



habitat
de l'ül

Membre de
HAB★TAT
RÉUN★ La force
du logement
social

Rapport d'activité

2025

Résolument Humain

Sylvie Seigneur



Mot de la Présidente du Conseil d'Administration, Sylvie Seigneur

L'année 2025 a permis de faire aboutir notre projet stratégique qui vise à assurer un équilibre financier durable, condition indispensable pour continuer à investir et innover, tout en plaçant au cœur de nos actions le confort et la qualité de vie de nos locataires.

Nous affirmons et continuerons une approche centrée sur l'humain en développant des actions ciblées selon les publics :

- Les seniors avec des ateliers de prévention, de renforcement du lien social ainsi que des initiatives favorisant le maintien à domicile et l'autonomie en partenariat avec le CCAS de la ville d'Illkirch Graffenstaden.
- Les jeunes ont pu profiter d'ateliers d'insertion professionnelle : stages au sein de notre structure, ainsi que des activités de sensibilisation à la citoyenneté, ainsi que sportives.
- Les parents avec la mise à disposition d'une plateforme qui permet de connaître l'éligibilité aux aides (KLARO)...

L'accession à la propriété constitue également un axe stratégique majeur qui, au travers du parcours résidentiel, peut répondre aux évolutions de la vie.

Enfin nos équipes motivées et investies sont les premières ambassadrices de nos valeurs par la proximité avec nos locataires et accédants.

Continuons à nous investir dans de beaux projets.

Céleste Kreyer



Mot du Président du Conseil de Surveillance, Céleste Kreyer

Le rapport d'activité 2025 d'Habitat de l'III témoigne d'une année solide, marquée par de bons résultats et l'engagement des équipes. L'organisme a confirmé sa capacité à gérer son patrimoine, à assurer un service de qualité aux locataires et à développer de nouveaux logements.

Cette année marque aussi une étape importante avec l'arrivée d'une nouvelle directrice, porteuse d'un nouvel élan et d'ambitions fortes pour l'avenir. Avec le soutien du Conseil de Surveillance, de nouvelles orientations stratégiques ont été définies : adapter l'offre de logements aux besoins du territoire, accélérer la transition énergétique, renforcer la proximité avec les habitants et préserver l'équilibre financier afin d'investir durablement.

Le Conseil veillera à ce que ces actions restent fidèles aux valeurs de solidarité, de proximité et de respect des habitants. Enfin, les collaborateurs et partenaires sont chaleureusement remerciés pour leur engagement.

Ce rapport illustre une année accomplie et ouvre la voie à un avenir ambitieux pour le territoire de demain.

Notre équipe

Découvrez notre gouvernance
en scannant le QR-Code



Siège d'Habitat de l'III



85 collaborateurs



1 775 heures
de formations



63% de femmes
37% d'hommes



75 collaborateurs
formés



Vivre ensemble, Innovation, Proximité

En juillet 2019, Habitat de l'III a lancé une démarche de **labellisation Habitat Senior Services (HSS)**.

À l'issue de l'audit de l'AFNOR en avril 2022, elle est devenue la première coopérative française et le premier bailleur alsacien à obtenir ce label, renouvelé en 2025.



La Résidence des **Pot'Âgés** à Strasbourg, portée par Habitat de l'III, a reçu le Prix de l'architecture citoyenne au Congrès HIm !

Ce projet innovant d'habitat participatif en locatif social a été pensé pour rompre l'isolement et offrir un cadre de vie adapté, convivial et solidaire.



L'Espace Tranqu'III, c'est un lieu conçu pour les aînés du quartier, qu'ils soient ou non locataires d'Habitat de l'III. Nous y proposons des activités tout au long de la semaine pour tisser des liens, partager, se retrouver...

En 2025, il a fêté ses 1 an.

ESPACE
Tranqu'III



Enquête d'impact à l'Espace Tranqu'III

L'impact de l'Espace Tranqu'III dépasse largement le seul champ du bien-être social, il produit également des effets sur la santé des participants.

Une véritable prise de conscience émerge chez les participants quant à l'importance de ces actions. Les retours recueillis en témoignent : certains ont repris une activité sportive en complément de celles proposées à l'Espace Tranqu'III ; d'autres évoquent simplement un mieux-être ressenti au quotidien.

72 ans

Âge moyen des usagers

80%

Sont des femmes

8

Animations par semaine

260

Personnes uniques

5246

Participants aux animations collectives



Accès aux droits et accompagnement des familles

Habitat de l'III a poursuivi son partenariat avec SchoolMouv', offrant gratuitement aux enfants de ses locataires et ses collaborateurs un accès à une plateforme d'aide aux devoirs.

Chaque bénéficiaire dispose d'un accès à des cours, exercices, quiz et contenus pédagogiques du primaire à la terminale.

 SCHOOLMOUV





Habitat de l'III a poursuivi son partenariat avec Klaro afin d'accompagner ses locataires dans l'accès aux droits.

Cette plateforme gratuite permet d'identifier les aides et avantages mobilisables parmi plus de 2 000 dispositifs nationaux et locaux.



Coopérations et réseau

HABITAT DE L'ILL est membre de la Société Anonyme de Coordination d'HABITAT RÉUNI. La structure représente 35 sociétés, 176 630 logements et 2 800 salariés.



Avec Habitat Réuni, nous sommes impliqués dans «Actifs». Un projet collectif des membres de la SAC visant à accroître l'impact de nos actions dans un monde en transition.

Bilan carbone,
Exposition au aléas climatiques,
exposition aux enjeux de la
biodiversité
et observatoire bioclimatique

PSP Bioclimatiques
ACT Pas-à-pas
Assurabilité du patrimoine

Cadre Stratégique Patrimonial
Politique technique groupe

2024-2025

Photo de départ :
diagnostics initiaux

2025-2026

Stratégie &
plans d'actions

2026

Stratégie
Collective



Bilan opérationnel

Accession à la propriété

999 logements mis en vente depuis 2002
70 logements livrés en 2025

6 opérations livrées en 2025
2 768€ prix moyen HT/m2 SH

51 contrats de réservation signés
39 d'actes de vente signés

La Wantzenau (BRS)	13 logts
Vendenheim (PSLA)	8 logts
Geispolsheim (BRS)	8 logts
Eschau (BRS)	16 logts
La Wantzenau (VEFA)	9 logts
Blaesheim (PSLA + VEFA)	16 logts



Livraison à Eschau



Livraison à La Wantzenau

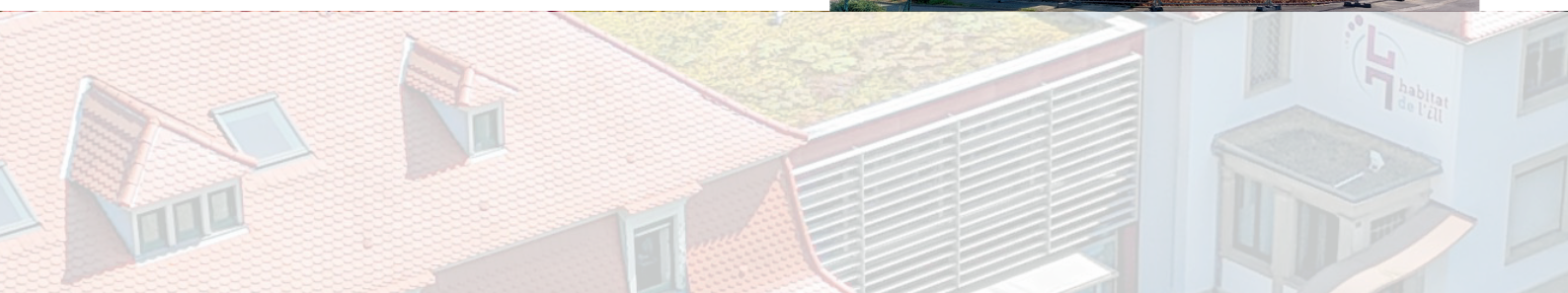


La Coopérative Foncière est l'Office Foncier Solidaire d'Habitat de l'ill. Il a pour principal objet de gérer des terrains ou des biens immobiliers. Elle propose aux communes partenaires des solutions innovantes à leur politique de l'habitat.

En 2025, 37 des 70 logements livrés l'ont été en Bail Réel Solidaire.



Livraison à Geispolsheim



Gestion locative

3 561 logements en gestion locative
7 920 personnes logées

59 logements locatifs livrés en 2025
260 baux signés en 2025

74% de taux d'acceptation par la CALEOL
73 ménages logés au titre de l'Accord Collectif Départemental

Taux d'attributions de logement, hors QPV, en faveur de ménages aux revenus inférieurs au 1er quartile : **35%**

Activité de syndic

1 330 résidences en gestion en 2025

8 nouvelles résidences en gestion
19 392€ de CA généré

217 000€ de Chiffre d'Affaires en 2025
+9% d'augmentation depuis 2024

Chiffre d'Affaires global :
36,8 Millions €

Investissement global :
11,3 Millions €

Endettement

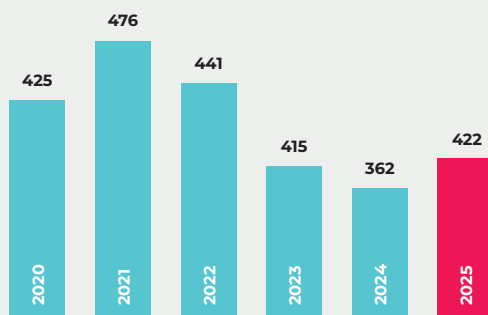
Montant de l'encours de la dette au 31/12/2025 :

228 355 000 €

Autofinancement

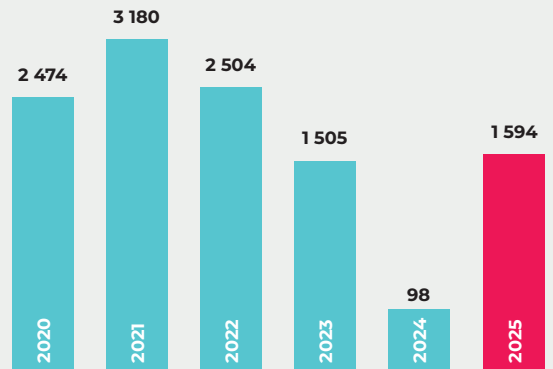
5 498 000 €

Maintenance du patrimoine (en € par logement)*

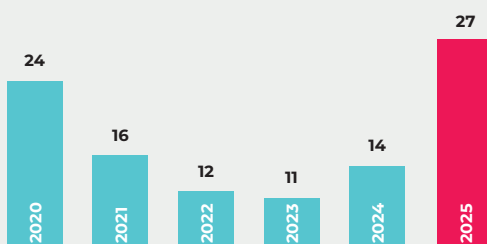


*inclus aussi bien le gros entretien (330€/logement) que l'entretien courant (549 €/logement)

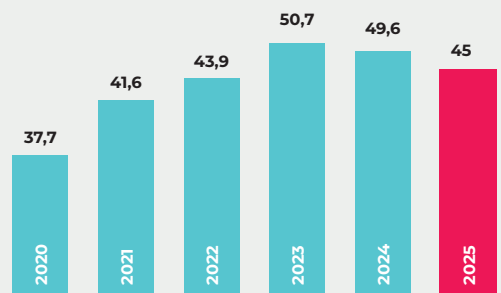
Résultat comptable (en K€)



Autofinancement (en % des loyers)



Annuités d'emprunt (en % des loyers)



Nos temps forts



Inauguration de la résidence des Pot'Âgés



Collecte alimentaire



Café Com' d'Habitat de l'III



Journée du personnel 2025



Habitat de l'III à la Foire Européenne



Semaine bleue - sortie à Kirrwiller



Journée des métiers



Fêtes de Noël des locataires & des collaborateurs



L'équipe Habitat de l'ILL



Dominique Simon

Et maintenant, **cap sur demain !**

2025 aura été une année à la hauteur de ce que nous sommes : **une équipe soudée, agile, et diablement compétente.** Dans un contexte qui ne nous a pas ménagés, chaque défi relevé nous a rendus plus forts, chaque projet mené à bien un peu plus fiers.

« Ce qui compte, ce n'est pas seulement ce que nous avons accompli, c'est la direction que nous nous sommes donnée. »

2025 n'est pas une destination, c'est un tremplin. Les fondations sont posées, les orientations tracées, et **l'horizon est franchement engageant.** Voici ce qui nous attend :

ORIENTATION 1

Porter une attention particulière à notre rentabilité et fonds propres

La santé financière n'est pas une obsession comptable : c'est ce qui nous permet d'agir, d'investir et de tenir nos engagements dans la durée.

ORIENTATION 2

Conserver notre capacité de développement et renforcer l'entretien de notre patrimoine

Construire, entretenir, transmettre. Notre patrimoine est vivant, et nous avons la responsabilité de le maintenir en forme et de le faire grandir intelligemment.

ORIENTATION 3

Développer l'accompagnement et l'innovation à destination de nos locataires

Derrière chaque logement, il y a une histoire. Nous sommes bien plus qu'un bailleur : un partenaire de vie, attentif, créatif et présent. C'est notre marque de fabrique.

ORIENTATION 4

Développer notre accompagnement aux accédants à la propriété

Devenir propriétaire, c'est souvent un rêve qui mérite un guide. Nous renforçons notre rôle d'accompagnateur pour que ce chemin soit balisé, serein et accessible au plus grand nombre.

ORIENTATION 5

Intégrer les évolutions environnementales

Le défi climatique n'est pas une contrainte de plus : c'est une chance de réinventer notre façon de faire. Rénovation, performance énergétique, sobriété... nous y allons avec conviction.

ORIENTATION 6

Adapter le schéma décisionnel et la gouvernance à nos défis

Une organisation qui évolue et se transforme a besoin d'une gouvernance qui suit. Agilité, clarté, responsabilité partagée : nous affinons nos modes de fonctionnement pour être à la hauteur de nos ambitions.

ORIENTATION 7

Choisir la voie du partenariat pour l'OFS LA COOPÉRATIVE FONCIÈRE

L'avenir se construit rarement seul. Notre engagement dans l'OFS La Coopérative Foncière, c'est un pari sur l'intelligence collective, la solidarité territoriale et le logement abordable pour tous

Sept orientations, une boussole commune.

2026 s'annonce dense, stimulant, et porteur de sens. Nous abordons cette nouvelle page avec l'énergie de celles et ceux qui savent pourquoi ils se lèvent le matin et pour qui ils le font.

« Parce qu'à la fin, c'est bien de cela dont il s'agit : des personnes, des familles, des vies que nous accompagnons. »

À toutes nos équipes, nos partenaires, nos locataires et accédants : l'aventure HABITAT DE L'ILL, c'est la nôtre.