RAPPORT ANNUEL 2011

CUS habitat

sommaire

4 le mot de ...

6 carte d'identité

10 faits marquants

12 chiffres clés

14 attribuer, loger et accompagner au quotidien

18 assurer et gérer une maintenance et un entretien réactifs

20 rénover, construire et reconstruire

22 CUS Habitat, acteur du PRU

26 améliorer, moderniser, maîtriser la facture logement

28 analyse financière

le mot de ...

Philippe BIES,
Président de CUS Habitat

« Le logement social est un investissement pour l'avenir... »

La publication du rapport annuel 2011 de CUS Habitat est pour moi l'occasion de rappeler le rôle et la place du logement social dans la solidarité nationale. Le logement social est un investissement pour l'avenir, il permet de concilier l'humain et l'urbain, il renforce la cohésion sociale, il conforte le développement économique.

À Strasbourg et dans notre agglomération, nous avons engagé depuis plusieurs années une politique volontariste et solidaire, pour construire plus de logements sociaux et poursuivre la réhabilitation et la rénovation de l'existant. Ces efforts sans précédent se concrétisent aujourd'hui sur le terrain et dans nos quartiers.

Je me réjouis que le nouveau gouvernement engage avec les bailleurs sociaux un vrai dialogue et un partenariat renouvelé pour répondre à l'urgence du moment. En parcourant ce rapport, vous constaterez que, dans un contexte économique et social difficile, CUS Habitat amplifie ses efforts en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration de la performance énergétique des immeubles. L'Office prépare également l'avenir en construisant une offre nouvelle de logements dans des secteurs attractifs en plein développement contribuant ainsi à soutenir l'activité des entreprises.

Progressivement, avec le soutien sans faille de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg, nous avons pu rétablir les équilibres économiques de CUS Habitat et engager une politique de remise à niveau du patrimoine. Il nous faudra poursuivre ces efforts jusqu'à l'horizon 2020.

En parallèle, nous devons avec la participation des représentants des locataires, veiller sans cesse à la qualité des prestations rendues et mieux expliquer les initiatives que nous mettons en place en faveur de nos 52 000 locataires.

Aujourd'hui, après 4 années de mandat à la présidence de CUS Habitat, la pertinence des choix politiques que nous avons réalisés en faveur du logement social est confirmée et nous restons déterminés à agir en faveur de son développement.

Bernard MATTER,
Directeur général de CUS Habitat

« ...une nouvelle dynamique naît de notre volonté de produire des logements durables... »

L'année 2011 aura été marquée par une activité de production de logements sans précédent ; nous avons livré, conformément aux engagements pris avec nos partenaires, 338 logements neufs et 1 407 logements réhabilités. Nous avons également innové en livrant sur le secteur de la Musau la plus grande opération de réhabilitation de France avec le label *BBC*.

C'est une nouvelle dynamique qui naît de notre volonté de produire des logements durables, adaptés aux besoins de nos locataires.

Au niveau de la gestion de l'entreprise, nous avons conforté et stabilisé l'organisation de nos services afin de progresser en termes de qualité de l'accueil et de traitement de la réclamation technique.

En 2011, pour la troisième année consécutive, nous avons respecté les engagements pris dans le cadre du plan de consolidation et avons réussi à pérenniser le modèle économique de CUS Habitat.

Nous devons poursuivre ces efforts et réhabiliter l'ensemble du patrimoine, notamment en termes de performance énergétique des immeubles, afin de maîtriser le niveau de la quittance locative. Nous devons également achever les 5 opérations de rénovation urbaine engagées.

Dans un contexte institutionnel en forte évolution et avec le soutien actif des collectivités, nous préparons résolument l'avenir en modernisant nos outils de travail avec la création d'un atelier central à la Meinau et la construction d'un nouveau siège social. Cette réalisation, que nous partageons avec Habitation Moderne, revêt d'ores et déjà une importance particulière car elle va permettre la constitution d'un pôle de l'Habitat Social pour la Ville de Strasbourg et son agglomération. Cette ambition nous la partageons tous avec l'ensemble des collaborateurs et des partenaires de CUS Habitat.

carte d'identité

Plus de **19973 logements** répartis sur **16 communes** de la CUS
ce qui représente près de **52000 personnes logées.**

Un territoire d'activité organisé en **4 secteurs** homogènes : NORD - CENTRE - OUEST - SUD
Chaque secteur dispose d'une agence, d'une antenne et de points relais de proximité.

4 agences : Hautepierre, Centre, Elsau et Neuhof.
4 antennes : Cronenbourg, Neudorf, Elsau et Meinau.
6 points-relais de proximité : Rotterdam, Lingolsheim, Bischheim, Montagne-Verte, Musau et Port du Rhin.

501 personnes dont les 2/3 travaillent en proximité, au service de nos locataires.

CUS Habitat, c'est près de **90 années d'action** au service du logement social dans l'agglomération strasbourgeoise.

Être une entreprise éco-responsable

CUS Habitat a engagé diverses actions pour la qualité environnementale de son patrimoine : déploiement de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, remplacement des chaudières fioul par des chaudières gaz, installation de compteurs individuels d'eau…

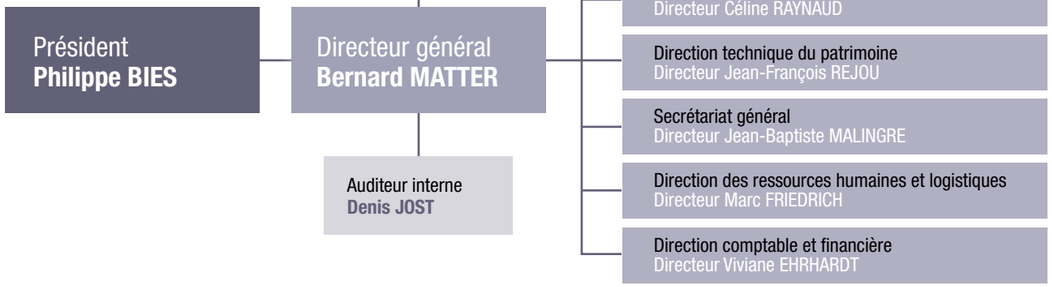
Avec la livraison, en 2011, de ses **premiers logements basse consommation** (BBC) en neuf et en réhabilitation, CUS Habitat confirme sa volonté de produire des logements durables et d'agir en faveur de la maîtrise des charges de ses locataires.

Pour être totalement efficace, cette démarche transversale s'inscrit aussi dans le management de l'entreprise. Un plan de déplacement d'entreprise est ainsi mené ces dernières années. L'un de ses objectifs est d'atténuer l'impact environnemental de nos véhicules.

Aujourd'hui, le parc automobile de CUS Habitat compte **33 véhicules** propres (fonctionnant au GPL, au GNV ou électrique). Le personnel, dans son quotidien, est également mis à contribution par le tri du papier à l'aide de corbeilles multi-bacs présentes dans chaque bureau, ou par la collecte des piles usagées avec **90 kg collectés** en 2011.

En 2012, cette démarche d'entreprise se poursuivra par la modernisation des systèmes d'impression et la dématérialisation progressive des informations et des données dans les différents métiers de CUS Habitat. Elle se poursuivra également avec l'arrivée d'autres véhicules propres qui intégreront le parc automobile de l'entreprise. Enfin, elle se poursuivra nécessairement à travers la réhabilitation d'autres logements et la construction de nouveaux bâtiments plus respectueux de l'environnement.

Organisation des services



Composition du Conseil d'administration

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

Personnalités qualifiées CUS
Monsieur Jean-Bernard DAMBIER
Monsieur Jean-Pierre DERAMECOURT
Monsieur Gil VAUQUELIN
Monsieur Claude RATZMANN
Monsieur Eric FULLENWARTH

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

Représentants des associations
Madame Corine BARTIER
Monsieur Alphonse PIERRE

Représentant de la CAF
Monsieur Jacques BUISSON

Représentant des collecteurs 1% logement
Monsieur Marc SCHAEFFER

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

Représentants des syndicats
Monsieur Rémy OSSWALD
Monsieur Marcel WOLFF

Représentant du personnel
avec voix consultative
Monsieur Jean-Michel MEYER

carte d'identité

Bilan social

Effectif permanent au 31/12/2011

501 personnes en activité

43 ans d'âge moyen

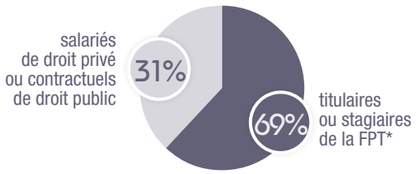
15 ans d'ancienneté moyenne

38% de femmes

62% d'hommes

La proportion hommes/femmes résulte de la forte part des métiers techniques, à prépondérance masculine.

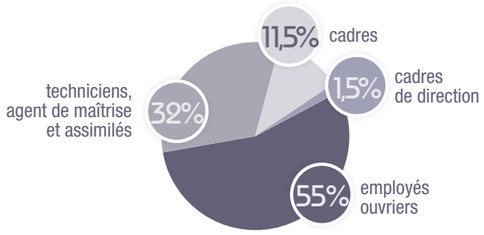
Répartition par statut



**Fonction Publique Territoriale*

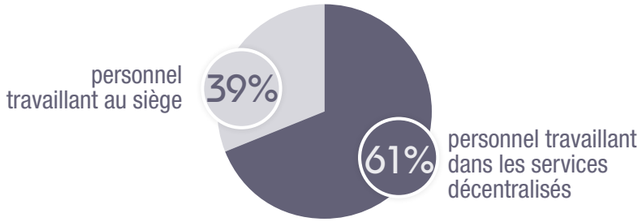
La part des fonctionnaires sur l'effectif reste prépondérante : elle constitue plus des 2/3 des employés.

Répartition par classification



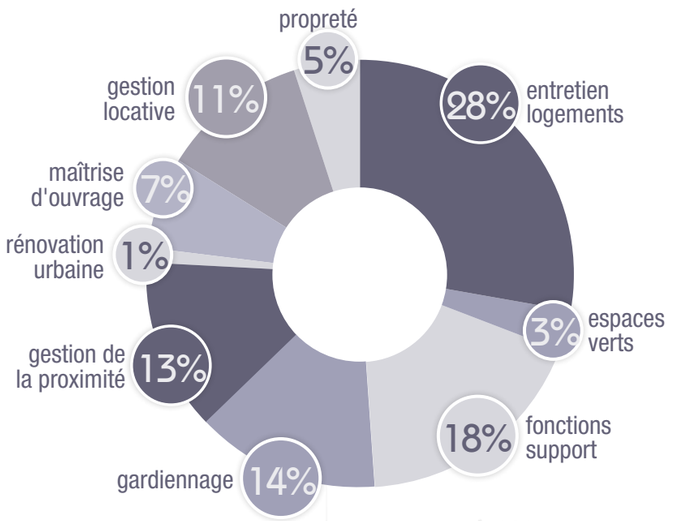
Répartition siège et services décentralisés

proximité et maintenance



Près des 2/3 du personnel travaillent en proximité et en maintenance.

Répartition par activité



Les instances représentatives du personnel

Depuis le 1er février 2007, CUS Habitat est un EPIC (Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial). En application des textes relatifs à ce nouveau statut, **CUS Habitat a organisé en 2011, des élections professionnelles qui ont permis la mise en place des différentes instances représentatives du personnel.**

En moins de 8 mois, CUS Habitat s'est doté de l'ensemble des instances représentatives du personnel prévu par le code du travail et a organisé leur fonctionnement. **La mise en place du CE et de ses commissions obligatoires, des délégués du personnel, du CHSCT ainsi que la désignation des délégués syndicaux** ont au fur et à mesure modifié en profondeur le cadre des relations sociales à CUS Habitat tant au niveau de la diversité des interlocuteurs que du rythme des réunions.

faits marquants

mars

- Signature de l'acte de vente de 557 logements à la Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO).
- Premières réunions des Conseils de Concertation Locatives locaux.
- Début des travaux maille Jacqueline à Hautepierre dans le cadre du PRU de Hautepierre.
- Edition du 1er guide d'utilisation des équipements.

avril

Mise en place du fichier de la demande de logement unique départemental.

mai

- Premières élections des instances représentatives du personnel organisées au sein de CUS Habitat.

- 12ème édition de la Fête des Voisins.

juillet

Validation de l'avant projet sommaire du futur atelier central de CUS Habitat.

octobre

- Obtention du permis de construire du futur siège social de CUS Habitat et Habitation Moderne.
- CUS Habitat réalise une enquête de satisfaction auprès d'un panel de 3900 locataires.

décembre

Livraison des 35 premiers logements BBC construits place du Schulthfeld à Strasbourg.

Inaugurations, démolitions et visites presse ont ponctué l'année 2011

De mai à novembre, CUS Habitat a fait découvrir au public plusieurs opérations livrées récemment.

17 mai

Visite guidée des chantiers du Cours de la Forêt au Neuhof qui compte pas moins de 121 logements répartis entre 6 programmes conduits simultanément.

31 mai

Deux classes de primaire du quartier de Hautepierre exposent des dessins à l'occasion de la démolition du premier immeuble du quartier 75 place Buchner à Strasbourg-Hautepierre (30 logements).

7 juillet

Inauguration de 22 logements et 318 m² de surfaces d'activité 15 rue Schulmeister à Strasbourg-Meinau.

18 août

Premier coup de croqueuse sur 2 immeubles de la Meinau qui laisseront place à l'aménagement de nouvelles voiries et à la construction de la nouvelle chaufferie.
Démolition de 47 logements 11-13 rue Schulmeister et 24-26 avenue de Normandie à Strasbourg-Meinau.

3 novembre

Roland Ries, Sénateur-Maire de Strasbourg et Philippe Bies, Président de CUS Habitat inaugurent la première réhabilitation BBC conduite par CUS Habitat (535 logements) à Strasbourg-Musau.
C'est la plus importante réhabilitation BBC menée en France en nombre de logements.

16 novembre

Présentation des nouvelles couleurs des 432 logements réhabilités de l'îlot Champ de Manœuvre à Strasbourg-Cronenbourg.

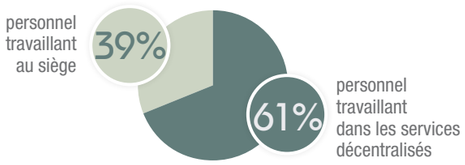
chiffres clés

bilan social

Effectif permanent au 31/12/2011

501
personnes en activité

Répartition siège et services décentralisés
proximité et maintenance



Près des 2/3 du personnel travaillent en proximité et en maintenance.

attribuer, loger et accompagner au quotidien

1784 attributions de logements

dont **62%** au profit de demandeurs externes

76% des locataires satisfaits de CUS Habitat en général

assurer et gérer une maintenance et un entretien réactifs

75 900 interventions réalisées par les services décentralisés

dont **93%** des interventions traitées par la DSD.

rénover, construire et reconstruire

19 973 logements

répartis sur **16** communes de la CUS

51 991 personnes logées

139 M€ d'investissement en 2010
+ 26,5%

339 logements neufs livrés
+219%/ 2010

1407 logements réhabilités ou résidentialisés
+125% / 2010

CUS Habitat, acteur du PRU

164 opérations réparties dans 5 Programmes de Rénovation Urbaine

1/3 du patrimoine concerné

3280 logements traités dans le cadre de la rénovation urbaine depuis 2004

237 relogements réalisés en 2011

améliorer, moderniser, maîtriser le coût du logement

3 078 044 kWh produits en 2011 par les capteurs solaires

2 chantiers BBC emblématiques

535 logements réhabilités à la Musau

35 logements neufs livrés place du Schluthfeld à Strasbourg

701 m² de panneaux solaires thermiques posés en 2011

65 617 kWh produits en 2011 par les capteurs solaires photovoltaïques

soit **21%** de plus que la prévision

résultat financier

Résultats comptables
24 641 k€

Autofinancement net HLM
13 244 k€

Potentiel financier
13 172 k€

attribuer, loger et accompagner au quotidien

Les caractéristiques de la demande de logement

Au mois d'avril 2011, la gestion de la demande de logement est devenue départementale. Les 31 organismes sociaux du Bas-Rhin se sont engagés dans **un fichier de la demande de logement unique départemental**. Cela signifie non seulement une simplification des démarches pour les demandeurs (un seul formulaire à remplir) mais aussi une visibilité sur l'exhaustivité des demandes en cours.
Au cours du mois d'avril 2011, CUS Habitat a versé près de **6500 demandes** dans le fichier départemental. Depuis, **2147 demandes complémentaires** ont été saisies par l'Office dans le nouveau fichier, les autres bailleurs l'ayant alimenté avec 6966 demandes.

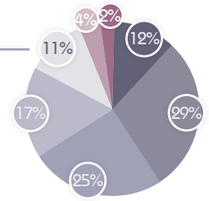
Les caractéristiques du stock de la demande

21 561
demandes en stock dans le fichier départemental au 31.12.2011
Dont 81% des demandes sur la CUS

L'ancienneté de la demande

La situation des demandeurs

54% des demandeurs ont entre 26 et 45 ans. Les jeunes (- 26 ans) représentent moins de 12% alors que la part des plus de 65 ans atteint 6%.



60% des demandes se caractérisent par de petites structures familiales, composées d'une ou de deux personnes dont plus de la moitié sont des personnes isolées.
Inversement, les familles de plus de **5 personnes représentent un peu plus de 11% de la demande** sur le Bas-Rhin.

Le logement souhaité

Compte tenu des compositions familiales, ce sont majoritairement des logements de type F2 et F3 qui sont sollicités.

Le motif de la demande

Les 3 premiers motifs récurrents dans les demandes de logements sont :
la **taille du logement** occupé (trop petit) : 20%
l'**absence de logement** : 17%
la **cherté du logement** occupé : 13%

L'attribution de logements

48 commissions d'attributions ▶ **8186** demandes examinées pour **2588** logements présentés

1784 attributions dont :

1 104 au profit de demandeurs externes
578 au profit de locataires
102 au profit d'associations d'insertion œuvrant pour le logement

Caractéristiques des logements attribués

La part des grands logements (F5 et plus) représente moins de 9% des attributions.

dont 18 % de logements neufs livrés par CUS Habitat au cours de l'année

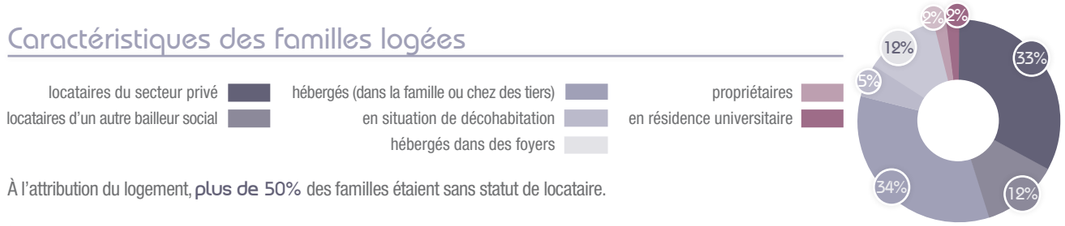
281 logements neufs attribués en 2011
(16% des attributions) dont :

94 logements	101 logements	53 lgts	33 lgts
à la Meinau	au Neuhof	à Cronenbourg	à Neudorf et au Centre Ville

Strasbourg Neuhof
logement neuf en duplex

Des parcours résidentiels privilégiés
Plus de la moitié des attributions dans les programmes neufs ont été réalisées au profit des locataires de CUS Habitat, dont 49% de locataires occupant un logement voué à la démolition dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Caractéristiques des familles logées



À l'attribution du logement, **plus de 50%** des familles étaient sans statut de locataire.

40 ans âge moyen du chef de famille
37 ans dans le cadre des attributions à un demandeur externe, 45 ans dans les cas de mutations.
Il n'y a pas eu d'évolution par rapport aux attributions 2010.

37% des attributions ont été réalisées au profit de familles **sans enfant**
isolés 25% — couple sans enfant 12%

63% des attributions ont été réalisées au profit de familles **avec enfant(s)**
familles monoparentales 30% — couple avec enfant 33%

L'équilibre entre familles monoparentales et couples avec enfants est quasiment respecté.

87% des attributaires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.
88% pour les demandes externes, 84% pour les demandes de mutations.
Le profil des locataires, au regard des ressources, est identique à celui des attributaires de 2010.

attribuer, loger et accompagner au quotidien

L'évolution des impayés

Le montant total de l'impayé s'est stabilisé en 2011. L'application des nouvelles procédures mises en place ainsi que l'accompagnement des familles en difficulté pour la mise en œuvre systématique des dispositifs sociaux ont porté leurs fruits en 2011 :
(évolution entre le 31/12/2010 et le 31/12/2011)

Impayés PRÉCONTENTIEUX ▼ - 11.65 %

Impayés CONTENTIEUX ▼ - 15.27 %

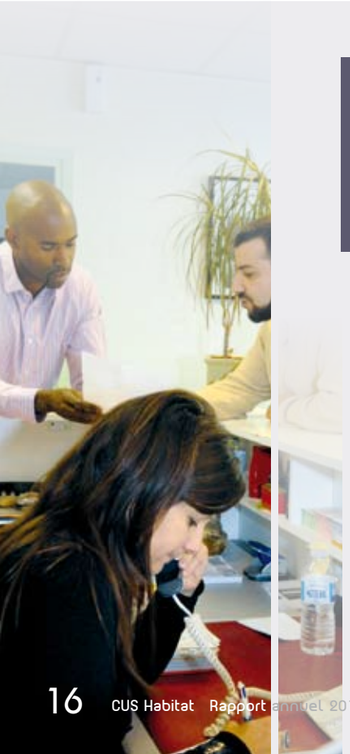
Impayés LOCATAIRES SORTIS ▲ + 15.57 %

La prévention des expulsions

2011 est une année où la conjoncture économique s'est encore durcie et a frappé durement une majorité des locataires gérés par le bailleur social que nous sommes.
La solvabilité des locataires, en impayés de loyer, est de plus en plus aléatoire : le nombre de dossiers de surendettement, de liquidation judiciaire et de procédures de rétablissement personnel en croissance depuis cinq ans, reste le plus élevé en 2011 (+23 %).
Paradoxalement, les critères d'éligibilité au système de garantie de loyer (1 % logement) ont été contraints, conduisant à une nette réduction des dossiers pourvus de ces dispositifs.
Cette conjoncture a impacté encore plus durement le recouvrement des impayés des débiteurs sortis (locataires ayant quitté le patrimoine) qui sont exclus des dispositifs et recours financiers, réservés au maintien dans les lieux. A ce niveau de recouvrement les perspectives de résultat sont hypothétiques sur les dossiers les plus lourds.

Les dispositifs mis en œuvre

2011 a été l'année de la mise en œuvre d'un recouvrement plus dynamique incluant un accompagnement spécifique des familles vers le règlement de l'impayé avec **pour finalité le maintien dans les lieux.**
Un **partenariat solide avec l'ensemble des services sociaux** de la place ont permis un suivi poussé pour de nombreuses situations difficiles, permettant la mise en œuvre systématique des dispositifs sociaux, alors même que l'instruction des dossiers s'est complexifiée par toutes les interactions de procédures telles que le surendettement, les protocoles Borloo, l'application des règles de gestion de l'impayé par les organismes payeurs des aides au logement.



Quelques chiffres CLÉS

3848
dossiers en impayé naissant
(stable par rapport à 2010)

1235
dossiers en impayé constitué
(stable par rapport à 2010)

12,85%
des dossiers ont fait l'objet d'une demande de concours de la force publique
(nbre de réquisition 2011/nbre dossiers en impayé constitué 2011).

58%
des locataires bénéficient de l'APL
(11 634 locataires bénéficiaires / 19 973 locataires au 31/12/2011)

1501
dossiers ont fait l'objet d'un maintien des APL
(forte diminution - Saisines 2011 + décisions de maintien 2011)

190
dossiers ont bénéficié d'un rétablissement du versement des APL
(Décisions de rétablissement 2011+PA)

955
dossiers se sont soldés par les fonds en provenance du FSL
(à hauteur de 548 551 84 €)

93
familles en détresse ont bénéficié d'un accompagnement spécifique
(permettant d'éviter l'expulsion)

Une plaquette dédiée, publiée sur le site www.cushabitat.fr, présente le dispositif aux personnes concernées.

Agir pour l'autonomie

La réalité du vieillissement de la population logée se conjugue avec le souhait croissant des locataires de rester dans leur logement tant que leur autonomie est suffisante.
Afin de développer une offre répondant à ces besoins spécifiques, CUS Habitat a poursuivi sa politique d'adaptation de son parc* en vue du maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite.
Cette démarche permet d'adapter les logements aux besoins réels des personnes qui y vivent, après étude technique et sociale de la situation, et analyse par un ergothérapeute qui formule des préconisations.

en 2011 ▶ 70 logements adaptés ▶ 7 800 € TTC en moyenne / lgts

**Actions conduites en partenariat avec le Conseil général du Bas-Rhin et la CRAV.*

Satisfaction et qualité de service

Après une première mesure réalisée en 2009, CUS Habitat a mis en place le principe d'un baromètre de satisfaction permettant une meilleure exploitation de la mesure de la satisfaction des locataires. Outre les enquêtes générales sur la qualité du service rendu effectuées tous les 2/3 ans, il s'agit également d'analyser, en continu, la perception des locataires en ce qui concerne les nouvelles constructions, les réhabilitations et les conditions de relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

Les résultats 2011

La satisfaction globale des locataires à l'égard de CUS Habitat reste globalement stable.
Au-delà de ces résultats, l'enquête générale réalisée en 2011 a permis d'identifier les principaux axes de progrès suivants :
- Améliorer les conditions d'accueil et d'entrée dans le logement des nouveaux locataires.
- Améliorer l'accueil téléphonique et la gestion de la relation avec les locataires, notamment pour le traitement des réclamations.
- Donner une meilleure visibilité au travail des gardiens d'immeuble.
- Optimiser la qualité des équipements dans les parties communes, pour y faciliter les conditions d'intervention.
- Poursuivre les efforts entrepris pour l'amélioration de la propreté des parties communes.

C'est mieux par rapport à 2009
- 69% sont satisfaits de la clarté du décompte de charges
- 59% sont satisfaits du fonctionnement des ascenseurs depuis la mise en place du numéro vert en cas de panne
- 58% sont satisfaits de la propreté des parties communes, avec de meilleurs résultats pour les espaces verts, les cages d'escalier, le hall d'entrée, les caves et l'ascenseur

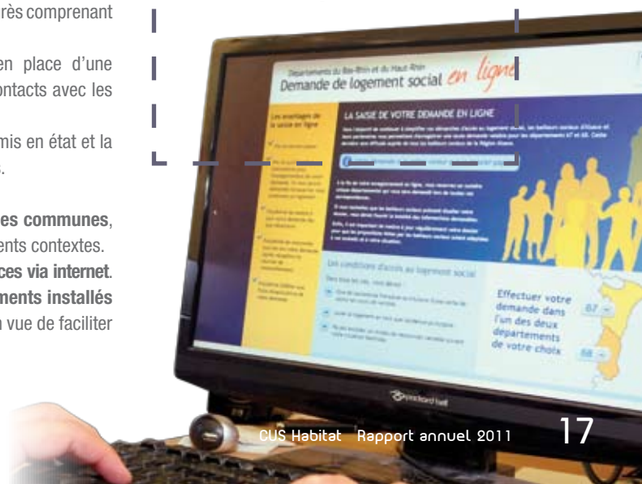
C'est stable
- 76% sont satisfaits de CUS Habitat en général
- 69% sont satisfaits de leur loyer

C'est moins bien par rapport à 2009
- 73% sont satisfaits de leur logement
- 42% se plaignent du temps d'attente au téléphone
- 29% se plaignent des conditions d'entrée dans leur logement

Les actions à entreprendre

Pour atteindre ces objectifs d'amélioration de la qualité du service rendu, CUS Habitat s'engage dans la construction et la réalisation d'un plan d'action et de progrès comprenant des actions de court et moyen terme. On citera notamment :
- La **modernisation des équipements téléphoniques** et la mise en place d'une **plate-forme téléphonique** pour une amélioration de la gestion des contacts avec les locataires.
- Le **renforcement du contrôle des prestations** dans les logements remis en état et la recherche de solutions innovantes sur la question des embellissements.
- Une communication renouvelée concernant les **missions du gardien.**
- Le **maintien du contrôle renforcé concernant la propreté des parties communes**, accompagné d'une réflexion sur l'adaptation des prestations aux différents contextes.
- La **refonte du guide du locataire** et le développement de **nouveaux services via internet**.
- L'organisation du retour d'expérience relative à la **qualité des équipements installés dans les parties communes** (nouveaux immeubles, réhabilitations), en vue de faciliter les conditions d'entretien.

Site internet dédié aux demandes de logement



assurer et gérer une maintenance et un entretien réactifs

La réorganisation des services décentralisés, opérée en mai 2010, a donné lieu à la mise en place de deux sous-directions (proximité et maintenance). Au-delà des nouveaux modes de fonctionnements induits, l'intérêt de cette réorganisation réside dans le fait de pouvoir, aujourd'hui, mesurer l'ensemble des paramètres constitutifs de l'activité.

À cette fin, de nouveaux outils de coordination et d'analyse ont été créés. La GRC (Gestion de la Relation Client)) est l'un d'eux. Il structure l'action des différents intervenants techniques et permet la traçabilité de chaque étape du processus. Les informations collectées et analysées autorisent également une gestion raisonnée de la maintenance du patrimoine.

**Réclamations :*
demandes d'interventions techniques, concernant les parties communes ou les parties privatives pour lesquelles une ou plusieurs interventions régie ou entreprises est nécessaire.

**Signalements :*
demandes d'interventions techniques pour lesquelles CUS Habitat n'intervient pas directement mais dont l'information peut s'avérer utile dans la gestion du patrimoine.

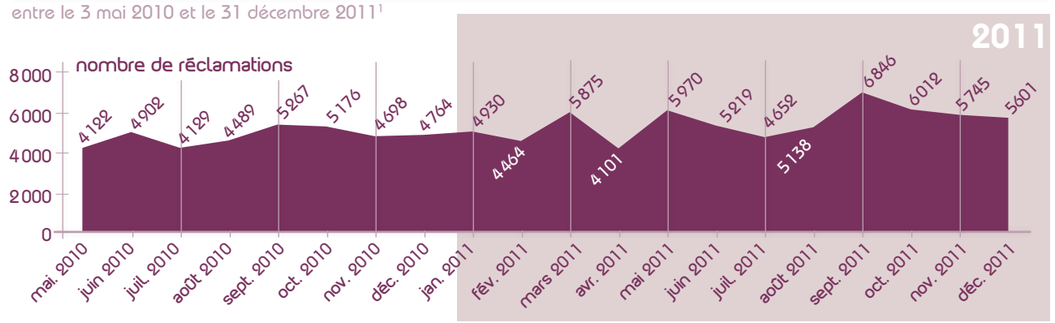
Réclamations et signalements* DSD

93% des réclamations et des signalements sont destinés à la Direction des Services Décentralisés (DSD) pour traitement direct ou indirect.

7% des réclamations et signalements sont réceptionnés par la DSD et orientés vers d'autres services techniques (Direction du Développement et de l'Exploitation ou Direction Technique du Patrimoine).

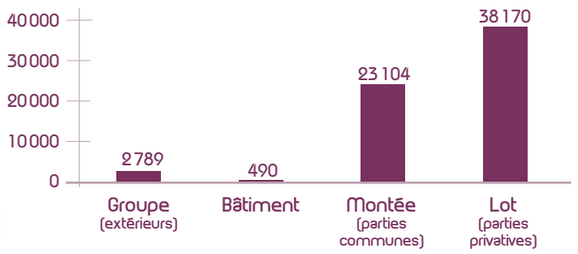
Evolution mensuelle du nombre de réclamations

entre le 3 mai 2010 et le 31 décembre 2011[1]



Nombre de réclamations et de signalements enregistrés par les agents de CUS Habitat, destinés à la DSD, hors réclamations concernant le chauffage, les ouvrants automatiques et les suites de sinistres.

Répartition annuelle du nombre de réclamations et de signalements en 2011



64 553 réclamations enregistrées en 2011.

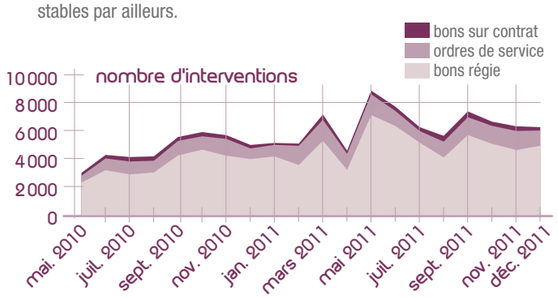
[1] *3 mai 2010 : début opérationnel de la nouvelle organisation*

Les interventions** mensuelles de la DSD

Evolution du nombre d'interventions

entre le 3 mai 2010 et le 31 décembre 2011*

L'augmentation du nombre d'interventions est majoritairement absorbée par la régie interne. La refonte des procédures d'intervention a permis d'optimiser la synergie des moyens et la réactivité des équipes. Les interventions sur contrat ou par ordre de services restent stables par ailleurs.

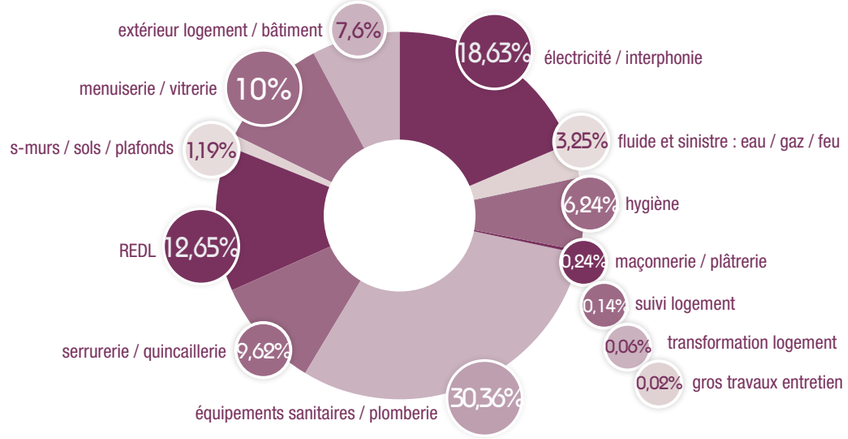


Nombre d'interventions comptabilisées par la DSD comprenant les bons régie, les ordres de services et les bons sur contrat.

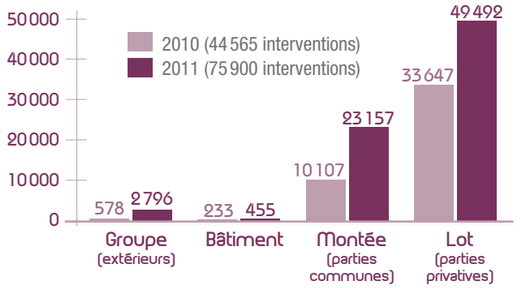
***Interventions :*
actes techniques de maintenance sur les parties communes et/ou sur les parties privatives, y compris ceux concernant la remise en état des logements. Une intervention s'accompagne obligatoirement :
- *d'un bulletin de travail (bon régie) pour les travaux exécutés par des moyens propres à CUS Habitat,*
- *d'un ordre de service, et/ou d'un bon sur contrat pour les travaux exécutés par des entreprises extérieures*

Ces interventions sont préalablement définies, planifiées, coordonnées, et enfin contrôlées par la DSD.

Répartition du nombre d'interventions enregistrées en 2011 par nature



Répartition annuelle du nombre d'interventions par segmentation du patrimoine



Répartition du nombre d'interventions

	2010	2011
Maintenance de proximité (gardiens)	10 614	**26 823**
Maintenance générale (régie ou entreprise)	33 951	**49 077**
Total DSD	44 565	**75 900**

En un an, le nombre d'interventions de maintenance de proximité a quasiment triplé et représente à lui seul plus d'1/3 des interventions réalisées par les services décentralisés.

rénover, construire et reconstruire

Les opérations BBC : deux chantiers emblématiques de l'année 2011

Il est à noter que 2011 aura été l'année où CUS Habitat a livré ses premiers logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) à savoir :

- 35 logements neufs place du Schluthfeld à Strasbourg avec une consommation énergétique proche de 65 kWh/m²/an dont 15 kWh/m²/an propres au chauffage.
- 535 logements réhabilités à la Musau passant ainsi d'une consommation énergétique de 208 kWh/m²/an (classement D) à 64 kWh/m²/an (classement A).

Une ambition forte de production nouvelle et de rénovation du patrimoine

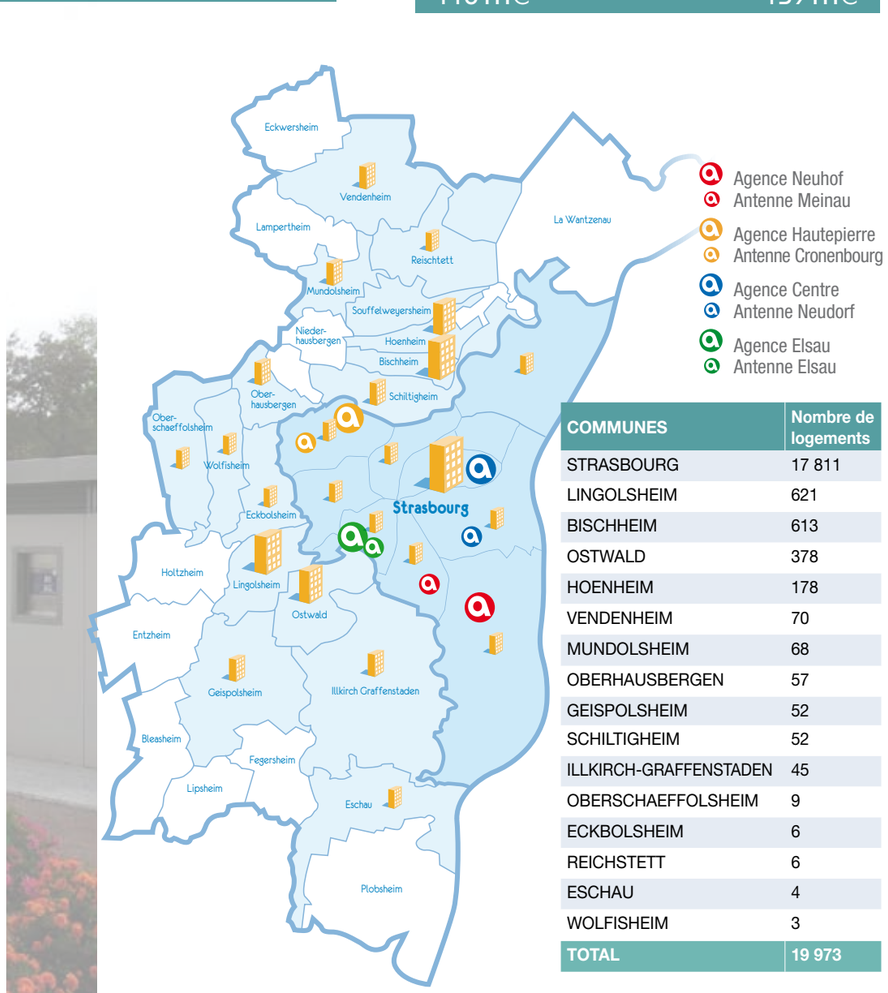
Le **budget d'investissement 2011**, voté par le Conseil d'administration de CUS Habitat, s'élève à **139 M€**. Ce montant, sans précédent, permet à CUS Habitat de mettre en œuvre sa politique ambitieuse de construction et de réhabilitation de son patrimoine.

Avec **339 logements livrés et 1407 logements réhabilités en 2011**, CUS Habitat répond ainsi aux objectifs fixés par la CUS en matière de production d'offres nouvelles de logements et de rénovation de son patrimoine.

2010 110 M€ ▶ +26,5% ▶ 2011 139 M€

Strasbourg Musau

535 logements réhabilités passent d'une consommation énergétique D à A.



Agence Neuhof
Antenne Meinau

Agence Hautepierre
Antenne Cronenbourg

Agence Centre
Antenne Neudorf

Agence Elsau
Antenne Elsau

COMMUNES	Nombre de logements
STRASBOURG	17 811
LINGOLSHEIM	621
BISCHHEIM	613
OSTWALD	378
HOENHEIM	178
VENDENHEIM	70
MUNDOLSHEIM	68
OBERHAUSBERGEN	57
GEISPOLSHEIM	52
SCHILTIGHEIM	52
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	45
OBERSCHAEFFOLSHEIM	9
ECKBOLSHEIM	6
REICHSTETT	6
ESCHAU	4
WOLFISHEIM	3
TOTAL	19 973

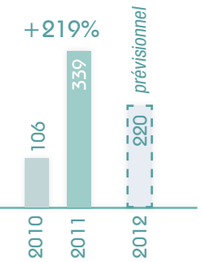
Production de logements 2011

Constructions

opérations livrées 2011		Nombre de logements	Date de livraison
NEUHOF	rue de Ballersdorf ilot 3 T2	25	mars
CRONENBOURG	rue du Loess (VEFA)	24	mars
MEINAU	15 rue Schulmeister	22	avril
CRONENBOURG	rue du Rieth (VEFA)	27	juillet
NEUHOF	allée J.Auriol et rue J-H. Alberti	42	août
NEUHOF	rue M. Bastié	8	septembre
MEINAU	rue J. Hoepffner	39	octobre
NEUHOF	rues J-H. Oertel et J-F.Unselt	32	octobre et novembre
MEINAU	rue L. Loucheur	80	novembre
NEUHOF	cité des Aviateurs ilot 7B	3	novembre
CRONENBOURG	rue Galilée	2	novembre
STRASBOURG	place du Schluthfeld	35	décembre
TOTAL		339	

En 2011, CUS Habitat a livré 339 logements neufs dont 15% en VEFA (*Vente en l'Etat Futur d'Achèvement*).

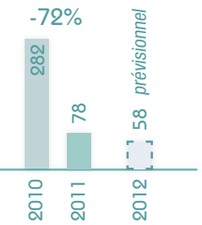
Évolution de l'activité patrimoine de 2010 à 2012



Démolitions

opérations livrées en 2011		Nombre de logements	Date de livraison
CRONENBOURG	garage souterrain Lavoisier	400 boxes sur 5 niveaux	mai
HAUTEPIERRE	75 place Buchner	30	septembre
MEINAU	24 & 26 avenue de Normandie	24	octobre
MEINAU	11 & 13 rue Schulmeister	24	octobre
TOTAL		78	

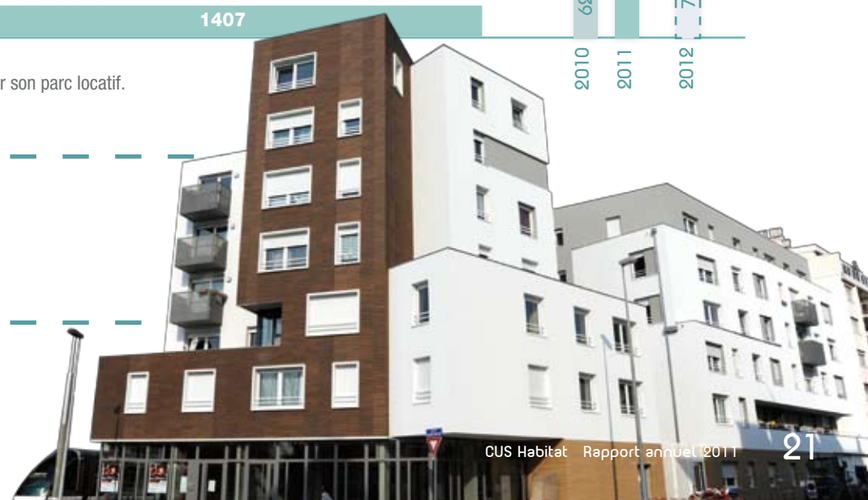
2011 est marquée par les premières démolitions menées à Hautepierre avec notamment la démolition du 75 place Buchner (30 logements).



Réhabilitations - Résidentialisations

opérations livrées en 2011		Nombre de logements	Date de livraison
MEINAU	rue de la Corse T3	182	avril
PORT DU RHIN	cité L. Loucheur T2	139	avril
PORT DU RHIN	cité L. Loucheur T3	119	avril
STRASBOURG	cité Musau	535	octobre
CRONENBOURG	Ilôt Champ de Manœuvre	432	octobre
TOTAL		1407	

Avec 1407 logements traités en 2011, CUS Habitat marque sa volonté de rénover son parc locatif.



Strasbourg Centre
Place du Schluthfeld

Les 35 premiers logements labellisés BBC.

CUS Habitat, acteur du PRU

L'engagement dans 5 programmes de rénovation urbaine *2004-2013*

Les Projets de Rénovation Urbaine représentent 164 opérations, concernant près d'1/3 du patrimoine de l'organisme.

Les 5 PRU se composent de :

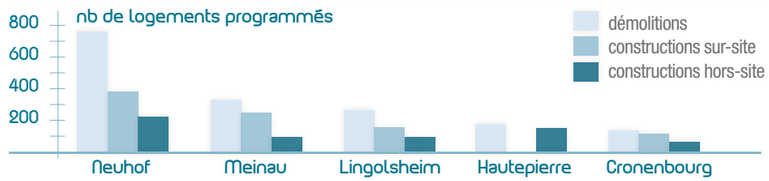
1652 démolitions **1447** constructions **3243** réhabilitations **3597** résidentialisations

L'engagement de CUS Habitat se poursuit dans **5 quartiers** de la Communauté Urbaine (Hautepierre, Meinau, Neuhof, Cronenbourg à Strasbourg et les Hirondelles à Lingolsheim) pour un coût d'opérations de **349 millions d'euros**, soit **45 % du coût global** des 5 PRU.

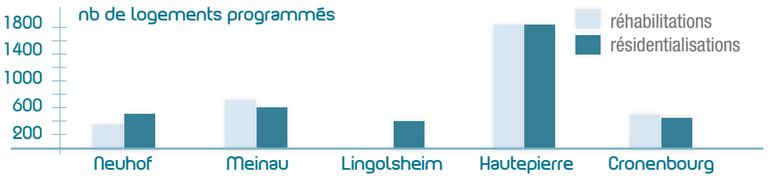
Etat d'avancement des opérations par quartier

(variation des avancements selon l'année d'engagement des conventions et des évolutions opérationnelles)

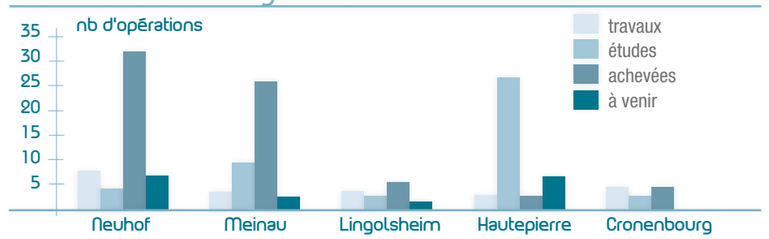
Opération de démolitions et de constructions



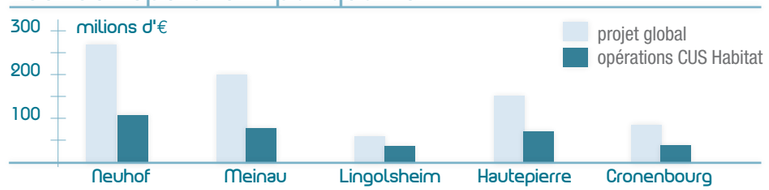
Opérations de réhabilitations et de résidentisalisations



Etat d'avancement général



Coût des opérations par quartier



Strasbourg Neuhof
Résidence Auriol

Les relogements dans le cadre des opérations de rénovation urbaine

Durant l'année 2011, l'équipe relogement a réalisé 303 diagnostics sociaux et 237 relogements.

En pérennisant son activité et au vu d'un plan de charge croissant, la cellule relogement a été renforcée en 2011. Elle est composée à présent de 6 personnes. Les relogements se sont découpés de la manière suivante *(en nombre de familles)* :

171 relogées au sein du patrimoine CUS Habitat

dont, entre autres **51** en construction neuve *soit 1/3 des mutations réalisées au profit des locataires de CUS Habitat* ; **9** relogées dans le cadre du partenariat inter-bailleur ; **57** ont quitté le patrimoine

Les familles relogées souhaitaient majoritairement (env. 70%) rester dans le quartier d'origine afin de préserver le tissu social qu'elles ont développé au cours des années. Les 30% restants souhaitaient essentiellement être relogés dans les quartiers du Centre, Neudorf, Montagne verte, Koenigshoffen et Ostwald. La majorité des familles, même si elles sont restées en ZUS, ont bénéficié d'un parcours résidentiel puisque l'objectif principal était, dans la mesure du possible, de respecter leurs souhaits.

Grace à la proximité avec les équipes de terrain et les liens de confiance tissés avec les familles, les gestionnaires relogements interviennent également dans des situations humainement délicates et urgentes, telle que la mise en carton des effets personnels, lorsque les familles se trouvent face à un imprévu et qu'ils sont dans l'impossibilité de réaliser cette tâche eux-mêmes.

En 2011, 5 quartiers ont été concernés par des relogements avec 13 opérations simultanées

Neuhof

11 rue de Clairvivre
26 ménages
démarré fin 2011
en cours

2 à 12 rue Schach
155 ménages
démarré
au 2ème trimestre 2011
en cours

Meinau

11-13 rue Schulmeister
24-26 avenue de Normandie
42 ménages
démarré en avril 2010
achevé en mars 2011

28 avenue de Normandie
62 ménages
démarré en 2010
en cours

30-32 & 34-36 avenue de Picardie
32 ménages
démarré début 2011
en cours

33 avenue de Normandie
70 ménages
démarré mi-2011
en cours

Hautepierre

21 boulevard Ronsard
20 ménages
démarré en septembre 2010
achevé en septembre 2011

22-23 boulevard Flaubert
21 ménages
démarré en 2011
en cours

Lingolsheim

15 & 17 rue des Hirondelles
147 ménages
démarré en 2010
en cours

Cronenbourg

1-2-3 rue Gay Lussac
50 ménages
démarré en mars 2010
achevé en février 2012

Malgré le nombre important de relogements à conduire de manière simultanée, les plannings de relogement ont été respectés afin de répondre aux objectifs contractualisés dans les conventions de rénovation urbaine, permettant la démolition des bâtiments et la libération des emprises foncières pour le développement des projets (reconstruction de logements, espaces ou équipements publics, voiries...).

Le suivi des familles par l'équipe en charge du relogement s'arrête après la signature du nouveau bail et l'installation dans le nouveau logement. Le relais est ensuite pris par les équipes de proximité. Néanmoins, le suivi post relogement est parfois étendu pour les familles rencontrant des difficultés d'intégration lorsqu'ils ont changé de secteur ou des problèmes financiers. Le déménagement engendre parfois une perte des repères, entraînant des difficultés de gestion de budget.

Enfin, afin de poursuivre l'amélioration des pratiques de l'équipe en charge de ces questions difficiles, CUS Habitat a initié en 2011 les enquêtes de satisfaction auprès des familles ayant bénéficié d'un relogement. Les premiers résultats seront disponibles mi-2012.

Depuis 2011, CUS Habitat édite un guide du relogement pour accompagner, pas à pas, les familles concernées (disponible sur www.cushabitat.fr)

CUS Habitat, acteur du PRU

L'année 2011 a été marquée par :
- une entrée en phase opérationnelle du PRU de Hautepierre
- l'engagement de la quasi-totalité des opérations des PRU de Lingolsheim, du Neuhof, de la Meinau et de Cronenbourg.

Sur ces 5 projets,
3 280 logements ont ainsi été traités.

Le PRU du Neuhof, un programme quasiment achevé

projet global — Coût global 269 M€ — 153 opérations

CUS habitat — 110 M€ *41% du coût global* — 52 opérations

Premier PRU conventionné (en 2005)

1 435 logements traités

107 logements en travaux

62 % des opérations CUS Habitat y sont d'ores et déjà livrées. 95 % du relogement est réalisé (439 ménages relogés)
Sur ce quartier, le plus vaste et le plus peuplé des 5, trois secteurs ont été traités prioritairement par CUS Habitat :
- le **Ballersdorf,** pour lequel les travaux des 36 dernières constructions se poursuivent
- la **Cité des Aviateurs**, dont les dernières reconstructions sont en cours
- le **Cours de la Forêt** avec la livraison de 82 logements *(auxquels viendront s'ajouter 39 logements actuellement en chantier)*

Les efforts sur le secteur Hautefort sont désormais engagés avec l'opération, en phase études, de la réhabilitation/résidentialisation de 91 logements **rue Thiviers/Brantôme**. Simultanément, les relogements des 24 familles de la dernière opération de démolition au **11 rue de Clairvivre** sont menés. La reconstitution de l'offre locative des 59 logements sera engagée en 2012 et conduite hors-site.

Le PRU de la Meinau, un programme bien avancé

projet global — Coût global 198 M€ — 136 opérations

CUS habitat — 81,4 M€ *41% du coût global* — 43 opérations

Conventionné en 2006

773 logements traités

79 logements en travaux

93 % des opérations de CUS Habitat sont engagées et 61 % sont livrées.
68 % du relogement est réalisé (215 ménages relogés).
En 2011, ont été réceptionnées les opérations de réhabilitation/résidentialisation **secteur Corse** (184 logements) et de constructions **rue Schulmeister** (22 logements), rue **Jean Hoepffner** (39 logements) et **rue Louis Loucheur** (80 logements). Deux opérations de démolition, 11/13 rue Schulmeister (24 logements) et 24/26 rue de Normandie (23 logements), ont été conduites.
Désormais, les efforts se concentrent sur les dernières tranches de réhabilitation / résidentialisation **secteur Hoepffner–Loucheur-Normandie** et sur l'opération de construction de 42 logements **rue du Kritt** (lotissement Baggersee).

Le PRU de Lingolsheim, un programme en voie d'achèvement

projet global — 63 M€ — 45 opérations

CUS habitat — 42,7 M€ *68% du coût global* — 16 opérations

Conventionné en 2007

550 logements traités

122 logements en travaux

87 % des opérations de CUS Habitat sont engagées et 40 % sont livrées.
59 % du relogement est réalisé (141 ménages relogés).
2011 a été marquée par les mises en chantier des opérations de constructions **rue du Lac** (30+20 logements), **rue du Travail** (29 logements) et **rue du Général de Gaulle** (45 logements). La démolition du **n° 7 rue des Hirondelles** (72 logements) a aussi été achevée.

Le PRU de Hautepierre, le démarrage des chantiers

projet global — Coût global 155 M€ — 100 opérations

CUS habitat — 72 M€ *47% du coût global* — 40 opérations

Conventionné en 2009

384 logements traités

1 948 logements en travaux

83 % des opérations sont engagées.
La moitié du relogement a été réalisé.
2011 a été marquée par l'achèvement de la première opération de démolition **75 Place Buchner** (30 logements) et la mise en chantier des 2 premières opérations de réhabilitation de 372 logements **secteur Buchner - Dostoïevski** et de 218 logements **secteur Musset - Ronsard** et d'une opération de construction hors-site **rue du Doernelbruck** (12 logements).
En phase études, sont menées les opérations de construction hors-site **rue de la Charmille** (25 logements) ainsi que sur le **site des Brasseries/Kronenbourg** (66 logements) et sont poursuivies, **maille Karine** et **maille Catherine**, les études de réhabilitation/résidentialisation.

Le projet de Cronenbourg la poursuite de la phase opérationnelle

projet global — Coût global 91 M€ — 46 opérations

CUS habitat — 42,6 M€ *47% du coût global* — 13 opérations

Financé dans le cadre du dispositif opération isolée (enveloppe ANRU de 1,5 M€) et de financements alternatifs (Contrat de Plan Etat-Région et crédits de droit commun).

127 logements traités

138 logements en travaux

62 % des opérations sont engagées et plus d'un tiers sont livrées.
43 % du relogement est réalisé.
2011 a été marquée par l'achèvement de l'opération de réhabilitation/résidentialisation secteur **Champ de Manœuvre** (432 logements) et le lancement des travaux des constructions **rue du Lœss** (19 logements), **secteur Hochfelden** (78 logements) et **rue Becquerel** (30 logements). Parallèlement, ont été réceptionnés les travaux de l'opération de construction, **rue Louis Néel** (24 logements).

améliorer, moderniser, maîtriser la facture logement

Maîtriser l'impact des charges locatives

Alors qu'en 2009 et 2010, le coût unitaire de l'énergie primaire évoluait à la baisse, en 2011 la tendance est inversée et on note de fortes progressions, ce, quelque soit l'énergie.

+14% sur le gaz

+20% sur le chauffage urbain

moyenne pondérée

Fort heureusement, ces augmentations sont atténuées par un hiver 2011 particulièrement clément. On comptabilise 219 jours de chauffe soit 27 jours de moins qu'en 2010. Globalement, le poste chauffage baisse ainsi de près de 10% par rapport à 2010.
Cette variation a une répercussion importante sur le décompte de charges annuel puisque le poste chauffage représente près de 40% des charges et est ainsi le poste de dépense le plus lourd.

En matière d'économie…

CUS Habitat s'investit dans la rénovation de son patrimoine ancien afin d'offrir à ses locataires des conditions d'usages plus performantes et d'agir en faveur de la maîtrise du poids des charges dans la facture logement.
Une première analyse de l'impact des réhabilitations conséquentes menées en 2010 et 2011 sur le patrimoine de CUS Habitat nous permet aujourd'hui de confirmer que les résultats, en termes de consommation d'énergie, sont conformes aux prévisions.

Ainsi, à la Musau, 535 logements ont été réhabilités et sont passés d'une consommation énergétique de classe D (208 kWh/an/m²) à A (64kWh/an/m²).

À Cronenbourg, on relève également de bonnes performances énergétiques suite aux travaux de réhabilitation effectués sur 432 logements du secteur Champ de Manœuvre.

Ces premiers résultats confortent CUS Habitat dans sa démarche de rénovation de son patrimoine qui se poursuit déjà sur d'autres secteurs.

Outre les programmes de réhabilitation d'envergure, CUS Habitat met également en œuvre des solutions techniques qui répondent au double enjeu de préservation de l'environnement et de maîtrise des charges locatives. Le programme solaire thermique et photovoltaïque est l'une de ces solutions.

Dernier programme en date : la Musau où 701 m² de panneaux ont été installés lors de la réhabilitation et permettent de produire une eau chaude sanitaire à moindre coût.

Avec quelques **3 078 744 kWh** produits en 2011 et désormais près de **8000 m²** de panneaux solaires thermiques installés, CUS Habitat a atteint ses objectifs.

Parallèlement, après une année complète d'exploitation, les **720 m²** de panneaux photovoltaïques de l'esplanade ont, eux aussi, tenu leurs promesses et ont permis de produire **65 617 kWh** soit **21%** de plus que l'estimation.

720 m² de capteurs photovoltaïques installés sur des immeubles de Strasbourg-Esplanade.

analyse financière

Pour la troisième année consécutive, les mesures exigées dans le protocole de consolidation sont respectées. La structure financière s'améliore et permet de continuer la politique d'investissements initiée et définie dans le protocole de consolidation. La vigilance doit être maintenue sur la rationalisation des postes de dépenses.
La cession de patrimoine intervenue début 2011 fortifie le résultat de l'exercice et permet de programmer de nouvelles réhabilitations.

L'année 2011 est marquée par la cession de patrimoine qui fortifie le résultat et permet de dégager des ressources supplémentaires destinées à accélérer la programmation de réhabilitations.

Les mesures exigées dans le protocole de consolidation en termes de gestion de l'office sont à nouveau globalement respectées. Néanmoins, il convient d'apporter une vigilance particulière aux postes de dépense, tels que les frais de gestion et de maintenance qui progressent à nouveau.

Dans un contexte de rigueur et de taxation des organismes HLM, il appartient à l'office de concrétiser l'amélioration en cours afin de garantir la solidité et la pérennité de la structure financière tout en poursuivant la politique active d'investissements.

Formation du résultat : chiffres clés

	2009 *en €*	2010 *en €*	2011 *en €*	Ecarts 2011/2010 *en €*	*en %*
Loyers	75 393 794	77 648 688	78 625 138	976 450	1,3%
Divers recettes	4 392 598	4 481 273	6 229 612	1 748 340	39,0%
Amortissements locatifs et charges financières	- 24 486 661	- 23 177 428	- 29 221 256	- 6 043 828	26,1%
Perte sur charges locatives	477 133	- 4 877	170 725	175 601	-3 600,8%
Marge brute totale	**55 776 864**	**58 947 656**	**55 804 219**	**- 3 143 437**	**-5,3%**
Excédent brut d'exploitation	**11 078 173** *14,6 % loyers*	**15 567 560** *20 % loyers*	**11 215 103** *18 % loyers*	**- 4 352 458**	**-28,0%**
Autres charges et produits d'exploitation	- 4 229 335	- 2 465 658	- 2 978 707	- 513 049	20,81%
Résultat financier	406 221	205 514	773 681	568 167	276,46%
Résultat exceptionnel	5 511 836	2 279 759	15 631 370	13 351 611	585,66%
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0	
Résultat comptable	**12 766 895** *17 % loyers*	**15 587 175** *20 % loyers*	**24 641 447** *31 % loyers*	**9 054 271**	**58,09%**

Régression de la marge brute qui subit l'accélération des amortissements locatifs dont un amortissement dérogatoire pour 3 M€. Cet impact se répercute sur l'E.B.E encore amoindri par la progression des autres postes de dépenses d'exploitation. Un résultat comptable soutenu par le résultat exceptionnel lié à la vente de patrimoine.

Zoom sur l'excédent brut d'exploitation : indicateur de la performance de l'activité

	2009 *en €*	2010 *en €*	2011 *en €*	Ecarts 2011/2010 *en €*	*en %*
Loyers	75 393 794	77 648 688	78 625 138	976 450	1,3%
Divers recettes	4 392 598	4 481 273	6 229 612	1 748 340	39,0%
Recette	**79 786 393**	**82 129 961**	**84 854 750**	**2 724 789**	**3,3%**
Amortissements locatifs et charges financières	-24 486 661	-23 177 428	-29 221 256	-6 043 828	26,1%
Perte sur charges locatives	477 133	-4 877	170 725	175 601	-3600,8%
Marge brute totale	**55 776 864**	**58 947 656**	**55 804 219**	**-3 143 437**	**-5,3%**
Subventions gros entretien	125 038	160 789	111 977	-48 812	-30,4%
Entretien du patrimoine	-13 946 327	-13 598 628	-13 940 898	-342 270	2,5%
Consommations et taxes	-11 376 882	-11 595 265	-11 876 546	-281 281	2,4%
Charges de personnel	-19 500 521	-18 346 991	-18 883 649	-536 657	2,9%
Excédent brut d'exploitation	***11 078 173*** *14,6 % loyers*	***15 567 560*** *20 % loyers*	***11 215 103*** *18 % loyers*	**-4 352 458**	**-28,0%**

Progression des loyers (hausse du 01/07/2011 à 2 %) :	+ 1 M€
Elévation des intérêts d'emprunts :	- 1,4 M€
Hausse des amortissements locatifs nets des reprises de subventions :	- 3,2 M€
Progression des dépenses d'exploitations (maintenance, consommations et frais de personnel) :	- 1,2 M€
Autres variations :	+ 0,4 M€
Diminution de l'E.B.E :	- 4,4 M€

Les objectifs du plan de consolidation sont atteints mais l'EBE est fortement impacté par les amortissements dérogatoires et la hausse de l'endettement.

La capacité d'auto-financement : stable mais soutenue par le résultat exceptionnel

	2009 *en €*	2010 *en €*	2011 *en €*	Ecarts 2011/2010 *en €*	*en %*
Excédent brut d'exploitation	**11 078 173**	**15 567 560**	**11 215 103**	**-4 352 458**	**-28%**
+ Dotation aux amort locatifs - rep Subv.	12 333 669	13 071 450	16 268 503	3 197 054	24%
+/- Autres charges/produits d'exploitation	-513 462	-374 381	-699 276	-324 896	87%
+/- Autres charges/produits financiers	371 717	155 406	773 681	618 275	398%
- Remboursement emprunts locatifs	-15 871 703	-16 882 722	-17 118 931	-236 209	1%
+/- Autres charges/produits exceptionnels	5 619 909	4 771 974	2 805 094	-1 966 879	-41%
Autofinancement net	13 018 303	16 309 287	13 244 174	-3 065 113	-19%

Structure du bilan au 31-12-2011 : la progression

A noter qu'à compter de 2011, selon la méthode du DIS, les subventions d'investissement à recevoir sont retraitées du fonds de roulement.

ACTIF *en K€*	2009	2010 retraité	2011 retraité	**PASSIF** *en K€*	2009	2010 retraité	2011 retraité
Actif immobilisé	379 245	476 298	519 724	Fonds propres et assimilés	179 235	220 679	250 648
				Capitaux empruntés	214 479	261 548	**301 158**
				FONDS DE ROULEMENT	14 469	5 929	32 083
Actif circulant	47 748	59 420	66 406	Dettes court terme	57 516	80 359	**75 463**
Besoin en fonds de roulement	-9 769	-20 940	-9 056				
TRESORERIE POSITIVE	24 237	26 869	41 139				

Fonds de roulement

Après retraitement du solde à payer de 18.9 M€ pour l'acquisition du groupe Pranard, le fonds de roulement progresse fortement. Les ressources permanentes sont abondées de 70 M€ alors que les investissements nets d'amortissements n'évoluent que de 43 M€.

Besoin en fonds de roulement

Le ratio retrouve le niveau de 2009, fortement conditionné par la créance de la vente de patrimoine (11.8 M€).

Trésorerie

Trésorerie bonifiée par l'encaissement des premiers 12 M€ de la cession de patrimoine.

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

en K€	2009	2010 retraité	2011 retraité	Ecarts 2011/2010 *en K€*	*en %*
Potentiel financier au 31.12.2011	-1 975	-12 545	13 172	25 717	-205%
Dépenses restant à régler sur op. terminées non soldées et en cours	101 071	98 406	69 591	-28 815	-29%
Fonds restant à encaisser sur op. terminées non soldées et en cours	94 670	87 719	61 283	-26 436	-30%
Subventions d'investissement à recevoir	22 766	31 941	23 592	-8 349	-26%
Potentiel financier à terminaison	14 391	8 709	28 456	19 747	227%

Le potentiel financier à terminaison croît par l'amélioration du potentiel financier au 31 décembre. L'injection de fonds propres dans les opérations d'investissement reste importante mais encadrée par le protocole de consolidation.

Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Strasbourg

1, rue de Genève - CS 80 250
67006 Strasbourg Cedex

Tél. 03 88 21 17 00
Fax 03 88 21 17 99
www.cushabitat.fr

Conception-rédaction - Service communication : CUS Habitat
communication@cushabitat.fr - Tél. 03 88 21 17 31

Conception graphique et mise en page : Atypiques

Impression :
Valblor-groupe Graphique F-67 Illkirch – 903 1346

Crédits photographiques :
CUS Habitat - Geneviève ENGEL

Sources : Secrétariat général, Direction des Services Décentralisés, Direction Technique du Patrimoine, Direction du Développement et de l'Exploitation, Direction du Développement Locatif, Direction Financière et Comptable, Direction des Ressources Humaines et Logistiques.

RAPPORT ANNUEL 2011

CUS habitat

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