



# Rapport d'activité

Coopérative Centre-Alsace Habitat

2025





MISE EN SERVICE DE LA PREMIÈRE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE À COLMAR  
AVEC PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES  
RÉSIDENCE BLEICH CAMPUS

## SOMMAIRE



### QUI SOMMES-NOUS ?

- 4 SOCIÉTARIAT
- 5 LA GOUVERNANCE
- 6 LA DÉMARCHE RSE DE CENTRE-ALSACE HABITAT :  
POSER LES BASES POUR L'AVENIR



### NOTRE PATRIMOINE

- 7 CHIFFRES CLÉS
- 8 CONSTRUIRE ET RÉNOVER
- 10 GROS ENTRETIEN
- 11 CONTRAT MULTISERVICES
- 12 COMMANDE PUBLIQUE
- 12 SINISTRES



### ACCUEILLIR, LOGER, ACCOMPAGNER

- 13 CHIFFRES CLÉS
- 14 LES LOCATAIRES DE CENTRE-ALSACE HABITAT
- 16 ACCOMPAGNER
- 17 LES ATTRIBUTIONS



### SERVICES SUPPORTS : DES ÉQUIPES MOBILISÉES & DES OUTILS MODERNISÉS

- 22 PANORAMA DES RESSOURCES HUMAINES
- 23 L'INFORMATIQUE AU SERVICE DE L'EFFICACITÉ
- 24 LA COMMUNICATION : INFORMER, VALORISER ET  
FÉDÉRER



### VIVRE MIEUX, VIVRE ENSEMBLE LES CLÉS DE 2025

# 01. QUI SOMMES-NOUS ?

Centre-Alsace Habitat est une coopérative HLM implantée depuis 1899 à Colmar et sur le territoire du Centre-Alsace.

Acteur historique du logement social, elle propose des logements de qualité à loyers maîtrisés.

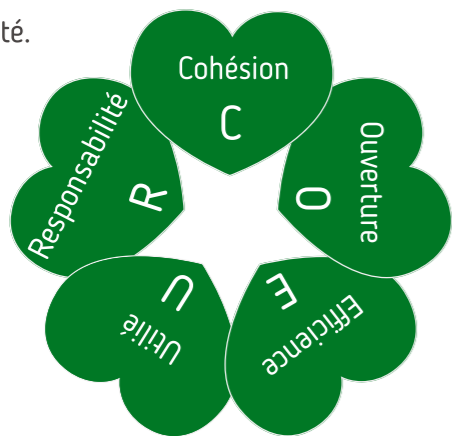
**Ses missions** : construire, réhabiliter, entretenir et gérer un parc de près de 3000 logements.

Elle s'engage pour la performance énergétique, le cadre de vie et la mixité sociale dans les quartiers.

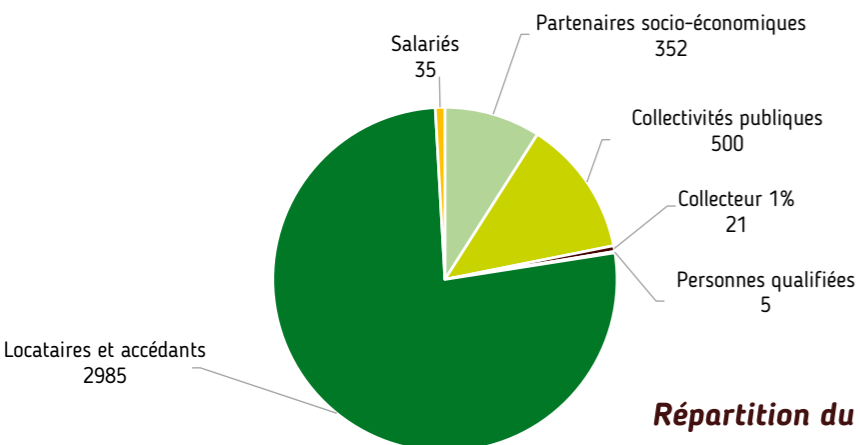
Membre de la société de coordination Rhénalia, elle contribue à une dynamique régionale tout en restant fortement ancrée localement.

En tant que coopérative Hlm, Centre-Alsace Habitat place l'humain au cœur de son projet : chaque locataire, salarié et administrateur est sociétaire, acteur et bénéficiaire d'une démarche collective solidaire et durable.

La coopérative est guidée par des valeurs de **C**ohésion, d'**O**uverture, d'**E**fficacité, d'**U**tilité et de **R**esponsabilité.



## ● SOCIÉTARIAT



Centre-Alsace Habitat est un associé de :

Société Civile Immobilière de Construction Vente (SCICV), Athis a été créée en 2017 et portée par trois acteurs : Pierres & Territoires Alsace, Habitats de Haute-Alsace et Centre-Alsace Habitat. Plusieurs opérations sont en cours sur les communes de Héringue, Guebwiller, Rouffach, Colmar, Beblenheim, Ottmarsheim, Wittelsheim.

Créée en 2021, la Société Anonyme de Coordination regroupe Centre-Alsace Habitat, Habitats de Haute-Alsace, m2A Habitat, Pôle Habitat Colmar Centre Alsace et Saint-Louis Habitat, soit un parc de 32.000 logements sociaux répartis sur 135 communes.

Elle s'appuie sur neuf groupes de travail mobilisés en fonction de l'actualité : commande publique, gestion locative, finances, maîtrise d'ouvrage, contrôle de gestion, contrôle interne, ressources humaines, informatique, communication.

Un séminaire annuel réunit par ailleurs l'ensemble des participants.



## ● LA GOUVERNANCE



### LES INSTANCES

#### BUREAU

Alain RAMDANI, Président  
Gérard HUG, Vice-Président  
Eric SPAETY

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Collège « Personnes qualifiées »**  
Claudine MATHIS, Présidente par interim  
Christian KIEFFER

**Collège « Collectivités publiques »**  
Collectivité Européenne d'Alsace  
représentée par Monsieur Eric STRAUMANN

**Collège « Partenaires sociaux-économiques »**  
Crédit Mutuel Colmar Bartholdi  
représenté par Julie ARMINDO

**Collège « Locataires et accédants »**  
Madame Marie-Claude PAPOT

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Collège « Personnes qualifiées »**  
Alain RAMDANI, Président  
Gérard HUG, Vice-Président  
Eric SPAETY, Administrateur

**Collège « Collectivités publiques »**  
Colmar Agglomération  
représentée par Serge NICOLE

**Collège « Partenaires sociaux-économiques »**  
Caisse d'Epargne Grand Est Europe  
représentée par  
Mélanie ODANT-BERGER

**Collège « Locataires et accédants »**  
Yvon DENIS

EN 2025 SE SONT TENUS :

- 2 Bureaux
- 5 Conseils d'Administration (CA), dont 1 en consultation numérique
- 1 Conseil de Surveillance (CS)
- 2 séances communes (réunion du CA et du CS)
- 1 Assemblée Générale Ordinaire

### LES COMMISSIONS

#### APPEL D'OFRES - CAO

⇒ réuni 4 fois

**Membres à voix délibérative :**  
Alain RAMDANI, Président  
Serge NICOLE  
Sandrine PASCOLINI, Directrice générale

**Membre suppléant :**  
Christiane KIEFFER

**Membres à voix consultative :**  
Secrétaire Générale  
Juriste  
Responsable comptable et financière  
Responsable du dossier

#### ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

⇒ CALEOL réuni 24 fois

Alain RAMDANI  
Eric SPAETY  
Gérard HUG  
Christian KIEFFER  
Marie-Claude PAPOT  
Etat : Préfet

Commune : Les maires  
EPCI : Serge NICOLE

#### COMITÉ D'ENGAGEMENT

⇒ réuni 2 fois

Directrice Générale  
Secrétaire Générale  
Responsable comptable et financière  
Responsable Proximité  
Contrôleuse de gestion  
Responsable d'opérations  
Responsable Patrimoine

#### CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

⇒ réuni 2 fois en format élargi

Directrice Générale  
Responsable Proximité  
Marie-Claude PAPOT  
Yvon DENIS

élargi à d'autres locataires selon les sujets

### LA DIRECTION

#### DIRECTION GÉNÉRALE

Sandrine PASCOLINI

# ● LA DEMARCHE RSE DE CENTRE-ALSACE HABITAT : POSER LES BASES POUR L'AVENIR



## 2025 : LES FONDATIONS

Accompagnée par le cabinet Ekodev, Centre-Alsace Habitat a consacré l'année 2025 à la construction collective de sa stratégie RSE.

Cette phase de réflexion a permis de structurer ses engagements autour de ses valeurs et des enjeux du territoire.

## NOS 3 PILIERS

# CAH



### AXE ENVIRONNEMENT

*Le Patrimoine et l'impact*

Sobriété énergétique  
Réduction des déchets  
Préservation des ressources  
Sensibilisation aux éco-gestes



### AXE SOCIAL

*L'humain au coeur*

Bien-être et inclusion pour les locataires et les collaborateurs  
Qualité de service et lien social  
Qualité de vie au travail  
Développement des compétences



### AXE GOUVERNANCE

*La méthode et le pilotage*

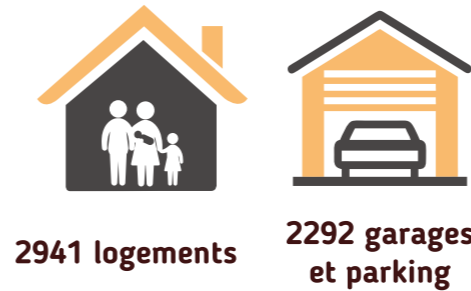
Organisation transversale  
Equipes dédiées (pilotes et co-pilotes)  
Concertation interne  
Amélioration continue

## CAP SUR 2026...

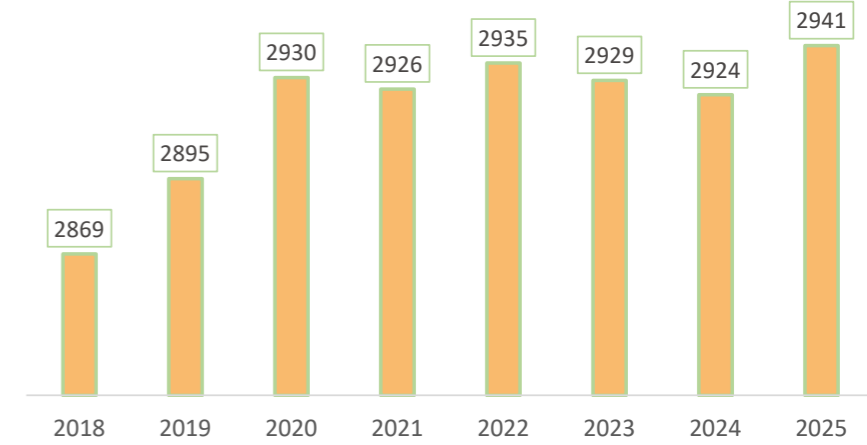
Déploiement opérationnel des actions concrètes

# 02. NOTRE PATRIMOINE

## ● CHIFFRES CLÉS



Evolution du nombre de logements



### FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

- ➔ 4 logements anciens vendus, situés à COLMAR
  - 5 rue Weibelambach
  - 20 rue Gustave Umbdenstock
  - 6 rue d'Arras
  - 12 rue Étroite



Rue étroite



Rue Weibelambach



Rue d'Arras



Rue Gustave Umbdenstock

- ➔ 3 contrats en location accession signés (PSLA) : Les carrés du Galtz à Wintzenheim



# ● CONSTRUIRE ET RÉNOVER



## LOGEMENTS LIVRÉS EN 2025



**34**  
logements neufs



**26**  
logements acquis  
et améliorés



**8**  
logements financés en  
construction neuve

### COLMAR - « Bleich Campus » Nouvelle résidence étudiante

**18** logements améliorés

Centre-Alsace Habitat a inauguré, mardi 30 septembre, sa première résidence étudiante nommée « **Bleich Campus** ». Située juste en face du campus du Grillenbreit à Colmar, elle est composée de 18 logements.

La coopérative a transformé les neuf appartements de l'immeuble situés à l'angle de la rue du Grillenbreit et de la rue Jacquard en 18 logements étudiants allant de 18 à 38 m<sup>2</sup> pour un loyer oscillant entre 220€ et 450€ charges comprises.

L'immeuble a également été équipé de panneaux solaires pour réduire les charges et d'un parlophone connecté via smartphone.

Pour promouvoir cette opération, une campagne multi-canaux a été déployée : spots radio, petit déjeuner Flor FM, vidéos diffusés lors des événements Flor FM Live.



Inauguration du 30 septembre 2025



### INGERSHEIM - « Les Sarments »

**5** logements améliorés



Inauguration du 2 juillet 2025

### WOLFGANTZEN - « Centre Bourg »

**3** logements améliorés



### WINTZENHEIM - « Carrés du Galtz »

**8** logements neufs

4 logements locatifs et 4 logements en PSLA



## LOGEMENTS RÉHABILITÉS EN 2025



**202**

logements réhabilités

« Un pas de plus vers des logements plus justes et plus verts »

### COLMAR - « Plan de relance »

Centre-Alsace Habitat a inauguré le 1er avril 2025 la réhabilitation énergétique de 202 logements construits entre 1905 et 1939. Grâce à des travaux ambitieux (isolation, menuiseries, ventilation...), ces logements ont gagné 2 étiquettes énergétiques, améliorant significativement leur performance et leur confort.



Réduction des charges  
Confort thermique  
Impact écologique



## PROJETS EN PERSPECTIVE



EN CHANTIER

**39**  
logements neufs



EN ÉTUDE

**53**  
logements neufs

**70**  
logements réhabilités

CONSTRUCTION NEUVE  
EN CHANTIER  
**39 logements**

CONSTRUCTION NEUVE  
EN ÉTUDE  
**53 logements**

RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE  
EN ÉTUDE  
**70 logements**

OSTHEIM - 8 logements  
Clos du Moulin

HOUSSEN - 9 logements  
Buhlfeld

TURCKHEIM  
13 logements  
Les Fusains

Guémar

Marckolsheim

MARCKOLSHEIM - 9 logements  
Les Pavillons de l'écluse

WINTZENHEIM - 46 logements  
- European Homes : 22 logements VEFA  
- Andres : 14 logements  
- Pflimlin : 6 logements  
- Les Lilas : 4 logements

WINTZENHEIM - 70 logements  
Le square



## ● GROS ENTRETIEN



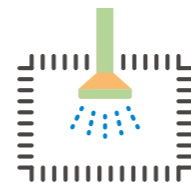
Amélioration du confort thermique des logements



Réduction des factures énergétiques



Réalisation des travaux d'adaptation des salles de bains pour les personnes en perte d'autonomie et les seniors.



### TRAVAUX D'AMÉLIORATION 1,15 M€

Clos et couvert	162 822 €
Menuiseries extérieures	453 342 €
Aménagements extérieurs	43 581 €
Plomberie / Sanitaire (y compris aménagements de salles de bain)	55 695 €
Électricité / Sécurité	174 446 €
Chauffage	160 296 €
Ascenseur	96 800 €

### MAINTENANCE ET ENTRETIEN COURANT 1,62 M€

Entretien courant	238 352 €
Embellissement (intérieur et extérieur)	87 956 €
Parties communes	355 044 €
Multiservices	506 088 €
Remise en état du logement	402 224 €
Équipement techniques (hors contrat multiservices)	29 556 €



### ➔ RÉSIDENCE « LE STANISLAS » : RELAMPING DES PARTIES COMMUNES Passage à de l'éclairage à LED dans les parties communes

Dans une démarche d'innovation et de maîtrise des coûts, Centre-Alsace Habitat a lancé un test de relamping dans les parties communes de la résidence « Le Stanislas », en remplaçant les éclairages LED par le procédé SECURLITE.

Ce projet, soutenu par la TFPB et les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), vise à réduire significativement les charges locatives tout en améliorant l'efficacité énergétique.

Les premiers retours sont encourageants, et si les économies se confirment après plusieurs mois d'évaluation, cette solution pourrait être déployée à l'échelle du patrimoine de la coopérative.

Une avancée concrète pour un habitat plus durable et plus accessible.



## LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE (PSP) 2025-2035 : UNE VISION STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE DE LA COOPÉRATIVE SUR 10 ANS

Le PSP, élaboré en 2025, fixe une feuille de route pour une gestion durable du parc immobilier. Cette stratégie s'appuie sur une politique active de réhabilitation et d'entretien du parc. Répartition des dépenses patrimoniales sur la période 2025-2035 :

**Répartition des dépenses patrimoniales sur la période 2025-2035 :**

**Montant total des investissements : 90 M€**



**PRODUCTION DE LOGEMENT  
39 M€**



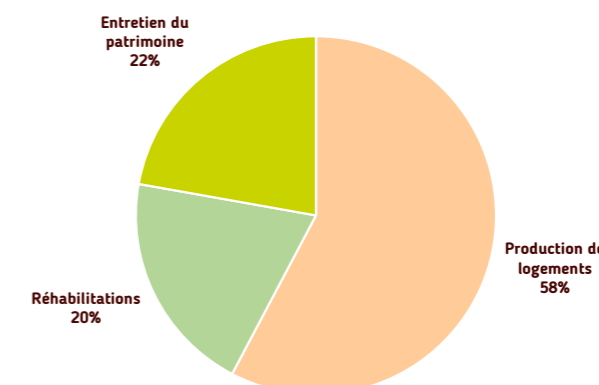
**RÉHABILITATIONS  
19 M€**



**ENTRETIEN DU PATRIMOINE  
32 M€  
(17 M€ en GE et 15 M€ en IMMO)**

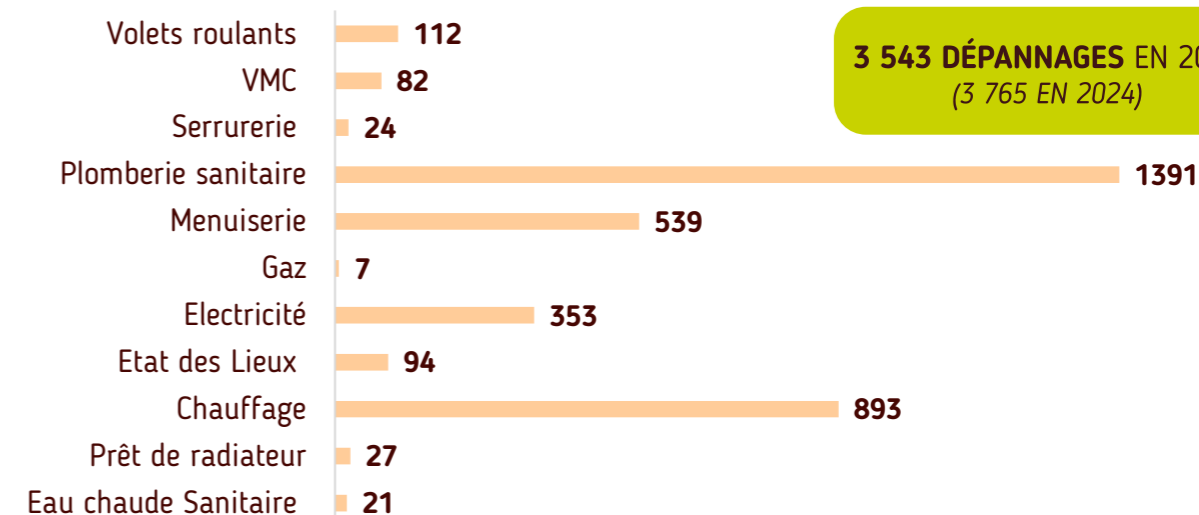
Cet effort financier se traduit concrètement par des objectifs de production de logements et de réhabilitation du parc existant avec les résultats suivants :

**249 logements à produire  
484 logements à réhabiliter**



## ● CONTRAT MULTISERVICES

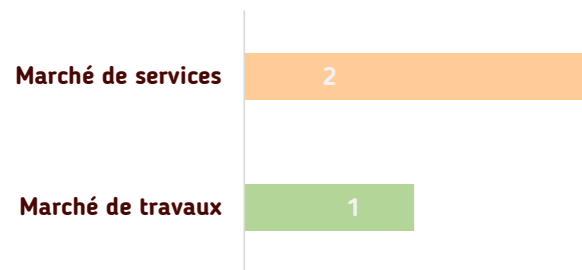
Le contrat multiservices proposé (8,8 € par mois) garantit la sécurité, la conformité et le bon état du logement : visite annuelle, entretien préventif des équipements et interventions rapides en cas de panne, pour éviter les réparations coûteuses.



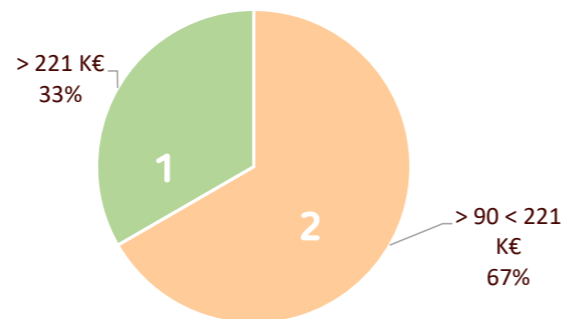
**3 543 DÉPANNAGES EN 2025  
(3 765 EN 2024)**

# ● COMMANDE PUBLIQUE

## 3 MARCHÉS PUBLICS CONCLUS EN 2025



REPARTITION par TRANCHE de PRIX



## 2 MARCHÉS PUBLICS DE SERVICES CONCLUS EN 2025 DANS LE CADRE DE LA SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION « RHÉNALIA »

# ● SINISTRES

## 53 SINISTRES EN 2025 dont 34 déclarés à l'assurance et 19 gérés en interne



**36**  
Dégâts des eaux

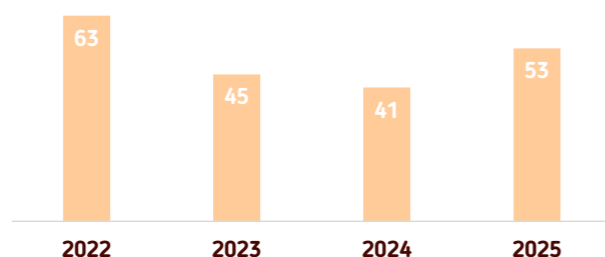


**5**  
Incendie



**4**  
Vols

Evolution du nombre de sinistres

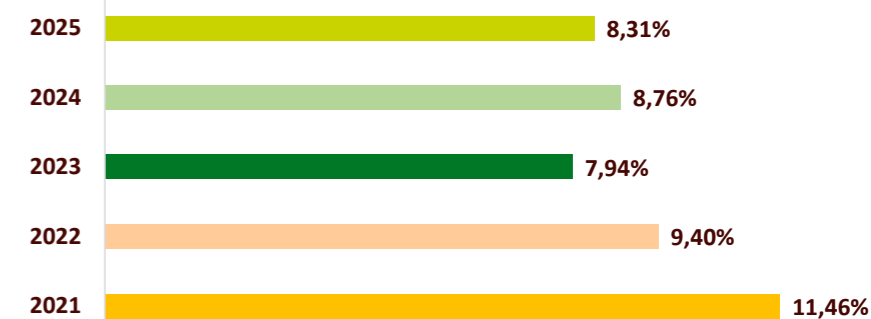


# 03. ACCUEILLIR, LOGER, ACCOMPAGNER

## ● CHIFFRES CLÉS

**TAUX DE ROTATION**  
8,31% EN 2025

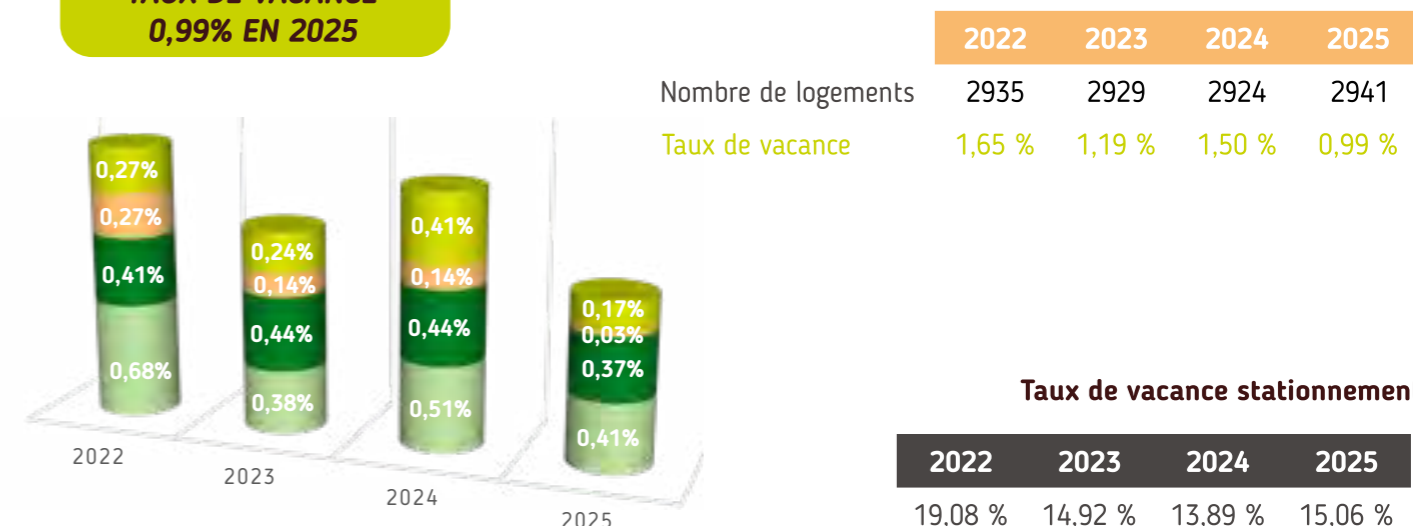
En 2025 Centre-Alsace Habitat a enregistré 243 sorties (contre 256 en 2023). Le taux de rotation moyen sur l'ensemble du parc est de 8,31%, en légère baisse par rapport à 2024.



## PRINCIPAUX MOTIFS DE DÉPART (pour les personnes ayant renseigné le motif) :



**TAUX DE VACANCE**  
0,99% EN 2025



■ dont taux de vacance commerciale ■ dont taux de vacance technique  
■ dont bloqués pour vente ■ dont bloqués CTX

# ● LES LOCATAIRES DE CENTRE-ALSACE HABITAT

## PROFIL-TYPE DU LOCATAIRE



### PROFIL LOCATAIRE

Isolé  
Âgé de 45-65 ans  
Vivant dans un F2

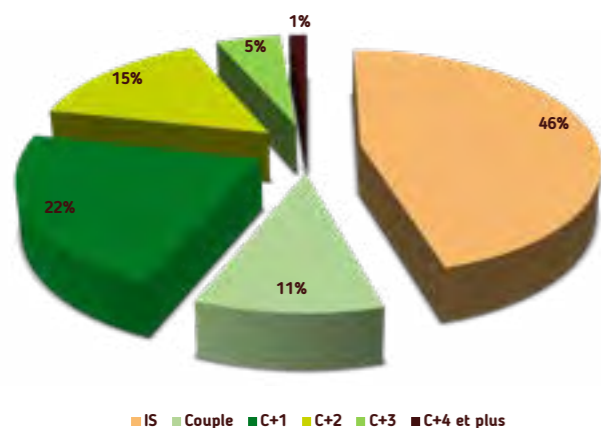
Locataire Centre-Alsace Habitat  
depuis 5 ans

## COMPOSITION FAMILIALE

**46%** LOCATAIRES ISOLÉS

(-3 points par rapport à 2024).

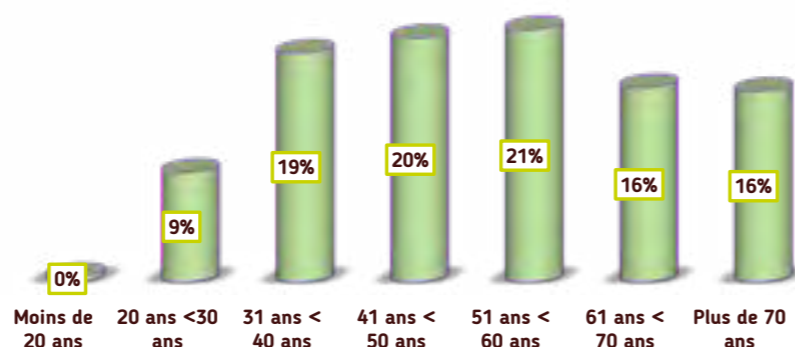
Si le profil Isolé reste majoritaire au sein de notre parc (46%), nous observons un rééquilibrage avec une baisse de 3 points par rapport à l'exercice précédent, au profit d'une présence accrue des familles (43% de foyers avec enfants).



## ÂGE DU TITULAIRE DU BAIL

**32%** DES LOCATAIRES ONT PLUS DE 60 ANS

(en légère baisse par rapport à 2024)



## SITUATION PROFESSIONNELLE DES LOCATAIRES

**61%** DE SALARIÉS

Les bénéficiaires des minima sociaux représentent 8% des occupants du parc. 18% des locataires sont retraités.

CSP	2023	2024	2025
Salariés	58 %	58 %	61 %
Chômage	10 %	10 %	8 %
RSA	9 %	10 %	8 %
AAH / Invalidité	4 %	4 %	4 %
Retraite	18 %	18 %	18 %
Autre	1 %	0 %	1 %

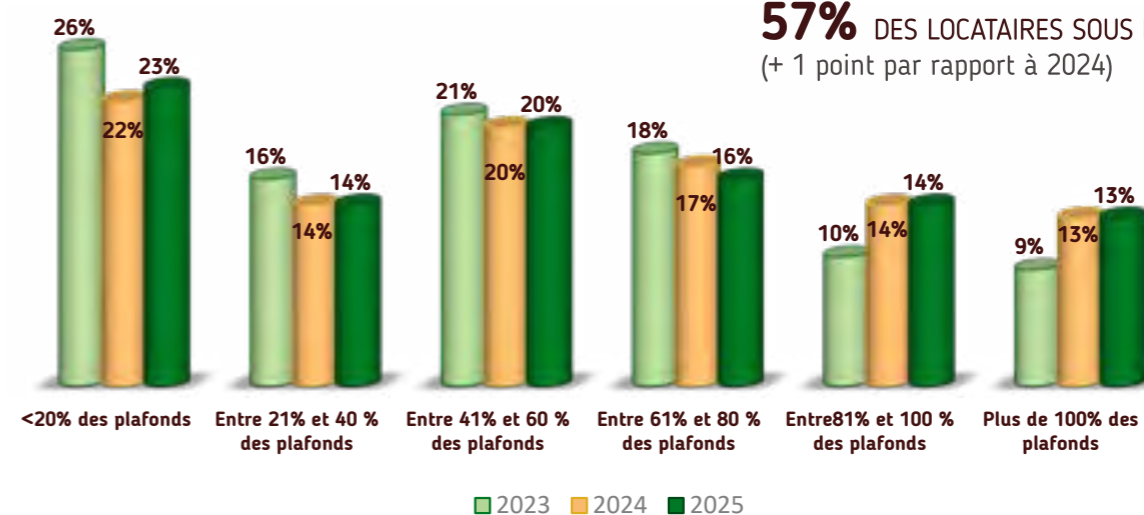
## MOINS DE MOBILITÉ DANS LE PARC

Le recul constant des occupations de 1 à 5 ans, combiné à la hausse des occupations de très longue durée, témoigne d'une baisse de la mobilité au sein du parc et d'un vieillissement de l'occupation.

	Moins de 1 an	1 à 5 ans	6 à 10 ans	11 à 15 ans	16 à 20 ans	Plus de 20 ans
2022	9 %	39 %	20 %	13 %	7 %	11 %
2023	9 %	37 %	22 %	12 %	8 %	12 %
2024	8 %	35 %	23 %	13 %	8 %	13 %
2025	9 %	33 %	22 %	14 %	8 %	14 %

## RESSOURCES DES LOCATAIRES

**57%** DES LOCATAIRES SOUS LES PLAFONDS DU PLUS (+ 1 point par rapport à 2024)



## ALLOCATIONS LOGEMENT

**39%** DES LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT (APL)  
(36% en 2024)



## ● ACCOMPAGNER

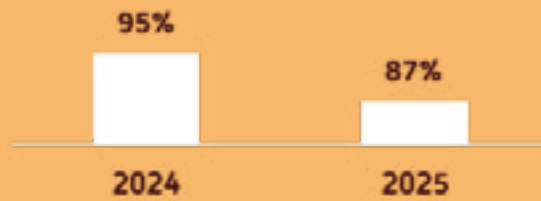


Dans une démarche d'amélioration continue de la qualité de service et de soutien au pouvoir d'achat, Centre-Alsace Habitat a déployé plusieurs dispositifs à destination des locataires, afin de mieux répondre à leurs besoins et d'accompagner leur quotidien.



Plateforme permettant d'optimiser les garages inutilisés en les mettant en location sécurisée pour du stockage, tout en simplifiant la gestion et la contractualisation.

### Taux de remplissage



La baisse du taux de remplissage s'explique en partie par la mise en gestion, à titre expérimental, de cinq emplacements de parking souterrain à Neuf-Brisach. Cette décision a été prise face à des difficultés de relocation rencontrées par la coopérative. À ce jour, ces emplacements demeurent également vacants chez notre partenaire Jestocke.



Plateforme en ligne qui aide les locataires à identifier les aides financières et sociales, les guide pas à pas pour en bénéficier et améliore ainsi leur pouvoir d'achat.

**728**

Locataires inscrits

**189.703€**  
Montant des aides obtenues

**137**

Nombre d'aides obtenues



Application permettant aux équipes de proximité de signaler et suivre les incidents, effectuer des contrôles et centraliser les informations pour mieux gérer le patrimoine immobilier.

**249**

Contrôles effectués

**267**

Anomalies constatées

Il s'agit essentiellement de désordres liés à la propreté (nettoyage du sol et des vitres, débris), constatés dans les halls d'entrée, accès cave et grenier et descentes de garage.



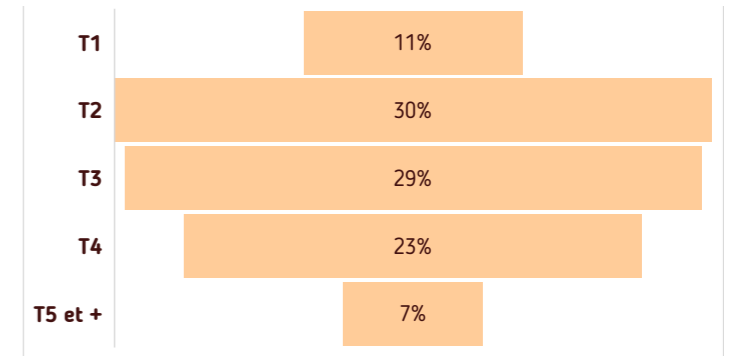
Solution numérique de communication, d'écoute client, de prise de rendez-vous et de contrôle sur site. Avec « Avis locataire », Centre-Alsace Habitat détecte les insatisfactions, perfectionne sa qualité de service, améliore les interventions des prestataires

Un taux de satisfaction stable



## ● LES ATTRIBUTIONS

### LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN 2025



Typologie de logements recherchés dans le Haut-Rhin

### ➔ 279 ATTRIBUTIONS EN 2025

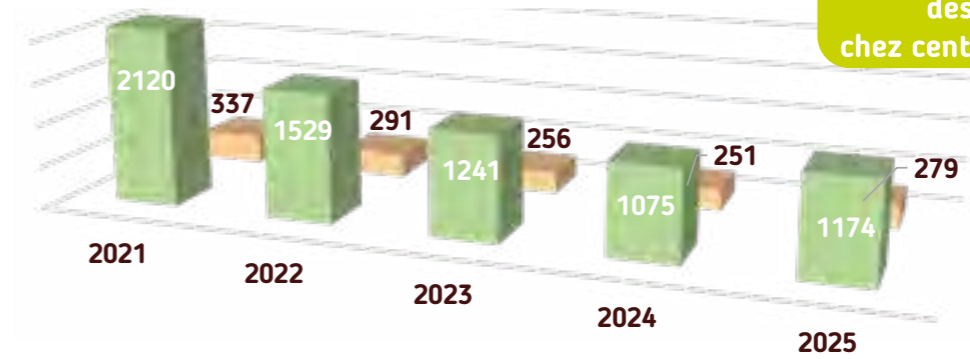
1174 demandes de logements pré-instruites

20 baux attribués pour les mutations internes

23 baux attribués pour des mutations au sein du parc social

**24**

Commission d'attribution des logements chez centre-alsace habitat



■ Demandes pré-instruites ■ Attributions

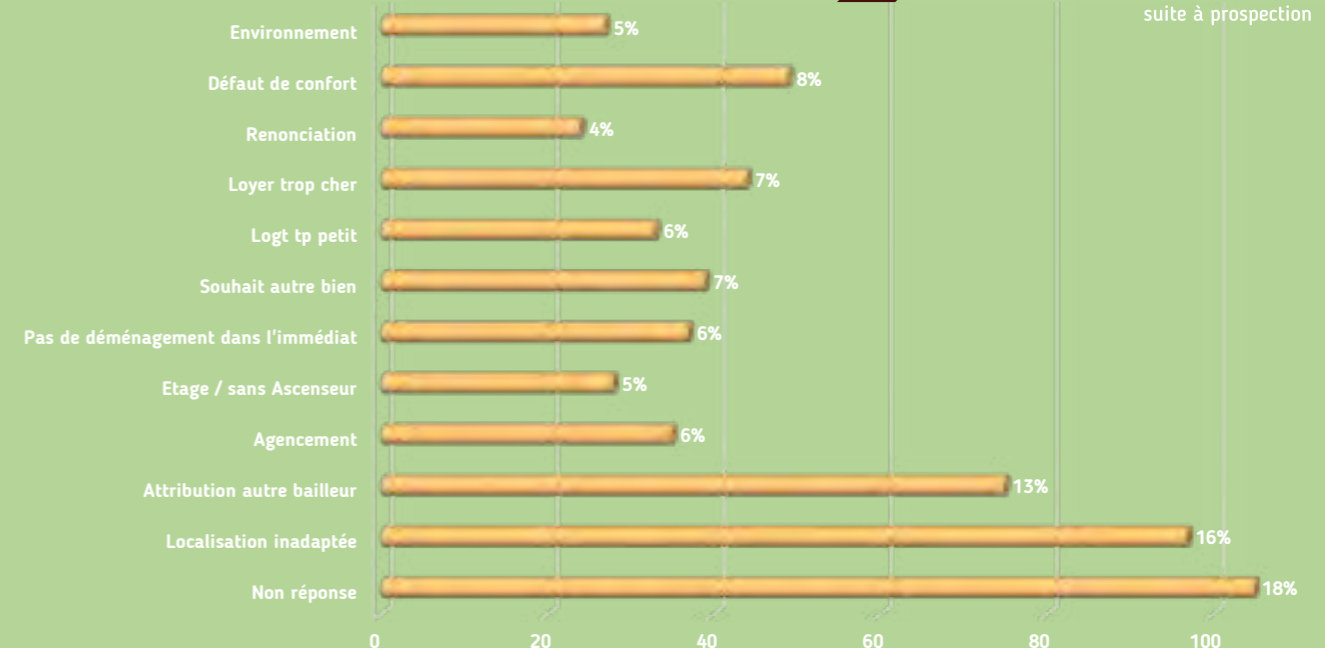
### ➔ LES REFUS

**895 REFUS**  
en 2025

DONT

**583 REFUS**  
de proposition

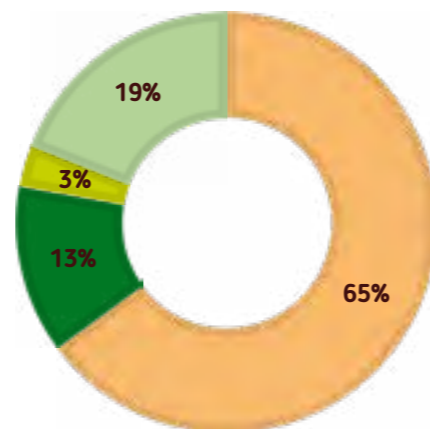
**312 REFUS**  
suite à prospection



## NOMBRE D'ATTRIBUTION PAR COMMUNE

**78%** DES ATTRIBUTIONS RÉALISÉES SUR COLMAR ET SON AGGLOMÉRATION  
Ce volume est en hausse de 2 points, expliquée par la mise en service de nouveaux logements.

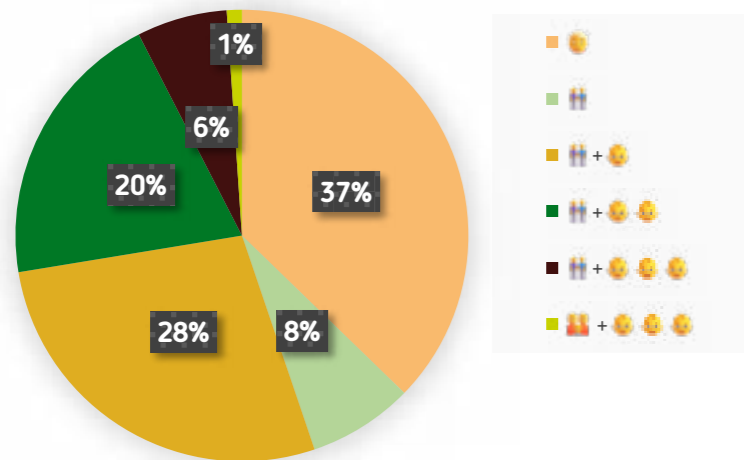
Colmar Colmar Agglo Bas-Rhin Autres communes



## ATTRIBUTIONS EN FONCTION DE LA COMPOSITION FAMILIALE

**37%** DES ATTRIBUTIONS ONT CONCERNÉ DES PERSONNES SEULES

### Attributions en fonction de la composition familiale

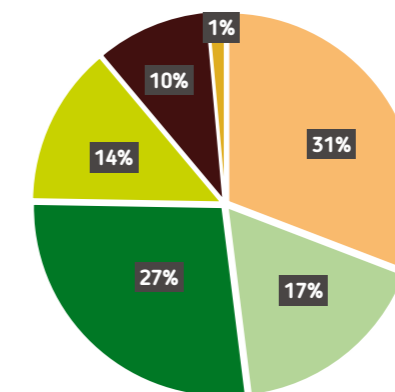


En 2025, les attributions ont principalement concerné des personnes seules, en légère baisse, (-3 points par rapport à 2024). Les couples ou personnes seules avec 1 enfant ont également représenté une part significative avec plus d'un quart des attributions. En revanche, les très grandes familles sont faiblement représentées avec moins de 1% des attributions.

## ATTRIBUTIONS EN FONCTION DES PLAFONDS PLUS

**75%** DES ATTRIBUTIONS ONT CONCERNÉ DES MÉNAGES AUX RESSOURCES INFÉRIEURES À 60% DES PLAFONDS PLUS EN 2025  
Ce chiffre est en hausse de 11 points par rapport à 2024 ; une évolution qui s'explique notamment par l'accueil des nouveaux étudiants.

Attributions en fonction des plafonds PLUS



Inf à 20% 20% < 40% 40% < 60% 60% < 80% 80% < 100% Sup à 100%

## ATTRIBUTIONS AU PUBLIC PRIORITAIRE

**53%** DES ATTRIBUTIONS ONT BÉNÉFICIÉ AU PUBLIC PRIORITAIRE  
Sur les 279 logements attribués par Centre-Alsace Habitat en 2025

147 attributions aux publics prioritaires soit 53% du total des attributions				
Contingent préfectoral DRP	Accord Collectif Départemental	DALO	L 441-1 du CCH	Contingent Fonctionnaires
67 (dont 36 refus)	4 (dont 1 refus)	11 (dont 3 refus)	65 (7 refus)	3 (dont 1 refus)

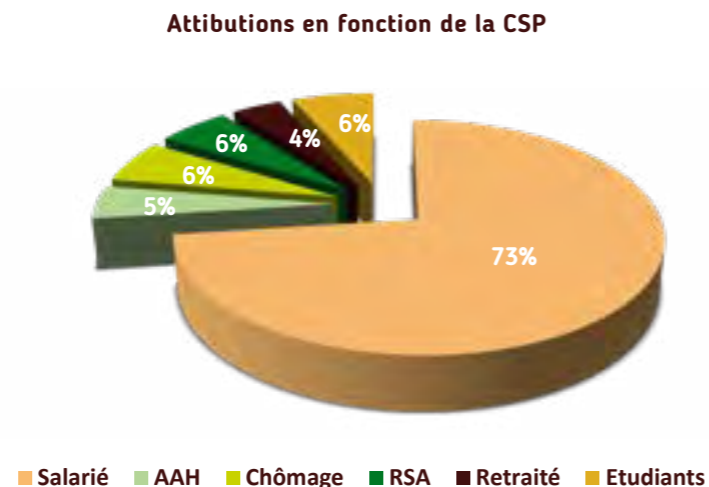
Seuls 38% des propositions sont suivis d'une signature de bail.  
16% des logements ont été attribués aux foyers du 1er quartile

## ATTRIBUTIONS EN FONCTION DE LA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

**73%** DES ATTRIBUTIONS ONT CONCERNÉ DES SALARIÉS

En 2025, les attributions ont essentiellement bénéficié aux salariés. En revanche, la part des personnes bénéficiaires des minima sociaux a baissé de 7 points par rapport à 2024.

La mise en service de la résidence étudiante a permis d'accueillir des étudiants, qui représentent désormais 6% des attributions.



Salarié AAH Chômage RSA Retraité Etudiants



# LES IMPAYÉS DE LOYER

**5,66 %**

Taux d'impayé global  
5,60 % en 2024

**565**

Ménages en place concernés  
(+ 24 dossiers)

**1,09 M€**

Montant total de la dette

**178**

Dossiers de locataires partis  
(- 5 dossiers)

## UNE FRAGILITÉ SOCIALE CONFIRMÉE

La paupérisation des demandeurs s'accroît.



**1 NOUVEAU LOCATAIRE SUR 5 CONCERNÉ PAR UN IMPAYÉ**  
20% des nouveaux entrants en 2025 sont déjà en situation d'impayé.



**15 PROCÉDURES CONTENTIEUSES ENGAGÉES DÈS LA PREMIÈRE ANNÉE**  
En vue d'une expulsion.

## Le montant des impayés est impacté par des délais administratifs :

Retards de versement des dépôts de garantie (FSL/Action Logement). Réception tardive des données de chauffage/eau, décalant la clôture des plans d'apurement de charges.



## LES LEVIERS DE RECOUVREMENT ET LE CONTENTIEUX

Pour recouvrer les sommes dues, Centre Alsace Habitat mobilise une palette d'outils allant de l'accompagnement social à la voie judiciaire.

### FACILITÉS DE PAIEMENT ET ACCOMPAGNEMENT

Solution privilégiée

#### PLANS D'APUREMENT

1 091 plans actifs (incluant les régularisations de charges).

#### MODERNISATION DES PAIEMENTS

Le paiement par carte bancaire continue sa progression.

523 877€ encaissés (+11,7% vs 2024).

#### DISPOSITIFS D'AIDES :

Mobilisation du FSL (garantie loyers ou maintien dans les lieux) à hauteur de 27.005€.

### LE TRAITEMENT CONTENTIEUX

Lorsque les solutions amiables n'aboutissent pas, le recouvrement forcé est engagé

#### RECOUVREMENT PAR HUISSIER

73 474€ recouverts.

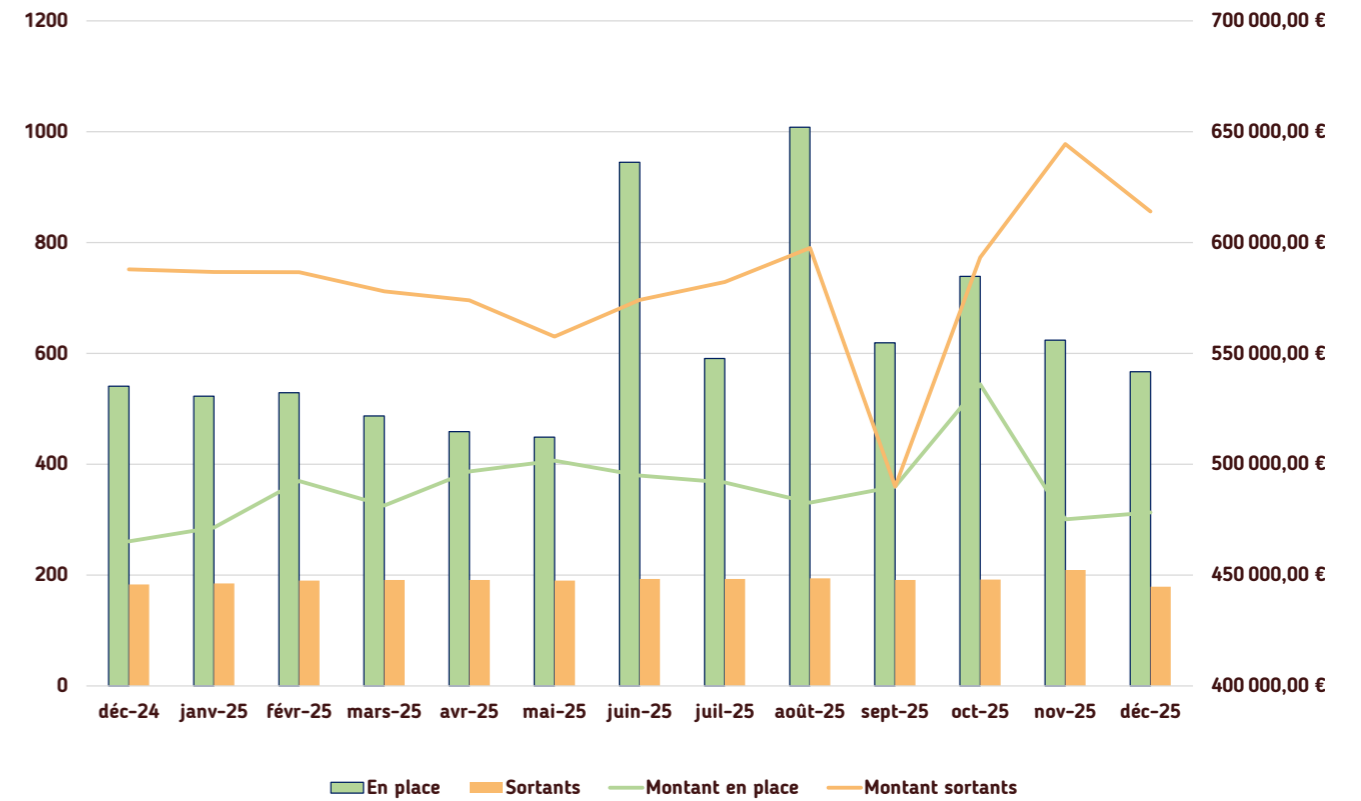
#### PROCÉDURES JUDICIAIRES ACTIVES

87 commandements de payer.

48 assignations en justice.

32 commandements de quitter les lieux.

Etat de tous les impayés confondus



## LES CRÉANCES IRRECOUVRABLES - PASSAGES EN PERTE

**147.135€**  
en 2025

Augmentation de 37 000€ par rapport à 2024



**49 %**  
Dossiers de surendettement (Banque de France)

La commission impose l'effacement des dettes et il n'est quasiment pas possible de s'y opposer. 54% de ces effacements de dettes concerne des locataires toujours en place.

**33 %**  
Insolvabilité avérée (huissiers)

Suite aux tentatives de recouvrement infructueuses, les huissiers délivrent des certificats d'irrecouvrabilité attestant l'impossibilité de saisir les débiteurs.

**18 %**  
Gestion interne

Validation par le Conseil d'Administration du passage en perte de dettes anciennes

## LES EXPULSIONS

**22**  
Expulsions réalisées

Stable par rapport à 2024

**127 770 €**  
Impayés

-5k€ par rapport à 2024



Une partie de cette somme (12.140€ pour deux dossiers) a dû être passée en perte ; l'insolvabilité des ménages (minimas sociaux insaisissables) rendant le recouvrement impossible.

# 04. SERVICES SUPPORTS : DES ÉQUIPES MOBILISÉES & DES OUTILS MODERNISÉS

## ● PANORAMA DES RESSOURCES HUMAINES

**35 SALARIÉS**

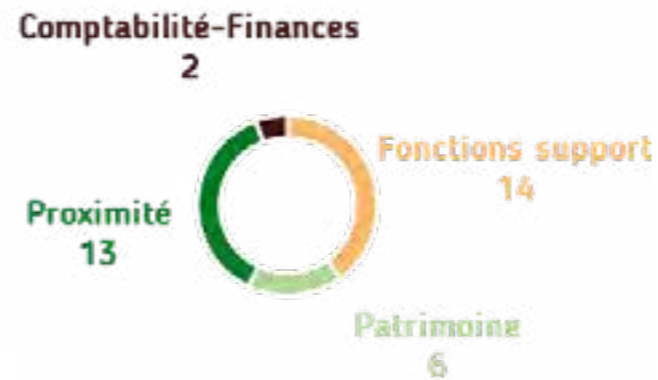
Dont 2 apprentis



71 %



29 %



**Taux d'absentéisme** : 9% (en légère hausse par rapport à 2024 : 7,39%) soit 634 jours d'absence ; principalement liés à deux congés maternité.  
Les absences pour Maladie sont en baisse par rapport à 2024 (255,36 jours)

Jours d'absence par typologie



## FORMER ET DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES

**19**

SESSIONS DE FORMATION



42 JOURS

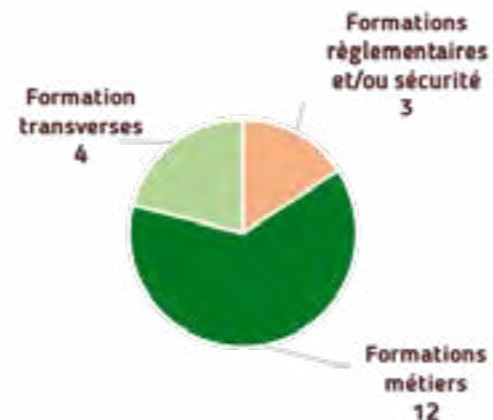


279 HEURES

**35 320 €**  
Coût total des formations

**47 %**  
Prise en charge Uniformation

**43 %**  
Reste à charge CAH



➔ **SÉMINAIRE ANNUEL DU PERSONNEL DU 22 MAI 2025**  
Ce séminaire a rencontré un vif succès auprès des salariés. Activités sportives, moments de relaxation et déjeuner convivial ont contribué à renforcer la cohésion des équipes et le bien-être au travail



## BIEN-ÊTRE ET CONVIVIALITÉ AU TRAVAIL

En 2025, la coopérative a renforcé son engagement en faveur du bien-être et de la convivialité au travail à travers plusieurs initiatives concrètes, visant à améliorer le confort des salariés et à favoriser les échanges au quotidien.



**NOUVEL ESPACE DÉTENTE INAUGURÉ EN FÉVRIER**  
Favorisant la cohésion lors des pauses déjeuner



**SÉANCES DE KINÉSIOLOGIE ET DE RÉFLEXOLOGIE**  
Dédiées au bien-être et à la détente des salariés



**INSTALLATION D'UNE MACHINE À CAFÉ GRATUIT**  
Confort des salariés et qualité de l'accueil des visiteurs



**SEMAINE DU GOÛT**  
Chaque salarié a pu faire découvrir son plat emblématique



**CHALLENGE CONNECTÉ**  
Esprit d'équipe et motivation à travers des défis collaboratifs



**NOËL D'ENTREPRISE**  
Convivialité (fête de Noël), Reconnaissance (médaillons du travail) et Partage (Secret Santa).

## ● L'INFORMATIQUE AU SERVICE DE L'EFFICACITÉ

Face aux enjeux croissants de cybersécurité et à l'évolution des besoins, plusieurs chantiers ont été menés en 2025.

### AUDIT INFORMATIQUE

Suite à un audit interne de cybersécurité, plusieurs mesures ont été déployées :  
Cloisonnement des flux et renforcement des accès VPN (authentification multi-facteur).  
Sécurisation Wi-Fi via le protocole 802.1X (certificats obligatoires, suppression des risques de vol de mot de passe).  
Segmentation des réseaux interne et invité  
Mise en place de Mailinblack

### ZÉRO PAPIER

Mise en place de ABPOST pour réduire la consommation de papier en interne et gagner du temps sur certaines tâches (ex. quittances)  
GED Locataire

### MIGRATION VERS MICROSOFT 365

*pour remplacer Exchange 2019 et Office 2019*  
Les avantages : quotas étendus (50 Go), outils collaboratifs (Teams, SharePoint) et sécurité renforcée (Defender), suite Office modernisée (Forms, PowerBI, etc.) et messagerie sécurisée dans le cloud.

### MODERNISATION DE LA TÉLÉPHONIE

**Téléphonie Fixe** : migration du cuivre vers la fibre (FTTH)  
**Téléphonie Mobile** : déploiement de WithSecure Mobile Protection sur tous les appareils professionnels pour sécuriser les terminaux.

### UNE PREMIÈRE APPROCHE DE L'IA

Première immersion dans l'intelligence artificielle en 2025  
Souscription à des licences en vue de tests

### FACTURATION ÉLECTRONIQUE

Mise en place de la plateforme Freedz et adaptation de PIH pour l'intégration des factures fluides.

### MODERNISATION CONNEXIONS SANS FIL

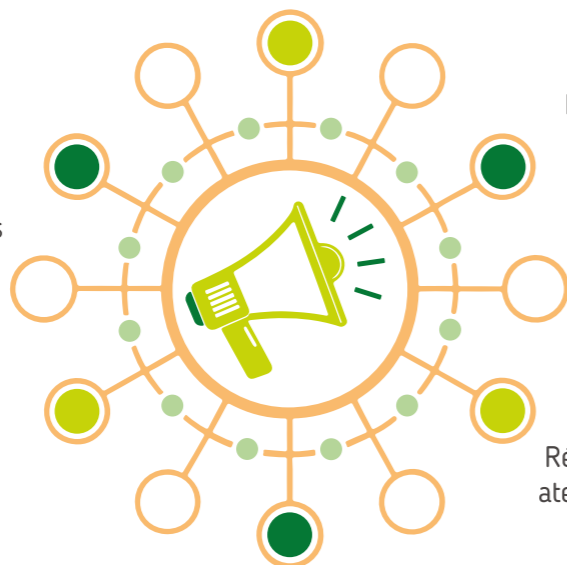
Remplacement des bornes Wi-Fi par du matériel moderne compatible Wi-Fi 6



## ● LA COMMUNICATION : INFORMER, VALORISER ET FÉDÉRER

### LA MISE EN AVANT DE NOTRE COOPÉRATIVE

Inauguration de nos résidences (Bleich Campus, les Sarments, Plan de relance), œuvres sociales locales (restos du cœur, hopitaux, ligue Cancer 68...), des réunions de travail avec les partenaires sociaux, la visite des aînés de notre parc...



### DÉVELOPPEMENT DES CANAUX DE COMMUNICATION

Pour rester au plus proche de nos locataires. Site internet, emails, Flash-infos, réseaux sociaux...

### ORGANISATION D'ACTIVITÉS POUR LES LOCATAIRES

Réveil musculaire, ateliers manuels, ateliers RSE, sport pour les enfants...

### DES ACTIONS DE COMMUNICATION PARTICIPATIVES

Organisation de jeux concours (balcons fleuris, jeu de Pâques, concours de Noël...)



**DON JOUETS HÔPITAL PASTEUR**



**PETIT-DEJEUNER DES PARTENAIRES**



**VÉLO CAFÉ DANS LA COUR DE CAH**



**CONCOURS RÉSEAUX SOCIAUX POUR PÂQUES**



**INAUGURATION PLAN DE RELANCE**



**VISITE DES AÎNÉS DE PLUS DE 90 ANS**



**CONCOURS RÉSEAUX SOCIAUX JARDINS FLEURIS**

### CENTRE ALSACE HABITAT DANS LA PRESSE

Tout au long de l'année, les projets et actions de Centre Alsace Habitat ont fait l'objet de retombées médiatiques, témoignant de la reconnaissance du travail mené et de l'intérêt porté par les médias locaux à l'activité de la coopérative.



**DNA DU 20 FÉVRIER**



**MAXI FLASH DU 07 AVRIL**



**DNA DU 3 JUILLET**



**ACTUALITÉS HABITAT DU 30 NOVEMBRE**

## 05. VIVRE MIEUX, VIVRE ENSEMBLE LES CLÉS DE 2025

En 2025, Centre Alsace Habitat a poursuivi son engagement en faveur du lien social. Au delà de la gestion des résidences, la coopérative s'est attachée à proposer des animations et des temps de rencontre accessibles à tous. Tout au long de l'année, des initiatives ont été mises en place afin que chaque locataire puisse trouver sa place, s'exprimer et créer du lien avec ses voisins. Ces actions, ont permis de favoriser les échanges intergénérationnels, de lutter contre l'isolement et de renforcer la cohésion sociale au sein des résidences.

**42**  
manifestations organisées pour les locataires

### DU SPORT, UN LIEN POUR TOUS

Le sport rassemble, dynamise et prend soin de la santé à tout âge : foot, basket et olympiades inter-quartiers pour les enfants, réveils musculaires et initiation à l'aïkido pour tous.

### DES ACTIVITÉS MANUELLES

Des ateliers pour échanger, créer et transmettre dans la bonne humeur : couronnes de l'Avent pour tous et calendriers de l'Avent pour les enfants!

### DES ATELIERS ZÉRO DÉCHETS

Pratiques et responsables pour agir au quotidien et sensibiliser à l'environnement : produits d'hygiène et ménagers fait maison : lessive, dentifrice, nettoyant multi-usage...

### DES MOMENTS DE RENCONTRE, DE PARTAGE ET DE DIALOGUE

Des moments de convivialité, de solidarité et du lien social pour une coopérative unie : cafés-rencontres, marche solidaire Octobre rose, les rencontres Âge d'Or, les boîtes solidaires, le concours de bredele, la collecte de jouets, la fête de la Saint-Nicolas.







# Coopérative Centre-Alsace Habitat

---

33 rue de la Houblonnière  
68000 COLMAR  
03 89 20 32 20  
<https://centrealpacehabitat.coop>