

2025



RAPPORT ANNUEL



SED32

HABITAT COOPÉRATIF
STRASBOURGEOIS



Jacques CREPIN
Président



Michel CIESLA
Directeur Général

Le rapport d'activité est toujours un temps privilégié. Il nous offre l'occasion de revenir sur les actions qui ont marqué l'année 2025 et sur l'étape décisive franchie le 10 avril dernier, lorsque l'Assemblée Générale de Sedes Habitat a validé son adossement à Batigère Habitat.

Pour rappel, Sedes Habitat, l'une des plus anciennes coopératives de France, possède un patrimoine remarquable, notamment au cœur des faubourgs typiques de Strasbourg. Ce rapprochement constitue une opportunité stratégique majeure pour Batigère Habitat, en renforçant sa présence en Alsace et plus particulièrement à Strasbourg et au sein de l'Eurométropole. Pour Sedes Habitat, cette décision marque un tournant. Elle ouvre un nouveau chapitre, porteur de perspectives et de développement, dans un environnement économique, réglementaire et patrimonial en constante évolution. Cet adossement représente une réelle opportunité de consolider et de pérenniser ses activités.

Ce rapprochement incarne, pour nos deux entités, une aventure à la fois humaine et stratégique, portée par une vision partagée : mieux répondre aux attentes des habitants et renforcer durablement notre ancrage territorial.

Désormais installées aux côtés des collaboratrices et collaborateurs de Batigère Habitat à Strasbourg, les équipes de Sedes Habitat poursuivent leur engagement au service des habitants. Vous le constaterez dans ce rapport, de nombreuses actions ont également été menées pour accompagner les équipes vers davantage de process, de digitalisation et d'efficience, au service d'une performance responsable et durable.

Michel CIESLA

05

Chiffres clés

Sedes Habitat
en quelques chiffres

06

Le Groupe Batigère

Présentation de l'organisation
et des activités complémentaires

08

Imaginer, accompagner et agir pour les locataires

En faisant évoluer ses pratiques pour mieux
répondre aux attentes des locataires

10

Innover, digitaliser et sécuriser nos services

En formalisant et en sécurisant ses process
pour améliorer la maîtrise de son activité

12

Construire, réhabiliter et soutenir les parcours résidentiels au cœur des territoires

En développant et entretenant son patrimoine pour
répondre durablement aux besoins du territoire

14

Créer, impulser et faire vivre des initiatives solidaires

En portant des actions qui donnent
du sens au quotidien

16

Engager, mobiliser et valoriser les équipes

En accompagnant et en modernisant ses
pratiques internes

Sedes Habitat

en quelques chiffres

6,9 M€ de chiffre d'affaires

9,7 % d'autofinancement

1916 logements

LA GESTION LOCATIVE

3,05 % de vacance
en exploitation au 31.12

45 logements attribués

98,4 % de recouvrement

LES RESSOURCES HUMAINES

13 salariés

38,5 % femmes

61,5 % hommes

5 489 € investis dans la
formation des équipes

54 % des salariés ont suivi
une formation

LE PARC IMMOBILIER

452 158 € H.T.

investis sur le parc

95 logements réhabilités

50 logements neufs livrés

2,17 M€ investis en construction
neuve



Cité Jardin du Stockfeld - Strasbourg

Le Groupe Batigère s'appuie sur la complémentarité de ses activités pour accompagner, avec maîtrise et cohérence, l'évolution des territoires et répondre durablement aux besoins des habitants. Dans un contexte immobilier et économique durablement contraint, il a poursuivi en 2025 la consolidation de son modèle et le déploiement de sa stratégie, en mobilisant sa capacité d'adaptation et son engagement de long terme.

L'année 2025 a marqué une étape structurante avec le lancement du projet d'entreprise "Impulsions 2030", qui fédère l'ensemble des entités du Groupe autour d'activités diversifiées : logement locatif social, logement locatif intermédiaire, logement accompagné, accompagnement social et services immobiliers, et d'une organisation territoriale renforcée. Présenté à l'occasion des 40 ans de Batigère à l'ensemble des collaborateurs, ce projet porte une lecture territoriale ambitieuse et une dynamique collective renouvelée.

Sur le périmètre du logement social, le Groupe a renforcé son ancrage territorial avec l'adossement de la coopérative SEDES et l'intégration de l'ESH SAHLMAS au sein de sa Société de Coordination, Batigère tout en poursuivant la spécialisation de ses filiales. Pour le logement intermédiaire, Livie a maintenu un rythme soutenu de livraisons et engagé les travaux préparatoires à une évolution de son organisation destinée à accompagner une trajectoire de développement renforcée.

Les services immobiliers ont connu une dynamique de reprise, portée par le rebond des activités de construction et la croissance continue de l'administration de biens dans plusieurs régions. Parallèlement, le domaine logement accompagné et accompagnement social a poursuivi son développement avec une progression significative de son parc et la consolidation de ses activités, notamment dans les résidences gérées et les solutions dédiées aux seniors.

À travers ces évolutions, le Groupe Batigère a également renforcé ses partenariats stratégiques, notamment avec le Groupe Midi Habitat et Patrimoine SA Languedocienne affirmant ainsi son engagement en faveur de réponses territoriales toujours plus structurantes. Fidèle à sa vocation d'acteur engagé, le Groupe réaffirme son ambition : **de l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété, apporter à la population une diversité de solutions de logement abordable et de qualité.**

DES ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

Le Groupe Batigère a structuré son organisation autour de plusieurs domaines d'expertise afin de répondre aux enjeux des politiques territoriales de l'habitat :

Logement Locatif Social, Intermédiaire et Accession Sociale à la Propriété

Il réunit une offre de logements à loyers maîtrisés permettant à des publics aux profils variés - des ménages modestes aux classes moyennes - d'accéder à un logement digne et de qualité tout en agissant en faveur de la mixité sociale, des parcours résidentiels et du développement équilibré et durable des territoires.

Logement Accompagné et Accompagnement Social

Il agit en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics les plus fragiles en alliant expertise immobilière et dynamique associative.

Services Immobiliers

Il développe une offre plurielle : administration de biens, construction de maisons individuelles, promotion immobilière, aménagement foncier.

L'écosystème du Groupe Batigère s'appuie également sur l'expertise de ses GIE dédiés et sur une Société de Coordination. Grâce à la solidité de son modèle, à la complémentarité de ses métiers et à l'engagement de ses équipes, le Groupe continue d'innover pour offrir une réponse globale, lisible et cohérente aux besoins des territoires et des populations.

L'année 2026 marquera une nouvelle étape structurante : soutenu par une stratégie claire, une vision affirmée, une organisation solide et un collectif mobilisé, le Groupe poursuivra son évolution afin de renforcer l'impact, la cohérence et la lisibilité de son action sur l'ensemble des territoires.



Logement Locatif Social et Intermédiaire



Logement Accompagné et Accompagnement Social



Services Immobiliers



Moyens mutualisés au service des domaines d'expertise



Fondation



SAC



Association



Institut de formation



Partenaires stratégiques



Imaginer, accompagner et agir pour les locataires



Accueillir les locataires

À compter du 14 avril, **les équipes de Sedes Habitat** ont intégré les locaux de la Direction Territoriale Alsace de Batigère Habitat. Cette installation a permis de mettre en place, dans des délais rapides, **un accueil physique dédié aux locataires**. Une phase de transition a été organisée afin de garantir une continuité de service. Durant cette période, les chargés de secteur ont pris le relais sur les réponses aux appels téléphoniques, assurant ainsi le maintien d'un contact direct et réactif avec les locataires. Ce dispositif est resté en place jusqu'à fin 2025, afin de préparer les outils et l'organisation en vue d'une intégration au Centre de Relation Client.

Zoom sur le Centre de Relation Client



Le Centre de Relation Client est un dispositif interne : il s'agit d'une plateforme téléphonique dédiée, capable de traiter les demandes classiques (renseignements, suivis de dossiers, signalements) et d'apporter un premier niveau de réponse structuré. Lorsque la situation l'exige, il oriente l'appel vers le service compétent, garantissant ainsi une prise en charge adaptée et un traitement efficace des demandes.



Tour Elithis Danube
Accueil DT Alsace - Strasbourg

Optimiser et renforcer la qualité de fonctionnement des résidences

L'**Ingénierie Sociale et Urbaine (ISU)** de l'**association AMLI** a été mandatée pour réaliser des diagnostics sur :

- > **La résidence des Arts à Strasbourg**, dont 122 logements sur 186 sont loués aux associations Coallia et Diaconat de Mulhouse. En partenariat avec ces associations, l'ISU a permis d'établir un rapport sur l'occupation, le fonctionnement et les perspectives à venir de la résidence ; un état des lieux du bâti a aussi été réalisé.
- > **La Cité Clainchard à Strasbourg**, composée de 152 logements dont 88 sont voués à démolition. En amont des travaux de réhabilitation structurelle et énergétique qui seront lancés en 2026, le diagnostic mené par l'ISU a permis d'analyser les usages et les fragilités du site afin de garantir l'adéquation du projet aux attentes des locataires.

Les résultats de ces études ont permis la **mise en place d'un plan d'action** dont le but est d'optimiser la gestion et de renforcer la qualité de fonctionnement global de ces sites.



Innover, digitaliser et sécuriser nos services

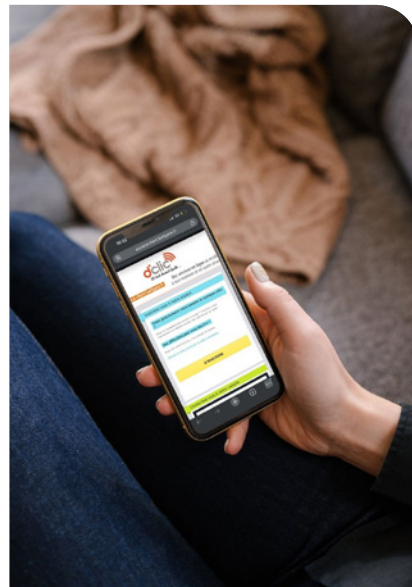


Innover, digitaliser et sécuriser la performance opérationnelle

Afin de préparer le démarrage de l'exercice 2026 sur le système informatique de **Batigère**, des études préalables et de nombreux travaux ont été engagés dès le mois de juin avec la mise en place de comités projets hebdomadaires.

Ces travaux avaient plusieurs objectifs majeurs :

- > **Assurer le quittance des locataires Sedes Habitat** via des outils innovants et internalisés par le **Groupe Batigère** : prélèvement automatique, virement bancaire via l'espace client en ligne « d'clic »...
- > **Produire un Plan Stratégique de Patrimoine** afin de disposer d'une vision à court et moyen termes des investissements à venir sur le parc.
- > **Construire les budgets de fonctionnement** et d'entretiens courants, en tenant compte des visites du patrimoine réalisées au préalable.



Sécuriser les process digitaux liés à la gestion locative

En 2025, pour les équipes informatiques, la priorité a été de mettre en place un pont numérique entre les systèmes informatiques des deux structures, afin de garantir une continuité d'activité immédiate pour les équipes après le déménagement.

Un audit complet a également été mené pour dresser un état des lieux précis des outils, des logiciels utilisés et du niveau de cybersécurité.

Parallèlement, un important travail d'extraction et de consolidation des données a été réalisé, permettant une exploitation optimale du parc de logements, de la gestion clients et, plus largement, de l'ensemble des activités de la société.



**Construire, réhabiliter et soutenir les parcours résidentiels
au cœur des territoires**





Rénovation Thermique de 95 logements
Strasbourg - LDA Architectes

Réhabiliter pour allier confort, performance énergétique et biodiversité

Sedes Habitat a réhabilité la résidence Forêt Noire 2 à Strasbourg, un immeuble d'habitation de 1954 comprenant 95 logements sociaux labellisé BBC Rénovation. Les travaux ont porté sur la modernisation du système de chauffage collectif (deux chaudières gaz à condensation) permettant d'**élever l'étiquette énergétique du bâtiment à B après travaux**. Les façades ont été rénovées et les parties communes réaménagées : entrées requalifiées, circulation repensée et espaces verts restructurés. Le cœur d'îlot a été transformé avec : un nouveau bâti bas, des toitures et murs végétalisés, des plantations locales et fruitières, et des refuges pour la biodiversité. Les intérieurs ont également été remis à neuf, avec notamment la rénovation des ascenseurs. **Cette réhabilitation allie confort, sécurité et respect de l'environnement.**

Développer un ensemble résidentiel pour répondre aux besoins du territoire



Construction de 18 logements sociaux – Souffelweyersheim
Antonelli & Herry Architectes

Sedes Habitat a livré en 2025, 18 nouveaux logements sur la commune de Souffelweyersheim, répartis sur 2 bâtiments avec 2 logements par niveau. Cette résidence offre des logements traversants avec jardins privatifs au rez-de-chaussée et terrasses à l'étage. Le projet met l'accent sur un confort d'usage et thermique : isolation renforcée, baies vitrées orientées Sud, panneaux photovoltaïques, chauffage individuel gaz à haut rendement et ventilation performante. **La mixité sociale et typologique de l'ensemble immobilier avec 12 T3 en PLS et 6 PLAI (4 T2 et 2 T3), permet de répondre aux besoins du territoire.**

Construire moderne et confortable

Livré fin 2025, **un nouvel ensemble immobilier acquis en VEFA par Sedes Habitat a vu le jour à Geispolsheim**. Située à 12 km au sud de Strasbourg, cette résidence moderne et confortable propose 32 logements, du T2 au T5, chacun doté d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin. Les locataires bénéficient également d'un jardin partagé, d'un stationnement aérien et **d'équipements performants : chaudière collective gaz, production d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur et panneaux photovoltaïques assurant l'autoconsommation pour les parties communes.**



32 logements construits en VEFA – Geispolsheim
TEMA architecture

Créer, impulser et faire vivre des initiatives solidaires



Impulser sur notre usage du numérique

À l'occasion de la **Semaine de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT)**, la Direction des Ressources Humaines a organisé une conférence sur la « Détox Digitale ». Les collaboratrices et collaborateurs de **Sedes Habitat** ont ainsi bénéficié d'un **éclairage concret sur les ressorts de l'hyperconnexion et ses répercussions sur l'attention et la charge mentale**.

À travers des exemples parlants et des outils d'auto-évaluation, la démarche cherchait à faire prendre conscience de ses propres habitudes numériques, avant de repartir avec des **pratiques simples et directement actionnables pour retrouver un usage plus équilibré** des écrans au quotidien.



Faire vivre la solidarité et lutter contre la sédentarité

Les salariés de **Sedes Habitat** se mobilisent à travers « **Batimouv** », un dispositif qui encourage la marche au quotidien pour prévenir les effets de la sédentarité au travail. Grâce à une application de décompte de pas, chaque collaboratrice et collaborateur est incité à bouger davantage, avec des lots à remporter plusieurs fois dans l'année pour valoriser cet engagement.

En parallèle, deux défis solidaires, menés en partenariat avec la **Fondation Batigère**, transforment les pas réalisés en dons. En 2025, **8 000 €** ont ainsi été reversés aux « **Blouses Roses** », qui soutient les enfants hospitalisés et les personnes âgées en EHPAD, et **8 000 €** à « **7 Sommets contre la maladie** », permettant à des enfants ayant un parent atteint de cancer de réaliser leurs rêves et de vivre des expériences uniques.



En octobre, les équipes du **Réseau Batigère** ont marché pour l'**Association ELA** avec cœur et conviction. Lors de la marche solidaire, les collaboratrices et collaborateurs de **Sedes Habitat** se sont mobilisés pour soutenir cette association qui lutte contre les leucodystrophies et accompagne les familles des enfants touchés par la maladie. Un engagement commun pour soutenir la recherche et faire grandir l'espoir.



Engager, mobiliser et valoriser les équipes



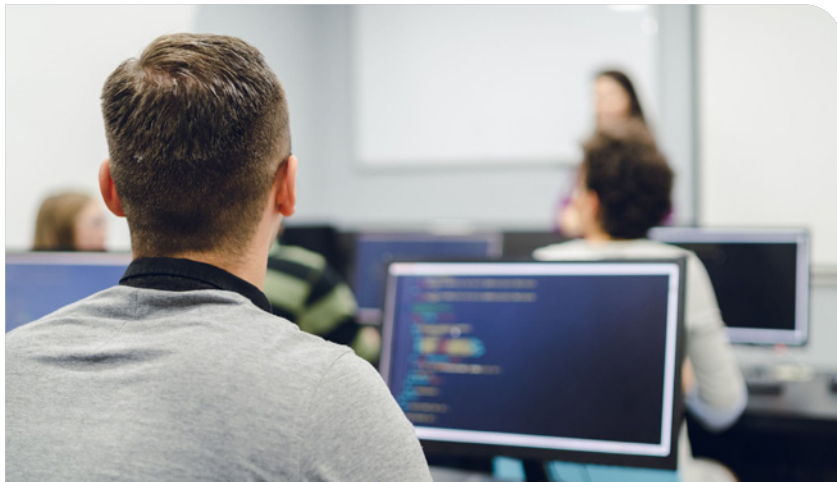
Accompagner l'intégration des équipes dans le cadre de l'adossement

L'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de **Sedes Habitat** a été reçu par les équipes des Ressources Humaines de Proximité. Ces rencontres avaient pour objectif premier d'établir un dialogue, d'écouter leurs questions relatives à l'adossement et d'y apporter des réponses claires.

Dans un second temps, ces échanges ont permis d'analyser leurs missions,

leurs compétences et leurs appétences, afin de préparer au mieux l'adaptation de l'organisation au modèle du **Groupe Batigère**. Ils ont également servi à identifier d'éventuels besoins d'accompagnement ou d'évolution. **Cette démarche visait à sécuriser leur intégration et à la conduire dans un cadre rassurant et constructif.**

Former pour une utilisation optimale des nouveaux outils



Afin de **s'approprier les outils internes du système informatique de Batigère et d'être pleinement opérationnelles pour l'exercice 2026**, les équipes de **Sedes Habitat** ont été invitées, au cours du second semestre 2025, à participer à plusieurs journées de formation. Ces sessions ont porté sur les logiciels dédiés à la gestion locative — utilisation de l'intranet client, saisie et traitement des réclamations, élaboration des bons travaux et des bons de commande — ainsi que sur la gestion du patrimoine. À ce titre, des heures spécifiques ont été consacrées à la prise en main de l'ergonomie et de la navigation de l'outil IMMOWARE.

Zoom sur l'outil IMMOWARE

Cet outil est une plateforme logicielle permettant aux sociétés immobilières **d'effectuer une gestion complète de leurs biens**. Elle permet de centraliser données et indicateurs immobiliers, d'automatiser de nombreuses tâches rébarbatives afin de libérer du temps et permettre une meilleure réactivité face aux demandes des clients.



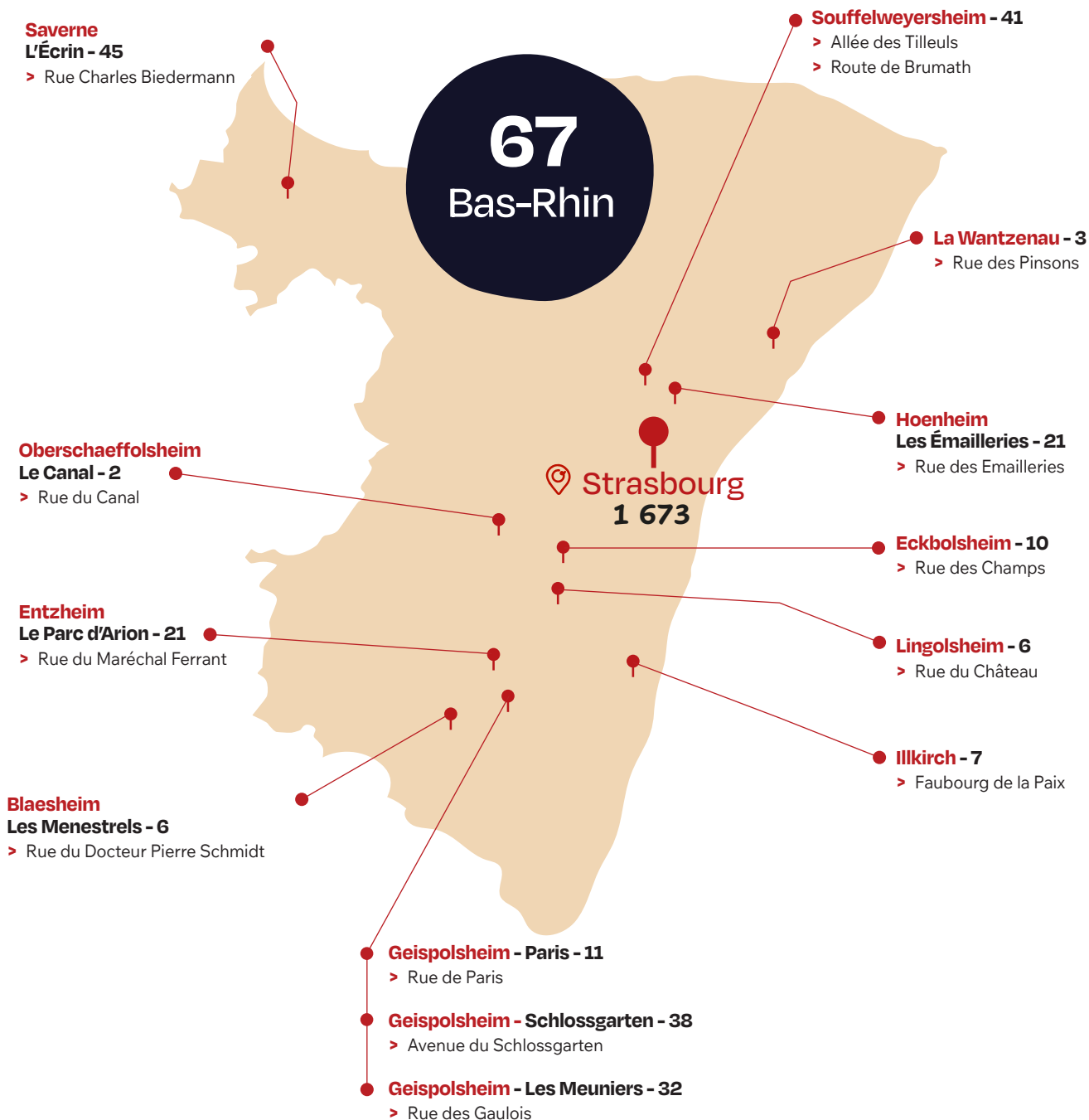
Mobiliser les équipes en réalisant des événements de cohésion

En juin, les collaborateurs et collaboratrices de **Sedes Habitat** ont été invitées à célébrer un moment fort de l'histoire de **Batigère** : les **40** ans du Groupe. À cette occasion, ils étaient réunis aux Arènes de Metz avec **2 300** collaborateurs du **Groupe Batigère**. En juillet, ils ont participé à une journée de cohésion au côté des équipes alsaciennes de **Batigère Habitat** au célèbre parc d'attractions Europa Park. Une belle opportunité de renforcer les liens et de mieux connaître celles et ceux avec qui ils partagent désormais un nouvel environnement de travail.

En décembre, ils ont retrouvé leurs collègues de **Strasbourg** et de **Mulhouse** pour un repas festif et convivial, clôturant ensemble l'année dans une ambiance chaleureuse.



Carte Patrimoine



Légende

Ville - Nombre de logements

> Adresse

Direction Territoriale Alsace

> 14 rue Edmond Michelet
Strasbourg

Strasbourg

POTERIE

Résidence Colette - 76

- > Rue Madame Tussaud

Les Poteries - Carpe Diem - 19

- > Rue Salluste

GARE

Boulevard de Lyon - 254 Katholischer Bahnhof

- > Rue de Saales
- > Rue d'Urmatt
- > Boulevard de Lyon

Résidence des Arts - 186

- > Rue du Hohwald

NEUHOF

Cité Clainchard

- > Rue Jean Moulin
- > Rue Raoul Clainchard

POTERIE
95

GARE
440

VAUBAN
378

NEUDORF

NEUHOF
152

STOCKFELD
608

VAUBAN

Cité Spach I - 120

- > Rue Edel
- > Cité Spach
- > Rue de Flandre

Fôret Noire I - 163

- > Rue Louvain
- > Rue de Liège
- > Rue Pestalozzi
- > Avenue de la Forêt Noire

Fôret Noire II - 95

- > Avenue de la Forêt Noire

STOCKFELD III - 9

- > Rue Lichtenberg
- > Rue de la Lisière

STOCKFELD IV - 4

- > Rue Kampmann
- > Rue du Stockfeld

STOCKFELD V - 9

- > Rue Welsch

STOCKFELD VI - 19

- > Rue André Marie Talvas

STOCKFELD I - 459

- > Allée David Goldschmidt
- > Rue de la Breitlach
- > Rue du Coucou
- > Rue de Lichtenberg
- > Rue des Grives
- > Rue du Stockfeld
- > Place des Colombes
- > Rue du Rossignol
- > Rue Anguleuse
- > Rue des Serins

STOCKFELD II - 108

- > Rue Kirrmann
- > Rue Welsch
- > Rue du Rossignol

LOGEMENTS THÉMATIQUES PAR ASSOCIATION - STRASBOURG

Accueil Sans Frontières 67 - 1

Caritas Alsace - 12

Coallia - 100

Foyer de l'Adolescent - 52

Foyer Notre Dame - 6

France Horizon - 1

Horizon Amitié - 1

Le Relais - 1

L'Étage - 1

Solidarité Adultes et Familles - 5

Solidarité Femmes 67 - 14

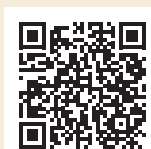
SOS Femme Solidarité - 2



Tour Elithis
14 rue Edmond Michelet
BP 30234
67089 STRASBOURG CEDEX
Tél. : 03 87 71 11 11
sedeshabitat.fr



en réseau avec **Batigere**



À consulter en version digitale