

RAPPORT ANNUEL **2012**





Sommaire

- p 4 Points de **vue**
- p 6 Faits marquants **2012**
- p 8 Carte **d'identité**
- p 10 Mieux connaître **CUS Habitat**
- p 12 Être un acteur social **responsable**
- p 16 Mieux connaître **les locataires**
- p 18 Accompagner **les locataires**
- p 20 Produire un habitat **durable**
- p 22 Acteur engagé **du PRU**
- p 24 Un avenir qui se construit **aujourd'hui**
- p 26 Se mobiliser pour la qualité **de service**
- p 28 Analyse financière **2012**
- p 32 Perspectives **2013**

Points de vue

Philippe Bies
Président de CUS Habitat
Député du Bas-Rhin



Bernard Matter
Directeur général de CUS Habitat



Comment qualifieriez-vous l'évolution du rôle de CUS Habitat dans l'agglomération strasbourgeoise ?

Philippe Bies : CUS Habitat redevient progressivement la force de frappe dont la Communauté Urbaine de Strasbourg a besoin pour mener sa politique de développement du logement social. Car CUS Habitat est à la fois un acteur essentiel de la construction et de la rénovation urbaine.

Bernard Matter : Il est évident que notre forte implication dans 5 Plans de Rénovation Urbaine (PRU) a contribué à modifier le visage des quartiers, comme l'illustre l'engagement des travaux à HautePierre. Elle traduit également notre action en faveur de la réhabilitation du patrimoine et notre ambition de baisse des coûts énergétiques pour l'environnement et pour les locataires.

Quel est l'événement marquant de 2012 pour CUS Habitat ?

Bernard Matter : La pose de la première pierre de notre futur siège, partagé avec Habitation Moderne, et celle de notre nouvel atelier central ! Ces deux équipements modernes sont des outils de travail essentiels à la professionnalisation de nos métiers. Ils offriront de meilleures conditions de travail, un fonctionnement optimisé pour nos équipes et une meilleure qualité de service à nos locataires.

Philippe Bies : Ces décisions importantes sont intervenues au moment où CUS Habitat et Habitation Moderne ont répondu à l'appel de la Ville d'accélérer la production de logements. Elles s'inscrivent aussi dans le contexte de mutation du secteur du logement et de regroupement des bailleurs. Enfin, elles tiennent compte d'une des particularités de CUS Habitat, l'un des derniers bailleurs à disposer d'une régie interne qui fait pleinement partie de son histoire. Pour ces multiples raisons, ces investissements sont à la fois stratégiques car ils créent un levier puissant de construction et de réhabilitation de logements, économiques car ils mutualisent certains moyens, et politiques car ils dotent le territoire de son futur pôle communautaire de l'habitat social.

En cette période de crise, la posture du bailleur social est-elle différente vis-à-vis des demandeurs de logement et des locataires ?

Philippe Bies : Je crois que les bailleurs sociaux ont un rôle « d'amortisseur » de la crise. D'ailleurs CUS Habitat est encore présent dans tous les quartiers populaires, avec pour vocation de favoriser le vivre ensemble et d'offrir un logement à tous.

Côté locataires, CUS Habitat s'est fixé pour priorité en 2012 de traiter différemment les problèmes d'impayés, avec une démarche de prévention et d'accompagnement, qui porte ses fruits. Enfin, pour contenir l'augmentation de la facture logement, CUS Habitat a beaucoup investi dans les travaux qui réduisent les consommations énergétiques et donc les charges.

Bernard Matter : En cette période de crise, notre rôle est, plus que jamais, d'être proche de nos locataires, pour agir rapidement en cas de difficulté. Cet accompagnement nous a aussi permis de limiter l'augmentation des impayés.

En 2012, nous pouvons aussi être fiers d'avoir été l'organisme le plus actif pour répondre aux demandes de logements les plus anciennes et réduire au maximum les délais d'attente des familles les plus en difficulté. Non seulement ces orientations sont sources de mixité, mais elles nous renforcent pleinement dans notre rôle social.

Globalement, comment analysez-vous l'exercice 2012 ?

Bernard Matter : C'est la 4^e année que nous respectons les objectifs fixés par le plan de consolidation. Les résultats 2012 sont conformes à notre feuille de route, avec des effectifs stabilisés, une organisation interne durable et lisible, des statuts clairs pour tous les salariés. Cet aspect humain renforce ma satisfaction, au-delà du seul aspect financier ou technique.

Philippe Bies : 2012 est l'année de la consolidation. L'année où nous avons récolté le fruit des efforts demandés aux locataires et des réformes structurelles mises en œuvre en interne. Les résultats financiers, les chiffres de production et les projets très structurants pour les équipes nous autorisent à regarder l'avenir avec sérénité. La dynamique des équipes, leur adhésion au projet contribuent pleinement à sa concrétisation et à sa réussite. Continuons ensemble sur cette voie !

Faits marquants 2012



ÉVÉNEMENT

16 mars

Visite du quartier de la Meinau en présence de François Hollande.



MARS

Permis de démolir 48 logements du Murhof à la Montagne Verte. Les bâtiments démolis laisseront la place à une opération mixte de **50 logements locatifs** pour CUS Habitat et **20 logements en accession à la propriété**, en partenariat avec un promoteur.



29 mars

Inauguration des 35 premiers logements labellisés BBC place du Schluthfeld à Strasbourg.



JUIN

13^{ème} édition de la **Fête des voisins**. Un rendez-vous annuel marqué par la convivialité, le partage et la découverte.

CHANTIER



1^{er} juin

• Lancement des ordres de services pour la **construction du nouvel atelier central** de CUS Habitat à la Meinau.

20 juin

• Serge Moundounga-Ntsigou est nommé au **Conseil d'administration** en remplacement de Jean-Pierre Deramecourt.

MAI

CHANTIER



24 mai

Début des travaux de construction de la **nouvelle chaufferie de la Meinau**. Cette chaufferie, raccordée au réseau de chaleur de l'**usine d'incinération des ordures ménagères**, desservira à terme 1325 logements.

JUILLET

10 juillet

Renouvellement de la **convention de partenariat** avec le **Conseil Général** en vue du maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap.



13 juillet

À Hautepierre, signature d'une convention avec la CUS pour la **mise en place de conteneurs de tri enterrés**.

QUELQUES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2012



Avril : Réhabilitation de 372 logements Place Buchner-Boulevard Dostoievski à Hautepierre.



Août : Construction de 27 logements collectifs et 12 pavillons individuels rue Coste Bellonte et rue d'Aigurande au Neuhof.



Juin : Rénovation de la crèche Risler au 16-18 avenue Aristide Briand à Neudorf.



Novembre : Construction de 45 logements 16-18 rue du Gal de Gaulle et 2 rue Jean Monnet à Lingolsheim.

OCTOBRE

- 18 octobre : Muriel Klingler est nommée au **Conseil d'administration** en remplacement de Gil Vauquelin.
- Signature de la **charte relative aux antennes relais**.

JUILLET

SEPTEMBRE

SEPTEMBRE



LANCEMENT

10 septembre

Première pierre du futur Pôle de l'Habitat Social, **nouveau siège** de CUS Habitat et Habitation Moderne. Roland Ries, Sénateur-Maire de Strasbourg et Philippe Bies, Président de CUS Habitat, Député du Bas-Rhin, ont officiellement **lancé la construction** en présence de l'ensemble du personnel et des partenaires.

OCTOBRE

NOVEMBRE

NOVEMBRE

19 novembre

Signature du nouveau **protocole d'accord sur la conduite des opérations de réhabilitation** avec les associations représentatives des locataires.



DECEMBRE

DÉCEMBRE

10 décembre

Vente de l'actuel siège de CUS Habitat à la société immobilière du commerce et de l'industrie (groupe ASTRIA), qui projette d'y **aménager des logements sociaux** et la réhabilitation du parking de la rue de Neuchâtel.





Carte d'identité



Le patrimoine à fin 2012

dont **19 989** logements
89 % sur Strasbourg

52 000 personnes logées



Logements neufs livrés **214**

598 logements rénovés
dont **85 %** dans le cadre d'un Plan de Renouvellement Urbain

Logements démolis **114**

80 % de locataires de logements neufs satisfaits de la conception et des équipements

76 % de locataires pensent que les travaux de réhabilitation améliorent leur quotidien

8000 m² de panneaux solaires thermiques

30 % du parc automobile utilise des énergies propres (GNV ou GPL)

4 agences de secteur, antennes de proximité et points relais de proximité

499 agents dont 39 % au siège et 61 % dans les services décentralisés

77 564 interventions réalisées par les services décentralisés

3,4 % de la masse salariale affectée à la formation continue

32 % des heures d'insertion réalisées dans le Bas-Rhin, soit 163 884 heures



7 486 demandes de logements examinées en 2012

1 651 baux signés

dont **38 %** d'attributions au profit de demandes anciennes

A fin 2012, ce sont **5 182 logements** qui ont été traités par CUS Habitat dans le cadre du PRU depuis 2005

120 millions d'euros investis en travaux de construction et de rénovation

- Résultat comptable : 15 643 k€
- Autofinancement net : 11 106 k€
- Potentiel financier : 32 849 k€

Secteur Sud

- Agence Neuhoof
- Antenne Meinau

Secteur Nord

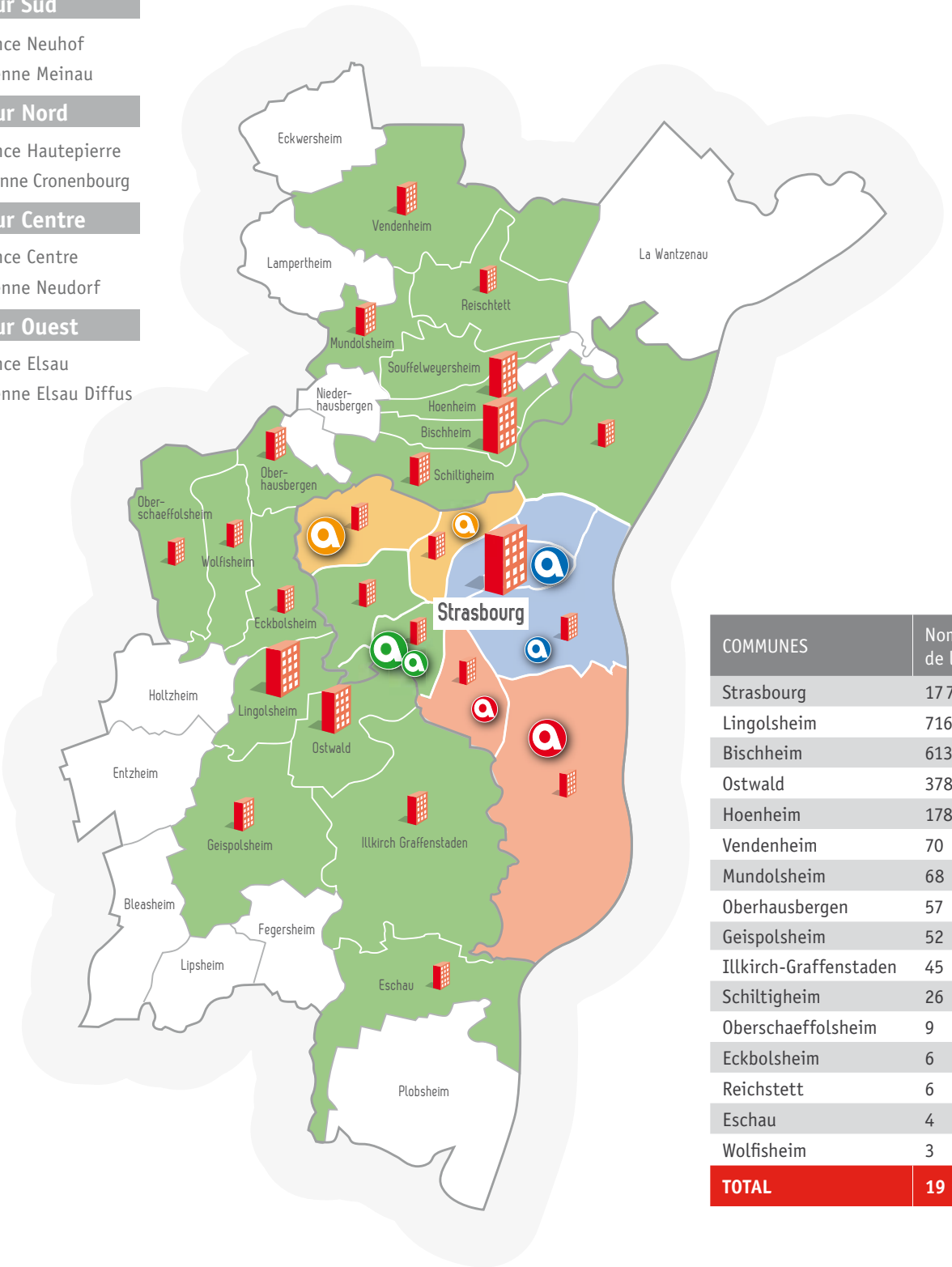
- Agence HautePierre
- Antenne Cronembourg

Secteur Centre

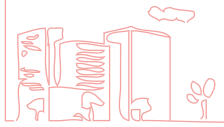
- Agence Centre
- Antenne Neudorf

Secteur Ouest

- Agence Elsau
- Antenne Elsau Diffus



COMMUNES	Nombre de logements
Strasbourg	17 758
Lingolsheim	716
Bischheim	613
Ostwald	378
Hoenheim	178
Vendenheim	70
Mundolsheim	68
Oberhausbergen	57
Geispolsheim	52
Illkirch-Graffenstaden	45
Schiltigheim	26
Oberschaeffolsheim	9
Eckbolsheim	6
Reichstett	6
Eschau	4
Wolfisheim	3
TOTAL	19 989



Mieux connaître CUS Habitat



■ Mathieu Kovacs
Jardinier

« Cette année, j'ai été formé aux gestes et postures de travail, à la sécurité et à l'élagage. J'apprécie d'exercer mon métier dans de bonnes conditions, avec des moyens professionnels ; cela permet de progresser sans cesse. »

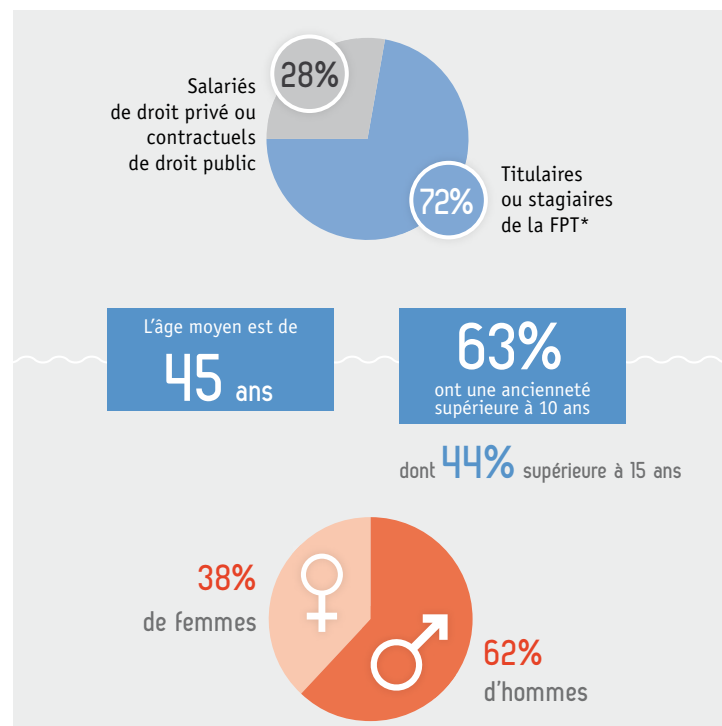
■ Ses hommes et ses femmes



La formation progresse

En 2012, le budget formation se monte à 3,4% de la masse salariale (+0,4% par rapport à 2011).

Un effort particulier a été porté au thème de la sécurité au travail : **293 stagiaires** ont suivi **598 jours** de formation répartis entre la sécurité incendie, la formation de 12 sauveteurs-secouristes du travail et surtout une action de formation sur l'amélioration des gestes et postures de travail, destinée à terme à tous les personnels techniques, pour améliorer leurs conditions de travail.



* Fonction Publique Territoriale

La composition du Conseil d'administration

Collectivité de rattachement CUS
Monsieur Philippe BIES, président du Conseil d'administration
Madame Andrée BUCHMANN
Madame Martine JUNG
Madame Frédérique LOUTREL
Madame Malika SOUCI
Monsieur Syamak AGHABABAEI

Personnalités qualifiées CUS
Monsieur Jean-Bernard DAMBIER
Monsieur Serge MOUNGOUNGA-NTSIGOU
Madame Muriel KLINGLER
Monsieur Claude RATZMANN
Monsieur Eric FULLENWARTH

Elus locaux du ressort de l'office
Monsieur Gilles KAPP
Monsieur Frédéric MARION

Représentants des associations
Madame Corine BARTIER
Monsieur Alphonse PIERRE

Représentant de la CAF
Monsieur Jacques BUISSON

Représentant des collecteurs 1% logement
Monsieur Marc SCHAEFFER

Représentants des locataires
Madame Josiane REIBEL
Madame Suzanne TAZELMATI
Monsieur Raymond HAEFFNER
Monsieur Michel FRIEDRICH

Représentants des syndicats
Monsieur Rémy OSSWALD
Monsieur Marcel WOLFF

Représentant du personnel
Monsieur Jean-Michel MEYER

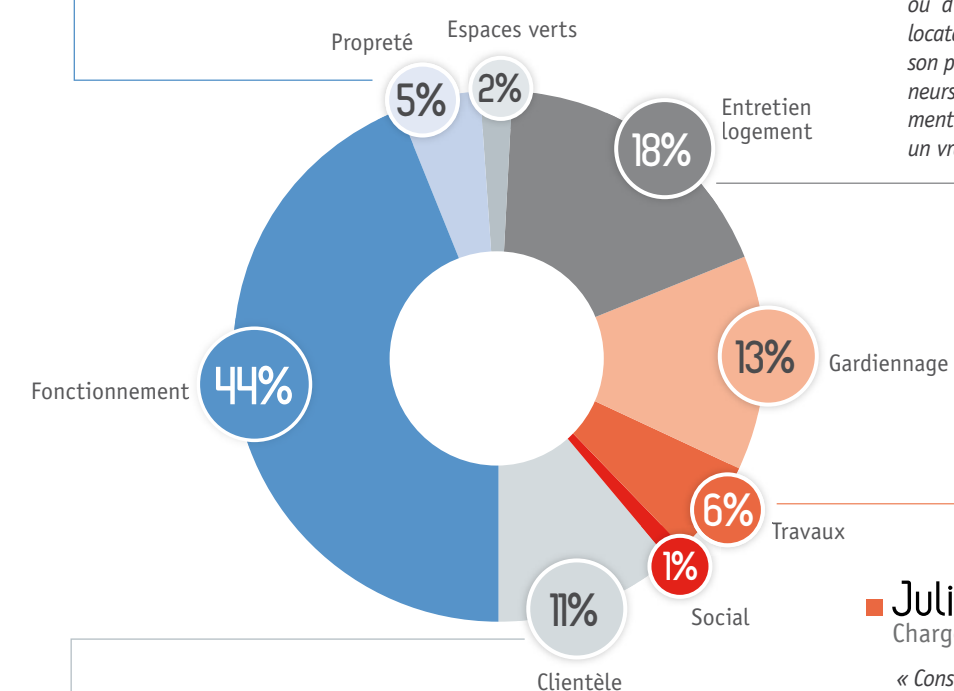
■ La répartition par activité



■ François Griesbach

A la tête de l'équipe propreté du centre ville

« Tous les matins très tôt, je sillonne les rues du centre ville sur mon scooter, pour organiser les interventions d'une équipe de 13 balayeurs et 12 femmes de ménage. Une organisation en voie de disparition, puisque la plupart des bailleurs sociaux sous-traient aujourd'hui ces services. Notre présence sur le terrain nous permet d'intervenir rapidement en cas de dysfonctionnement, c'est un plus pour les locataires. »



■ Malika Omari

Chargée de clientèle à l'agence CUS Habitat de Haute-pierre

« Du fait de la proximité, les gens se confient facilement et me donnent l'occasion de les guider de façon utile : la recherche d'un nouveau logement et le montage du dossier, un délai de paiement en cas de difficulté passagère, l'obtention d'une aide financière ou l'orientation vers une assistante sociale. C'est un métier de contacts et de dialogue avec pour objectifs la satisfaction de la clientèle et la bonne gestion de nos logements. »

■ Fabien Baldensperger Chauffagiste

« Tournée de contrôle des chaufferies principales du secteur, dépannage chez les locataires... Nous sommes mobilisables 7jours/7 en cas de panne de chauffage ou d'eau chaude. Pour les locataires, un bailleur qui a son propre réseau de dépanneurs connaissant parfaitement les équipements, c'est un vrai service ! »



■ Julien Bischoff Chargé d'opérations

« Construction, réhabilitation ou démolition, je manage une dizaine de projets à la fois, à divers stades d'avancement. Je suis beaucoup sur les chantiers pour suivre leur évolution et pour m'assurer de la qualité des travaux et du respect du budget et des délais. »



Être un acteur social responsable



Un acteur économiquement responsable

Premier employeur bas-rhinois de travailleurs en insertion

En 2012, en réalisant 163 884 heures d'insertion, aussi bien en opérations de construction (gros-œuvre, étanchéité, isolation, peinture) qu'en opérations de réhabilitation, CUS Habitat a contribué à **32% des heures d'insertion réalisées dans le Bas-Rhin** !

- Dès les premières conventions ANRU, CUS Habitat a intégré des clauses d'insertion professionnelle dans les critères d'attribution de ses marchés de travaux.
- Très vite, CUS Habitat a étendu ce principe à la majorité des marchés de sous-traitance de services (nettoyage, entretien, espaces verts).

CUS Habitat participe ainsi à l'accès à l'emploi de chômeurs de longue durée, de bénéficiaires du RMI, de jeunes de moins de 25 ans.

Un acteur qui compte dans l'économie locale

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 2012,

83 % des marchés

ont été attribués à des entreprises du Bas-Rhin et 4% à des entreprises du Haut-Rhin.



Le soutien aux associations et la participation à la vie des quartiers

22 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 33 400 €.

Un budget moyen de **1 500 euros** par projet contribue à soutenir des initiatives qui animent les quartiers et participent au bien vivre ensemble.

Promoteur du développement durable

CUS Habitat mène depuis plusieurs années une politique active en faveur du développement durable :

- Par **la qualité environnementale de son patrimoine** : avec la livraison dès 2011 de ses premiers logements basse consommation d'énergie (BBC), l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments réhabilités ou le développement d'un parc de panneaux solaires thermiques de plus de 8000 m².
- Par **l'intégration systématique de critères de développement durable** pour l'attribution de ses marchés tel que l'engagement «chantier propre» sur toutes ses opérations.
- Par **la construction de son atelier central** à la Meinau et de son nouveau siège social selon les normes BBC implanté au sein du nouvel éco-quartier du Heyritz, à proximité immédiate des transports en commun, dans un parc paysager vert.
- Par **ses décisions en faveur des énergies renouvelables** telles que le raccordement de plus de 1300 logements au nouveau réseau de chauffage urbain de la CUS, alimenté par l'énergie issue de l'incinération des ordures ménagères.
- Par **sa participation à une opération pilote** à HautePierre pour encourager le tri sélectif des déchets, grâce à l'implantation de 129 conteneurs enterrés de collecte des déchets, en remplacement des bacs habituels mis à disposition des usagers. Une opération qui concerne 1 759 logements réhabilités et résidentialisés des mailles Jacqueline, Karine et Catherine, pour un coût de 362 526 € à la charge de CUS Habitat.
- Par **son investissement dans un parc automobile** composé à 30 % de véhicules GNV et GPL pour diminuer ses dépenses de carburant et réduire ses émissions de gaz à effet de serre et son engagement dans un Plan de Déplacement Entreprise, qui sera encore renforcé en 2013 pour accompagner les salariés vers l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture.
- Par **l'implication de tous les salariés** au quotidien au tri du papier, à la collecte de piles usagées, à la dématérialisation progressive de l'information...

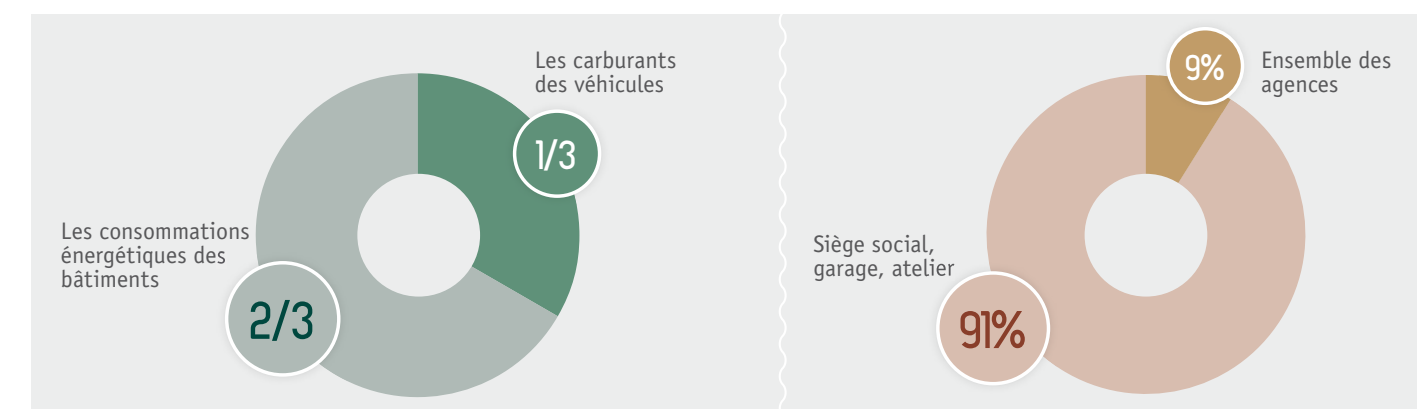


Les enseignements du premier bilan carbone*

Fin 2012, CUS Habitat a publié les résultats de son bilan d'émissions de gaz à effet de serre (GES), conformément à la loi Grenelle II qui rend l'exercice obligatoire pour les entreprises de plus de 500 salariés et les établissements publics de plus de 250 personnes. L'activité des 9 sites de travail (hors patrimoine locatif) a généré l'émission de 670 tonnes équivalent CO₂, soit les émissions annuelles d'un village de 76 habitants.

* Réalisé par Alternative Carbone sur la base des données de l'activité 2011.

Les émissions de GES



La priorité doit se porter sur deux postes énergétiques : les déplacements professionnels et le chauffage du siège, de l'atelier et du garage. Des évolutions notables devraient se concrétiser avec la livraison du nouveau siège social et de l'atelier central classés BBC.

Être un acteur social responsable

« Formation tout au long de la carrière, évolution des compétences, insertion des jeunes et des travailleurs handicapés... Notre mission sociale se poursuit dans notre politique de gestion des ressources humaines. »



Un employeur qui s'engage

Engagé dans un plan de consolidation de son budget, CUS Habitat s'attache à maîtriser sa masse salariale. Mais il doit aussi faire face à de nombreux départs en retraite, et assurer efficacement le transfert de compétences vers les plus jeunes. Développement des compétences, mobilité interne et insertion des jeunes comptent parmi ses priorités d'employeur.

La politique de formation

En 2012

3,4%

de la masse salariale a été affectée à la formation continue

Un chiffre nettement supérieur à l'obligation légale qui prévoit 1,6 % pour les salariés de droit privé et 1 % pour les fonctionnaires.

Dans un secteur en mutation, CUS Habitat considère le développement des compétences comme stratégique pour la réussite de ses projets d'entreprise, pour le renouvellement des compétences et comme une opportunité pour ses salariés d'être acteurs de leur parcours professionnel.



■ Robert Fluck, responsable des espaces verts et Mathieu Kovacs, jardinier

« Ce sont les jardiniers qui ont accueilli parmi les premiers apprentis recrutés par CUS Habitat il y a une dizaine d'années. Je me suis formé pour devenir tuteur, assurer la formation de terrain et transmettre le goût du métier. C'est très motivant pour toute l'équipe de former des jeunes, cela crée une dynamique et permet une remise en question de ses acquis et parfois une remise à niveau de ses connaissances pour rester dans le coup. »

Un employeur ouvert aux jeunes

11 jeunes ont été recrutés en alternance en 2012 à divers niveaux de formation : Bac pro, BTS, DUT, Licence dans le cadre de contrats d'apprentissage ou de professionnalisation.

Ils vont se former à des métiers tels que les travaux paysagers, le secrétariat, l'assistance de gestion PME/PMI, le conseil en économie sociale et familiale, l'informatique, la gestion documentaire, la communication, le management du logement social.

CUS Habitat recourt à des modalités de professionnalisation variées et capables de donner une chance d'insertion et de formation à des jeunes.

En outre, 38 stagiaires et 72 jeunes en contrat d'été et opérations peinture ont été accueillis en 2012.

Ce qu'ils aiment à l'Office :

- " participer activement à la « vie » de l'Office, grâce à la variété des missions et à l'autonomie qui leur est laissée "
- " le contact avec les locataires "
- " la bonne ambiance de travail dans les équipes "
- " la variété des interlocuteurs internes et externes pour mener à bien leurs projets. "

Les emplois d'avenir

Soucieux d'être pleinement acteur de la solidarité nationale, CUS Habitat s'est fixé pour objectif de signer 10 Contrats d'avenir sur 3 ans.

Grâce à un travail partenarial très constructif avec la Mission Locale de Strasbourg, 3 contrats ont été signés à ce jour, pour des emplois en CDI assortis de plan de formation menant à la qualification.



11
apprentis

38
stagiaires

72
contrats d'été jeune





Mieux connaître les locataires



La demande de logement

Notre mission : loger ceux qui ne peuvent trouver à se loger dans les conditions habituelles du marché.
88% de nos locataires ont un revenu inférieur aux plafonds d'éligibilité aux logements sociaux fixés par l'Etat.

21 806

demandes de logements sociaux en stock dans le fichier départemental unique au 31/12/2012

77 %

des demandes départementales concernent le patrimoine de CUS Habitat

De manière générale, les demandeurs ont des ressources financières en baisse : 78% sont sous le seuil d'éligibilité aux plafonds HLM et le nombre de demandeurs hébergés (sans logement propre, fragilisés par un accident de la vie ou une séparation) augmente d'un point par rapport à 2011.

CUS Habitat participe pleinement au fichier partagé de la demande unique, mis en œuvre en avril 2011, avec l'enregistrement de 5 992 demandes.

5 992

demandes enregistrées

Cette mutualisation a atteint ses objectifs de fluidification du parcours résidentiel des demandeurs, et permet à tous les bailleurs sociaux d'avoir accès à un nombre plus important de candidats, avec des profils plus variés. Une transparence qui profite à tous et joue en faveur des secteurs de moindre attractivité.



Le profil des locataires

36 %

familles sans enfant

dont

23 % personnes isolées

13 % couples sans enfants

64 %

familles avec enfants

dont

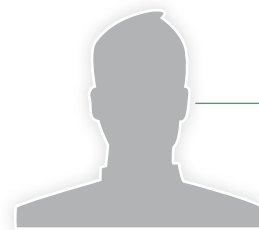
32 % familles monoparentales

32 % couples avec enfants

88 %

ont des ressources

< à 11 650 €* dans le cas d'une personne seule
ou < 22 587 € pour un couple avec 2 enfants.



40 ans

est l'âge moyen du chef de famille

* Revenu fiscal annuel de référence

Une attribution rigoureuse des logements

Des attributions en hausse

21 806

est le nombre de demandes de logement sur le fichier départemental unique en 2012

7 486

dossiers examinés par CUS Habitat, avec les équipes de proximité, selon 3 critères : la localisation souhaitée, l'adéquation typologie de logement et taille de la famille, le taux d'effort

7 391

dossiers complets présentés à la Commission d'Attribution des Logements (CAL) de CUS Habitat

55

Commissions d'Attribution des Logements ont eu lieu en 2012 pour

2 581

logements attribués

La CAL retient 3 candidats par logement, classés par ordre de priorité

4 277

propositions de logements ont été faites

La participation au dispositif hivernal

Comme chaque année, CUS Habitat a participé au dispositif hivernal en faveur des familles sans abri ou mal logées (le 115) en mettant à disposition :

2

logements pour l'Etat

17

logements pour la Ville

30

logements du plan hivernal 2010/2011 ont continué à être gérés par le CCAS pour répondre à la demande de la Ville d'aller au-delà de la période hivernale jusqu'au 31 mars.

L'attribution des logements

1 651

baux ont été signés

34 %

au profit de locataires (mutations)

58 %

au profit de demandeurs externes

8 %

au profit d'associations d'insertion

2 586 candidats

ont refusé la proposition

En moyenne il faut convoquer 3 candidats (1,83 candidats dans le cas d'une demande de mutation et 3,44 candidats pour les demandes externes) pour faire aboutir une proposition.

En 2012, des Commissions d'Attribution des Logements ont été spécialement dédiées à l'attribution des 253 logements neufs.

57 %

ont été attribués à des locataires de CUS Habitat

42 %

à des demandeurs externes

1 %

au profit d'associations d'insertion

Des proportions qui témoignent à la fois de la volonté d'offrir des solutions résidentielles évolutives à nos locataires et d'attirer de nouveaux clients. Dans les programmes neufs, une attention particulière est portée à la mixité sociale.

38 %

des attributions de logements au profit de demandes anciennes

En 2012, un effort particulier a également été apporté au traitement des demandes au délai anormalement élevé (fixé à 24 mois dans le Bas-Rhin). Il se traduit par une hausse significative de 19 à 38 % du total des attributions entre 2011 et 2012.



Accompagner les locataires



■ **Madame K.** locataire à l'Elsau depuis 33 ans ne pouvait plus utiliser sa baignoire depuis quelques années, du fait de ses difficultés de déplacement et de la crainte d'une chute.

« Ma baignoire a été remplacée par une douche plate équipée d'une barre d'appui murale et les volets roulants des portes-fenêtres ont été motorisés. Je suis ravie, ça change tout le confort ! »

Accompagnement social des locataires en difficulté et prévention des impayés

La politique d'accompagnement social des locataires en difficulté de paiement et l'application systématique des procédures de recouvrement a une nouvelle fois porté ses fruits en 2012 : avec un montant total de l'impayé qui est **resté stable** et des impayés en contentieux qui ont diminué de **7,63 %**.

Les contentieux ont diminué de
7,63 % en 2012

En 2012, un important travail a été mené sur les dossiers d'impayés anciens pour diminuer le montant global de cette dette de locataires ayant quitté leur logement CUS Habitat, laissant leur dossier en recouvrement.

La dette des locataires sortis a diminué de
10,63 % en 2012

932 dossiers

La conjoncture de 2012 n'a pas permis l'amélioration de la solvabilité des locataires en impayé de loyer. Une aggravation s'est d'ailleurs ressentie à la rentrée 2012 générant une augmentation de l'impayé naissant (4 455 dossiers) et des impayés en précontentieux + **26 %**.

d'impayés se sont soldés par **546 849,34 €** de fonds en provenance du FSL, un chiffre stable par rapport à 2011.

La prévention des expulsions

Elle s'appuie sur un partenariat efficace des chargés de clientèle de proximité avec tous les services sociaux qui accompagnent ces familles et sur un rapprochement des gestionnaires contentieux avec ces mêmes services pour mener des procédures de pré-contentieux et de contentieux plus fines, plus personnalisées avec un objectif de recouvrement plus efficace et la diminution des impayés.

71 familles ont bénéficié d'un accompagnement spécifique, permettant d'éviter l'expulsion.

Les logements d'insertion

CUS Habitat mène une politique active d'attribution de logements en faveur des associations d'insertion qui viennent en aide aux familles les plus en difficulté : Horizon Amitié, Gala, Foyer Notre-Dame, La Croix-Rouge, CCAS...

Au 31/12/2012, l'Office louait **323 logements à 24 structures**. Il va ainsi au-delà de l'obligation qui lui est fixée par les accords collectifs du Plan Départemental d'action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDLPD) et remplit pleinement le rôle social qui mènera ces locataires à l'autonomie.



L'adaptation des logements aux seniors et personnes handicapées



Adapter le logement pour que les personnes âgées ou en situation de handicap puissent y vivre de façon autonome le plus longtemps possible est un enjeu pour notre société. La loi Handicap de 2005 a fixé à 5% le nombre de logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite dans les constructions neuves. Par convention signée en juillet 2012 avec le Conseil Général du Bas-Rhin (avec effet au 01/01/2013) :

- CUS Habitat s'est engagé à **porter ce chiffre à 10 % dans les constructions neuves sur la période 2013/2015** : 378 logements PMR dans le patrimoine actuel
- CUS Habitat s'est également fixé pour objectif **d'adapter au moins 100 logements par an** sur la même période en réponse aux demandes de locataires. En 2011, 101 nouveaux logements ont été adaptés pour un investissement de 893 222€ (subventionnés à hauteur de 206 058 €). Ils s'ajoutent à plus de 200 logements déjà adaptés depuis 2003. De tels travaux s'élèvent en moyenne à 7 800 € par appartement, subventionnés à hauteur de 40% plafonnés à 2 300 €/logement.

Un nouveau protocole pour bien conduire les réhabilitations

A l'heure où les opérations de réhabilitation concernent 800 à 1000 logements chaque année, CUS Habitat a souhaité renforcer ses engagements de concertation à chacune des étapes de la réhabilitation. Un travail partenarial et constructif avec les associations de locataires de la CSF et de la CNL a permis d'aboutir le 19 novembre dernier, à la **signature d'un nouveau protocole d'accord**. La désignation d'un interlocuteur unique pour toute la durée du chantier et la production de bilans de performances énergétiques après 2 ans de fonctionnement illustrent les engagements de cette démarche.



La concertation locative

Le dialogue avec les associations de locataires est une priorité pour CUS Habitat et le renouvellement du **plan de concertation locative** pour la période 2012/2014 traduit cette relation exemplaire.

Citons :

- **L'ambition de dialogue** entre le bailleur et les représentants des locataires par la mise en place de Conseil de Concertation Locative locaux, en plus du CCL central,
- **la concertation** et la communication renforcées sur les nouveaux projets et la transparence des décisions,
- **la participation** à des groupes de travail communs centrés sur le quotidien des locataires : charges locatives, nettoyage, réclamations, contrat multiservices, offre télévisuelle...

Produire un habitat durable



2012 est marquée par le démarrage du dernier PRU avec le lancement des chantiers de HautePierre.

Une programmation qui valorise le patrimoine

En 2012, 120 millions d'euros d'investissements de construction, réhabilitation et démolition ont été votés par le Conseil d'administration pour faire évoluer le patrimoine de logements de CUS Habitat.

Une production stable de logements neufs

En 2012

L'activité de construction s'est poursuivie sur un rythme de croisière avec la livraison de

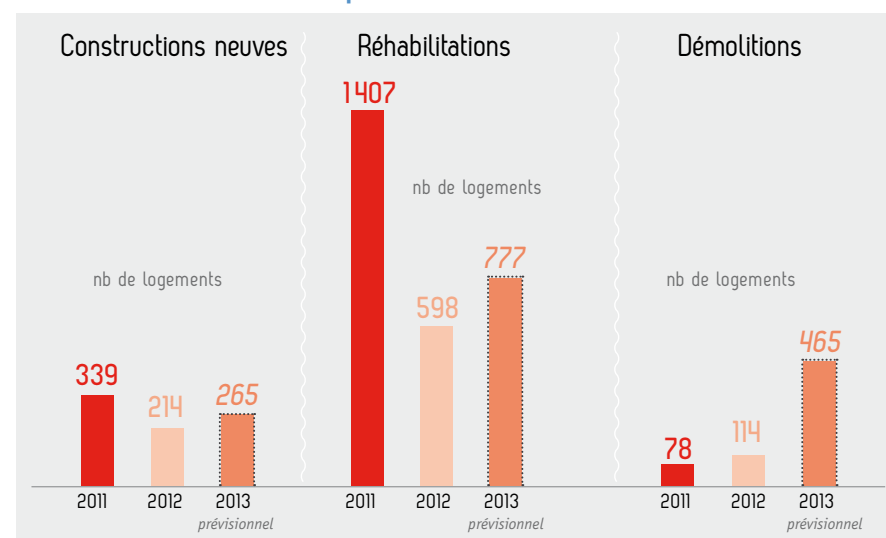
214 logements neufs

La particularité de l'activité réside dans son mode de production puisque c'est la première fois que **l'achat de logements en VEFA représente plus de 40% des opérations** financées par CUS Habitat (15% en 2011).

Des logements achetés clés en main

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) permet à un bailleur social tel CUS Habitat de diversifier et de développer son offre de logements, notamment en centre ville, sur des parcelles très bien situées. L'opération consiste à acheter, sur plan, à un promoteur, un certain nombre d'appartements dans un immeuble en projet, selon un cahier des charges négocié. Le promoteur réalise ainsi l'obligation SRU de 20% de logements sociaux dans toute nouvelle construction, et les locataires de CUS Habitat profitent d'une plus grande mixité sociale.

Evolution de l'activité patrimoine



Mesure de la satisfaction et qualité de service

Après l'enquête globale réalisée fin 2011, CUS Habitat a poursuivi la mesure de la satisfaction de ses locataires, avec deux nouvelles vagues d'enquêtes mesurant le ressenti des locataires ayant emménagé dans des logements neufs, ayant bénéficié d'une réhabilitation, ou relogés en raison de la nécessité de démolir leur immeuble.



80% des locataires qui ont emménagé dans un logement neuf sont satisfaits de sa conception et de son équipement.



92% se sentent bien dans leur nouveau logement.

Les constructions neuves, les réhabilitations et les démolitions



Opérations		Nombre de logements	Date de réception
LINGOLSHEIM	7 rue des Hironnelles	45	Novembre
STRASBOURG ROBERTSAU	Doernelbruck (PRU HautePierre)	12	Juillet
NEUHOF	St Exupery	39	Août
NEUHOF	rue Fonck	8	Décembre
VEFA - LINGOLSHEIM	rue du Lac	20	Février
VEFA - LINGOLSHEIM	rue du Lac	30	Septembre
VEFA	Bruckhof Ilot Nord (PRU Meinau)	39	Décembre
NEUHOF	Ballersdorf Ilot 2	21	Septembre
TOTAL		214 logements livrés en 2012 (dont 41% en VEFA)	

Les réhabilitations et résidentialisations

La plupart des réhabilitations concernent a minima une rénovation de l'enveloppe du bâtiment : son isolation, sa toiture, ses fenêtres. Ces investissements et ces travaux lourds ont aussi pour objectif de maîtriser et réduire les consommations d'énergies, pour faire baisser les charges locatives et répondre aux objectifs du Plan Climat Territorial de réduire de 30% les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergies.

Opérations	Nombre de logements	Date de réception
HAUTEPIERRE - BUCHNER T1	219	Avril
HAUTEPIERRE - BUCHNER T2	153	Avril
MEINAU T4	40	Mai
MEINAU T5	96	Décembre
CENTRE - DIVISION LECLERC	90	Mai
NEUDORF - CRECHE ARISTIDE BRIAND	-	Juin
TOTAL	598 logements réhabilités + 1 crèche à Neudorf	



76% des travaux répondent bien aux besoins des locataires et améliorent leur quotidien.



Efficacité énergétique, externalisation des ordures ménagères, rénovation des parties communes et extérieures, information sur la conduite des travaux enregistrent chacun plus de 70% de satisfaits.

Les démolitions

Opérations	Nombre de logements	Date de réception
CRONENBOURG - GAY LUSSAC	66	Décembre
HAUTEPIERRE - FLAUBERT	25	Octobre
HAUTEPIERRE - RONSARD	23	Juillet
TOTAL	114 logements démolis	

En 2012, l'activité de rénovation urbaine a conduit à la **démolition de 114 logements** (66 à Cronenbourg et 48 à HautePierre). En 2013, elles s'accéléreront fortement avec la démolition en cours ou programmée de 550 logements à HautePierre, à la Meinau, au Neuhoef et à Lingolsheim.



Démolition de 66 logements rue Gay Lussac

Autre tendance forte en matière de réhabilitation : le recours à des entreprises générales de travaux, plutôt que l'attribution de lots séparés. En confiant la maîtrise d'œuvre des travaux de réhabilitation à une entreprise unique, qui sous-traite les différents lots à des entreprises locales, CUS Habitat se met à l'abri d'éventuelles défaillances d'entreprises en crise, évite l'arrêt de chantier en attendant la nouvelle attribution du marché concerné et s'assure du respect des délais de livraison, pour la plus grande satisfaction de ses locataires.

Acteur engagé du PRU



CUS Habitat est le bailleur social alsacien le plus impacté par les opérations de rénovation urbaine définies par l'ANRU, puisqu'elles concernent près du tiers de son patrimoine.

Depuis
2005,

5 182 logements
ont été traités par CUS Habitat
dans le cadre d'un PRU.

A terme, dans la Communauté Urbaine de Strasbourg, ce sont 4 quartiers de Strasbourg, à HautePierre, à la Meinau, au Neuhoef, à Cronembourg et un quartier à Lingolsheim qui bénéficieront de 347 millions d'euros d'investissements de CUS Habitat pour leur rénovation urbaine.

Un budget qui représente

45 %

du coût global des PRU

et **161** opérations
et **8 288** logements



En 2012, les rénovations dans le patrimoine de CUS Habitat ont consisté à réhabiliter **598 logements, dont 85 % dans le cadre d'un PRU**, essentiellement à HautePierre et à la Meinau, qui poursuivent leur mutation.



Détails des programmes traités dans le cadre des conventions de rénovations urbaines dans la plaquette jointe au rapport.



35 % de ces locataires ont été relogés dans des logements neufs, comme



■ **Pascale et son fils** qui ont quitté l'ex-quartier des Hirondelles à Lingolsheim, pour un 3 pièces neuf, rue du Dœrnelbrück à la Robertsau

« J'apprécie le confort et la propreté d'un appartement tout neuf où tout est aménagé de façon très pratique, sans surface inutile, avec une salle de bain vraiment top. On me l'a proposé et conseillé sur plan, je ne regrette pas d'avoir attendu sa livraison ! »

Les autres locataires ont été relogés dans des logements réhabilités, comme



■ **Francine**, à la Krutenau, locataire du même appartement depuis 20 ans.

Racheté au précédent propriétaire par CUS Habitat, il a subi de lourds travaux de rénovation pendant que ses occupants étaient relogés à l'Esplanade.

« J'ai quitté un immeuble vétuste et mal entretenu, un appartement très mal isolé aux plafonds fissurés... J'ai retrouvé mon 3 pièces tout neuf, très bien fini, rénové avec beaucoup de goût. Mon loyer et mes charges sont raisonnables, ce qui me permet de rester dans ce quartier inaccessible à mon budget dans le secteur privé. »

Relogements sur-mesure En 2012

sur les 562 attributions de logements liés à une mutation

39 %

des relogements sont liés à l'ANRU



Une équipe dédiée au relogement

Avec un rythme annuel conséquent d'environ **200 relogements**, CUS Habitat a fait le choix dès 2008 de confier cette mission à une équipe interne.

En 2012, les plannings qui prévoyaient de vider 13 immeubles de leurs occupants, ont été respectés grâce au travail des **5 conseillers** qui ont accompagné 113 familles et organisé 246 déménagements, dont 220 au sein de CUS Habitat.



80% des locataires sont satisfaits de leur relogement et de l'accompagnement individuel de leur dossier.

Un avenir qui se construit aujourd'hui



■ Témoignage d'un locataire d'Hautepierre

« Au début, nous avons eu peur que les loyers augmentent du fait des travaux de réhabilitation, mais au final, grâce à l'isolation et à l'amélioration thermique, nous n'avons plus froid en hiver et nos charges baissent ! »

■ Des normes constructives qui augmentent les coûts de construction

Ces dernières années, budget et programmation ont subi l'influence de plusieurs évolutions réglementaires (Grenelle II et RT 2012, nouvelle réglementation handicap...), auxquelles il faut ajouter, depuis cette année, le durcissement des normes amiante qui a entraîné une forte augmentation (de l'ordre de 50 à 60%) du volume de déchets amiantés à traiter et des délais d'achèvement des travaux de démolition et de réhabilitation.

Une bonne anticipation du montage des opérations de démolition devrait toutefois éviter tout retard pour les démolitions programmées en 2013.

Pour se conformer à la nouvelle réglementation thermique (RT 2012) qui vise à diviser par 3 les consommations énergétiques dans toutes les constructions neuves, CUS Habitat a dû renforcer l'isolation de ses constructions, investir dans des chaudières à condensation, VMC, des doubles vitrages...

Même constat avec l'obligation d'**accessibilité des logements aux personnes handicapées**. Elle génère un surcoût d'environ 10 %, essentiellement lié à l'augmentation de la surface des logements, notamment les couloirs et la salle de bain, pour permettre une circulation en fauteuil.

La Direction Technique du Patrimoine de CUS Habitat a estimé entre

7 et 10 % le surcoût constructif lié à la RT 2012,

dont profiteront pleinement les locataires grâce à la baisse de leurs consommations d'énergies et donc à la maîtrise de leurs charges locatives.

■ Des choix techniques qui profitent aux locataires

Les performances énergétiques

L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, notamment via les réhabilitations, est une ambition phare de CUS Habitat qui s'est fixé pour règle d'obtenir le meilleur ratio efficacité énergétique/coût. Par exemple :

Après la réhabilitation,
535 logements de la Musau sont désormais classés BBC

Les 432 logements réhabilités rue du Champs de Manœuvre qui enregistrent

40 % d'économies en consommation de chauffage après deux hivers de mesure par un gestionnaire énergétique.

OBJECTIF

Gagner **2 classes** (passer de D à B) lors du diagnostic énergétique sur des projets complexes, tels les 712 logements de la cité Rotterdam, dont la réhabilitation est programmée en 2014.



Les bénéfices du programme solaire et thermique

En 2012, grâce à ses investissements dans les énergies renouvelables :

- 8 000 m² de panneaux solaires thermiques ont permis **une économie de**

440 865 €

en faveur de 5 000 locataires

qui profitent de ce système de production d'eau chaude.

- Le parc photovoltaïque, dont l'énergie est revendue à Electricité de Strasbourg, a **généré des recettes de**

89 967 €

(soit 17% de plus que les estimations).

En moyenne, ce sont **45 000 €** qui sont réinvestis chaque année dans le programme « économies d'énergies dans les parties communes » pour l'achat d'ampoules basse consommation, de détecteurs de présence...

■ Des évolutions en phase avec la société

Être vigilant à la paupérisation

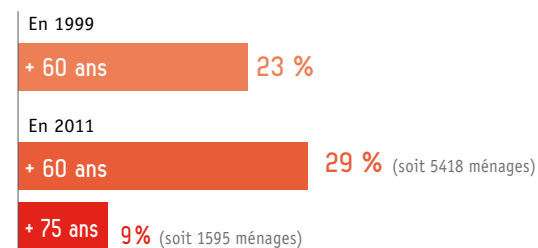
Du fait du poids croissant du logement dans le budget des ménages et de la paupérisation des locataires, CUS Habitat met tout en œuvre pour maîtriser les charges locatives. En plus des investissements en faveur des économies d'énergies et des compteurs individuels, une brochure explicative est envoyée à chaque locataire pour l'aider à comprendre et mesurer l'évolution de ses charges et ses marges d'économie.



Un projet pilote pour une offre télévisuelle groupée

Un groupe de travail mené avec les associations de locataires a réfléchi en 2012 à des alternatives au câble pour la distribution télévisuelle. Il s'agissait d'éviter les pertes d'isolation liées à la fixation en façades de paraboles individuelles et de proposer un accompagnement au choix de la meilleure technologie. Une étude des besoins, menée sur un échantillon de locataires à Hautepierre, a conduit à la mise en place de paraboles collectives et d'une offre de raccordement à une offre télévisuelle groupée sur 1600 premiers logements tests. Si l'expérience est concluante, elle pourra être étendue à d'autres quartiers.

S'adapter au vieillissement des locataires



L'adaptation des logements aux seniors et personnes handicapées contribue au maintien à domicile, grâce à l'aménagement des salles de bain, l'installation de barres d'appui murales ou la motorisation des volets roulants.



Tenir compte de la vie des familles

La typologie des constructions neuves est adaptée à l'évolution des familles, avec une majorité de logements de type 3.

CUS Habitat s'efforce de ne pas diminuer la taille de ses logements pour conserver des surfaces adaptées aux usages de ses locataires. Ainsi, le modèle de la cuisine ouverte a été abandonné au profit d'une cuisine fermée de taille suffisante.



La cuisine "américaine" ou ouverte ne satisfait que 54 % des locataires. Depuis 2012, tous nos logements à partir de 3 pièces sont à nouveau équipés d'une cuisine séparée.

Se mobiliser pour la qualité de service



L'année 2012 a été marquée par une intense collaboration entre les équipes d'architectes et la Direction des Services Décentralisés (DSD) pour ajuster au plus près les caractéristiques techniques du **nouvel atelier** au modes d'organisation des séquences de travail et aux process, conçus en interne, depuis la réorganisation des services en 2010.

Au-delà de nouveaux gains de productivité, cet espace permettra aux agents de CUS Habitat d'exercer leurs missions dans des **conditions de confort, d'ergonomie et de sécurité exemplaires**.

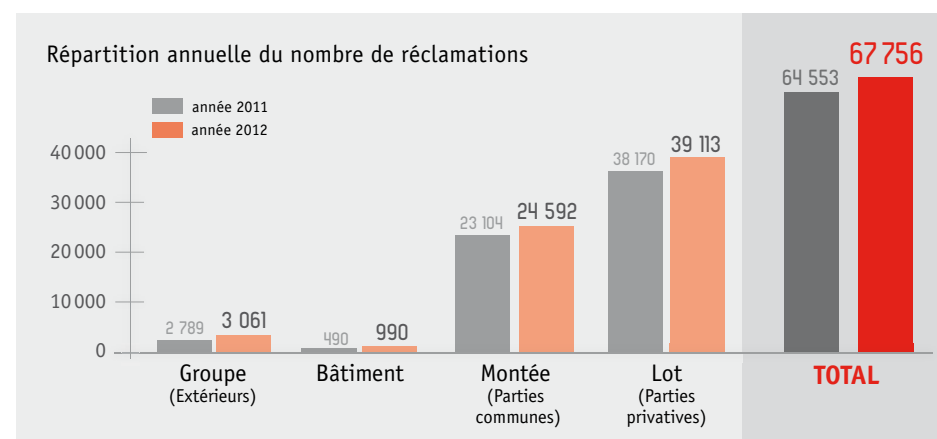


1 000 m² dédiés au stockage de plus de 3 600 références dans le nouvel atelier.

Optimiser le process de maintenance

Pour compléter l'automatisation des séquences de travail débutée en 2010, la DSD a conçu l'architecture d'un **outil nomade** destiné aux chargés de travaux et aux planificateurs. Complété d'une imprimante, il intègre l'ensemble des paramètres qui permettent la création d'un état des lieux de sortie in situ et sa remise au locataire en temps réel, montant des réparations locatives éventuelles y compris. Intégrant l'ensemble des prix marché, il permet également le calcul automatique et précis de la remise en état pour améliorer la qualité des services proposés aux locataires et optimiser les délais d'interventions.

Evolution des réclamations et signalements*

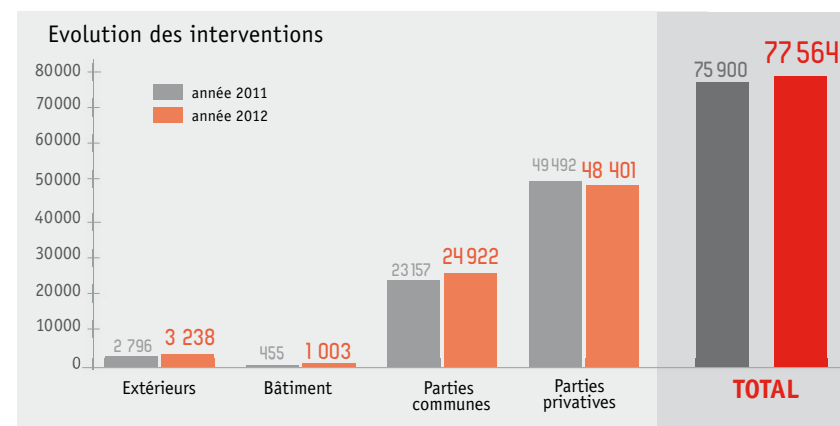


* Les réclamations concernent des demandes d'interventions techniques par CUS Habitat dans les parties communes ou privatives. Dans le cas des signalements, l'intervention de CUS Habitat n'est pas requise mais sa connaissance peut être utile à la gestion de son patrimoine.

Evolution des interventions



En 2012, l'augmentation du nombre d'interventions a été majoritairement absorbée par la **régie interne de CUS Habitat qui a réalisé 80% des interventions**. 18% ont été réalisées suite à un ordre de service à des entreprises extérieures et 2% par des bons sur contrat.



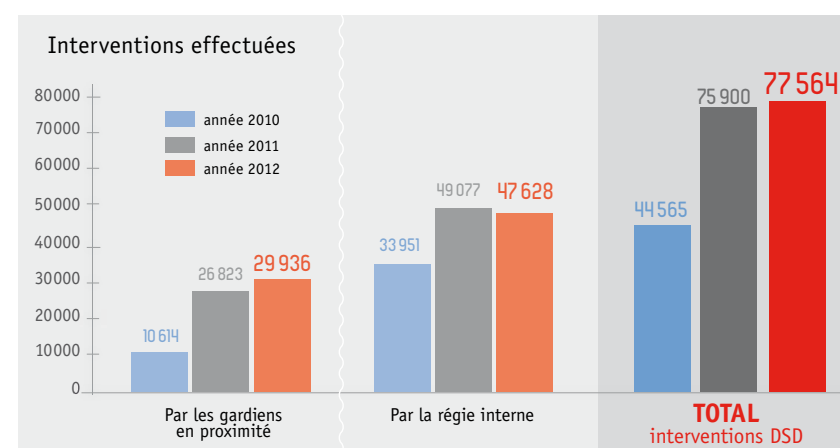
Les réparations locatives

Dans un souci de clarification des interventions, deux guides des réparations locatives ont commencé à être élaborés en 2012 avec l'aval des représentants des locataires pour une mise en application en 2013.

Ils définissent avec précision la nature des réparations locatives prises en charge dans le cadre des contrats « Robinetterie - Plomberie » (obligatoire) ainsi de contrat optionnel « Multiservices ».



Acteurs de la maintenance en interne



Outils de la proximité

Dans le cadre des obligations prévues au contrat de location, l'Office a la volonté d'agir plus efficacement sur les causes des troubles à la tranquillité. C'est dans ce but que la DSD a conçu et adapté des outils destinés aux agents de proximité qui se composent notamment :

- d'un **observatoire des troubles de la tranquillité** qui permet le recensement de la fréquence, de la nature et de la localisation des faits entrée par entrée, bâtiment par bâtiment, zone par zone afin d'apporter des réponses adaptées aux problématiques constatées ;

- d'un **guide de la proximité**, qui répertorie, pour chaque catégorie de troubles, les actions à entreprendre selon des procédures précises qui s'appliquent de manière homogène sur l'ensemble du patrimoine ;
- 12 fiches destinées aux locataires** qui reprennent ces mêmes thématiques du point de vue des droits et des devoirs du locataire et du bailleur. Lesdites fiches comportent de surcroît des informations pratiques.

Le dispositif complet sera opérationnel en mai 2013.

Analyse financière

2012



L'année 2012 confirme le redressement de la structure financière de l'Office, initié depuis 2009.

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 dépense, tels que les frais de gestion et de maintenance qui progressent à nouveau.

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.

Pour la quatrième année consécutive, les mesures exigées dans le protocole de consolidation sont respectées. La structure financière s'améliore et permet dans l'immédiat de continuer la politique d'investissements initiée et définie dans le protocole de consolidation. La vigilance doit être maintenue sur la rationalisation des postes de dépenses.

Zoom sur l'excédent brut d'exploitation (E.B.E.) : indicateur de la performance de l'activité

Progression des loyers (hausse du 1/7/2012 à 2 %) :	+ 2 M€
Elévation des intérêts d'emprunts :	- 1,4 M€
Amortissements locatifs nets des reprises de subventions :	+ 0,1 M€
Progression des dépenses d'exploitations (maintenance, consommations) :	- 1,9 M€
Pertes sur charges locatives :	- 0,7 M€
Diminution de l'E.B.E. :	- 1,9 M€

Les objectifs du plan de consolidation sont atteints mais l'EBE est impacté par la hausse des dépenses de maintenance du patrimoine et des frais de gestion.



Formation du résultat : chiffres clés

	2010 en €	2011 en €	2012 en €	Ecart 2012/2011	
				en €	en %
Loyers	77 648 688	78 625 138	80 650 080	2 024 943	2,6%
Divers recettes	4 481 273	6 229 612	5 707 884	- 521 728	- 8,4%
Recettes	82 129 961	84 854 750	86 357 964	1 503 214	+ 1,8%
Amortissements locatifs et charges financières	- 23 177 428	- 29 221 256	- 30 038 085	- 816 829	26,1%
Perte sur charges locatives	- 4 877	170 725	- 513 078	- 683 802	- 3 600,8%
Marge brute totale	58 947 656	55 804 219	55 806 801	2 583	-5,3%
Subvention gros entretien	160 789	111 977	129 207	17 230	15,4%
Entretien du patrimoine	- 13 598 628	- 13 940 898	- 15 068 013	- 1 127 115	8,1%
Consommation et taxes	- 11 595 265	- 11 876 546	- 12 706 492	- 829 946	7,0%
Charges de personnel	- 18 346 991	- 18 883 649	- 18 847 648	36 001	- 0,2%
Excédent brut d'exploitation	15 567 560 20 % loyers	11 215 103 14 % loyers	9 313 856 12 % loyers	- 1 901 247	- 17,0%
Autres charges et produits d'exploitation	- 2 465 658	- 2 978 707	1 648 354	4 627 061	- 155,34%
Résultat financier	205 514	773 681	1 000 183	226 503	29,28%
Résultat exceptionnel	2 279 759	15 631 370	3 681 258	- 11 950 112	-76,45%
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0	
Résultat comptable	15 587 175 20 % loyers	24 641 447 31 % loyers	15 643 652 19 % loyers	- 8 997 795	- 36,51%

Avec la stagnation de la marge brute, les hausses de la maintenance et des consommations de l'exercice engendrent des tensions sur l'excédent brut d'exploitation, en baisse sensible. Néanmoins, par une reprise importante de provision sur gros entretien et par la récurrence de l'existence d'un résultat exceptionnel adéquat, le résultat comptable reste à un niveau comparable aux exercices précédents (cession de patrimoine neutralisée en 2011).

Analyse financière 2012



La capacité d'autofinancement :
soutenue par le résultat exceptionnel mais proche de 13 % des loyers

	2010 en €	2011 en €	2012 en €	Ecart 2012/2011	
				en €	en %
Excédent brut d'exploitation	15 567 560	11 215 103	9 313 856	- 1 901 247	- 17%
+ Dotation aux amort. locatifs - rep Subv.	13 071 450	16 268 50	16 164 660	- 103 844	- 1%
+/- Autres charges/produits d'exploitation	- 374 381	- 699 276	- 1 399 888	- 700 611	100%
+/- Autres charges/produits financiers	155 406	773 681	1 000 183	226 503	29%
- Remboursement emprunts locatifs	- 16 882 722	- 17 118 93	- 16 505 486	613 445	- 4%
+/- Autres charges/produits exceptionnels	4 771 974	2 805 094	2 532 912	-272 182	- 10%
Autofinancement net	16 309 287	13 244 174	11 106 237	- 2 137 937	- 16%

Potentiel financier à terminaison :
impact de la politique d'investissement massive

	2010 en K€	2011 retraité	2012 retraité	Ecart 2012/2011	
				en K€	en %
Potentiel financier au 31.12.2011	- 12 545	13 172	32 849	19 677	149%
Dépenses restant à régler sur op. terminées non soldées et en cours	98 406	69 591	88 311	18 720	27%
Fonds restant à encaisser sur op. terminées non soldées et en cours	87 719	61 283	69 917	8 634	14%
Subventions d'investissement à recevoir	31 941	23 592	23 817	225	1%
Potentiel financier à terminaison	8 709	28 456	38 272	9 816	34%

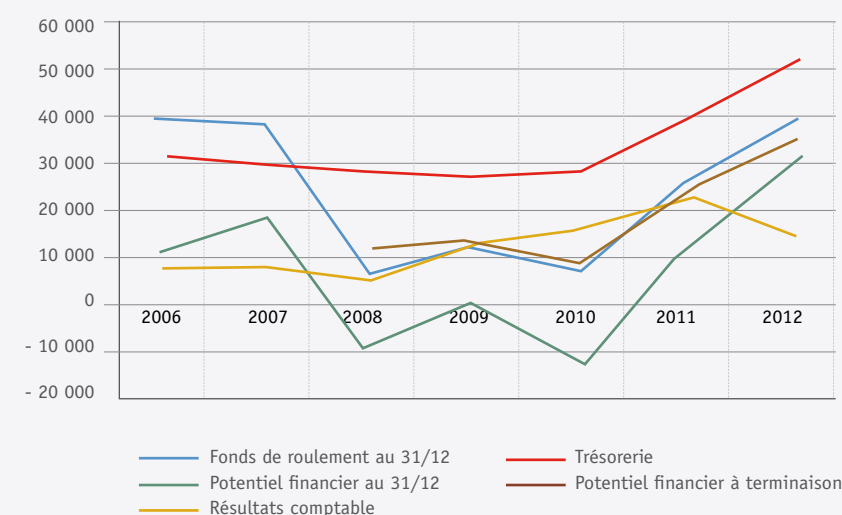
Le potentiel financier au 31/12/2012 évolue de quasi 1000€/logt. A terminaison, cette progression est d'ores et déjà consommée dans la programmation. L'injection de fonds propres dans les opérations d'investissement reste encadrée par le protocole de consolidation.

Structure du bilan au 31/12/2012 :
la poursuite du redressement

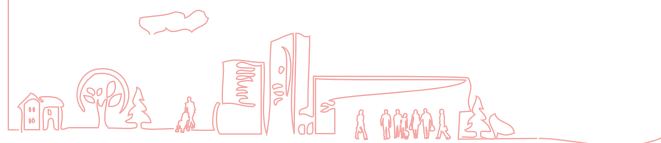
ACTIF en K€	2010	2011 retraité	2012 retraité	PASSIF en K€	2010	2011 retraité	2012 retraité
Actif immobilisé	476 298	519 724	568 683	Fonds propres et assimilés	220 679	250 648	276 306
				Capitaux empruntés	261 548	301 158	340 383
				FONDS DE ROULEMENT	5 929	32 083	48 006
Actif circulant	59 420	66 406	60 550	Dettes court terme	80 359	75 463	66 400
Besoin en fonds de roulement	- 20 940	- 9 056	- 5 851				
TRESORERIE POSITIVE	26 869	41 139	53 857				

- **Fonds de roulement :**
Après retraitement du solde à payer de 12,6 M€ pour l'acquisition du groupe Pranard, le fonds de roulement progresse fortement (+16 M€).
Les ressources permanentes sont abondées de 65 M€ alors que les investissements nets d'amortissements n'évoluent que de 49 M€.
- **Besoin en fonds de roulement :**
Le cycle d'exploitation ne génère que peu de ressources, basées principalement sur le long terme.
- **Trésorerie :**
Trésorerie bonifiée par l'encaissement de 22 M€ de la cession de patrimoine destiné aux réinvestissements.

Synthèse par graphique : évolution des ratios en K€



Perspectives 2013



Un nouveau siège, partagé avec Habitation Moderne, concrétisera le nouveau Pôle de l'habitat social strasbourgeois

Dans le futur éco-quartier du « Heyritz » en plein développement, à proximité immédiate du centre administratif, des transports en commun et du futur siège de la CAF, le nouveau siège de CUS Habitat contribuera dès sa livraison, à l'automne 2013, à créer un véritable pôle de services dédié au logement.



Ce bâtiment sera emblématique de la qualité des constructions neuves de CUS Habitat, réalisé selon les normes BBC tertiaire et conforme au cahier des charges imposé à cet éco-quartier. 50% de sa chaleur sera produite par une pompe à chaleur puisant ses calories dans la nappe phréatique, l'éclairage naturel des bureaux est optimal et complété par des luminaires à économie d'énergie. Dans ce quartier essentiellement piéton, un patio paysager, 238 arceaux de stationnement vélo et un parc de stationnement en silo pour les véhicules réservent une belle place aux espaces verts.

Courant août 2013, le nouvel atelier central, construit rue de la Plaine des Bouchers à la Meinau, livrera ses 3 850 m² d'espaces de travail en 3 bâtiments.



Ces deux projets, siège et atelier, s'inscrivent parfaitement dans la politique de développement durable de CUS Habitat, avec une qualité de construction et des équipements capables d'une gestion économe de l'énergie et respectueuse de l'environnement.

Construit selon des normes de qualité environnementale, plus moderne, mieux équipé, plus fonctionnel, il accueillera 171 agents actuellement répartis sur plusieurs sites, des zones de stockage ainsi que le matériel roulant jusqu'alors dispersés en différents points de la CUS.

Un équipement qui améliorera la synergie entre les différents métiers qui concourent à la remise en état des logements, la maintenance et l'entretien des bâtiments pour toujours plus de services rendus aux locataires.



Un nouvel ensemble de logements sociaux est d'ores et déjà programmé sur l'espace libéré par les anciens ateliers, rue de Péronne, près de la cité Rotterdam.

90^e anniversaire



L'année 2013 marque les 90 ans de la création de CUS Habitat. Un anniversaire qui coïncide avec l'organisation, en juin, de la première semaine nationale des HLM, organisée par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) pour valoriser le logement social. CUS Habitat profite de cette démarche pour mettre en valeur son patrimoine, son histoire et son personnel.

Des expositions photos sont organisées, dans toutes les agences et antennes de CUS Habitat, de juin à novembre 2013 et trois journées "découverte" invitent les locataires à mieux connaître toutes les étapes de construction d'un immeuble, à s'initier au jardinage et au fleurissement des logements avec l'équipe des jardiniers ou à visiter, avec des spécialistes des questions d'énergie, les toits de la Musau et leur installation de panneaux solaires thermiques.

Neuhof, Meinau, Elsau et l'énergie renouvelable

Dès l'hiver 2013, ce sont 6 000 logements CUS Habitat qui seront chauffés et alimentés en eau chaude grâce à l'énergie générée par l'incinération des déchets ménagers du Rohrschollen. Le raccordement des chaufferies de Cherbourg au Neuhof et de la nouvelle chaufferie de la Meinau aux réseaux de chauffage urbain de la Communauté Urbaine de Strasbourg laisse espérer une économie de 30% sur la facture chauffage des locataires et ce sont 18 000 tonnes de CO₂ chaque année qui ne seront pas rejetées dans l'atmosphère.

La baisse des subventions pèsera sur l'équilibre des futures opérations

La baisse programmée

- des subventions ANRU dont les programmes seront achevés fin 2015,
- des financements de droit commun (collectivités) : diminution des subventions de 100 à 30 €/m² au 1/1/2013 du fait de la nouvelle réglementation thermique,
- des aides à la pierre (10 500 € pour le logement classés PLAI, fin des subventions pour les logements classés +) pèseront sur l'équilibre financier des futures opérations, sans que le rythme de programmation ne baisse. Cela sera compensé par le recours à plus de fonds propres et plus d'emprunts.

Quelques programmes de 2013



En 2013, les travaux de rénovation du patrimoine investissent les quartiers proches du centre ville, avec la réhabilitation des 712 logements de la cité Rotterdam et son objectif ambitieux d'amélioration énergétique, celle des 334 logements de la cité Risler à Neudorf ou des 110 logements Quai des Alpes.





1, rue de Genève
CS 80 250
67006 Strasbourg Cedex
www.cushabitat.fr

