



Rapport d'activité



Membre de
HABITAT
RÉUNION La force
du logement

2024

Introduction

Implantée en Alsace depuis 108 ans sur 60 communes, la coopérative **Habitat de l'ill** gère un parc locatif de **3 503 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.

Depuis plusieurs années, une conjoncture complexe et cumulative pousse notre Coopérative dans une situation inédite. Elle représente un challenge sans précédent pour les acteurs du logement, notamment les bailleurs sociaux. L'augmentation du coût de construction, l'inflation et les équilibres économiques sont autant de défis que nous relevons au quotidien. Notre prévisionnel de livraisons dans l'année à venir en sera nécessairement impacté

Depuis plusieurs années, **Habitat de l'ill** s'est positionné 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	Mots des présidents
06-07	Gouvernance
08-09	Chiffres clés
10-13	Faits marquants
14-17	Gestion locative
18-21	Accession Abordable
22-25	Syndic
26-27	Analyse financière

En juillet 2024, le licenciement de notre Directeur a généré une zone de turbulence au sein de notre organisation : soulagement pour certains, peurs quant à la pérennité de l'emploi pour d'autres... Cet état de fait a profondément affecté le moral et la cohésion des équipes et il s'est avéré nécessaire de renforcer la confiance, rassurer les collaborateurs, mettre en place des entretiens de soutien psychologiques pour restaurer un climat de travail sain et respectueux.

Malgré les difficultés économiques qui touchent tous les bailleurs sociaux, notre gestion financière prudente et efficace nous permet de continuer à soutenir nos projets en répondant aux besoins de nos territoires.

L'arrivée de notre nouvelle Directrice, Madame Dominique SIMON, va nous permettre de "repenser" nos choix stratégiques en y inculquant un vent nouveau à travers des ajustements et de nouvelles orientations innovantes.

Je ne doute pas de l'engagement de nos équipes à s'adapter au changement, à s'investir au quotidien pour l'avenir de notre coopérative au service de nos usagers.

Un merci particulier à toutes les équipes pour le travail fourni durant ces 7 mois sans Direction !

Sylvie SEIGNEUR



MADAME SYLVIE SEIGNEUR

Présidente du Conseil d'Administration

”



MONSIEUR CÉLESTE KREYER

Président du Conseil de Surveillance

L'année 2024 a été marquée par des défis importants pour le secteur du logement social et pour notre Coopérative.

Le contexte d'augmentation des coûts de production, de hausse des taux d'intérêt et de baisse du taux de rotation dans le secteur de l'immobilier privé et social a entraîné une baisse constante de ménages souhaitant axer leur parcours vers l'accession sociale à la propriété.

Nous avons dû faire face à l'absence de Directeur sur le deuxième semestre, ce qui a entraîné une très forte mobilisation des collaborateurs pour assurer la continuité des activités et des projets.

En janvier 2025, Madame Dominique SIMON a rejoint notre OFS en tant que Directrice afin

de prendre le relai pour le développement de notre structure.

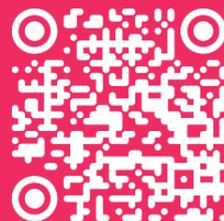
Alors que nous nous tournons vers l'avenir, nous sommes déterminés à tirer parti des leçons de cette année pour renforcer notre Coopérative. Je suis convaincu que, grâce à notre engagement collectif et à notre esprit de coopération, nous continuerons à progresser et à répondre aux attentes de nos sociétaires et partenaires.

Je tiens à remercier chacun d'entre vous pour votre implication tout au long de l'année. Ensemble, nous pouvons bâtir un avenir encore meilleur pour notre coopérative.

Bien Cordialement

Céleste KREYER

Découvrir la
GOUVERNANCE



SIÈGE D'HABITAT DE L'ILL - ILLKIRCH

Répartition du capital social au 31/12/2024	Nombre de parts sociales	% parts sociales/total parts sociales
Ville d'Illkirch-Graffenstaden	609 139	45,70%
Partenaires sociaux économiques	346 193	25,97%
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%
Collectivités Publiques	217 947	16,35%
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%
Locataires et Accédants	157 007	11,78%
Salariés	2 720	0,20%
Total - parts sociales	1 333 006	100%

PROJETS À VENIR

Prévisionnel de livraisons locatives :

2025 : 68 logements
2026 : 37 logements
2027 : 147 logements

Accession abordable : Prévisionnel de livraisons

2025 : 70 logements
2026 : 28 logements
2027 : 85 logements

Nombre de logements



929 en accession
3 503 en locatif



7 920
Personnes logées

Nombre de logements livrés/gérés

	2022	2023	2024
Locatif	265	125	121
Accession	67	59	35
Total	332	184	156

ENQUÊTE QVT

RÉALISÉE EN MARS 2025

Effectif : **95** Collaborateurs



61% de femmes 39% d'hommes

Moyenne d'âge :

36 ans

Index égalité
Hommes/femmes :

88/100

85%
des salariés ont
confiance dans
la Direction

90%
des salariés sont
fiers des services
que propose la
Coopérative

82%
des salariés sont
satisfaits de leur
équilibre vie
pro/perso

88%
des salariés
expriment une
forte motivation
pour leur travail

SIÈGE D'HABITAT DE L'ILL - ILLKIRCH



Collecte alimentaire pour l'association Passage

1 tonne, c'est en poids la quantité de denrées alimentaires et de produits d'hygiène que nous avons reçu grâce à vous pour notre collecte au profit de l'épicerie sociale solidaire de l'association "Passage".



Formation aux gestes qui sauvent

Cette initiative s'inscrit dans l'objectif national de former un maximum de citoyens aux gestes essentiels pour intervenir en cas d'urgence. Comment prendre en charge une personne en difficulté ? Qui appeler, quoi dire aux secours ?



Lancement des résidences de l'Alto et du Gaby

À Lipsheim, dans un quartier neuf, lancement commercial de deux petites résidences de 8 et 9 logements en BRS et en VEFA.



Inauguration de l'Espace Tranqu'ill

Au cœur du quartier du Libermann, c'est un lieu qui accueille, toute la semaine, les séniors du quartier pour leur proposer des activités gratuites, qu'ils soient ou non locataires d'Habitat de l'III.



Livraison de la résidence : le clos de l'Abbaye à Altorf

Livraison d'un projet mixte accession et locatif dans la commune d'Altorf, sur le site d'un ancien presbiteraire dont des éléments architecturaux ont été conservés. L'ensemble représente 31 logements dont 20 en PSLA.



Enf'III tes basket, 2ème édition

Dans le cadre du partenariat avec la SIG Association, Habitat de l'III renforce son association avec le club de basket féminin professionnel et invite ses locataires à découvrir la pratique de ce sport.



Lancement du parrainage

Nouveau programme de parrainage chez Habitat de l'ill ! Le principe est simple : vous nous parrainez un acheteur, il trouve le logement de ses rêves, et vous recevez votre bonus dès la signature. C'est gagnant-gagnant !



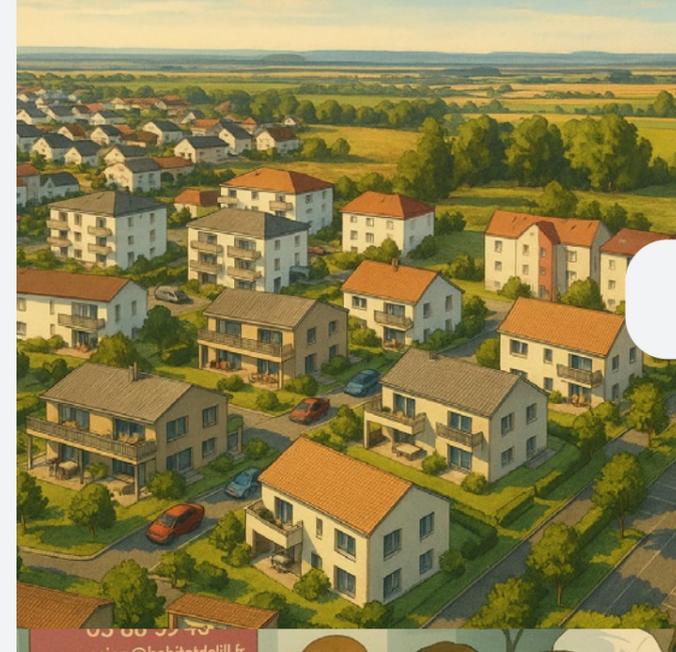
Livraison de la résidence du Grien à Weyersheim

Livraison d'un programme de 15 logements en accession abordable à la propriété sur la commune de Weyersheim.



Sarah Noutcha aux JO de Paris

Habitat de l'ill a accompagné la sabreuse illkirchoise Sarah Noutcha dans sa préparation aux JO de Paris 2024. Nous continuons de la soutenir en 2025.



Lancement commercial de la résidence l'Oxalis

Lancement de la 1ère tranche de l'Oxalis composée de 11 maisons jumelées avec jardin et de 3 petits collectifs représentant une 40aine d'appartements en PSLA à l'entrée de la commune de Brumath.



2ème édition de la journée des jeunes

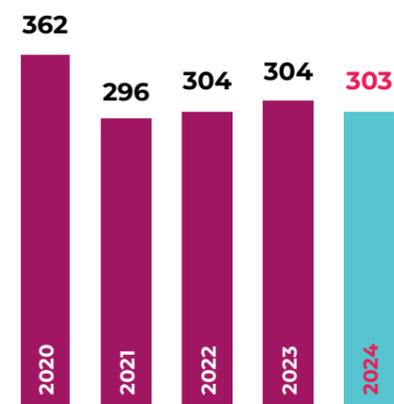
Pour la deuxième année consécutive, nous avons renouvelé notre partenariat avec le collège Mandela à Illkirch-Graffenstaden. 40 collégiens ont passé une demi-journée dans nos locaux, au contact de nos équipes pour découvrir nos métiers.



Semaine bleue

Pour célébrer la Semaine Bleue, nous avons emmené nos locataires seniors découvrir le magnifique spectacle du Royal Palace de Kirrwiller ! Un moment qui a permis à chacun de partager des moments de joie et de détente.

LES ATTRIBUTIONS : NOMBRE DE BAUX SIGNÉS



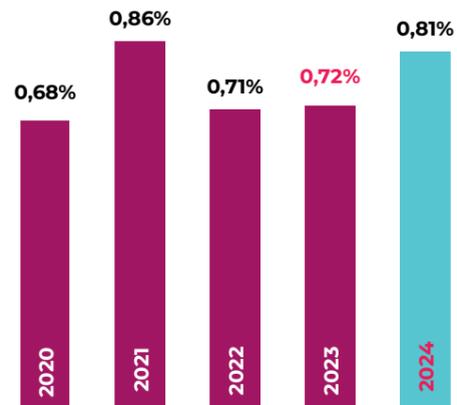
- Taux d'acceptation = **76%**
- **80 propositions de logement** en faveur de publics prioritaires relevant de l'Accord Collectif Départemental.
- **Attributions de logement** suivies de la signature d'un bail en faveur de ménages dont les revenus sont inférieurs au 1er quartile et/ou ménages relogés dans le cadre de l'ANRU :
 EMS : **17.98%**
 CA HAGUENAU : **12.5%**
 CC du Canton d'Erstein : **25 %**

LIVRAISONS LOCATIVES

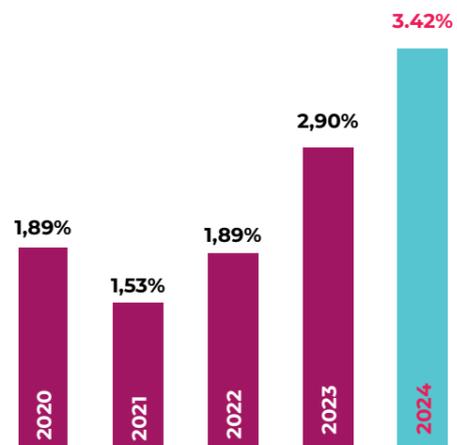
Nom de la résidence	Total logements	Commune
KAPPEL LINKS	22	OBERHAUSBERGEN
HURON II	56	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
L'ARPEGE	4	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
CLOS DE L'ABBAYE	11	ALTORF
L'EMPREINTE	18	GEISPOLSHEIM
POT'AGES	10	STRASBOURG
TOTAL	121	

LES POT'ÂGÉS - STRASBOURG

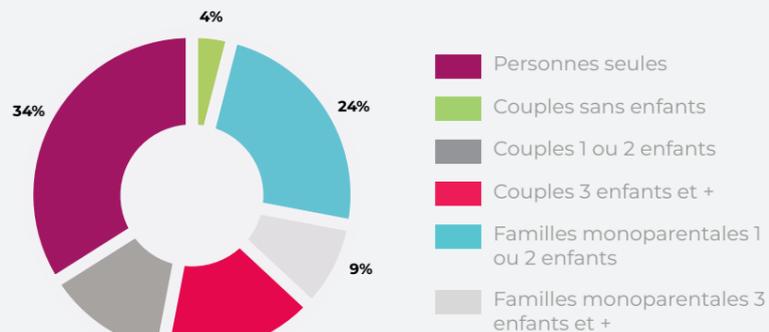
TAUX DE VACANCE EN % DES LOGEMENTS



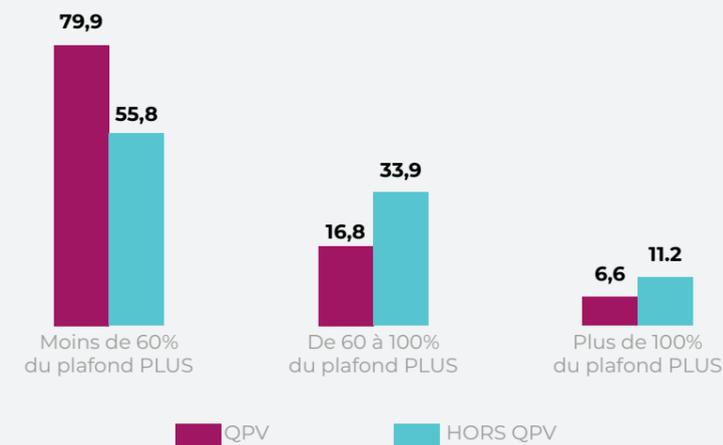
TAUX D'IMPAYÉS SUR 12 MOIS EN %



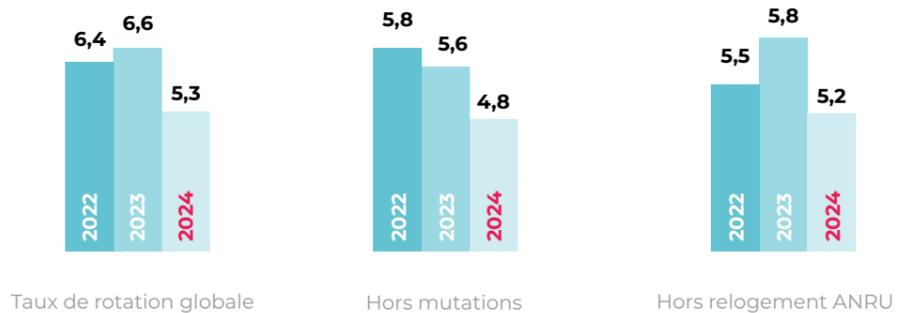
COMPOSITION FAMILIALE DES OCCUPANTS



RESSOURCES DES MÉNAGES OCCUPANTS (EN %)



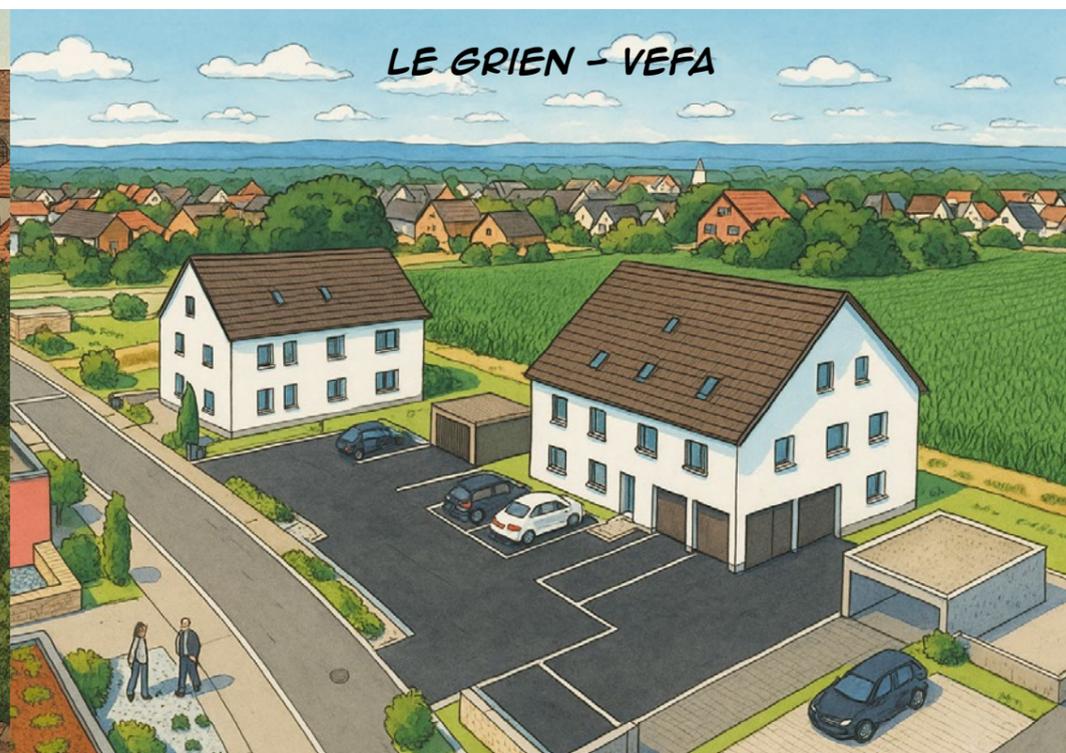
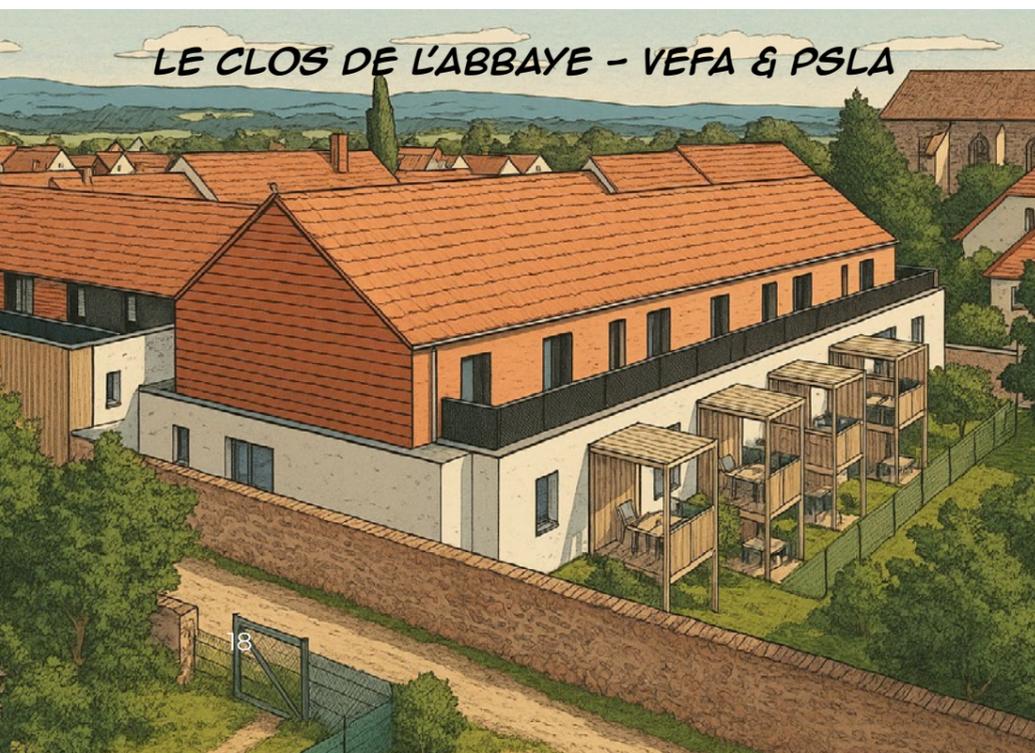
TAUX DE ROTATION EN % DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF



QUARTIER LIBERMANN - ILLKIRCH

LIVRAISONS EN ACCESSION - 2 OPERATIONS

Nom de la résidence	Total logements	Commune	Date de livraison	Prix de vente moyen HT/m ² SH hors stat. (en €)
Le clos de l'Abbaye	20	Altorf	Mai 2024	1 560
Le Grien	15	Weyersheim	Septembre 2024	3 237
TOTAL	35			



Nombre d'actes de vente signés en 2024

33



Nombre de contrats de réservation signés en 2024

39



Prix de vente moyen HT/m² SH des programmes commercialisés en 2024 :

2 706 €



DÉCOUVREZ NOS PROGRAMMES EN COURS DE COMMERCIALIZATION

ZOOM SUR LES LIVRAISONS 2025

LES ERABLES - ESCHAU



LES PASSERELLES - LA WANTZENAU



LE PONT'ILL - LA WANTZENAU



LES PORTES DE LA COLLINE - BLAESHEIM



LE SEREIN - VENDENHEIM





DÉCOUVREZ NOTRE SYNDIC
COOP DE L'ILL

LE GRIEN - WEYERSHEIM

ACTUALITÉS



Finalisation des travaux de rénovation de la résidence 22 rue Brulée + vote sur plusieurs copropriétés pour le lancement des études dans le cadre des travaux de rénovation énergétique.

ENTRÉE DE 8 NOUVELLES COPROPRIÉTÉS

Commune	Nom de la résidence	Nombre de lots	Montant du CA 2023 HT (€)
OSTWALD	Beupré	32	2 500 €
STRASBOURG	Sévigné C	18	2 880 €
ILLKIRCH	Arpège	15	2 375 €
ALTORF	Le Clos de l'Abbaye	15	4 908€
ILLKIRCH	Le Patio des Alséides	110	13 000 €
STRASBOURG	42 route d'Altenheim	40	7 200 €
STRASBOURG	Claudélie	6	1 600€
WEYERSHEIM	Grien	15	2 400 €
	TOTAL	251	36 863 €

Chiffre d'affaires en 2024 (HT en €)



200 K

+11%

1 275

De lots gérés au
31/12/2024

Nombre de copropriétés : 60

IMPLANTATION DU SYNDIC

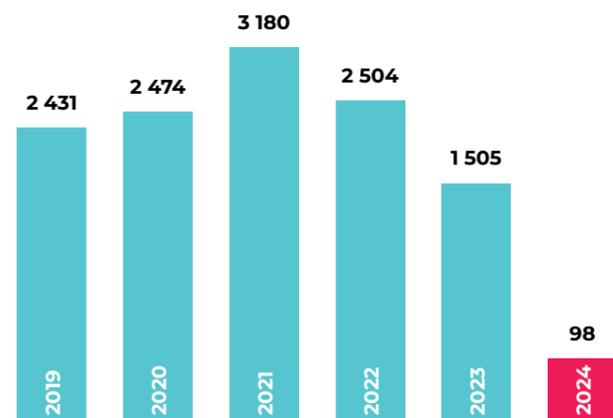


1 275 lots
gérés répartis
comme suit :

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	574
9 Innenheim	7
10 Lampertheim	20
11 Molsheim	60
13 Ostwald	81
14 Schiltigheim	62
15 Strasbourg	320
16 Vendenheim	17
16 Weyersheim	15

INVESTISSEMENT : **15,6 MILLIONS €**

RÉSULTAT COMPTABLE (EN K €)



ENDETTEMENT

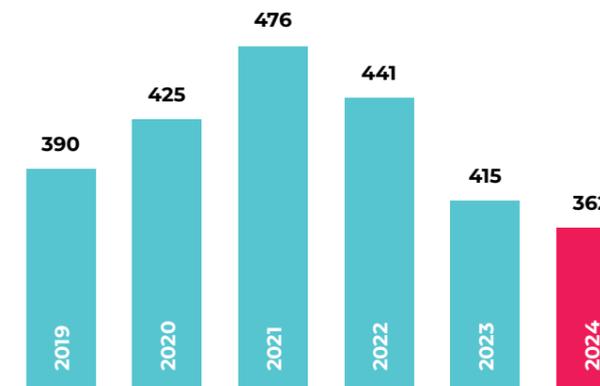
Montant de l'encours de la dette au 31/12/2024 :

224 477 818 €

Taux d'endettement :

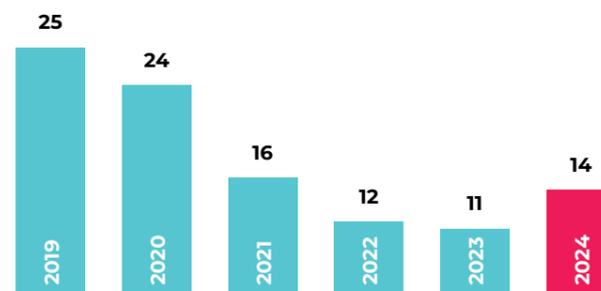
49,6 %

MAINTENANCE DU PATRIMOINE (EN € PAR LOGEMENT)*

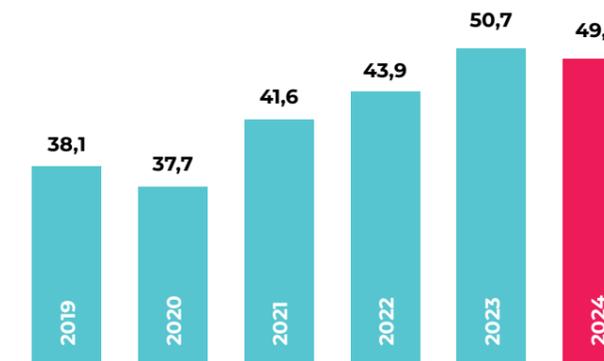


*inclu aussi bien le gros entretien (330€/logement) que l'entretien courant (520€/logement)

AUTOFINANCEMENT (EN % DES LOYERS)



ANNUITÉS D'EMPRUNT (EN % DES LOYERS)



LE BELEM - ILLKIRCH

LE PONT'ILL - LA WANTZENAU



Membre de
HABITAT
RÉUNION La force
du logement

7 Rue Quintenz
67400 Illkirch-Graffenstaden

Tél : 03 68 41 90 76
Email : .accueil@habitatdelill.fr
www.habitatdelill.com