



Ophéa : 1923-2023...

Il y a tout juste 100 ans, le 20 janvier 1923 que Jacques Peirottes, Maire de Strasbourg, prend l'initiative de créer l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Ville de Strasbourg. L'Office reçoit en dotation ses 233 premiers logements, situés entre l'avenue de la Forêt Noire et la rue Vauban : Ophéa était né !!

2023 débute donc par le 100ème anniversaire d'Ophéa ! Un centenaire au service de ses locataires, des habitants de Strasbourg et de l'Eurométropole mais aussi en lien avec les collectivités territoriales. 100 années à construire des logements adaptés pour tous, à entretenir et réhabiliter le patrimoine, à répondre aux besoins des locataires, à s'engager dans une démarche de développement durable, à tisser du lien social et à innover..

Ophéa, 100 ans et demain...

Ophéa poursuit son développement pour répondre au plus près aux besoins des habitants de l'Eurométropole et de ses locataires et continuera d'être un acteur majeur du territoire aux côtés des collectivités. Cela se traduit dès aujourd'hui par des investissements de 70 à 100 millions d'euros par an pour développer et rénover son patrimoine. 100 années riches de valeurs qui vont bien au-delà de l'aspect fonctionnel du logement social puisqu'Ophéa s'engage également à créer du lien, à imaginer les conditions du bien-vivre ensemble, à répondre aux besoins en logements pour tous et aux différentes étapes de la vie en adaptant continuellement le modèle du logement social.

100 ans pour réaffirmer nos valeurs : HUMAIN-SOLIDAIRE-RESPONSABLE
qui constituent notre ADN depuis l'origine.

Ophéa, 100 ans de vie commune !

100 ans de vie commune, c'est le message qui jalonnera cette année exceptionnelle. Il soulignera toutes nos actions, illustrera toutes nos communications tout au long de l'année 2023. Alors habituez-vous à le voir souvent !





OPHÉA, 100 ANS DE VIE COMMUNE !

Cette année Ophéa a 100 ans ! Un centenaire au service de ses locataires, des habitants de Strasbourg et de l'Eurométropole mais aussi en lien avec les collectivités territoriales.

100 années à construire des logements adaptés pour tous, à entretenir et réhabiliter le patrimoine, à répondre aux besoins de ses locataires, à s'engager dans une démarche de développement durable, à tisser du lien social et à innover... 100 ans de vie commune à vos côtés !

Ophéa, une vocation sociale historique ancrée dans son territoire

1923 Jacques Peirotes, Maire de Strasbourg, prend l'initiative de créer l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Ville de Strasbourg. L'Office reçoit en dotation ses 233 premiers logements, situés entre l'avenue de la Forêt Noire et la rue Vauban.

Genève, CUS Habitat déménage son siège dans le nouveau Pôle de l'Habitat Social de la Ville et de la Communauté urbaine, au 24 route de l'Hôpital à Strasbourg. L'Office s'y installe en même temps que la SEML Habitation moderne avec qui il a construit conjointement cet immeuble.

En septembre 2013, CUS Habitat a également regroupé sur un même site les services et collaborateurs chargés de la gestion et de l'entretien de son parc immobilier dans un nouvel Atelier, implanté rue de la Plaine-des-bouchers, dans le quartier de la Meinau. Cet atelier offre une base unique à des équipes jusque-là implantées dans différents sites et un équipement optimal pour améliorer le service rendu aux locataires.



1968 Avec la création de la Communauté Urbaine de Strasbourg (C.U.S.), l'Office devient Office Public d'Habitations à Loyer Modéré (O.P.H.L.M.) de la C.U.S. Sa compétence est étendue aux 27 communes de l'intercommunalité qui la composaient à l'époque.

1993 À l'occasion de son 70^e anniversaire, l'Office adopte l'enseigne CUS Habitat. L'organisme entend alors une vaste réorganisation avec, notamment, la création des agences de proximité.

2007 Le 3 février 2007, les OPHLM ont tous acquis le statut d'établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) et la nouvelle dénomination d'Offices Publics de l'Habitat (OPH). L'enseigne «CUS Habitat» désigne dès lors l'Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

2013 En quittant ses locaux historiques de la rue de



2015 Au 1er janvier 2015, par décret ministériel, la Communauté Urbaine de Strasbourg (C.U.S.) devient une «Métropole» au même titre que 13 autres communautés urbaines de France (Lille, Brest, Toulouse, Lyon, etc.). Avec une particularité cependant : la CUS devient «Eurométropole» du fait du statut de capitale européenne de sa ville-centre.

CUS Habitat est devenu, par conséquent, l'Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg.



DOSSIER DE PRESSE

En 2019 CUS Habitat devient Ophéa et gère un patrimoine de **plus de 20 000 logements** répartis sur 21 des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le patrimoine d'Ophéa est constitué **essentiellement d'immeubles collectifs, situés pour plus de 65 % d'entre eux en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)** et qui représentent **près de 40 % du parc locatif social de l'Eurométropole**. Ophéa poursuit son développement et la diversification de son offre en construisant également dans les différentes communes de l'EMS comme Entzheim en 2022. Ophéa loge ainsi plus de 50 000 habitants. Ce sont **près de 5 000 demandes de logement par an** qui sont traitées et **annuellement quelques 1 300 locations effectuées**.

Aujourd'hui, Ophéa représente **458 collaborateurs dans les nombreux métiers** techniques, administratifs et de gestion de proximité concourant à la production, à la gestion et à la maintenance des bâtiments et des logements ainsi qu'à la relation avec nos locataires.

Dans la foulée de ce changement d'identité, Ophéa réaffirme ses valeurs : HUMAIN-SOLIDAIRE-RESPONSABLE qui constituent son ADN depuis 100 ans !

Fin 2020 Habitation moderne et Ophéa se sont rapprochés du Foyer Moderne de Schiltigheim pour constituer **un groupement territorial solidaire sous le nom d'emha**. Ce nouveau groupe représente un parc de plus de 31 000 logements et s'inscrit comme l'opérateur de référence en matière de logements, de locaux et d'équipements de proximité sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ophéa aujourd'hui... une entreprise qui innove

Ophéa continue de proposer des parcours résidentiels adaptés au plus grand nombre tout en maintenant une politique de loyers maîtrisés. La diversification des constructions proposées permet de répondre aux enjeux de l'habitat d'aujourd'hui, notamment avec **les premiers logements à énergie positive à Strasbourg ou encore la création d'un pôle intergénérationnel à Mundolsheim**.

Ophéa développe aussi ses liens avec ses locataires en **innovant et en modernisant ses outils** (intranet locataire, bornes automatiques, bourse aux logements Ophéa'bel,

l'application de suivi de chantier Inside Renov', développement des réseaux sociaux, etc.) avec pour objectif une amélioration continue du service rendu au locataire.

Côté patrimoine, Ophéa reste l'acteur principal de la 2^{ème} phase de rénovation urbaine dans 5 quartiers de l'EMS (Neuhof-Meinau, Elsau, HautePierre et Cronembourg) avec plus de 4000 logements concernés et un investissement de 430 millions d'euros pour les 10 prochaines années.

Parallèlement à ses activités patrimoniales, Ophéa continue de mener **une politique RSE dynamique** en développant un parc de près de 100 véhicules propres, en menant une politique d'insertion active, en visant la norme BBC dans ses réhabilitations, etc..

Ophéa, 100 ans demain...

Ophéa continue de bâtir une ville humaine en menant des réflexions pour répondre **aux enjeux de l'habitat de demain**.

> Être l'acteur majeur de la transformation du territoire en maximisant les réponses aux besoins de logements du territoire et en transformant et accompagnant le visage des quartiers.

> Proposer un meilleur cadre de vie aux locataires : en renforçant la qualité des logements et en optimisant les services proposés.

Ophéa poursuit son développement pour répondre au plus près aux besoins des habitants de l'Eurométropole et de ses locataires et continue d'être un acteur majeur du territoire aux côtés des collectivités. Cela se traduit par des investissements de **70 à 100 millions d'euros par an pour développer et rénover son patrimoine** mais aussi pour créer des lieux de vies qui favorisent le bien vivre ensemble aux côtés des acteurs associatifs.





DOSSIER DE PRESSE

Ophéa
100 ans
de vie communale



JULIEN MATTEI, Directeur Général d'Ophéa



Nous avons des défis importants à relever pour renforcer nos investissements et le service à nos locataires dans ce contexte économique qui se durcit avec son lot d'incertitudes. Pour cela nous allons mettre en synergie toutes les forces vives d'Ophéa.

Ce qui est prioritaire et nous mobilise tous, c'est l'amélioration de la qualité de service, des réponses apportées à nos locataires, de notre relation de proximité. Nous poursuivons nos efforts en 2023 pour consolider notre organisation et le service délivré à nos clients. Concernant le patrimoine, 2023 sera notamment l'année du lancement des chantiers du NPNRU dans lesquels Ophéa tient un rôle majeur.

Beaucoup d'autres projets nous mobiliserons tout au long de l'année et nous continuerons à nous engager aux côtés de nos locataires pour les 100 prochaines années !



SALAH KOUSSA, Président d'Ophéa



2023 est une année majeure pour notre Office qui fête ses 100 ans. C'est une fierté pour moi de présider un organisme centenaire.

Cette année sera l'occasion de valoriser notre histoire, nos actions, tout en regardant devant nous vers les nouveaux défis qui s'offrent à nous.

En matière de patrimoine, Ophéa est engagé dans un programme d'investissement important inscrit dans son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) qui va s'accélérer en 2023.

Durant cette année et toutes celles à venir, je souhaite que nous puissions toujours améliorer notre réactivité et les réponses apportées chaque jour à nos locataires pour faire ainsi de la qualité de service un enjeu prioritaire.

Vous l'aurez compris, notre office centenaire ne manque pas de perspectives et de projets !



Le saviez vous ?

CHIFFRES CLÉS





DOSSIER DE PRESSE



POUR INNOVER DANS LA QUALITÉ DE SERVICE



- > En développant **un espace locataires** sur son site Internet ainsi qu'une application mobile accessible 7j/7 et 24h/24.
- > En ouvrant sa bourse d'échange de logements entre locataires: «**Ophéa'bel**». Une solution innovante pour répondre aux 3000 demandes de mutation de nos locataires.
- > En déployant des **bornes numériques** dans notre siège et dans nos agences afin de faciliter les démarches de nos locataires.
- > **En réaménageant notre réseau d'accueil en proximité** composé de 3 agences, 4 antennes et 3 points-relais.
- > En développant «**Inside Renov'**», une application permettant aux locataires de suivre leurs travaux de rénovation tout au long du chantier.
- > En développant **un BIM (Building Information Modeling)** de gestion technique de son patrimoine permettant de piloter de façon dynamique et proactive sa stratégie de maintenance, d'entretien, de rénovation et de programmation du patrimoine. C'est le premier BIM à cette échelle réalisé dans le Grand-Est.



Des images 3D



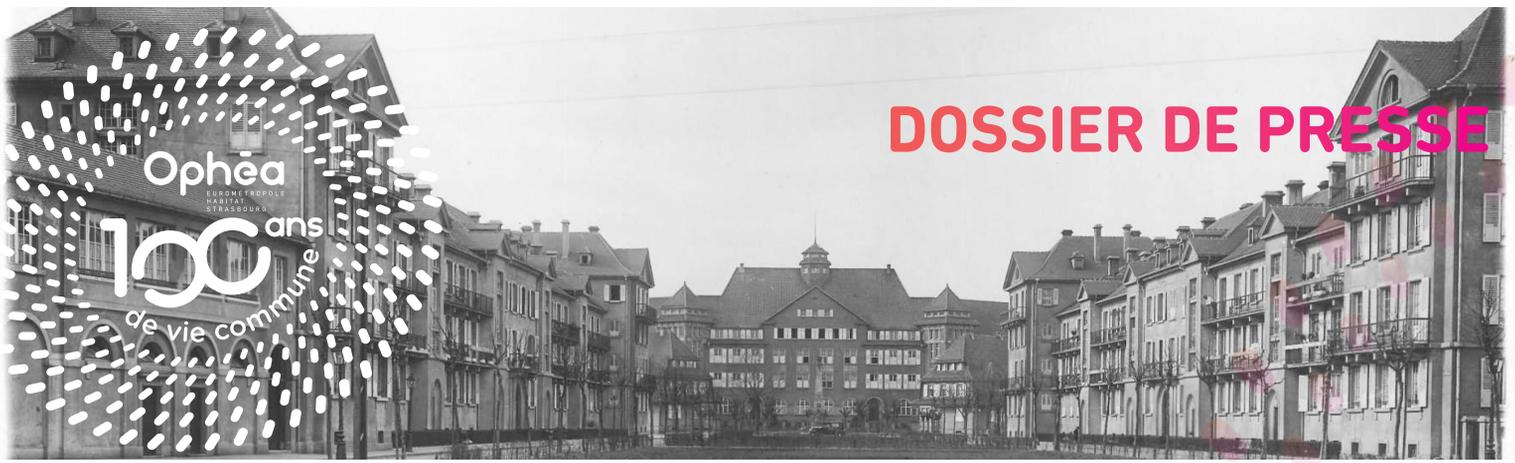
ET D'EXPERTISE POUR UN HABITAT DURABLE

- > 4 quartiers concernés par le NPNRU pour un investissement de **430 millions d'euros** dans les 10 prochaines années
- > Une place importante à **la diversification de l'offre** pour répondre aux attentes de toutes les générations : résidence pour personnes âgées Cité Rotterdam, foyer pour jeunes actifs à Schiltigheim, pôle intergénérationnel à Mundolsheim, maisons urbaines de santé, crèches, etc.
- > La création d'**OPIDIA**, avec 40 à 60 logements livrés par an, pour **développer l'accession sociale à la propriété** sur l'EMS et proposer un parcours résidentiel aux locataires du parc social.
- > **63 000 interventions de maintenance** réalisées en 2022 dont 76% réalisées par nos services.
- > **250 logements neufs livrés** en moyenne par an.
- > **Environ 1 500 logements réhabilités** par an.
- > Un patrimoine implanté dans **21 communes de l'EMS**.



POUR AGIR POUR L'INSERTION SUR LE TERRITOIRE

- > Depuis 2015, Ophéa a réalisé **plus d'un million d'heures d'insertion** (=> 90% via des régies de quartiers pour des emplois de nettoyage et d'entretien et 10% avec des entreprises de travaux).
- > **Ophéa et «Relais 2D»** sont partenaires dans la mise en oeuvre et la prise en compte de ces clauses sociales dans les marchés publics d'Ophéa.



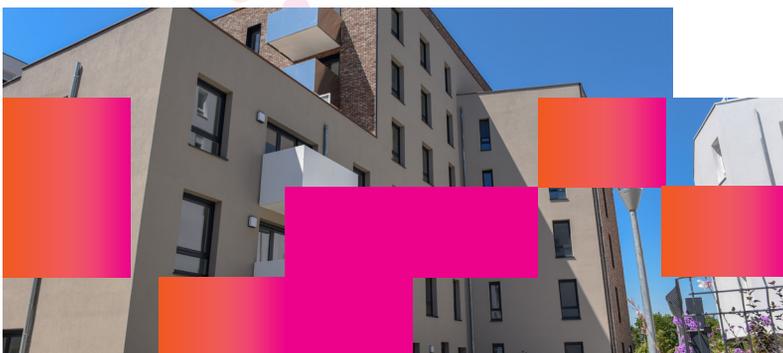
POUR AGIR EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- > Ophéa s'est engagé dans un plan massif de rénovation de son patrimoine. En 2025, **75% des 20 000 logements verront leurs performances énergétiques classées A, B ou C** soit une **division par trois** du total des consommations énergétiques !
- > Depuis 2017, Ophéa est engagé aux côtés de l'Eurométropole, dans la Charte « **Tous unis pour plus de biodiversité** ».
- > **71% des véhicules Ophéa roulent à l'électrique, à l'hybride ou au gaz naturel**. La mobilité des personnels est aussi facilitée et encouragée grâce à un parc de **73 vélos** répartis dans les quartiers, au niveau du siège et à l'atelier.
- > Ophéa produit **600 000 kWh** par trimestre grâce à **8000 m2 de panneaux solaires thermiques** installés sur les bâtiments. Ils permettent de chauffer l'eau sanitaire de plus de 5000 logements et d'éviter le rejet dans l'atmosphère de 378 tonnes de CO² par an. Près de **700 m2 de panneaux photovoltaïques** implantés en façade d'immeubles à l'Esplanade complètent ce dispositif.
- > Depuis l'automne 2019, **3 ruches** sont installées sur le toit-terrasse du siège d'Ophéa.
- > Par ailleurs, depuis plusieurs années, Ophéa est partenaire de la **création de jardins partagés au coeur des quartiers** (Elsau, HautePierre, Musau, Neuhof et Bischheim) et soutient aussi **les initiatives de composts en pied d'immeuble** pour encourager une gestion plus responsable des déchets.



À propos d'OPHÉA

Opérateur historique de l'habitat social à Strasbourg, Ophéa gère plus de 20 000 logements pour plus de 50 000 personnes logées dans 21 communes de l'Eurométropole. L'Office Public de l'Habitat emploie 458 collaborateurs dans 70 métiers, dont 2/3 dans ses services de proximité. Ophéa mène une politique patrimoniale et locative résolument orientée vers le développement durable avec notamment une action de réhabilitation thermique sur une grande partie de son patrimoine. Ophéa a fait de la maîtrise des dépenses des ménages logés une priorité.



Contact Presse
communication@ophea.fr

