



RAPPORT ANNUEL 2016

-
-
-
-
-
-
-
-

Le mot de...

Philippe BIES

PRÉSIDENT DE CUS HABITAT



POURQUOI LA QUALITÉ DE SERVICES EST-ELLE AU PREMIER RANG DES OBJECTIFS DE CUS HABITAT ?

Philippe Bies : Peut-être d'abord parce qu'au quotidien, les soucis de propreté, de voisinage, de bon fonctionnement d'un logement ou d'un bâtiment sont ressentis plus fortement qu'auparavant. La dernière enquête de satisfaction nous l'a montré. L'Office doit en tirer les conséquences et se réorganiser pour toujours améliorer sa présence et ses réponses sur le terrain. Les agences et antennes de proximité auront plus d'autonomie pour apporter de la souplesse et de la réactivité aux services rendus aux locataires.

PEUT-ON DÉFINIR CUS HABITAT COMME LE PREMIER BAILLEUR SOCIAL ALSACIEN ?

Philippe Bies : En termes de patrimoine, avec près de 20 000 logements gérés, c'est le cas. Mais nous avons l'ambition de devenir le premier en termes de qualité et d'efficacité, du point de vue des locataires. Pour y parvenir, CUS Habitat doit aussi mieux faire connaître le bailleur qu'il est vraiment : capable de concevoir des programmes de grande qualité, de gérer efficacement et équitablement la demande des locataires tout au long de leur vie, ou de se diversifier pour répondre à de nouvelles demandes de la part d'accédants à la propriété ou de seniors qui souhaitent rester le plus longtemps possible chez eux.

QU'EST-CE QUI DIFFÉRENCIE CUS HABITAT DES AUTRES BAILLEURS ?

Philippe Bies : CUS Habitat gère une grande partie des logements des Quartiers Prioritaires de la Ville. En réponse à cette réalité, nous essayons d'être un véritable acteur de nos quartiers, d'être plus qu'un simple logeur et de développer des actions citoyennes favorisant le vivre-ensemble.

CUS Habitat est également un acteur qui répond aux besoins des communes en développant des programmes s'intégrant harmonieusement dans les différentes communes de l'Eurométropole de Strasbourg et offrant ainsi aux habitants des logements accessibles en première et deuxième couronne.

QUELLES ÉVOLUTIONS MAJEURES SE DESSINENT DANS UN SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN PERPÉTUEL MOUVEMENT ?

Philippe Bies : Après les évolutions des dernières années, le modèle de financement du logement social semble désormais stabilisé. Les prochaines évolutions, comme la cotation par exemple, concernent tout ce qui va nous permettre de gérer plus finement, entre bailleurs, financeurs du logement social et collectivités, l'attribution de nos logements. Nous devons parvenir à mieux travailler tous ensemble pour répondre aux besoins des habitants et aux enjeux de mixité sociale. Enfin, la diversification de nos activités reste toujours un enjeu, et je pense notamment à l'accession sociale à la propriété ou encore à la gestion de copropriétés, car diversifier nous permet de sécuriser financièrement nos activités.

Jean-Bernard DAMBIER

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE CUS HABITAT



VOUS DIRIGEZ CUS HABITAT DEPUIS AVRIL 2016. VOTRE REGARD SUR CUS HABITAT A-T-IL ÉVOLUÉ LORS DE CETTE PREMIÈRE ANNÉE ?

Jean-Bernard Dambier : Avant ma prise de fonction, j'avais l'image d'un bailleur assez traditionnel, plus gestionnaire que locomotive en matière de logements. Les medias me renvoyaient l'image d'une structure pointée du doigt, du fait de sa position de plus important bailleur de l'Eurométropole. Après le temps du diagnostic, mon regard a complètement changé ! J'ai découvert au sein de CUS Habitat beaucoup de forces qui permettent de se projeter positivement vers l'avenir. Et d'abord, l'attachement extrêmement fort des hommes et des femmes de CUS Habitat pour leur employeur et pour sa vocation sociale.

AUJOURD'HUI, QUELLES SONT VOS AMBITIONS POUR L'OFFICE ?

Jean-Bernard Dambier : La forte mobilisation et participation des équipes nous ont permis de définir un nouveau projet d'entreprise qui réaffirme notre valeur sociale et redonne du sens au métier de chacun. La qualité du service offerte à nos locataires est à nouveau placée au centre de nos activités, avec pour ambition de l'améliorer encore.

Le développement de notre patrimoine - en qualité et en diversité - et son attractivité font également pleinement partie de nos projets. D'une part avec l'ambition d'augmenter la production neuve à 300 logements par an et de continuer à nous implanter en 2^e couronne, là où les opportunités foncières sont plus nombreuses. Et d'autre part, en poursuivant nos engagements forts dans la rénovation de notre patrimoine et la rénovation urbaine, puisque le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain prévoit des investissements de 350 à 400 millions d'euros sur une période 10 ans.

QUELLES SONT LES PERSPECTIVES DE CUS HABITAT POUR 2017 ET SES ATOUTS POUR Y RÉPONDRE ?

Jean-Bernard Dambier : La concrétisation de notre projet d'entreprise va démontrer notre capacité à nous réinventer :

- Avec une nouvelle organisation plus cohérente, pour un fonctionnement moins segmenté et plus proche des attentes des locataires.
- Avec plus de digital pour être plus réactifs et innovants.
- Avec des équipes très impliquées et motivées qui ont envie de bien faire.

Autre atout : notre fort ancrage local, qui s'exprime en proximité dans la vie de nos immeubles jusqu'à nos relations quotidiennes avec nos partenaires, avec les élus, avec les locataires.

Nous devons changer de culture, nous voir comme une entreprise de services, qui a comme priorité la satisfaction du client locataire. Grâce à notre capacité à répondre aux besoins de logements tout au long de la vie, nous pourrions passer d'un modèle basé sur des locataires captifs à des locataires fidèles !

Faits marquants



25 janvier
STRASBOURG-MEINAU
1 RUE SCHULMEISTER

UNE TOUR CROQUÉE

Neuvième opération de démolition menée par CUS Habitat à la Meinau depuis 2010, dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) du quartier. Au fil de ces opérations immobilières, le quartier se renouvelle avec plus de diversité d'habitat et de mixité.



5 février

« AGIR POUR L'AUTONOMIE » UNE CHARTE DE PARTENARIAT AVEC L'ABRAPA

CUS Habitat et Habitation moderne ont signé avec l'ABRAPA une charte de partenariat avec pour objectif d'affirmer la volonté de collaboration pour agir en faveur de l'autonomie de nos locataires âgés.



PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE 2016-2025

Adoption du Plan Stratégique Patrimonial 2016-2025, présenté au conseil d'administration en 2013, et la programmation des actions qui en découle.

JANVIER

FÉVRIER

Février

DÉMOLITION DE « LA PASSERELLE » À STRASBOURG-HAUTEPIERRE

La croqueuse est entrée en action au début de mois de février à Hautepierre pour démolir le local associatif « La Passerelle ». Cette démolition est symbolique car elle marque, pour CUS Habitat, l'achèvement du Plan de Rénovation Urbaine de Hautepierre.



12 février

« ORION » : 48 LOGEMENTS EN CONSTRUCTION À STRASBOURG-NEUDORF

CUS Habitat a scellé la première pierre d'un programme baptisé « Orion », situé sur la ZAC Étoile à Strasbourg. Construit sur une ancienne friche militaire, Orion vise à rapprocher le faubourg de Neudorf de l'hypercentre de Strasbourg.





Mars

RÉHABILITATION DE LA CITÉ ROTTERDAM : C'EST PARTI!

712 logements, 10 bâtiments et 36 mois de travaux, c'est un chantier historique par son ampleur qui a démarré au printemps pour CUS Habitat.

31 millions d'euros sont investis par CUS Habitat pour la réhabilitation des bâtiments et la résidentialisation des espaces extérieurs de la Cité Rotterdam.



1^{er} avril

UN NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL POUR CUS HABITAT

Jean-Bernard DAMBIER est nommé Directeur général de CUS Habitat.



27 mai

UNE FÊTE DES VOISINS SOUS LE SIGNE DE LA BONNE HUMEUR

Le soleil était au rendez-vous lors de la 16^e édition de la fête annuelle des voisins. Partenaire depuis l'origine, CUS Habitat s'est à nouveau associé à l'événement en soutenant les quelques 20 fêtes initiées par ses locataires et associations de quartiers.

MARS

AVRIL

MAI

17 mars

BISCHHEIM - « LE NOUVEAU NIEWES »

INAUGURATION DE 11 LOGEMENTS NEUFS

Après 13 mois de travaux, 11 nouveaux logements CUS Habitat ont été livrés début février, au 22 rue du Fossé Neuf à Bischheim. Le « nouveau Niewes » est une résidence de style sobre et actuel qui s'intègre parfaitement dans son environnement. Le programme a été officiellement inauguré en présence des locataires et des élus locaux.



15 avril et 21 mai

COURSES SOLIDAIRES D'ENTREPRISE

La Section Duathlon de CUS Habitat a participé à deux courses à pied caritatives. L'une en soutien des personnes atteintes d'un handicap mental l'autre, au profit de « l'Aide à la Recherche pour la Sclérose En Plaques ».





2 Juin

JEAN-LOUIS DUMONT, PRÉSIDENT DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, ACCUEILLI AU PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL

Syamak AGHA BABAEI, Philippe BIES et Jean-Bernard DAMBIER ont accueilli Jean-Louis DUMONT, président de l'USH pour une rencontre entre bailleurs sur le thème de l'habitat. Cette visite a été l'occasion d'un échange sur la situation du logement social sur le territoire eurométropolitain.



6 au 10 juin

UNE SEMAINE DES HLM RICHE EN ÉVÉNEMENTS!

Cette année, à l'occasion de la Semaine Nationale de HLM organisée du 6 au 10 juin, nous avons mis à l'honneur nos locataires seniors. La thématique 2016 « HLM, acteur d'une société qui change » a été l'occasion de proposer plusieurs actions sur le handicap, la perte d'autonomie et l'aménagement du logement. Retour en images...

JUIN

Juin

LANCEMENT COMMERCIAL DU PROGRAMME OPIDIA À STRASBOURG-MEINAU

« LE JOUVENCE » est le deuxième programme d'accession sociale sécurisée proposé par OPIDIA, la SCI créée par CUS Habitat, Habitation moderne et Pierres et Territoires de France Alsace. Composé de 40 logements, il sera situé à l'angle de l'avenue de Normandie et de la rue Schulmeister.



Du 6 au 19 juin

CHALLENGE « AU BOULOT À VÉLO » EN SELLE EN 2016 POUR L'ENVIRONNEMENT!

Pour la troisième année consécutive, 50 cyclistes de CUS Habitat et d'Habitation moderne se sont mobilisés pour l'environnement et ont parcouru 1 808 km.



20 juin

LA VILLA RAPP INAUGURÉE À NEUDORF

Réhabilitée par CUS Habitat, l'ancienne maison de l'Aran, appelée aujourd'hui Villa Rapp (1 local associatif de 47 m² et 2 logements locatifs T4 de 78 et 87 m²), a été inaugurée le 20 juin dernier. De nombreuses personnalités étaient réunies pour découvrir ce bâtiment emblématique, à l'architecture atypique, de l'entrée du quartier du Neudorf. Dévoilement de la plaque souvenir par Roland Ries (Maire de Strasbourg) et Philippe Bies (Président de CUS Habitat).



Juillet

**PRISE
DE PARTICIPATION
DANS LE CAPITAL SOCIAL
DE LA SOCIÉTÉ LOCUSEM**



CUS Habitat a validé la participation, à hauteur de 500 000 €, dans le capital de la société d'Économie Mixte Locale LOCUSEM. Cette société a notamment pour rôle de faciliter l'implantation d'entreprises et de commerces dans les quartiers prioritaires de Strasbourg et de l'Eurométropole.



14 octobre
STRASBOURG - MUSAU

LES 40 ANS DE LA « CITÉ AMPÈRE »

Les habitants des immeubles de CUS Habitat de la Musau étaient conviés à fêter ensemble le 40^e anniversaire de la construction de cet ensemble de 535 logements. À l'initiative de l'association CLCV locale, diverses animations ont été préparées à cette occasion. Emmanuelle COSSE, Ministre du logement, a profité de sa venue à Strasbourg pour se rendre à la Musau et s'associer à cet anniversaire.

JUILLET

SEPTEMBRE

OCTOBRE

22 septembre

INAUGURATION DU « 1875 » À NIEDERHAUSBERGEN

CUS Habitat a inauguré son premier programme dans la commune de Niederhausbergen et donc une 18^e commune d'implantation. Composé de 3 ailes en forme de U qui rappelle la configuration traditionnelle des cours de ferme, le programme s'inscrit au cœur du centre historique de la commune, sur le site emblématique de l'ancienne école.



11 octobre

**DÉMATÉRIALISATION DES
FACTURES : OBJECTIF ZÉRO PAPIER**

Au 1^{er} janvier 2017, la réglementation impose la dématérialisation des factures. Dans ce cadre, la Direction financière et comptable et le Service informatique ont collaboré pour mettre en place un outil permettant de numériser les factures et le circuit de validation. Objectifs : un temps de traitement optimisé, un accès permanent aux factures, une traçabilité et un suivi constant et un environnement sans papier.





21 octobre

LE PORTUGAL : VAINQUEUR DU CHAMPIONNAT D'EUROPE DES QUARTIERS 2016 !

CUS Habitat et Habitation moderne, en partenariat avec le Racing Club Strasbourg Alsace, ont organisé le Championnat d'Europe des Quartiers et invité les jeunes joueurs de moins de 13 ans à partager des moments forts sur un terrain de football au cœur des quartiers. A travers cette initiative sportive et citoyenne, CUS Habitat et Habitation moderne ont la volonté d'accompagner les enfants des locataires durant leur été et de leur transmettre les valeurs du bien vivre ensemble en apprenant à respecter leurs coéquipiers et l'équipe adverse. Au total ce sont 75 matchs organisés dans 4 quartiers de Strasbourg, 20 équipes, 180 jeunes participants et 107 buts marqués.

OCTOBRE

NOVEMBRE

DÉCEMBRE

Novembre

NON AUX COUPS DE POINGS! OUI AUX COUPS DE MAIN!

Face à une recrudescence d'incivilités, CUS Habitat a mené une campagne de communication dans ses entrées d'immeubles en novembre dernier. Cette démarche a pour vocation de faire évoluer les mentalités et lutter contre les incivilités qui touchent les collaborateurs et qui impactent les habitants au quotidien.



Décembre

IDEAL CAF : UN BAIL SIGNÉ = UNE DEMANDE D'AIDE AU LOGEMENT

CUS Habitat et la Caf ont signé une convention de partenariat permettant l'utilisation d'IDEAL. Cet outil permet aux bailleurs sociaux de transmettre électroniquement les informations nécessaires à l'étude des droits à l'aide au logement. Avantages : moins de démarches, des données sécurisées et des délais réduits pour les locataires.



Sommaire

	Répondre à la diversité des besoins	p. 7
	Valoriser l'attractivité du patrimoine	p. 10
	Réaffirmer notre vocation sociale	p. 16
	Agir pour la qualité de service	p. 19
	Accompagner et mobiliser les équipes	p. 27
	Être un acteur responsable de la société et de l'environnement	p. 30
	Économiquement solide pour être socialement responsable	p. 34
	Dessiner l'avenir par le projet d'entreprise	p. 38



01



Répondre à la diversité
des besoins

26 ordres de services (volume
de 2755 logements)

90% du PRU
mis en œuvre

2 programmes en accession
sociale sécurisée
commercialisés

9 programmes d'accessions à
l'étude soit 129 logements
collectifs et 12 maisons
individuelles

A L'ÉTUDE

- Une résidence jeunes actifs
- Une résidence seniors
- Un jardin d'enfants

Répondre à la diversité des besoins

Les axes stratégiques pour le développement du patrimoine et la programmation de l'activité de CUS Habitat répondent aux changements de la société et à l'évolution de l'agglomération strasbourgeoise. La palette de logements proposée par CUS Habitat, se compose de logement très sociaux, de logements intermédiaires et de logements en accession sociale pour répondre à la fois aux besoins des locataires et aux attentes des communes.



Devenez **propriétaire** en toute sérénité

DEUX OPÉRATIONS D'ACCESIONS SOCIALES SONT DÉJÀ COMMERCIALISÉES

OPIDIA « Le Jouvence » à la Meinau

À l'angle de l'avenue de Normandie et de la rue Schulmeister. Un ensemble résidentiel contemporain de 40 appartements du T2 au T5 avec jardin d'enfants et commerces au rez-de-chaussée.

OPIDIA « Le Victoria » à Mittelhausbergen

Une petite résidence de 13 appartements du 2 au 4 pièces.

SAISIR LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES ET DÉVELOPPER L'OFFRE

En 2016, la prospection foncière a permis d'identifier de nombreuses opportunités pour développer le patrimoine. 13 opérations pour un nombre prévisionnel de 371 logements ont été validées au stade de leur faisabilité.

26 ordres de service représentant un volume de 2755 logements ont été lancés en 2016 dans des communes diverses telles que Geispolsheim, Lingolsheim, Bischheim ou Strasbourg.

VENDRE DU FONCIER OU DÉVELOPPER DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Autre axe de valorisation du patrimoine : la vente d'emprises foncières à des promoteurs, là où les nouvelles règles ne permettent pas la reconstruction de logements sociaux sur site afin de favoriser la diversification des formes d'habitat et à la mixité sociale dans les quartiers.

À Lingolsheim par exemple, la démolition de l'ensemble de la cité des Hironnelles libère des emprises foncières conséquentes. Dans le secteur Képler à Cronenbourg, CUS Habitat assurera pour la première fois, le rôle d'aménageur puisque les ilots seront redessinés, des voiries seront créées et des terrains seront vendus à des promoteurs.

S'ENGAGER POUR LES PRU

Le protocole foncier signé entre l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Strasbourg et CUS Habitat pour les PRU du Neuhof, de la Meinau, de HautePierre, de Cronenbourg et de Lingolsheim est mis en œuvre à 90 %. La signature d'un nouveau protocole devrait intervenir en 2017 pour les quartiers inscrits au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ AVEC OPIDIA

Pour proposer un parcours résidentiel à ses locataires, CUS Habitat a créé la Société Immobilière OPIDIA, en partenariat avec Pierres et Territoires de France Alsace et Habitation moderne, afin de proposer des logements neufs en accession sociale (à conditions privilégiées et sécurisées, grâce au prêt social location-accession à la propriété) sur l'Eurométropole.

Au 31 décembre 2016, 9 projets sont à l'étude pour un total de 129 logements collectifs, 12 maisons individuelles et 3 locaux d'activités. Les travaux de ces 2 programmes démarrent en 2017 pour une livraison prévue au 2^e trimestre 2018. À l'échéance 2020, Opidia s'est fixée pour objectif de produire 50 logements neufs par an.



OPIDIA « Le Jouvence » à la Meinau

© K&+

PENSER PARTENARIATS POUR ÉLARGIR NOS ACTIVITÉS

En 2016, dans le cadre du projet Strasbourg Éco 2020, CUS Habitat a pris une participation à hauteur de 500 000 euros dans le capital social de la société Locusem.

Celle-ci a pour vocation de réaliser et de gérer de nouveaux pôles commerciaux et des locaux d'activités pour les TPE dans des territoires en reconversion. Elle intervient notamment en cas de déficit d'initiatives des opérateurs immobiliers classiques, ce qui inscrit ce projet dans la continuité sociale des actions de l'office, pour développer des synergies communes dans les quartiers en rénovation urbaine.

DIVERSIFIER NOS PRODUITS

Pour répondre à des besoins spécifiques en logements et en équipements et pour accueillir toutes les populations, des bébés jusqu'aux personnes âgées, CUS Habitat ancre également son développement dans la diversification. Par exemple : le futur aménagement de la friche de l'ancien centre de tri postal de Schiltigheim avec des logements sociaux classiques et une résidence dédiée aux jeunes actifs, en partenariat avec le Foyer Notre Dame et l'association Etage; une résidence pour personnes âgées à revenus modestes annoncée dans le quartier Rotterdam; l'implantation d'un jardin d'enfants en pied d'immeuble à la

Meinau; des locaux d'activité proposés en pied d'immeubles...

Cette nouvelle offre s'ajoute aux résidences services inscrites de longue date dans le patrimoine de CUS Habitat (maisons d'accueil spécialisées, foyers d'accueil médicalisé...) et sera encore complétée par des

programmes à l'étude à destination de la petite enfance, des étudiants, des seniors...



© Bergonolle Vieillard Architectes + Baroni - Corpelet Architectes

02



Valoriser l'attractivité
du patrimoine

Valoriser l'attractivité du patrimoine

Pour conserver un patrimoine attractif, il faut construire, mais aussi investir pour moderniser l'existant et embellir le cadre de vie. Une mission qui mobilise les équipes au quotidien et qui nécessite de bien gérer le plan d'action patrimonial défini à l'échéance 2025.

152 LOGEMENTS ONT ÉTÉ LIVRÉS EN 2016

OPÉRATIONS	LOGTS	LIVRAISON
VEFA - GEISPOLSCHEIM – « TERRASSES DES LYS »	6	janv-16
CN - BISCHEIM - 22 RUE DU FOSSE NEUF	11	févr-16
CN - OSTWALD - KIRCHFELD	5	mars-16
CN - STRASBOURG - ZAC ETOILE - « VILLA RAPP »	2	mai-16
VEFA – STRASBOURG - ZAC ETOILE – « SIRIUS »	16	mai-16
VEFA – STRASBOURG - ROBERTSAU - ROUTE DES CHASSEURS	4	juin-16
VEFA - LA WANTZENAU - RUE DU CHEMIN DE FER	4	août-16
CN - NIEDERHAUSBERGEN - RUE DE HOENHEIM – « le 1875 »	14	sept-16
VEFA - STRASBOURG – KOENIGSHOFFEN - PARC DES FORGES	90	nov-16
Total	152	

Coût moyen au m² de surface utile : à venir

Les opérations neuves lancées en 2016 témoignent de la volonté de CUS Habitat de continuer à développer son patrimoine en première et deuxième couronne de l'Eurométropole.

74,8 millions d'euros ont été investis en 2016 pour construire et réhabiliter

152 logements neufs livrés

71 logements démolis

1190 logements réhabilités

536 logements résidentialisés

71 LOGEMENTS ONT ÉTÉ DÉMOLIS EN 2016

OPÉRATIONS	LOGTS	LIVRAISON
STRASBOURG-HAUTEPIERRE – Local LA PASSERELLE		févr-16
STRASBOURG-MEINAU – 1 RUE SCHULMEISTER	71	mars-16
Total	71	



NIEDERHAUSBERGEN «LE 1875»

© Weber et Keiling

LA COLLECTE ENTERRÉE

La mise en place de points de collecte des déchets en conteneurs enterrés pour remplacer les bacs habituels est souvent associée aux travaux de résidentialisation. Mieux intégrée dans l'espace urbain, plus hygiénique, cette solution va dans le sens des souhaits émis par les habitants. Testée à HautePierre, en cours d'installation au Cercle Lavoisier à Cronenbourg, son bilan est très encourageant pour le déploiement sur d'autres secteurs en 2017.

1 190 LOGEMENTS ONT ÉTÉ RÉHABILITÉS EN 2016

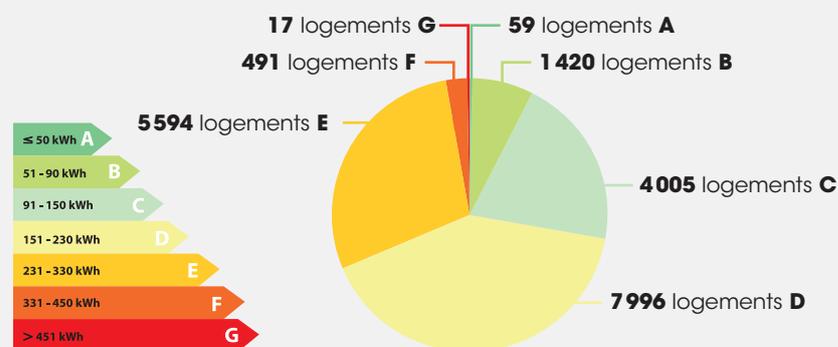
En 2016, la réhabilitation du patrimoine existant a concerné des opérations importantes, par leur taille, essentiellement dans les quartiers et au centre-ville. Cette modernisation du patrimoine vise à la fois une amélioration significative des consommations d'énergies, pour faire baisser les charges et l'amélioration du confort de vie des locataires. Ces opérations lourdes représentent jusqu'à 60 000 euros par logement.

OPÉRATIONS	LOGTS	LIVRAISON
STRASBOURG-CRONENBOURG - 21 RUE LAVOISIER	105	avr-16
STRASBOURG-CENTRE - RUE PRANARD (tranche 1-2-3)	351	avr-16
STRASBOURG-HAUTEPIERRE (tranche 2)	146	mai-16
STRASBOURG-NEUHOF - 6 RUE ST EXUPERY	58	août-16
STRASBOURG-NEUHOF - 22 RUE DU COMMANDANT FRANCOIS	55	août-16
STRASBOURG-CRONENBOURG - 114 ROUTE DE MITTELHAUSBERGEN	3	oct-16
STRASBOURG-MEINAU - 35 à 45 AVENUE DE NORMANDIE	48	nov-16
BISCHHEIM - RUE DU GUIRBADN (tranche 1)	154	déc-16
STRASBOURG-CRONENBOURG - 1 à 20 RUE LAVOISIER	270	déc-16
Total	1 190	

L'AMÉLIORATION THERMIQUE DU PATRIMOINE

7,5 % des logements sont classés A et B, fin 2016, pour leur performance énergétique!

En rénovation, les travaux de réhabilitation ont permis de porter 20 % du parc au niveau C, notamment grâce à l'isolation, la ventilation et l'utilisation des énergies renouvelables.



536 LOGEMENTS ONT BÉNÉFICIÉ DE TRAVAUX DE RÉSIDENTIALISATION EN 2016

Ces opérations continuent d'améliorer le cadre de vie :

- Autour des immeubles, grâce à de nouveaux équipements collectifs, le tri sélectif enterré des déchets, la rénovation de parkings ou le réaménagement des espaces verts.
- Dans les parties communes, avec l'installation de systèmes de contrôle d'accès des entrées et la rénovation des cages d'escalier.

OPÉRATIONS	LOGTS	LIVRAISON
STRASBOURG-CRONENBOURG - 21 RUE LAVOISIER	105	avr-16
STRASBOURG-NEUHOF - 6 RUE ST EXUPERY	58	août-16
STRASBOURG-NEUHOF - 22 RUE DU COMMANDANT FRANCOIS	55	août-16
STRASBOURG-MEINAU - 35 à 45 AVENUE DE NORMANDIE	48	nov-16
STRASBOURG-CRONENBOURG - 1 à 20 RUE LAVOISIER	270	déc-16
Total	536	

ZOOM SUR

LE CHANTIER HISTORIQUE DE RÉNOVATION DE LA CITÉ ROTTERDAM

Depuis sa construction en 1953, la cité Rotterdam est habitée aux records. Son chantier de réhabilitation qui a démarré au printemps 2016 est historique par son ampleur : 712 logements, 10 bâtiments, 36 mois de travaux.



C'est l'une des plus importantes opérations de réhabilitation d'un seul tenant en France. Grâce à des travaux adaptés à chaque bâtiment, les locataires attendent plus de confort et l'embellissement d'un lieu de vie, auquel ils sont très attachés.

AU PROGRAMME :

L'amélioration des logements vise une meilleure isolation thermique et acoustique et l'installation d'un thermostat individuel

pour réguler la température des logements. Les parties communes, les cages d'escaliers et les halls d'entrée sont également entièrement rénovés.

Le ravalement des façades, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, conserve les structures apparentes nettoyées et repeintes, les panneaux en gravillons du Rhin sont nettoyés et des paraboles collectives installées pour ne pas dénaturer l'aspect d'origine des façades.

La nouvelle isolation au niveau des toitures, des plafonds des sous-sols et des passages sous les immeubles apportera un vrai bénéfice thermique aux locataires.

Côté chauffage, les investissements sont conséquents pour améliorer la performance énergétique de cet ensemble éneergivore.

Le plancher chauffant est conservé mais la totalité de la production et de l'alimentation en chauffage et eau chaude est restructurée. Les réseaux d'alimentation sont totalement remplacés jusqu'à la porte des logements. Et surtout, une nouvelle chaufferie centrale, construite rue de Péronne alimentera tout le quartier, et sera reliée à des sous-station chauffage et eau chaude.

Ce nouveau système de chauffage et l'isolation devraient générer au moins 20 % d'économies de consommation de chauffage

et d'eau chaude. La technologie des nouvelles chaudières permettra également de réduire largement les émissions polluantes.

Des espaces extérieurs, un point fort de la Cité Rotterdam, seront paysagés pour améliorer encore la convivialité du parc, de l'aire de jeux et des circulations.



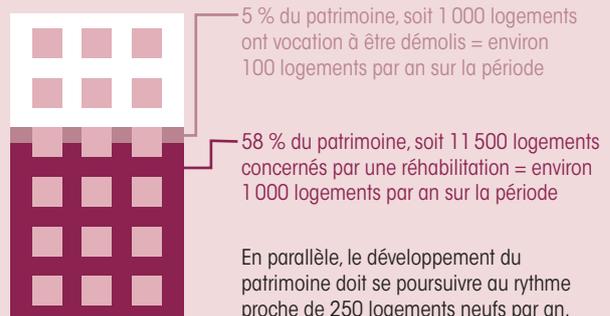
© Bnaesch et Bottozzi

PARLONS BUDGET

CUS Habitat investit au total plus de **31 millions d'euros** pour la réhabilitation de la Cité Rotterdam, dont **7,8 millions pour la seule rénovation du chauffage**. Cela représente un peu plus de **43 500 euros** de coût prévisionnel par logement.

UN PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE POUR LA PÉRIODE 2013/2025

Un nouveau Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) a été adopté en mars 2016 par le Conseil d'administration. Nourri du plan d'action patrimonial de 2013, cette feuille de route pluriannuelle met en évidence les opérations de réhabilitation et de démolition programmées à l'horizon 2025. Il aura pour contraintes un contexte de recettes et de financements qui se resserrent et devra intégrer, fin 2017, les orientations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et son cadre financier.

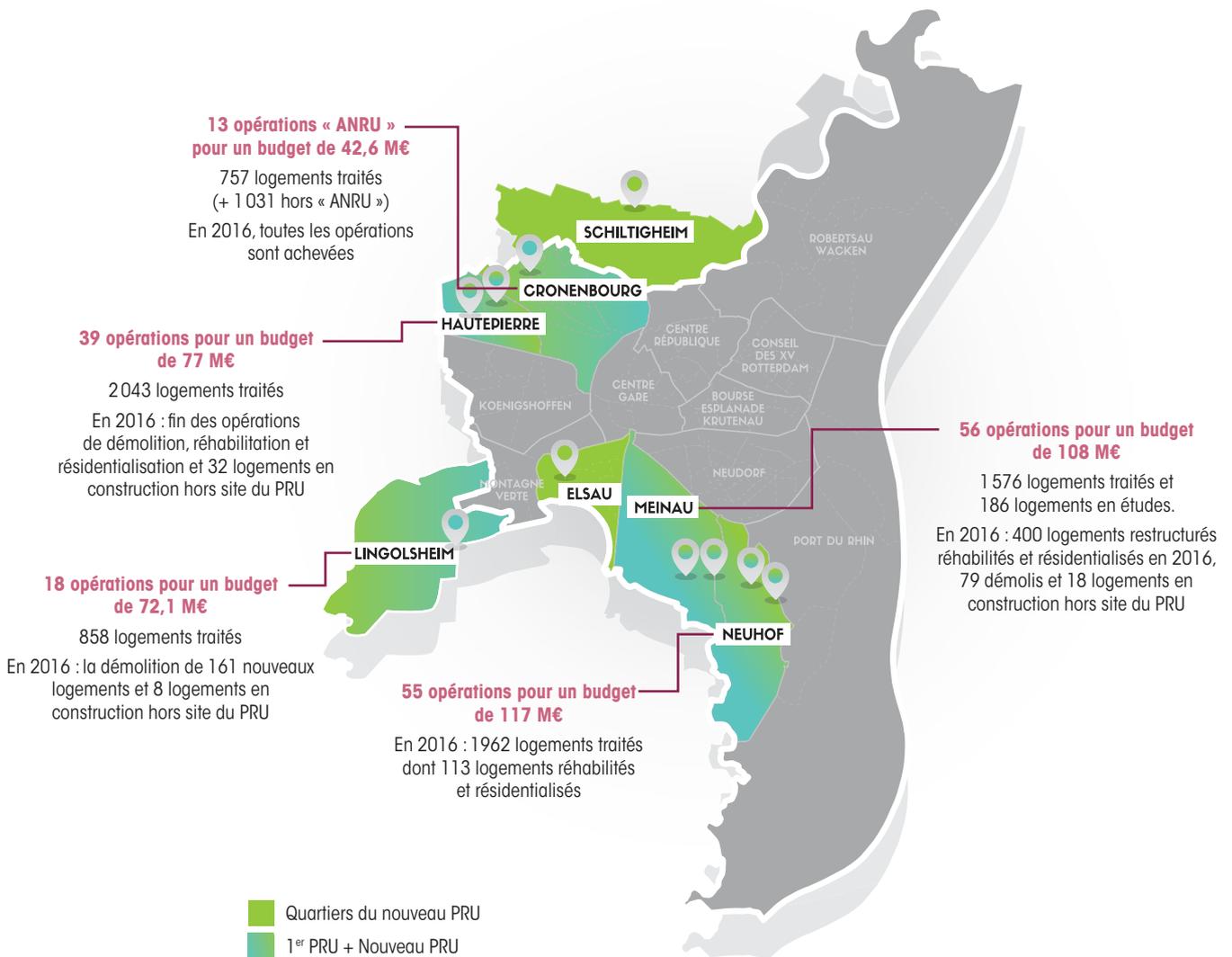


En maîtrise d'ouvrage, CUS Habitat a investi **416 millions d'euros** soit **50 % du coût global des 5 PRU**

CUS Habitat est engagé dans 181 opérations pour traiter 7 370 logements, dont 58 sont en phase travaux. Un peu plus de 500 logements sont en phase d'études.

La rénovation urbaine

Depuis 2004, CUS Habitat s'est engagé en continu dans les opérations de rénovation urbaine définies par l'ANRU dans 5 quartiers du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg : Hautepierre, Meinau, Neuhoef, Cronenbourg à Strasbourg et les Hirondelles à Lingolsheim.





STRASBOURG MEINAU - SECTEUR WEYDMANN

ACTION!

D'UN PRU À L'AUTRE POUR POURSUIVRE LA MUTATION DES QUARTIERS

La visite de la Secrétaire d'État auprès du ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, chargée de la Ville, Hélène GEOFFROY, le 18 octobre 2016, a signé le coup d'envoi du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Cette étape **marque le démarrage des études NPNRU** pour l'élaboration des futurs projets urbains et l'approfondissement des orientations du Contrat de Ville. Les études concernent les quartiers prioritaires suivants :

Hautepierre, Cronenbourg, NeuhoF - Meinau, Lingolsheim et Elsau.

En complément des PRU, CUS Habitat a pris l'initiative d'engager des études d'aménagement pour le secteur Képler à Cronenbourg, non traité dans la première phase de rénovation urbaine. 2016 a été consacrée à la phase diagnostic et à l'amorce du travail de scénarisation d'aménagement urbain et paysager ce quartier.

INVESTI POUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (QPV)

Le Contrat de Ville 2015-2020 constitue désormais le cadre d'action d'une politique de la ville profondément renouvelée. En tant que partenaire et signataire du Contrat de Ville et parce que 63 % du patrimoine de CUS Habitat se situe en QPV, cette première année de mise en œuvre de la convention a nécessité une forte participation aux différentes instances techniques, de pilotage et de coordination mais également un temps important d'échange avec les habitants et les forces vives du quartier.



RUE DU KRITT STRASBOURG MEINAU



03



Réaffirmer notre
vocation sociale

Réaffirmer notre vocation sociale



Grâce à un travail partenarial fort pour une bonne gestion des attributions de logements et grâce à l'investissement en matière d'accompagnement des ménages en difficultés de paiement, CUS Habitat assure pleinement son rôle social pour loger les personnes les plus modestes, mais aussi les accompagner dans leur vie au sein de leur logement.

3 708 propositions de logement ont permis de conclure **1 288** baux

37 % des attributions concernent des demandes anciennes (+ 24 mois)

12 % des logements attribués sont neufs, dont **36 %** attribués à des locataires de CUS Habitat

7% des attributions pour les relogements des opérations de renouvellement urbain

L'activité locative reste stable avec un taux de rotation de **6 %** et **1 324** congés enregistrés.

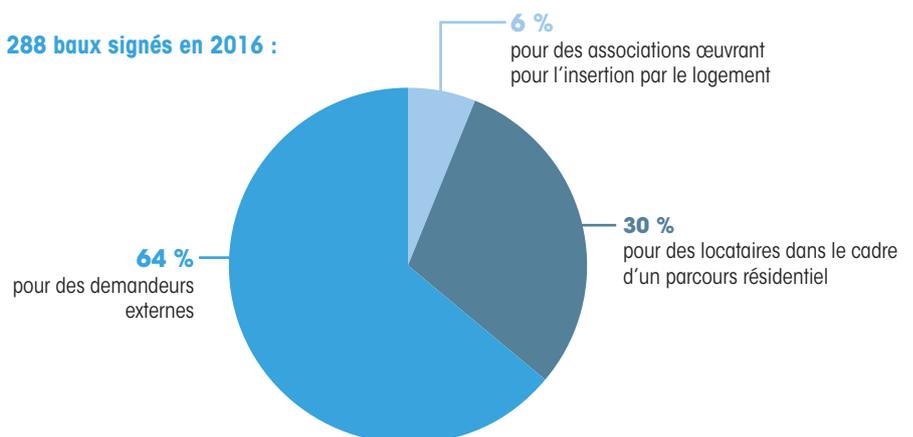
50 058 personnes logées

UNE GESTION RESPONSABLE DE LA DEMANDE LOCATIVE

En matière de gestion locative, l'année 2016 s'inscrit dans la continuité des actions engagées avec :

- Une large participation aux réflexions inter-bailleurs, avec l'Areal et l'Eurométropole de Strasbourg. L'objectif visant à mettre en œuvre les dispositions des lois ALUR ET LOV grâce à la définition de règles communes d'attribution, d'un dispositif d'accueil du demandeur et de critères de cotation des demandes. Le démarrage opérationnel est prévu en 2017.
- Un travail en profondeur sur l'accompagnement des ménages en situation d'impayés. L'objectif est de maintenir dans leur logement des familles en difficulté et de poursuivre des actions ciblées en direction de publics en difficulté grâce au partenariat avec les associations et les acteurs sociaux.
- Et toujours un effort très volontaire de CUS Habitat pour traiter les demandes anciennes enregistrées dans le fichier partagé de la demande de logement social.

1 288 baux signés en 2016 :



INSÉRER PAR LE LOGEMENT

CUS Habitat s'appuie depuis de nombreuses années sur l'expertise des associations, pour accompagner vers l'insertion des demandeurs de logements suivis par un travailleur social. En 2016, 417 logements, loués à 21 structures différentes, ont permis à des familles d'accéder à un logement décent (+16 % en 2015).

S'ENGAGER EN FAVEUR DES PUBLICS LES PLUS FRAGILES

54 % des attributions sont réalisées au profit de logements identifiés dans un contingent réservoir (Etat, Collectivités locales, Collecteurs 1 %...) pour des publics prioritaires. La tension sur le marché locatif et la situation sociale du territoire amènent CUS Habitat à dépasser de plus de 10 %, l'objectif fixé par l'accord collectif départemental. Un signal fort de son engagement auprès des locataires les plus fragiles.

GÉRER LE RECOUVREMENT ET LES IMPAYÉS

Le montant total de l'impayé a diminué de 6,72 % en 2016.

Les procédures de pré-contentieux et de recouvrement des dettes des locataires sortis fonctionnent bien, alors que la dégradation de la situation économique n'a pas permis de faire baisser le nombre de dossiers. Grâce à la mise en œuvre systématique des dispositifs d'aides, un nombre important de situations complexes et sensibles a pu être solutionné.

Impayés **PRECONTENTIEUX** : - 11 %

Impayés **CONTENTIEUX** : + 6 %

Impayés **LOCATAIRES SORTIS** : - 13 %

- **3819** dossiers en impayé naissant
- **1 296** dossiers en impayé constitué
- **12 %** dossiers ont fait l'objet d'une demande de concours de la force publique
- **2379** dossiers ont fait l'objet d'un maintien des APL
- **928** dossiers ont bénéficié de fonds en provenance du FSL à hauteur de 437 k€
- **23** familles en détresse ont bénéficié d'un accompagnement spécifique permettant d'éviter l'expulsion)

QUI SONT NOS LOCATAIRES ?

50 058 personnes logées



dont ménages sans enfants :

42 %

dont personnes isolées :

71 %



dont ménages avec enfants :

58 %

dont familles monoparental :

42 %

2,69 personnes par foyer

Age moyen du titulaire du bail : **52 ans**

83 % des attributaires d'un logement ont des ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources HLM

64 % des locataires bénéficient d'une aide au logement, d'un montant moyen de 281 euros



ENQUÊTES

« OCCUPATION DU PARC SOCIAL »

En 2016, comme tous les deux ans, CUS Habitat a réalisé auprès de ses locataires l'enquête « Occupation du parc social », dont les informations doivent être transmises à l'Etat pour la consolidation des données relatives au logement social au niveau national.

Cette enquête obligatoire nous permet également d'améliorer la connaissance de l'occupation de notre parc social, dans un contexte législatif qui va structurer nos obligations autour de l'atteinte de nos objectifs de mission sociale. 18 593 lots ont été enquêtés dans ce cadre. Parallèlement, 6 968 lots situés hors des quartiers prioritaires de la ville ont reçu l'enquête annuelle relative au supplément de loyer de solidarité, afin d'identifier ceux de nos locataires devant s'acquitter d'un surloyer (2,5 %).

LA CONCERTATION LOCATIVE À RYTHME RÉGULIER

Le Plan de Concertation Locative de CUS Habitat pour la période 2015/2017 poursuit son fonctionnement décentralisé via 4 conseils locaux. Ces travaux ont abouti en 2016 à la signature de 10 accords collectifs pour la réhabilitation de 679 logements et 6 accords collectifs de proximité pour le nettoyage des parties communes et la condamnation de vide-ordures.

04



Agir pour la qualité
de service

ACCUEIL

Agir pour la qualité du patrimoine

Pour entretenir la qualité de vie dans ses logements, CUS Habitat mobilise d'important moyens, tant humains que matériels. Cette organisation bien huilée va de l'accueil téléphonique à l'envoi d'équipes sur place pour un service de maintenance, mais elle trouve aussi son prolongement dans des actions de proximité pour plus de sécurité, plus de respect du vivre ensemble.

LA RELATION CLIENT

La plateforme téléphonique a traité 113 807 appels en 2016, 42 % concernent des demandes techniques et 58 % des questions de gestion locative (bail, demande de rendez-vous, aides sociales, tranquillité...).

LA GESTION DES RÉCLAMATIONS

Les services techniques ont enregistré 61 538 réclamations techniques, dont 35 % concernent les parties communes et 65 % les parties privatives. Plomberie, électricité-interphone et chauffage constituent les premiers motifs de réclamation.

296 agents exercent des missions de maintenance et de relation locative

113 807 appels enregistrés par le Centre de la relation client dont 42 % concerne des demandes techniques et 58 % des questions locatives

78 % des interventions techniques réalisées par la régie interne et les gardiens de CUS Habitat



78 % DES INTERVENTIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES PAR LA RÉGIE CUS HABITAT ET LES GARDIENS, EN 2016.

Au quotidien, ce sont 296 agents qui agissent pour la maintenance, la proximité et la propreté des bâtiments, l’entretien du chauffage et des espaces verts, le remise en état des appartements, la gestion des entrées et sorties des logements.

Le nombre d’interventions a progressé de 2,42 % en 2016 par rapport à 2015.



LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Lorsqu’un logement est libéré, des travaux de mise aux normes, vétusté des équipements... sont réalisés pour assurer la relocation. En 2016, 1 106 logements ont été remis en état pour un budget de 2,84 millions d’euros (-15 % par rapport à 2015).



UNE ÉQUIPE PRÊTE À INTERVENIR 7J/7



Une équipe CUS Habitat est chargée des dépannages techniques d’urgence : chauffage, eau chaude, urgences sanitaires et canalisations, ascenseurs, portes et barrières automatiques.

Au total, ce sont environ 40 personnes (chauffagistes, techniciens, cadre pour les décisions d’urgence et un prestataire extérieur pour les ascenseurs) qui assurent ces permanences techniques pour garantir 7 jours sur 7 la continuité de service.

ZOOM SUR

LA PRISE EN CHARGE DU RISQUE AMIANTE

En 2014, face au durcissement de la réglementation relative à l’amiante, CUS Habitat a engagé une démarche globale pour traiter cette problématique avec le plus haut niveau de sécurité.

- Un marché a été passé pour la réalisation des diagnostics et des repérages amiante avant travaux. Au 31 décembre 2016, CUS Habitat a fait réaliser 7 580 Diagnostics

Technique Amiante, 6 306 diagnostics en parties privatives et 1 946 Repérages avant travaux.

- Par ailleurs, 15 modes opératoires ont été validés pour permettre aux personnels de la régie technique d’intervenir sur supports amiantés. Ils ont suivi une formation et ont été dotés d’équipements de protection individuelle. Des supports de communication

ont également été élaborés pour répondre aux questions des locataires.

En 2017, la démarche amiante se poursuivra avec la sélection d’un prestataire pour assister les équipes techniques sur divers aspects techniques, sécuritaires et opérationnels de la gestion de l’amiante.

Agir pour la qualité du vivre ensemble

POUR LA SÉCURITÉ ET LA TRANQUILLITÉ DES LOCATAIRES

CUS Habitat a mis en place 39 installations de vidéosurveillance réparties sur le patrimoine.

CUS Habitat participe aux 13 cellules de veille implantées sur le territoire de la ville de Strasbourg. Elles réunissent une à deux fois par mois, selon les secteurs, tous les acteurs de la sécurité (police nationale, ministère de la justice, bailleurs et Eurométropole...).

PARTICIPER AU BIEN VIVRE ENSEMBLE

Pour encourager les initiatives qui favorisent les bonnes relations de voisinage, et celles qui aident à mieux se connaître et à bien vivre ensemble, les équipes de proximité de CUS Habitat s'investissent au quotidien sur le terrain :

- Dans des actions de sensibilisation des locataires sur le thème de la propreté et du respect des parties communes, comme dans le secteur du Neuhof en 2016.
- Le soutien à la création de Potagers Urbains Collectifs - comme dans le quartier du Guirbaden à Bischheim, des mailles Karine et Jacqueline à HautePierre, de l'Elsau et rue de Brantôme au Neuhof - contribue également à créer de bonnes relations de voisinage, à développer le respect et entretenir la convivialité.
- Et quand il s'agit de soutenir des événements culturels et sportifs qui profitent aux habitants de nos quartiers, CUS Habitat n'hésite pas à mettre à disposition des locaux et des moyens aux porteurs de projets, comme sur le secteur de la Meinau et du Neuhof, notamment durant l'été 2016 pour des événements en lien avec le centre socio-culturels.



SENSIBILISER AUX INCIVILITÉS

En automne, ces affiches ont pris place dans les entrées d'immeubles et dans tous les lieux d'accueil pour faire évoluer les comportements et promouvoir le vivre ensemble. **Cette campagne, baptisée « Non aux coups de poings, oui aux coups de mains »** a marqué le point de départ d'une réflexion plus globale autour de difficultés qui jalonnent la vie des locataires, des habitants, de tous ceux qui vivent ou travaillent dans ces quartiers. Une prise de position publique qui vise un appel au respect mutuel et des changements de comportements.



05



Accompagner et mobiliser
les équipes

Accompagner et mobiliser les équipes



En accompagnant et en formant ses salariés tout au long de leurs carrières, en ouvrant la porte aux jeunes via l'alternance, CUS Habitat fait du développement et du transfert de compétences des leviers stratégiques pour son avenir et ses projets.

DES RESSOURCES HUMAINES STABLES

- 481 collaborateurs, dont 61 % d'hommes et 39 % de femmes.
- 62 % des collaborateurs agissent en proximité au contact des publics
- 60 % des collaborateurs ont un statut de fonctionnaires et 40 % un statut de salariés.
- 51 % du personnel a une ancienneté supérieure à 15 ans et 18 % inférieure à 6 ans.
- CUS Habitat a investi 2,8 % de la masse salariale dans la formation de ses collaborateurs.

En 2016, 447 agents ont suivi au moins une formation.

UN EMPLOYEUR DYNAMIQUE

En 2016, CUS Habitat a poursuivi l'évolution cohérente de ses ressources humaines, pour répondre aux besoins identifiés de l'entreprise et faire face à de nombreux départs en retraite. La promotion et la mobilité interne sont également valorisées, puisque 40 % des postes à pourvoir l'ont été à l'interne.

- 14 personnes recrutées en CDI
- 39 personnes recrutées en CDD
- 46 jeunes recrutés en jobs d'été
- 16 jeunes recrutés en contrat d'alternance
- 6 CDD recrutés en CDI au cours de l'année 2016
- 2 alternants recrutés en CDI et CDD à l'issue de leur année d'apprentissage.

481 collaborateurs, dont 61 % d'hommes et 39 % de femmes

62 % des collaborateurs agissent en proximité au contact des publics

2,8 % de la masse salariale investie dans la formation de ses collaborateurs soit 447 agents ayant suivi au moins une formation





PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL, SIÈGE DE CUS HABITAT

© Mongiello & Plisson

RENFORCER LES SAVOIR-FAIRE ET LES SAVOIR-ÊTRE

Les grands thèmes de formation de 2016 portent sur 4 axes.

La consolidation des compétences managériales et le renforcement des compétences techniques des salariés de la régie pour la partie développement des compétences. Mais aussi des actions de formation plus « culturelles » et transverses pour renforcer la prise en compte de l'orientation client et augmenter la qualité de service aux locataires. D'autres actions de formation, orientées gestion des risques professionnels et sécurité, témoignent d'une prise en compte forte de conditions de travail et de sécurité des salariés et des activités de CUS Habitat. Comme par exemple, la sécurité informatique, puisque 374 agents ont été sensibilisés aux risques de fuites de données et aux failles de sécurité. Ou encore une sensibilisation aux risques et aux réflexes incendie, dont ont bénéficié 430 salariés.

DÉMATÉRIALISER POUR FACILITER L'ACCÈS ET LE TRANSFERT D'INFORMATIONS

Suivant l'évolution de la législation, 2016 a été marqué par l'arrivée de la Déclaration Sociale Nominative (DSN) au sein de la DRHL. Reposant sur une transmission unique, mensuelle et dématérialisée des données,

la DSN a fortement impacté les processus de paie. En effet, désormais l'ensemble des déclarations périodiques ou autres formalités administratives adressées à une diversité d'acteurs (CPAM, URSSAF, AGIRC ARRCO, Pôle emploi, etc.) sont remplacées par un fichier mensuel produit à partir de la paie.

MODERNISER LES PARCOURS PROFESSIONNELS

Le protocole relatif à la modernisation des Parcours Professionnels, des Carrières et des Rémunérations (PPCR) a pour objectif de mieux reconnaître l'engagement des fonctionnaires en revalorisant leurs grilles indiciaires et en améliorant leurs perspectives de carrière. Il participe d'une rénovation profonde des carrières des fonctionnaires.



LA SOIRÉE DE L'ALTERNANCE

CUS Habitat mène depuis 3 ans une politique engagée en faveur de l'alternance. L'objectif est de constituer un vivier de jeunes professionnels formés à ses métiers et d'anticiper les départs en retraite en favorisant le transfert de compétences. Le 4 juillet 2016 à l'occasion de la Soirée de l'Alternance, une quarantaine de maîtres d'apprentissage, tuteurs et alternants ont pu échanger et témoigner de leurs expériences de transfert de compétences autour de formations et de métiers de plus en plus diversifiés.

06



Être un acteur responsable
de la société
et de l'environnement



Acteur responsable de la société et de l'environnement

Par sa politique d'achat et ses choix de construction plus écologiques, par son soutien à l'emploi, à l'économie et à l'associatif, par sa réduction des consommations et l'encouragement aux comportements plus vertueux, CUS Habitat agit sur tous les leviers d'un développement plus durable.

Depuis 2008, **629** logements ont été adaptés aux personnes à mobilité réduite.

1,9 million de kWh produite par quelque 8000 m² de panneaux solaires installés

Fin 2016, **7,5 %** des logements sont classés A et B et 20 % du parc au niveau C.

192 975 heures d'insertion réalisées pour des marchés de construction, de maintenance et de nettoyage soit 23 % des heures effectuées dans le Bas-Rhin.

29 projets associatifs soutenus pour un montant global de 54 789 €

47 % de la flotte de véhicules à énergie propre



DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Depuis 2008 et la première convention de partenariat entre le Conseil Général du Bas-Rhin et CUS Habitat, 629 logements ont été adaptés aux personnes à mobilité réduite.

En 2016, 68 logements adaptés ont été livrés, dont 13 logements neufs.

Le vieillissement des populations logées par CUS Habitat constitue un défi majeur à relever. En février 2016, CUS Habitat a ainsi signé une charte de partenariat avec l'ABRAPA dont l'objectif est d'agir en faveur de l'autonomie de nos locataires en proposant une aide à la vie quotidienne et en facilitant l'accès à l'information.



L'EAU CHAUDE SOLAIRE

Les quelque 8 000 m² de panneaux solaires installés en façade et en toiture des immeubles de CUS Habitat ont permis de produire en 2016, 1,9 millions de kWh pour chauffer l'eau sanitaire de plus de 5 000 logements. Ce sont plus de 378 tonnes de Co₂ qui de ce fait n'ont pas été rejetées dans l'atmosphère.



LE SOUTIEN AUX ASSOCIATIONS

En 2016, 29 projets associatifs, qui animent les quartiers et participent au bien vivre ensemble, ont bénéficié d'une subvention pour un montant global de 54 789 €, soit un budget moyen de 1 889 € par projet.



MOINS DE CONSOMMATION ET PLUS DE TRI SÉLECTIF

La réduction de la commande de matériel et fournitures de bureau et du nombre d'imprimés se poursuit (- 32,5 % en 2016). L'effort se conjugue avec la mise en place de bacs de collecte de piles usagées, et courant 2017, du tri sélectif à l'atelier, comme depuis plusieurs années au siège. Dans les quartiers, une gestion plus responsable des déchets s'organise avec l'implantation de conteneurs sélectifs enterrés, comme à HautePierre, au Guirbaden à Bischheim et à l'Elsau.

LA DÉMATÉRIALISATION DES FACTURES

CUS Habitat travaille depuis de nombreux mois à la suppression des factures papiers. À la clé de cette évolution : une réduction de la consommation de papier et la réduction du délai de paiement des fournisseurs.



DES INVESTISSEMENTS POUR UN CHAUFFAGE PLUS PROPRE

D'importants investissements ont été réalisés en 2016 pour moderniser la production de chauffage, comme par exemple la nouvelle chaufferie centrale construite dans la cité Rotterdam. Ces nouvelles technologies permettront de réduire largement les émissions polluantes.



UN PARC AUTOMOBILE DE PLUS EN PLUS PROPRE

À fin 2016, 47 % des véhicules CUS Habitat sont à énergie moins polluante (GPL, GNV, électrique) avec pour bénéfices une réduction des taux d'émission de gaz à effet de serre et de moindres dépenses de carburant.

ZOOM SUR

UN DES PREMIERS EMPLOYEURS DE SALARIÉS EN INSERTION

En insérant des clauses d'insertion sociale à ses marchés, CUS Habitat réserve une part des heures de travail générées par ses marchés, à des personnes en difficulté sociale et professionnelle. En 2016, CUS Habitat a réalisé 23 % des heures d'insertion effectuées dans le Bas-Rhin (192 975 heures de travail, +29 % en 2015).

En mobilisant la clause sociale, à travers les marchés d'entretien et de nettoyage des parties communes et espaces extérieurs de son patrimoine, CUS Habitat a attribué, après mise en concurrence, de nombreux marchés à des régies de quartier pour un

montant de 5,7 M€ en 2016. Ces heures réalisées ont profité à 50 % à des salariés issus des Quartiers Prioritaires de la Ville. CUS Habitat s'implique également à travers ses marchés de travaux (construction, réhabilitation...), dans le cadre de la rénovation urbaine, notamment sur les secteurs Neuhof, Meinau, Cronembourg et HautePierre. En 2016, 16 745 heures ont été réalisées par des salariés en insertion pour des marchés de travaux, dont 38 % à des salariés issus des QPV et 47 % à des jeunes de moins de 26 ans.



ACTEUR IMPORTANT DE L'ÉCONOMIE LOCALE

Le montant total des 296 marchés notifiés en 2016 est supérieur à 50 millions d'euros HT. 85 % des marchés ont été attribués à des entreprises bas-rhinoises et profitent directement à l'emploi local.

UNE GESTION DES SINISTRES PLUS RESPONSABLE

La dépense totale supportée par CUS Habitat au titre des sinistres est en très nette diminution, puisqu'elle est passée de près de 2,5 M€ de dépenses en 2012 à 1,3 M€ en 2016. La stratégie d'assurance adoptée en 2013 s'avère payante pour réduire le coût global de la sinistralité et de la gestion du risque. À ce titre, un diagnostic complet du patrimoine a été réalisé fin 2016 permettant de déployer des mesures correctives.

07



Économiquement solide pour
être socialement responsable

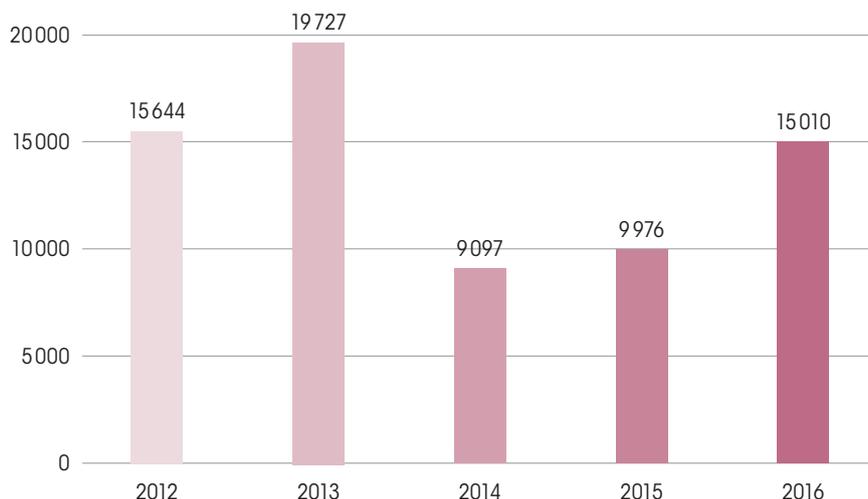
Economiquement solide pour être socialement responsable



Une gestion rigoureuse de l'Office permet de stabiliser la situation financière de CUS Habitat depuis plusieurs années, malgré une faible évolution des recettes des loyers. En démontrant sa solidité économique et sa capacité à mobiliser les ressources indispensables pour développer et moderniser son patrimoine, CUS Habitat affirme son rôle moteur en matière de logement social sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

UN RÉSULTAT NET EN HAUSSE (EN K€)

L'exercice comptable 2016 a permis de dégager un résultat net positif de 15 millions d'euros qui sera réinvesti dans les projets d'investissement de l'Office. L'augmentation est due principalement à des recettes exceptionnelles tels que les cessions foncières, le solde des subventions de la CGLLS...



Potentiel financier
au 31/12 :
46 048 k€

Potentiel financier
à terminaison :
76 968 k€

Budget
d'investissement :
**75 millions
d'Euros**

Les loyers s'élevèrent à 88 117 000 euros et constituent la principale recette de CUS Habitat. Cette légère évolution du chiffre d'affaires est liée aux loyers des nouvelles livraisons (152 logements) et des réhabilitations (1 033 logements). Mais le poids des pertes de recettes liées aux opérations de relogement dans le cadre du renouvellement urbain reste important (124 logements en 2016).

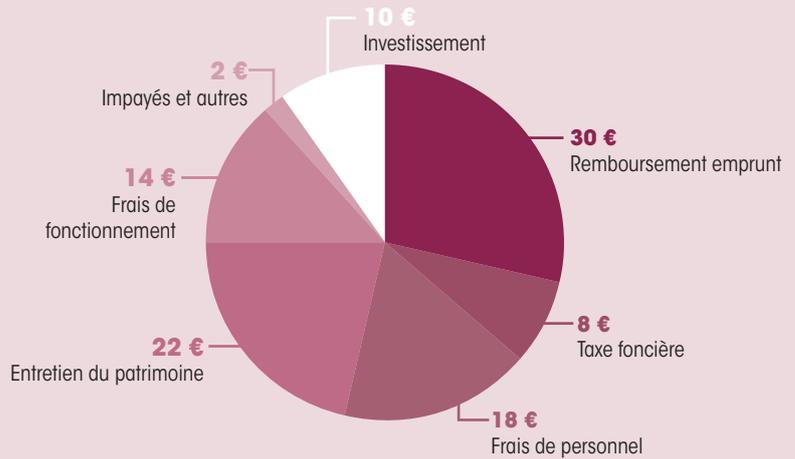
L'ensemble des charges d'exploitation non récupérables de l'exercice augmente de 3,3 %. Cette augmentation résulte essentiellement de trois facteurs :

- la forte progression des amortissements suite aux mises en service des investissements,
- la réalisation des diagnostics amiantés obligatoires,
- l'adossement des taxes sur nos résultats.

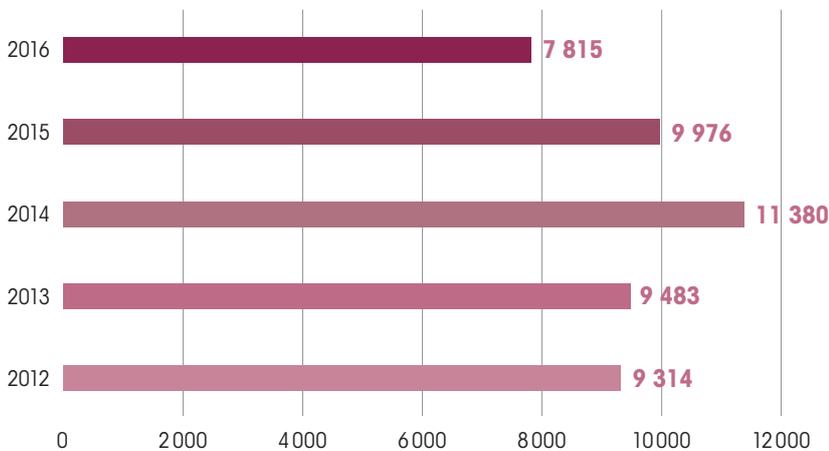
LA DÉCOMPOSITION DES CHARGES PEUT S'IMAGER AINSI :



Que faisons-nous avec 100 € de loyer ?



L'excédent brut d'exploitation (en k€)



PERSPECTIVES

Les charges évoluant plus rapidement que les recettes, l'excédent brut d'exploitation diminue mais les marges issues de l'exploitation permettent de soutenir l'activité d'investissement. L'effort d'investissement requiert des ressources financières plus importantes. Outre une plus grande mobilisation de l'emprunt, c'est surtout le renforcement des fonds propres, alimentés par l'autofinancement dégagé par l'activité, qui permettra l'accompagnement de la croissance des investissements.



STRASBOURG NEUDORF

Ville Rapp © BGL Architecture

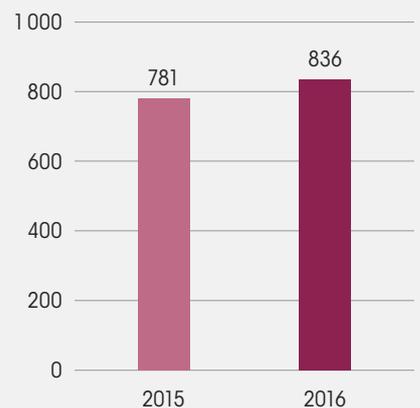
UN BILAN QUI PROGRESSE CONSTAMMENT

Le total du bilan atteint 836 millions d'euros, en progression régulière depuis cinq ans : 22 % sur la période.

La structure financière continue de se renforcer avec des capitaux propres qui augmentent de 20 millions d'euros en 2016.

Cette situation permet à CUS Habitat de poursuivre la politique de développement et de réhabilitation (75 millions d'euros en 2016) définie pour les prochaines années.

Total bilan en M€



DES MOYENS POUR INVESTIR

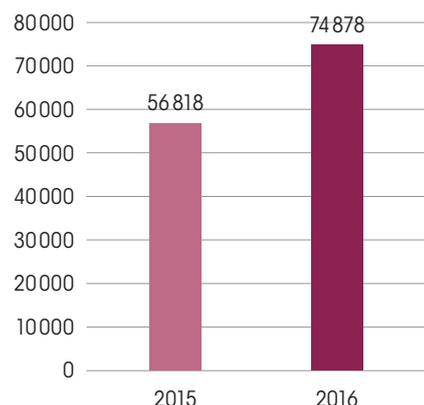
Au titre du financement, CUS Habitat a réalisé 50 millions d'euros d'emprunts et encaissés 13 millions d'euros de

subventions d'investissements durant l'année 2016.

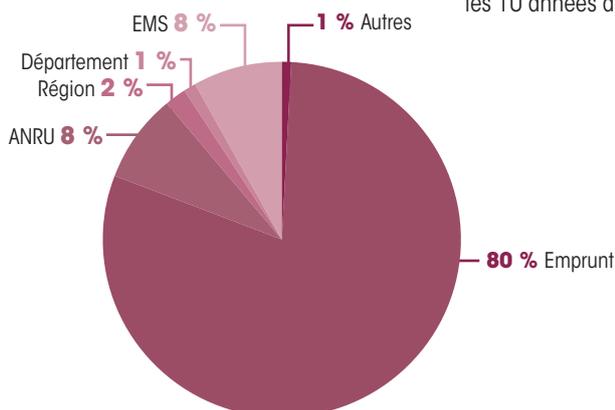
En conclusion, les résultats de l'année 2016 confirment la solidité financière de CUS Habitat, qui peut ainsi poursuivre son ambitieuse politique d'investissements et de modernisation du patrimoine. Un programme patrimonial d'un milliard d'euros d'investissements est annoncé pour les 10 années à venir.

Montant des investissements

Développement et réhabilitation en k€



Ventilation des financements encaissés en %



SYNTHÈSE FINANCIÈRE

EMPLOIS	2014	2015	2016	RESSOURCES	2014	2015	2016
Immobilisations incorporelles (nettes)	369	477	275	Capitaux propres	308 193	324 765	345 550
Immobilisations de structures (nettes)	25 241	24 346	23 418	Dettes financières net int. Courus et Dépôts garantie	406 981	414 692	444 790
Immobilisations locatives (nettes)	628 690	656 194	703 049	Emprunts et subventions accession	0	0	0
Dépenses sur opérations préliminaires et réserves foncières	-2 574	-4 624	-7 540	Financement des opérations préliminaires et réserves foncières	-1 299	-5 998	-8 419
Immobilisations financières (nettes)	92	119	608	Amortissements financiers courus non échus	-8 909	-9 256	-8 251
Dépenses restant à comptabiliser sur opérations terminées non soldées et en cours (a)	35 039	71 371	77 397	Fonds restant à comptabiliser sur opérations terminées non soldées et en cours (b)	44 802	83 389	100 504
Total emplois	686 856	747 883	797 207	Total ressources	749 769	807 592	874 174

POTENTIEL FINANCIER À TERMINAISON

Annulation écart de trésorerie (b-a)	62 912	59 708	76 968
Subventions d'investissement à recevoir	9 763	12 018	23 107
	18 124	13 534	7 813

POTENTIEL FINANCIER AU 31/12

Provision gros entretien	35 025	34 156	46 048
Autres provisions risques et charges	8 144	5 372	3 461
Dépôts de garantie	1 886	6 872	5 301
	5 124	5 308	5 441

FONDS DE ROULEMENT

	50 179	51 708	60 251				
Total actif circulant	49 818	48 969	41 092	Total dettes à court terme	60 112	52 145	55 958

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

	-10 295	-3 176	-14 866
--	---------	--------	---------

TRÉSORERIE AU 31/12

	60 474	54 884	75 117
--	--------	--------	--------

08



Dessiner l'avenir par le projet
d'entreprise

Dessiner l'avenir par le projet d'entreprise

Le changement de direction de l'Office s'est accompagné d'une démarche collaborative pour définir et se mobiliser autour d'un nouveau projet d'entreprise. L'année 2016 a été marquée par plusieurs étapes : la définition d'un portrait d'entreprise par ses collaborateurs et partenaires, la formulation d'une vision stratégique par son équipe de direction et l'élaboration de plans d'action par des groupes de travail représentant les différents métiers. La mise en œuvre de ce projet stratégique donne la feuille de route de CUS Habitat à l'horizon 2020.

7 AXES STRATÉGIQUES, AVEC LE LOCATAIRE AU CENTRE DE L'ACTIVITÉ ET DE L'ATTENTION DES ÉQUIPES ET DES PARTENAIRES DE CUS HABITAT.



Impulser une nouvelle dynamique de développement, en engageant une démarche de diversification et en poursuivant les efforts de renouvellement urbain



Inscrire la qualité de service au cœur de l'action des équipes de CUS Habitat



Valoriser l'attractivité du patrimoine existant en recourant à l'outil numérique et en capitalisant sur la connaissance technique du parc immobilier



Affirmer la vocation sociale de CUS Habitat, ses savoir-faire en matière d'accompagnement social et son rôle clé dans l'équilibre du peuplement sur son territoire



Levier transverse pour atteindre les différents objectifs, **l'innovation peut prendre des formes multiples** (dans les produits, les services, les partenariats, les financements...)



Faire évoluer la culture d'entreprise digitale et intégrer ces outils dans la relation avec les locataires et les partenaires.



Mobiliser les équipes autour des valeurs clés du projet d'entreprise en développant la transversalité, le travail collaboratif et collectif.



Pôle de l'habitat social - 24 route de l'Hôpital
CS 70128 - 67028 STRASBOURG
www.cushabitat.fr



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