



2025

RAPPORT D'ACTIVITÉ

membre de



01

ÉDITO p.3

02

TEMPS FORTS DE L'ANNÉE p.5

03

GOVERNANCE DE L'OFFICE p.6

04

RESSOURCES HUMAINES p.7

05

GESTION LOCATIVE p.10

06

PATRIMOINE p.14

07

ANALYSE FINANCIÈRE p.19

08

PERSPECTIVES p.21

S
O
M
M
A
I
R
E

ÉDITO DU PRÉSIDENT



” Cette dernière année de mandat pour les administrateurs de notre office aura permis des avancées significatives. Avec nos partenaires de la SAC Rhénalia, les plans stratégiques patrimoniaux et leur traduction en programme pluriannuels d’actions consolidés financièrement sont enfin établis et validés.

Les diagnostics thermiques de l’ensemble de nos logements ont ainsi permis de hiérarchiser les priorités des rénovations. Notre parc est ancien, les défis sont immenses, avec des budgets limités pour régler l’ensemble des problématiques.

Avec les administrateurs, la directrice, et l’ensemble des salariés, dont je souhaite relever l’engagement au quotidien, nous nous y sommes attelés de manière déterminée.

Des programmes neufs ont été réceptionnés ou sont lancés, des réhabilitations, rue de Huningue et rue de la Charité sont dans les tuyaux, et les études rue des œillets dans les anciens logements des cadres de l’ISL sont engagés. L’isolation thermique de la cité du stade suivra.

La carence locative est traitée, les impayés suivis, l’équipe technique à nouveau opérationnelle.

Afin d’assurer une continuité dans la gouvernance de notre office en 2026, j’avais souhaité fin 2025, après l’adoption des documents stratégiques précités, passer le relais à mon vice-président Jean-Paul Meyer tout en conservant la vice-présidence jusqu’en mars 2026.

Malheureusement mon mandat s’est terminé comme il avait commencé... avec le décès subit de mon ami Jean-Paul, deuxième président décédé en exercice après Jean-Marie Zoellé en 2020.

Je n’ai aucun doute que la nouvelle équipe à venir reprendra les rennes de notre office avec la même détermination qui nous a habité avec Jean-Marie et Jean-Paul, et je serai à leur côté si besoin.

Administrer cet office est une épreuve exigeante, un acte de foi au service des plus fragiles, dans une région où la demande excède l’offre... et où les exigences sont de plus en plus acérées.

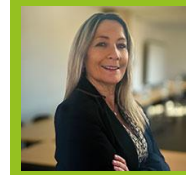
La taille de notre office est gage de proximité... mais aussi de fragilité par rapport aux géants du logement social. En ce sens l’aide de la SAC nous est précieuse.

Pour finir je voudrais vous adresser un grand merci de m’avoir donné l’occasion de me confronter à ce défi et que nous avons relevé ensemble dans un contexte très délicat.

Longue vie à Saint-Louis Habitat ! ”

- Philippe KNIBIELY, Président du Conseil d’Administration

ÉDITO DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE



” L’année 2025 a été une année structurante pour Saint-Louis Habitat. Elle a notamment été consacrée à l’élaboration de notre Plan Stratégique du Patrimoine, un outil essentiel qui nous permettra de planifier et de prioriser nos opérations de construction, de réhabilitation et d’entretien pour les dix années à venir.

Dans la continuité de la réorganisation de la Direction de la Gestion Locative engagée en 2024, afin de répondre à nos objectifs ambitieux en matière de réduction de la vacance et des impayés, nous avons également internaliser la mission Propreté. Cette décision traduit notre volonté de renforcer la proximité avec nos locataires, d’améliorer notre réactivité et de poursuivre l’amélioration de la qualité du service rendu.

Cette évolution a également été l’occasion de favoriser l’insertion professionnelle. Grâce à un partenariat étroit avec Ludo Services, les collaborateurs recrutés ont bénéficié d’un parcours d’accompagnement et de formation leur permettant d’acquérir les compétences nécessaires à l’exercice de leurs missions. Je tiens à remercier chaleureusement Ludo Services pour son engagement et sa contribution à cette réussite collective.

L’année 2025 a également été marquée par le départ de Philippe Knibiely de ses fonctions de Président. Son engagement constant au service des locataires et sa vision pour notre Office ont largement contribué au développement et à la qualité des actions menées par Saint-Louis Habitat. Je souhaite lui adresser mes plus sincères remerciements pour la confiance qu’il m’a accordée ainsi que pour son implication quotidienne au service de notre organisme.

À travers ces réalisations et ces évolutions, Saint-Louis Habitat poursuit sa mission avec détermination : offrir un habitat de qualité, répondre aux attentes de ses locataires et préparer l’avenir de son patrimoine au service du territoire. ”

- Catherine CLAYEUX, Directrice Générale

TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

1er juillet 2025

Inauguration : balançoire, terrain de boule et tables de pique-nique à la Cité du Stade



Septembre 2025

Nos agents de propreté mis à l'honneur dans L'Alsace



15 octobre 2025

Première pierre à Héisingue



1er janvier 2025

Signature du contrat de ville 2025 - 2030



15 juillet 2025

Réception de la rue Charles Péguy et Bearn



Octobre 2025

Soutien aux victimes du cancer – Octobre Rose

GOURVERNANCE DE L'OFFICE

Conseil d'Administration

17 administrateurs :
10 représentants de SLA,
4 socio-professionnels,
3 représentants des locataires

Président : Philippe KNIBIELY
Vice-Président : Jean-Paul MEYER

Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

6 administrateurs dont 1 représentant des locataires

Présidente : Françoise FERRANDEZ

Commission d'Appel d'Offres

Membres : Directeur Général et 3 administrateurs titulaires (+ 3 suppléants)

Présidente : Catherine CLAYEUX

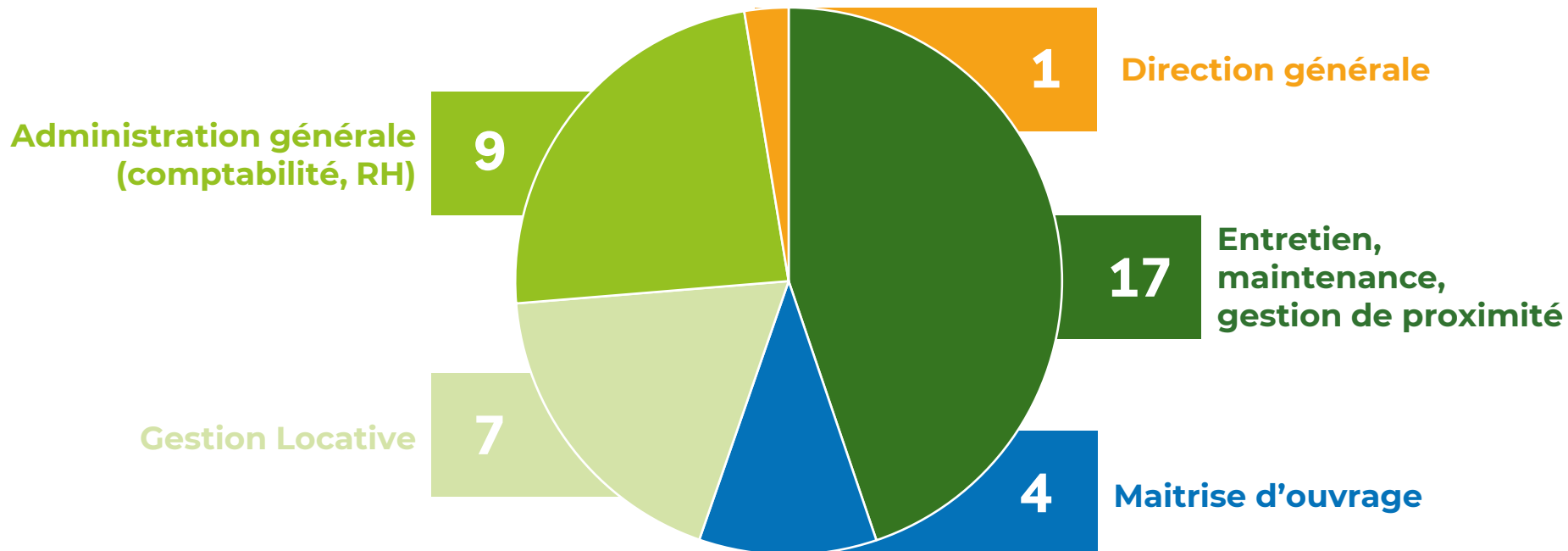
Conseil de Concertation Locative

Membres : Président et Directeur Général de l'office, administrateurs, représentants des locataires, 2 représentants par association siégeant à la CNL présente dans le patrimoine de SLH

RESSOURCES HUMAINES

38 collaborateurs

Répartition du personnel par métiers



53%



47%



20 femmes

18 hommes

48 ans d'âge moyen

4 cadres de direction

16 techniciens, agents de maîtrise

18 employés, ouvriers



régie

24%

9 personnes



immeubles

21%

8 personnes

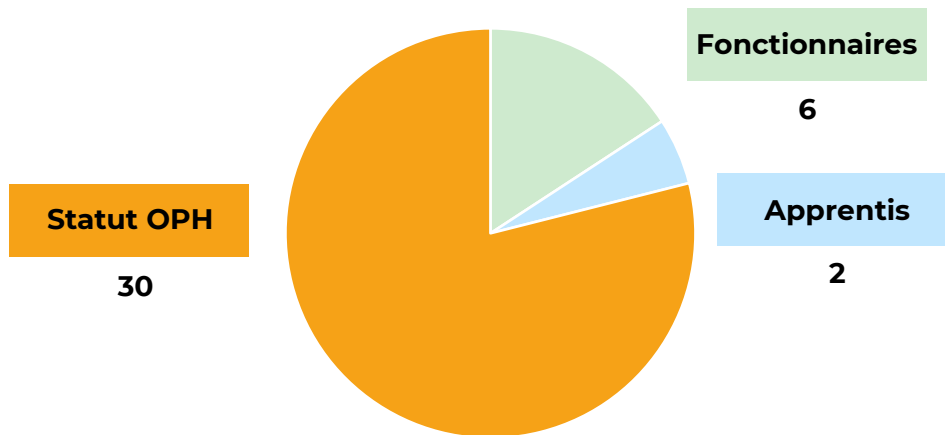


siège

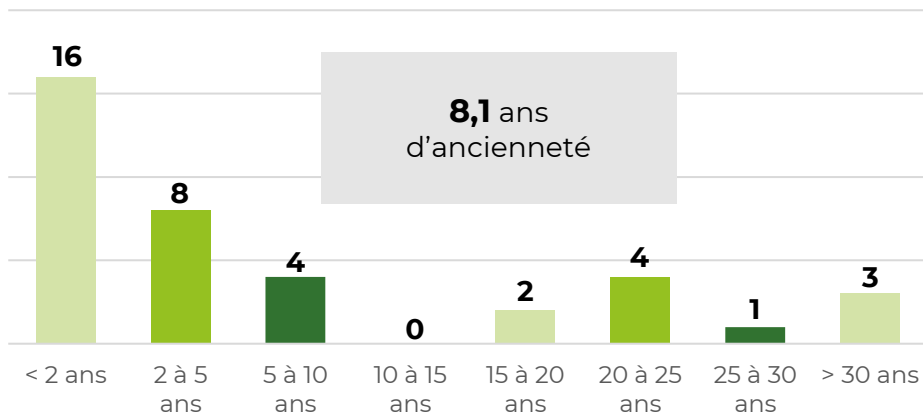
55%

21 personnes

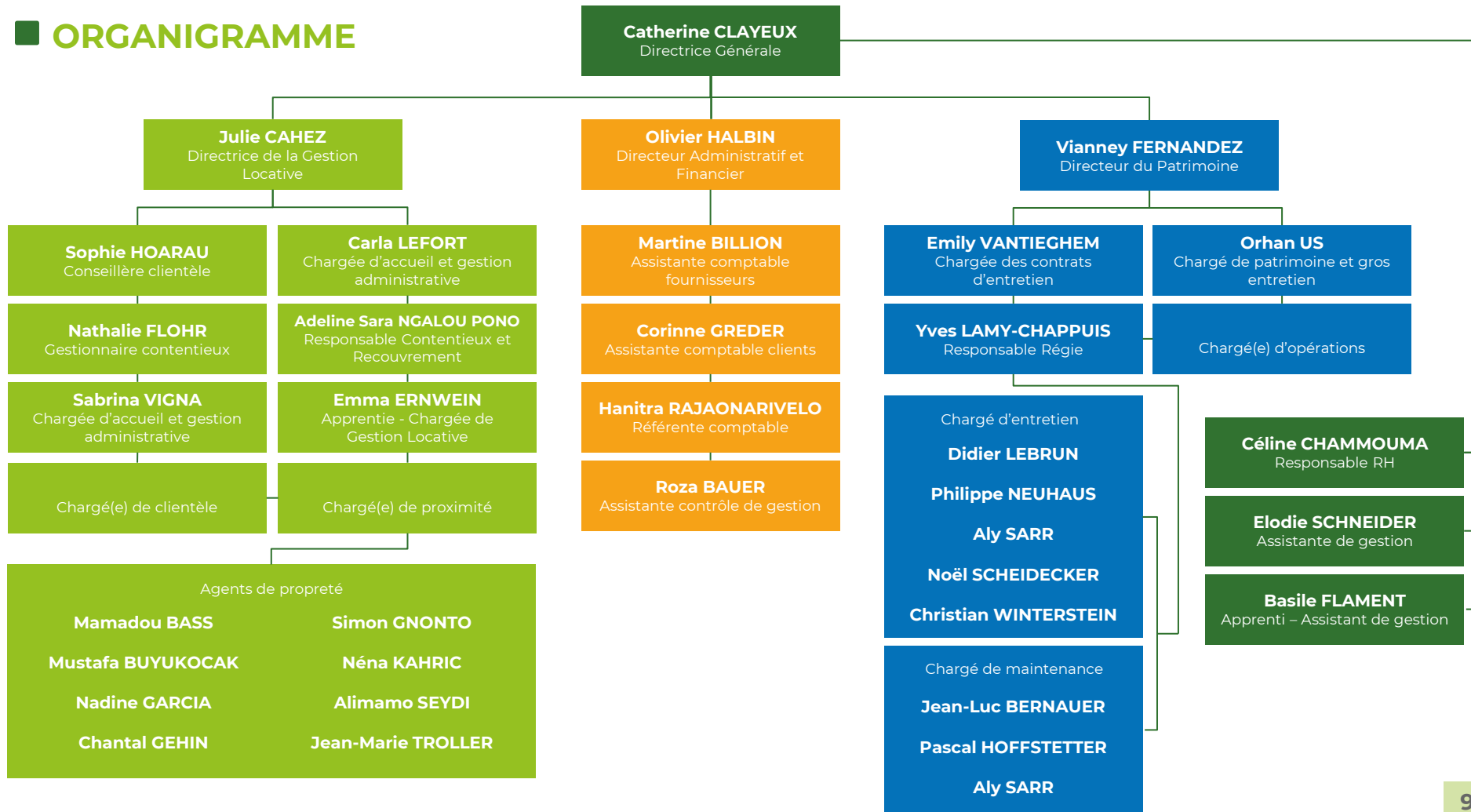
RÉPARTITION DU PERSONNEL PAR STATUT



RÉPARTITION DU PERSONNEL PAR ANCIENNETÉ



ORGANIGRAMME



GESTION LOCATIVE

■ Sollicitations

0,97% de logements vacants au 31.12.2025.

Entre **900** et **1 000** sollicitations de locataires par mois (60% téléphonique / 40% physique).

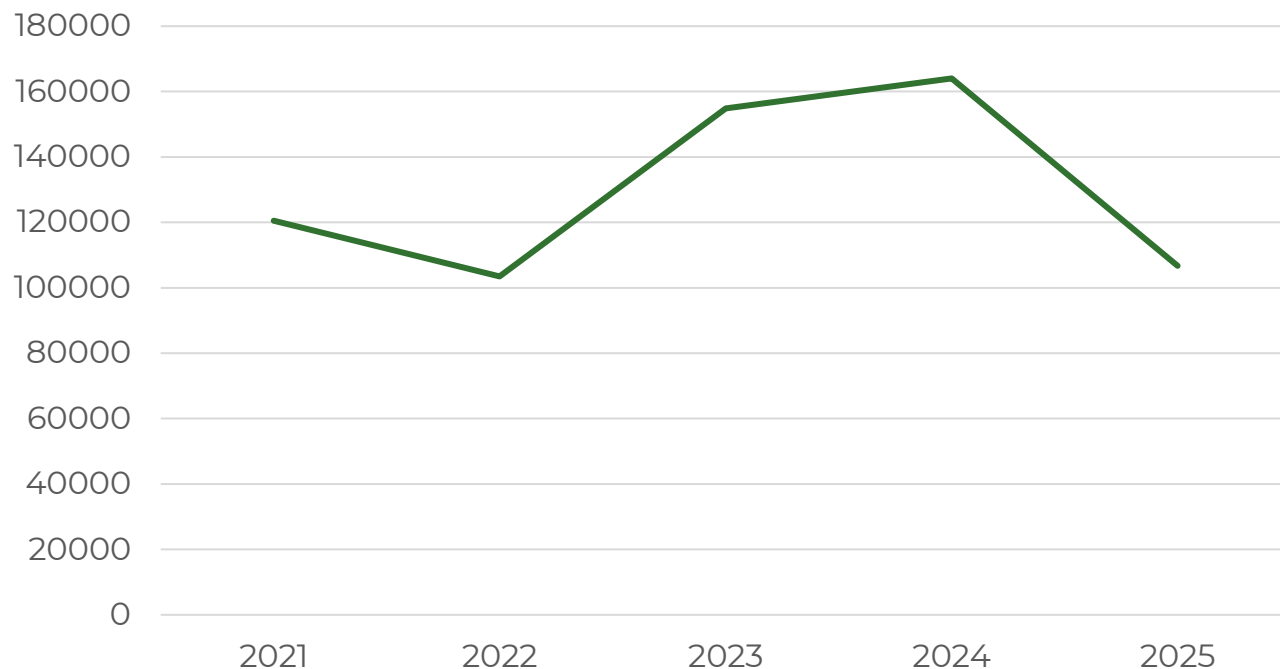
Fonctionnement de la CALEOL :

- **12** réunions au rythme d'une par mois ;
- **21** logements présentés en moyenne ;
- Réunion exclusivement en présentiel.

Pour l'année 2025 :

137 logements examinés en CALEOL ;
-18,9 % par rapport à 2024.

ÉVOLUTION DU COÛT DE LA VACANCE



GESTION LOCATIVE

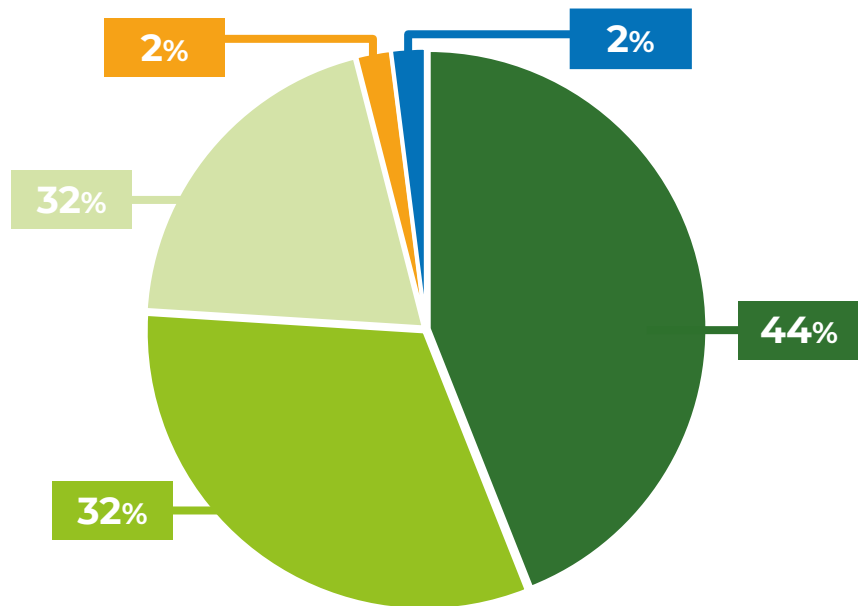
■ Attributions

105 logements attribués en CALEOL.

98 logements ont été attribués hors QPV (quartier de la Gare), dont 21 issus du premier quartile, ce qui représente 21,43%.

Le taux de rotation (nombre de logements résiliés / nombre de logements gérés par SLH) est de **6,86%**.

NIVEAU DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES



■ < 20 % ■ de 20% à 60% ■ de 60% à 100% ■ > 100 % ■ non calculé

SITUATION FAMILIALE DES MÉNAGES ATTRIBUTAIRES



30,5%



5,7%



31,4%



32,4%



0%

GESTION LOCATIVE

■ Suivis de procédures contentieuses

—
486 locataires présents en situation d'impayés.

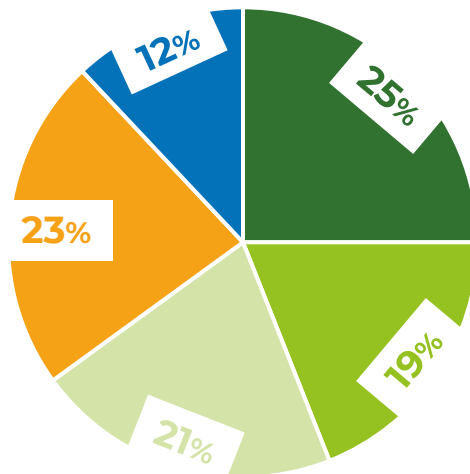
—
554 324 € d'impayés au niveau des locataires présents.

—
1140 € en moyenne d'impayés par locataires présents concernés.

—
923 813,78 € d'impayés laissés par des anciens locataires.

- **53** commandements de payer ;
- **19** assignations en résiliation de baux pour impayés ;
- **13** commandements de quitter les lieux ;
- **10** demandes de réquisitions de la force publique auprès du Sous-Préfet ;
- **5** expulsions avec concours de la force publique ;
- **3** reprises sans concours de la force publique (abandons du logement).

RÉPARTITION DES IMPAYÉS DES LOCATAIRES PRÉSENTS



- Inférieur ou égal à 1 mois
- 1 à 2 mois
- 3 à 11 mois
- 12 mois et plus
- Plus de 24 mois

ÉVOLUTION MONTANT DES IMPAYÉS

-
- | Catégorie | Pourcentage |
|-----------------|-------------|
| 0 à 3 mois | 25% |
| 3 à 6 mois | 19% |
| 6 à 12 mois | 21% |
| 12 à 24 mois | 23% |
| Plus de 24 mois | 12% |
- 0 à 3 mois
 - 3 à 6 mois
 - 6 à 12 mois
 - 12 à 24 mois
 - Plus de 24 mois

GESTION LOCATIVE

■ Données financières liées à l'activité locative

Recouvrement des loyers et charges :

7 177 730€ de loyers quittancés pour les logements conventionnés et non conventionnés.

2 123 310€ de charges locatives récupérées.

Supplément de Loyer Solidarité (SLS) :

39 604€ de Supplément de Loyer Solidarité.

97 ménages concernés par le SLS soit 6,27% des locataires.

34,50€ de SLS mensuel en moyenne.

Effet minorant du PLH qui introduit un dispositif dérogatoire (modulation du coefficient de dépassement et du zonage de référence) – objectif : préserver la mixité sociale.



ADMISSIONS EN NON-VALEUR 2024

PRP	8 687,17 €
CI	98 497,73 €
TOTAL	107 184,90 €

ADMISSIONS EN NON-VALEUR 2025

DCD	56 624,56 €
PRP	17 925,61 €
CI	66 547,66 €
TOTAL	141 097,83 €

PATRIMOINE

1545 logements

167 logements en QPV

22 pavillons

1523 appartements

52 PLAI

1375 PLUS

118 PLS

7 communes d'implantation

38% du parc construit dans les années 60

672 stationnements

Commune	Nombre de logements
Bartenheim	17
Blotzheim	24
Hésingue	8
Kembs	29
Saint-Louis	1443
Village-Neuf	24

Niveau de performance énergétique :

Etiquette énergie (consommation d'énergie primaire) :

A	0,2%	} 86,4%
B	24,5%	
C	35,3%	
D	26,4%	
E	9,8%	
F	3,7%	
G	0,1%	

Etiquette climat (quantité de gaz à effet de serre émise) :

A	31,2%	} 88%
B	10,4%	
C	26,8%	
D	19,6%	
E	8,2%	
F	3,7%	
G	0,1%	

Décennie de construction	Nombre de logements	Part
Années 1890	9	0,58%
Années 1920	24	1,55%
Années 1930	191	12,36%
Années 1950	306	19,81%
Années 1960	582	37,67%
Années 1970	106	6,86%
Années 1980	8	0,52%
Années 1990	179	11,59%
Années 2000	6	0,39%
Années 2010	98	6,34%
Années 2020	36	2,33%

CONSTRUIRE

Opérations engagées en 2025



Modélisation 3D de la construction prévue



État actuelle de la construction



Lancement des travaux pour la construction de 7 pavillons PLUS rue du Rohrbach à HESINGUE (livraison prévue à la fin du 3ème trimestre 2026) pour un montant total de 1 485 000 € HT.

RÉHABILITER

- Opérations engagées en 2025



Modélisation 3D de la rénovation prévue



Lancement des études de MOE pour la rénovation de 14 logements collectifs sis 3b, rue de la Charité à SAINT-LOUIS (lancement AO travaux fin 2026).

RÉHABILITER

Réhabilitation du patrimoine ancien

164 logements programmés sur les 5 prochaines années

1 opération de réhabilitation globale engagée en 2025

38 logements réhabilités d'ici 2026/2027

3013 k€ de travaux prévus

5 projets en cours (2025-2029)

164 logements réhabilités
8683 k€ de travaux prévus



Adresse	Nom	Année construction	Nombre logements	Etiquette actuelle	Etiquette visée	Montant prévisionnel travaux	Coût / logement
38, 40, 42, 44, rue de Huningue 68300 Saint-Louis	Résidence Ritter	1920	24	F	C	1 930 000 €	80 400 €
3b, rue de la Charité 68300 Saint-Louis	Résidence Charité	1970	14	G	A	1 083 000 €	77 400 €
1, 12, 13, 14, 15, 16, Cité du Stade 68300 Saint-Louis	Cité du Stade		40	F	C	1 800 000 €	45 000 €
7, 8, 9, 10, 11, Cité du Stade 68300 Saint-Louis	Cité du Stade		42	E	C	1 890 000 €	45 000 €
2, 3, 4, 5, 6, Cité du Stade 68300 Saint-Louis	Cité du Stade		44	E	C	1 980 000 €	45 000 €
			164			8 683 000 €	52 950 €

■ ENTRETENIR

■ Maintenance et entretien courant

- Gros entretien non identifié : 92 700 €
- Gros entretien PSP : 21 200 €
- Remplacement des barrières de parking de la Cité du Stade

■ Attribution des contrats d'entretien et d'achat d'énergie

- Attribution du marché d'exploitation des installations collectives de chauffage et de production d'Eau Chaude Sanitaire à l'entreprise RCUE ;
- Fourniture et acheminement d'énergie électrique pour les parties communes sur le secteur de la ville de SAINT-LOUIS à l'entreprise PRIMEO ;
- Fourniture et acheminement d'énergie électrique pour les parties communes sur le secteur de Saint-Louis Agglomération à l'entreprise TOTAL DIRECT ENERGIE.

ANALYSE FINANCIÈRE

■ Exploitation 2025

Résultat comptable

317 k€

2024: 4 k€

Capacité d'autofinancement

2 910 k€

2024: 2 543 k€ ▲ +14 %

Autofinancement net HLM

1 843 k€

2024: 1 504 k€ ▲ +22 %

Performance économique

L'exercice 2025 se caractérise par une amélioration de la performance économique de l'Office. Les produits progressent de 118 k€ (+1,1 %), principalement sous l'effet de la hausse des loyers et de la réduction de la vacance locative (-51 k€). Les impayés poursuivent également leur baisse, avec un coût ramené à 260 k€ contre 297 k€ en 2024, confirmant l'efficacité des actions de recouvrement engagées. Parallèlement, les charges globales reculent de 195 k€ (-1,8 %), malgré l'augmentation de certains postes comme les assurances. Cette évolution favorable résulte principalement de la diminution des charges financières (-104 k€), liée à la baisse du taux du Livret A auquel demeure indexée 80% de la dette. Les produits exceptionnels sont en retrait, notamment en raison d'un niveau de dégrèvements de taxe foncière inférieur à l'exercice 2024. Le résultat comptable atteint 317 k€, contre 4 k€ en 2024, traduisant le renforcement des équilibres financiers et de la capacité d'autofinancement de l'Office.

Poste	2024	2025	▲
Total charges	11 105 k€	10 910 k€	▼ 1,8%
Exploitation	9 508 k€	9 470 k€	▼ 0,4%
Financières	1 360 k€	1 256 k€	▼ 7,6%
Exceptionnelles	237 k€	184 k€	▼ 22,4%
Total produits	11 109 k€	11 227 k€	▲ 1,1%
Exploitation	10 248 k€	10 613 k€	▲ 3,6%
Financières	101 k€	129 k€	▲ 28,3%
Exceptionnelles	760 k€	485 k€	▼ 36,1%
Résultat net	4 k€	317 k€	x82

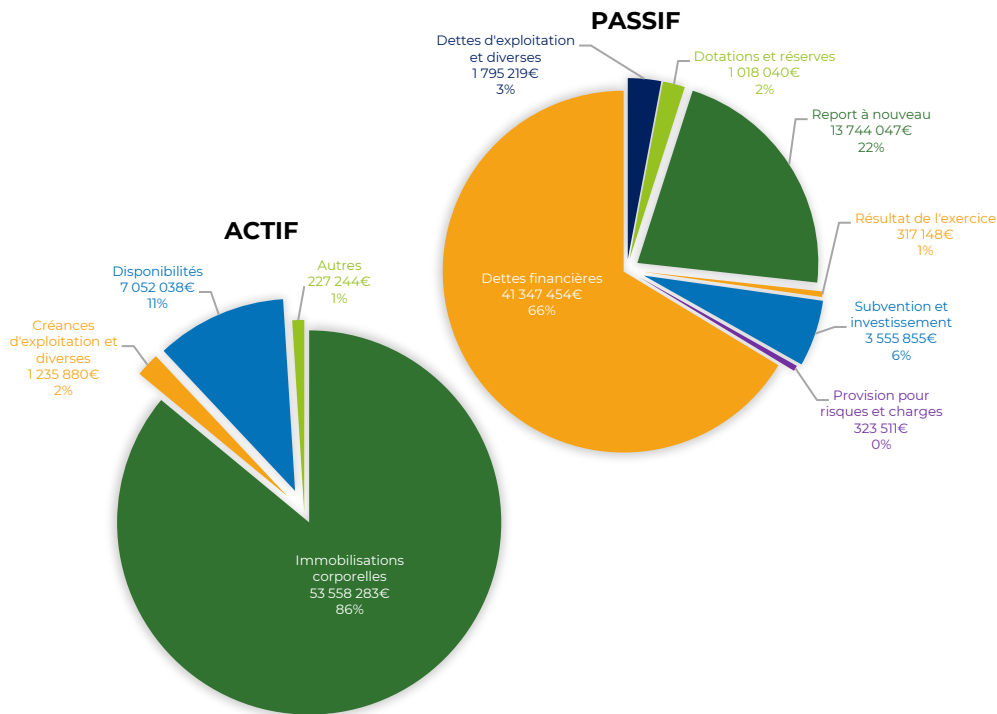
Résultat 2025

317 148 €

3859 € en 2024

Bilan 2025

BILAN SIMPLIFIÉ					
	2024	2025		2024	2025
ACTIF	62 916 572	62 101 274	PASSIF	62 916 572	62 101 274
ACTIF IMMOBILISÉ	55 370 104	53 586 111	CAPITAUX PROPRES	18 423 081	18 635 090
FINANCIÈRES	12 645	12 814	DOTATIONS ET RÉSERVES	1 018 040	1 018 040
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	55 342 445	53 558 283	REPORT À NOUVEAU	13 740 188	13 744 047
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	15 015	15 015	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 859	3 17 148
			SUBVENTION D'INVESTISSEMENT	3 660 994	3 555 855
			PROV RISQUES ET CHARGES	328 448	323 511
ACTIF CIRCULANT	7 546 468	8 515 162	DETTES	44 165 043	43 142 673
STOCKS ET EN-COURS	0	4 672			
CRÉANCES D'EXPLOITATION	1 580 888	1 125 177	DETTES FINANCIÈRES	42 591 281	41 347 454
CRÉANCES DIVERSES	51 327	106 031	DETTES D'EXPLOITATION	1 410 420	1 534 259
DISPONIBILITÉS	5 837 810	7 052 038	DETTES DIVERSES	163 342	260 960
AUTRES	76 443	227 244	AUTRES		



Fonds de roulement 2025

6 221 k€

2024 : 5 519 k€ ▲ + 702 k€

Trésorerie nette

7 052 k€

8,4 mois de loyer

Annuités / loyers

30.4 %

2 323 k€ (capital + intérêts)

Encours de la dette

40,1 M€

2024 : 41,2 M€ ▼ - 1,1 M€

Solidité financière renforcée

La structure financière se renforce en 2025, avec une trésorerie nette portée à 7,1 M€, un Fonds de roulement en progression à 6,2 M€. Cette amélioration résulte de la hausse de la CAF et du niveau d'investissements réalisé inférieur aux prévisions, contribuant au maintien d'équilibres financiers solides. Les indicateurs de soutenabilité demeurent favorables et permettent d'envisager la poursuite des investissements programmés par le PSP.



Le bilan de l'année 2025 se conclut par le constat d'une réelle dynamique de projets dans de multiples domaines et de perspectives de développement nombreuses, qui, au regard de la conjoncture et des signes perceptibles de son évolution, se révèlent être de véritables défis :

- Assurer la continuité des activités de l'office ;
- Maintenir et/ou parfaire la qualité des prestations rendues ;
- Garantir et faciliter l'accès à un logement social ;
- Poursuivre et faire aboutir les opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation lancées ;
- Continuer à entretenir le patrimoine existant ;
- Intégrer et respecter les exigences réglementaires ;
- Veiller aux équilibres budgétaires et à la pérennité du modèle économique de l'office ;
- Répondre aux besoins du territoire.

La proximité, la solidarité, le pragmatisme, qui sont la marque de fabrique de Saint-Louis Habitat, seront ses atouts les plus solides pour relever ces challenges.

Office Public de l'Habitat de Saint-Louis Agglomération

5 rue Concorde - BP 40022
68301 SAINT-LOUIS Cedex

Tél. : 03 89 67 96 67
Mail : contact@stlouishabitat.fr

<http://www.saint-louis-habitat.fr>



membre de

