



L'attention au **cœur** de nos actions



S O M M A I R E

Chiffres clés	p 04
Faits marquants	p 06
01 Une organisation du travail adaptée	p 08
02 Expérience locataire	p 12
03 Un patrimoine durable	p 18
04 Un Office responsable	p 26
05 Un management volontaire	p 30
06 Finances	p 36

Rapport d'activité 2020

Directeur de la publication :
Damien Vanoverschelde

Rédacteur en chef : Guillaume Seigne
Rédaction : Karine Pelletier
Conception graphique : Julien Novotny

Crédits photos :
Hauts-de-Seine Habitat hors
mention, A. Bommart, IP3 PRESS-
C. Bertolin, Gettyimages - 123RF

Impression :

BBI Imprimerie
sur papier 100 % recyclable

La Direction générale remercie
chaleureusement tous les
collaborateurs ayant contribué
à ce rapport d'activité.

HAUTS-DE-SEINE HABITAT - OPH

45, rue Paul Vaillant Couturier
92300 Levallois-Perret
Tél. 01 47 57 31 77
www.hautsdeSeinehabitat.fr



Edito



CHRISTIAN DUPUY
Président
de Hauts-de-Seine Habitat



DAMIEN VANOVERSCHELDE
Directeur général

Hauts-de-Seine Habitat en tant qu'acteur public local a su montrer toute son utilité sociale face à la pandémie que nous avons traversée. Notre mobilisation et notre engagement ont permis d'assurer les missions essentielles envers nos locataires, nos partenaires et les Villes.

Il convient de remercier l'ensemble de nos collaborateurs qui sont restés en première ligne et d'honorer ceux qui nous ont quittés. C'est aussi avec tristesse et gravité que nous avons appris le décès brutal de Patrick Devedjian, président du Conseil départemental. Homme politique engagé, il soutenait avec bienveillance notre Office et savait pouvoir compter sur les compétences de nos équipes.

En 2020, dans ce contexte inédit, tous les moyens ont été mis en œuvre par notre Office pour soutenir, écouter et accompagner nos locataires, nos résidents seniors ainsi que nos commerçants : maintien de nos activités essentielles, mise en place de la Ligne Solidarité Covid-19, présence continue des personnels en Résidences autonomie, exonérations des loyers commerciaux et sécurisation de nos locaux administratifs, nos sites d'accueil, nos loges et résidences.

Nous avons gardé le cap de nos ambitions. L'année 2019 avait posé les bases de notre programme d'entreprise « L'attention au cœur de nos actions » en s'appuyant sur l'écoute des retours terrain de plusieurs enquêtes de satisfaction. L'année 2020 voit la concrétisation de notre programme stratégique visant l'amélioration

de la satisfaction des locataires et des collaborateurs selon le principe de la symétrie des attentions.

Afin de maintenir notre modèle de proximité au service des locataires et des communes, modèle basé sur notre vocation sociale d'aide et de solidarité, une nouvelle organisation a été mise en œuvre en 2020. Elle nous permet de nous adapter aux enjeux de notre organisme, notamment ceux de la qualité de service et de la satisfaction des locataires et des collaborateurs. Elle renforce notre présence en proposant des accompagnements personnalisés ou collectifs aux locataires afin de détecter les situations de fragilité.

Avec le soutien constant du Conseil départemental des Hauts-de-Seine et son nouveau président, Georges Siffredi, nous avons continué d'améliorer et d'entretenir notre patrimoine afin d'assurer à nos locataires des logements de meilleure qualité et un habitat durable. L'Office a également poursuivi son engagement et sa mobilisation au service des communes mais aussi auprès de la filière du bâtiment avec le lancement de son Appel à projets « Bâtissons la reprise ! » qui vise la production de 1000 logements en 2 ans.

Nous remercions également tous nos administrateurs, nos représentants de locataires et nos partenaires pour leur implication constante et leur soutien.

Notre devise en 2020 incarne plus que jamais les convictions que nous partageons : « Ensemble, soyons solidaires et responsables ! ».

LES CHIFFRES CLÉS HAUTS-DE-SEINE HABITAT

► ORGANISATION

1
siège 

 4
directions
territoriales

9
directions
de proximité 

 3
antennes

► COLLABORATEURS



870

collaborateurs
permanents

242

gardiens

104

personnels
de service

► LOGEMENTS



46 706

logements



920

logements en
résidence autonomie

620

commerces



► INVESTISSEMENTS



250 M€

d'investissement

22 M€

de gros entretien

43 M€

de petit entretien
et maintenance
du patrimoine

Faits marquants



JANVIER



10 janvier.

Convention et Vœux des 50 ans : 2 tables rondes animées par les webradios Radio Immo et Radio Territoria, sur le projet d'entreprise « Proxima : L'attention au cœur de nos actions ».

MARS



1^{er} mars.

Rueil-Malmaison : acquisition de la SAIEM du Moulin à Vent auprès de la Ville de Rueil-Malmaison et de la Caisse des Dépôts : 439 logements.



13 mars.

Asnières-sur-Seine : acquisition de la Cité des Grésillons (719 logements) auprès de la Ville de Paris dont la gestion était confiée à Paris Habitat.



30 mars.
Ouverture de la Ligne Solidarité.

AVRIL



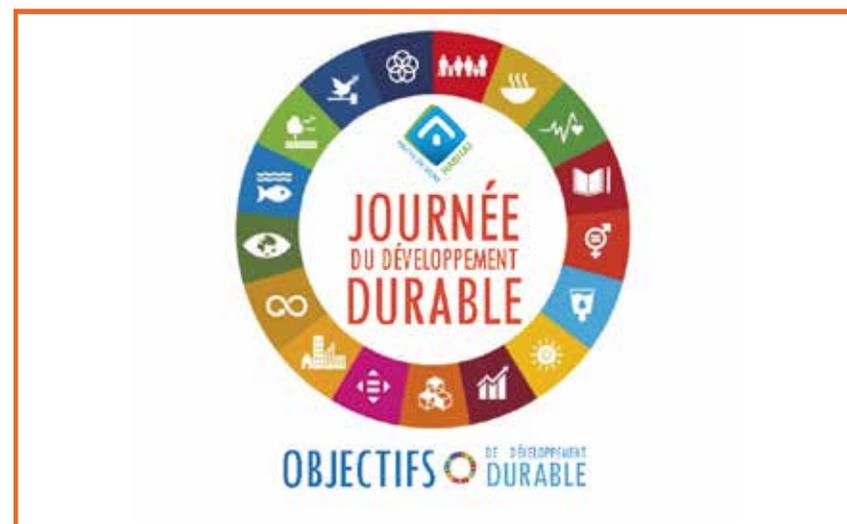
27 avril.
Lancement de l'appel à projets : « Bâtissons la reprise ! ».

SEPTEMBRE



13 septembre.
Fontenay-aux-Roses : démolition de 13 logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Quartier Paradis.

OCTOBRE



6-8 octobre.
Premier « Forum du développement durable » à destination des collaborateurs.

1. UNE ORGANISATION DU TRAVAIL ADAPTÉE

Face à la crise sanitaire de la Covid-19, le dispositif de confinement décidé par le Gouvernement à partir du 17 mars, a obligé l'Office à adopter de nouvelles mesures et à agir autrement pour assurer la continuité de service et le suivi au quotidien de nos résidents. Nous avons dû faire preuve à la fois d'agilité et d'innovation pour maintenir nos services, et parfois les réinventer pour préserver la sécurité sanitaire des locataires, des prestataires externes ainsi que celle des personnels.





chiffres CLÉS

du confinement
au printemps 2020

90 %

des locataires satisfaits des mesures
mises en place

100 %

de nos sites sécurisés et attestés par
huissier de justice

208

dossiers examinés en CAL dématérialisée
et 250 personnes logées

216 600

masques FFP1

628 600

masques FFP2

Plus de 900

litres de gel hydroalcoolique

40 000

appels en visioconférence

80 %

de bonnes réponses à la formation Covid-19
pour le retour en présentiel

Nos équipes engagées face à la COVID-19



Nos équipes sont restées mobilisées et à l'écoute des locataires. Gardiens et personnels d'entretien sont intervenus pour garantir la gestion des ordures ménagères et la propreté des espaces communs. L'application des gestes barrières et la distribution de kit de sécurité ont été les pré-requis indispensables pour garantir la sécurité de tous.

Pour répondre au confinement, l'Office fermait ses points d'accueils physiques et généralisait le télétravail. Pour assurer la continuité des activités, des dotations d'équipements informatiques ont été distribuées aux personnels qui rapidement ont adopté de nouvelles méthodes de travail à distance. De plus, les personnels concernés par la garde d'enfant de moins de 16 ans et les personnels fonctionnaires ont pu bénéficier de l'activité partielle avec le maintien à 100% des rémunérations.

Des initiatives et des actions au service des habitants de notre parc social ont été engagées notamment en renforçant l'accompagnement et en l'individualisant :

- Ligne Solidarité Covid-19 pour répondre à 100% des appels des locataires.
- Solution de paiement en ligne sécurisé par SMS et courriel en remplacement du paiement aux guichets.

Maintien de nos missions essentielles au service des locataires

- Missions sanitaires, de gardiennage et de sécurité au service de nos locataires.
- Attributions de logements en urgence avec la mise en place de la Commission d'Attribution des Logements dématérialisée.

Présence continue auprès des résidents des résidences autonomie

Ce travail reconnu par l'Agence Régionale de Santé et le Département nous a permis de recevoir officiellement les dotations de masques en pharmacie. Les dotations en gel hydroalcoolique ont également été complétées.

Collaborer avec le département et les Villes

Une collaboration et un soutien exceptionnel par les équipes du Département avec lesquelles nous échangeons quasiment tous les jours pour faire appliquer les consignes de l'ARS.

Un échange aussi avec les Villes pour coordonner les opérations et faire respecter le confinement.

Se coordonner pour être efficace

Elaboration d'un Plan de Continuité de l'Activité en vue d'une part, d'assurer la sécurité des résidents et du personnel et, d'autre part, d'apporter des réponses adaptées en fonction de l'évolution de la situation.

Redoubler de vigilance pour chacun

Tous les résidents étaient contactés tous les jours, soit lors du dépôt du plateau repas, soit par téléphone. Malgré le confinement, nous avons tenu à maintenir des activités car beaucoup souffraient d'isolement.



Sécurité pour tous

- **Pour nos locataires.** Les règles sanitaires Covid-19 constatées par huissier de justice : 100% de nos sites conformes.

Constat par huissier de justice des dispositifs mis en place pour accueillir les locataires dans les meilleures conditions sanitaires possibles à la réouverture des sites (marquages éphémères, stickers, plexiglass, affiches sur les gestes barrières...).

- **Pour nos collaborateurs.** Les protéger, les informer et les accompagner.
 - Mise en place d'une cellule d'écoute psychologique pour tous les collaborateurs.
 - Maintien du service social en entreprise.
 - Envoi d'un questionnaire sur le bien-être en télétravail.
 - Kits de communication et fiches conseil.
 - Formation en ligne conditionnant le retour des collaborateurs sur les lieux de travail.
 - « Live » du directeur général de présentation du plan de reprise.

MISE EN PLACE DU TÉLÉTRAVAIL

Début 2020, hors contexte sanitaire, notre premier accord collectif sur le télétravail a été signé afin d'améliorer la qualité de vie au travail des collaborateurs. Un avenant a élargi la durée du télétravail à un jour par semaine au lieu d'un jour tous les 15 jours.

- Edition de 2 guides pour accompagner les collaborateurs dans l'exercice de ce nouveau mode d'organisation du travail : pour le télétravailleur et pour le manager.
- Réalisation d'un bilan auprès des collaborateurs avec la société Bloom at Work, spécialisée dans le bien-être au travail, pour avoir leur retour d'expérience sur le télétravail avec un focus sur l'expérience des managers.

8/10

Niveau d'épanouissement des collaborateurs en télétravail



2. L'EXPÉRIENCE LOCATAIRE

L'expérience locataire repose sur l'écoute et l'accompagnement personnalisés et collectifs des locataires. Le développement de parcours spécifiques permettent de répondre aux besoins propres à chaque public : les seniors, les jeunes, les personnes en situation de handicap, les familles monoparentales...

La proximité prend tout son sens quand elle s'accompagne d'actions concrètes qui améliorent le quotidien de nos locataires. C'est ainsi que dans le contexte de la crise sanitaire de la Covid-19, des actions ont pu être mises en place dès les premiers jours du confinement pour répondre à tous nos publics.





chiffres CLÉS

LIGNE SOLIDARITÉ

100 %

des appels pris
en charge

RELOGEMENT

439

dossiers ouverts

734

appels sur les lignes
dédiées relogement

376

enquêtes sociales
réalisées

86

locataires relogés

49

réunions partena-
riales/ commissions
relogement

ENQUÊTE D'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

23 %

des occupants ont
moins de 25 ans

32 %

des titulaires du bail
ont plus de 65 ans

31 %

de locataires bénéfi-
ciaires des aides au
logement

2,38

taille moyenne des
ménages

71,1 %

des demandeurs
souhaitent un grand
logement (3 pièces
et plus)

La Ligne Solidarité

La Ligne Solidarité Covid-19 a été créée dès le 30 mars 2020 pour renforcer notre service aux locataires par un accompagnement personnalisé en raison notamment de la fermeture des accueils.

Garder le contact malgré la distance

Mise en place d'une ligne entièrement dédiée aux locataires du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Un engagement fort et respecté : rappel garanti en moins d'une heure par des collaborateurs de l'Office, traitement des réclamations dans la journée !

- 100% des appels pris en charge grâce à un callbot*
- 14 164 contacts gérés
- 99,3% des locataires rappelés en moins de 2 heures
- 50 collaborateurs mobilisés en télétravail
- 1 550 nouveaux comptes créés sur l'Espace locataire

* Logiciel programmé pour recevoir les appels et les retranscrire

Apporter une solution personnalisée à chacun

Des cellules dédiées et spécialisées pour les plus fragiles : 100 % des équipes présentes et mobilisées :

- Les conseillères sociales pour nos locataires en difficultés
- La Direction des Résidences Spécifiques pour nos résidences autonomie
- Le pôle commerce pour nos locataires commerçants

Soutenir nos commerces

Dans ces circonstances exceptionnelles et face à l'obligation de fermeture de nombreux commerces, Hauts-de-Seine Habitat a mis en place des mesures d'accompagnement spécifiques pour les commerçants qui disposent d'un bail commercial auprès de notre organisme et qui ont été concernés par la fermeture de leur activité.

- 379 commerçants ont été exonérés
- soit 919 K€ d'exonération de loyers et charges pour 2020

La délibération prise par le conseil d'administration du 10 décembre 2020 a prévu la prorogation de ces mesures d'exonération en fonction des mesures gouvernementales.



PROPOSER DES SOLUTIONS PERSONNALISÉES À DISTANCE

Cette période nous a permis de mettre en place des solutions à distance pour :

1. Répondre à tous les locataires
2. Payer son loyer
3. Communiquer via SMS et emails
4. Distribuer les quittances dans les boîtes aux lettres
5. Prendre des RDV
6. Attribuer les logements
7. Travailler et échanger

Près de 700 000 € de loyers encaissés grâce à ce système

- 1 400 transactions réalisées
- + 1 000 par SMS et +300 par e-mail
- + 300 locataires ont utilisés plusieurs fois le système pendant la période

Repenser l'accompagnement

La volonté de placer le locataire au cœur des dispositifs de Hauts-de-Seine Habitat s'est notamment traduite par la création, en 2020, d'une nouvelle direction tournée vers l'accompagnement personnalisé et collectif : la Direction de l'accompagnement social et solidaire (DASSOL).

Sa vocation : porter une attention particulière à nos locataires les plus fragiles.

Ses ambitions au service des locataires :

- Concevoir et porter la politique sociale de l'Office
- Diversifier nos modes d'intervention
- Agir de manière personnalisée mais aussi collective
- Déceler plus rapidement voire prévenir les situations fragiles

Pour cela, nous renforçons notre présence sur le terrain aux côtés des locataires, des amicales de locataires et aussi des équipes de proximité, gardiens, responsables de secteur, conseillères sociales : suivi personnalisé des locataires, développement d'actions collectives, suivi des demandes et des dossiers d'adaptation des logements, accompagnement des locataires lors des opérations de relogement, et création de nouveaux partenariats transverses...

Le relogement : un accompagnement de « Chez vous à Chez vous »

Ce nouveau dispositif dédié au parcours du relogement répond à notre volonté d'être plus proches des locataires et de travailler davantage en transversalité pour être plus réactifs.

Les locataires sont accompagnés tout au long de leurs démarches, de l'enquête sociale jusqu'à l'entrée dans leur nouveau logement.

Des services spécifiques sont mis à leur disposition :

- Une ligne téléphonique et une adresse mail dédiées aux opérations de relogement
- Un chargé de relogement dans un espace dédié pour plus de proximité
- Des points FOCUS hebdomadaires avec les Villes sur l'avancée des projets

Le travail transversal entre les directions de l'Office a été renforcé, notamment avec les conseillères sociales et les gestionnaires contentieux ainsi que le travail collaboratif avec la Direction du logement pour identifier les demandes de mutations. Des pré-diagnostic sociaux sont également réalisés sur la base de nos enquêtes d'Occupation du Parc Social et présentés aux Villes

“ Le chargé de relogement accompagne le locataire de l'enquête sociale jusqu'à l'entrée dans le nouveau logement.

L'enquête sociale est un point de départ pour nouer un lien particulier et personnalisé avec chaque locataire. Ce lien de confiance permet de mieux comprendre les attentes des locataires et d'y répondre de façon adaptée.

Tout au long du projet de relogement, le chargé de relogement reste le contact privilégié pour le locataire, ce qui permet de suivre l'évolution du projet et d'en fournir les informations nouvelles qui peuvent émerger.

Le chargé de relogement entretient également des liens avec plusieurs services de l'Office afin d'ancrer le projet dans un réel accompagnement. Le relogement peut être un levier pour régler d'autres difficultés d'une façon plus globale dans la vie du locataire. ”



Nachida BELAMRI

Chargée de Relogement
Service Relogement/DASSOL

Concertation : améliorer et développer le bien-vivre ensemble

Le Plan de Concertation Locative 2019-2024 signé le 24 septembre 2019 a créé le Fonds d'Initiatives Locales (FIL) dédié au financement d'actions d'animations locales qui seront réalisées au cœur des Résidences de Hauts-de-Seine Habitat pour nos locataires.

Ce fonds associatif a vocation à promouvoir la participation des locataires et des associations de locataires dans l'animation de leur résidence. Il permet d'améliorer le cadre de vie, de développer la convivialité, la solidarité et le dialogue entre locataires.

C'est dans ce contexte que Hauts-de-Seine Habitat a lancé son appel à projets, dont les conditions à respecter étaient les suivantes :

- Associer les habitants et/ou les partenaires locaux concernés.
- Impliquer les habitants au cours des étapes de l'opération, de la conception à la réalisation.
- Promouvoir les liens sociaux et les solidarités de proximité.

Les projets retenus seront réalisés en 2021. Ils bénéficieront d'une dotation annuelle d'1 euro par logement calculée selon le nombre de logements par Direction de proximité au 1^{er} janvier 2021.

Satisfaction des locataires

Comme chaque année, l'Office a réalisé auprès des locataires une enquête de satisfaction. Celle-ci permet d'améliorer nos services et de prioriser nos actions. Cette enquête a permis de recueillir l'avis de 3 500 locataires.

71,3 % des locataires sont globalement satisfaits de Hauts-de-Seine Habitat (75,1 % en 2019)

67 % recommandent l'Office (71,7 % en 2019)

« ALLO LOUIS »

projet **coup de cœur** du Trophée Hauts-de-Seine Habitat

Le Trophée Hauts-de-Seine Habitat s'inscrit dans le cadre des Trophées Eau Solidaire organisés par Veolia et le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Il récompense un projet innovant permettant de sensibiliser les habitants à la maîtrise de leur consommation d'eau et au mieux-vivre dans leur logement.

Les amicales de locataires, membres du Conseil de Concertation Locative, et nos collaborateurs ont voté pour leur projet coup de cœur. Ils ont désigné la société « Allo Louis », dans la catégorie « Renforcer le lien social et le vivre-ensemble », pour son système d'entraide intergénérationnel permettant de lutter contre l'isolement des seniors (réalisation de petits services liés aux logements par des jeunes).

« Allo Louis » a remporté une dotation de 2000 euros et la possibilité de tester son projet dans l'une de nos résidences en 2021.



L'ACCUEIL DES PUBLICS HANDICAPÉS EN RÉSIDENCE AUTONOMIE

Dans le cadre du Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens conclu entre le Conseil départemental des Hauts-de-Seine et Hauts-de-Seine Habitat pour la période 2019-2023, plusieurs axes ont été définis afin de mieux répondre aux enjeux d'accompagnement des usagers et d'améliorer la qualité de prise en charge en résidence autonomie.

L'un des objectifs porté par ce contrat est de conduire un projet partenarial innovant pour l'accueil d'un public handicapé autonome en résidence autonomie.

«La réalisation d'une expérimentation dans la Résidence autonomie Les Nymphéas, à Villeneuve-la-Garenne, entre Hauts-de-Seine Habitat et l'association Entraide Universitaire pour accueillir Madame C. constitue une première étape dans l'atteinte de cet objectif.»

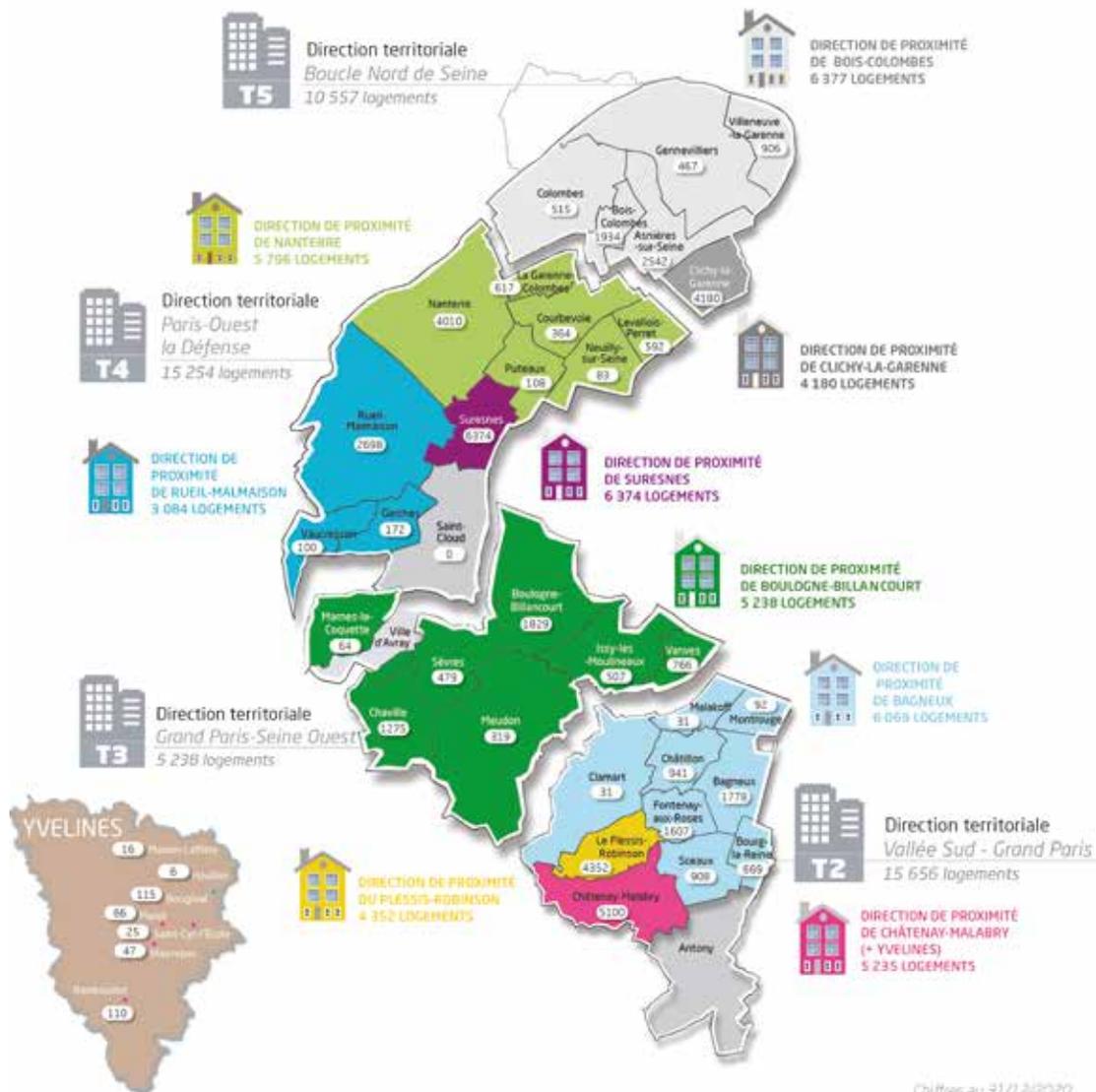
3. UN PATRIMOINE DURABLE

Réhabilitations, travaux, remplacement de composants, exploitation, aménagement urbain, foncier, ventes et développement de l'offre... après un arrêt quasi-complet pendant le premier confinement, les chantiers ont pu reprendre. Les interventions d'urgence dans les parties communes ont été maintenues et les prestations de nettoyage ont été renforcées. Les travaux des ascenseurs se sont poursuivis pour ne pas les laisser trop longtemps à l'arrêt.



Notre organisation territoriale

chiffres CLÉS



177 M€

de CA global des acquisitions

29

opérations suivies entre la phase programme et la livraison (780 logements)

16

opérations en maîtrise d'œuvre interne

74

opérations en maîtrise d'œuvre externe

4

opérations de réhabilitation NF HABITAT

10 891 m²

de parcelles d'espaces verts renouvelés

Travaux de réhabilitation

BAGNEUX, Résidence Mirabeau

Redonner une cohérence d'ensemble à des patrimoines d'époque de construction différente (années 50 et 90).
Les démarches de concertation locative se sont déroulées en 2020, auprès de l'Amicale et des locataires de la résidence.

267 logements

Coût de l'opération = 11 M€



CLICHY-LA-GARENNE, Les Teinturiers

La réhabilitation remet en valeur la composition architecturale initiale en simplifiant sa lecture. Un travail important sur les usages et les limites a été réalisé afin de permettre la résidentialisation du site.

116 logements

Coût de l'opération = 5,2 M€



NANTERRE, centre commercial des Fontenelles

La reprise de l'enveloppe (façades, pergolas et reprise de l'étanchéité de la toiture) a débuté au cours de l'année et sera bientôt achevée. En parallèle, la Ville a commencé ses travaux sur l'espace public autour du centre commercial.

Coût de l'opération = 4,5 M€



SURESNES, Moulineux

La création d'espaces extérieurs par l'ajout de balcons et loggias change radicalement l'image de ce patrimoine et lui donne une nouvelle modernité.

90 logements

Coût de l'opération = 6,3 M€



Les travaux terminés en 2020

ASNIÈRES-SUR-SEINE, Émile Zola

Le traitement très qualitatif des façades supprime l'effet massif et monobloc de l'architecture d'origine.

248 logements

Coût de l'opération = 8,7 M€



AVANT

LE PLESSIS-ROBINSON, Cité des Écrivains

Levée des dernières réserves de la tranche 2 de l'opération de ravalement avec isolation thermique extérieure. Architecture renouvelée et soignée des façades pour une amélioration du confort thermique et du cadre de vie des locataires.

Coût de l'opération = 2,5 M€



AVANT

La cartographie des travaux

RÉHABILITER
(THERMIQUES ET GLOBALES)

52,1 M€

MAITRISER LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE DES LOCATAIRES (Éclairage, Étanchéité, Menuiseries, VMC,...)

3,6 M€

ASSURER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS (Interphonie contrôle d'accès, Portes palières)

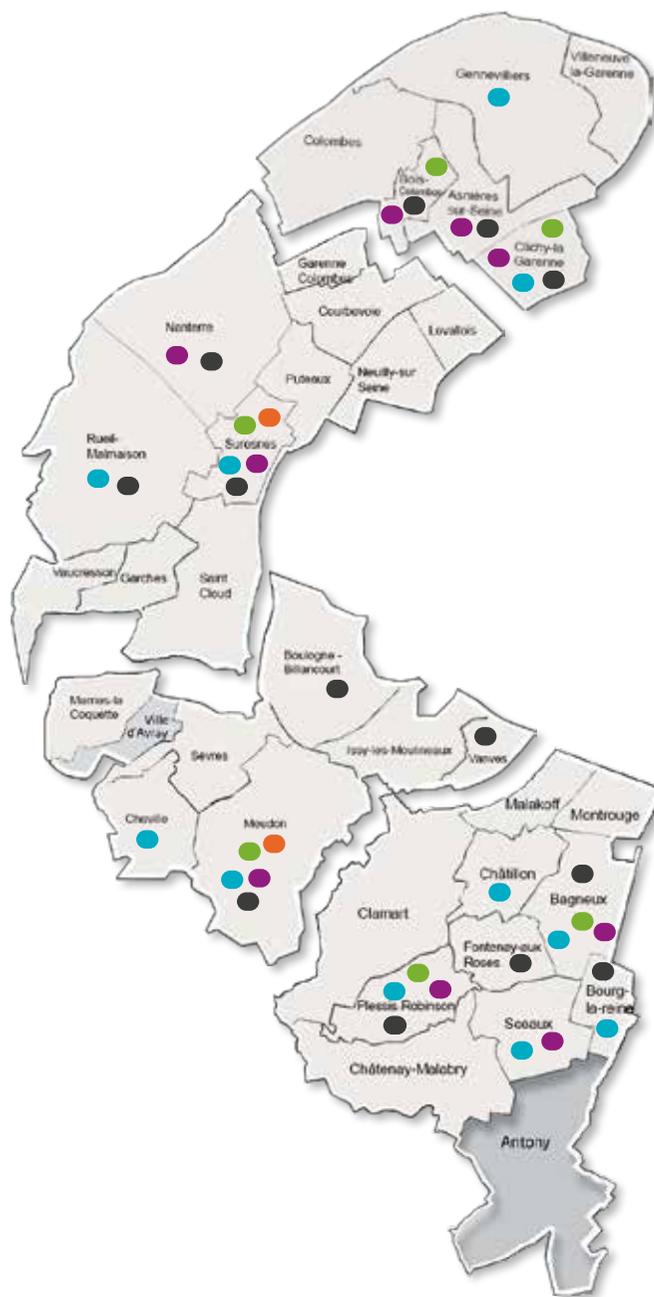
463 K€

MODERNISER LES ÉQUIPEMENTS
(Chauffage, Ascenseurs,...)

5,2 M€

AMÉLIORER LES ESPACES VERTS
(Création, rénovation, entretien)

656 K€



Aménagement urbain

RUEIL-MALMAISON LES GODARDES II

Un protocole a été signé avec Cogedim en novembre 2020, et LogiH en janvier 2021, en vue de la cession du lot H1-H2-L7. L'opération de relogement se poursuit (objectif : finalisation été 2021 pour le passage en phase opérationnelle).



LE PLESSIS-ROBINSON LEDOUX

Démolition



FONTENAY-AUX-ROSES 18 A. DE MUSSET

Démolition Quartier des Paradis



Notre production en logements

Hauts-de-Seine Habitat développe une offre locative diversifiée, essentiellement sur le département des Hauts-de-Seine, afin d'offrir un logement de qualité à un prix abordable à tous ses publics.

L'Office saisit différentes opportunités de développement et de production, à travers l'acquisition de foncier nu ou bâti en vue de réaliser des opérations de constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe ou d'acquisitions-améliorations, ou par l'acquisition de programmes en VEFA.

En 2020, nous avons obtenu des agréments pour 435 logements.

► Nos livraisons

350 logements sont entrés dans le parc de Hauts-de-Seine Habitat, dont 88 logements sont situés dans les Yvelines.

► Nos acquisitions

6 acquisitions sur les Hauts-de-Seine ont été finalisées (84 logements) ainsi que 2 acquisitions en vue de la constitution de réserves foncières.

Le montant total des acquisitions est de 17 M€ HT.

Hauts-de-Seine Habitat a été sollicité sur 7 préemptions, dont 2 sur les Yvelines.

► Deux acquisitions emblématiques

• Acquisition de 439 logements auprès de la SAIEM du Moulin à Vent à Rueil-Malmaison

Hauts-de-Seine Habitat a été désigné lauréat en réponse à la consultation lancée en 2019 par la Ville de Rueil-Malmaison pour la cession des titres détenus par la SAIEM du Moulin à Vent. L'acte de vente des actions a été signé le 28 février 2020.

Ce patrimoine est composé de 9 ensembles immobiliers :

- 312 logements locatifs sociaux
- 83 studios de la résidence pour jeunes actifs Séchoir Impérial gérée par l'ADEF
- 71 logements de la résidence autonomie Martignon gérée par ARPAVIE
- 14 commerces

La proposition de Hauts-de-Seine Habitat a séduit par toutes les garanties apportées par le maintien de la qualité du service rendu aux locataires et de la qualité du patrimoine. Un programme de plus de 5 M€ de travaux de réhabilitation sera engagé sur deux ans ainsi qu'un plan de résidentialisation pour améliorer la sécurité et le confort des habitants.



- Acquisition de la cité-jardins des Grésillons à Asnières-sur-Seine (719 logements)

Cette acquisition fait suite à l'appel à candidature lancé en juillet 2019 par la Ville de Paris conjointement avec la Ville d'Asnières-sur-Seine. Les candidats devaient s'engager à maintenir le caractère social de la cité et à réaliser des travaux d'amélioration conséquents.

Hauts-de-Seine Habitat a été désigné lauréat en décembre 2019 par décision favorable du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris avec une proposition d'achat à 62 M€ et un programme ambitieux de restructuration afin d'inscrire ce patrimoine remarquable dans une modernité renouvelée. Ce programme de travaux sera réalisé par tranche, à partir de 2021, pendant 6 ans.

Hauts-de-Seine Habitat s'engage à repenser entièrement la conception intérieure des bâtiments tout en redonnant à l'extérieur sa qualité originelle pour offrir un logement moderne, économe et accessible à tous.



Bâtissons la reprise !

Face à la situation d'urgence liée à la crise sanitaire, Hauts-de-Seine Habitat a souhaité faciliter la reprise en participant à la relance de l'activité économique. Ainsi, l'Office a lancé un appel à projets intitulé « Bâtissons la reprise ! » en avril 2020 pour 1000 logements sur 2 ans, au travers de tous types de projets (programmes de VEFA, acquisitions améliorations, reconfiguration de bâtiments) sur plusieurs types de produits (logements sociaux classiques et familiaux, logements intermédiaires ou résidences spécifiques).

32 propositions ont été reçues, des projets répartis sur 30 communes comprenant 1 556 logements dont 805 sociaux.

Ce plan bénéficie du soutien de la Banque des Territoires dans le cadre sa souscription aux titres participatifs.



Accession sociale à la propriété

Favoriser l'accès social à la propriété

La volonté de Hauts-de-Seine Habitat demeure de soutenir l'égal accès à la propriété via un dispositif très social. Le contexte national de crise sanitaire n'a pas remis en cause la mise en œuvre de la politique décidée par le conseil d'administration, même si un ralentissement du rythme des signatures d'acte notarié est constaté.

Vente HLM à l'occupant ou vacant

- **Le nombre d'actes notariés signés en 2020 : 56, soit -11% par rapport à 2019**
- **CA consolidé : 11,5M€, soit -4,35% par rapport à 2019**
- **1 logement vendu = 1 logement construit**

Une campagne de vente de logements vacants a été lancée, en juin 2020, sur 11 logements situés au Plessis-Robinson, à Suresnes et à Gennevilliers. Un protocole sanitaire appliqué aux visites des logements a été établi et respecté par les participants.

Accession sociale dans le neuf

30 appartements, et 54 places de parking à Bois-Colombes



Du côté de la
RSE

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS : UNE DÉMARCHE ZÉRO-PHYTO, 100% BIO POUR PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Le projet de jardins dits « comestibles » a vu le jour en 2020 sur les trois squares de la Résidence des Écrivains au Plessis-Robinson.

Le projet présente une option qui répond au mieux aux enjeux actuels en matière de protection de la biodiversité mais aussi à la nécessité d'inventer des formes d'agriculture non dépendantes des énergies fossiles.

Le jardin comestible fournit des fruits et légumes, mais joue aussi un rôle sur le dérèglement climatique en offrant l'espoir de concilier les exigences écologiques et sociétales d'aujourd'hui et à venir, d'une manière élégante.

Le pari de Hauts-de-Seine Habitat est de s'assurer que la végétation reprenne peu à peu sa place en ville. Pour réussir, il faut que les habitants acceptent la transformation de leur environnement et s'en emparent. Dans un contexte où il est urgent d'agir pour le climat et de s'adapter, la mise en place de jardins comestibles en milieu urbain est une action essentielle et fondamentale.

4 . U N O F F I C E R E S P O N S A B L E

L'année 2020 marque une étape décisive pour Hauts-de-Seine Habitat qui s'est engagé dans l'élaboration d'une stratégie de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE).

Il s'agit tout d'abord d'une prise de conscience collective de notre responsabilité vis-à-vis de nos impacts, décisions et activités sur la société et sur l'environnement, se traduisant par un comportement éthique et transparent qui contribue au développement durable. Tous les collaborateurs ont été mobilisés sur le sujet au travers d'un événement dédié : le Forum du développement durable.

Pour aller plus loin, notre stratégie RSE se structurera en 2021 à la suite d'un diagnostic de nos pratiques de développement durable et la participation des parties intéressées.



chiffres CLÉS

2 552 kg

de déchets collectés dans nos points d'apports volontaires (PAV) dans nos bureaux et 4 ans d'utilisation exclusive de papier recyclé

20 %

d'énergie renouvelable sur notre patrimoine

97 ha

d'espaces verts en zéro-phyto et gestion raisonnée

6 ans

d'utilisation de produits de nettoyage avec écolabel

24 %

des formations consacrées à l'axe développement durable

104

fiches de traitement des données personnelles recensées

235

collaborateurs certifiés RGPD

82/100

index de l'égalité professionnelle femmes-hommes

130

participants par Conférence, au Forum du développement durable

76 %

des collaborateurs globalement satisfaits de leur situation professionnelle

85 %

affirment travailler dans une bonne ambiance et **83 %** affirment avoir des objectifs de travail clairement définis

La RSE, une démarche structurante

Le développement durable est un sujet transversal qui concerne l'ensemble des activités et des décisions de Hauts-de-Seine Habitat. Depuis 2014, il est inscrit dans notre « Référentiel de management ».

Un premier diagnostic a été conduit durant l'année 2020 pour faire le bilan de nos actions déjà engagées au travers des 7 questions dites centrales de la RSE appliquées à notre secteur d'activité, le logement social.

Environnement

Territoire

Locataires

Achats

Droits humains

Travail

Gouvernance

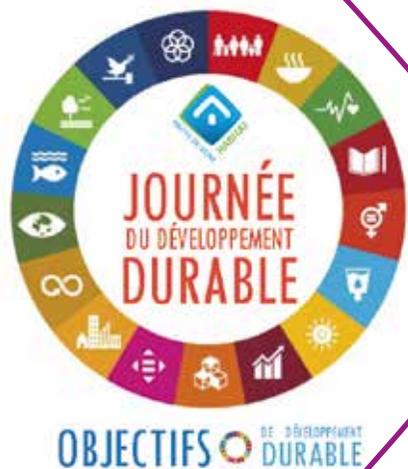
Nos axes d'engagement

Le développement durable est l'affaire de tous. L'identification des axes d'engagement de l'Office pour les années à venir sera le socle de notre stratégie RSE.

Notre démarche sera structurée en associant nos parties intéressées à chacune de ses étapes. Pour créer les conditions d'une meilleure participation des parties intéressées, deux instances seront créées :

- Comité de pilotage développement durable.
- Conseil développement durable.

Et le Forum du développement durable sera renouvelé.



FORUM DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Hauts-de-Seine Habitat a organisé son premier « Forum du développement durable » du 6 au 8 octobre à destination des collaborateurs. Ce Forum a permis de les initier aux notions fondamentales du développement durable dans le logement social et ouvert la voie pour co-construire nos futures actions.

Au total, ce sont 13 heures de live, 950 collaborateurs, administrateurs et membres du CCL invités et aussi 2 conférences au programme ainsi que 12 ateliers thématiques abordant les 7 questions centrales du développement durable.



Nos actions RSE

Environnement **Gestion écoresponsable des espaces verts dans le respect de la biodiversité** : développement de potagers et vergers, installation d'arrosage raisonné, installation de structures d'accueil de la biodiversité, suppression des produits phytosanitaires, valorisation des déchets verts et réemploi sur site...

Territoire **Réunions publiques** avec les locataires, les amicales de locataires et les Villes : lors des programmes de réhabilitation ou du lancement des enquêtes sociales et le relogement. **Réunions de concertation** au titre des projets de construction, notamment d'accès sociale à la propriété ou de locaux d'activité.

Locataires **Adaptations des logements aux problématiques de vieillissement et de handicap** : installation de matériel et d'équipement permettant aux locataires d'avoir plus de confort et d'aisance dans l'occupation de leur logement, portage de personnes en difficulté dans le cadre des travaux ascenseurs.

Achats **Intégration de critères environnementaux et sociaux dans nos achats** et recours à un marché réservé auprès d'une entreprise adaptée pour la collecte des déchets de bureaux (papiers et déchets cartonnés de bureau et gobelets, plastiques, métaux et verre).

Droits humains **Gestion et protection des données personnelles** avec la mise en œuvre d'un plan d'action suite à l'audit de conformité et l'animation d'un plan de formation et de sensibilisation des collaborateurs.

Travail **Qualité de vie au travail avec la 2e édition du baromètre social** lancée en novembre 2020 auprès de l'ensemble des collaborateurs. Ce baromètre est un dispositif d'écoute interne qui donne la possibilité à chacun de s'exprimer et permet d'avoir une vision approfondie du climat interne.

Gouvernance **Enquêtes à chaud générées automatiquement** : les résultats sont obtenus instantanément sous forme de tableaux de bord et des alertes sont envoyées automatiquement aux directions de proximité pour intervenir plus rapidement. Mais aussi suivi des indicateurs.



Potagers partagés



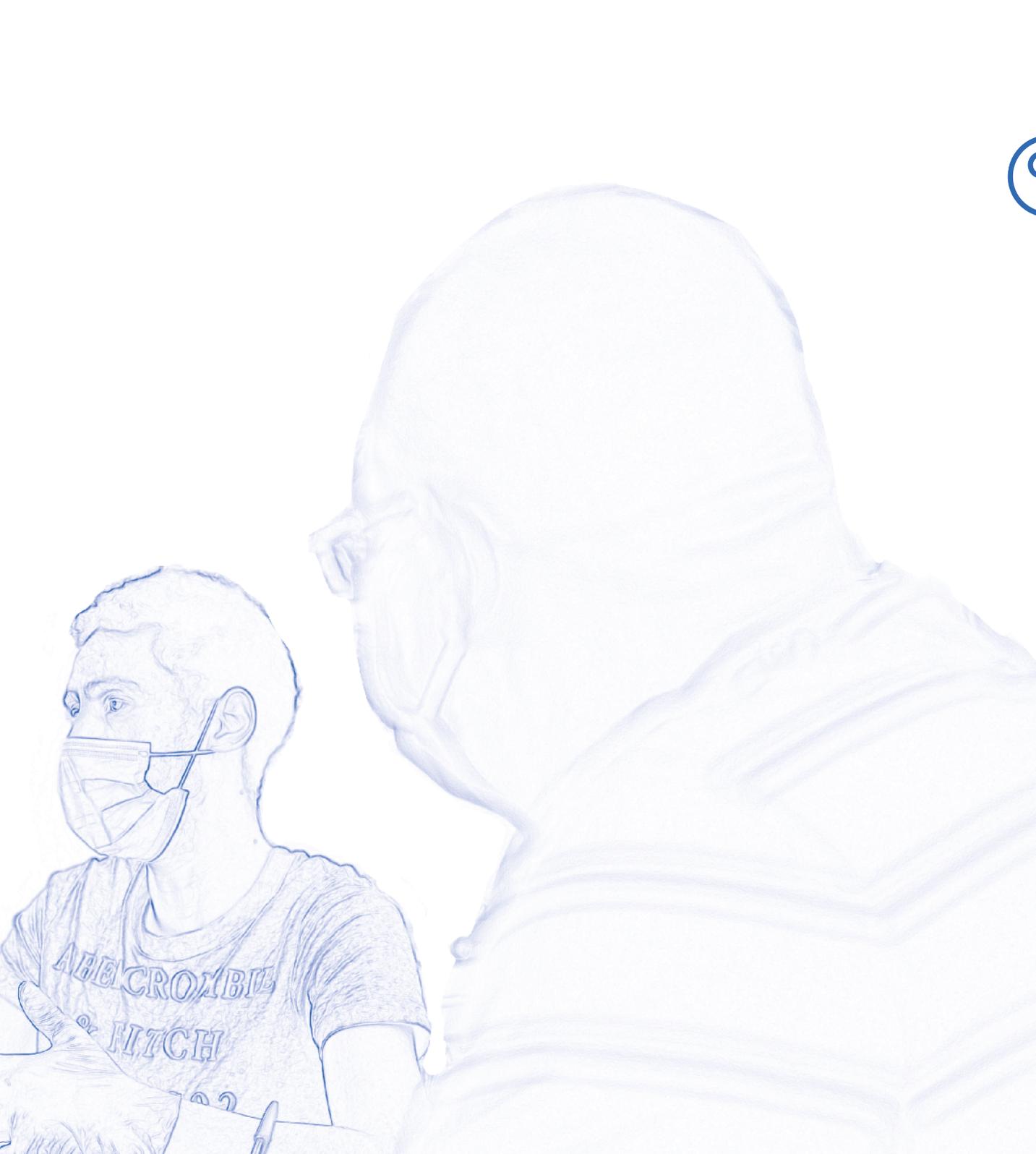
Toits végétalisés

5. UN MANAGEMENT VOLONTAIRE

Fin 2019, une réflexion sur les évolutions nécessaires de l'organisation a été conduite par le Directeur général à la demande du Président de Hauts-de-Seine Habitat. Suspendu pendant le confinement, ce projet de nouvelle organisation a été mis en œuvre à l'été 2020.

Objectif : renforcer la direction générale en restructurant notre organigramme afin de nous adapter aux enjeux de notre organisme, notamment ceux de la qualité de service et de la satisfaction des locataires et des collaborateurs.





chiffres CLÉS

70 %

des gardiens ont délégation de signature

31 204

ordres de service passés par les gardiens
et responsables de secteur

177

loges inspectées dans le cadre de la
campagne SST

70

collaborateurs de proximité formés à la SST

96 %

des collaborateurs satisfaits de leur accès
à l'environnement numérique

235

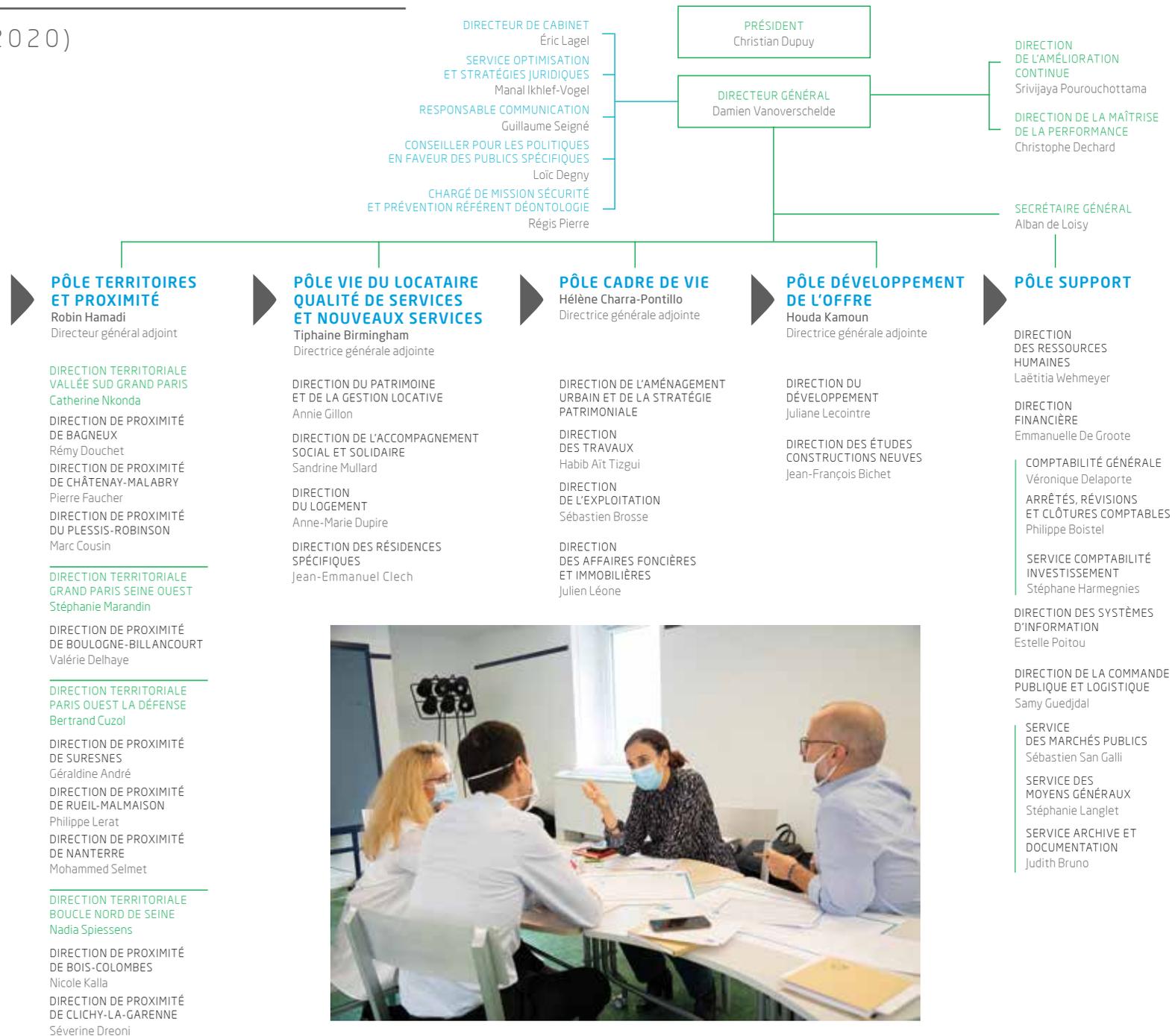
ordinateurs portables déployés en 2020
aux gardiens et collaborateurs nomades

250

smartphones gardiens renouvelés

Organigramme

(31 décembre 2020)



L'organisation territoriale



L'organisation territoriale s'inscrit pleinement dans notre démarche managériale du **CARE : Confiance, Autonomie, Responsabilités et Epanouissement**.

Elle permet d'améliorer encore la proximité en lui donnant plus d'autonomie, en veillant à l'harmonisation des pratiques et au déploiement des décisions notamment favorisant cette autonomie. Elle permet de mieux garantir la qualité des prestations techniques et les calendriers d'intervention.

La proximité et la transversalité de nos services sont également renforcées.

Evolution du Pôle Cadre de vie

Son périmètre est recentré sur le pilotage de toutes les interventions techniques sur le patrimoine existant, de la petite réparation engagée par le gardien, via une meilleure définition des marchés, jusqu'aux projets de rénovation urbaine, en passant par le gros entretien, les remplacements de composants et les réhabilitations. Il s'agit d'avoir une meilleure maîtrise des calendriers, des prestations et d'améliorer la communication sur les projets.

Création du Pôle Développement de l'offre

La construction neuve rejoint la Direction du développement dans un nouveau pôle en charge du développement de l'offre, qui assurera également une meilleure commercialisation des produits spécifiques (logements intermédiaires, commerces, parkings...).

Création du Pôle Territoires et proximité

Un poste de directeur général adjoint est créé pour :

- Animer et accompagner les Directions territoriales et les Directions de proximité.
- Piloter le déploiement des politiques transversales.
- S'assurer que les décisions sont bien appliquées de façon homogène.



Création du Service stratégie et optimisation juridiques (SSOJ)

Afin d'améliorer notre action de recouvrement des impayés, mission préalablement assurée par le Trésor Public, la gestion du contentieux locatif de l'Office est décentralisée dans chaque Direction territoriale, pour améliorer la réactivité et l'accompagnement des locataires dans le contentieux lié au bail et la gestion du recouvrement. Le SSOJ assure l'harmonisation des procédures, l'animation et le pilotage global du contentieux.

Création de la Direction de l'accompagnement social et solidaire (DASSOL)

La Direction de l'action sociale et des affaires juridiques (DASA), qui assurait précédemment l'action contentieuse, se transforme en Direction de l'accompagnement social et solidaire (DASSOL) et se recentre sur l'accompagnement social. Cette nouvelle direction rattachée au Pôle Vie du locataire, nouveaux services et qualité de service comprend :

- une réflexion sur le développement des fonctions statistiques concernant la dimension sociale,
- le renforcement du pôle relogement,
- le développement de l'accompagnement individuel et collectif des locataires.

Les conseillères sociales sont placées, en proximité, sous l'autorité des directeurs de proximité, au plus près des locataires et des acteurs locaux de l'action sociale.

Une culture Santé et Sécurité au Travail

L'amélioration de la Santé et de la Sécurité au Travail (SST) est depuis plusieurs années un objectif prioritaire pour Hauts-de-Seine Habitat. Cela désigne l'ensemble des dispositions mises en œuvre pour préserver la santé et la sécurité des collaborateurs, améliorer les conditions de travail et tendre au bien-être au travail.

Obtention de la certification ISO 45 001

En décembre 2020, Hauts-de-Seine Habitat a obtenu la certification ISO 45 001 : Systèmes de management santé et sécurité au travail pour l'ensemble de nos activités et de nos sites, délivrée par AFNOR Certification.

Cette première certification récompense notre démarche d'amélioration de nos dispositifs de santé et sécurité au travail.

Tous impliqués

Notre pratique globale a d'abord été audité dans son ensemble, puis c'est notre maîtrise opérationnelle des pratiques SST qui a été évaluée sur la base d'un échantillon représentatif.

La forte mobilisation ainsi que l'implication du personnel de proximité et de leurs managers ont contribué au succès du projet.

Une étape importante

Cette norme ISO 45001 vient s'ajouter aux autres certifications que possède déjà Hauts-de-Seine Habitat (NF Habitat HQE, ISO 9001).

L'Office porte une attention particulière aux conditions de travail de ses collaborateurs. Ce management doit aussi permettre à terme, le développement dans l'entreprise d'une culture sensible à la prévention des risques.



LES INSPECTIONS SST DES LOCAUX

Une campagne d'inspection SST a été lancée en octobre 2020 afin d'effectuer une vérification des locaux professionnels. Des plans d'action ont été élaborés pour assurer une mise en conformité des locaux inspectés.

- 177 loges
- 77 locaux d'embauche
- 143 locaux de stockage
- 234 locaux poubelles et vide-ordures
- L'ensemble des résidences autonomie

6 . F I N A N C E S

L'épidémie de la Covid-19 nous a plongés dans une crise inédite, aux conséquences sanitaires, économiques et sociales qui ne peuvent encore être précisément déterminées. Si nous avons pu estimer son impact financier pour l'Office en 2020 en ce qui concerne les charges supplémentaires pour 1,8 M€ en fonctionnement et 0,3 M€ en investissement, et les pertes de recettes pour 1,8 M€, l'impact sur la vacance et l'augmentation des impayés de loyer malgré les mesures exceptionnelles mises en place pour en limiter les effets (notamment le dispositif d'accompagnement ad hoc à destination de nos locataires) ne peuvent encore précisément être chiffrés. Ces impacts auront forcément des conséquences en 2021.





chiffres CLÉS

6,2 M€

d'autofinancement net HLM

225,3 M€

d'investissement

59,6 M€

de charges récupérables

189 M€

de loyers

Conseil d'administration

Ses 27 membres ont tenu 5 séances et adopté 78 délibérations.

► Conseillers départementaux

Christian Dupuy, président du CA, vice-président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine

Yves Révillon, vice-président du CA, vice-président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine, maire de Bois-Colombes

Anne-Christine Bataille, conseillère départementale des Hauts-de-Seine

Nicole Goueta, vice-présidente du Conseil départemental des Hauts-de-Seine

Josiane Fischer, maire-adjoint d'Asnières-sur-Seine, conseillère départementale des Hauts-de-Seine

Rémi Muzeau, vice-président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine, maire de Clichy-la-Garenne

► Elus des collectivités locales

Pierre Denizot, maire-adjoint de Boulogne-Billancourt, Conseiller Régional d'Ile-de-France

Philippe Pemezec, conseiller municipal du Plessis-Robinson, sénateur des Hauts-de-Seine

Bernard Gauducheau, conseiller régional d'Ile-de-France, maire de Vanves

► Personnalités qualifiées

Roland Pachot, président de l'association d'insertion Optimal

Alain Juliard, administrateur de Seine Ouest Habitat

Pascal Colin, directeur général d'Initiatives

Bénédicte de Kerprigent, directrice générale de l'Institut des Hauts-de-Seine

Lorraine Régis, administrateur de la SEMNA

Martine Vindix, administratrice de Seine Ouest Habitat

► Représentant de la Caisse d'allocations familiales des Hauts-de-Seine

Fabrice Dorin

► Représentant de l'Union départementale des associations familiales des Hauts-de-Seine

Gérard Huot

► Représentant d'Action Logement

Eric Malenfer

► Représentants des associations d'insertion

Gilles de Wavrechin, directeur du territoire des Hauts-de-Seine, Fondation des Apprentis d'Auteuil

Patrice Couderc, secrétaire du CA de l'Insertion Développement Social Urbain

► Représentants élus par les locataires

Françoise Soury (CNL)

Mohamed Zouaoui (CNL)

Michel Veneau (UNLI)

Christian-Paul Laïné (CGL)

Jacqueline Crémieux (CSF)

► Représentants des organisations syndicales

Nadine Villin (CGT)

Vincent Pigache (CFDT)

► Commissaire du Gouvernement

Véronique Laurent-Albesa, sous-préfète chargée de mission pour la politique de la ville et la cohésion sociale auprès du préfet des Hauts-de-Seine

► Représentante du personnel

Patricia Corbec

Bureau

Ses 7 membres ont tenu 7 séances et adopté 79 délibérations.

Christian Dupuy, président

Yves Révillon, vice-président

Rémi Muzeau

Nicole Goueta

Anne-Christine Bataille

Philippe Pemezec

Jacqueline Crémieux, en qualité de représentante des locataires

Outiller et structurer nos activités

Cartographier les processus comptables et financiers

Afin de sécuriser nos processus clés exposés aux risques comptables et financiers, le Contrôle Interne réalise une cartographie : dépense, recette, recouvrement, quittance, régularisation des charges, charges de chauffage... font partie des premiers macro-processus cartographiés.

La cartographie permet de représenter globalement et objectivement l'organisation cible et commune d'un processus, clarifiant ainsi :

- Les étapes clés du macro-processus, les missions et responsabilités des différents services et intervenants.
- Le propriétaire du processus.
- Les risques et le dispositif de maîtrise cible pour y faire face.

Harmonisation du Pilotage de la Performance par les Indicateurs

« HAPPI » est un outil de data-visualisation permettant de disposer d'indicateurs de suivi d'activité de manière dynamique et intuitive. Lancé en fin d'année 2020 lors d'un événement « Live » auprès de 130 utilisateurs, il comprend deux applications :

- « **Données clés** » avec les principaux chiffres clés du patrimoine.
- « **Pilotage** » pour harmoniser le pilotage des activités en facilitant la prise de décisions et en alertant les services dédiés sur leurs activités.

Les premiers indicateurs développés dans l'application « Pilotage » concernent la vacance et les pertes financières. Une thématique sur les ordres de service des gardiens et responsables de secteur a également été conçue afin de maîtriser l'utilisation des délégations de signature et les seuils de dépenses. Afin d'accompagner la satisfaction des locataires, le suivi des courriers entrants et des statistiques sur la téléphonie ont également été développés.



Réaménagement de la dette

Dans le cadre du Plan logement proposé par la Caisse des Dépôts, Hauts-de-Seine Habitat a procédé au réaménagement de sa dette détenue auprès de la Banque des Territoires avec pour objectif principal de limiter l'exposition de sa dette financière à un risque d'accroissement de sa charge financière, en cas de hausse des taux d'intérêts et du livret A.

Le réaménagement a également permis de réduire notre charge financière prévisionnelle en basculant une partie de l'encours indexée sur Livret A vers des taux fixes à un niveau historiquement bas et en renégociant les marges appliquées par la Banque des Territoires sur les taux de sortie des prêts.

L'encours réaménagé concerne 141 prêts pour un capital restant dû de 275,1 M€

Estimation des impacts :

- Baisse globale cumulée de la charge d'intérêt sur la durée totale des prêts estimée à 18,1 M€ (si taux constants) ou 33 M€ (si hausse des taux).
- Amélioration globale de l'autofinancement à 10 ans prévue entre 5,5 M€ ou 7,7 M€.
- Réduction de la durée résiduelle moyenne de la dette de 6 mois sur le périmètre réaménagé.
- Augmentation significative de la part des emprunts à taux fixe dans la dette BDT qui passe de 2,96% à 23,12% ou à 28% en intégrant le bloc IPC swappable.

COÛT DE LA COVID-19

+3,9 M€ de dépenses supplémentaires dont :

- **1 379 K€** d'achats d'articles et prestations, notamment :
 - 908 K€ masques
 - 120 K€ prestations ménages
- **919 K€** perte financière liée à l'abandon des loyers et charges de commerces ayant dus fermer administrativement
- **879 K€** perte financière liée aux retards de livraison des VEFA
- **378 K€** de dépenses RH (prime Covid-19)
- **325 K€** de prise en charge des coûts d'arrêt des chantiers

Hauts-de Seine Habitat a assuré le rôle de Centrale d'achat auprès des bailleurs sociaux des Hauts-de-Seine et des Yvelines adhérents de l'AORIF en masques FFP 1 : logistique de la réception des masques, distribution et la refacturation auprès de nos homologues.

- **328 300** masques AORIF
- **277 K€** de dépenses refacturées



Exécution du budget

Le résultat de l'exercice s'établit à **19,2 M€ en croissance de 0,6 M€ par rapport à 2019**.
L'autofinancement net HLM s'établit à 6,2 M€ soit 3,14% des produits contre 5,6% en 2019.

ENTRETIEN ET AUTRES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Données en milliers d'euros	Réalisé 2019		Exécution 2020		Evolution 2020/2019	
	Montant	€ / logts	Montant	€ / logts	Montant	Evolution du coût au logt
Frais de fonctionnement (fluides, carburant, fournitures de bureau)	2 527	67	2 156	55	-371	-17,8%
Services extérieurs	847	22	936	24	88	6,4%
Baux immobiliers et charges de copropriétés	2 329	62	2 525	65	196	4,5%
Entretien et maintenance du patrimoine	33 136	880	37 740	965	4 603	9,8%
Primes d'assurance	1 478	39	1 179	30	-298	-23,1%
Autres services extérieurs (comptes 62 et divers)	14 574	387	13 529	346	-1 045	-10,5%
Frais d'actes et de contentieux	6 649	176	5 025	129	-1 624	-27,2%
TFPB	20 684	549	21 144	541	460	-1,5%
Impôts et taxes	977	26	763	20	-214	-24,7%
Personnel et charges	39 195	1 040	41 751	1 068	2 555	2,7%
Personnel et charges refacturés Hauts de Bièvre	2 757	73	2 847	73	90	-0,5%
Pertes sur créances locataires	589	16	1 872	48	1 283	206,2%
Frais financiers	15 656	416	15 332	392	-324	-5,6%
Sinistres	851	23	1 824	47	973	106,7%
Autres charges exceptionnelles	7 308	194	2 952	76	-4 355	-61,1%
Dotations aux amortissements et provisions	67 458	1 791	72 270	1 849	4 812	3,2%
Total dépenses non récupérables hors accession	217 016	5 760	223 846	5 726	6 830	-0,6%
Variation de stocks, production d'immeubles (6 et 713)	3 434	91	2 912	74	-521	-18,3%
Total dépenses non récupérables	220 449	5 851	226 758	5 800	6 309	-0,9%

CHARGE FINANCIÈRE

Données en milliers d'euros	Réalisé 2019		Exécution 2020		Evolution 2020/2019
	Montant	% des loyers	Montant	% des loyers	Montant
Intérêts des emprunts	15 656	8,5%	15 332	8,1%	-324
Remboursement en capital	43 342	23,7%	45 348	24,0%	2 005
Total des annuités d'emprunts	58 998	32,2%	60 679	32,1%	1 681

CHARGES RÉCUPÉRABLES

Les charges récupérables s'établissent à 59,6 M€ en augmentation en valeur absolue de 0,5 M€.

Par logement, elles atteignent 1 525€, un niveau inférieur de 2,7% à celui de 2019 en raison de la diminution de la part récupérable des charges de personnel alors que les coût d'entretien et de maintenance augmentent de 10,3% par logement.

Elles restent inférieures à la médiane de référence qui s'établit à 1 627€ (référence DIS 2019).

Données en M€	Budget	Exécution	Ecart exécution / budget	Ecart exécution / budget en %
Personnel et charges	8 274	6 197	-2 077	-251%
Impôts et taxes	4 985	5 133	148	3,0%
Chauffage et énergie	20 214	16 812	-3 402	-16,8%
Eau	14 144	13 263	-881	-6,2%
Entretien et maintenance	18 957	18 002	-956	-5,0%
Autres	5 032	224	-4 808	-95,6%
Total dépenses récupérables	71 605	59 630	-11 976	-16,7%
Récupération de charges locatives	69 737	57 207	-12 530	-18,0%
Ecart	-1 868	-2 422	-554	29,7%

INVESTISSEMENTS

En 2020, l'Office atteint un niveau d'investissement exceptionnel en achetant la Cité des Grésillons à Asnières-sur-Seine et le patrimoine de la SAIEM Moulin à Vent à Rueil-Malmaison. 87 % soit 195,9 M€ des investissements sont consacrés au développement de l'offre.

	Total (en M€)	En %
Développement, dont :	196	87%
Acquisition - amélioration	138,1	70,5%
Construction neuve - MO directe	5,1	2,6%
VEFA & Usufruit	52,7	26,9%
Grosses réparations - Réhabilitations	21,6	9,6%
Autres travaux immobilisés	7,5	3,3%
Bâtiments administratifs	0,3	0,1%
Total	225,3	

PRODUITS

Données en milliers d'euros	Réalisé 2019		Exécution 2020		Evolution 2020/2019	
	Montant	€ / logts	Montant	€ / logts	Montant	Evolution du coût au logt
Ventes d'immeubles	0	0	724	19	724	
Loyers	183 179	4 862	189 011	4 835	5 833	-0,6%
Autres produits	6 376	169	6 305	161	-71	-4,7%
Subventions	1 433	38	1 000	26	-433	-32,7%
Produits financiers	786	21	610	16	-176	-25,2%
Autres produits exceptionnels et autres	20 600	547	18 651	477	-1 950	-12,7%
Produits de cession d'actifs	13 596	361	17 281	442	3 685	22,5%
Reprise sur provisions	10 548	280	12 406	317	1 858	13,3%
Rbt sur rémunérations et charges	93	2	233	6	141	142,4%
Total des produits hors accession et produits exceptionnels liés à l'accession	236 612	6 280	246 223	6 298	9 611	0,3%
Variation de stocks, production d'immeubles (6 et 713)	3 422	91	2 158	55	-1 264	-39,2%
Total des produits	240 034	6 371	248 380	6 354	8 347	-0,3%





www.hautsdeseinehabitat.fr

Plongez-vous dans la galaxie Hauts-de-Seine Habitat
et découvrez l'ensemble de nos contenus
exclusifs sur notre site institutionnel.



Suivez-nous et retrouvez toutes nos
actualités sur nos réseaux sociaux.

Hauts-de-Seine Habitat
45 rue Paul Vaillant Couturier
92300 Levallois-Perret



Passation et exécution
des marchés publics



Attestation
n°0015

