

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

RAPPORT
D'ACTIVITÉS

20
25

12 MOIS AVEC OPHÉA

Ophéa
EUROMÉTROPOLE
HABITAT
STRASBOURG

MEMBRE DU GROUPE emha

ÉDITO

JULIEN MATTEI,
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'OPHÉA



ACCÉLÉRER POUR TRANSFORMER DURABLEMENT

En 2025, Ophéa a engagé une dynamique de transformation qui se poursuit et s'amplifie aujourd'hui. Nous avançons plus vite pour répondre à une demande de logements toujours plus forte. Nous transformons plus fortement notre patrimoine pour accompagner les transitions environnementales. Nous renforçons notre engagement auprès des habitants pour améliorer concrètement leur cadre de vie.

Dans un contexte économique exigeant, marqué par des coûts élevés et une forte tension sur le logement, Ophéa a tenu une ligne claire : agir avec rigueur, éthique et sens de l'intérêt général, sans jamais renoncer à sa mission.

Premier bailleur social de l'Eurométropole de Strasbourg et d'Alsace, Ophéa est un acteur central du logement et du développement local. Notre action s'inscrit dans les priorités du territoire : produire du logement accessible, accélérer les transitions écologiques, renforcer la cohésion sociale. Nous ne construisons pas seulement des logements : nous transformons des conditions de vie.

Concrètement, 2025, c'est une dynamique visible sur le terrain : réhabilitations lourdes, végétalisation, amélioration des espaces extérieurs, proximité renforcée, nouveaux services. Des actions qui changent le quotidien.

C'est aussi une responsabilité assumée sur notre patrimoine. Le logement social doit répondre aux défis climatiques autant qu'aux besoins des habitants. Rénovation énergétique, performance accrue, raccordement aux réseaux de chaleur : nous agissons pour un parc plus sobre, plus durable, plus résilient.

Dans un territoire sous tension, nous avons poursuivi une autre priorité : anticiper. En 2025, les nouvelles résidences seniors livrées ou engagées traduisent notre capacité à répondre aux évolutions de la société et des parcours de vie. Au-delà des chiffres, ce rapport reflète un engagement collectif. Celui de 430 collaborateurs engagés chaque jour sur le terrain. Leur exigence, leur sens du service et leur proximité donnent corps à notre mission. Ils incarnent Ophéa : humain, responsable, solidaire.

Préparer demain ne relève pas du discours. Cela se décide. Et cela se construit, dès aujourd'hui.

HUMAIN - RESPONSABLE - SOLIDAIRE : AU CŒUR DE NOTRE ACTION

Depuis plus d'un siècle, Ophéa façonne l'habitat social dans l'Eurométropole de Strasbourg avec une ambition intacte : offrir à chacun un logement de qualité, accessible et adapté aux parcours de vie.

Avec 20 500 logements et plus de 51 000 habitants accompagnés au quotidien, Ophéa affirme son rôle de premier bailleur social de l'Eurométropole et d'Alsace. L'année 2025 marque à ce titre une nouvelle étape avec la livraison des premiers logements d'Ophéa à Fegersheim.

Fidèle à son histoire, l'entreprise évolue et se réinvente en permanence tout en restant guidée par trois valeurs : Humain - Responsable - Solidaire. Ces convictions nourrissent chaque projet et permettent de concilier proximité, engagement social et performance.

Acteur social de premier plan, Ophéa apporte des réponses concrètes aux besoins des territoires en plaçant les habitants au cœur de son action. Sa responsabilité s'exprime à travers une présence de proximité, une offre d'habitat diversifiée et adaptée, ainsi qu'un engagement croissant en faveur de la transition environnementale et de l'inclusion sociale.

Plus qu'un bailleur, Ophéa est un acteur de la ville d'aujourd'hui et de demain, au croisement des enjeux d'habitat, de transition et de cohésion sociale.

AU CŒUR DES TERRITOIRES, AU PLUS PRÈS DES HABITANTS

Des équipes au plus près des habitants :

- 7 agences
- 3 points relais
- Un siège au service de 20 500 logements et 51 000 habitants.

DIRECTION DE TERRITOIRE CENTRE-NORD

1 Agence Centre-Nord

Strasbourg : Bourse -
Centre - Conseil des XV -
Esplanade - Gare -
Krutenu - Orangerie

24 route de l'Hôpital
67000 Strasbourg

3 Point Relais Bischheim

3 rue du Guirbaden
67800 Bischheim

Sur rendez-vous

2 Agence Elsau

Strasbourg : Elsa - Robertsau
Bischheim, Hoenheim, La Wantzenau,
Mundolsheim, Reichstett, Schiltigheim,
Souffelweyersheim, Vendenheim

4 rue Mathias Grünewald
67200 Strasbourg

DIRECTION DE TERRITOIRE OUEST

4 Agence Hautepierre

Strasbourg : Hautepierre -
Koenigshoffen - Montagne Verte -
Poteries
Eckbolsheim, Entzheim,
Geispolsheim, Holtzheim, Lingolsheim,
Niederhausbergen, Oberhausbergen,
Oberschaeffolsheim, Ostwald,
Wolfsheim
4 avenue Dante
67200 Strasbourg

5 Agence Cronenbourg

Strasbourg : Cronenbourg
21 rue Langevin
67200 Strasbourg

DIRECTION DE TERRITOIRE SUD

6 Agence Neuhof

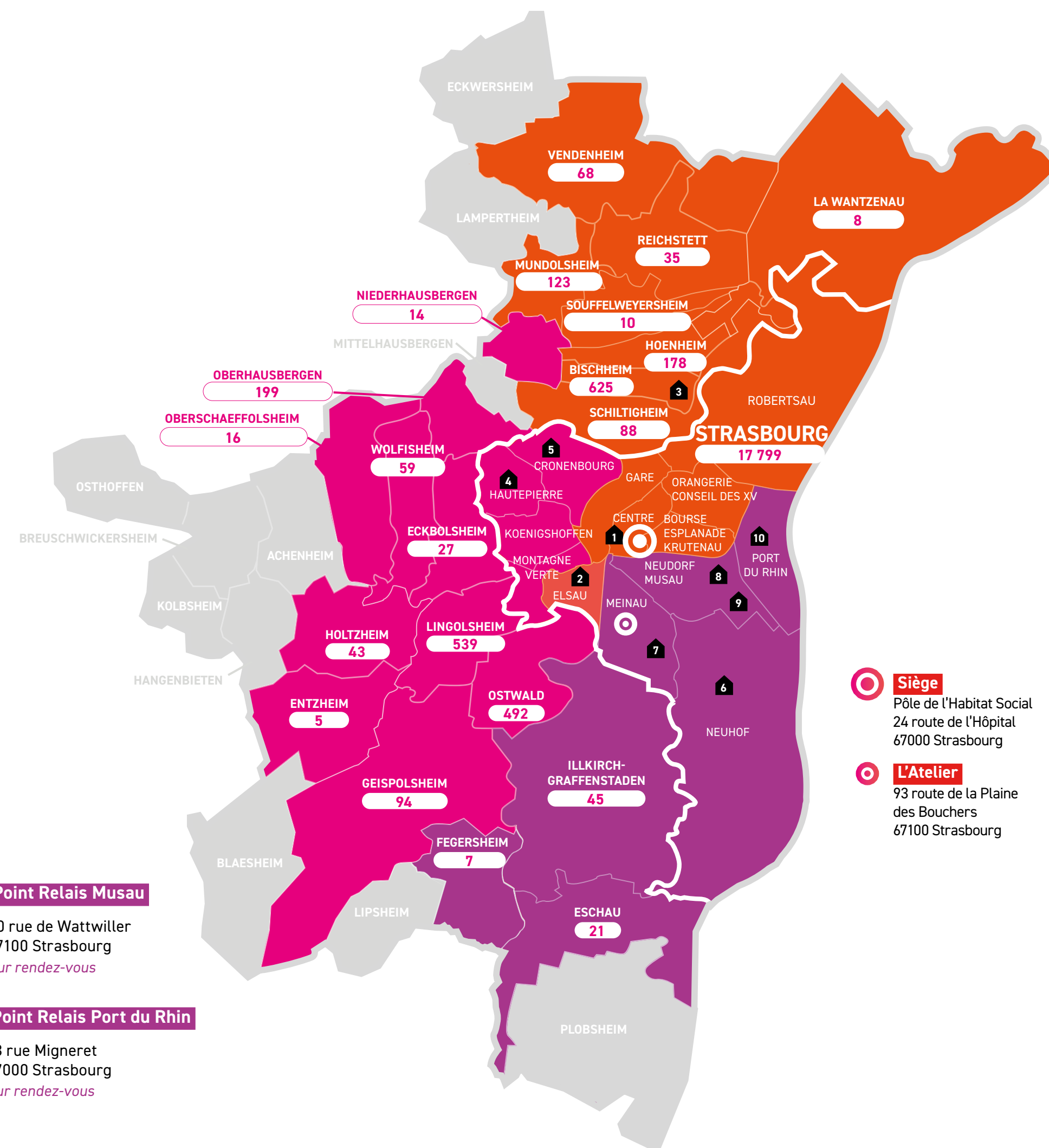
Strasbourg : Neuhoef
Eschau, Fegersheim,
Illkirch-Graffenstaden
9 allée Jacqueline Auriol
67100 Strasbourg

7 Agence Meinau

Strasbourg : Meinau
49 avenue de Normandie
67100 Strasbourg

8 Agence Neudorf

Strasbourg : Musau -Neudorf -
Port du Rhin
24 avenue Aristide Briand
67100 Strasbourg



 **Siège**
Pôle de l'Habitat Social
24 route de l'Hôpital
67000 Strasbourg

 **L'Atelier**
93 route de la Plaine
des Bouchers
67100 Strasbourg

SOIRÉE DES VŒUX/MÉDAILLÉS

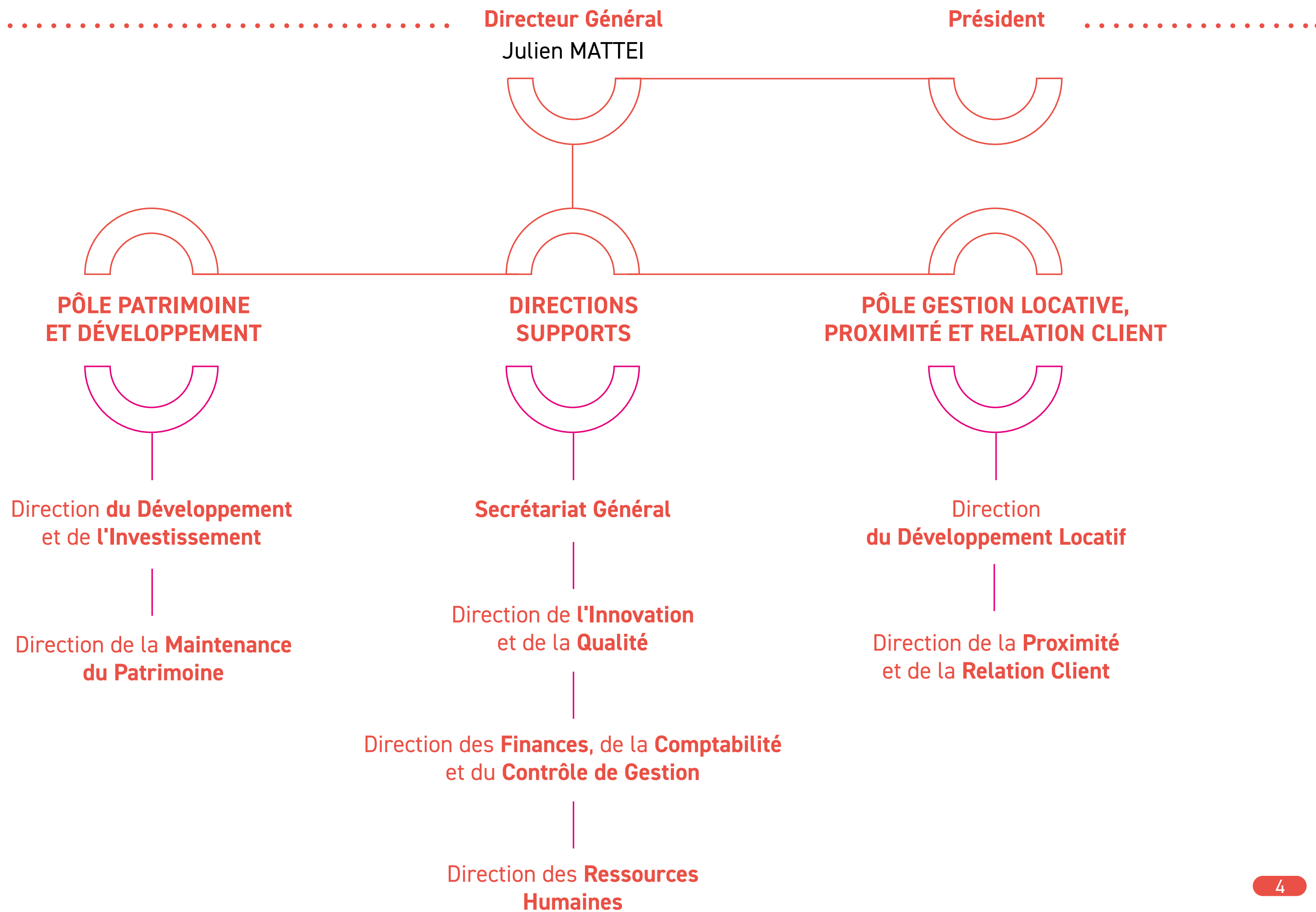
VENDREDI 31

Soirée des vœux 2025 avec la mise à l'honneur de nos médaillés et retraités de l'année 2024.



PILOTER, AGIR, ACCOMPAGNER : AU SERVICE D'UNE AMBITION COLLECTIVE

Des directions aux équipes de terrain, **430 collaborateurs** sont engagés au quotidien au service des habitants et du territoire.



AGIR SUR LE PATRIMOINE POUR AGIR SUR LE QUOTIDIEN

Face aux enjeux climatiques et à la hausse durable des coûts de l'énergie, Ophéa agit sur un levier essentiel : son patrimoine.

Mieux connaître les logements, mieux les rénover et mieux les piloter permet d'agir simultanément sur l'empreinte carbone, les charges des locataires et leur confort au quotidien.

Cette ambition s'inscrit pleinement dans le Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2034 avec un objectif structurant : faire disparaître progressivement les logements les plus énergivores et améliorer durablement la performance du parc.

↪ CHANGER D'ÉNERGIE, CHANGER D'ÉCHELLE

Réduire les émissions de carbone tout en maîtrisant les charges : en 2025, Ophéa a accéléré la transformation énergétique de son patrimoine.

En 2025, plus de 2 500 logements ont été raccordés aux réseaux de chaleur. D'ici 2027, ce nombre dépassera les 6 000 logements, alimentés par une énergie intégrant plus de 50 % d'énergies renouvelables.

Une évolution majeure qui réduit la dépendance aux énergies fossiles, sécurise les approvisionnements énergétiques et protège davantage les locataires des fluctuations du coût de l'énergie.

↪ ÉRADICUER LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Isolation des bâtiments, modernisation des équipements, amélioration du confort thermique : chaque programme de réhabilitation contribue à rendre le patrimoine plus performant et plus durable.

L'ambition d'Ophéa est claire : faire disparaître les logements classés E, F et G sur la durée du Plan Stratégique de Patrimoine et porter à terme 50 % du parc en étiquettes A et B.

Des investissements qui améliorent le confort des habitants, réduisent les consommations d'énergie et limitent durablement l'impact des charges.



+ de
2 500
logements raccordés
au réseau de chaleur

390
logements réhabilités
thermiquement livrés
en 2025

5
« quartiers fleuris »,
opération en faveur du cadre
de vie et de la biodiversité

1
nouveau jardin partagé pour
les locataires, dans le secteur
Tarade/Quai des Belges,
animé par la CSF 67

1
nouveau jardin-forêt, dans
le quartier de la Meinau, en
partenariat avec la Ville de
Strasbourg et le CSC de la
Meinau

Obtention du niveau
« champion »
dans la charte
« Tous unis pour la
biodiversité »



↳ DES RÉSULTATS MESURABLES

Les actions engagées aujourd'hui produiront des effets durables à l'échelle du patrimoine :

- 30 à 50 % de réduction des émissions de CO₂ à horizon 2034
- Une baisse des émissions annuelles du parc, passant de 55 884 à 38 000 tonnes équivalent CO₂
- Une amélioration de la performance carbone moyenne du patrimoine, avec un passage de l'étiquette D vers C

Une trajectoire ambitieuse qui confirme la transformation engagée vers un patrimoine plus sobre, plus performant et moins carboné.

↳ PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Signataire de la charte « Tous unis pour plus de biodiversité », Ophéa a atteint le niveau « Champion » de la biodiversité. Cette démarche inscrit la préservation du vivant au cœur de la gestion de son patrimoine.

À travers une gestion plus écologique de ses espaces extérieurs, la valorisation de la nature en ville et la préservation des équilibres naturels avec, par exemple, la pratique de la tonte raisonnée, la suppression de l'utilisation de produits phytosanitaires ou encore l'installation de nichoirs, l'Office contribue à construire des quartiers plus agréables, plus résilients et plus favorables à la biodiversité.

À travers ses choix énergétiques, ses investissements et ses engagements environnementaux, Ophéa affirme son rôle d'acteur de la transition écologique du territoire.

Une même conviction guide son action : construire un patrimoine plus sobre, plus performant et plus résilient, au bénéfice des habitants d'aujourd'hui comme de demain.



SÉMINAIRE MANAGÉRIAL / CODIREL

MARDI 4

Première édition du CODIREL (Comité de Direction Elargi) : un temps de rencontre spécial entre directeurs et managers d'activités d'Ophéa.



CONSTRUIRE AUJOURD'HUI POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE DEMAIN

En 2025, Ophéa poursuit son engagement en faveur du développement de l'offre de logements et prépare la montée en puissance des opérations à venir, notamment dans le cadre de la reconstitution de l'offre du NPNRU.

↪ 109 logements ont été réceptionnés en 2025 (dont 81 en reconstitution NPNRU)

- 81 logements dans le cadre d'une VEFA soit 74 %
- 28 logements en maîtrise d'ouvrage directe soit 26 %

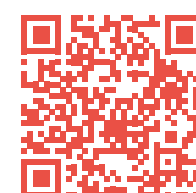
↪ 4 équipements spécifiques ont été livrés en 2025

- 3 nouvelles agences de proximité Ophéa à Cronenbourg, à l'Elsau et à Hautepierre, afin d'accompagner au mieux les locataires et d'offrir un environnement de travail fonctionnel et agréable aux collaborateurs de terrain.
- 1 Maison Urbaine de Santé au Port du Rhin

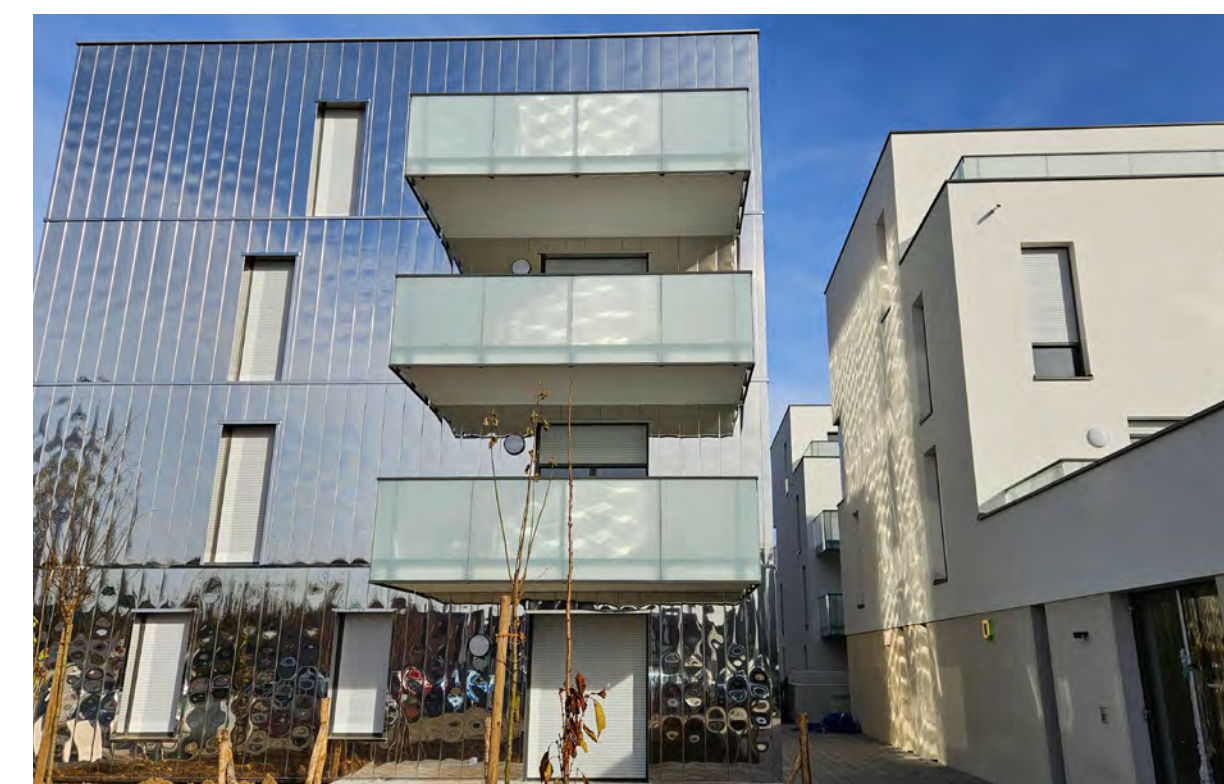
↪ 329 logements en construction initiés en 2025 en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, traduisant une dynamique de livraison appelée à s'intensifier dans les prochaines années.



Nouvelle agence Ophéa à l'Elsau.



Toutes les vidéos des chantiers 2025



Programme «Lana» à la Robertsau.



Programme «Les Moulins Becker» au Neuuhof.

PREMIÈRE PIERRE DE LA RÉSIDENCE SENIOR EPIDE (ROTTERDAM)

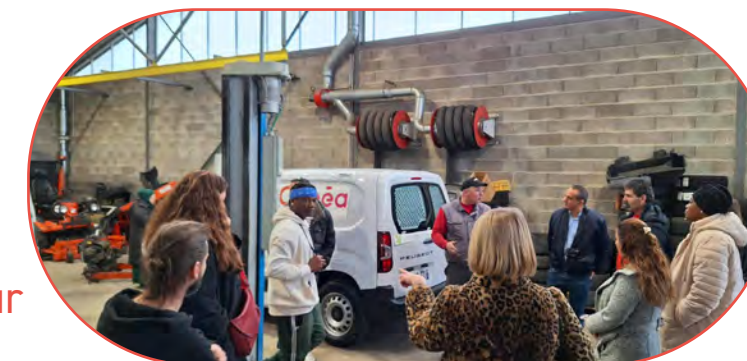
MERCREDI 12

Pose de la première pierre de la résidence senior dans le quartier Rotterdam à Strasbourg, comprenant 38 logements seniors et s'installant sur une partie du terrain de l'Epide (Etablissement Pour l'Insertion Dans l'Emploi).



PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION TÔT OU T'ART DEPUIS MARS

Engagement d'Ophéa aux côtés de l'association Tôt ou t'Art dans le projet « Parcours artistique Vers l'Emploi », mêlant création artistique et insertion professionnelle pour accompagner des personnes éloignées de l'emploi.



AVEC OPIDIA, OPHÉA ACCOMPAGNE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS JUSQU'À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Avec Opidia, Ophéa agit pour élargir les parcours résidentiels et offrir à davantage de ménages la possibilité de devenir propriétaires dans des conditions maîtrisées.

Fruit d'un partenariat avec Pierres & Territoires de France Alsace et Habitation moderne, cette démarche permet de développer une offre d'accession sociale, au service de la mixité résidentielle et de l'attractivité du territoire, grâce aux dispositifs d'accession directe à TVA réduite, au Prêt Social Location-Accession (PSLA) et au Bail Réel Solidaire (BRS).

↪ Opidia a livré 3 opérations, soit 70 logements en 2025 :

- « Pixel » à Strasbourg-Hautepierre : 41 logements en QPV avec deux services en rez-de-chaussée avec la nouvelle agence Ophéa d'Hautepierre et la nouvelle agence CAF d'Hautepierre
- « Le Forum » à Strasbourg-Koenigshoffen : 16 logements en PSLA
- « L'écrin vert » à Mittelhausbergen : 13 logements en BRS

↪ 2 opérations sont en cours en 2025 et seront livrées en 2026, soit 63 logements :

- « Définition » à Strasbourg-Wacken Archipel 2 : 30 logements en BRS
- « LinéAIR » à Strasbourg-Cronenbourg : 33 logements



Programme «Le Forum» à Strasbourg-Koenigshoffen.



Programme «Le Pixel» à Strasbourg-Hautepierre.

INAUGURATION DU PREMIER JARDIN-FORÊT EN PIED D'IMMEUBLES

MERCREDI 23

Inauguration du premier jardin-fôret en pied d'immeubles d'Ophéa : le jardin-forêt du square Imbs réalisé avec des habitants du quartier par le CSC de la Meinau.



INSTALLATION DE NIDS POUR LES MÉSANGES

VENDREDI 24

Action de biodiversité à la Meinau avec les écoliers de l'école Fischart : installation de nichoirs à mésanges sur la nouvelle sous-station de chauffage d'Ophéa, en partenariat avec la LPO et la Direction de territoire Neuuhof-Meinau de la Ville et Eurométropole de Strasbourg.



FAIRE DE LA RÉHABILITATION UN LEVIER DE TRANSFORMATION

Avec 420 logements réhabilités en 2025, Ophéa poursuit la transformation de son patrimoine à un rythme soutenu. Soutenue notamment par les opérations du NPNRU et portée par une ambition forte en faveur de la qualité de vie des locataires, cette dynamique permet d'offrir des logements plus confortables et plus performants.

En parallèle, les opérations de renouvellement urbain menées dans les quartiers prioritaires accompagnent la recomposition du patrimoine et préparent la ville de demain, au service des habitants et des territoires.

- ➔ 420 logements réhabilités en 2025, dont 90 logements dans le cadre du NPNRU
- ➔ 864 logements en cours de réhabilitation en 2025
- ➔ 80 000 € de budget moyen/logement réhabilité
- ➔ 210 logements démolis en 2025 dans le cadre du NPNRU, au Neuuhof, à Hautepierre, à la Meinau et à l'Elsau

RETOUR SUR LA TRANSFORMATION DU PATRIMOINE EN IMAGES



Inauguration de la réhabilitation du 39 et 41 rue des Bouchers, à Strasbourg.



Démolition des 24 et 25 place Erasme, à Strasbourg-Hautepierre.



Démolition du 15 rue de Provence, à Strasbourg-Meinau.

QUARTIERS FLEURIS TOUT LE MOIS

Mise en place de l'opération destinée à fleurir les espaces extérieurs sur 5 grands quartiers de Strasbourg (Cronenbourg, Elsau, HautePierre, Meinau et Neuhof).



EDUCAP CITY MARDI 27

Pour la troisième année consécutive, Ophéa participe à la journée Educap City, visant à faire découvrir les missions du service public à des enfants du CM1 à la 5^{ème}, issus des QPV.



EN 2025, OPHÉA INTENSIFIE SES INVESTISSEMENTS

Porté par la progression des recettes locatives, une maîtrise globale des charges d'exploitation et un contexte de baisse des taux d'intérêt favorable, **le résultat comptable atteint 11,5 M€, en progression par rapport à 2024.**

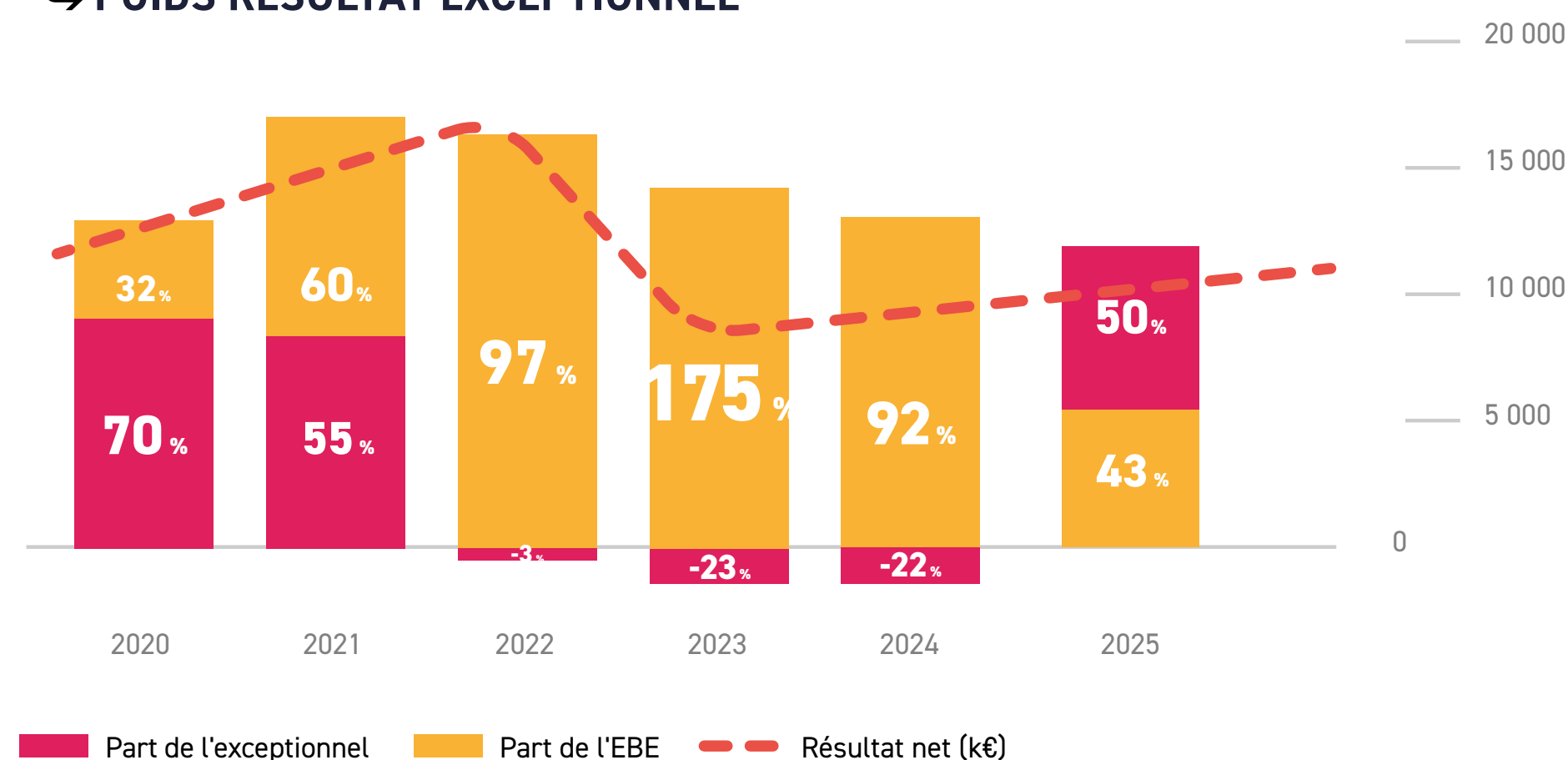
Cette évolution confirme la solidité des fondamentaux d'exploitation de l'office, malgré la persistance de contraintes structurelles, notamment l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), les effets des opérations de renouvellement urbain ou encore les tensions sur certaines charges.

Dans le même temps, le niveau d'investissement, en forte hausse, constitue l'enjeu central de l'exercice. **Cette montée en puissance, au cœur de la transformation du patrimoine, mobilise fortement les ressources.** Elle se traduit par un potentiel financier de 83,7 M€ à fin d'année, dans un contexte d'engagement élevé, et de **108,8 M€ à terminaison**, confirmant la solidité des équilibres à moyen terme.

Ophéa a ainsi investi à la hauteur de ses projets en 2025. Cette dynamique se poursuivra en 2026.

Malgré ce niveau d'engagement, les équilibres restent maîtrisés. Ophéa dispose des capacités nécessaires pour consolider ses marges d'action, poursuivre la réhabilitation de son patrimoine et assurer son plan stratégique du patrimoine pour 1 milliard d'euros sur 10 ans (2024 – 2034).

↪ POIDS RÉSULTAT EXCEPTIONNEL



ABAV LUNDI 2

Participation de 19 de nos collaborateurs au défi « Au boulot à vélo », pour encourager l'adoption des mobilités douces, en faveur d'un avenir plus durable.



COMITÉ DU MANAGEMENT MARDI 10

Organisation d'une demi-journée de séminaire pour cadres d'Ophéa et les managers d'Ophéa et emha.



SIGNATURE AVEC ENSEMBLE 2 GÉNÉRATIONS MERCREDI 18

Signature d'une convention de partenariat avec l'association Ensemble2Génération, pour déployer un dispositif de cohabitation intergénérationnelle.



UNE MOBILISATION AU SERVICE DU CADRE DE VIE

Chez Ophéa, la présence sur le terrain est une conviction autant qu'un engagement. Parce que la qualité de vie se construit au quotidien, les équipes agissent chaque jour pour prévenir les incivilités, préserver le patrimoine et renforcer durablement le bien-vivre ensemble.

↪ UNE ACTION COORDONNÉE POUR PRÉVENIR ET INTERVENIR

Un chargé de mission « Prévention, sécurité, sûreté, tranquillité » pilote et coordonne les actions engagées sur le terrain, en lien avec les équipes. Sa mission : structurer les dispositifs de prévention et apporter des réponses adaptées aux troubles du voisinage et aux mésusages des logements.

↪ PRÉVENIR, CONSTATER, APAISER

En 2025, douze gardes particuliers assermentés sont mobilisés au plus près des résidences pour contribuer à la tranquillité résidentielle :

- Lutter contre les dépôts sauvages et les dégradations ;
- Constater les infractions et établir des procès-verbaux ;
- Préserver le patrimoine et contribuer au bien-vivre ensemble

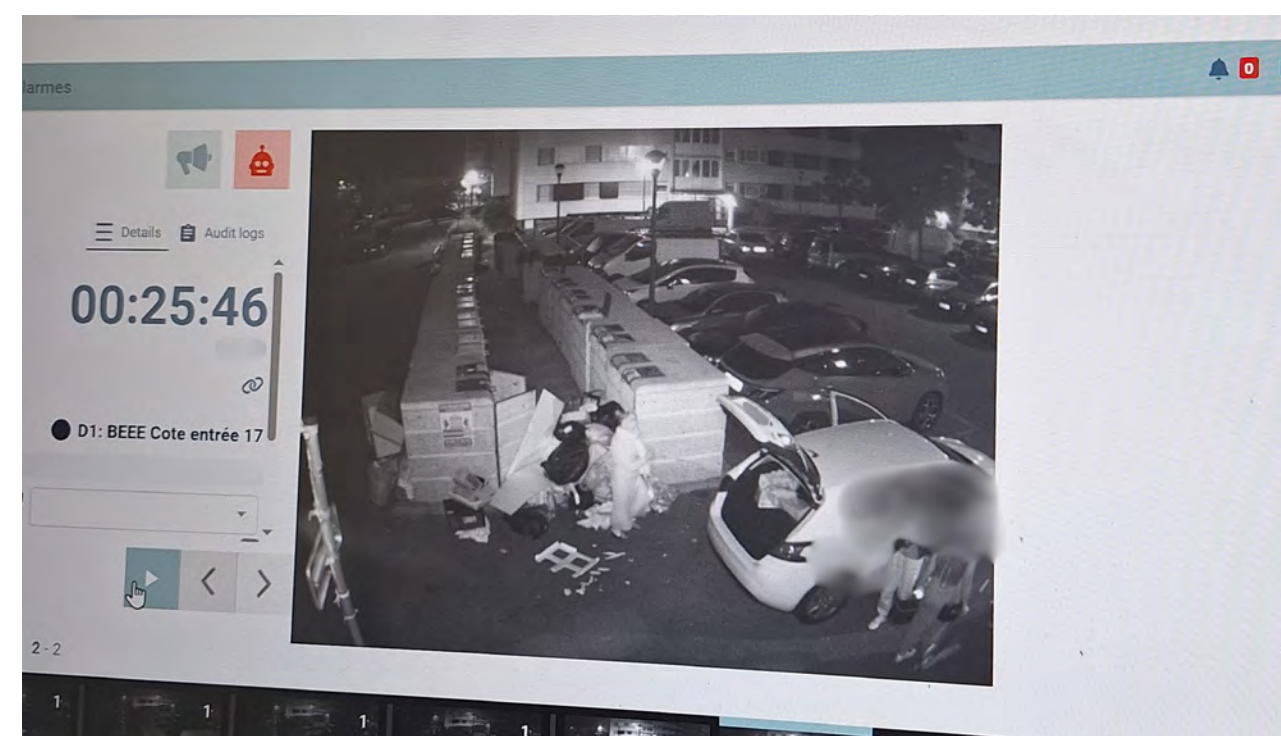
Fort de ses résultats, ce dispositif sera renforcé en 2026 avec l'assermentation de douze nouveaux gardes particuliers.

↪ DES RÉPONSES CONCRÈTES FACE AUX INCIVILITÉS

Pour agir efficacement sur les situations du quotidien, Ophéa a déployé plusieurs actions ciblées :

- Des pièges photo pour identifier les auteurs de dépôts sauvages et engager des sanctions adaptées ;
- Des tournées propreté le week-end, assurées par les gardes particuliers, afin de repérer rapidement les situations à traiter ;
- Des interventions ciblées sur les secteurs les plus sensibles, dans une logique à la fois préventive, dissuasive et corrective

Une approche assumée : rendre visibles les incivilités et y apporter une réponse rapide.



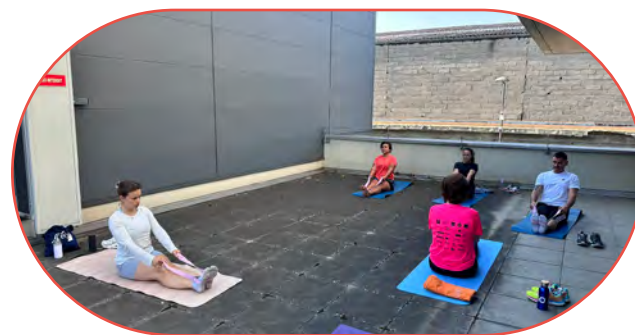
JUIN

LA FACETTE TRANQUILITÉ

SEMAINE QVCT

LUNDI 16 AU VENDREDI 20

Semaine nationale de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT), à destination des collaborateurs : un programme d'ateliers et d'animations autour du bien-être, de la santé et de la qualité de vie au travail.



INAUGURATION 39/41 RUE DES BOUCHERS

JEUDI 26

Inauguration institutionnelle au 39 et 41 rue des Bouchers à Strasbourg : une réhabilitation d'exception des bâtiments les plus anciens du patrimoine d'Ophéa, datant du XIII^e et du XV^e siècle, en secteur ABF.



ACCUEIL DE 6 STAGIAIRES

PENDANT PLUSIEURS MOIS ET JUSQU'EN JUIN

Accueil de 6 stagiaires non francophones dans le cadre du dispositif AFEST (Action de Formation en Situation de Travail), soutenu par la Région Grand Est, le CAFOC et le GRETA Strasbourg, afin de développer leurs compétences et favoriser leur insertion professionnelle.



↪ UNE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ AU SERVICE DES RÉSIDENCES

Au quotidien, les équipes de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) contribuent à améliorer durablement le cadre de vie :

- Le traitement des nuisibles ;
- Des opérations de nettoyage renforcées des parties communes, des logettes et des espaces extérieurs grâce à une laveuse dédiée.

↪ LA PRÉSENCE HUMAINE FAIT LA DIFFÉRENCE

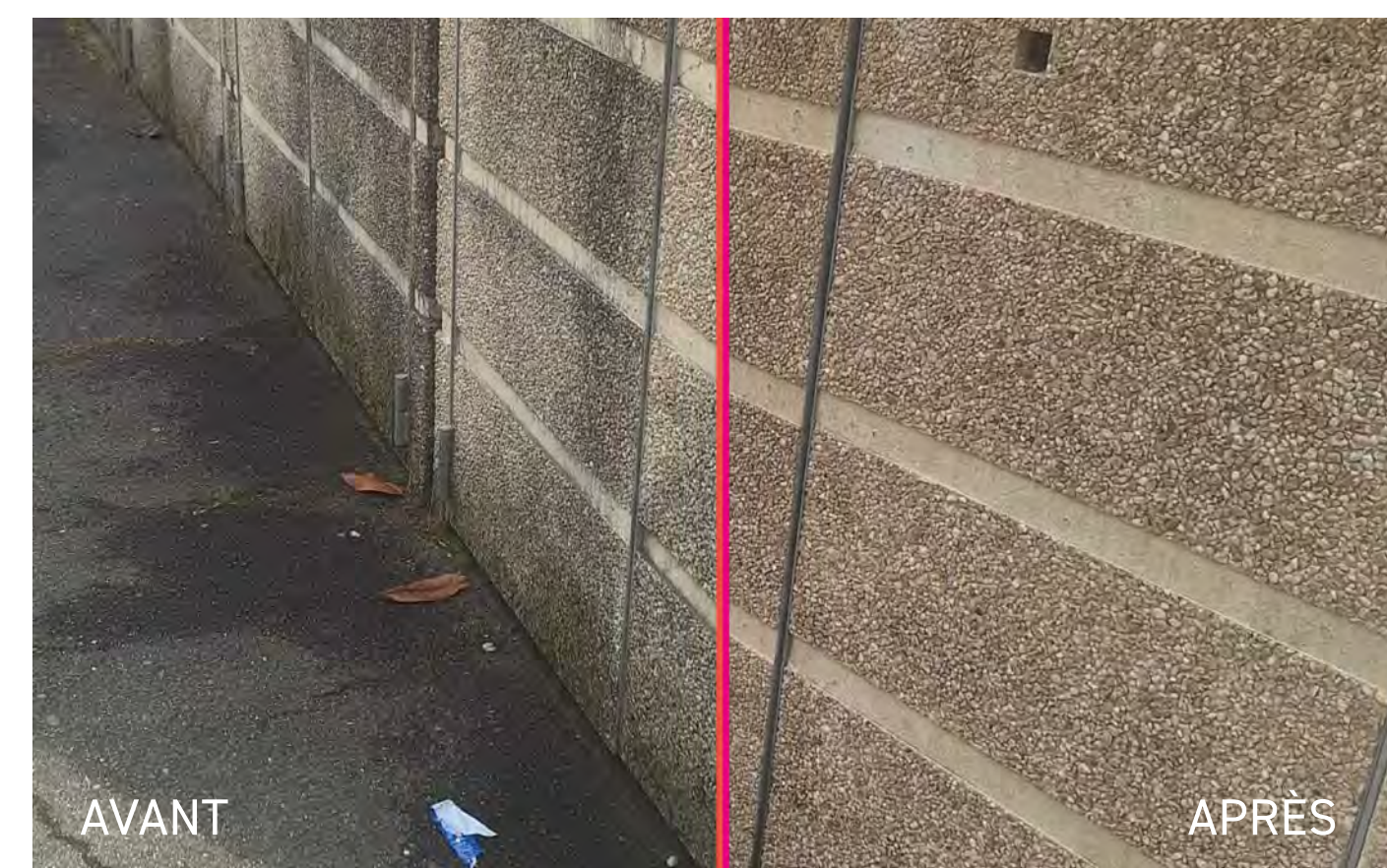
Le déploiement des concierges confirme l'importance d'une présence quotidienne au plus près des habitants.

- Une proximité renforcée sur les résidences ;
- Une amélioration mesurable de la satisfaction des locataires ;
- Un cadre de vie plus agréable et un bien-vivre ensemble renforcé.

Avant et après la mise en place d'un concierge :

- +16 points de satisfaction sur la propreté au Neuhof, sur le patrimoine rue des Canoniers ;

- +9 points de satisfaction dans quatre résidences à Oberhausbergen ;
 - +29 points de satisfaction au Neudorf, sur le patrimoine rue de Soultz.
- Au plus près des habitants, Ophéa fait de la présence sur le terrain et de la réactivité de ses équipes des leviers essentiels pour améliorer durablement le quotidien des locataires.



INAUGURATION DU JARDIN-PARTAGÉ DANS LE SECTEUR QUAI DES BELGES / TARADE

MARDI 1^{er}

Inauguration du jardin-partagé dans le secteur Quai des Belges / rue Tarade, porté avec l'association de locataires CSF 67 et les locataires, en lien avec la réhabilitation en cours de 263 logements.



PREMIER COUP DE CROQUEUSE À HAUTEPIERRE VENDREDI 4

Premier coup de croqueuse au 24/25 place Erasme à HautePierre : démolition d'un immeuble de 53 logements de la Maille Eléonore dans le cadre du NPNRU.



AU PLUS PRÈS DES LOCATAIRES, AU SERVICE DU QUOTIDIEN

Chez Ophéa, la relation locataire se construit au quotidien. Présence sur le terrain, qualité de service et dialogue permanent constituent les fondements **d'une relation de proximité au service des locataires.**

↪ UN RÉSEAU DE PROXIMITÉ AU CŒUR DU MODÈLE OPHÉA

Avec ses 7 agences réparties sur le territoire, Ophéa a fait de la proximité un marqueur fort de son identité.

En 2025, cette présence de terrain s'est renforcée avec le déménagement de trois agences, repensées pour offrir un accueil plus visible, plus accessible et mieux adapté aux attentes des locataires.



↪ UNE RELATION CLIENT RENFORCÉE

Véritable porte d'entrée des locataires, le Centre de la Relation Client (CRC) joue un rôle essentiel dans la qualité de service.

En 2025 :

- Plus de 83 000 appels ont été traités ;
- Le taux de décroché a atteint près de 90 % ;
- Les équipes ont été renforcées pour assurer une prise en charge rapide et efficace des demandes.

En complément, les chargés de clientèle assurent un accompagnement personnalisé, en lien avec les équipes de proximité et de gestion locative.



Nouvelle agence Ophéa à l'Elsau.

7 agences de proximité

78 288

personnes reçues en agence

140

collaborateurs qui travaillent en proximité ou pour la proximité dont **54** concierges et gardiens

PREMIER COUP DE CROQUEUSE RUE DE PROVENCE

JEUDI 10

Premier coup de croqueuse au 15 rue de Provence à la Meinau : démolition d'un immeuble de 11 étages comprenant 69 logements dans le cadre du NPNRU.



↪ DES SERVICES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU QUOTIDIEN

Parce que la réactivité est un enjeu majeur, Ophéa développe des services adaptés aux attentes des locataires :

- Une astreinte 24h/24 et 7j/7 pour les situations d'urgence ;
- Le visio-dépannage pour apporter des réponses rapides et adaptées ;
- Un accompagnement renforcé des situations les plus complexes.

Une organisation pensée pour apporter des réponses concrètes, au bon moment.

↪ FAIRE VIVRE LE DIALOGUE AVEC LES LOCATAIRES

Le dialogue avec les habitants constitue un pilier de la relation de confiance entretenue par Ophéa.

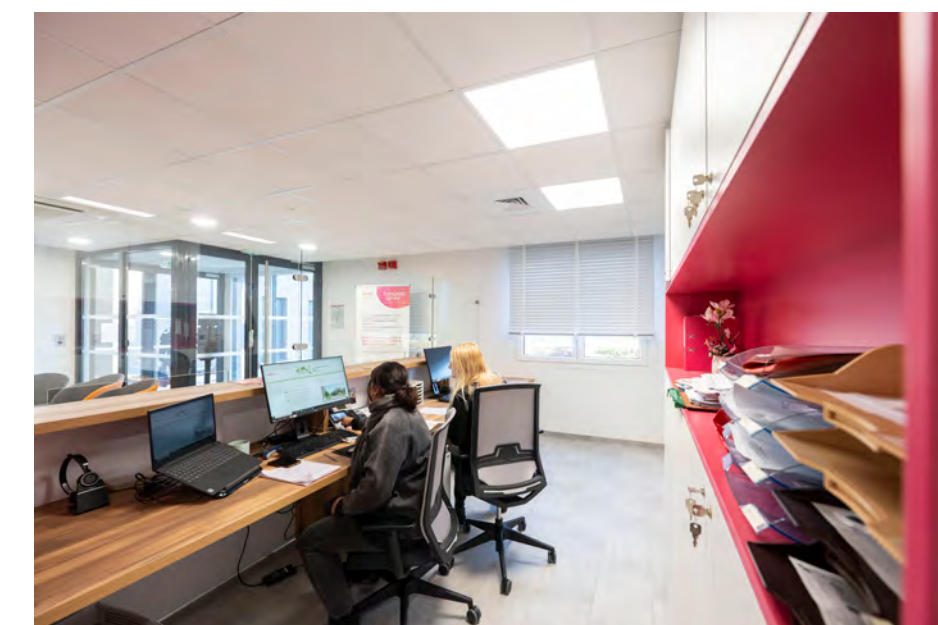
À travers le Conseil de Concertation Locative et les instances locales, les représentants des locataires et les équipes de l'entreprise échangent régulièrement sur les enjeux du quotidien comme sur les projets d'avenir : qualité de service, réhabilitations, cadre de vie ou encore tranquillité résidentielle.

↪ DES ASSOCIATIONS PARTENAIRES DU QUOTIDIEN

Acteurs essentiels du lien avec les habitants, les associations de locataires – la CLCV, la CSF 67 et la CNL - contribuent à faire vivre le dialogue et la participation sur les territoires. Mobilisation des habitants, animation de projets collectifs, remontée des besoins ou organisation de temps d'échange : leur engagement participe pleinement à la qualité de la relation avec les locataires.



Nouvelle agence Ophéa de Cronenbourg.



Nouvelle agence Ophéa à Strasbourg-Hautepierre.

↪ ÉCOUTER, ASSOCIER, CONSTRUIRE ENSEMBLE

Enquêtes de satisfaction, réunions publiques ou concertations dans le cadre des réhabilitations : Ophéa multiplie les occasions d'associer les locataires aux évolutions de leur cadre de vie.

Cette dynamique se prolonge jusque dans la gouvernance de l'entreprise, avec des représentants des locataires siégeant au Conseil d'Administration et participant aux décisions stratégiques.

Au plus près des habitants, Ophéa réaffirme ainsi sa volonté d'agir avec les locataires et pour les locataires, en faisant de la proximité, de l'écoute et du dialogue les marqueurs de son engagement.

VISITE MINISTÉRIELLE VENDREDI 22

Visite ministérielle à la future agence Ophéa de l'Elsau et inauguration du local Ophéa au Neuhof, mis à disposition pour le DACIP.



TEMPS LOCATAIRES RUE SAINTE-CÉCILE AU NEUDORF MERCREDI 27

Temps locataires rue Sainte-Cécile au Neudorf : un moment convivial pour célébrer l'arrivée des nouveaux habitants, favoriser les rencontres entre voisins et encourager le bien-vivre ensemble.



PRÉSERVER AUJOURD'HUI, VALORISER DEMAIN

Construire des logements est une mission essentielle. Les entretenir, les adapter et garantir leur qualité dans la durée sont tout aussi essentiels.

Avec 135 collaborateurs et 42 métiers représentés, la Direction de la Maintenance et du Patrimoine est un acteur clé de la qualité de service rendue aux locataires. Chaque jour, ses équipes veillent à l'entretien, à la performance et à l'adaptation du patrimoine d'Ophéa.

↪ UNE QUALITÉ DE SERVICE RENFORCÉE

En 2025, Ophéa a poursuivi la modernisation de sa relation de service :

- Horaires élargis du Centre de Relation Client, désormais joignable en continu de 08h00 à 17h00

- Possibilité pour les téléconseillers de rappeler les locataires pour un meilleur suivi des demandes
- Déploiement des SMS de suivi de demande technique
- Développement du visio-dépannage pour apporter des réponses plus rapides à certaines situations

Une même ambition : offrir un service plus accessible, plus réactif et plus efficace.

↪ UNE EXPERTISE DE TERRAIN AU QUOTIDIEN

La qualité de service d'Ophéa repose sur une richesse souvent méconnue : la diversité de ses métiers techniques. Techniques Spécialisées et Exploitation, remise en état des logements, installation sanitaire, électricité, peinture, magasinage ou encore suivi des travaux : grâce aux différentes expertises et à sa régie intégrée, Ophéa dispose de compétences internes qui lui permettent d'agir rapidement, efficacement et au plus près des besoins des locataires. Une expertise de terrain qui fait la différence au quotidien.

↪ PRÉPARER LE PATRIMOINE DE DEMAIN

En 2025, Ophéa a poursuivi la modernisation de ses outils et de son patrimoine pour répondre aux enjeux énergétiques et environnementaux.

Le déploiement du BIM renforce la connaissance et le pilotage du patrimoine, tandis que les raccordements aux réseaux de chaleur participent à la transition énergétique et à la maîtrise des charges pour les locataires.

Une même ambition : construire un patrimoine plus performant, plus durable et adapté aux besoins de demain.



135
COLLABORATEURS



4,2M
D'EUROS
dédiés à la
maintenance courante



8,8M
D'EUROS
dédiés au Gros Entretien
Renouvellement



5,2M
D'EUROS
en investissement



30M
D'EUROS
dédiés aux énergies



918
REMISES EN ÉTAT
des lieux de logements



+ DE
13 834
rendez-vous locataires



82 534
APPELS
en 2025 traités
par le Centre de la
Relation Client



90 %
DE TAUX DE
DÉCROCHÉ
en 2025



ASTREINTE
7j/7 et
24h/24

ET POUR
LE CLIN D'ŒIL,
DANS LE
PATRIMOINE
OPHÉA,
IL Y A :



735
ASCENSEURS



900
CAISSONS VMC

DÉCOUVERTE DE NOS CHANTIERS PAR LES MEMBRES DU CA ET DU COMITÉ DE DIRECTION

JEUDI 11

Visite à vélo de nos chantiers à Strasbourg (Neudorf, Port du Rhin, Esplanade, Cronenbourg, HautePierre et Elsau) par les membres du Conseil d'administration et du Comité de Direction, afin de découvrir les opérations de réhabilitation en cours et à venir, d'échanger sur les enjeux urbains par quartier mais aussi de rencontrer les équipes opérationnelles.



RÉPONDRE À LA DEMANDE, AJUSTER L'OCCUPATION

Dans un contexte de forte tension sur la demande de logements, les missions d'attribution et d'occupation du parc constituent des leviers essentiels pour répondre aux besoins des ménages et intégrer les évolutions démographiques et sociales.

Outil central de cette stratégie, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements d'Ophéa – CALEOL – permet une analyse fine des situations et de l'occupation du parc, au service d'une attribution équitable et adaptée.

En 2025, 53 séances se sont tenues et 4 280 demandes de logement ont été instruites, illustrant la forte mobilisation des équipes.

4 280

demandes de logements instruites

- ↳ dont **82 %** de demandes externes
- ↳ dont **18 %** de mutations
- ↳ avec une ancienneté moyenne des demandes de **28,1** mois

FOCUS SUR

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Dans un contexte de forte tension sur la demande de logements, l'attribution constitue un levier central pour garantir un accès équitable au parc social.

Ophéa veille à instruire chaque situation avec attention, dans le respect des règles d'attribution et des orientations de la politique du logement social.

OUTILS COMPLÉMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES

↪ UNE PLATEFORME INTERBAILLEURS EMHA POUR FACILITER L'ÉCHANGE DE LOGEMENTS :

La plateforme **Emha'Bel** complète ce dispositif en facilitant les échanges de logements entre locataires du groupe EMHA et en accompagnant les évolutions des parcours résidentiels. En 2025, la plateforme a comptabilisé 496 demandes d'inscription, pour 364 inscriptions actives au 31/12/2025. 4 échanges ont abouti en 2025.

↪ DES ACTIONS ENVERS LES SENIORS :

Pour accompagner le vieillissement de la population, Ophéa et les membres du groupe EMHA ont signé une convention de cohabitation intergénérationnelle avec Ensemble 2 Générations, tout en développant des outils dédiés aux mutations des seniors, avec un partage du patrimoine adapté « seniors » et « seniors + ». Objectif : chaque membre du groupe EMHA peut ainsi orienter ses locataires seniors vers les logements vacants identifiés.

1 135

baux signés

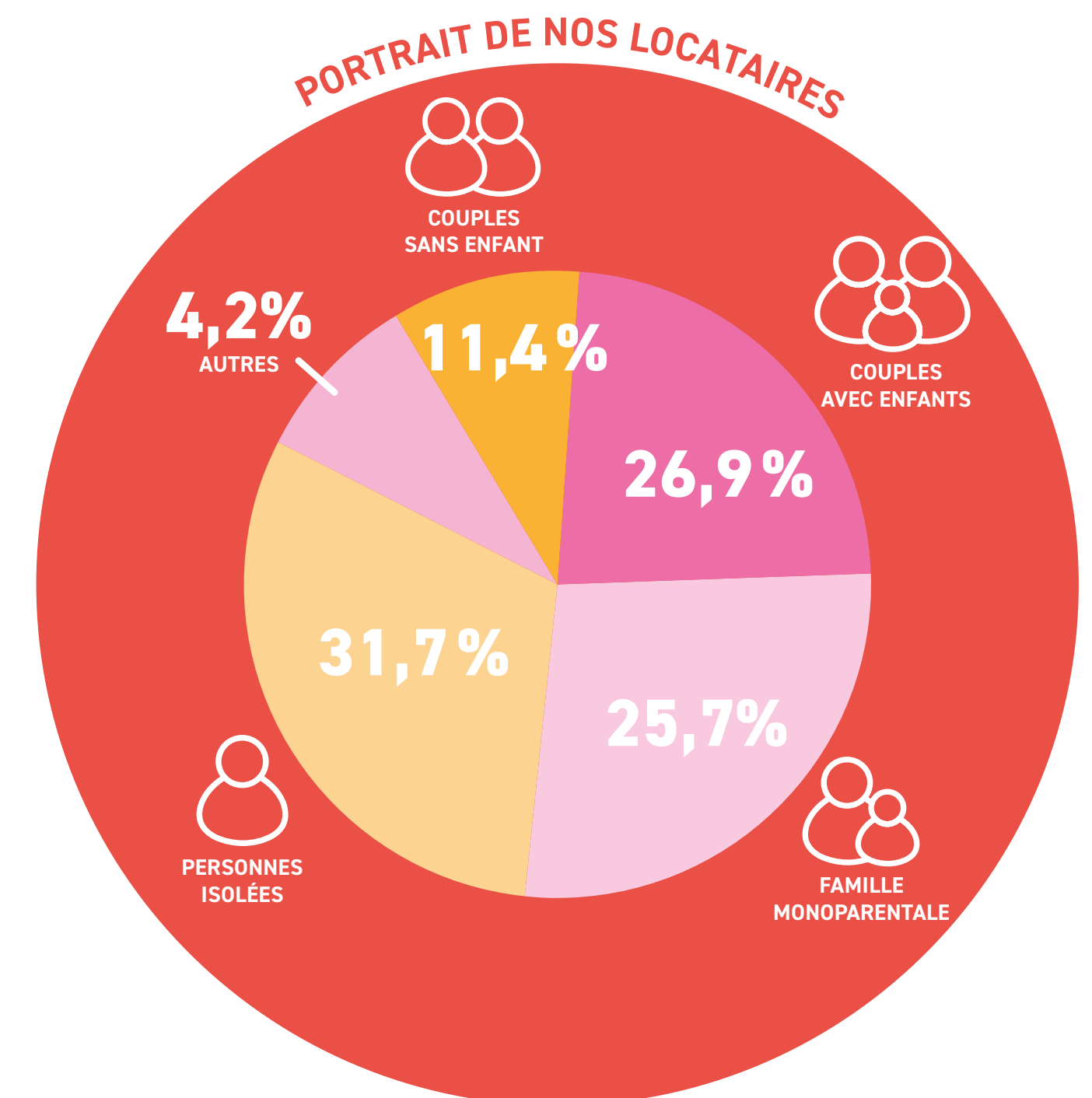
- ↪ dont 118 sur des logements neufs
- ↪ dont 95 relogements réalisés dans le cadre du NPNRU

69 %

des attributions
sont réalisées en QPV

35 %

des attributions
à des ménages Q1 hors
QPV hors périmètre
réservataires



LA STRASBOURGEOISE DIMANCHE 5

Participation d'Ophéa à la Strasbourgeoise, en soutien à la lutte contre le cancer du sein.

« J'EMBELLIS MON QUARTIER » À CRONENBOURG MERCREDI 8

Mobilisation des enfants, associations et collaborateurs d'Ophéa ayant permis de collecter 123 kg de déchets.



1^{ER} ARBRE "COSMOPOLITE" (ROUTE DE MITTELHAUSBERGEN) LUNDI 13

Avec Nexity et Vosgelis



CODIREL MARDI 14

Echanges sur les actualités managériales et sur l'amélioration du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs.



ETÉ FOOT ÉDITION AUTOMNE MARDI 21

Lancement de l'été foot – édition automne

ACTEUR ENGAGÉ OPHÉA, ACTEUR ENGAGÉ DANS LA COMMANDE PUBLIQUE

Ophéa confirme en 2025 son rôle d'acteur engagé en faveur du développement local à travers une politique de commande publique structurante, notamment au service des transformations du patrimoine.

L'année est marquée par la mise en œuvre et l'attribution de projets d'envergure : la réhabilitation de logements dans les quartiers de la Musau et de la Bourse, ainsi que sur l'îlot Schongauer et la rue de Rothau. En parallèle, plusieurs opérations de construction neuves sont engagées, rue Cerf-Berr, rue de Wattwiller, rues Michel-Ange et Unterelsau, ainsi qu'à la rue de Clairvivre, intégrant notamment un programme de logements seniors et une nouvelle agence de proximité.

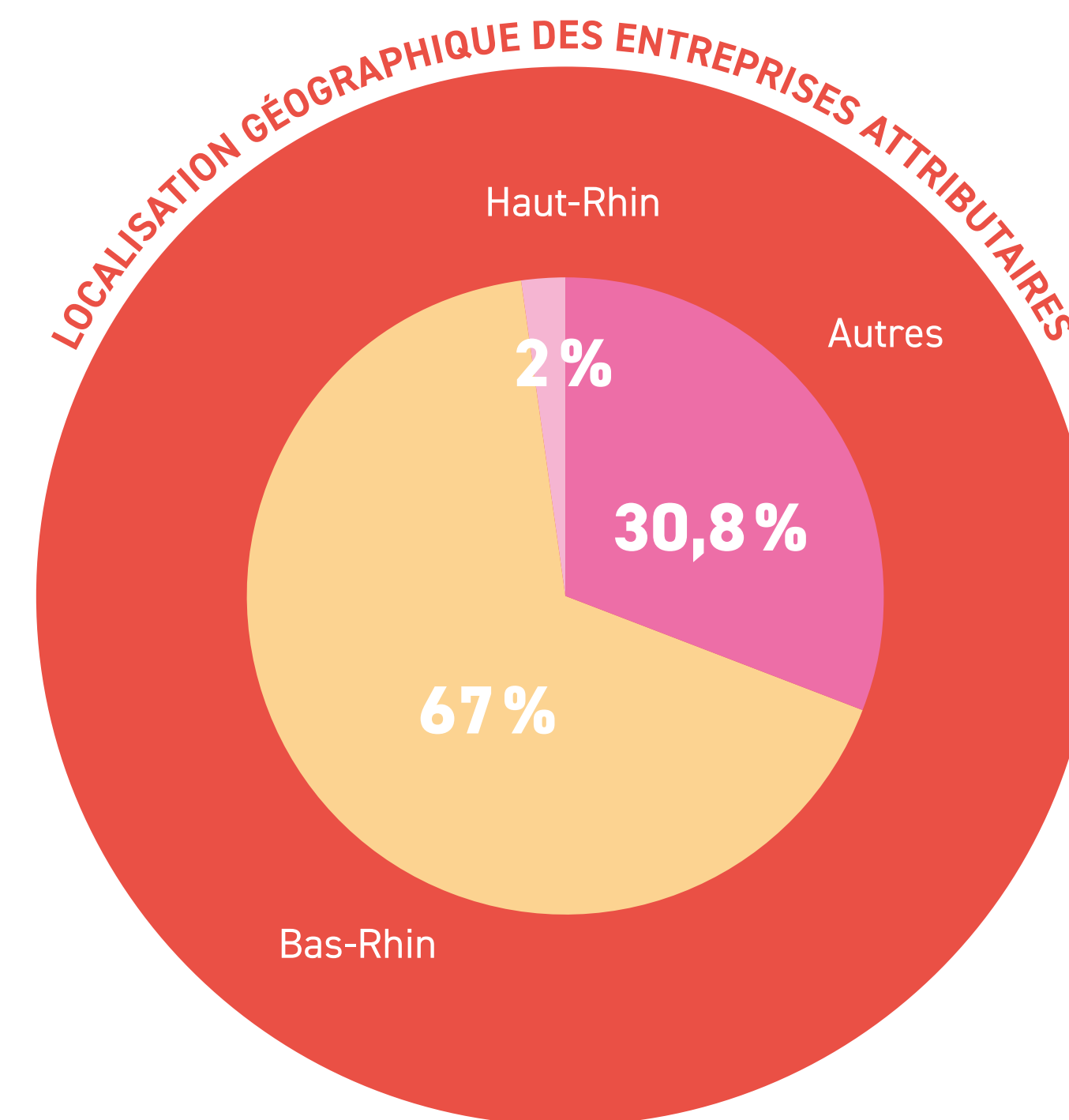
Au total, 180 marchés ont été attribués en 2025, pour environ 66 millions d'euros HT.

25 % des marchés comportaient une clause d'insertion sociale et 35 % comportaient un critère environnemental.

Ophéa poursuit par ailleurs le renforcement de la sécurisation juridique de ses procédures, afin de maîtriser les risques en phase de passation comme d'exécution, dans un contexte d'exigence accrue.

Dans la continuité de ses engagements en matière de transition écologique et sociale, les travaux liés à la structuration de la politique d'achats responsables se poursuivent, avec une attention particulière portée à l'intégration des clauses sociales et environnementales dans les marchés.

En 2025, Ophéa a poursuivi le développement de ses coopérations avec les membres du groupe EMHA, dans une logique de mutualisation des pratiques et d'optimisation des processus d'achat. Cette dynamique s'est traduite par l'attribution de 5 marchés communs.



PREMIÈRE PIERRE « LA CLÉ DES CHAMPS »

JEUDI 13

Pose de la première pierre « la Clé des Champs » au Neuhof, une opération de reconstruction comprenant 25 logements adaptés pour les seniors et un local pour une halte-garderie, dans le cadre du NPNRU.



FINALE DE L'ÉTÉ FOOT ÉDITION AUTOMNE

DIMANCHE 30

Clap de fin de l'Été Foot – édition automne : la finale s'est déroulée au Stade de la Meinau en ouverture du match RCSA / Brest.



DES TALENTS ENGAGÉS AU SERVICE DES HABITANTS ET DES TERRITOIRES

Il y a avant tout une force collective : des femmes et des hommes engagés qui font la différence au quotidien.

Dans un contexte marqué par le renouvellement des générations, Ophéa prépare l'avenir en misant sur la transmission des savoirs, le recrutement et le développement des compétences. L'accueil de nouveaux talents, l'intégration d'alternants et l'accompagnement des parcours professionnels témoignent de cette volonté de construire les équipes de demain.

Parce que les métiers évoluent et se transforment, en lien avec le projet d'entreprise, Ophéa poursuit son investissement dans la formation et le partage des expériences.

Attirer, transmettre, faire grandir : plus que jamais, le capital humain constitue l'une des premières forces d'Ophéa.

EFFECTIFS

427

collaborateurs (424 ETP)

41 %

de fonctionnaires

57

départs à la retraite d'ici
2030 dont 12 en 2025

RECRUTEMENT ET ATTRACTIVITÉ

47 / **45**

CDD

CDI

15 / **14**

emplois
d'été

alternants

71

stagiaires

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

369

collaborateurs formés

6 306

heures de formation

1 021 / **2**

participations
aux stages

immersions
métiers réalisées

537 730 €

investis dans la formation

PROFIL DES COLLABORATEURS

9 %

des collaborateurs
ont moins de 25 ans

28 %

des collaborateurs
ont plus de 55 ans

45

ans, l'âge moyen

15

ans, ancienneté
moyenne

SEMAINE SEEPH (Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées) : DU LUNDI 17 AU DIMANCHE 23

Mobilisation des collaborateurs Ophéa et d'Habitation moderne lors de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), à travers des ateliers de sensibilisation autour du handicap pour faire évoluer les regards et renforcer une culture d'entreprise plus inclusive.



OPHÉA, UN EMPLOYEUR PRO VÉLO DEPUIS NOVEMBRE

Ophéa décroche le label «Employeur Pro-Vélo» : niveau Or pour le Siège et l'Atelier et niveau Argent pour l'Agence Neudorf. Une reconnaissance nationale qui récompense son engagement en faveur de la mobilité à vélo au travail.



LE DIALOGUE SOCIAL, AU CŒUR DES TRANSFORMATIONS

L'année 2025 a été marquée par des échanges nourris avec les représentants du personnel autour de sujets structurants pour l'avenir de l'entreprise et l'évolution des conditions de travail.

Un nouvel accord relatif au télétravail a ainsi été conclu, afin d'adapter les modalités d'organisation aux nouveaux enjeux professionnels et de répondre aux attentes des collaborateurs tout en garantissant la continuité et la qualité du service.

La mise en œuvre de la nouvelle classification des emplois a constitué l'un des temps forts du dialogue social de l'année. Les discussions engagées avec les organisations syndicales ont permis d'approfondir l'analyse des métiers et de faire émerger de nombreuses propositions, témoignant de la qualité des échanges et de l'engagement des partenaires sociaux sur ces enjeux essentiels pour l'avenir de l'entreprise.

Si les négociations n'ont pas permis d'aboutir à la signature d'un accord collectif majoritaire, les travaux menés ont nourri la décision unilatérale de l'employeur mise en œuvre au 1^{er} janvier 2026, intégrant une part importante des propositions formulées au cours des discussions.

Plus largement, Ophéa réaffirme son attachement à un dialogue social constructif, fondé sur l'écoute, la concertation et la recherche de solutions partagées pour accompagner les transformations de l'entreprise.

ZOOM SUR

RÉFLÉCHIR, PARTAGER, AGIR : LE COLLECTIF EN MOUVEMENT

Chez Ophéa, l'intelligence collective se construit à tous les niveaux du management.



➔ **LE CODIREL** : deux rendez-vous en 2025 pour partager les enjeux et faire vivre le projet d'entreprise, avec le Comité de Direction et les managers de service.

➔ **LE COMITÉ DU MANAGEMENT** : un espace de dialogue et de transversalité réunissant le Comité de Direction, les managers de service et les managers d'activité pour partager la culture Ophéa.

FÊTE DE FIN D'ANNÉE EMHA

MARDI 9

Célébration de la fin d'année des collaborateurs du groupe emha (Ophéa, Habitation moderne et Foyer moderne).



SOIRÉE DE LA FONDATION OPHÉA

JEUDI 11

La Fondation Ophéa a réuni ses lauréats 2025, engagés pour améliorer le quotidien de nos locataires, lors d'une soirée à l'Atelier d'Ophéa placée sous le signe du lien et de la solidarité.



QUALITÉ DE SERVICE : INSCRIRE L'AMÉLIORATION CONTINUE DANS LES GÈNES DE L'ENTREPRISE

Pour placer la satisfaction des locataires au cœur de son action, Ophéa a souhaité significativement renforcer sa démarche qualité. Après une Grande Conversation 2024 ayant engagé les collaborateurs dans une logique d'aller-vers donnant du sens à l'orientation client, et en s'appuyant sur un dispositif d'écoute des locataires permettant d'identifier les enjeux d'amélioration du parcours client, la nécessité de s'appuyer sur un pilotage structuré de la politique qualité a guidé la décision de lancer la démarche de labellisation Quali'HLM®.

Cette démarche, construite selon le référentiel professionnel de l'USH, nous engage pour un premier cycle de 4 ans à inscrire durablement l'amélioration de la qualité de service dans le fonctionnement de l'entreprise. Le diagnostic HQS posé a permis de dégager les enjeux principaux sur lesquels devra porter le travail des prochaines années : la propreté, le suivi des demandes d'intervention, les délais de traitement et l'amélioration du pilotage de la relation client.

UNE SATISFACTION GLOBALE EN PROGRESSION SUR LA DERNIÈRE ENQUÊTE

(2024 ; + 3 points à 79%)

81%

des nouveaux locataires de 2025 satisfaits de leur logement

67%

des locataires satisfaits du traitement de leurs demandes d'intervention technique en 2025

6

points de vigilance identifiés dans le cadre du diagnostic HQS

39

actions inscrites au plan d'actions d'amélioration Quali'HLM® (remarque : 2026)



LA FONDATION OPHÉA : L'INNOVATION SOCIALE PAR LE PARTENARIAT

À travers sa Fondation, Ophéa agit au-delà du logement en soutenant les associations qui font vivre les quartiers et accompagnent les habitants au quotidien. Culture, sport, insertion, éducation, solidarité, transition écologique ou encore numérique : la Fondation accompagne des initiatives qui contribuent concrètement à améliorer la qualité de vie et le vivre-ensemble. Cette action repose sur un partenariat étroit avec le tissu associatif local. En soutenant les projets portés par les acteurs de terrain, Ophéa favorise l'émergence d'initiatives innovantes, renforce les dynamiques collectives et apporte des réponses adaptées aux besoins des habitants.



55

actions associatives
soutenues en 2025

3

parcours individuels
exceptionnels primés

179

actions soutenues

284 260 €

mobilisés au service des habitants et
des territoires depuis la création de la
Fondation

