

OPHÉA, BÂTISSEUR DEPUIS PRÈS DE 100 ANS

RAPPORT ANNUEL 2021



Ophéa
EUROMÉTROPOLE
HABITAT
STRASBOURG

MEMBRE DU GROUPE **emha**

OPHÉA EST UN ACTEUR MAJEUR DE L'HABITAT SOCIAL EN ALSACE. C'est aussi l'un des 20 premiers Offices publics de l'habitat de France. Élément clé de la politique urbaine et de la croissance de l'Eurométropole de Strasbourg, il renouvelle en permanence son patrimoine pour répondre aux évolutions des besoins des habitants.

Ophéa livre en moyenne **200 logements neufs** et **réhabilite** plus de **800 logements par an**. C'est le principal faiseur de la première et de la deuxième phase de la rénovation urbaine, qui a déjà profondément changé le visage des quartiers. Partenaire des collectivités, Ophéa investit chaque année **70 à 100 millions d'euros** pour développer, rénover son patrimoine et créer des lieux favorisant le bien vivre ensemble. C'est un **partenaire économique** de premier plan qui participe à la conservation de l'emploi local et à la création des emplois d'insertion.

HUMAIN

Avec son patrimoine diversifié de plus de **20 000 logements**, présents sur **21 des 33 communes** de l'Eurométropole de Strasbourg, Ophéa peut proposer un habitat pour tous et des parcours résidentiels adaptés au plus grand nombre, à toutes les étapes de la vie.

Ses politiques de **loyers maîtrisés** et de **rénovation énergétique** des logements les plus énergivores sont des actions en faveur de la maîtrise du pouvoir d'achat des familles.

SOLIDAIRE

Sur le terrain, ses équipes de proximité veillent à répondre aux demandes des locataires, à entretenir les logements et à agir pour le vivre-ensemble.

Ophéa innove dans sa relation avec les locataires en développant de **nouveaux outils** plus accessibles et de **nouveaux services** tels que la création d'une bourse d'échange de logements. Ophéa est aussi solidaire avec ceux qui font bouger les quartiers, **soutient financièrement les associations** qui oeuvrent pour ses locataires, s'engage pour **embellir les espaces verts** et le **maintien des services de proximité** dans les quartiers prioritaires de la Ville.

RESPONSABLE

En assumant des missions d'habitat qui s'inscrivent au coeur des questions de société, Ophéa se veut une entreprise responsable, **engagée pour un monde plus durable**. En créant une nouvelle direction de la proximité, en soutenant la création d'une formation pour les gardiens et en rénovant son patrimoine dans le respect des engagements du plan climat 2030 de l'Eurométropole de Strasbourg, le bailleur démontre que ses ambitions de productivité et d'innovation ne remettent jamais en cause ses exigences de qualité de service pour ses locataires.

Plus que jamais, en 2021, la proximité, le sens du service et ses valeurs ont guidé les actions et les investissements d'Ophéa pour continuer à se développer et être une entreprise dynamique au service du territoire et de ses locataires, toujours plus solidaire, humaine et responsable.



Salah KOUSSA
Président d'Ophéa



Jean-Bernard DAMBIER
Directeur Général d'Ophéa



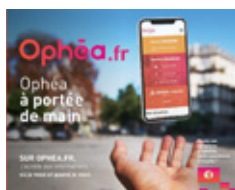
En 2021, l'aboutissement de nombreux projets et la multiplication des échanges avec nos locataires ont permis d'améliorer nos services et de renforcer la proximité avec nos locataires. Dans un contexte économique et social en évolution, nos capacités d'adaptation et d'anticipation sont essentielles et nos valeurs **«HUMAIN, RESPONSABLE ET SOLIDAIRE»** prennent une dimension encore plus importante.



2021 MOIS PAR MOIS

JANVIER

Le site web d'Ophéa fait peau neuve



MARS

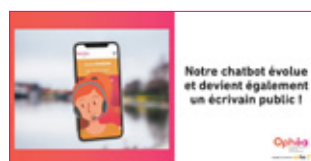
La Banque des Territoires souscrit 10 millions d'euros de titres participatifs émis par Ophéa



AVRIL

Ouverture de la page Facebook Ophéa

Ophélie, notre chatbot propose des services d'écritain public. Ophéa multiplie les moyens d'accès à ses actualités et des conseils pour ses locataires.



MAI

Le panier de bienvenue

Un panier de bienvenue confectionné en partenariat avec l'ESAT L'ESSOR remis à tous les nouveaux locataires.





ACTEUR CLÉ DU NOUVEAU PLAN NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE (NPNRU)

Ophéa est le principal acteur de cette seconde phase de rénovation urbaine, dans **4 quartiers** de Strasbourg (Neuhof, Meinau, Elsau et HautePierre).

L'investissement total est de **450 M€ sur les 10 prochaines années**, soit 62% de l'investissement total des bailleurs sociaux.

5 600 logements sont concernés par ce NPNRU, avec 1 492 démolitions et autant de reconstructions et 2 622 réhabilitations.

1+1 = EmHa

Ophéa, Habitation moderne et le Foyer moderne de Schiltigheim ont créé EmHa, une Société Anonyme de Coordination (SAC) pour **mettre en commun leurs expertises**. Accompagnement du vieillissement, référentiel de performance énergétique, achats responsables, indicateurs financiers partagés, état des lieux des politiques sociales... Autant de sujets traités dans des comités thématiques.

Le groupe EmHa c'est plus de 32 300 logements répartis sur 34 communes et quelque 660 collaborateurs.

Parce que la mission de bailleur va bien au-delà de fournir un toit, ces 3 organismes ont réuni leurs compétences pour **accompagner les habitants** en matière de vivre-ensemble, maîtrise des ressources ou encore parcours résidentiel. Un groupe créé pour **répondre aux enjeux du territoire**.



JUIN

La Grande Conversation

78 collaborateurs Ophéa se mobilisent pour aller à la rencontre de 168 locataires lors de la Grande Conversation. Échange et écoute au programme de ces journées pour faire évoluer nos pratiques.



JUILLET

Formation de gardiens d'immeuble

Ophéa est partenaire de la première formation locale de gardiens d'immeuble. Formation qui s'est traduite par 7 embauches.

Inauguration de la nouvelle agence Ophéa du Neuhof.

L'occasion de tester également le triporteur électrique de nos équipes de proximité.



AOÛT

Été foot

Une centaine d'enfants de locataires participent à l'Été Foot sous la forme d'un jeu de piste géant et matchs de foot dans le stade du Racing Club de Strasbourg Alsace.



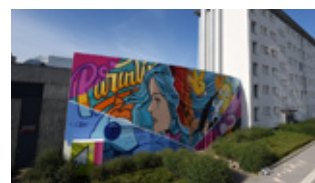
SEPTEMBRE

Conciergerie solidaire

Ophéa aménage et subventionne une conciergerie solidaire pour proposer des services de proximité aux habitants du quartier Neudorf-Musau.

Triier, c'est colorer mon quartier

Cette opération a permis la collecte de 19 tonnes de déchets recyclables supplémentaires à la Meinau et la réalisation d'une fresque de street art sur le mur de la chaufferie.



EN 2022...

Ophéa poursuit son évolution en livrant ses **premiers logements à énergie positive**, qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Une belle illustration de sa volonté de toujours améliorer la performance énergétique de son patrimoine et le confort de ses locataires.

Pour se rapprocher encore plus des attentes de ses publics, Ophéa se réorganise et crée une nouvelle direction de la proximité et de la relation clients. Engagée pour ses quartiers et ses habitants, Ophéa poursuit les travaux du NPNRU pour bâtir une ville plus humaine et plus durable.

Responsable et solidaire, le bailleur crée une fondation Ophéa pour soutenir des actions qui embellissent la vie et animent les quartiers mais également pour mettre à l'honneur des parcours individuels exemplaires. Un engagement qui illustre tout l'esprit de solidarité entre Ophéa et ses locataires.



EN 2023,

**Ophéa fêtera ses 100 ans !
Un siècle d'histoire et d'expériences
mais surtout de nouvelles pages
à écrire ensemble.**



NOUS SOMMES OPHÉA !
DÉCOUVREZ NOTRE VIDÉO
EN SCANNANT CE CODE
OU SUR OPHEA.FR

OCTOBRE

Rénovation de quartiers

La rénovation des cités Reuss au Neuhof et du Guirbaden à Bischheim a permis de créer des jardins partagés et plus d'espaces verts.

Livraison des 5 premiers logements à Entzheim qui devient la 21^e commune où Ophéa gère du patrimoine.



NOVEMBRE

Ophéa soutient ceux qui œuvrent pour les habitants des quartiers

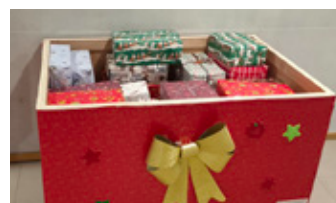
ABC HautePierre et Ballade ont reçu un prix et une subvention Ophéa pour leurs initiatives de soutien scolaires et de pratiques musicales.



DÉCEMBRE

Des fêtes solidaires

Près d'une centaine de boîtes cadeaux solidaires collectées par le personnel d'Ophéa et d'Habitation moderne pour les fêtes solidaires.



CHIFFRES CLÉS

NOS LOCATAIRES



76%

de nos locataires satisfaits
(enquête réalisée de mai à juillet 2021)



+50 000

personnes logées

1282

baux signés
(+3% par rapport 2020) dont **15%**
dans des logements neufs

4562

demandes
dont **21%** relèvent d'une demande de
mutation et **85%** de demandes
pour Strasbourg



57%

de nos locataires
sont des ménages avec enfants

59%

ont des ressources inférieures
à 60% du plafond de ressources



84 186

demandes d'intervention enregistrées
dont **57%** par téléphone, **25%** dans nos
accueils ou encore **10%** via
l'espace locataire

63 797

interventions de maintenance
dont **76%** réalisées par les équipes
Ophéa

8 000

abonnés
inscrits à l'extranet
espace locataires



NOS ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES

218

marchés notifiés
(+34% par rapport 2020)

71 M€

investissement réalisé en 2021

88 M€

de recette de loyers
(hors réduction de loyer de solidarité)

900 M€

d'investissement dont 450 millions
d'euros au NPNRU programmés sur
les 10 prochaines années

14,6 M€

de résultat comptable

114 M€

de potentiel financier à terminaison



NOS ENGAGEMENTS RSE



20

projets associatifs soutenus
pour un montant total
de près de 45 000€



93

véhicules dits propres
soit **73%** du parc, **68** vélos et **1** triporteur

195 281

heures d'insertion réalisées
soit **1286 845** depuis 2015

600 000

kWh produits en moyenne
par trimestre grâce au parc solaire

NOS ÉQUIPES

458

salariés

270

hommes



188

femmes

55%

ont une ancienneté
supérieure à 15 ans

18

alternants
accueillis

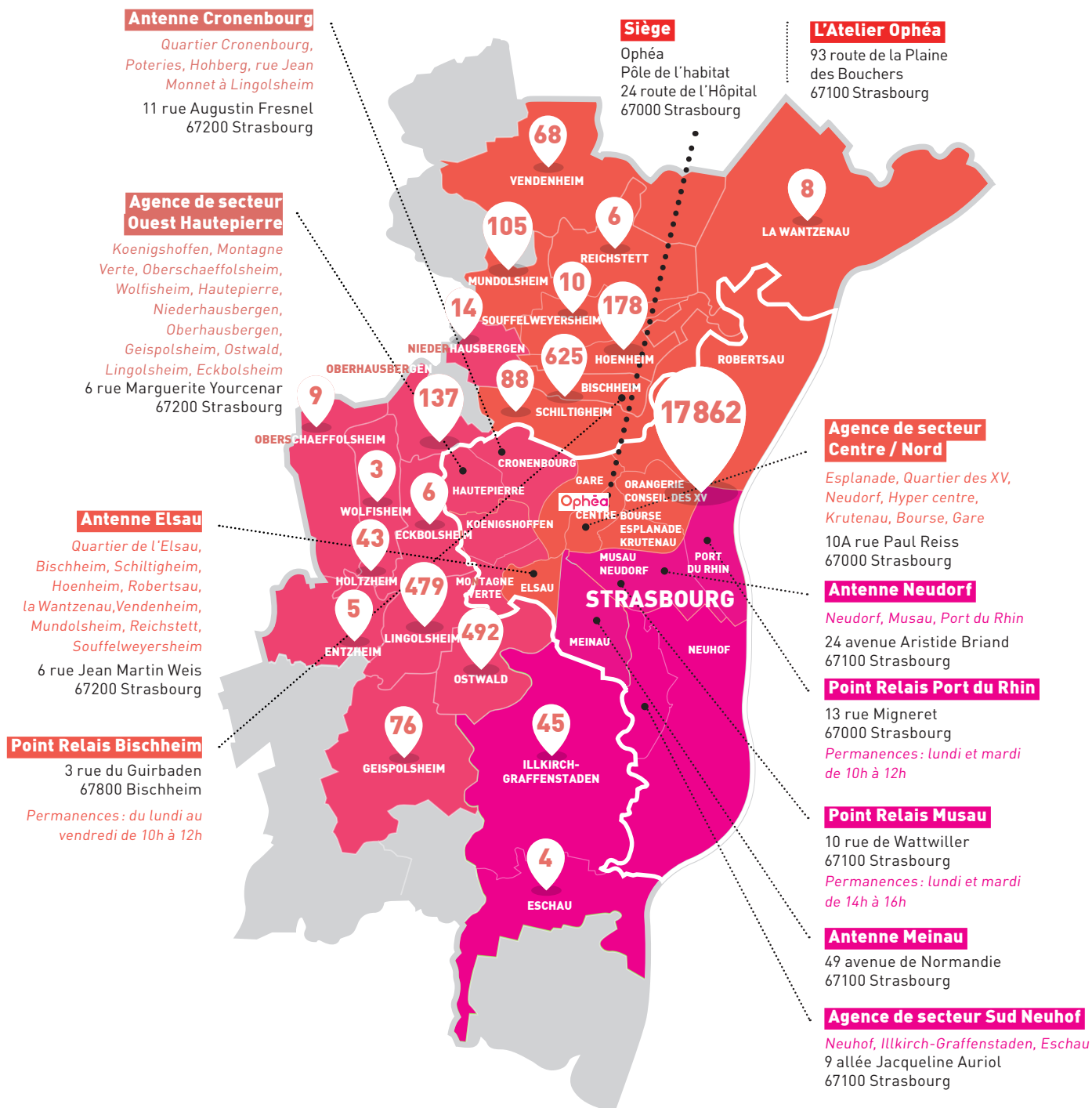
7579

heures
de formation



NOTRE PATRIMOINE

UN PATRIMOINE DE 20 263 LOGEMENTS DONT 88% SITUÉS À STRASBOURG



NOS CHANTIERS EN 2021

Construction

212 logements neufs



Entzheim - Rue des Jardins
5 logements livrés
en septembre 2021

Démolition

143 logements



Cronenbourg - Rue Kepler
127 logements démolis
en août 2021

Réhabilitation

1456 logements



Strasbourg - Esplanade
364 logements livrés
en août 2021

Résidentialisation

2531 logements



**Bischheim -
Quartier du Guirbaden**
résidentialisation du secteur
en octobre 2021

Programme OPIDIA

5 programmes, 55 logements
en accession sociale livrés



**Mundolsheim -
Les Naturelles**
17 logements livrés
en avril 2021

WWW.OPHEA.FR

