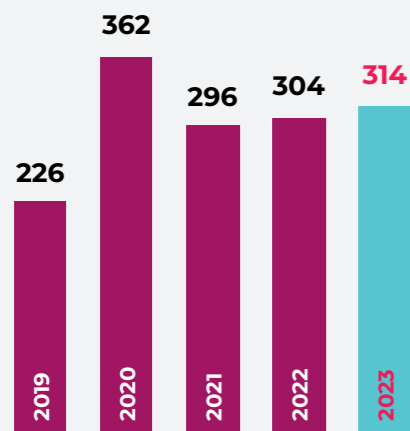
**I**nnovation & **D**éveloppement **D**urable

pour faire face enjeux majeurs des prochaines années liés à l'énergie, au développement durable et à l'innovation technique.

Livraisons locatives - 3 opérations :

Nom de la résidence	Total logements	Commune
HURON	84	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
RHIN III	20	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
28 NEUHOF	20	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
<b>TOTAL</b>	<b>124</b>	

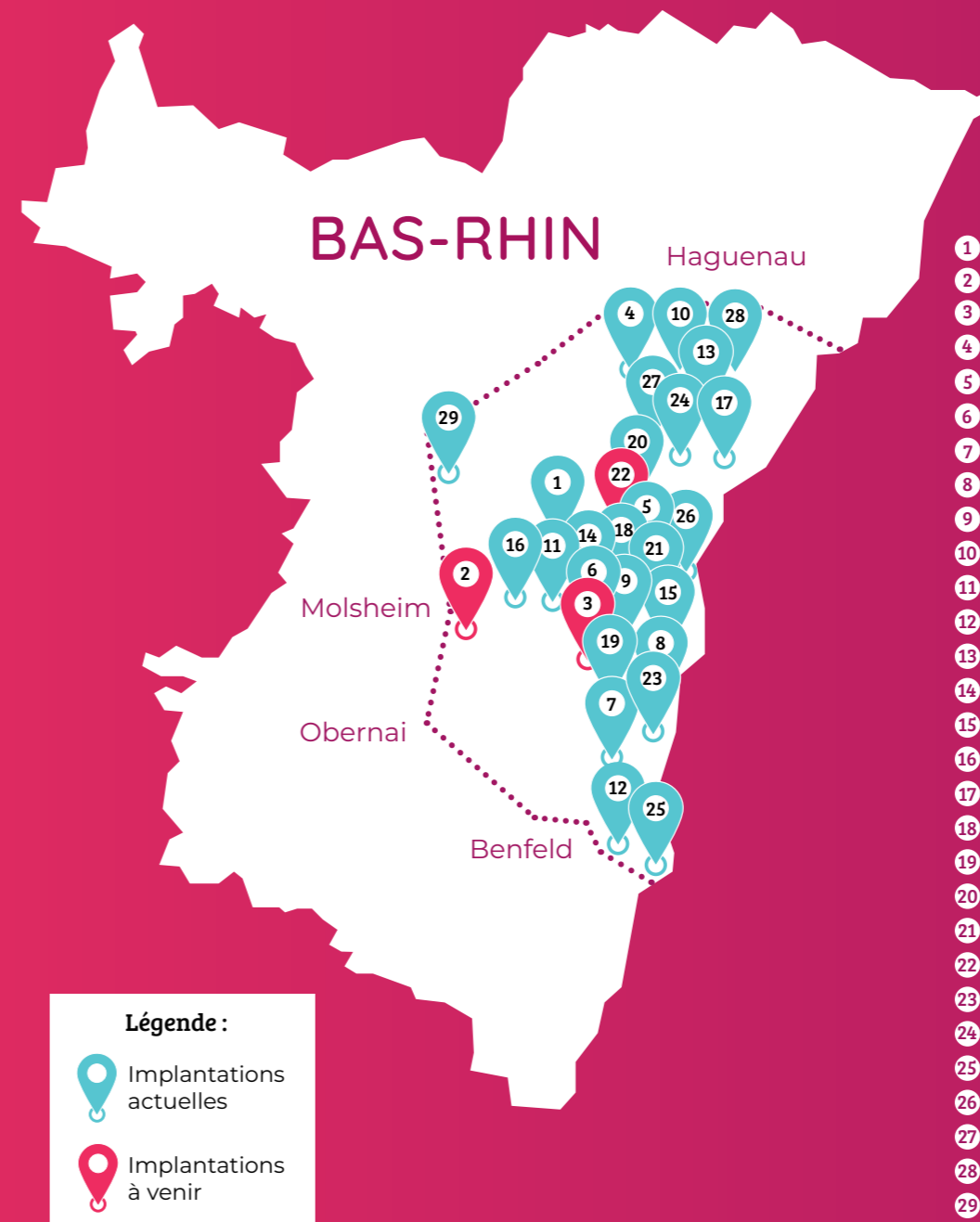
Les attributions : nombre de baux signés



- Taux d'acceptation = **76%**
- **72 propositions de logement** en faveur de publics prioritaires relevant de l'Accord Collectif Départemental (objectif dépassé de **2%**)
- **Attributions de logement** suivies de la signature d'un bail en faveur de ménages dont les revenus sont inférieurs au 1er quartile et/ou ménages relogés dans le cadre de l'ANRU :  
 EMS : **22,27%**  
 CA HAGUENAU : **22,2 %**  
 CC du Canton d'Erstein : **50 %**

Implantation locale

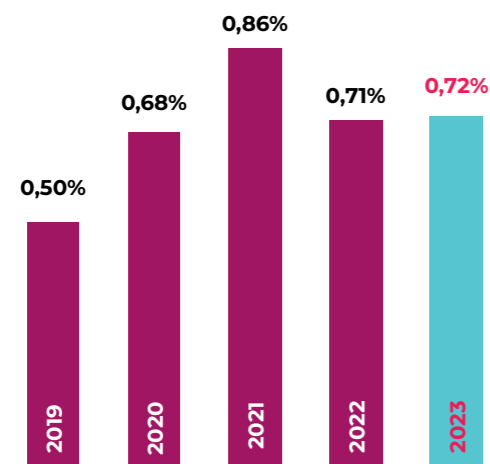
29 communes partenaires



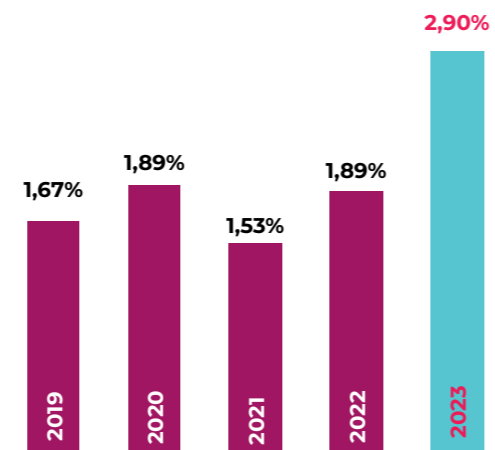
3 426 logements répartis comme suit :

1 Achenheim	20
2 Altorf	à venir
3 Blaesheim	à venir
4 Brumath	142
5 Eckbolsheim	13
6 Entzheim	43
7 Erstein	82
8 Eschau	57
9 Geispolsheim	53
10 Geuderthaim	12
11 Hangenbieten	26
12 Herbsheim	13
13 Hoerd	8
14 Holtzheim	35
15 Illkirch-Graffenstaden	2 402
16 Kolbsheim	6
17 La Wantzenau	4
18 Lingolsheim	39
19 Lipsheim	4
20 Mittelhausbergen	13
21 Ostwald	70
22 Oberhausbergen	à venir
23 Plobsheim	56
24 Reichstett	14
25 Rhinau	11
26 Strasbourg	219
27 Vendenheim	55
28 Weyersheim	24
29 Willgottheim	5

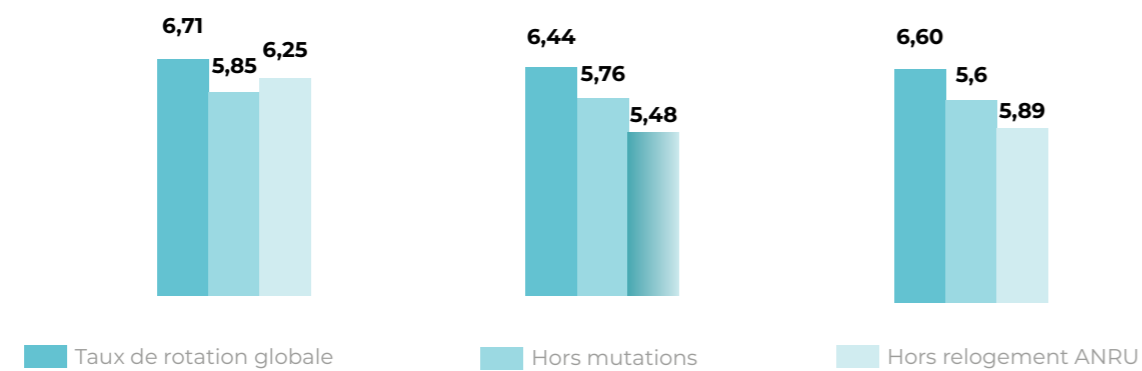
Taux de vacance (en %)



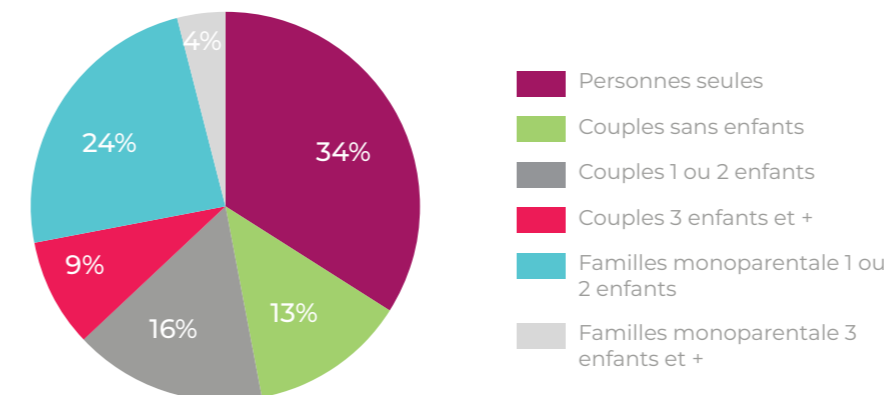
Taux d'impayés sur 12 mois (en %)



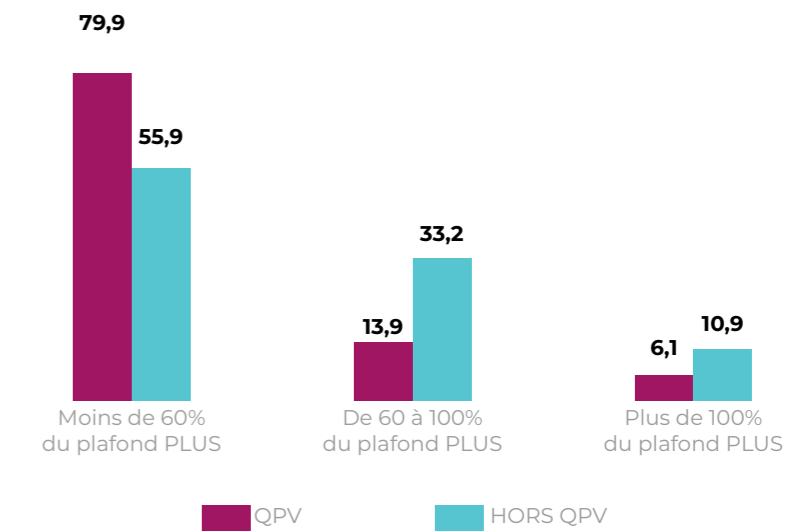
Taux de rotation (en %)



Composition familiale des occupants



Ressources des ménages (en %)



# 7

## Accession abordable

### Livraisons en accession - 3 opérations

Nom de la résidence	Total logements	Commune	Date de livraison	Prix de vente moyen HT/m <sup>2</sup> SH hors stat. (en €)
Orée du Baggersee	25	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	Avril 2023	2 417
Moka	14	STRASBOURG	Mai 2023	2 719
Berges du Kolb	20	LAMPERTHEIM	Novembre 2023	2 719
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>			



**Orée du Baggersee**

Illkirch-Graffenstaden

18



**Moka**

Strasbourg



**Berges du Kolb**

Lampertheim

### Implantation des résidences en accession

20 communes partenaires



894 logements répartis comme suit :

1 Achenheim	13
2 Altorf	à venir
3 Blaesheim	à venir
4 Eschau	6
5 Geispolsheim	9
6 Geudertheim	10
7 Ichtratzheim	8
8 Illkirch-Graffenstaden	398
9 Kolbsheim	3
10 Lampertheim	20
11 La Wantzenau	à venir
12 Lingolsheim	23
13 Lipsheim	8
14 Mommenheim	18
15 Mundolsheim	6
16 Obernai	28
17 Ostwald	64
18 Strasbourg	242
19 Vendenheim	38
20 Weyersheim	à venir

#### Légende :

- Implantations actuelles
- Implantations à venir

7

# Accession abordable

## En savoir plus



Nombre de contrats de réservation signés en 2023

38



Nombre d'actes de vente signés en 2023

66



Prix de vente moyen HT/m² SH des programmes commercialisés en 2023 :

2668 €



À noter : difficultés de financement des acquéreurs liées au contexte



Clos de l'Abbaye

Altorf



Le Grien

Weyersheim



Le Serein

Vendenheim



Les Passerelles

La Wantzenau



Les portes de la Colline

Blaesheim



Les Erables

Eschau



Zoom sur quelques livraisons prévisionnelles de 2024 à 2026



Le Pont'III

La Wantzenau



L'orée du Baggersee - Illkirch-Graffenstaden



Les berges du Kolb - Lampertheim

Chiffre d'affaires en 2023 (HT en €)

**180 K****+14%**

En savoir plus



Entrée de 8 nouvelles copropriétés :

Nom de la résidence	Nombre de lots	Montant du CA 2023 HT (€)
GRAFIK	30	4 168 €
PRAIRIE BOISEE	60	7 397 €
SDC L'OREE DU BAGGERSEE	25	2 638 €
LE MOKA	15	1 583 €
ASL L'OREE DU BAGGERSSEE	50	3 325 €
LES BERGES DU KOLB	20	412 €
LE PHARIED	15	439 €
LE BEAUPRE	32	2 096 €
<b>TOTAL</b>	<b>247</b>	<b>22 058 €</b>



Démarrage des travaux d'une copropriété datant de 1880 : rénovation globale de l'immeuble en plein centre historique de Strasbourg (22 rue Brûlée) (montant des travaux : 350 000 €)

# 1 084

Lots gérés au 31/12/2023  
2023 : l'année où le portefeuille dépasse les 1 000 lots en gestion .



**En savoir plus sur notre syndic**

### Astreinte téléphonique

mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2023



Travail sur le développement du portefeuille avec une prospection terrain active



Organisation de la nouvelle activité de gestion pour autrui

**NOUVEAUTÉ**

## Implantation syndic

17 communes partenaires



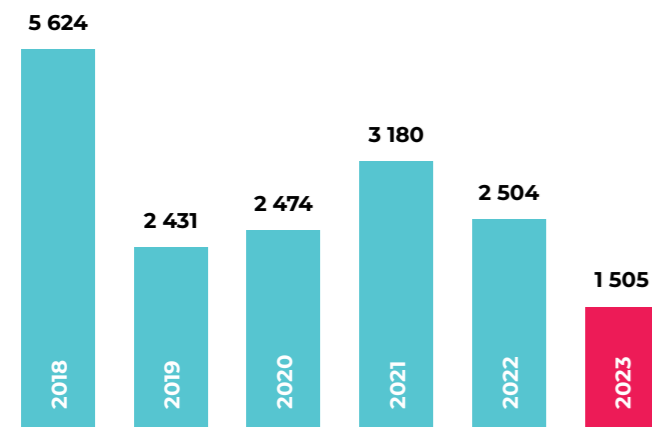
1084 lots gérés répartis

1	Achenheim	13
2	Blaesheim	22
3	Brumath	8
4	Eschau	26
5	Geispolsheim	21
6	Hangenbieten	26
7	Ichtratzheim	à venir
8	Illkirch-Graffenstaden	466
9	Innenheim	7
10	Lampertheim	20
11	Molsheim	60
12	Mommenheim	à venir
13	Ostwald	81
14	Schiltigheim	62
15	Strasbourg	255
16	Vendenheim	17

#### Légende :

- Implantations actuelles
- Implantation à venir

### Résultat comptable (en K €)



### Investissement (en €)

**18**  
Millions

### Endettement

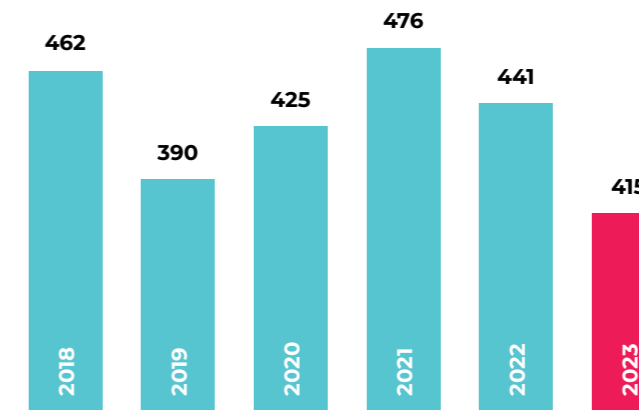
Montant de l'encours de la dette au 31/12/2023 :

**213 661 K €**

Taux d'endettement :

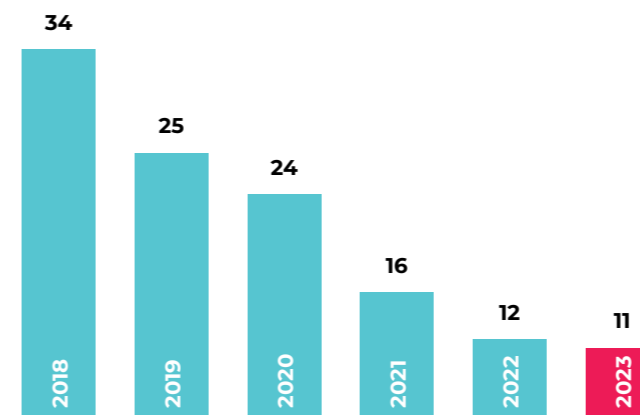
**51 %**

### Maintenance du patrimoine (en € par logement)\*

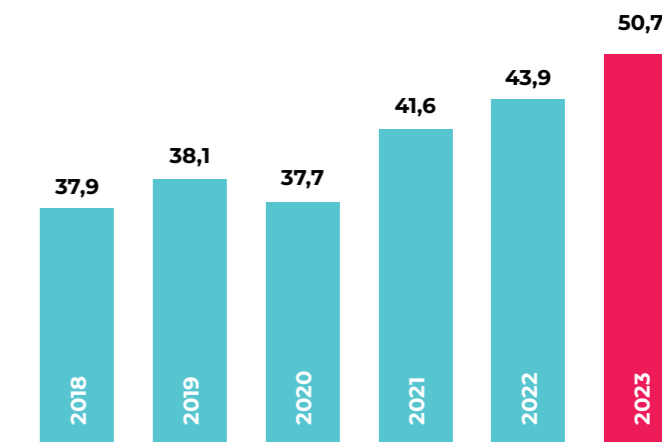


\*inclu aussi bien le gros entretien (330€/logement) que l'entretien courant (520€/logement)

### Autofinancement (en % des loyers)



### Annuités d'emprunt (en % des loyers)





Membre de  
HABITAT  
RÉUNION  
La force  
du logement

7 Rue Quintenz  
67400 Illkirch-Graffenstaden

Tél : 03 68 41 90 76  
Email : [accueil@habitatdelill.fr](mailto:accueil@habitatdelill.fr)  
[www.habitatdelill.com](http://www.habitatdelill.com)