

# rapport annuel

2015  
de CUS Habitat

## Des expertises au service de l'habitat local

ÉTUDIER • CONCEVOIR  
RÉALISER • LOGER  
ENTRETENIR • S'INVESTIR  
S'ENGAGER • FINANCER



Office Public de l'Habitat  
de l'Eurométropole de Strasbourg

## Philippe BIES

Président de CUS Habitat,  
Député du Bas-Rhin

“ Volonté, innovation  
et solidarité : 3 valeurs qui  
animent notre métier de  
faciliter l'accès au logement  
pour tous ! ”



### QUELS REGARDS PORTEZ-VOUS SUR L'EXERCICE 2015 DE CUS HABITAT ?

**Philippe Bies :** 2015 est vraiment l'année de la consolidation, avec la sortie du plan de redressement qui a permis de retrouver une situation financière saine, et l'achèvement de la modernisation des outils de travail. Humainement, c'est aussi une page qui se tourne, avec l'arrivée programmée d'une nouvelle direction de l'Office et de nouvelles orientations qui se dessinent en termes d'organisation, de diversification de l'activité et de mutualisation renforcée avec Habitation moderne.

**Jean-Bernard Dambier :** 2015 est une année de passage de relais avec Bernard Matter à la direction de CUS Habitat. Les changements ont été préparés de longue date et tout s'est déroulé naturellement. Aujourd'hui, je suis heureux que mon arrivée incarne le début d'une nouvelle ère. J'ai très envie d'être le moteur d'ambitions fortes portées par tout un collectif.

### QUELS SONT LES ENJEUX QUI SE DESSINENT POUR LES ANNÉES À VENIR ?

**Philippe Bies :** Comme tout bailleur social, nous devons être attentifs à notre situation financière, poursuivre notre engagement dans la rénovation urbaine avec le NPNRU et la quête de nouvelles sources de financement. Le modèle économique du logement social change et demain, il nous faudra faire davantage et faire mieux, mais en le finançant différemment. En créant par exemple OPIDIA, un nouvel opérateur immobilier d'accession sociale, nous avons engagé une diversification de nos activités et de nos partenariats.

**Jean-Bernard Dambier :** Développer des opérations d'aménagement est une autre piste de diversification possible avec, par exemple, l'étude que nous menons actuellement sur le secteur Képler, à Cronembourg, pour vendre certaines parcelles à des promoteurs et en urbaniser d'autres nous-mêmes.





## Jean-Bernard DAMBIER

Directeur Général  
de CUS Habitat

“Qualité de service, engagement et sens : voilà ce qui anime nos collaborateurs et notre position de chef de file du logement social de l’Eurométropole de Strasbourg.”

### QUELS SONT LES ATOUTS DE CUS HABITAT POUR RÉPONDRE À CES ÉVOLUTIONS ?

**Jean-Bernard Dambier :** Ils sont nombreux et je retiens d’abord les hommes et les femmes de l’entreprise. Je découvre des équipes expertes dans leurs domaines, qui ont envie de bien faire et partagent une véritable envie de faire avancer CUS Habitat. Les équipes sont engagées, que ce soit pour développer la maîtrise d’ouvrage, des activités innovantes ou en termes de réactivité, notamment des équipes de la régie et de la proximité... Mon ambition, c’est de faire travailler tout le monde en cohérence et en synergie. Le projet d’entreprise, que nous élaborons actuellement de façon très collaborative, va nous aider à définir les valeurs qui nous animent et à affirmer le sens de nos missions. Maintenant que les questions financières sont stabilisées, nous pouvons travailler à une mobilisation de tous autour d’un projet d’entreprise clair et lisible pour les années à venir.

### QUELLES SONT LES PRIORITÉS DE CUS HABITAT POUR 2016 ?

**Philippe Bies :** Nous devons encore moderniser nos pratiques et progresser en termes de qualité. Nous nous sommes beaucoup investis dans la production, que ce soit en réhabilitation ou en rénovation urbaine, nous devons maintenant nous concentrer sur la qualité de la relation avec nos locataires.

Nous devons également améliorer encore notre politique d’attribution, qui fait partie du service rendu aux locataires. Nous le ferons en lien avec nos partenaires, avec la collectivité et avec les autres bailleurs, dans le cadre notamment de la conférence intercommunale du logement. En 2016, nous serons plus offensifs, car nous devons être la locomotive au niveau de l’Eurométropole.

**Jean-Bernard Dambier :** C’est vrai, qu’avec le Pôle de l’habitat social et le travail partenarial entre CUS Habitat et Habitation moderne, nous pouvons exercer un rôle important en tant qu’acteur local et chef de file du logement social. Nous devons donner une visibilité plus importante à nos actions et jouer notre rôle de leader pour accentuer l’effet d’entraînement et d’innovation en matière de logement social. Cela passera par plus d’ouverture sur la ville et plus de pédagogie vis-à-vis de nos concitoyens. Nous sommes très motivés pour évoluer dans cette direction qui profitera à tous.



**CONCEPTION-RÉDACTION**

Service communication CUS Habitat  
communication@cushabitat.fr  
Corinne MAIX

**CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE**  
Citeasen**IMPRESSION**

Valblor-groupe Graphique F-67 Illkirch - 15031185

**CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES**

Service communication CUS Habitat  
Geneviève ENGEL  
Fotolia

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

## SOMMAIRE



7

### ÉTUDIER ET CONCEVOIR

Concevoir un habitat accessible à tous



13

### RÉALISER

Une offre de logements de qualité



23

### LOGER

Loger et accompagner le parcours résidentiel



29

### ENTRETENIR

Agir pour la qualité des interventions de terrain



34

### S'INVESTIR

Mobiliser des ressources humaines à fortes compétences



39

### S'ENGAGER

Être un acteur responsable du développement durable



43

### FINANCER

Gérer avec rigueur un ambitieux programme d'investissements



47

NOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION  
ET NOTRE ORGANISATION



## Concevoir un habitat accessible à tous

Pour accompagner les changements de la société et les évolutions de l'agglomération strasbourgeoise, CUS Habitat conçoit des logements à loyers modérés, capables de répondre aux besoins des communes et des locataires. Encadrée par des financements, des budgets et des normes de plus en plus exigeantes, cette conception a su trouver dans le choix des lieux d'implantation, dans les formes d'habitat et les choix constructifs, une vraie créativité et diversité.

**50,77**  
millions d'€

investis en 2015 pour construire et réhabiliter

**113**  
dossiers

dossiers de financement (ANRU et droit commun) ont été déposés pour subventionner 15 844 000 d'€ d'investissement pour la programmation 2015.

**15**  
millions d'€

**25**  
ordres de services

représentant un volume de 3 041 logements neufs et réhabilités



## ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE L'EUROMÉTROPOLE

Premier bailleur de l'Eurométropole de Strasbourg, CUS Habitat inscrit ses programmes immobiliers en cohérence, avec les grands projets d'aménagement de l'Eurométropole, comme le long de l'axe Strasbourg-Kehl, et avec l'évolution de l'urbanisation en deuxième couronne de Strasbourg. Elle construit également au rythme soutenu d'environ 250 logements par an, pour répondre aux évolutions démographiques et économiques de l'agglomération strasbourgeoise.



### Quand la VEFA favorise la mixité

La Vente en l'État Futur d'achèvement (VEFA) consiste à acheter sur plan à un promoteur, un certain nombre d'appartements dans un immeuble en projet. Ces opérations clés en mains permettent à un bailleur social tel que CUS Habitat de diversifier et de développer son offre de logements, notamment sur l'axe Strasbourg-Kehl sur des parcelles très bien situées, et aux locataires de profiter d'une plus grande mixité sociale.

## DONNER LA PRIORITÉ À LA QUALITÉ DE VIE DES LOCATAIRES



Les programmes « nouvelle génération » conçus par CUS Habitat n'ont rien à envier aux promoteurs privés. Si leur conception optimise les coûts pour respecter des impératifs de loyer modéré, la priorité est donnée à la qualité de vie dans les logements.

Des programmes à taille humaine bien intégrés dans leur environnement, des logements fonctionnels et bien équipés, le plus souvent dotés de balcons, de terrasses ou de jardins, des innovations thermiques pour des charges maîtrisées... autant de réponses aux attentes actuelles et aux modes de vie des locataires.



### Transformer les exigences éco-responsables en atout

Des premiers programmes BBC en 2011, à l'exploitation pionnière d'un parc solaire pour la production d'eau chaude sanitaire, en passant par le choix de matériaux pérennes... depuis plusieurs années déjà, CUS Habitat construit de façon éco-responsable au bénéfice direct des locataires qui profitent de charges réduites.

En privilégiant également, pour ses nouveaux programmes, des architectures variées, bien intégrées dans leur environnement, ou en reconstruisant sur des parcelles de foncier libérées, CUS Habitat fait également le choix d'une politique immobilière et foncière responsable. Enfin, grâce à la rénovation de son patrimoine le plus énergivore, à grands renforts de travaux d'isolation, de systèmes de ventilation et de nouveaux réseaux de production de chauffage, le bailleur strasbourgeois participe également à la diminution de l'impact sur l'environnement.

#### Les répartiteurs de frais de chauffage

Dans un immeuble chauffé collectivement, le partage de la facture se fait généralement selon la surface de l'appartement. Cependant les consommations de chauffage diffèrent d'un logement à l'autre.

Cette facturation n'est pas toujours adéquate et peut être propice au gaspillage car il est difficile de faire le lien entre sa consommation quotidienne et sa facture en euros.

La répartition des frais de chauffage permet de prendre conscience de ses dépenses énergétiques en payant ce que l'on consomme et d'adapter ainsi sa consommation.

**En 2015, CUS Habitat a finalisé son programme de remplacement des répartiteurs de frais de chauffage (RFC) initié en 2014.**

Ce programme prévoyait le remplacement de 66 831 répartiteurs dont 20 144 ont été changés en 2015.

#### Qu'est ce que la télérelève ?

La télérelève des compteurs permet d'obtenir le relevé de consommation sans avoir besoin d'accéder directement au compteur. Il n'est plus nécessaire d'entrer dans les logements, ce qui facilite le travail de relève et est un réel confort pour les locataires.

## Le premier programme de logements sociaux à Niederhausbergen

Cette construction de logements locatifs sociaux, initiée par la municipalité de Niederhausbergen et confiée à CUS Habitat, résulte d'une démarche volontaire de la commune, non soumise aux obligations de la loi SRU. Cette première réalisation à Niederhausbergen permet à CUS Habitat de développer son offre dans une 18<sup>e</sup> commune de l'Eurométropole.

Ce programme de 14 logements, composé de 3 ailes en forme de « U » rappelle la configuration traditionnelle des cours de ferme et se fond parfaitement avec la continuité urbaine du village et de la mairie voisine. Avec ses logements du T2 au T4, ses prestations et ses surfaces au-dessus des standards du privé, son chauffage collectif et ses panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, « Le 1875 » affiche pour objectif premier de répondre aux attentes de jeunes et d'aînés qui vivent dans le village et souhaitent y rester.

*Niederhausbergen - rue de Hoenheim  
Weber et Keiling architectes*



## Une qualité de vie résidentielle avec le programme Pass'III

Avec seulement 6 étages, ces trois nouveaux immeubles, de 20 à 29 logements, affichent une belle architecture contemporaine, de grandes terrasses et des espaces extérieurs verdoyants, à l'instar des plus prisés des programmes de promoteurs. Côté équipements la qualité de vie est également résidentielle avec parking souterrain, contrôle d'accès par vidéophonie, télésurveillance... Enfin, pour le confort, ses solutions de chauffage et de production d'eau chaude permettent d'atteindre la norme BBC Effinergie + et la certification Habitat et Environnement. L'ensemble est situé dans un environnement agréable au bord de l'III.



Strasbourg Meinau - rue du Kritt  
OSLO Architectes



## De hauts standards environnementaux

Avec ces 42 nouveaux logements, du 3 au 5 pièces, à deux pas du Baggersee, CUS Habitat a amorcé l'urbanisation d'une zone encore vierge dans le quartier de la Meinau. D'une hauteur limitée à 3 étages + attique, ces deux immeubles à l'architecture sobre sont implantés en T pour profiter d'un ensoleillement maximum.

Construits en matériaux durables, selon des contraintes exigeantes d'efficacité énergétique, ils bénéficient des certifications Habitat et Environnement Option BBC Effinergie et H&E Performance. De larges terrasses aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, une excellente exposition au soleil de chaque appartement, de nombreuses surfaces annexes (caves, celliers, séchoirs, balcons) complètent la satisfaction des locataires.

Strasbourg Montagne Verte - 11/13/15 rue de l'Elmerforst  
THALES Architectes



“ CUS Habitat s'est doté en 2013 d'un plan de programmation jusqu'en 2025 qui prévoit : la construction de 250 logements neufs par an, 900 réhabilitations et 200 démolitions. ”

## DÉVELOPPER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

En 2015, CUS Habitat, Habitation moderne et Pierres & Territoires ont créé ensemble une nouvelle structure immobilière **pour proposer une offre d'accession sociale à prix maîtrisés sur l'agglomération strasbourgeoise**. Cette Société Civile Immobilière, baptisée OPIDIA, qui regroupe une SEM, un OPH et une SA est une première française. **En proposant 40 à 60 logements neufs chaque année**, OPIDIA propose un vrai parcours résidentiel aux locataires de CUS Habitat et d'Habitation moderne qui pourront acheter dans des conditions privilégiées et sécurisées, grâce au prêt social location-accession, qui garantit le rachat du bien et le relogement en cas de difficulté des futurs acquéreurs.

En 2015, deux premiers programmes ont été portés à l'étude : le Victoria, programme de 13 logements, à Mittelhausbergen et le Jouvence, programme de 40 logements, avenue de Normandie à la Meinau, pour une commercialisation courant 2016.



Le « Victoria » - Mittelhausbergen



En matière de foncier, l'Eurométropole de Strasbourg est un terrain très concurrentiel. Notre stratégie foncière consiste à vendre des terrains dans les Quartiers Prioritaires de la Ville, où il n'est plus possible de construire des logements sociaux, à se développer en seconde couronne avec des opérations de volume limité, et à prospecter sur les secteurs carencés. Avec le Pôle de l'habitat social, nous avons développé des partenariats étroits qui nous permettent d'être bien informés, de revendiquer une présence importante dans des nouveaux quartiers tels que le Projet des deux Rives, mais aussi d'être régulièrement sollicités par les aménageurs qui répondent à des appels à projets importants. En 2015, nous avons remporté avec Adim Est l'aménagement de l'îlot Saint-Urbain (ZAC Étoile), et plus récemment celui de la friche de l'ancien centre de tri postal de Schiltigheim avec Nexity... Le contexte nous est favorable avec l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme métropolitain et son pourcentage imposé de logements sociaux. Et en tant que bailleur historique, nous sommes reconnus pour notre savoir-faire, notre organisation, notre engagement aux côtés de l'Eurométropole, notre capacité de développement et de réhabilitation. Nous sommes aujourd'hui un acteur incontournable pour réaliser toute une palette de logements, qui vont du logement très social à l'accession sociale.

**Evelyne Bronner,**  
Responsable des projets et de la programmation



Devenez **propriétaire** en toute sérénité

# Une offre de logements de qualité

Premier bailleur de l'Eurométropole, CUS Habitat a pour missions de produire des logements neufs et de moderniser son patrimoine existant pour proposer aux locataires des logements à loyers modérés de qualité. En construisant un habitat collectif à taille humaine, en rénovant son patrimoine, en améliorant le cadre de vie des habitants dans les quartiers, CUS Habitat se projette vers l'avenir, sans tourner le dos à ses 90 ans d'histoire.



225

logements neufs  
livrés

10

logements  
démolis

110

logements  
réhabilités

783

logements  
résidentialisés



## CONSTRUIRE CHAQUE ANNÉE PLUS DE 200 LOGEMENTS NEUFS

La construction de logements neufs est restée soutenue avec la livraison de 225 logements neufs. L'année 2015 marque un retour de la prédominance des opérations en maîtrise d'ouvrage directe (62 % - 139 logements) sur les Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

OPÉRATIONS	LOGEMENTS	LIVRAISON
Acquisition - Amélioration - STRASBOURG NEUHOF - 45 ALLÉE REUSS	1	février 2015
Acquisition - Amélioration - STRASBOURG CENTRE GARE - 9 RUE DE WASSELONNE	9	mars 2015
Acquisition - Amélioration - STRASBOURG KOENIGSHOFFEN - 34a RUE DE LA CHARMILLE	1	avril 2015
Vente en état futur d'achèvement - LINGOLSHEIM - 5-9 RUE OLYMPE DE GOUGES	40	mai 2015
Vente en état futur d'achèvement - STRASBOURG CRONENBOURG - 15 RUE DU LOESS	11	juin 2015
Construction neuve - LINGOLSHEIM - RUE DE DACHSTEIN	16	juin 2015
Construction neuve - STRASBOURG MONTAGNE VERTE - RUE DE SALM - RUE DE L'ELMERFORST	50	juillet 2015
Construction neuve - STRASBOURG MEINAU - RUE DU KRITT	42	juillet 2015
Vente en état futur d'achèvement - LINGOLSHEIM - RUE DU POITOU	15	septembre 2015
Construction neuve - STRASBOURG MONTAGNE VERTE - RUE DE SALM - RUE DE L'ELMERFORST	20	octobre 2015
Vente en état futur d'achèvement - VENDENHEIM - ROUTE DE BRUMATH	5	novembre 2015
Vente en état futur d'achèvement - LINGOLSHEIM - RUE TIERGAERTEL	15	novembre 2015
<b>TOTAL</b>	<b>225</b>	

## MODERNISER LE PATRIMOINE EXISTANT

Seuls 10 logements ont été démolis en 2015, au Neuhof, au 13 rue Marschallhof et 110 logements réhabilités, après la fin d'opérations importantes en 2014.

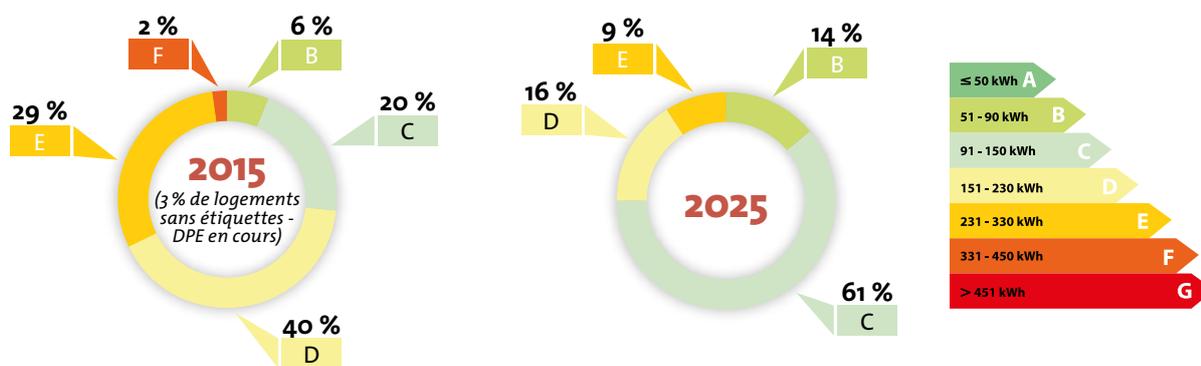
OPÉRATIONS	LOGEMENTS	LIVRAISON
STRASBOURG NEUHOF - RUE DE BRANTOME	91	février 2015
STRASBOURG CRONENBOURG - 7 RUE DU KRONTHAL	3	avril 2015
STRASBOURG HAUTEPIERRE - 6 TOITURES	/	mai 2015
STRASBOURG NEUHOF - 101/103 AVENUE DU NEUHOF	16	juin 2015
<b>TOTAL</b>	<b>110</b>	

Les opérations de réhabilitation concernent principalement des travaux liés aux économies d'énergie. Les diagnostics de performance énergétique réalisés sur l'ensemble du patrimoine, ont permis à CUS Habitat de fixer ses priorités en termes de bâtiments à rénover et de travaux à réaliser. Les plus efficaces concernent :

- Les travaux d'isolation extérieure du bâtiment (façades, planchers, toitures).

- La ventilation des logements pour évacuer l'humidité dans les logements.
- La modernisation des sources de production de chauffage favorisant les énergies renouvelables (chaudières gaz à condensation, chaufferies collectives remises à neuf, chaufferie bois ou biomasse, pompes à chaleur).

### Niveau de performance énergétique des bâtiments



“ L'ambition pour 2025 : atteindre des niveaux de performance au moins égaux à C dans la majorité du patrimoine. ”



### Toujours plus d'économies d'énergie

Grâce aux constructions neuves, conformes aux normes de la RT2012, et aux efforts de rénovation du patrimoine le plus énergivore, CUS Habitat fait progresser chaque année le niveau de

performance énergétique globale de son parc de logements. À la clé : la maîtrise des charges, la réduction de la fracture énergétique et la lutte contre le réchauffement climatique.

**Les opérations de résidentialisation** se sont concentrées dans les quartiers de HautePierre et du Neuhof, en 2015, pour 783 logements.  
Ces opérations se poursuivront à rythme plus soutenu encore en 2016, avec le début des travaux au Cercle Lavoisier à Cronembourg, à la cité Rissler à Neudorf, à la cité Pranard à l'Esplanade ou au Guirbaden à Bischheim...

OPÉRATIONS	LOGEMENTS	LIVRAISON
STRASBOURG NEUHOF - RUE DE BRANTOME	91	février 2015
STRASBOURG HAUTEPIERRE - TRANCHE 13	179	mars 2015
STRASBOURG HAUTEPIERRE - TRANCHE 14	187	mars 2015
STRASBOURG HAUTEPIERRE - TRANCHE 6	129	avril 2015
STRASBOURG HAUTEPIERRE - TRANCHE 8	181	avril 2015
STRASBOURG - 101/103 AVENUE DU NEUHOF	16	juin 2015
<b>TOTAL</b>	<b>783</b>	

Ces opérations visent à améliorer le cadre de vie autour des immeubles, grâce à des travaux sur équipements collectifs ou extérieurs, tels que :



l'amélioration de l'éclairage extérieur



l'installation de systèmes de contrôle d'accès des entrées des immeubles



la rénovation des cages d'escalier, la création de cheminements piétons ou la rénovation de parkings



la mise en place du tri sélectif enterré, ici à HautePierre

## 70 beaux logements au bord de l'eau

Ce bel ensemble de 70 logements, implanté au bord de l'Ille, renouvelle l'offre de logements sociaux de CUS Habitat dans ce quartier de la Montagne-Verte.

Il se compose de trois bâtiments construits à la place d'un ancien groupe d'immeubles, démoli en 2013. Briques rouges apparentes et façades en zinc dans les étages élevés, des matériaux traditionnels s'intègrent dans une architecture très contemporaine.

De belles terrasses ensoleillées, des espaces extérieurs généreux et un joli cadre de verdure complètent

les atouts de cette résidence. Chaque immeuble compte de 20 à 29 logements, du T1 au T5, sur 6 niveaux.



## RÉNOVER

*Les chiffres clés*

Le coût moyen d'un appartement rénové est de **30 000 €** pour une réhabilitation et **5 000 €** pour une résidentialisation.

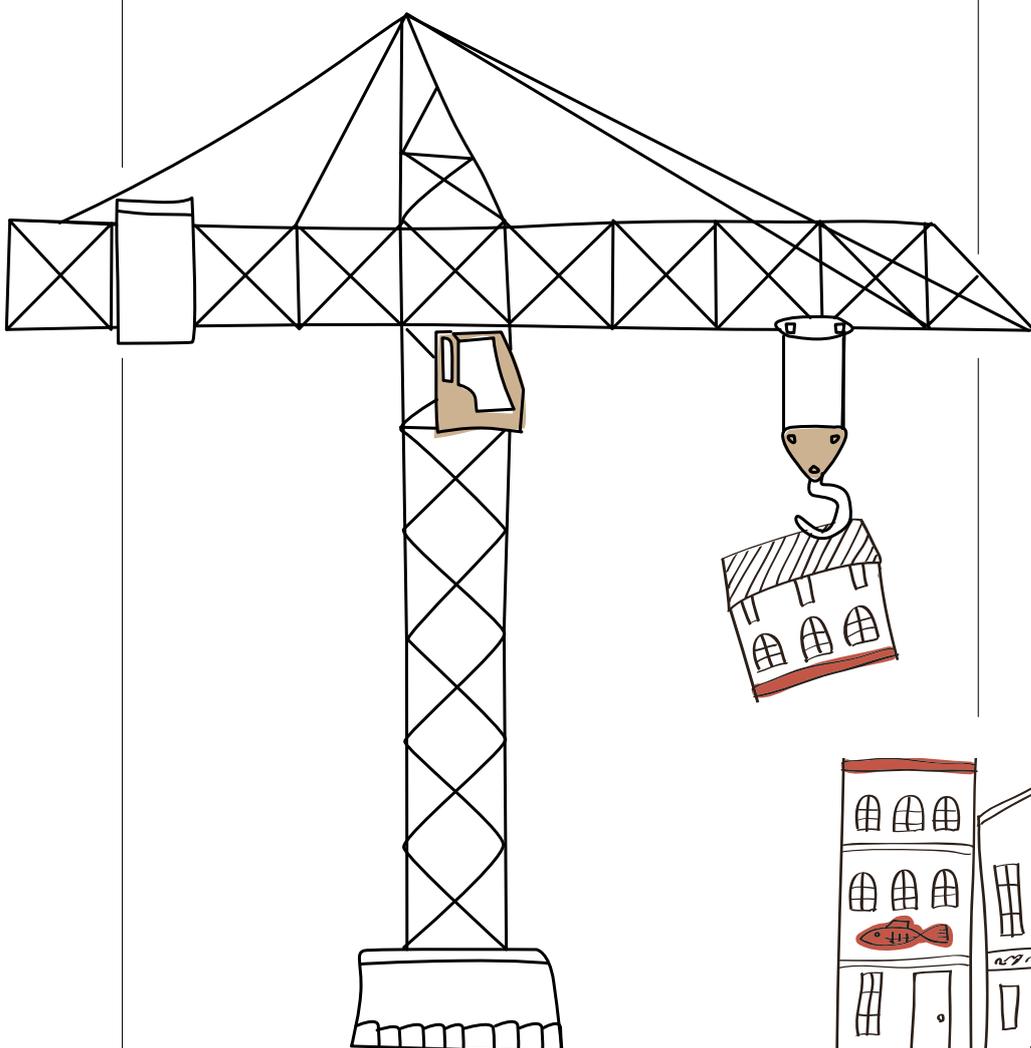
Fin 2015, **50 %** du total des logements à rénover sont traités, sur un total de **14 000**

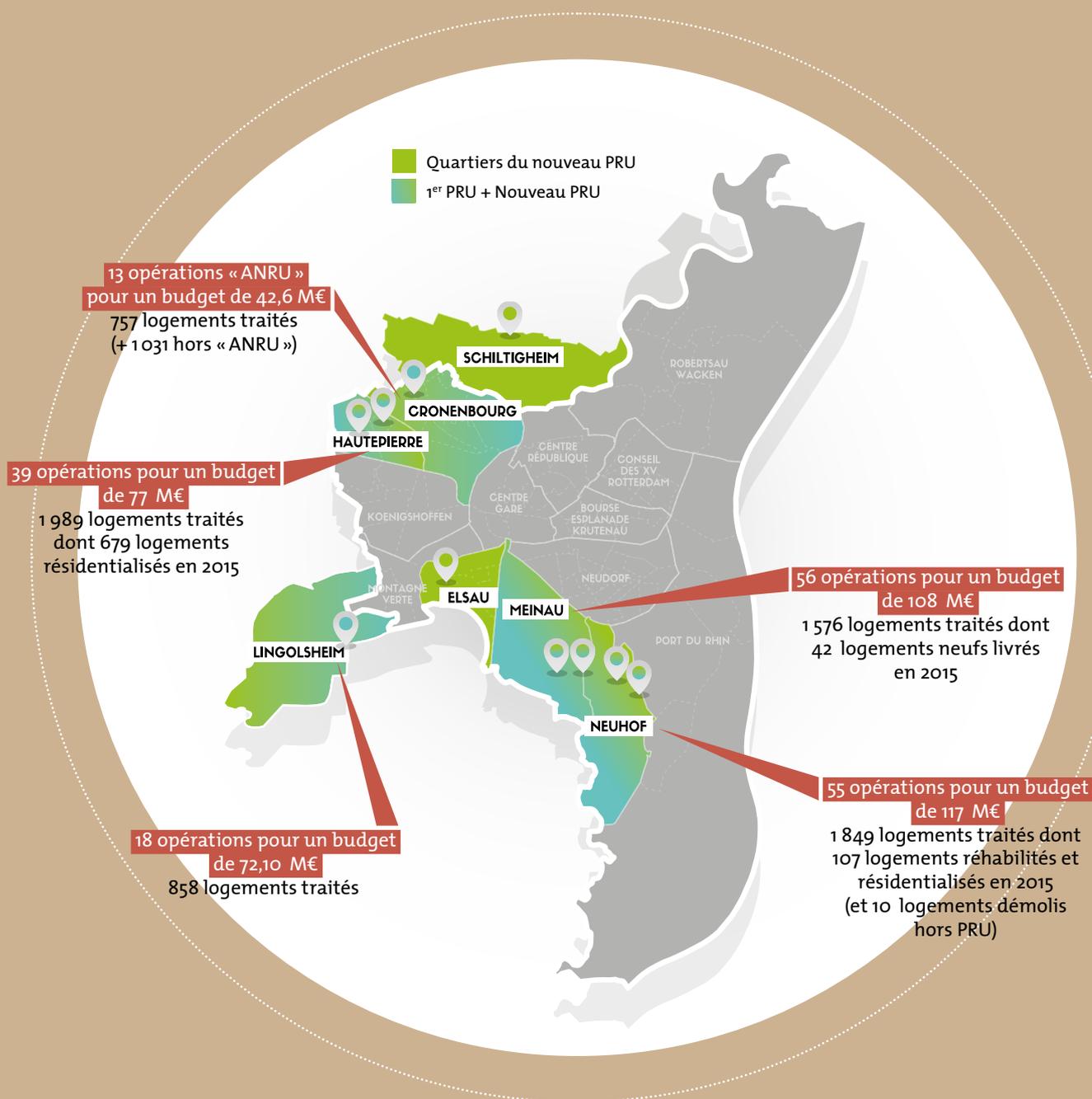
Fin 2015, **26 %** de nos logements sont classés en catégorie B ou C.  
*Le parc locatif privé français se situe en moyenne en étiquette E*



“ En matière d'investissements énergétiques, notre ligne de conduite c'est l'efficacité énergétique, c'est-à-dire que chaque euro investi doit correspondre à un gain important. Pour maintenir des coûts de construction et de rénovation acceptables, nous ne pouvons viser l'ultra performance à tous prix. En réalisant systématiquement un mix de travaux sur l'isolation, la ventilation et la production de chaleur, nous obtenons des résultats très significatifs : plus de 25% de nos logements sont aujourd'hui classés en catégorie B et C et les factures de chauffage sont divisées par deux, là où il y a eu réhabilitation ! Nous devons encore progresser sur l'explication aux locataires du bon usage de leurs nouveaux équipements : un radiateur basse température, un plancher chauffant, un système de régulation centrale du chauffage peuvent désorienter ceux qui ont habité un logement ancien « surchauffé ». Nous réfléchissons à l'embauche d'éco-conseillers pour délivrer des conseils personnalisés. Les évolutions techniques ne valent que si elles sont faciles à comprendre et à utiliser. Grâce à cet accompagnement, nous espérons, dans un avenir proche, commencer à proposer des équipements intelligents et connectés qui réduiront encore les dépenses énergétiques. ”

**Christophe Rousseau,**  
*Directeur du Développement  
et de l'Exploitation*





## CHANGER LA VILLE

De 2004 à 2015, CUS Habitat s'est fortement investi dans les opérations de rénovation urbaine définies avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces actions impactent plus du tiers du patrimoine et après plus de 10 ans de travaux, les quartiers bénéficiaires du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU/loi Borloo du 1<sup>er</sup> août 2003) ont changé de façon visible.

À HautePierre, au Neuhof, à la Meinau, à Cronenbourg ou à Lingolsheim, les investissements et les aménagements ont transformé le cadre de vie et ré-ouvert ces quartiers sur la ville.

De 2004 à 2015, CUS Habitat a mené **181 opérations** sur 5 quartiers, soit :

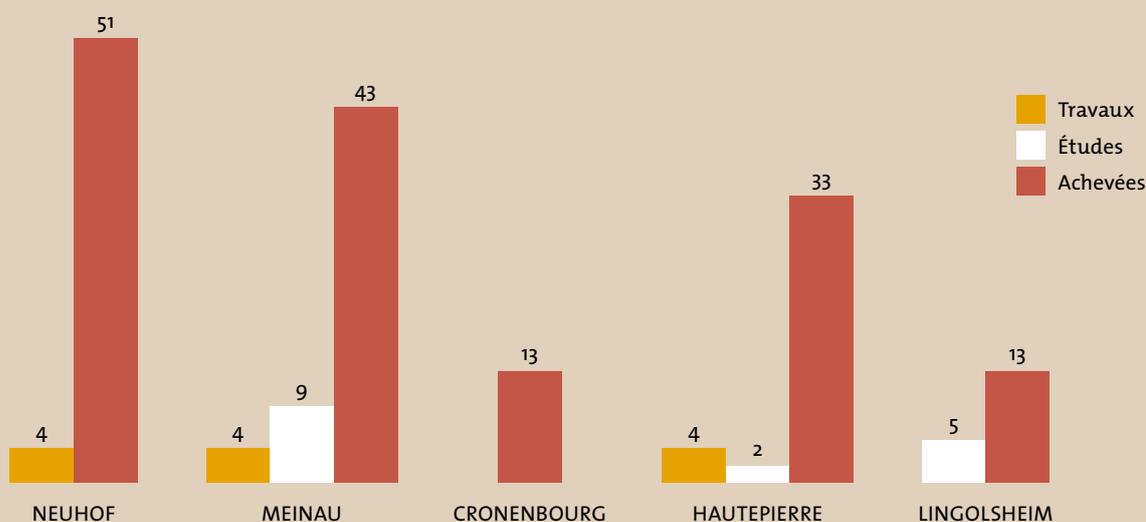
- ▶ 1 875 démolitions
- ▶ 1 673 logements neufs
- ▶ 3 571 réhabilitations\*
- ▶ 3 997 résidentialisations\*

\*Certains logements sont concernés à la fois par des opérations de réhabilitation et de résidentialisation.

## LA FIN DU PREMIER PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

L'année 2015 a permis l'aboutissement des négociations partenariales pour la clôture de 3 conventions : HautePierre, Meinau et Lingolsheim. Parallèlement, toutes les dernières opérations « ANRU » ont été mises sur les rails par CUS Habitat, à savoir des démolitions de logements à Lingolsheim et à la Meinau, la démolition de la Passerelle à HautePierre, des réhabilitations, des restructurations et résidentialisations de logements à la Meinau.

### État d'avancement au 31/12/15 des opérations programmées sous maîtrise d'ouvrage CUS Habitat dans les quartiers en rénovation urbaine (en nombre d'opérations)



### AVANCEMENT

#### Les chiffres clés

Au total, ce sont déjà **7321** logements CUS Habitat qui ont été impactés\*, pour un coût global de **416 M€**, soit **50 %** des projets de rénovation urbaine de l'agglomération strasbourgeoise.

**84 %** des opérations sont livrées, **7 %** en travaux et **9 %** au stade des études. La programmation pluriannuelle est ainsi quasi aboutie avec un traitement des quartiers qui demeure encore partiel.

\*Soit 7029 logements dont les travaux sont terminés et 292 logements encore en travaux.



“ Dans les 5 quartiers concernés par le premier PRU, les logements et le cadre de vie se sont nettement améliorés. Il faut d'ailleurs souligner la patience des habitants de HautePierre pendant le long chantier vécu au cœur des mailles Karine, Jacqueline et Catherine.

Ce premier programme a dû, et su mobiliser beaucoup de monde, les collaborateurs de CUS Habitat mais aussi les partenaires institutionnels afin d'atteindre des objectifs complexes et partagés. Le NPNRU s'amorçant, cela nous donne collectivement des bases solides pour appréhender de nouveaux territoires avec un volet social et un volet urbain en synergie. L'année 2015 a été celle de la concertation, riche d'enseignements. Les moyens restant à définir, 2016 et 2017 seront consacrées aux études et aux suites opérationnelles envisagées quartier par quartier. Les premiers travaux pourraient intervenir à partir de 2018. Aussi, tout en veillant à notre stratégie patrimoniale, nous voulons rester dans une dynamique partenariale constructive et éviter un temps de latence, entre actions du premier PRU et actions NPNRU, trop important. C'est une condition indispensable pour ne pas entamer la confiance des habitants, pour qu'ils adhèrent à ces projets et y trouvent une réelle satisfaction. ”

**Carole Kiény,**

*Chef de projet rénovation urbaine à la direction du Développement et de l'Exploitation*

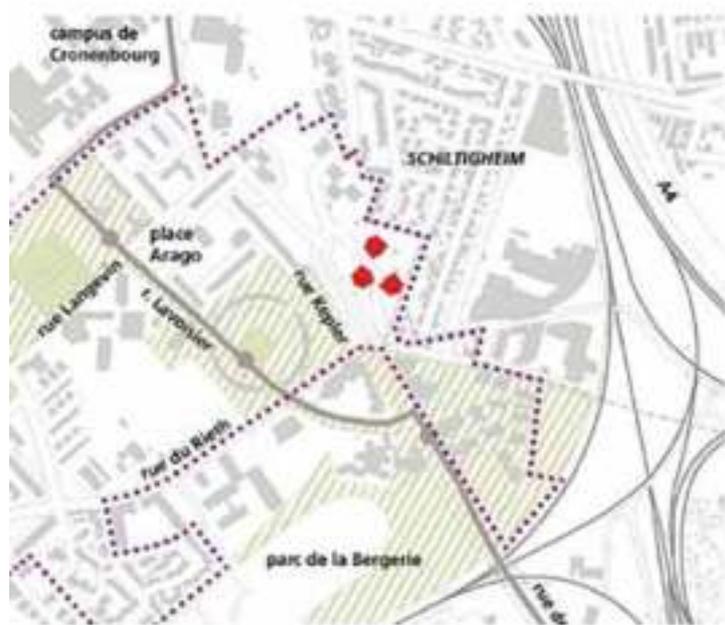
## LE NPNRU, UN NOUVEAU PROGRAMME POUR POURSUIVRE LA MUTATION DES QUARTIERS

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), issue de la loi Lamy du 21 février 2014, doit permettre de poursuivre les premiers investissements dans les quartiers du Neuhof, de la Meinau, de Hautepierre et de Cronenbourg à Strasbourg et à Lingolsheim, mais aussi de se consacrer à de nouveaux secteurs comme celui de l'Elsau.

Ce nouveau plan d'investissement national de 5 Milliards d'euros va permettre de recréer de bonnes conditions de vie, de ramener de la confiance et de l'avenir dans les quartiers prioritaires.

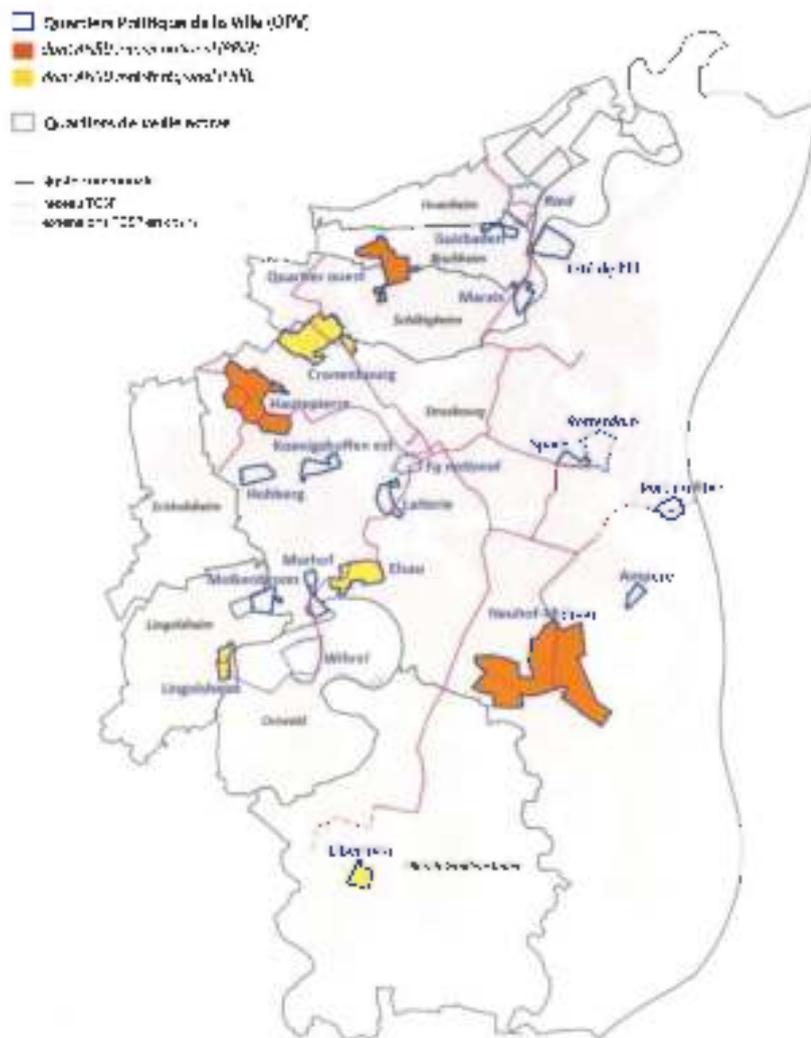
### Localement, le patrimoine de CUS Habitat est impacté par :

- 2 Projets de Renouvellement urbain d'Intérêt National (PRIN) : Meinau/Neuhof et Hautepierre
- 3 Projets de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR) : Elsau, Cronenbourg et Lingolsheim
- En frange Est de la Cité Nucléaire à **Cronenbourg**, CUS Habitat a pris l'initiative dès février 2015, de mettre ses logements en vacances et de lancer les études d'aménagement **du secteur Képler**, afin de ne pas retarder les changements nécessaires et attendus dans ce secteur qui n'a pas profité de la première phase de rénovation urbaine.



## CIBLER LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Le 10 juillet 2015, CUS Habitat s'est engagé dans le contrat de ville 2015-2020 de l'Eurométropole de Strasbourg, en signant la convention cadre qui définit le cadre d'action d'une politique de la ville profondément renouvelée. La convention pose le diagnostic territorial partagé entre les acteurs et détermine également les orientations et la gouvernance.



“ Aujourd’hui, 63 % du patrimoine CUS Habitat est situé en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville. Il est implanté dans 13 des 18 QPV. ”

### Des expériences utiles au NPNRU

Fort de l'expérience du premier Programme, tout au long de l'année 2015, CUS Habitat a participé au **Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg**. Cette phase, prévue pour durer 12 à 18 mois, est une étape clé de l'élaboration des futurs projets urbains : elle doit notamment permettre d'approfondir les orientations du Contrat de Ville.



### Toujours plus éco-responsable

#### Des effets positifs très attendus

- ▶ Dans les quartiers : **des emplois d'insertion** pour les chômeurs de longue durée, les bénéficiaires du RSA, les jeunes de moins de 26 ans.
- ▶ **Des quartiers exemplaires** avec des bâtiments haute qualité environnementale, des écoquartiers, plus d'espaces verts, plus de mobilité.
- ▶ **Plus de mixité** grâce au développement de l'habitat privé et d'activité économique dans les quartiers.

# Loger et accompagner le parcours résidentiel

En tant que principal bailleur social de l'Eurométropole de Strasbourg, CUS Habitat s'est fixé pour ligne de conduite de loger et d'accompagner le parcours résidentiel des locataires : primo-demandeurs d'un logement social, familles qui s'agrandissent, seniors à la recherche d'un logement plus adapté, personnes à revenus modestes, familles accompagnées par des associations...

En 2015, 75 commissions d'attribution des logements ont permis d'attribuer près de 1 600 logements.



**4 552**

propositions de logement ont permis de conclure 1 585 baux

**34 %**

des attributions concernent des demandes anciennes (+ 24 mois)

**17 %**

des logements attribués sont neufs et 42 % ont été attribués à des locataires de CUS Habitat

**85 %**

des attributaires d'un logement ont des ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources HLM en 2015

**49 836**

personnes logées

## RAPPROCHER LES DEMANDES ET LES ATTRIBUTIONS

“ Pour CUS Habitat, les chiffres clés de l'activité de gestion locative sont stables en 2015 : avec un taux de rotation de 6,7 %, un taux moyen de vacance de 1,8 % et 1484 congés enregistrés. ”

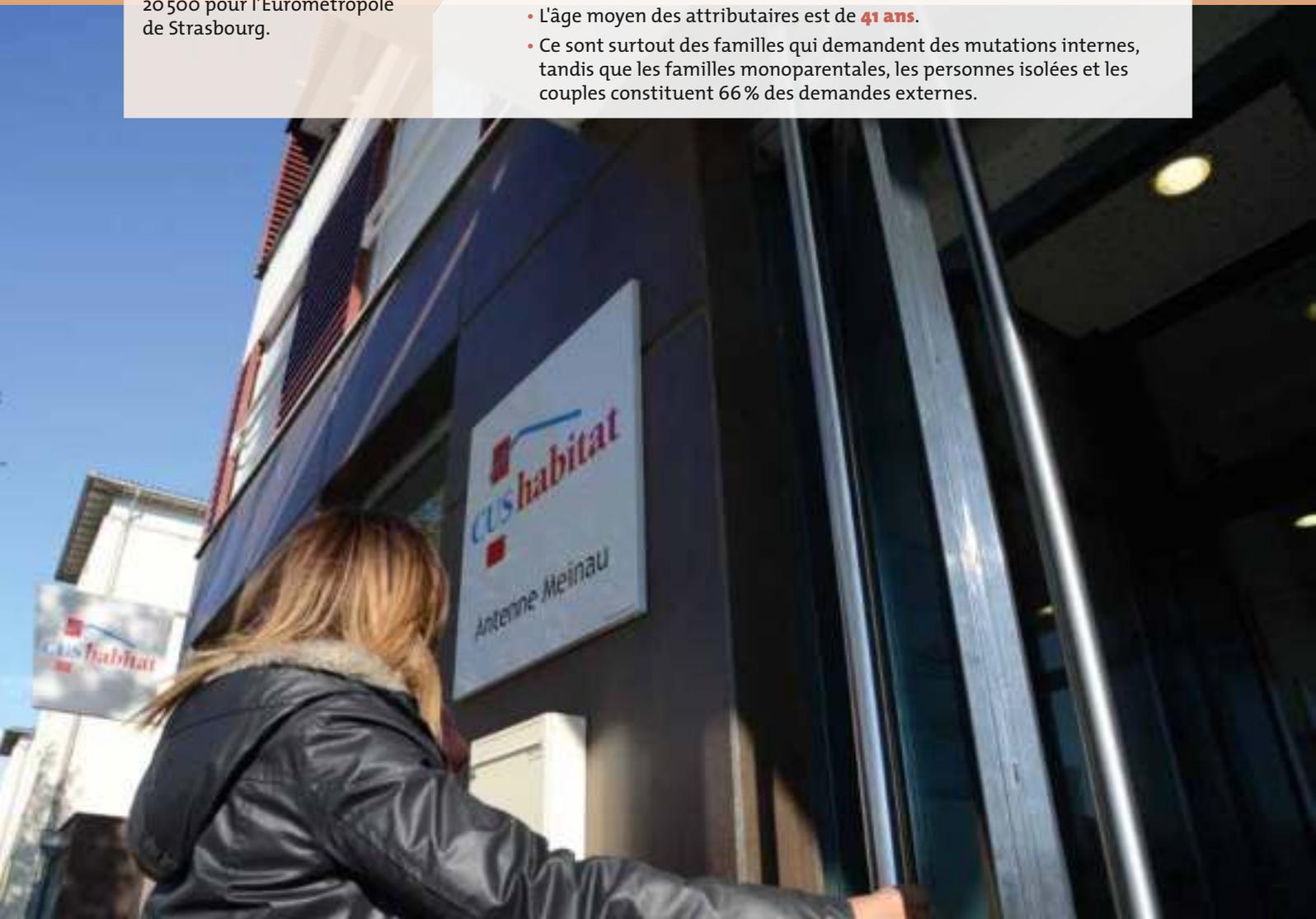
### CONCERNANT LA DEMANDE DE LOGEMENT

Fin 2015, le stock de la demande dans le Fichier Unique Régional est de **39 142** dossiers dont 25 682 pour le département du Bas-Rhin (+1 000 demandes par rapport à 2014) et près de 20 500 pour l'Eurométropole de Strasbourg.

### CONCERNANT LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT

**75** commissions d'attribution des logements, dont 12 exclusivement pour les programmes neufs, ont été organisées en 2015.

- **17 %** des attributions de l'année ont concerné 225 logements neufs dont **42 %** ont concerné des locataires de CUS Habitat pour favoriser le parcours résidentiel.
- 7 053 dossiers ont été présentés en Commission d'attribution pour 2 392 logements.
- 4 552 propositions de logement ont été faites pour **1 585** baux conclus.
- L'âge moyen des attributaires est de **41 ans**.
- Ce sont surtout des familles qui demandent des mutations internes, tandis que les familles monoparentales, les personnes isolées et les couples constituent 66 % des demandes externes.



## MOTIFS DE REFUS D'UN LOGEMENT

*Les chiffres clés*

Il faut quasiment **3** propositions par logement avant qu'un bail soit signé.

**55 %** des logements refusés sont localisés dans un Quartier Prioritaire de la Ville.

**32 %** des refus sont liés aux caractéristiques du logement : loyer, taille, agencement, étage.

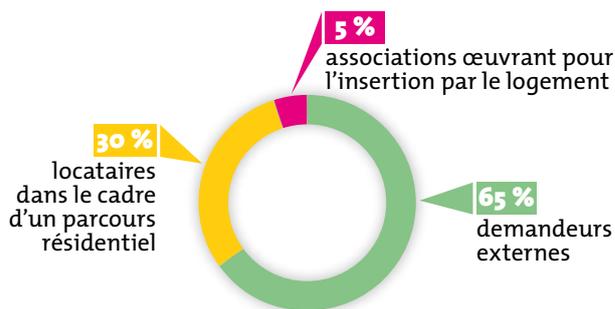
### Des logements d'insertion pour les familles accompagnées par des associations

CUS Habitat travaille depuis de nombreuses années en partenariat avec les associations, soit pour la mise en place de logements d'insertion, soit pour des baux glissants, qui permettent l'accompagnement d'un certain nombre de demandeurs de logements vers une autonomie dans le logement.

Fin décembre 2015, **359 logements (+11 %) étaient loués à 23 structures différentes**, permettant ainsi à de nombreuses familles d'accéder à un logement, tout en étant accompagnées par un travailleur social.



## 1 585 baux signés en 2015 :



**Les attributions** de 2015 sont toujours marquées par un effort significatif pour traiter les demandes anciennes (**34 % des attributions contre 14,5 % au niveau départemental**) et par une action ciblée en direction des publics nécessitant un accompagnement spécifique, grâce au partenariat avec les associations.

**Concernant le relogement des familles des immeubles voués à la démolition**, après 5 années de forte activité, cette catégorie se stabilise à **11 %** des attributions, avec l'aboutissement des opérations du 1er Plan National de Rénovation Urbaine et le démarrage des premières opérations du NPNRU, dans le cadre du Protocole de préfiguration. En 2015, l'équipe dédiée au suivi des familles de ces immeubles voués à la démolition, a trouvé une solution de relogement à **126 ménages**.



### Des logements contingentés

**54 %** des demandes attribuées (**819 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 **32 %** des attributions de logements contingentés, majoritairement au titre de l'accord collectif départemental (87%).

CUS Habitat a d'ailleurs dépassé l'objectif de l'accord fixé à 395 propositions, avec **426 propositions** pour les publics prioritaires, dont notamment des familles en structures d'hébergement.

## QUI SONT NOS LOCATAIRES ?



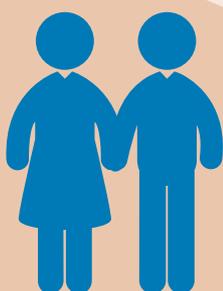
49 836  
personnes logées

Ménages sans enfants :

42,5 %

Dont personnes isolées :

70 %



Ménages avec enfants :

57,5 %

Dont familles  
monoparentales :

41 %

2,66 personnes par foyer

Âge moyen du titulaire du bail : 52 ans

Les **priorités de gestion locative** s'inscrivent dans la continuité des actions engagées les années précédentes :

- Poursuivre le travail sur **les attributions**, en participant notamment aux différentes réflexions de la collectivité et inter-bailleur, pour mettre en œuvre les dispositions des lois ALUR et LOV.
- Approfondir le volet **d'accompagnement des ménages** en situation d'impayés pour permettre le maintien dans les lieux des familles en difficulté.
- **Prolonger les actions en matière de maîtrise de la quittance**, en lien avec les opérations de réhabilitation tout en préservant les ressources de l'Office.

## GÉRER LE RECOUVREMENT ET LES IMPAYÉS

“ Le montant total de l’impayé a diminué de plus de 8% en 2015. ”

La mise en œuvre systématique des procédures de recouvrement ainsi qu’un accompagnement des familles en grande difficulté a une nouvelle fois porté ses fruits, puisque tous les indicateurs ont diminué :



### La prévention des expulsions et les dispositifs d'aide

La dégradation de la situation économique individuelle ainsi que les restrictions budgétaires appliquées sur les dispositifs d’aides n’ont pas permis la diminution du nombre de dossiers en impayé de loyer, mais le nombre de dossiers gérés par le contentieux a été contenu.

En revanche, les dossiers d’effacement des dettes enregistrés courant 2015 augmentent de 18% par rapport à 2014. À noter également l’augmentation de 25% des montants à effacer.

Le nombre de concours de la force publique accordés par l’Etat en 2015 a été en très nette augmentation par rapport à 2014 (+41% par rapport à 2014).

La forte implication de l’ensemble des services sociaux dans la prévention des expulsions, et surtout les mises en œuvre systématiques des dispositifs d’aides ont une nouvelle fois permis de solutionner un nombre important de situations complexes et sensibles.

## RECOUVREMENT ET IMPAYÉS

Les chiffres clés

↑ 3945 dossiers en impayé naissant

↓ 1249 dossiers en impayé constitué

↑ 14 % de dossiers ont fait l’objet d’une demande de concours de la force publique

↑ 2 574 dossiers ont fait l’objet d’un maintien des APL

↓ 1 099 dossiers ont bénéficié de fonds en provenance du FSL à hauteur de 548 k€

↓ 44 familles en détresse ont bénéficié d’un accompagnement spécifique qui a permis d’éviter leur expulsion



## LES BÉNÉFICES DE LA CONCERTATION LOCATIVE

**Le Plan de Concertation Locative** de CUS Habitat a été renouvelé en 2015 pour une période de trois ans, jusqu'en 2017. Depuis 2011, son fonctionnement est décentralisé, avec 4 conseils locaux correspondant aux agences et la formule a pris son rythme de croisière.

**Les accords collectifs** sont une forme de concrétisation du travail de concertation locative. Pour les projets de réhabilitation et résidentialisation des immeubles, il s'agit de trouver le bon équilibre entre amélioration du confort du locataire et maîtrise de la quittance. En 2015, **5 accords collectifs** ont été signés pour la réhabilitation de 1608 logements et **10 accords collectifs** pour la poursuite du programme d'équipement des immeubles en paraboles collectives pour 2093 logements.

“ **L'objectif du nouveau Plan de Concertation Locative est de favoriser le dialogue avec les associations de locataires pour l'amélioration de la vie quotidienne dans les différents quartiers.** ”



## Agir pour la qualité des interventions de terrain

Avec son centre téléphonique de la relation client, ses techniciens de maintenance et ses équipes d'astreinte, la prise en compte des demandes des locataires est une priorité pour CUS Habitat. La qualité de la réponse et le professionnalisme des interventions s'appuient également sur des modes opératoires renouvelés, notamment pour prendre en compte la problématique amiante, et allier le plus haut niveau de sécurité pour ses agents et ses locataires, avec un excellent niveau de productivité.

**300**  
agents

exercent des missions de maintenance et de gestion locative

**4**  
secteurs

géographiques homogènes gérés par 4 agences, 4 antennes et 4 points relais de proximité

**76 523**  
interventions

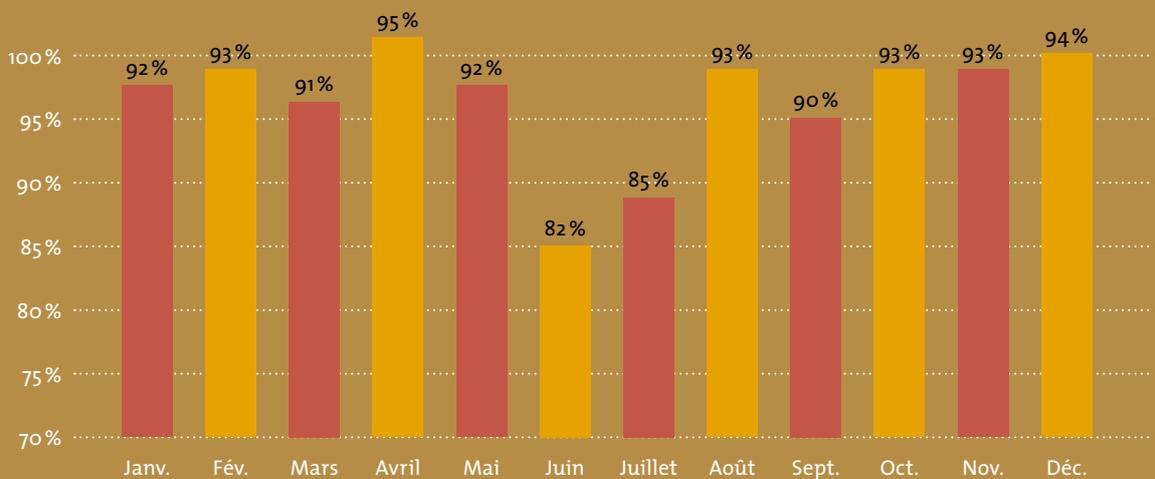
en 2015 pour la maintenance de 20 000 logements

**94 %**

Taux de traitement de la relation client

## LA QUALITÉ DE TRAITEMENT DU CENTRE DE LA RELATION CLIENT

La qualité de traitement des appels de locataires ne cesse de progresser depuis la mise en place, en 2014, du centre de la relation client, vers lequel convergent tous les appels téléphoniques destinés aux agences et antennes de proximité.



Qualité de traitement : nombre d'appels présentés par rapport au nombre d'appels traités.

### Nombre de réclamations par année

#### L'évolution des réclamations

Le nombre de réclamations (techniques et de gestion locative) a augmenté de 2014 à 2015, pour atteindre un peu plus de 83 000 réclamations. Cette évolution est notamment liée à la progression des réclamations en gestion locative avec signalements, qui sont passés de 4 538 à 26 830.

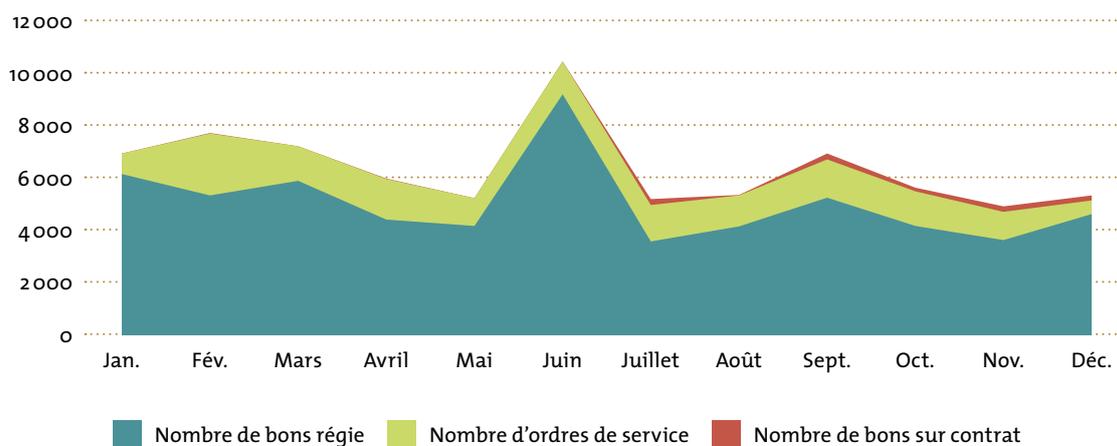


## L'ÉVOLUTION DES INTERVENTIONS

Le nombre d'interventions a progressé de 3,14 % en 2015 par rapport à 2014.

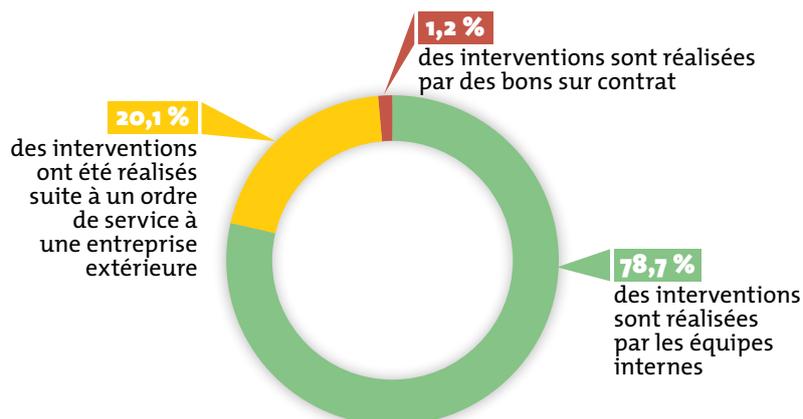


### Évolution mensuelle du nombre d'interventions en 2015



### Une maintenance internalisée

En 2015, la maintenance réalisée par les équipes techniques internes s'est maintenue à près de 79%. Au quotidien, ce sont quelque 300 agents qui agissent pour la maintenance et la propreté des bâtiments, l'entretien du chauffage et des espaces verts, la remise en état et les interventions dans les appartements, la gestion des entrées et sorties des logements...



# L'ADOPTION DE NOUVELLES PROCÉDURES D'INTERVENTION **POUR PRENDRE EN COMPTE** **LES RISQUES AMIANTE**

L'année 2015 a été fortement marquée par le temps consacré à l'étude et la mise en place progressive des nouveaux process et outils destinés à traiter les problématiques liées à la présence d'amiante dans certains matériaux.

Il s'agissait non seulement de prendre en compte ce risque lors des interventions de maintenance effectuées par la régie interne, mais aussi de l'intégrer dans la chaîne organisationnelle de production de maintenance ou de remise en état des logements.

## Formation et organisation

Outre les formations spécifiques de chaque catégorie de personnel, cette phase préparatoire a nécessité de valider l'ensemble des modes opératoires (stratégie de prélèvement, chantiers tests...) et de rechercher, en collaboration avec d'autres directions, des logiciels de traitement et de structuration des informations contenues dans les diagnostics, la définition des circuits de traitement de ces données et des procédures, en lien avec les différents outils informatiques.



## Sécurité amiante

Longtemps utilisé dans le bâtiment pour ses propriétés d'isolation et de lutte contre les incendies, l'amiante est interdit en France depuis 1997, du fait de ses risques pour la santé et l'environnement. Dans les bâtiments, les risques d'exposition surviennent lors de la libération de fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions qui remettent en cause l'intégrité des matériaux amiantés (perçage, ponçage, découpe...). Pour éliminer tout risque sanitaire et de santé pour les locataires et ses techniciens d'intervention, CUS Habitat a procédé à de nombreuses modifications organisationnelles et de méthodes de travail pour allier le plus haut niveau de sécurité pour les hommes, tout en gardant un excellent niveau de productivité.



## Refonte des outils

Ces gains de productivité passent également par l'automatisation du plus grand nombre de tâches. Il était nécessaire d'adapter ou de revoir entièrement certains logiciels complexes, comme celui qui équipe l'outil nomade. L'architecture logique a été entièrement repensée par la Direction des services décentralisés, en collaboration avec le système d'information.

Cet outil qui permet l'établissement, in situ et en temps réel, des états des lieux de sortie, des réparations locatives ainsi que le chiffrage des travaux de remise en état du logement, intègre désormais les diagnostics amiante (RAAT\*), les modes opératoires liés spécifiquement aux travaux à réaliser dans le logement, l'indication pour les agents chargés de la planification des temps supplémentaires de travail (EPI\*, EPC\*, installation et retrait du chantier, temps de pause...).

## Réévaluation des temps d'intervention

Le nombre de paramètres susceptibles de modifier le temps d'intervention sur des matériaux contenant de l'amiante est particulièrement important et complexifie d'autant l'ordonnancement des interventions sur l'échelle de temps de travail quotidien. Pour simplifier la tâche des planificateurs, la DSD est relativement avancée dans l'étude d'un logiciel qui prendrait en compte ces paramètres pour ordonnancer automatiquement les cas de figure complexes sur l'échelle du temps de travail. De surcroît, en bout de chaîne informatique, les bulletins de travail remis chaque matin aux techniciens de la régie indiqueront le mode opératoire propre à chaque intervention sur MCA\* à exécuter dans la journée.

\* RAAT : Repérage amiante avant travaux • EPI : Equipement de protection individuelle  
EPC : Equipement de protection collective • MCA : Matériaux contenant de l'amiante

# Mobiliser des ressources humaines à fortes compétences

Avec plus de 70 métiers pour 500 collaborateurs, CUS Habitat déploie des moyens importants pour renforcer et faire monter en compétences ses ressources humaines. Recrutements, apprentissage, formations, sensibilisation à la sécurité et amélioration des conditions de travail font partie de ses priorités pour délivrer un service de qualité à ses locataires.


**486**

collaborateurs

**62%**

fonctionnaires

**38%**

salariés

**46%**

 ancienneté  
> 15 ans

**18%**

 ancienneté  
< 6 ans

**3,8%**

 masse  
salariale

dont  
62% d'hommes et  
38% de femmes

62% des collaborateurs ont  
un statut de fonctionnaires et  
38% un statut de salariés

46% du personnel a une  
ancienneté supérieure à 15 ans  
et 18% inférieure à 6 ans

CUS Habitat a investi 3,8%  
de la masse salariale dans la  
formation de ses collaborateurs.  
En 2015, 340 salariés ont suivi au  
moins une action de formation



## UN EMPLOYEUR **QUI RECRUTE**

En 2015, CUS Habitat a poursuivi l'évolution cohérente et dynamique de ses ressources humaines, pour répondre aux besoins identifiés de l'entreprise.

**13**

personnes recrutées **en CDI**

**48**

personnes recrutées **en CDD**

**43**

jeunes recrutés **en jobs d'été**

**11**

jeunes recrutés **en contrat d'alternance**

**10**

CDD recrutés **en CDI** au cours de l'année 2015

**4**

alternants recrutés **en CDD** à l'issue de leur année d'apprentissage



## UN EMPLOYEUR ENGAGÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ALTERNANCE

CUS Habitat peut compter sur des tuteurs et maîtres d'apprentissage particulièrement investis dans leur mission, qui se placent dans une démarche d'accompagnement et de suivi des alternants. En leur confiant des missions à valeur ajoutée, l'enjeu est une montée en compétences tout au long du parcours en alternance pour favoriser l'employabilité.

CUS Habitat s'appuie d'ailleurs sur des partenariats forts avec des écoles comme le lycée Jean Rostand pour les BTS Economie Sociale et Familiale et les Compagnons du Devoir pour la formation aux métiers manuels. En 2015, 2 compagnons effectuant un Tour de France ont intégré les équipes de CUS Habitat.



“ 16 postes en alternance en 2015 : 11 recrutements et 5 poursuites d'études, principalement dans des métiers administratifs ou des fonctions support. ”



Susciter des vocations grâce à sa marque employeur

Animé par son ambition de valoriser l'image de marque de l'entreprise auprès des jeunes et des candidats à un emploi, CUS Habitat a poursuivi les actions de promotion de ses métiers.



- ▶ En 2015, « lors de la semaine HLM », une visite de chantier à destination d'une trentaine d'étudiants issus des filières « Economie Sociale et Familiale » et « Professions Immobilières » a permis la découverte des métiers de CUS Habitat et des échanges entre les étudiants et les différents professionnels (chargés d'opérations, chargés de clientèle...).
- ▶ CUS Habitat a également poursuivi ses participations à des salons et forums de recrutement pour promouvoir la diversité des métiers CUS Habitat et susciter des vocations.



## FORMER LES ÉQUIPES POUR MONTER EN COMPÉTENCES

CUS Habitat a à cœur de valoriser ses salariés et leurs 70 métiers. En consacrant 3,8% de sa masse salariale à la formation, en mettant en œuvre des plans de formation ciblés sur des besoins bien identifiés, CUS Habitat cherche à acquérir ou renforcer des compétences utiles à la délivrance du meilleur service aux locataires. Ces actions de formation permettent aussi de s'adapter à des évolutions réglementaires en matière de sécurité, comme en 2015 avec la prise en charge du risque amiante.

En 2015, 809 stagiaires ont suivi 9 133 heures de formation. Parmi les actions les plus marquantes :

- **L'achèvement des 100 plans de formations individualisés destinés aux salariés de la régie interne et aux gardiens** pour homogénéiser leurs compétences techniques. Au cours de cette dernière année, 168 stagiaires ont bénéficié de 1953 heures de formation sur l'ensemble des corps de métiers de la maintenance : sanitaire, carrelage, électricité, menuiserie, fonctionnement d'une VMC.
- Un important plan de formation a également été proposé en 2015 dans le cadre

de **la prévention du risque amiante**: 123 responsables et opérateurs ont suivi 2646 heures de formation avec un préventeur sécurité. Chaque participant s'est vu remettre son appareil de protection respiratoire (APR) personnel à utiliser sur son poste de travail, et a pu réviser ses consignes d'utilisation. 121 personnes ont obtenu l'attestation de compétences suite aux tests obligatoires. Des réunions de sensibilisation ont également été organisées sur le même thème, pour plus d'une centaine d'agents en relation avec le public.

## UN EMPLOYEUR SOUCIEUX DES CONDITIONS DE TRAVAIL

CUS Habitat s'est engagé dans une démarche forte pour installer une vraie culture de la sécurité. Concrètement, de nombreuses actions relatives à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail sont organisées en interne par le préventeur des risques professionnels et les responsables hiérarchiques concernés. Un réseau de 15 correspondants sécurité volontaires assure également un rôle d'assistant en matière de prévention des risques professionnels sur des sujets spécifiques. Par ailleurs, des études de postes sont régulièrement menées par le service relations sociales et conditions de travail pour mener les actions nécessaires à l'amélioration de l'ergonomie des postes de travail.

**16 personnes ont profité de cette action en 2015.**



### L'accueil sécurité

La formation aux consignes générales de sécurité et aux règles de sécurité spécifiques à chaque poste de travail est systématiquement délivrée à tous les nouveaux embauchés (CDI, CDD, alternants, jobs d'été, intérimaires, soit 81 salariés en 2015.

### La formation des secouristes

Deux salariés de CUS Habitat, habilités par la CARSAT, prennent en charge chaque année le recyclage d'une trentaine de Sauveteurs Secouristes du travail (SST).



“ Pour caractériser l'année 2015, je retiendrais trois thèmes principaux :

- 1 • La prise en compte de la réglementation « Amiante » qui a impacté fortement notre activité.

D'une part avec un plan de formation de grande envergure pour tous les collaborateurs des services techniques qui interviennent sur nos installations, dans nos logements et parties communes, mais également en direction des services de proximité pour une sensibilisation à cette problématique complexe. Au total 3 000 heures de formation ont été dispensées à 230 collaborateurs. D'autre part dans l'aménagement des conditions de travail avec l'achat et le déploiement sous forme « d'entraînement » des nouveaux équipements de sécurité obligatoires (masques, gants, combinaisons, surchaussures...) et une réflexion approfondie sur l'adaptation de plus d'une trentaine de modes opératoires pour toutes nos interventions sur les matériaux amiantés.

- 2 • La mise en œuvre du Compte Personnel de Formation (CPF) au profit de l'ensemble des salariés. Ce nouvel outil rejoint le Droit Individuel Formation en place pour les fonctionnaires.
- 3 • Un projet d'intéressement discuté en 2015 avec les instances représentatives du personnel, qui n'a pu aboutir faute d'accord collectif.

**Marc Friedrich,**  
Directeur des Ressources Humaines

## Être un acteur responsable du développement durable

En construisant selon les normes thermiques les plus exigeantes, en menant une politique d'achat et de gestion des risques responsable, ou en encourageant les comportements vertueux dans l'entreprise, CUS Habitat affirme au quotidien son attachement aux principes économiques, sociaux et environnementaux du développement durable.

**150 000**  
heures  
d'insertion

pour des marchés de travaux de construction, de maintenance et de nettoyage en 2015, soit plus de 20 % des heures d'insertion réalisées dans le Bas-Rhin et près de **2 % des 7,7 millions d'heures d'insertion réalisées en France** chaque année

**17**  
projets  
associatifs

ont bénéficié d'une subvention pour un montant global de **27 950 €**

**46 %**  
de la flotte  
de véhicules

est composée de **véhicules à énergie propre**

**7 842**  
m<sup>2</sup>

de panneaux solaires soit **281 830 €** d'économies réalisées

**109**  
logements  
adaptés

livrés en 2015



## LA PROMOTION DE COMPORTEMENTS PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

CUS Habitat s'est inscrit en 2015 dans le projet porté par l'Eurométropole de Strasbourg « **Ville respirable en 5 ans** ». Dans le droit fil de cet engagement éco-responsable, des initiatives internes sont menées depuis plusieurs années au sein de l'entreprise, comme :

- **L'évolution du parc de véhicules vers les énergies propres** grâce au remplacement en 2015, de 8 véhicules en fin de vie par 8 nouveaux véhicules GNV. Avec **61 véhicules** à énergie propre (56 véhicules GNV, 4 véhicules roulant au GPL et 1 véhicule électrique), plus de **46 % de la flotte automobile** totale est composé de véhicules propres à fin 2015, avec des coûts de carburant et des émissions de gaz à effet de serre significativement réduits. La dépense en carburant est passée de 140 000 € en 2011 à 98 000 € pour 2015.
- L'installation de bacs à piles usagées dans tous les locaux, qui a permis la collecte de **90 kg de piles** en 2015.
- **La réduction de la consommation de matériel et de fournitures de bureau**, qui a atteint son niveau le plus élevé depuis les 5 dernières années.
- **L'abandon des imprimés les plus complexes et coûteux** au profit de documents électroniques pour réaliser les états des lieux, les carnets autocopiants ou personnalisés etc... Une décision qui a permis de réduire la dépense consacrée aux imprimés de près **d'un tiers**.

## UNE GESTION RESPONSABLE DES RISQUES

Depuis plusieurs années, CUS Habitat s'est engagé dans une **démarche innovante** dans le secteur HLM de pilotage et de suivi des risques qui peuvent toucher l'activité d'un Office Public d'Habitat : risques financiers, juridiques, sociaux, fiscaux, patrimoniaux ou organisationnels. Une cartographie des risques, réalisée en 2010 et actualisée en 2014, a permis de mettre en place divers plans d'action pour une meilleure maîtrise des risques.

En 2015, le dispositif s'est encore consolidé avec la **formalisation de 11 procédures** de gestion, la réalisation d'audits, le lancement de plans d'actions pour améliorer le contrôle et la qualité des prestations rendues, notamment en matière de quittance-ment, de gestion locative, de marchés publics et de systèmes d'information.



## UN DES PREMIERS EMPLOYEURS LOCAUX DE SALARIÉS EN INSERTION

En réalisant près de **150 000 heures d'insertion** en 2015 (en progression de 6,4% par rapport à l'année précédente) :

- pour des marchés de travaux de construction (**15 631 heures d'insertion** dont 43% par des salariés issus de ZUS),
- et des prestations de maintenance et nettoyage (**133 339 heures** d'insertions dont 55% par des salariés issus de ZUS)

CUS Habitat réalise, comme chaque année, plus de 20% des heures d'insertion réalisées dans le Bas-Rhin, sur le bassin d'emploi de Strasbourg. Cet engagement classe CUS Habitat à égalité avec la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, les deux collectivités pionnières des clauses d'insertion dans des marchés publics. Ces clauses d'insertion conventionnelles (imposées par les conventions ANRU) et volontairement intégrées à leurs contrats par des entreprises socialement responsables, jouent leur rôle de tremplin vers l'emploi pour les jeunes, les chômeurs de longue durée et les bénéficiaires du RSA.

### Des investissements pour adapter les logements aux personnes à mobilité réduite



Le 7 janvier 2008, le Conseil d'Administration a autorisé la signature d'une première convention avec le Conseil Général du Bas-Rhin pour la période 2008/2012; elle s'est concrétisée par **l'adaptation de 305 logements**.

En février 2013, une seconde convention a été signée pour 4 ans, avec à ce jour un total de 296 logements adaptés. Pour la seule année 2015, ce sont **87 logements qui ont été adaptés** aux personnes à mobilité réduite et **22 logements neufs**, livrés selon les normes d'accessibilité.



### Un soutien actif aux associations

**17 projets associatifs** s'adressant aux locataires de CUS Habitat ou en lien direct avec son patrimoine ont bénéficié d'une subvention pour un montant global de 27 950 €, en 2015.

**À travers un budget moyen de 1644 € par projet**, CUS Habitat contribue à soutenir des initiatives locales qui animent les quartiers et participent au bien vivre ensemble dans nos quartiers.

En 2015, les projets « Médiaterre » de l'association Unis-Cité et « Chantons en chœur de tout notre cœur » des Gospels Kids, ont par exemple été soutenus financièrement.

À l'avenir, CUS Habitat souhaite renforcer la visibilité de son soutien associatif afin de valoriser le travail des partenaires et d'en assurer le développement.

### Un potager urbain collectif

CUS Habitat soutient la création associative d'un Potager Urbain Collectif dans le quartier du Guirbaden à Bischheim. Le projet a pour objectif de sensibiliser et former les habitants aux gestes d'éco-consommation et à l'équilibre alimentaire, mais aussi de partager des savoir-faire, de tisser des liens entre habitants et de créer de la solidarité.

## S'ENGAGER

Les chiffres clés

En 2015 : **6 %** du patrimoine  
CUS Habitat est classé B (1181 logements)  
et **20 %** est classé C (3938 logements)

# Gérer avec rigueur un ambitieux programme d'investissements

Grâce à une recherche continue d'autofinancement et un contrôle rigoureux de son budget et de ses dépenses, CUS Habitat poursuit ses investissements pour maintenir et augmenter la valeur de son patrimoine et la qualité de vie dans ses logements. Un exercice de gestion qui repose sur une situation financière saine et solide et un pilotage mesuré et équilibré qui s'adapte en permanence au nouveau contexte.

Strasbourg Meinau -  
rue Joseph Weydmann

**14 233**  
k€

Autofinancement net

**34 156**  
k€

Potentiel financier au 31/12

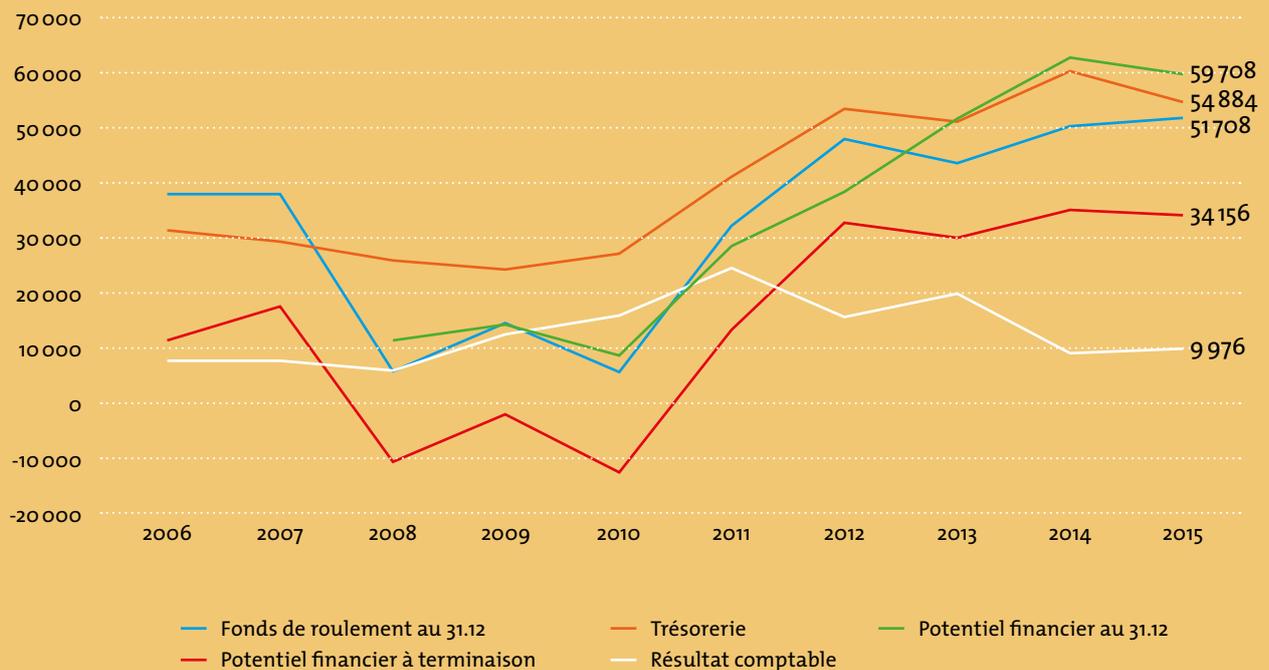
**59 708**  
k€

Potentiel financier à terminaison



## UNE SITUATION FINANCIÈRE **SAIN ET SOLIDE**

Cet exercice comptable bénéficie encore de taux d'intérêts particulièrement bas et de la hausse des loyers 2014 de 2 % en année pleine. De fait, les ratios financiers se stabilisent et restent supérieurs aux moyennes nationales.



Au 31 décembre 2015, la situation financière est stable. CUS Habitat a la capacité financière de répondre aux objectifs qui lui sont assignés. Le potentiel financier à terminaison couvre les investissements actuellement lancés.

La réalisation du plan stratégique du patrimoine, élaboré à la suite du Plan d'Action Patrimonial, fera l'objet d'une vigilance particulière.

Strasbourg Centre - « Quartier Suisse »

EMPLOIS	2014	2015	RESSOURCES	2014	2015
Immobilisations incorporelles (nettes)	369	477	Capitaux propres	308 193	324 765
Immobilisations de structures (nettes)	25 241	24 346	Dettes financières nettes, intérêts courus et dépôt garantie	406 981	414 692
Immobilisations locatives (nettes)	628 690	656 194	Emprunts et subventions accession	0	0
Dépenses sur opérations préliminaires et réserves foncières	-2 574	-4 624	Financement des opérations préliminaires et réserves foncières	-1 299	-5 998
Immobilisations financières (nettes)	92	119	Amortissements financiers courus non échus	-8 909	-9 256
Dépenses restant à comptabiliser sur opérations terminées non soldées et en cours <sup>(a)</sup>	35 039	71 371	Fonds restant à comptabiliser sur opérations terminées non soldées et en cours <sup>(b)</sup>	44 802	83 389
<b>Total emplois</b>	<b>686 856</b>	<b>747 883</b>	<b>Total ressources</b>	<b>749 769</b>	<b>807 592</b>
			<b>POTENTIEL FINANCIER À TERMINAISON</b>	<b>62 912</b>	<b>59 708</b>
			Annulation écart de trésorerie (b-a)	9 763	12 018
			Subventions d'investissement à recevoir	18 124	13 534
			<b>POTENTIEL FINANCIER AU 31/12</b>	<b>35 025</b>	<b>34 156</b>
			Provision gros entretien	8144	5372
			Autres provisions risques et charges	1886	6872
			Dépôts de garantie	5124	5308
			<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>50 179</b>	<b>51 708</b>
			—		
Total actif circulant	49 818	48 969	Total dettes à court terme	60 112	52 145
			<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-10 295</b>	<b>-3 176</b>
			=		
			<b>TRÉSORERIE AU 31/12</b>	<b>60 474</b>	<b>54 884</b>



## DES MOYENS POUR INVESTIR

La programmation à horizon 2025 qui prévoit **250** logements neufs, **1 000** logements réhabilités et une centaine de démolitions par an nécessite un investissement annuel de **85 M€** de dépenses d'investissement.

CUS Habitat dispose de solides atouts pour réaliser ce programme : une ferme assise financière, une capacité d'endettement et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, qui va s'accompagner de nouveaux budgets ANRU pour achever la rénovation du patrimoine dans 5 quartiers strasbourgeois et 2 communes de l'Eurométropole.

## DES RECETTES SOUS CONTRAINTES

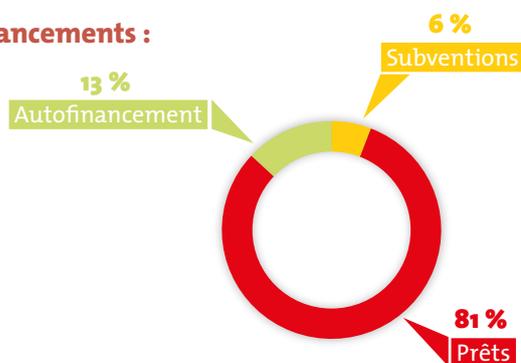
À l'avenir, CUS Habitat devra continuer à composer avec une augmentation limitée de ses recettes, conditionnée par l'évolution modérée et encadrée des loyers, avec le durcissement de la réglementation amiante et avec la baisse annoncée des subventions.

L'exercice 2015 porte les premiers effets comptables de l'évolution de la réglementation en matière

d'amiante, avec un surcoût de charges de remise en état des logements, d'équipements et des diagnostics amiante provisionnés pour un budget estimé à plus de 5 millions d'euros.

Les subventions et aides continuent elles aussi de diminuer, avec une participation de l'ordre de 6 % des financements, contre 10 % en 2014.

### Financements :



## De vraies perspectives d'avenir

L'avenir de CUS Habitat repose sur l'équilibre entre l'autofinancement dégagé et le montant de l'investissement à réaliser. La maîtrise rigoureuse des charges d'exploitation doit rester un axe majeur, en cohérence avec l'évolution des loyers, afin de maintenir des marges pour financer l'ambitieux programme d'investissement prévu sur les dix prochaines années.



Transformer les exigences éco-responsables en atout

### Investir pour une meilleure qualité de vie

En 2015, au-delà des efforts habituels, des moyens élevés ont été attribués à la maintenance réalisée hors régie interne de CUS Habitat (919€ par logement). Cet effort a permis de réaliser des actions spécifiques de remise en peinture des cages d'escalier, de ravalements de façades, de remplacement de portes d'entrées et d'adapter 87 logements aux personnes à mobilité réduite.



## NOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Nommés dans le collège « collectivité de rattachement » (EMS)

- Monsieur Philippe BIES  
*Président du Conseil d'administration de CUS Habitat*
- Monsieur Mathieu CAHN
- Madame Catherine GRAEF-ECKERT
- Monsieur Jean-Emmanuel ROBERT
- Monsieur Abdelkarim RAMDANE
- Monsieur Syamak AGHA BABAEI

### Nommés dans le collège « personnalités qualifiées » (EMS)

- Madame Virginie JACOB
- Monsieur Serge MOUNDOUNGA-NTSIGOU
- Monsieur Alexandre SCHNELL
- Monsieur Claude RATZMANN
- Monsieur Antoine BREINING

### Ayant qualité d' élu local du ressort de l'office

- Madame Martine JUNG
- Monsieur Luc GILLMANN

### Représentants des associations

- Madame Corine BARTIER

### Représentant de l'UDAF

- Monsieur Alphonse PIERRE

### Nommé dans le collège « CAF »

- Monsieur Jacques BUISSON

### Nommé dans le collège « collecteur 1 % logement »

- Monsieur Marc SCHAEFFER

### Élus dans le collège « représentant des locataires »

- Madame Josiane REIBEL
- Monsieur Hmida BOUTGHATA
- Monsieur Raymond HAEFFNER
- Monsieur Michel FRIEDRICH

### Nommé dans le collège « Syndicat CFDT »

- Monsieur Rémy OSSWALD

### Nommé dans le collège « Syndicat CGT »

- Monsieur Marcel WOLFF

### Représentant du personnel avec voix consultative

- Monsieur Frédéric GIRARD

## NOTRE ORGANISATION

PRÉSIDENT

Philippe BIES

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Jean-Bernard DAMBIER

Service Projets et Programmation

CHEFFE DE SERVICE

Evelyne BRONNER

Direction des services décentralisés

DIRECTEUR

Gabriel FESSLER

Direction du développement et de l'exploitation

DIRECTEUR

Christophe ROUSSEAU

Direction du développement locatif

DIRECTRICE

Céline RAYNAUD

Direction technique du patrimoine

DIRECTRICE

Evelyne BRONNER

Secrétariat général

DIRECTEUR

Jean-Baptiste MALINGRE

Direction des ressources humaines et logistiques

DIRECTEUR

Marc FRIEDRICH

Direction comptable et financière

DIRECTRICE

Viviane EHRARDT

4 AGENCES

HAUTEPIERRE, CENTRE, ELSAU ET NEUHOF

4 ANTENNES

CRONENBOURG, NEUDORF, ELSAU ET MEINAU



Office Public de l'Habitat  
de l'Eurométropole de Strasbourg

Pôle de l'habitat social  
24 route de l'Hôpital  
CS 70128  
67028 STRASBOURG

[www.cushabitat.fr](http://www.cushabitat.fr)

