



1923

RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL
RAPPORT
ANNUUEL





CONCEPTION-REDACTION :
Service communication CUS Habitat
communication@cushabitat.fr
Corinne MAIX

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE
Atypiques

IMPRESSION
Valblor-groupe Graphique F-67 Illkirch - 14050193

CREDITS PHOTOGRAPHIQUES
Service communication CUS Habitat
Geneviève ENGEL

SOURCES: Direction générale, Secrétariat général, Direction des services décentralisés, Direction technique du patrimoine, Direction du développement et de l'exploitation, Direction du développement locatif, Direction financière et comptable, Direction des ressources humaines et logistiques.



SOMMAIRE
SOMMAIRE
SOMMAIRE
SOMMAIRE
SOMMAIRE

MOTS DE...	p. 4
FAITS MARQUANTS	p. 6
CARTE D'IDENTITE	p. 8
RESPONSABILITE SOCIALE DE L'ENTREPRISE	p. 12
LOCATIF	p. 16
PATRIMOINE	p. 20
RENOVATION URBAINE	p. 28
MAINTENANCE ET PROXIMITE	p. 30
SIEGE ET ATELIER	p. 32
FINANCES	p. 34
90 ANS D'HISTOIRE	p. 38



Philippe Bies,

Président de CUS Habitat, Député du Bas-Rhin



« *Le Pôle de l'habitat social nous offre l'opportunité de rassembler nos forces de bailleurs pour devenir un acteur incontournable de l'habitat sur l'agglomération strasbourgeoise.* »

- Durant les 6 années de mon précédent mandat comme Président de CUS Habitat, nous nous sommes attachés à redresser la situation financière. Aujourd'hui, grâce aux efforts de chacun, à une gestion rigoureuse et une réorganisation de nos services, nous avons redressé la situation financière. Nous devons maintenant continuer à améliorer la qualité des services rendus aux locataires.

Je retiendrai de 2013 la création du Pôle de l'habitat social, qui a renforcé la place du logement social au cœur de la ville. Ce bâtiment symbolise notre modernité et participera au changement de perception de l'habitat social. En parallèle, nos lourds investissements pour amener notre patrimoine ancien aux standards de la basse consommation d'énergie ou pour construire des logements accessibles à tous dans les communes de seconde couronne ou sur l'Axe Strasbourg Kehl, en plein devenir, contribuent également à l'évolution positive de CUS Habitat.

Pour l'avenir, dans un contexte économique difficile et un financement incertain du logement social, CUS Habitat affiche des ambitions claires :

Nous poursuivrons nos investissements de construction en nous fixant comme objectif de construire moins cher, à qualité équivalente.

Nous accentuerons les budgets consacrés à la rénovation énergétique des bâtiments pour maîtriser les charges des locataires.

Nous mènerons une réflexion sur la diversification des activités, que ce soit par l'accession sociale à la propriété pour proposer un véritable parcours résidentiel à nos locataires ou avec la gestion des copropriétés pour garantir un service de qualité...

Nous anticiperons les évolutions qui touchent nos locataires, vieillissants, fragiles économiquement, pour leur proposer une offre de logements adaptée.

Dans la perspective de la réforme des collectivités territoriales, je suis plus que jamais convaincu que le Pôle de l'habitat social a été constitué à un moment clé. Il va prendre de l'ampleur comme levier local des politiques de logement social, comme outil de la Communauté Urbaine pour développer son offre d'habitat et comme vitrine de l'habitat social vis-à-vis de tous les publics.

Philippe Bies



Bernard Matter,

Directeur général de CUS Habitat



« *Des finances saines,
des outils de travail
modernes, des équipes
présentes sur le terrain,
un patrimoine de qualité...
Nous avons tous les atouts
pour développer notre
activité avec sérénité !* »

- 2013 est une année charnière pour CUS Habitat. Nous avons fêté nos 90 ans d'histoire et avons amorcé un virage vers l'avenir en prenant possession de deux nouveaux outils de travail: le Pôle de l'habitat social et le nouvel atelier central.

Après deux déménagements d'ampleur, nous disposons désormais d'équipements optimaux pour améliorer le service rendu à nos locataires.

Situé dans le quartier de la Meinau, l'atelier regroupe sur un même site les services et collaborateurs chargés de la gestion et de l'entretien du patrimoine. Le Pôle de l'habitat social, vitrine du logement social et de nos savoir-faire, est installé au cœur de Strasbourg. Il regroupe les sièges de CUS Habitat et d'Habitation moderne et est le résultat d'une étroite collaboration entre nos deux entreprises.

Ces outils de travail modernes constituent de précieux atouts pour préparer l'avenir. Par ailleurs, les résultats financiers pour l'année 2013 marquent le redressement de CUS Habitat engagé depuis 2008. Aujourd'hui, nos indicateurs de gestion ont rejoint la norme nationale, nos fonds propres et notre capacité d'autofinancement sont reconstitués, 2014 marquera la fin de cette période de redressement.

Forts de ces résultats, nous allons poursuivre nos investissements pour améliorer la performance énergétique de nos logements, développer notre offre locative et enfin participer activement à l'achèvement des programmes de rénovation urbaine.

Nous sommes conscients que ce patrimoine immobilier social, implanté à la fois en centre-ville, dans les quartiers et dans l'agglomération strasbourgeoise, sur un bassin d'emploi où la demande de logements est forte et en constante évolution, constitue un atout majeur pour l'avenir de notre territoire sur lequel s'appuieront nos projets.

Nos actions, en matière patrimoniale et locative, nous permettent de remplir pleinement notre mission de bailleur social et de contribuer à la cohésion sociale tout en soutenant, par nos commandes, les acteurs économiques locaux.

Bernard Matter



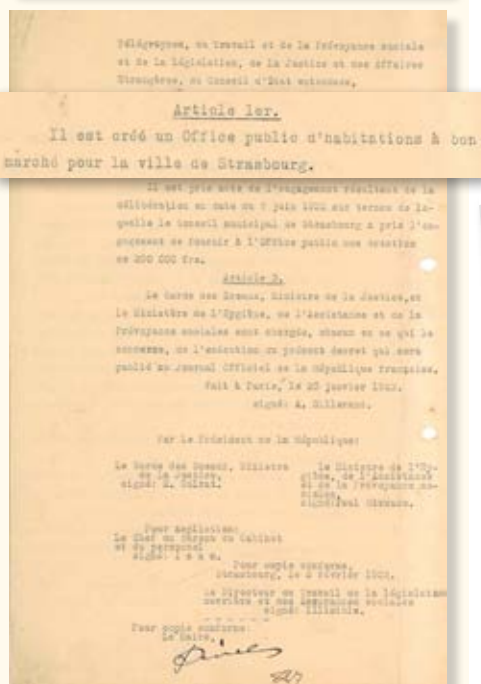
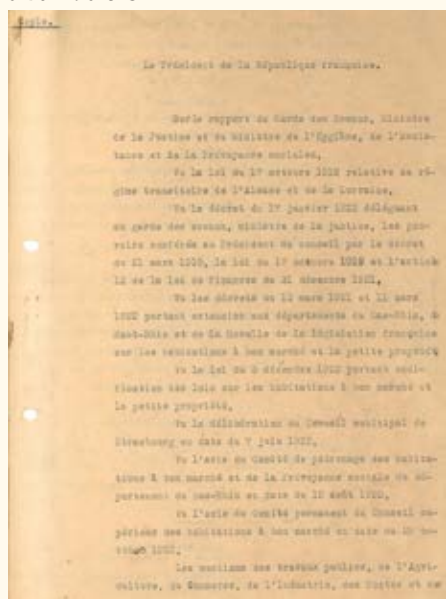
Les faits marquants de l'année 2013



JANVIER

20 JANVIER

90^e anniversaire de CUS Habitat. Le 20 janvier 1923 était signé le décret créant, à Strasbourg, un Office Public d'Habitations à Bon Marché.



FEVRIER

7 FEVRIER

Renouvellement de la convention de partenariat avec le Conseil Général du Bas-Rhin pour le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.



MAI

31 MAI

14 événements ont ponctué cette nouvelle édition de la Fête des Voisins.



MARS

CUS Habitat met à la disposition de ses locataires 12 « fiches tranquillité » pour informer sur les lois, les responsabilités de chacun, les procédures à suivre et les recours possibles.



JUIN

10 JUIN

Inauguration de 14 logements et 8 pavillons rue de Hochfelden à Cronenbourg.



12-13 JUIN

Jardinage à la Montagne-Verte avec les locataires du quartier et les enfants de l'institut Médico-Pédagogique et visite d'une installation solaire à la Musau à l'occasion du 90^e anniversaire de l'Office.



■ JUILLET

Abd Al Malik revient au Neuhof, dans son quartier d'enfance, pour le tournage d'un film adapté de son livre.



23 JUILLET

1^{er} coup de croqueuse de la démolition de la Tour emblématique du 28 avenue de Normandie à la Meinau.



■ SEPTEMBRE

30 SEPTEMBRE

Emménagement des équipes dans le nouvel Atelier à la Meinau.



■ NOVEMBRE

21 NOVEMBRE

Inauguration du nouvel atelier et du Pôle de l'habitat social en présence des élus, des membres du personnel et des partenaires de CUS Habitat et d'Habitation moderne.



■ OCTOBRE

Raccordement de la chaufferie de la Meinau au réseau de chaleur de l'usine d'incinération des ordures ménagères.



17 OCTOBRE

Signature du plan d'action patrimonial 2013-2025.



29 OCTOBRE

Ouverture au public du Pôle de l'habitat social, nouveau siège commun à CUS Habitat et Habitation moderne.

■ DECEMBRE

CUS Habitat met à la disposition de ses locataires un moyen de paiement supplémentaire sur son site internet.



Chiffres clés



90 ans
d'histoire
en 2013

Création de l'Office public
d'Habitations à Bon Marché
le 20 janvier 1923

Parc de
19901
logements

dont 89% sur Strasbourg

4
agences de
secteur

4
antennes de
proximité

477
agents

dont 62%
dans les services
décentralisés

72885
interventions
de réparation-
maintenance
réalisées

dont 79% effectuées
par les services internes
de CUS Habitat

86%

des heures d'insertion
réalisées dans le Bas-Rhin,
soit 188 003 heures

7029
demandes de
logements
examinées

1435
baux signés

208
logements
neufs livrés

689
logements
rénovés

467
logements
résidentialisés

207
démolitions

+ la livraison de l'Atelier (août)
et du nouveau siège (octobre)

fin 2013
6831
logements traités
ou en cours

dans le cadre du PRU
depuis 2005

32%
du parc auto-
mobile moins
polluant

GPL – GNV – Electrique





UN PLAN D'ACTION PATRIMONIAL 2013-2025 pour prioriser les interventions en matière de réhabilitation

OBJECTIFS 2025

75% du patrimoine classé A, B ou C en performance énergétique (22% actuellement)

DES RATIOS FINANCIERS QUI ATTEIGNENT voire dépassent les médianes nationales

19727k€
Résultat
comptable

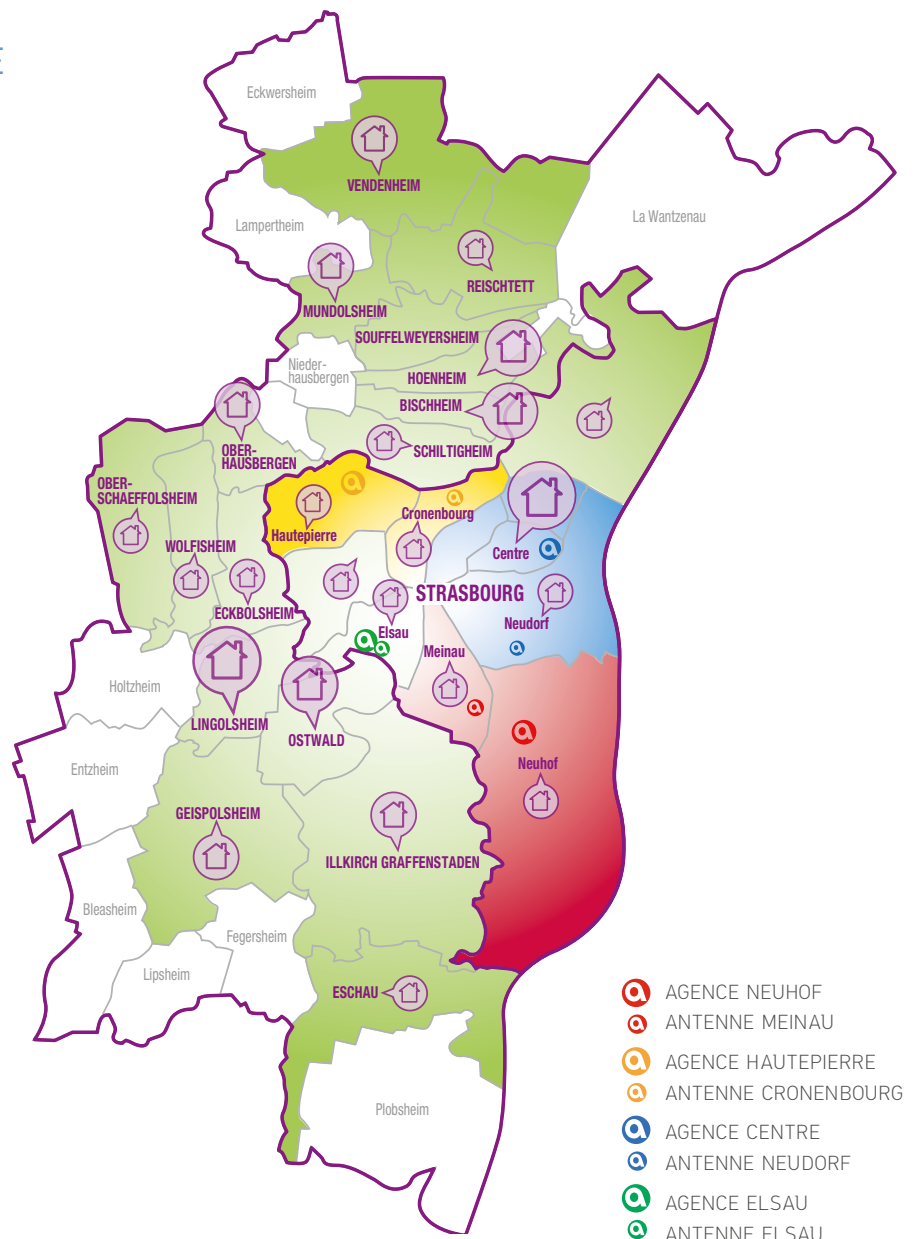
13 167k€
Auto-
financement

29960k€
Potentiel
financier

75 Millions€
investis en
constructions et
rénovations

LE PATRIMOINE A FIN 2013

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS
BISCHHEIM	613
ECKBOLSHEIM	6
ESCHAU	4
GEISPOLSHEIM	52
HOENHEIM	178
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	45
LINGOLSHEIM	745
MUNDOLSHEIM	68
OBERHAUSBERGEN	57
OBERSCHAEFFOLSHEIM	9
OSTWALD	378
REICHSTETT	6
SCHILTIGHEIM	26
STRASBOURG	17642
VENDENHEIM	69
WOLFISHEIM	3
TOTAL	19901



- AGENCE NEUHOF
- ANTENNE MEINAU
- AGENCE HAUTEPIERRE
- ANTENNE CRONENBOURG
- AGENCE CENTRE
- ANTENNE NEUDORF
- AGENCE ELSAU
- ANTENNE ELSAU



Ses hommes et ses femmes



■ SES HOMMES ET SES FEMMES

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CUS HABITAT

Un conseil d'administration composé de 23 membres dont :

- 6 représentants en qualité d'élus désignés au sein du Conseil communautaire,
- 2 représentants ayant qualité d'élu local du ressort de l'Office,
- 5 représentants en qualité de personnalités qualifiées,
- 1 représentant des associations,
- 2 représentants désignés par les syndicats des salariés,
- 1 membre désigné par les organismes collecteurs de la région,
- 1 membre désigné par l'UDAF,
- 4 membres élus en 2010 représentant les locataires de CUS Habitat,

et 1 représentant du personnel ayant voix consultative.

ORGANIGRAMME

PRESIDENT
Philippe BIES

DIRECTEUR GENERAL
Bernard MATTER

SERVICE PROJETS
ET PROGRAMMATION
CHEF DE SERVICE
Evelyne BRONNER

DIRECTION DES SERVICES DECENTRALISES
Directeur Gabriel FESSLER

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ET DE L'EXPLOITATION
Directeur Christophe ROUSSEAU

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT LOCATIF
Directeur Céline RAYNAUD

DIRECTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE
Directeur Jean-François REJOU

SECRETARIAT GENERAL
Directeur Jean-Baptiste MALINGRE

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES ET LOGISTIQUES
Directeur Marc FRIEDRICH

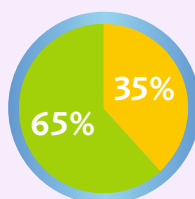
DIRECTION COMPTABLE ET FINANCIERE
Directeur Viviane EHRHARDT



REPARTITION DES SALARIES

477
salariés
CUS Habitat

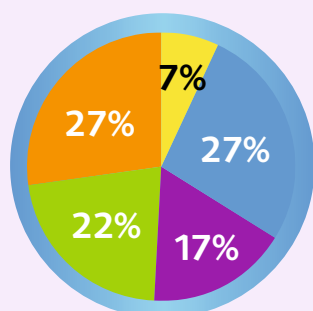
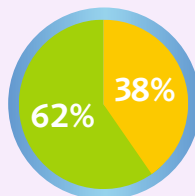
dont 62 %
dans les services décentralisés



44 ans
d'âge moyen

65%
ancienneté
supérieure à
10 ans

43%
ancienneté
supérieure à
15 ans



■ ENTRETIEN LOGEMENTS
■ FONCTIONS SUPPORTS : DIRECTION GENERALE, FINANCES, RESSOURCES HUMAINES, MARCHES PUBLICS
■ GESTION DE LA PROPRIETE
■ GESTION LOCATIVE
■ MAITRISE D'OUVRAGE ET AMENAGEMENT

■ LES RELATIONS SOCIALES ET LES CONDITIONS DE TRAVAIL

Le passage en EPIC (Établissement Public Industriel et Commercial) de CUS Habitat en 2007 a complexifié la gestion des ressources humaines avec la nécessité de gérer simultanément des salariés de droit privé relevant du code du travail et des fonctionnaires sous statut ainsi que l'application d'un décret OPH spécifique.

Veillant en permanence à l'équilibre entre les personnels des 2 statuts, l'année 2013 a vu l'aboutissement de négociations sur des thèmes majeurs concernant la fois les salariés et les fonctionnaires.

STRUCTURE DE REMUNERATION ET REGIME INDEMNITAIRE

- Accord d'entreprise sur la structure de rémunération des salariés de droit privé,
- Délibération relative à la modification du régime indemnitaire des agents de la fonction publique.

SANTE ET PREVOYANCE

- Accord d'entreprise instituant des garanties complémentaires en prévoyance,
- Accord d'entreprise instituant un régime collectif de frais de santé,
- Délibération relative à la mise en place d'un dispositif de santé et prévoyance complémentaires pour les agents publics.



Une entreprise socialement engagée



■ UN EMPLOYEUR SOUCIEUX DE GERER LES CARRIERES ET LES COMPETENCES

CUS Habitat considère le **développement des compétences nécessaires à l'exercice de ses métiers** comme un atout stratégique pour la réussite de ses projets d'entreprise et l'accomplissement de sa mission de service public.

La capacité de l'Office à **accompagner son personnel tout au long de sa carrière** par des formations adaptées, garantissant sa performance, facilitant le développement des métiers et accompagnant l'évolution de l'emploi, représente donc un enjeu capital pour sa politique de gestion des ressources humaines.

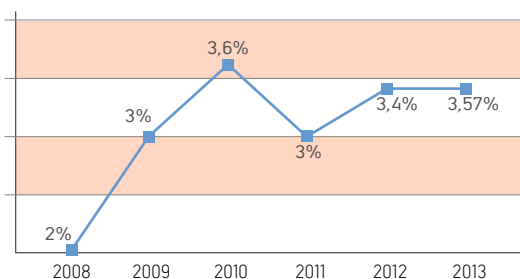
CUS Habitat doit aussi faire face à de nombreux départs en retraite et assurer efficacement le **transfert de compétences** vers les plus jeunes. C'est un défi pour le personnel appelé à reprendre le flambeau des aînés, mais aussi, une opportunité de promotion sociale et de parcours professionnels diversifiés.

Pour les aînés, ce transfert constitue aussi une importante opportunité de valorisation de leurs compétences.



DEVELOPPER LA COMPETENCE VIA LA FORMATION

Depuis 2008, l'effort de formation a été accentué, comme le démontrent les chiffres ci-dessous :



Les axes stratégiques de formation ont porté ces dernières années sur :

- la consolidation des compétences managériales,
- le renforcement de l'orientation clients et la qualité de service,
- la gestion des risques professionnels et actions liées à la sécurité,
- le renforcement des compétences techniques de la régie.

EMPLOIS: OUVRIR LA PORTE AUX JEUNES

Depuis 2008, CUS Habitat a accueilli **79 jeunes** en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Ils ont été formés à des métiers tels que les travaux paysagers, le secrétariat, l'assistance de gestion, le conseil en économie sociale et familiale, l'informatique, la gestion documentaire, la communication, le management du logement social.

CUS Habitat s'est également fixé comme objectif de signer **10 contrats d'avenir**. Aujourd'hui, 6 contrats ont déjà été signés **dont 5 en CDI**. Un plan de formation individualisé, qui débouchera sur une qualification, sera élaboré en partenariat avec la Mission Locale ou Cap Emploi pour chaque jeune.



■ LA LOGISTIQUE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Depuis 2008, le service logistique a œuvré pour consolider son rôle de service «ressources» auprès des utilisateurs.

Des actions en faveur du développement durable ont été intégrées dans les différents domaines d'activité chaque fois que cela a été possible.

Les indicateurs et outils de pilotage ont été développés et nous permettent aujourd'hui de disposer du recul nécessaire pour :

- permettre un suivi et une analyse financière précise des coûts et frais liés à notre activité,
- analyser les tendances,
- définir des pistes de progrès au regard des objectifs fixés.

D'importantes économies budgétaires ont été réalisées, notamment en ce qui concerne le domaine des assurances, mais également sur les achats de fournitures et sur les dépenses liées au parc automobile.

DES ASSURANCES RATIONNALISEES

Avec la centralisation de la gestion technique et administrative des sinistres au sein de la Direction des ressources humaines et logistiques et la création d'un poste de gestionnaire technique des sinistres, la lisibilité et l'optimisation des délais de remise en état du patrimoine ont été optimisées.

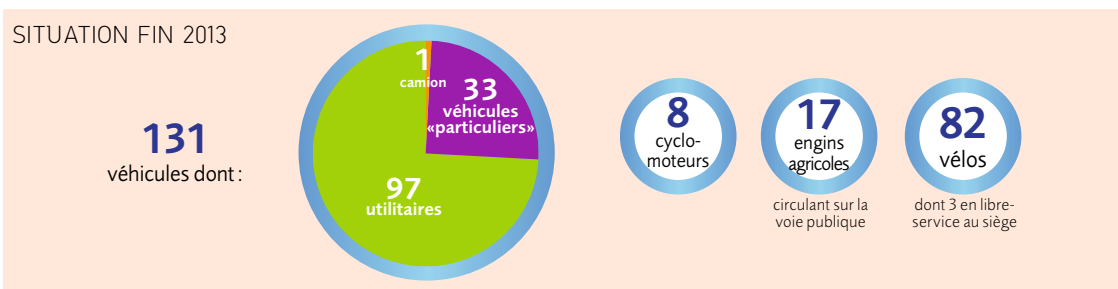
Afin de limiter les coûts liés à la sinistralité, une nouvelle stratégie d'assurance basée sur l'augmentation des franchises a été adoptée. En 2013, une **économie réelle de près de 350 K€** a été réalisée. C'est le niveau de dépenses le plus bas de ces cinq dernières années grâce à la négociation des nouveaux contrats d'assurance adaptés aux besoins réels de CUS Habitat.

DES ACHATS AUX PLUS JUSTES COUTS

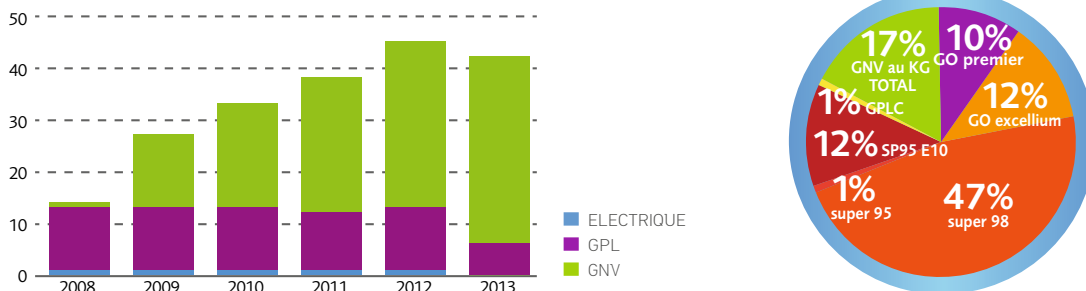
Le coût des achats a été maîtrisé, tant sur les véhicules que sur le matériel de bureau et les fournitures administratives. En adhérant à la centrale d'achat des collectivités UGAP nous bénéficions des conditions tarifaires «grands comptes» basées sur le volume d'achat global de l'ensemble des signataires. En 2013, Habitation moderne ainsi que le GIP ont pu également bénéficier de ces avantages.

UN PARC AUTOMOBILE MOINS POLLUANT

Le parc automobile est composé à 32 % de véhicules à énergies moins polluantes (GNV, GPL ou électrique) pour diminuer les dépenses et réduire les émissions de gaz à effet de serre.



EVOLUTION DE LA COMPOSITION DU PARC VEHICLES MOINS POLLUANTS



La proportion de véhicules à énergie moins polluante (GPL - GNV - Electrique) est passée de 11 % à fin 2008 à **32 % à fin 2013**.



■ UN ACTEUR ECONOMIQUE LOCAL QUI COMPTE

SOUTENIR LA COMMANDE PUBLIQUE

CUS Habitat a connu une activité soutenue en 2013 avec près de **378 marchés notifiés**, correspondant à 103 procédures de consultation pour un montant global de 45 millions d'euros.

Par l'importance de ses investissements travaux, CUS Habitat soutient l'activité économique des PME de la CUS et du Bas-Rhin et l'emploi d'une main-d'œuvre locale.

En 2013, **82% des marchés ont été attribués à des entreprises du Bas-Rhin et 5% à des entreprises du Haut-Rhin.**

AGIR POUR L'INSERTION

En 2013, en réalisant **188 003 heures d'insertion** aussi bien dans des opérations de construction que dans des opérations de réhabilitations, CUS Habitat a contribué à **86% des heures d'insertion réalisées dans le Bas-Rhin.** CUS Habitat participe ainsi à l'accès à l'emploi de chômeurs de longue durée, de bénéficiaires du RSA et de jeunes de moins de 25 ans.

SOUTENIR LES ASSOCIATIONS ET PARTICIPER A LA VIE DES QUARTIERS

En 2013, **12 projets associatifs** s'adressant aux locataires CUS Habitat, ou en lien direct avec son patrimoine, ont bénéficié d'une subvention pour un montant global de 19 390€.

1 615€, c'est le budget moyen attribué à des projets qui contribuent à animer les quartiers et participent au bien vivre ensemble.

UNE OPERATION DE SENSIBILISATION A LA PROPRETE ET AU TRI MENEES AU NEUHOF

Durant plusieurs mois, un chargé de clientèle de CUS Habitat et un partenaire associatif du Neuhof ont frappé aux portes des résidents des immeubles où des problèmes de propreté avaient été repérés. Sur la base d'un dépliant sur les thèmes de la propreté et du cadre de vie commun, une discussion était engagée sur le rappel des règles d'hygiène de base, la sensibilisation aux risques et les coûts des traitements. Cette opération s'est conclue par l'organisation d'une soirée débat.

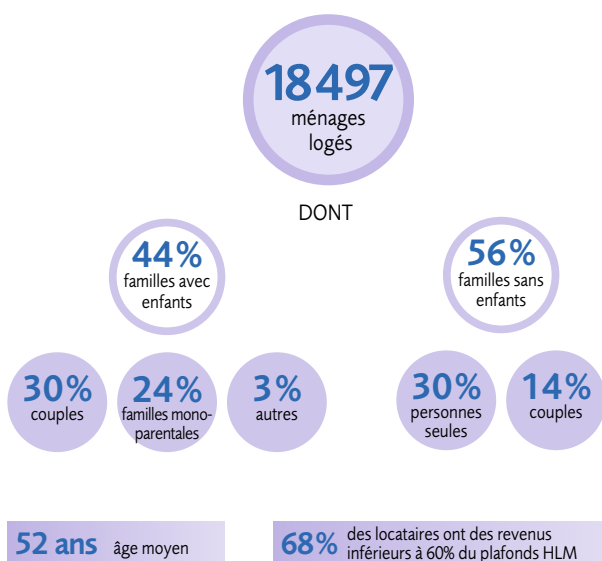


Loger, accompagner, écouter nos locataires



En matière de gestion locative et de satisfaction clients, l'année 2013 s'inscrit dans la continuité des actions engagées les années précédentes.

■ QUI SONT NOS LOCATAIRES ?



(Données au 31/12/2013 - Locataires occupants)





■ SATISFAIRE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

> Les chiffres clés de l'activité de gestion locative en 2013 :

- Taux de rotation: **6,3%**
- Taux moyen de vacance: **1,7%** (hors vacants pour démolition)
- Nombre de congés enregistrés: **1 510**

> Concernant la demande de logement :

Stock de la demande dans le Fichier Unique Régional au 31/12/2013 :

36 047 dont 23 320 pour le département du Bas-Rhin et près de 18 500 pour la Communauté Urbaine de Strasbourg.

En 2013, plus de **4 000 demandes** ont été déposées à CUS Habitat et enregistrées par les équipes dans le Fichier Unique de la demande. Depuis novembre 2013, l'enregistrement de la demande de logement est mutualisé au sein du Pôle de l'habitat social constitué avec Habitation moderne.

> Concernant les attributions de logement :

- **56** commissions d'attributions des logements
- **7 029** dossiers présentés en Commission d'attribution pour 2 234 logements
- **3 620** propositions de logement ont été faites, mais 2 474 refusées
- **1 435** baux conclus

DES EFFORTS MARQUES POUR

- Traiter les demandes anciennes (29% des attributions),
- Reloger les familles dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (13% des attributions)
- Accompagner les publics nécessitant un accompagnement spécifique grâce au partenariat avec les associations.

Les **1 435** baux signés se répartissent comme suit :

- 62% pour les demandeurs externes
- **34%** pour les locataires dans le cadre d'un parcours résidentiel
- 4% pour les associations œuvrant pour l'insertion par le logement

A noter que **13%** des attributions de l'année ont concerné des logements neufs :

soit 207 nouveaux logements sur les quartiers de : Neudorf (25 logements), la Meinau (56 logements), Cronembourg (97 logements) à Strasbourg et sur la commune de Lingolsheim (29 logements).

51% des attributions de ces logements ont concerné des locataires de CUS Habitat, permettant de favoriser le parcours résidentiel au sein du parc.

> Les logements contingentés :

42% des attributions sont réalisées au profit de logements identifiés dans un contingent réservataire (Etat, Collectivités locales, Collecteurs 1%...).

Les attributions dans le cadre du droit de réservation du Préfet représentent 41% des attributions de logements contingentés, majoritairement au titre de l'accord collectif départemental (81%). Bien que le nouvel accord collectif départemental n'ait pas été formalisé en 2013 entre l'Etat et les bailleurs sociaux, CUS Habitat a poursuivi son effort au profit des publics prioritaires inscrits dans cet accord, prioritairement pour les familles sortant de structures d'hébergement.

> Le partenariat associatif :

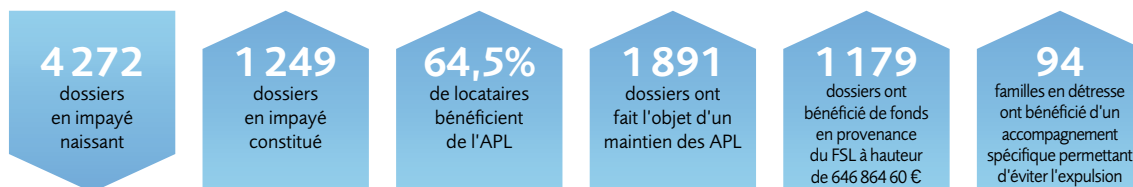
CUS Habitat travaille depuis de nombreuses années avec les associations, soit pour la mise en place de logements d'insertion, soit pour des baux glissants. Ainsi, au 31 décembre 2013, 288 logements sont loués à 23 structures différentes, permettant ainsi à de nombreuses familles d'accéder à un logement, tout en étant accompagnées par un travailleur social pour une plus grande autonomie dans leur logement.





■ ACCOMPAGNER LES DIFFICULTES DE PAIEMENT DES LOCATAIRES

CHIFFRES CLES

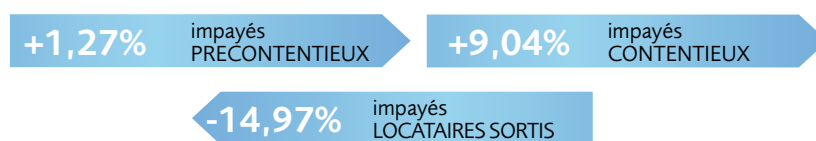


■ UNE EVOLUTION FAVORABLE DU STOCK TOTAL DES IMPAYES

Le stock total de l'impayé a évolué favorablement en 2013.

La **mise en œuvre systématique des procédures** ainsi qu'un **accompagnement des familles en grande difficulté a une nouvelle fois porté ses fruits en 2013** :

(Évolution entre le 31/12/2012 et le 31/12/2013)



■ PREVENIR LES EXPULSIONS MALGRE LA CONJONCTURE DIFFICILE

La conjoncture de 2013 ainsi que les restrictions budgétaires appliquées sur les dispositions d'aides n'ont pas permis l'amélioration de la solvabilité des locataires en impayé de loyer.

L'aggravation ressentie dès la rentrée 2012 a généré sur 2013 un **accroissement de la durée des dossiers en impayé**, d'où des situations plus difficiles à résoudre.

Une légère diminution du nombre de dossiers d'effacement des dettes a été enregistrée courant 2013 (procédure de rétablissement personnel et liquidation judiciaire).

Malgré une hausse du nombre de concours de la force publique accordés par l'Etat en 2013, la forte implication dans la prévention des expulsions, en partenariat avec l'ensemble des services sociaux, ainsi que les mises en œuvre systématiques des dispositifs d'aides ont une nouvelle fois permis de solutionner un nombre important de situations difficiles.



■ PRIVILEGIER L'ECOUTE ET LA SATISFACTION DES LOCATAIRES

UNE CONCERTATION LOCATIVE EFFICACE

Le Plan de Concertation Locative de CUS Habitat a été renouvelé fin 2011 pour une période de trois ans (jusqu'en 2014). Depuis 2011, son fonctionnement est décentralisé (4 conseils locaux correspondant aux secteurs de gestion) et cette formule a pris son rythme de croisière.

EN 2013

- 8 réunions annuelles des Conseils Locaux sont venues compléter 4 réunions du Conseil Central de Concertation Locative.
- 158 questions relatives à la **qualité de service au quotidien** y ont été traitées, principalement sur les thèmes suivants :
 - La propreté (nettoyage, ordures ménagères, encombrants),
 - L'entretien technique courant ou programmable du patrimoine,
 - Le suivi des chantiers de réhabilitation et la gestion des finitions,
 - Les troubles de la tranquillité.

UN DIALOGUE CONSTRUCTIF

Différents accords collectifs signés en 2013 illustrent le travail de concertation locative. Dans la continuité des travaux menés en 2012 avec les représentants des locataires sur l'évolution de la télédistribution à Haute-pierre, la mise en place de paraboles collectives a pu débiter après consultation des locataires de plusieurs secteurs en cours de réhabilitation, très majoritairement favorables à cette solution.

- 5 accords collectifs pour la réhabilitation de 975 logements,
- 5 accords de nettoyage des parties communes, administrés auprès de plus de 800 locataires,
- 3 accords pour la mise en place de paraboles collectives pour 1758 logements,
- 1 accord pour la condamnation des vide-ordures de palier concernant 47 locataires.

MESURER LA SATISFACTION POUR AMELIORER LA QUALITE DE SERVICE

Depuis 2011, CUS Habitat dispose d'un baromètre de satisfaction de ses locataires. Les différentes vagues d'enquêtes menées auprès des locataires (ayant emménagé dans des logements neufs, ayant bénéficié d'une réhabilitation, ayant été relogés en raison de la nécessité de démolir leur immeuble) permettent aujourd'hui à CUS Habitat de traduire dans son activité les principaux enjeux identifiés grâce à l'analyse de ces enquêtes.

Exemples de mesures prises suite à ces enquêtes

L'évolution du cahier des charges pour les logements neufs :

- limiter la présence de cuisines ouvertes (« américaines ») aux petits logements en systématisant la cuisine fermée à partir des logements de 3 pièces,
- promouvoir une meilleure qualité des revêtements (sols et murs),
- systématiser l'équipement des locaux vélos avec des dispositifs d'accrochage adaptés,
- assurer un meilleur repérage des problèmes de finition pour limiter leur traitement après que les familles aient emménagées.



Une activité patrimoniale forte



■ UNE PRODUCTION SOUTENUE

En 2013, l'activité de maîtrise d'ouvrage de la Direction technique du patrimoine de CUS Habitat s'est encore une fois renforcée, avec la livraison de :

- > **208 logements neufs,**
- > **689 logements réhabilités,**
- > **467 logements résidentialisés**
- > **et 207 démolitions.**

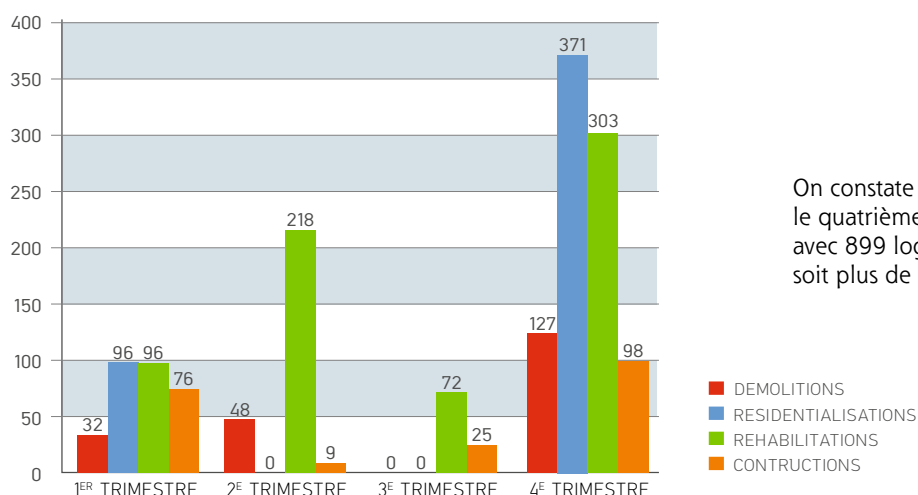
2013 a également été fortement marquée par la maîtrise d'ouvrage de deux opérations d'envergure lancées quasi simultanément :

- > la construction de l'**ATELIER CENTRAL** (livraison en août 2013),
- > la construction du **PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL** (livraison en octobre 2013).



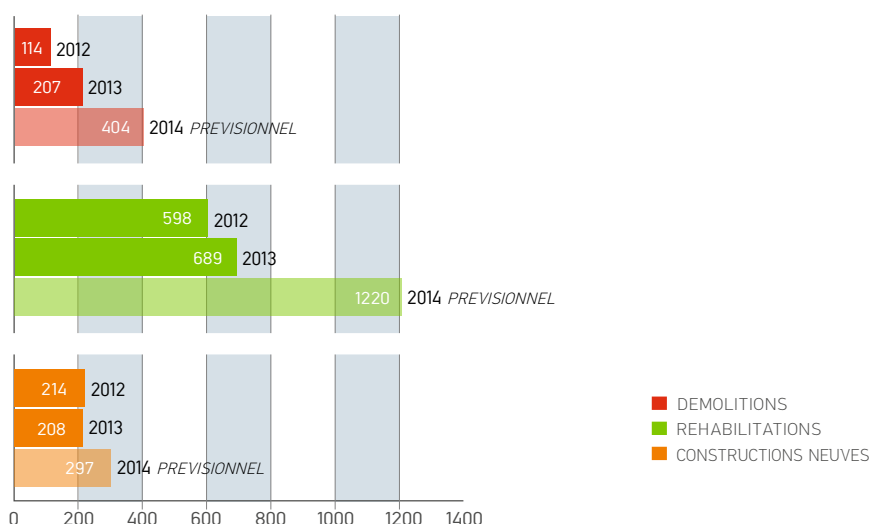
■ LES LIVRAISONS 2013

EVOLUTION DE L'ACTIVITE DE LA DIRECTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE EN 2013



On constate un pic d'activité durant le quatrième trimestre 2013 avec 899 logements livrés, soit plus de 57% des livraisons annuelles.

EVOLUTION DE L'ACTIVITE PATRIMOINE DE 2012 A 2014



LES CONSTRUCTIONS NEUVES

OPERATION	LOGTS	DATE DE RECEPTION
CRONENBOURG - rue de Hochfelden	14	mars 2013
CRONENBOURG - rue de Hochfelden	42	octobre 2013
CRONENBOURG - rue de Hochfelden	14	mars 2013
CRONENBOURG - rue de Hochfelden	8	avril 2013
VEFA - LINGOLSHEIM - rue du travail	29	mars 2013
VEFA - NEUHOF - Bruckhof Ilot Sud	25	juillet 2013
VEFA - rue du Loess	19	janvier 2013
VEFA - City Zen Meinau	56	decembre 2013
VEFA - Parkings Siege Heyritz	0	octobre 2013
Nouvel Atelier Central de la Meinau	0	aout 2013
Nouveau Siege	0	octobre 2013
TOTAL	208	

2013 a vu la livraison de 208 logements neufs (contre 214 en 2012). L'activité constructive se maintient à un niveau élevé, avec une augmentation sensible du nombre de logements neufs acquis en VEFA* : 62% contre un peu plus de 40% l'an passé.

*La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement permet de réaliser des opérations qui constituent de réelles opportunités d'implantation en dehors des quartiers où le logement social est habituellement prédominant.

LES REHABILITATIONS

OPERATION	LOGTS	DATE DE RECEPTION
HAUTEPIERRE- rues Musset et Ronsard	218	juin 2013
NEUDORF - av. A. Briand, rue de Stosswihr, quai de la tuilerie	255	octobre 2013
MEINAU Tranche 5 - rues Loucheur et Schulmeister	96	janvier 2013
LINGOLSHEIM - Cite des Hirondelles - Balcons	0	decembre 2013
MEINAU Tranche 6 - rue Hoepffner	72	juillet 2013
MEINAU Tranche 7 - avenue de Normandie	48	octobre 2013
TOTAL	689	

Les opérations de réhabilitation se sont encore accélérées avec un total de **689 logements réhabilités** (contre 598 en 2012), avec un accent particulier dans les quartiers de la Meinau et de HautePierre qui poursuivent leur transformation.

LES RESIDENTIALISATIONS

OPERATION	LOGTS	DATE DE RECEPTION
MEINAU Tranche 5 - rues Loucheur et Schulmeister	96	janvier 2013
HAUTEPIERRE Tranche 10 - Boulevard Dostoievki	153	octobre 2013
HAUTEPIERRE Tranche 9 - rues Musset et Ronsard	218	octobre 2013
TOTAL	467	

Ces opérations d'aménagement des extérieurs ont vocation à améliorer le cadre de vie. Elles consistent, par exemple, à apporter un caractère privatif aux immeubles, par la pose de clôtures ou l'aménagement de jardins, à sécuriser les espaces extérieurs, à réaménager les aires de stationnement, à enterrer les containers de déchets... De très nombreuses opérations de résidentialisation se sont engagées dans le quartier d'HautePierre en 2013 et se poursuivent en 2014.

LES DEMOLITIONS

OPERATION	LOGTS	DATE DE RECEPTION
MURHOF - rue de Salm	16	juin 2013
MEINAU - 30-36 rue de Picardie	32	fevrier 2013
MURHOF - rue de l'Elmerforst	32	juin 2013
NEUHOF - 11 rue de Clairvivre	60	octobre 2013
MEINAU - 28 avenue de Normandie	67	octobre 2013
TOTAL	207	

L'année 2013 a été marquée par une hausse des démolitions, qui sont passées de 114 en 2012 à **207 en 2013**. Une augmentation liée à la disparition de tours emblématiques d'une époque où l'on construisait en hauteur, comme au 28 avenue Normandie à la Meinau.





■ TROIS OPERATIONS DE GROS ENTRETIEN

En plus de ces livraisons, la Direction technique du patrimoine a mené trois opérations inscrites au Plan de Gros Entretien pour un budget global de 1 324 927€ TTC.

OPERATION	INTERVENTIONS
CENTRE - Secteur Bourse Forget (130 logements)	Travaux de ravalement de façades
CENTRE - Rue de la 8 ^e Légion (4 logements)	Travaux de ravalement de façades + reprise étanchéité + parties communes + révision menuiserie PVC
CENTRE - Secteur Pranard (174 logements)	Travaux de ravalement de façades
TOTAL	308 logements



Nos projets sont reconnus par la profession comme étant de bonne qualité. En tant que bailleur, ce que nous construisons, nous devons ensuite l'entretenir et le gérer pendant 40 ou 50 ans ! Nos objectifs sont clairs : construire du logement durable, s'imposer des choix constructifs capables de limiter les charges des locataires (isolation, production solaire de l'eau chaude, radiateurs thermostatiques...) et respecter des règles budgétaires strictes parce que le coût de la construction définira le futur loyer.

Jean-François REJOU,
Directeur technique du patrimoine de CUS Habitat



Développer et améliorer l'habitat social dans la CUS



2013

PATRIMOINE

■ UN PLAN D'ACTION PATRIMONIAL A L'HORIZON 2025

La Direction du Développement et de l'Exploitation a élaboré un Plan d'Action Patrimonial sur la période allant de 2013 à 2025.

Ce plan a pour objectif de prioriser les interventions à mener sur le patrimoine CUS Habitat tout en conservant le périmètre financier (de 60 à 70 M d'€/an), d'une part, et les effectifs fonctionnels et opérationnels, d'autre part.

Les critères de priorisation mis en œuvre afin d'élaborer ce plan sont :

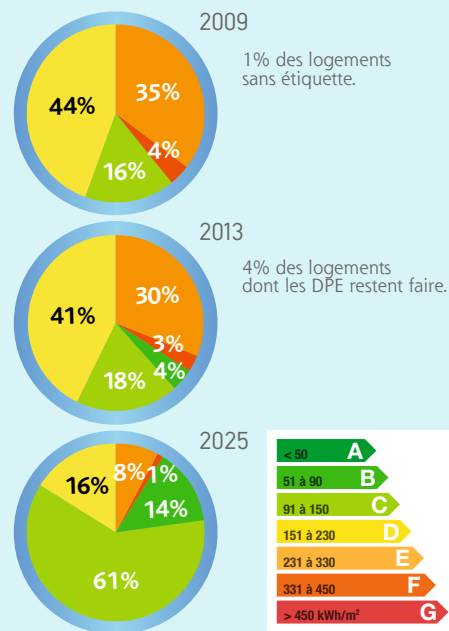
- le plan stratégique de patrimoine (PSP),
- le niveau de performance énergétique des bâtiments,
- les pathologies identifiées par la Direction des Services Décentralisés (telles que des problématiques récurrentes de défaut d'étanchéité, des réseaux d'alimentation ou d'évacuation),
- la recherche de cohérence urbaine dans la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine,
- l'analyse sociale transmise par les services de proximité.

L'ensemble de ces critères a été compilé pour aboutir au Plan d'Action Patrimonial qui a été présenté et validé lors du Conseil d'administration du 17 octobre 2013.

Des éléments inconnus à ce jour (NPRU 2...) amèneront cette planification à évoluer.

Un bilan / prospective annuel permettra d'en suivre l'évolution.

NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS



■ LES ORDRES DE SERVICE DONNES EN 2013

TYPE	OPERATION	LOGTS
DEMOLITION	NEUHOF - 11 rue de Clairvivre	59
DEMOLITION	MEINAU - 28 avenue de Normandie	67
DEMOLITION	LINGOLSHEIM - 15-17 rue des Hirondelles	186
TOTAL DEMOLITIONS		312
NEUF	KOENIGSHOFFEN - rue de la Charmille	25
NEUF	MEINAU - rue du Kritt	42
NEUF	CRONENBOURG - Brasseries lot A2	25
NEUF	MONTAGNE VERTE - Murhof	50
TOTAL CONSTRUCTIONS NEUVES		142
VEFA	LA WANTZENAU - Les Jardins de Léa	4
VEFA	CRONENBOURG - Vert et Sens	11
VEFA	OBERHAUSBERGEN - allée de l'Euro (carré émeraude)	23
VEFA	NEUDORF - Eco II Citadeo	38
VEFA	LINGOLSHEIM - Tanneries	40
TOTAL VEFA		116
REHABILITATION	HAUTEPIERRE - Balzac T3	163
REHABILITATION	MEINAU - T6	72
REHABILITATION	MEINAU - T7	48
REHABILITATION	NEUHOF - rue des Eyzies	46
REHABILITATION	NEUHOF - rue de Brantôme	91
TOTAL REHABILITATIONS		420
RESIDENTIALISATION	MEINAU - T6	72
RESIDENTIALISATION	MEINAU - T7	48
RESIDENTIALISATION	NEUHOF - rue des Eyzies	46
RESIDENTIALISATION	NEUHOF - rue de Brantôme	91
RESIDENTIALISATION	HAUTEPIERRE - Flaubert T4	187
RESIDENTIALISATION	HAUTEPIERRE - Dostoievski Buchner T11	219
RESIDENTIALISATION	HAUTEPIERRE - Balzac Flaubert T13	179
RESIDENTIALISATION	HAUTEPIERRE - Ronsard Musset T12	146
RESIDENTIALISATION	HAUTEPIERRE - Byron T6	129
RESIDENTIALISATION	HAUTEPIERRE - Balzac T4	181
RESIDENTIALISATION	HAUTEPIERRE - Balzac T3	163
RESIDENTIALISATION	HAUTEPIERRE - Dostoievski T5	184
TOTAL RESIDENTIALISATIONS		1645

La production est restée soutenue pour les activités de démolition et de résidentialisation.

La production de logements neufs est conforme à l'objectif fixé et les réhabilitations sont à un niveau inférieur du fait du rejet de l'accord collectif de la cité Rotterdam (712 logements).

■ FINANCEMENTS ET SUBVENTIONS

La programmation 2013

DEMOLITIONS



CONSTRUCTIONS NEUVES ANRU



CONSTRUCTIONS NEUVES DROIT COMMUN



REHABILITATIONS ANRU



REHABILITATIONS DROIT COMMUN



RESIDENTIALISATIONS

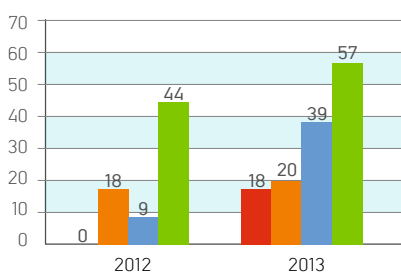


(du fait du retrait du champ des décisions de subvention de l'opération des 110 logements quai des Alpes.)

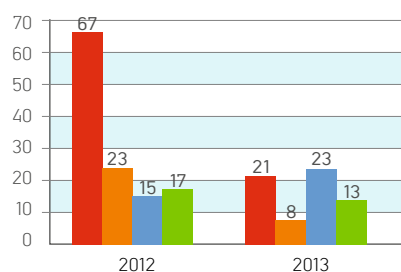


■ LES DEPOTS DE DOSSIERS DE FINANCEMENT

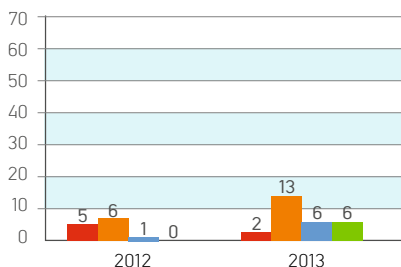
DEPOTS DE DOSSIERS INITIAUX



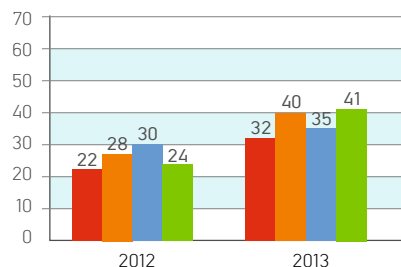
DEPOTS DE DOSSIERS MODIFICATIFS



DEPOTS DE DOSSIERS DE SOLDES



DECISIONS OBTENUES

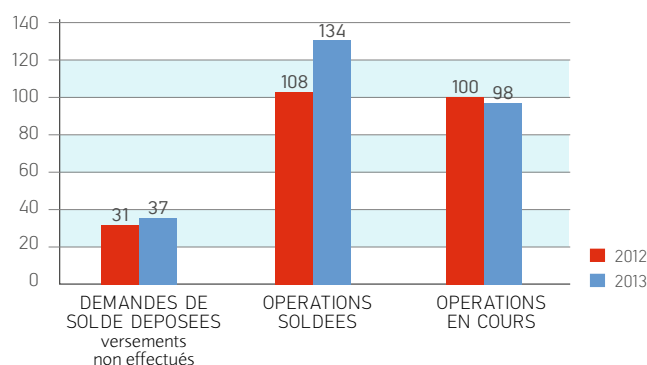


■ 1^{er} TRIMESTRE
 ■ 2^e TRIMESTRE
 ■ 3^e TRIMESTRE
 ■ 4^e TRIMESTRE

Entre 2012 et 2013, les décisions obtenues ont progressé significativement (+ 42%).

■ LES DEMANDES DE SUBVENTIONS

DEPOTS DE DEMANDES DE SUBVENTIONS



L'activité patrimoniale de 2013 est comparable en volume à celle de 2012, avec une légère hausse.



■ S'ADAPTER A UN CONTEXTE EN PERPETUELLE EVOLUTION

Une politique volontariste d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite

La loi Handicap de 2005 fixe à 5% le nombre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les constructions neuves. **CUS Habitat s'est engagé à porter ce chiffre à 10% dans les constructions neuves.**

Au 1^{er} janvier 2014, **397 logements du parc sont adaptés.**

Le Conseil d'administration du 7 février 2008 a autorisé CUS Habitat à signer une convention de partenariat avec le Conseil Général du Bas-Rhin en vue du maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap.

La mise en œuvre de cette convention a débuté en 2008 pour prendre fin en 2012. Dans ce délai, 301 logements ont pu être adaptés.

A la fin de cette première période, le Conseil Général a proposé à CUS Habitat le **renouvellement de cette convention de partenariat** dont la mise en œuvre porte sur la période 2013-2016. Le Bureau du 7 février 2013 a autorisé le Directeur Général à signer cette convention.

Pour 2014, l'objectif est de réaliser l'adaptation de **100 logements pour un investissement de 1 million d'euros.**

« Du fait de difficultés articulaires au dos et aux genoux, j'ai demandé un aménagement de salle de bain à CUS Habitat. L'ergothérapeute a préconisé une douche de plain-pied avec barres d'appui, et l'installation d'une seconde main courante dans le hall d'immeuble pour sécuriser les 6 marches qui mènent chez moi. Aujourd'hui, je suis ravie d'avoir anticipé pour garder l'autonomie qui me permettra de rester longtemps chez moi. »

Nadia MEDBOU,
locataire de la Montagne Verte

■ UN NOUVEAU CONTRAT CADRE POUR L'INSTALLATION DES ANTENNES-RELAIS DE TELEPHONIE

En 2012, les contrats liant CUS Habitat aux opérateurs ORANGE et SFR ont été dénoncés. Une charte relative aux antennes-relais de téléphonie mobile a été signée entre la Ville de Strasbourg, CUS Habitat, Habitation moderne et les opérateurs de téléphonie mobile. Cette charte a pour but de fixer un cadre réglementaire au déploiement des antennes-relais.

La Direction du Développement et de l'Exploitation a mené les négociations nécessaires à la revalorisation des loyers pratiqués lors de l'installation d'antennes-relais de téléphonie mobile sur son patrimoine. Ces loyers ont été revus à la hausse.

Le **1^{er} mars 2013, de nouveaux contrats cadres ont été signés** avec les opérateurs SFR, FREE MOBILE et ORANGE.

L'objectif principal est de permettre le déploiement des antennes-relais de téléphonie mobile de manière cohérente, en regroupant les équipements techniques, lorsque c'est possible, dans le respect des principes du déploiement durable.

■ L'OPTIMISATION DES CHAUFFERIES

La nouvelle chaufferie de la Meinau a été mise en service en octobre 2013. Cette chaufferie gaz d'une puissance de 10 Mwh remplace à elle seule deux chaufferies existantes de 18,2 Mwh. L'investissement total pour cette chaufferie s'élève à 1 423 854 € TTC. Le bénéfice attendu est une **économie de l'ordre de 20%** du poste chauffage, avec une baisse des charges pour les locataires.

En octobre 2013, les chaufferies de la Meinau et de la rue de Cherbourg ont été **raccordées à l'usine d'incinération des ordures ménagères.**

A la Meinau, 1 325 logements sont concernés par ce raccordement. Pour le secteur Cherbourg, 1 967 logements sont concernés.



Réinventer la ville dans le cadre du PRU



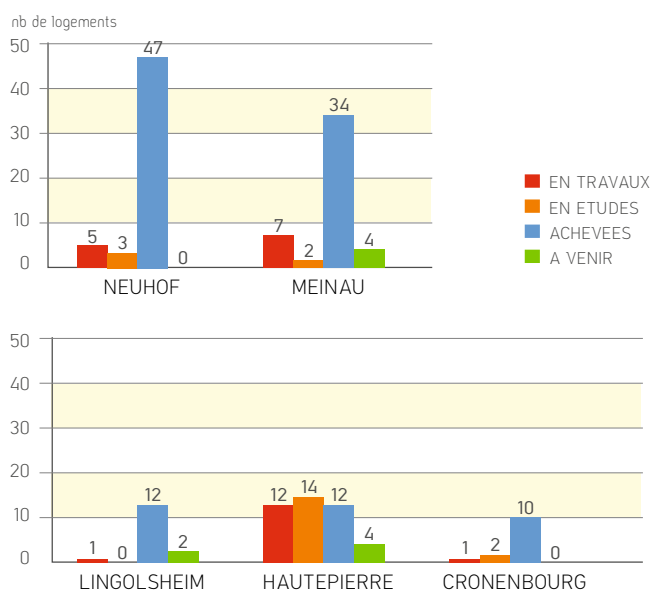
CUS Habitat poursuit ses opérations dans les Projets de Rénovation Urbaine de 5 quartiers de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Ces **173 opérations** concernent **près du tiers du patrimoine de l'organisme** pour un coût de 377 millions d'euros (maîtrise d'ouvrage CUS Habitat) soit 47% du coût global des 5 PRU engagés.

Ces opérations consistent en :

- > **1 706** démolitions
- > **1 504** constructions
- > **3 395** réhabilitations
- > **3 821** résidentialisations de logements.

■ EN 2013, près des deux tiers des opérations sont achevées



■ L'ANNEE 2013 A ETE MARQUEE PAR

- > L'engagement des dernières démolitions et la contractualisation d'avenants majeurs aux conventions pluriannuelles pour 3 quartiers (le Neuhof, la Meinau et HautePierre).
- > Un total de 6 831 logements traités ou en cours :
 - 4 768 logements réceptionnés, soit 70%
 - 2 063 logements en travaux, soit 30%.

LE PRU DU NEUHOF en phase de clôture



1 615 logements traités

234 logements en travaux

LE PRU DE LA MEINAU amorces sa fin



1 431 logements traités

200 logements en travaux

LE PRU DE LINGOLSHEIM en voie de clôture



858 logements traités

186 logements en travaux

LE PRU DE HAUTEPIERRE monte en régime



493 logements traités

1 451 logements en travaux

LE PRU DE CRONENBOURG en voie d'achèvement



667 logements traités

30 logements en travaux



Détails des programmes de rénovation urbaine par quartier dans la plaquette jointe en annexe au rapport.

■ DES RELOGEMENTS SUR MESURE

Au cours de l'année 2013, la cellule relogement, composée de 5 personnes dédiées au suivi des familles des immeubles voués à la démolition, a trouvé une solution de relogement à **165 familles**, issues de 19 immeubles des rues Schach et Marschallhof au Neuhof, du 33 avenue de Normandie et 1 rue Schulmeister à la Meinau, du 17 rue des Hirondelles à Lingolsheim, du 1 et 2 rue d'Alembert à Cronenbourg, des places Byron et Buchner à HautePierre et du 44 rue d'Ypres à Strasbourg Centre.

Au total :

- > 148 familles ont été relogées dans le parc locatif de CUS Habitat,
- > 4 familles chez un autre bailleur social dans le cadre de l'inter-bailleur,
- > 5 familles ont trouvé une solution dans le parc privé,
- > 8 familles ont quitté leur logement dans le cadre d'une procédure contentieuse ou suite au décès du titulaire du bail.

Si 80% des locataires se disent satisfaits de leur relogement*, c'est notamment grâce à l'accompagnement réalisé par la cellule gestion des relogements :

« Nous menons un accompagnement vraiment personnalisé pour trouver aux familles leur futur appartement. À partir des discussions individuelles autour de leurs attentes et leurs besoins, on établit un diagnostic et on formule des propositions en adéquation avec notre patrimoine disponible et avec la taille de la famille. Il y a beaucoup d'humain et de pédagogie dans notre mission parce qu'il faut gérer un certain "déracinement". Une fois le logement accepté, l'équipe organise l'ensemble du déménagement dont les frais sont pris en charge par CUS Habitat. »

Caroline DENNI, chef de secteur.
*Enquête Aviso 2011/2012



Entretenir le patrimoine pour le confort des locataires



L'année 2013 a été principalement marquée par la réunification des services techniques et technico-administratifs, jusqu'alors implantés sur 5 sites, en un seul lieu : l'atelier de CUS Habitat situé 93 rue de la Plaine des Bouchers.

Cet emménagement marque également le début de la seconde phase de réorganisation des services décentralisés.

Cette nouvelle étape va permettre la création de nouveaux process et outils qui viendront compléter ceux qui ont été graduellement mis en place depuis mai 2010.



■ UNE REORGANISATION, pour une stratégie de maintenance globale et raisonnée du patrimoine

Au-delà de l'aspect technologique, cette seconde phase est capitale, car c'est la première fois depuis la décentralisation des services de l'Office dans les années 80, que l'ensemble des agents qui concourent, par une diversité de métiers, à l'ensemble des interventions techniques, sont enfin réunis dans une stratégie de maintenance globale et raisonnée du patrimoine.

Cette situation nouvelle leur permet de percevoir les processus de production de biens et services dans leur ensemble. Ils participent, de ce fait, plus concrètement à la mise en synergie et à l'optimisation des moyens.



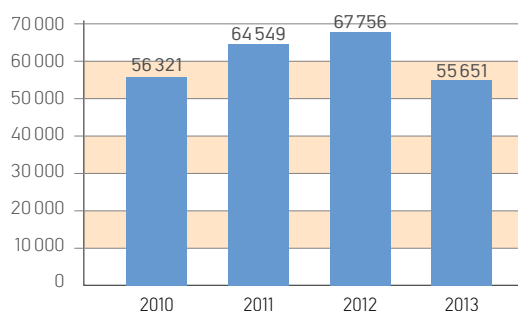
■ POURSUIVRE L'OPTIMISATION DES PROCESS DE MAINTENANCE

Après la mise en place de :

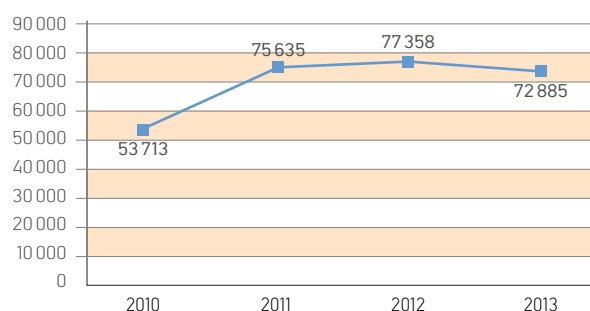
- > la Gestion de la relation client (GRC), véritable colonne vertébrale de l'organisation qui permet d'identifier dans toutes ses dimensions les séquences de travail de chacune des interventions techniques,
- > l'outil nomade qui autorise la réalisation des Etats des Lieux (EDL), le chiffrage des éventuelles réparations locatives, l'évaluation des travaux de réfection du logement, la remise immédiate des documents aux locataires et l'envoi des données techniques en temps réel à l'atelier,

la Direction des services décentralisés a mis en œuvre un système de planification numérique des interventions ainsi qu'une gestion automatisée des stocks : flux des entrées, sorties, retours, lieu de pose...

EVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE DE RECLAMATIONS DEPUIS 2010



EVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE D'INTERVENTIONS DSD DEPUIS 2010



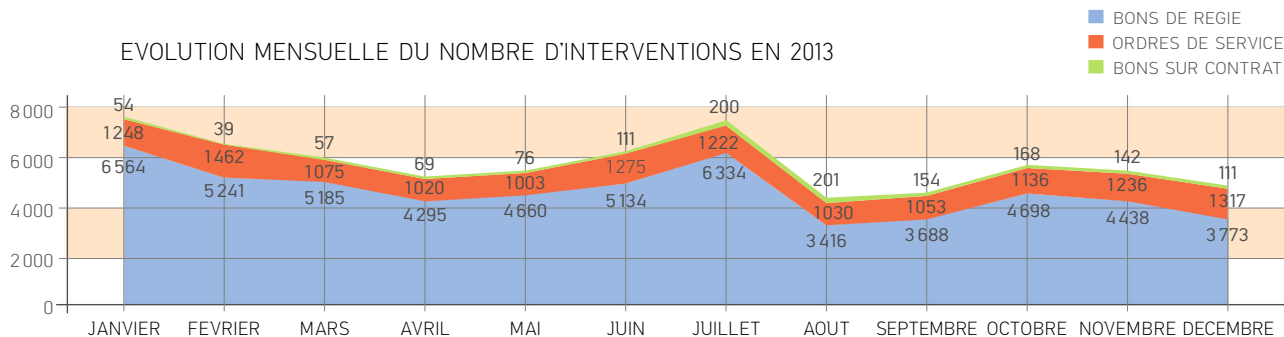
■ LA CLARIFICATION DES REPARATIONS LOCATIVES influence positivement les interventions

En collaboration avec les associations de locataires, CUS Habitat a clarifié au cours de l'année 2013 la nature des réparations locatives prises en charge dans le cadre des contrats Robinetterie-Plomberie et Multiservices.

L'application des dispositions contenues dans les guides édités à cet effet et mis à disposition de tous les locataires et agents de CUS Habitat, explique en grande partie la baisse du nombre d'interventions.

■ UNE MAINTENANCE INTERNALISEE

EVOLUTION MENSUELLE DU NOMBRE D'INTERVENTIONS EN 2013



En 2013 :

79% des interventions ont été réalisées par les équipes internes de CUS Habitat.

Les ordres de service représentent 19% du nombre d'interventions et les bons sur contrat 2%.

De nouveaux outils de travail pour une efficacité renforcée



■ UN NOUVEL ATELIER CENTRAL POUR PLUS DE REACTIVITE

Pour **accompagner et finaliser la réorganisation des services décentralisés**, CUS Habitat a regroupé l'ensemble des métiers liés à l'organisation et à la maintenance opérationnelle du patrimoine en un seul atelier central. Ils étaient auparavant répartis sur 5 sites distincts.

En novembre 2013, l'inauguration de cette base technique qui centralise notamment le stock avec plus de 3600 références, la plate-forme téléphonique des demandes d'interventions ou le service qui les planifie, les personnels jardiniers, serruriers ou encore électriciens... a considérablement simplifié et rationalisé l'entretien et la maintenance du patrimoine.

La cohabitation sur un même site des **171 agents** dédiés à ces services et la centralisation de la flotte de véhicules, Plaine des Bouchers à la Meinau, permettent également une meilleure organisation des interventions et une desserte plus rapide de tous les quartiers de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Avec pour objectifs, en plus de conditions de travail **modernisées et sécurisées**, plus **d'efficacité, de réactivité et des coûts rationalisés**.



« Ici nous travaillons vraiment dans des conditions optimales. L'organisation du stock a été totalement optimisée et le déménagement nous a donné l'occasion d'adopter la lecture optique des références. Aujourd'hui, nous travaillons vraiment avec les autres services sur place, ce qui a enrichi nos méthodes de travail et nous a fait gagner en réactivité et en efficacité.

Alain FAUCHER,
magasinier

SURFACE TOTALE
3 850 m²

MAGASIN STOCKAGE
1 000 m²

BUREAU/ADMINISTRATION
1 650 m²

3 étages
+ REZ-DE-CHAUSSÉE

ATELIER
1 200 m²



■ UN NOUVEAU SIEGE POUR UNE DEMARCHE PARTENARIALE D'AVENIR

Pour se doter d'un équipement moderne, véritable vitrine de l'habitat social dans l'agglomération, et dans la poursuite d'une **logique partenariale initiée en 2008** avec la SAEML Habitation moderne, CUS Habitat et Habitation moderne ont inauguré le **21 novembre 2013**, leur nouveau siège social. Commun aux deux organismes, le bâtiment regroupe 247 agents des deux bailleurs.

Situé sur l'axe Strasbourg-Kehl, au cœur de l'éco-quartier du Heyritz, à proximité du centre administratif et du futur siège de la CAF, **le nouveau siège crée un nouveau pôle de service dédié au logement** pour les habitants de Strasbourg et de son agglomération.

Les usagers se sont très vite appropriés les lieux et apprécient ces locaux modernes, plus fonctionnels et disposant d'une implantation géographique centrale.



Je trouve le bâtiment très bien et le hall très accueillant. C'est beaucoup plus spacieux que rue de Genève. Et demain quand il y aura la CAF à côté, cela facilitera l'accès et les déplacements de tous ceux qui ont des démarches à faire pour leur logement.

Jean-Philippe PRAITANO,
locataire de CUS Habitat



SURFACE TOTALE
8 927 m²

7 étages
+ REZ-DE-CHAUSSÉE

EFFECTIFS
CUS HABITAT
+ HABITATION
MODERNE
245

19
SALLES DE
RÉUNION

CHAUFFAGE
50%
POMPE À CHALEUR

ESPACES PARTAGÉS
3 000 m²

50%
CHAUFFAGE
URBAIN

■ UN GIP POUR UNE GESTION INNOVANTE DES SERVICES MUTUALISÉS

Le Pôle de l'habitat social a été mis en service en octobre 2013. Son fonctionnement s'appuie sur un Groupement d'Intérêt Public (GIP).

Ce modèle de coopération unique en France permet la mutualisation de moyens humains et logistiques pour assurer la gestion et l'exploitation du bâtiment mais aussi certaines activités partagées et économiser ainsi des frais de gestion.

Actuellement, l'accueil physique et téléphonique, le courrier, les archives, l'administration du réseau informatique et téléphonique, l'audit et le contrôle interne, ainsi que la gestion de la demande de logements locatifs sont gérées par le GIP et ses 22,5 salariés (ETP). Il a vocation à s'étoffer et à donner du poids aux deux bailleurs dans une logique d'anticipation avec les enjeux de la réforme des collectivités.



Découvrez plus d'images
du Pôle de l'habitat social
et de l'Atelier en flashant ici :



ou à cette adresse :
[www.cushabitat.fr/
atelier-pole-2013](http://www.cushabitat.fr/atelier-pole-2013)



Analyse financière 2013



L'année 2013 confirme le redressement de la structure financière de CUS Habitat, initié depuis 2009 en stabilisant les indicateurs.

Les mesures exigées dans le protocole de consolidation en termes de gestion de l'Office sont à nouveau globalement respectées. Néanmoins, il convient d'apporter une vigilance particulière aux postes de dépenses qui repartent à la hausse.

Il appartient à présent à CUS Habitat de démontrer sa capacité à dégager, de manière structurelle et permanente, les ressources indispensables à une politique d'investissement et d'entretien régulière, permettant de répondre de façon mesurée aux besoins de son patrimoine et de ses locataires.



2013

FINANCES



■ FORMATION DU RESULTAT - chiffres clés

	2010 en €	2011 en €	2012 en €	2013 en €	Ecart 2013/2012	
					en €	en %
LOYERS	77 648 688	78 625 138	80 650 080	82 860 157	2 210 077	2,7%
DIVERS RECETTES	4 481 273	6 229 612	5 707 884	5 939 502	231 618	4,1%
RECETTES	82 129 961	84 854 750	86 357 964	88 799 659	2 441 695	2,8%
AMORTISSEMENTS LOCATIFS ET CHARGES FINANCIERES	- 23 177 428	- 29 221 256	- 30 038 085	- 31 209 500	- 1 171 415	3,9%
PERTE SUR CHARGES LOCATIVES	- 4 877	170 725	- 513 078	- 203 177	309 900	- 60,4%
MARGE BRUTE TOTALE	58 947 656	55 804 219	55 806 801	57 386 982	1 580 181	2,8%
SUBVENTIONS GROS ENTRETIEN	160 789	111 977	129 207	210 450	81 243	62,9%
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	- 13 598 628	- 13 940 898	- 15 068 013	- 15 684 916	- 616 903	4,1%
CONSOMMATIONS ET TAXES	- 11 595 265	- 11 876 546	- 12 706 492	- 12 989 285	- 282 793	2,2%
CHARGES DE PERSONNEL	- 18 346 991	- 18 883 649	- 18 847 648	- 19 440 424	- 592 776	3,1%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	15 567 560 20% loyers	11 215 103 14% loyers	9 313 856 12% loyers	9 482 807 11% loyers	168 951	1,8%
AUTRES CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION	- 2 465 658	- 2 978 707	1 648 354	- 963	- 1 649 318	- 100,06%
RESULTAT FINANCIER	205 514	773 681	1 000 183	821 040	- 179 143	-17,91%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 279 759	15 631 370	3 681 258	9 424 359	5 743 101	156,01%
IMPOTS SUR LES SOCIETES	0	0	0	0	0	
RESULTAT COMPTABLE	15 587 175 20% loyers	24 641 447 31% loyers	15 643 652 19% loyers	19 727 243 24% loyers	4 083 591	26,10%

La progression de la marge brute est absorbée par la hausse des charges d'exploitation : 535 K€ pour la maintenance, 283 K€ pour les frais de structure et 592 K€ par les frais de personnel. L'excédent d'exploitation ne connaît aucun développement.

En conclusion, les opérations exceptionnelles de cession exclues, le résultat comptable n'évolue pas. Sa majoration découle de la vente des locaux de l'ancien siège, rue de Genève.

Les mesures exigées dans le protocole de consolidation sont à nouveau respectées. **Les ratios atteignent voire dépassent les médianes nationales**, signe que la structure financière se stabilise et permet, dans l'immédiat, de continuer la politique d'investissements initiée dans le protocole de consolidation et prolongée à l'horizon 2025. La vigilance doit être maintenue sur la rationalisation des postes de dépenses.



■ LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT soutenue par le résultat exceptionnel, proche de 15 % des loyers

L'autofinancement net HLM atteint 15% des loyers en 2013 grâce à la majoration des produits exceptionnels suite aux cessions et à la facturation occasionnelle de conventions d'économie d'énergie (CEE).

	2010 en €	2011 en €	2012 en €	2013 en €	Ecart 2013/2012	
					en €	en %
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	15 567 560	11 215 103	9 313 856	9 482 807	168 951	2%
+ DOTATION AUX AMORTISSEMENTS LOCATIFS - REP SUBVENTIONS	13 071 450	16 268 50	16 164 660	17 124 373	959 713	6%
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	101 163	2 425	3 700	779 991	776 291	20981%
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION (65)	- 475 544	- 701 701	- 1 403 588	- 2 051 778	- 648 190	46%
+ PRODUITS FINANCIERS	155 406	773 681	1 000 183	821 040	- 179 143	- 18%
- CHARGES FINANCIERES						
- REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS	- 16 882 722	- 17 118 93	- 16 505 486	-16 642 522	- 137 036	1%
+ PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 969 129	6 488 349	5 738 961	7 118 707	1 379 746	24%
- CHARGES EXCEPTIONNELLES	- 1 197 155	- 3 683 254	- 3 206 049	- 3 471 618	- 265 569	8%
- IMPOTS SUR LES SOCIETES						
AUTOFINANCEMENT NET	16 309 287	13 244 174	11 106 237	13 161 000	2 054 763	19%

■ STRUCTURE DU BILAN AU 31-12-2013 la poursuite du redressement et la stabilisation des ratios

ACTIF EN K €	2011 retraite	2012 retraite	2013 retraite	PASSIF en K €	2011 retraite	2012 retraite	2013 retraite
ACTIF IMMOBILISE	519 724	568 683	623 054	FONDS PROPRES ET ASSIMILES	250 648	276 306	305 144
ACTIF CIRCULANT	66 406	60 550	57 943	CAPITAUX EMPRUNTES	301 158	340 383	361 250
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	- 9 056	- 5 851	- 7 878	FONDS DE ROULEMENT	32 083	48 006	43 340
TRESORERIE POSITIVE	41 139	53 857	51 218	DETTES COURT TERME	75 463	66 400	65 820

EN K €	2011 retraite	2012 retraite	2013 retraite	Ecart 2013/2012	
				en K€	en %
FONDS DE ROULEMENT	32 083	48 006	43 340	- 4 666	- 10%
DEPOTS DE GARANTIE ET PROVISIONS	- 18 910	- 15 157	- 13 380	1 777	- 12%
POTENTIEL FINANCIER AU 31.12	13 172	32 849	29 960	- 2 889	- 9%

Le potentiel financier au 31.12.2013 atteint 30 M€ soit 1 505 € par logement.

La trésorerie se maintient à une cinquantaine de millions d'euros soit un peu plus de cinq mois de quittance, mais ce ratio reste fortement dépendant du rythme de contractualisation des emprunts.



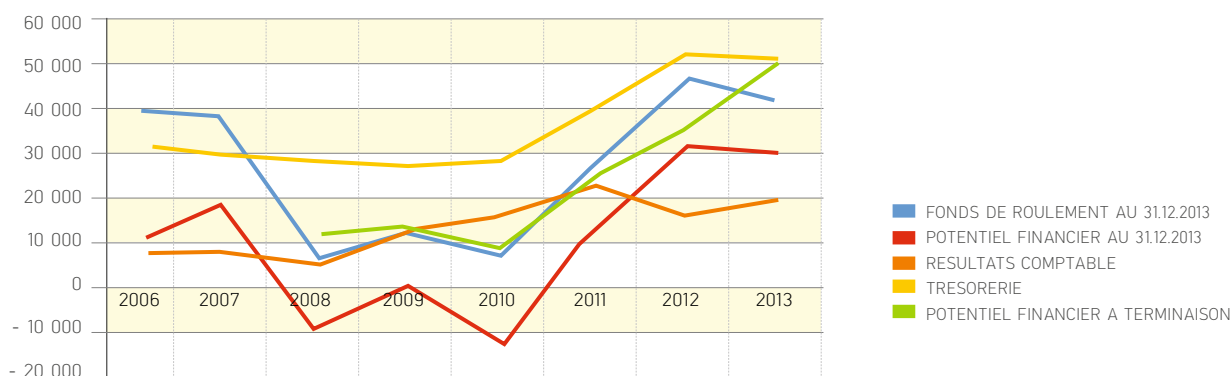


■ LE POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON impact de la politique d'investissement massive

EN K €	2011	2012	2013	Ecart 2013/2012	
	retraite	retraite	retraite	en K€	en %
POTENTIEL FINANCIER AU 31.12	13 172	32 849	29 960	- 2 889	- 9%
DEPENSES RESTANT A REGLER SUR OPERATIONS TERMINEES NON SOLDEES ET EN COURS	69 591	88 311	64 735	- 23 576	- 27%
FONDS RESTANT A ENCAISSER SUR OPERATIONS TERMINEES NON SOLDEES ET EN COURS	61 283	69 917	63 230	- 6 687	- 10%
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT A RECEVOIR	23 592	23 817	22 933	- 884	- 4%
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON	28 456	38 272	51 389	13 117	34%

Le potentiel financier à terminaison progresse et s'établit à 51 M€ soit plus du double par logement que la moyenne nationale. Ce potentiel projeté donne à l'office des perspectives favorables pour la mise en œuvre de la feuille de route annoncée à l'horizon 2025.

■ SYNTHESE PAR GRAPHIQUE évolution des ratios en K€



1923
2013
ans

CUS Habitat a écrit l'histoire du logement social strasbourgeois

En 2013 CUS Habitat a fêté ses 90 ans. Son histoire est aussi celle de l'urbanisme de Strasbourg, du développement de sa population et de l'extension de sa communauté urbaine. Son patrimoine, resserré sur l'agglomération, de styles variés, témoigne aussi des efforts du bailleur, au fil des décennies, pour offrir à tous un logement décent et accessible, mais aussi un parcours résidentiel. Survol de 90 ans d'histoire à travers ces époques clés...



Cité Jules Siegfried - Neudorf (1928)

Jacques Peirottes,
Maire de Strasbourg, 1^{er} Président de l'OPHBM



Cité de l'Elsau (1950)



Cour des Zouaves - Centre (1980)

■ CUS HABITAT : UNE HISTOIRE DU LOGEMENT SOCIAL

Un décret du **20 janvier 1923** crée, à Strasbourg, un Office public d'habitations à bon marché. Cette création avait été demandée, le 7 juin 1922, par le Conseil municipal de Strasbourg, à l'initiative du maire Jacques Peirottes.

Il existe déjà à Strasbourg plusieurs sociétés d'habitations à bon marché mais, au lendemain de la Première Guerre, la pénurie de logements reste forte et la Ville a besoin de créer 4000 logements en quelques années. Elle a aussi de grands projets d'urbanisme. La tâche sera répartie sur les organismes de logements populaires existants et sur le nouvel Office public d'HBM de la Ville de Strasbourg.

L'Office a une conception extrêmement large, à l'origine, de sa mission. Chaque nouvelle « cité » qu'il construit à cette époque s'accompagne d'équipements sociaux, avec garderie d'enfants, crèche, service d'infirmière sociale et consultation de nourrissons. On trouve aussi un établissement de bains-douches (les logements populaires n'ont pas encore de salle de bain) et 150 locaux commerciaux.

En 1939, l'Office compte 3042 logements, ce qui le place au premier rang des offices de province. Les premières années d'après-guerre seront consacrées à réparer les dommages, puis la construction reprendra à partir de 1951.

■ A PARTIR DE 1950 : LA CONSTRUCTION DES GRANDS ENSEMBLES

La décennie 1950/1960 a marqué le début d'une construction industrialisée pour réaliser très vite de grands programmes de logements à bon marché. **La cité Rotterdam** et ses 800 logements est considérée comme le premier de ces grands ensembles. D'autres suivront dans ce secteur : **quai des Belges, quai des Alpes**, et surtout l'aménagement du quartier de **l'Esplanade** dans les années 60.

Au sud de la ville, **Allée Reuss** puis à **l'Est de la route du Neuhof**, s'élèvent également, à la place de terrains agricoles, des programmes d'envergure. Puis au milieu des années 60, c'est la **cité de la Canardière à la Meinau** qui livre la moitié de ses 3 200 logements et l'Elsau ses 1 240 logements pour loger les nombreux ouvriers qui travaillent Plaine des Bouchers.

Le Nord-Ouest de Strasbourg, encore peu urbanisé, est rapidement aménagé pour livrer plus de 2 000 logements entre 1962 et 1972, dans le style architectural typique du logement social de cette époque : des bâtiments rectangulaires et de grandes avenues rectilignes. Un principe d'aménagement qui ne tardera pas à être remis en cause avec la conception de HautePierre et ses mailles à partir de 1969.



■ LES DECENNIES 80 - 90 : ON RENOVE AU CENTRE-VILLE ET ON CONSTRUIT DANS LES COMMUNES

Soucieux de maintenir des logements à loyers abordables pour les habitants modestes, en centre-ville, CUS Habitat réinvestit le centre-ville dès les années 80 et prend largement part à l'amélioration du quartier de la Krutenau, grâce à des acquisitions-rénovations d'immeubles anciens, **rue Fritz, rue de l'Abreuvoir ou rue des Poules...** Le renouveau de l'habitat social passe également par des constructions neuves plus petites comme dans **l'îlot du Renard-Préchant ou rue des Orphelins.**

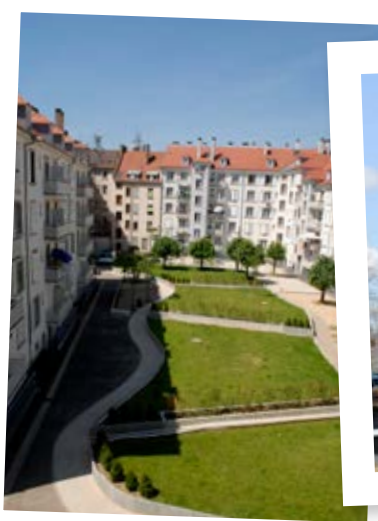
Dans les années 90, alors que le logement social souffre d'une image dégradée par ses grands ensembles les plus anciens, CUS Habitat accélère leur réhabilitation. Dans le même temps, il s'implante dans de nouveaux quartiers et devient le pionnier de l'habitat social en première couronne de Strasbourg. Avec des ensembles plus réduits, bien intégrés à leur environnement, le bailleur revendique une nouvelle qualité de vie dans ses programmes **Quai des Joncs et Ilot Renaissance à la Robertsau, rues du Travail et de Dachstein à Lingolsheim ou encore rue du Chêne à Hoenheim.**



"Les Lilas" - Mundolsheim (1989)



Cité des Aviateurs - Neuhof (2000)



Port du Rhin (2009)



Heyritz - Centre (2013)

■ 2000 - 2010 : LE RENOUVELLEMENT LOCATIF ET URBAIN

Dès le milieu des années 2000, CUS Habitat fait figure de pionnier du développement durable en s'engageant dans un ambitieux plan solaire ou en produisant de nouveaux logements labellisés Haute Qualité Environnementale. Quand il réhabilite des quartiers avec la démolition/reconstruction de la **cité des Aviateurs ou le Ballersdorf au Neuhof, la Cité Loucheur au Port du Rhin**, le bailleur livre des logements aux prestations élevées et aux charges maîtrisées grâce à des choix énergétiques économes. Les résultats sont spectaculaires dans les logements de la **Musau.**

Depuis 2005, via de grands programmes de réhabilitation, CUS Habitat concrétise également les engagements fixés par les conventions ANRU qui ont contribué à requalifier en partie les zones urbaines sensibles du **Neuhof, de la Meinau, de Cronembourg, des Hirondelles à Lingolsheim, d'Hautepierre.**

■ S'IMPLANTER EN DEUXIEME COURONNE

Au fil des années, de l'extension du réseau de transports et de la pénurie de terrains disponibles proches du centre-ville, l'habitat à loyer modéré s'installe également dans des communes de la deuxième couronne, plutôt pavillonnaires, comme à **Mundolsheim, Vendenheim ou Geispolsheim-Gare.**

C'est également l'occasion de reconquérir des populations qui s'étaient détournées du logement social, pour conserver la mixité dans les immeubles et les quartiers. Les programmes neufs retrouvent des dimensions humaines et l'offre locative de CUS Habitat n'a plus rien à envier à celle des promoteurs privés à **Mundolsheim, à Oberschaeffolsheim, à Geispolsheim, à Vendenheim...**

■ ET DEMAIN ?

La décennie en cours sera marquée par l'extension des **programmes de renouvellement urbain** au fil de la signature de nouvelles conventions ; par un effort constant d'entretien du patrimoine grâce à des travaux dans les logements, des travaux de résidentialisation et de rénovation énergétique et par le développement de l'habitat social par CUS Habitat dans des programmes associant promoteurs et bailleurs, le long notamment du **nouvel axe Strasbourg-Kehl.**

Le patrimoine à travers les décennies en flashant ici :



ou à cette adresse :

www.cushabitat.fr/90ans-cushabitat/index.html





2013



CUS HABITAT
Pôle de l'habitat social
24 route de l'Hôpital
CS 70128
67028 Strasbourg
www.cushabitat.fr

