

L'attention au cœur de nos actions

# HAUTS-DE-SEINE HABITAT



rapport d'activité  
2021





# SOMMAIRE

---

Chiffres clés	p 04	03 Développer l'offre de logements et améliorer le bien vivre ensemble	p 14
01 Améliorer la qualité de service et renforcer la proximité	p 06	04 Rapport Financier, extra-financier et indicateurs RSE	p 16
02 Accélérer les gros travaux et l'entretien du patrimoine	p 10	05 Perspectives pour l'année 2022	p 18



# Edito



**REMI MUZEAU**  
Président  
de Hauts-de-Seine Habitat



**DAMIEN  
VANOVERSHELDE**  
Directeur général

## Rapport d'activité 2021

Directeur de la publication :  
Damien Vanoverschelde

Rédacteur en chef : Guillaume Seigne  
Rédaction : Sarah Lecavelier-Mendel  
Conception graphique : Julien Novotny

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

## HAUTS-DE-SEINE HABITAT - OPH

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

Impression :

BBI Imprimerie  
sur papier 100 % recyclable

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

**Interview croisé de Rémi Muzeau, Président de Hauts-de-Seine Habitat et Damien Vanoverschelde, Directeur général**

**Quel bilan tirez-vous de l'année écoulée ?**

**Rémi Muzeau :** 2021 a été pour moi une année riche puisque c'est en juillet que Georges Siffredi, Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine m'a confié la présidence de l'Office. Une mission que j'ai accepté avec solennité avec l'objectif de mettre en œuvre immédiatement les orientations stratégiques de notre collectivité de rattachement. Raccourcir les délais de réponse, renforcer notre chaîne d'intervention notamment dans le cadre de l'entretien courant... Pour cela une modernisation de nos outils et de procédures a été enclenchée et une nouvelle organisation mise en place. Plus simple, celle-ci permet plus de proximité, d'efficacité et de réactivité.

**Damien Vanoverschelde :** Placé sous le signe du changement en raison du fait de la mise en place d'une nouvelle gouvernance, l'année 2021 a aussi été marquée par une sortie progressive de la crise sanitaire. Celle-ci nous avait contraint à adapter toute l'organisation de l'Office, à imaginer et à proposer de nouvelles solutions afin de faire face à la situation et garantir à nos locataires la continuité de nos services et la poursuite de notre politique volontariste. Malgré ce contexte compli-

qué, 2021 est une année riche en projets réalisés, en nombre de logements livrés, en constructions et en réhabilitations.

**Hauts-de-Seine Habitat s'est doté d'un programme stratégique nommé Proxima. Pouvez-vous nous en parler ?**

**RM :** Notre programme stratégique rappelle l'ambition de notre Office et permet de réaffirmer nos engagements. Pour cela il s'articule autour de cinq axes qui sont : Vous accueillir, simplifier votre quotidien, agir vite et bien, personnaliser votre accompagnement et encourager le bien-vivre ensemble.

**DV :** L'ambition de Hauts-de-Seine Habitat est d'être dès 2023, un acteur apprécié et reconnu par les élus, ses locataires et ses partenaires comme un bailleur social exemplaire, pour sa qualité de service et pour la qualité de sa gestion de proximité, grâce en particulier à son personnel motivé et compétent. Ainsi, Proxima, notre programme stratégique nous permet de décliner nos objectifs pour répondre aux besoins de chacun.

**Quels sont les autres motifs de satisfaction de l'Office ?**

**RM :** Afin de répondre aux enjeux et aux besoins du territoire, Hauts-de-Seine Habitat a poursuivi son développement et a renforcé au quotidien son ancrage local auprès des élus.

**DV :** Partenaire des communes et des maires pour les accompagner dans leurs politiques d'urbanisme, d'habitat, de logement, Hauts-de-Seine Habitat a redéfini ses priorités d'action qui se déclinent désormais en trois axes : l'amélioration de la qualité de service aux locataires et notamment la réactivité en proximité, l'accélération des travaux sur le patrimoine existant, notamment par la rénovation urbaine et les réhabilitations thermiques, le développement d'une offre locative diversifiée prioritairement en soutien aux communes n'ayant pas atteint le taux de 25 % de logements sociaux mais aussi en proposant du logement intermédiaire et de l'accession sociale.

**Et les perspectives de l'Office pour 2022 ?**

**RM :** Elus, locataires, collaborateurs, en 2022, Hauts-de-Seine Habitat continue à se mobiliser afin de vous accompagner au mieux. C'est un engagement fort.

**DV :** Nous poursuivons la mise en œuvre des orientations stratégiques de notre gouvernance en mettant en place une organisation de proximité efficace et réactive, en accélérant les gros travaux d'entretien et de requalification de notre patrimoine et bien entendu en renforçant la qualité de service à nos locataires.





**TIPHAÏNE BIRMINGHAM**

Directrice générale adjointe  
Vie du locataire et qualité de service

« Les exigences de nos locataires ont évolué. En tant que bailleur social, ils attendent de nous davantage de réactivité et plus d'échanges. Être à l'écoute de leurs besoins, c'est aussi mettre en place de nouveaux outils pour répondre efficacement à leurs demandes »



**EMMANUELLE DE GROOTE**

Directrice générale adjointe  
Finances et performance

« La mise en place d'indicateurs pertinents nous permet une analyse fine et un pilotage précis de notre activité. Mais c'est aussi grâce au soutien du Conseil départemental que nous sommes en mesure de remplir notre mission »



**HÉLÈNE CHARRA-PONTILLO**

Directrice générale adjointe  
Patrimoine et cadre de vie

« Au-delà des aspects techniques, écologiques ou énergétiques, la réhabilitation de notre patrimoine est une action concrète pour transformer et améliorer les conditions de vie des habitants des villes »



**ERIC LAGEL**

Secrétaire général  
Organisation et conduite  
du changement

« Depuis 2021, notre office est fortement engagé dans une démarche d'accompagnement et une dynamique de changement afin de répondre aux objectifs de la nouvelle gouvernance. »



Les équipes de Hauts-de-Seine Habitat remercient Alban de Loisy, ancien Secrétaire général ainsi que Robin Hamadi et Houda Kamoun, anciens Directeurs Généraux Adjointes pour leur collaboration au développement de l'Office.



## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Président :** Rémi Muzeau - **Conseillers départementaux :** Yves Révillon, Guillaume Boudy, Josiane Fischer, Camille Bedin, Hélène Cillières, - **Personnalités qualifiées élues d'une autre collectivité :** Pierre Denizirot, Philippe Pemezec, Bernard Gauducheau - **Autres personnalités qualifiées :** Roland Pachot, Alain Juliard, Pascal Colin, Bénédicte de Kerprigent, Lorraine Régis, Martine Vindix - **Représentant de la CAF :** Fabrice Dorin - **Représentant de l'UDAF :** Gérard Huot - **Représentants des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction :** Eric Malenfer - **Représentants des syndicats :** Jacqueline Cestre, Philippe Guilloton - **Associations d'insertion :** Gilles de Wavrechin, Patrice Couderc - **Représentants élus par les locataires :** Françoise Soury, Mohamed Zouaoui, Michel Veneau, Christian-Paul Laîné, Jacqueline Crémieux - **Secrétaire du comité social et économique :** Lidia Tronina - **Commissaire du gouvernement :** Anne Clerc.





# CHFFRES CLÉS





 EN 2021

**41 940**

logements

présents sur

**34**

communes

**645**

logements en résidence  
autonomie



**250 M€**

d'investissements annuels

**2 742**

logements attribués  
en 2021

**5 798**

dossiers d'attribution  
instruits

**7,08 %**

de taux de vacance

**450 €**

C'est le loyer moyen

**9**

directions de proximité

**870**

collaborateurs permanents

**549**

mutations



# 1. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE ET RENFORCER LA PROXIMITÉ





L'année 2021 a été riche en projets réalisés, en nombre de logements livrés, en construction et réhabilitation. Mais 2021 a également été pour l'Office une année de changement. Depuis juillet en effet, Hauts-de-Seine Habitat dispose d'une nouvelle gouvernance présidée désormais par Rémi Muzeau, maire de Clichy-la-Garenne et Vice-Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine. Ainsi 2021, a également été une année de réflexion permettant de définir un programme stratégique et de nouvelles priorités.



Rémi Muzeau, Président de Hauts-de-Seine Habitat.

## UNE FEUILLE DE ROUTE CLAIRE

S'inscrivant dans la feuille de route de l'Office, le programme stratégique Proxima vise à faire de Hauts-de-Seine Habitat un bailleur social exemplaire et reconnu à la fois par ses locataires, ses collaborateurs, les élus locaux de son territoire et ses partenaires pour sa qualité de service, l'accompagnement social des locataires les plus fragiles et sa qualité de gestion. Notre devise ? « L'attention au cœur de nos actions » grâce à une organisation de proximité efficace et réactive où la qualité du service rendu à nos locataires doit rester notre priorité.





### **LA PRISE EN COMPTE DES IRRITANTS**

Parce que le locataire est au cœur des priorités de Hauts-de-Seine Habitat, des enquêtes ont été menées auprès d'eux. Celles-ci ont permis de faire remonter des irritants, d'identifier certains dysfonctionnements et de repérer les écarts de perception entre les locataires et les collaborateurs.

### **PROXIMA : L'ATTENTION AU CŒUR DES ACTIONS**

Ainsi, en 2021, le programme stratégique Proxima se déploie à travers cinq thèmes : « vous accueillir », « simplifier votre quotidien », « Personnaliser la relation », « Agir vite et bien », et « encourager le bien-vivre ensemble ». Au total, ce sont 23 projets orientés vers la recherche de qualité de service et la satisfaction des différentes parties prenantes de Hauts-de-Seine Habitat (locataires, partenaires et collaborateurs) qui garantissent la poursuite du développement de l'Office autour de ses axes prioritaires.

En 2021, plusieurs projets ont déjà abouti. Citons ainsi l'accueil et l'accompagnement de nos locataires sourds et malentendants, ou l'adaptation de notre site internet à tous les handicaps.

### **UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EXEMPLAIRE**

Avec 5 798 dossiers étudiés et 2 742 logements attribués lors des 33 commissions d'attribution, Hauts-de-Seine Habitat s'adapte afin de répondre aux besoins des locataires. Parmi les missions menées par l'Office : la prise en compte des locataires les plus fragiles, une veille sociale, un accompagnement personnalisé et sur-mesure, des actions collectives en lien avec les associations et le Département, des diagnostics sociaux à l'occasion de chaque lancement de projet de relogement ainsi qu'une attention particulière de nos locataires dans le cadre de nos nombreux projets de renouvellement urbain et de réhabilitation de notre patrimoine.

### **UN PARCOURS RÉSIDENTIEL**

Résidences étudiantes et seniors, logements sociaux ou intermédiaires pour les jeunes actifs, accession sociale à la propriété... Hauts-de-Seine Habitat incarne la diversification de l'offre résidentielle en répondant aux besoins nouveaux des territoires et aux attentes des locataires.



## LOCATAIRES, ÉLUS, COLLABORATEURS : DES ENGAGEMENTS DE QUALITÉ DE SERVICE FORTS !

C'est cela qui nous permettra d'accélérer les gros travaux d'entretien et de requalification de notre patrimoine, de renforcer la qualité de service aux locataires qui devra être garantie par des engagements précis tels que le « zéro appel » perdu et enfin de répondre aux besoins de nos partenaires institutionnels en matière de développement de logements sociaux dans les villes qui n'atteignent pas le seuil des 25 % imposés par la loi SRU.

## DES OUTILS MODERNISÉS

Afin d'améliorer la qualité du service rendu, c'est toute une réflexion qui a été menée pour moderniser nos outils. Notre objectif ? Permettre plus de proximité, d'efficacité et de réactivité en raccourcissant les délais de réponse et en renforçant la chaîne d'intervention dans le cadre de l'entretien courant.



## HAUTS-DE-SEINE HABITAT, EMPLOYEUR EXEMPLAIRE POUR L'ÉGALITÉ HOMMES-FEMMES

Avec un score de 98/100, sur l'index égalité hommes-femmes, l'Office confirme en 2021 la force de son engagement. Nous sommes en effet depuis toujours convaincus que la mixité est un levier de performance et d'attractivité puissant. Afin de promouvoir et faciliter l'intégration des femmes dans la société, l'Office est également partenaire de l'École Française des Femmes, un programme éducatif d'enseignement général axé sur l'apprentissage de la langue, de la culture et des nouvelles technologies afin de favoriser l'insertion professionnelle.

## DES CERTIFICATIONS RENOUVÉES !

Iso 9001, Iso 45001, NF Habitat HQE, Quali HLM... A la suite des audits qui se sont déroulés fin 2021, toutes les certifications de Hauts-de-Seine Habitat ont été renouvelées et témoignent de l'engagement sans faille des collaborateurs de l'Office



Passation et exécution des marchés publics



La qualité de service en actions et en paroles

Attestation n°0015





## 2. ACCÉLÉRER LES GROS TRAVAUX ET L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE





Avec un parc locatif de plus de 40 000 logements, diversifié et parfois anciens Hauts-de-Seine Habitat est engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de requalification de son patrimoine. Un sujet central pour l'Office. En 2021, la nouvelle gouvernance du Conseil départemental voit une accélération des gros travaux et de l'entretien du patrimoine.

*« En tant que 1<sup>er</sup> bailleur social du Département des Hauts-de-Seine, notre mission est d'accompagner le développement des territoires »*

Damien Vanoverschelde, Directeur général



## MOBILISÉS SUR LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Avec 20 % de notre patrimoine situé en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), Hauts-de-Seine Habitat s'engage pleinement afin de faire évoluer ces quartiers.



### SUD DES HAUTS D'ASNIÈRES

Relogements, réhabilitation, reconstruction, diversification, en février 2021, le comité d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a validé l'ensemble du projet de rénovation urbaine « NPNRU Sud des Hauts d'Asnières / Les Courtilles », porté par la Ville d'Asnières, l'EPT Boucle Nord de Seine, Action Logement, la Banque des Territoires et les bailleurs sociaux Moulin Vert et Hauts-de-Seine-Habitat.

Ainsi, concernant Hauts-de-Seine Habitat, le projet prévoit la réalisation de plusieurs opérations :

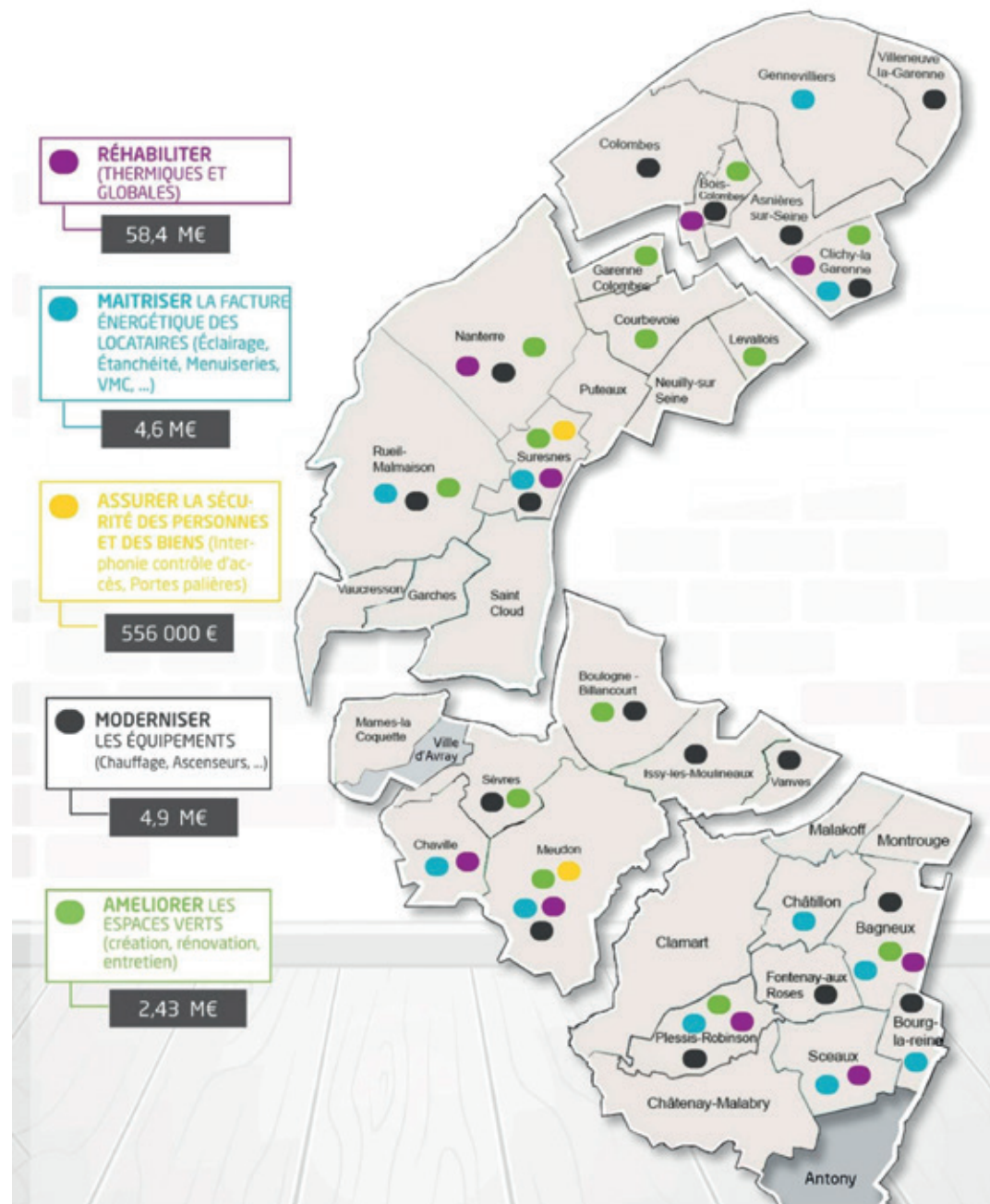
- La démolition de 106 logements, répartis sur 2 bâtiments.
- La réhabilitation lourde de 166 logements de type HBM.
- La réhabilitation légère et la résidentialisation de 47 logements de type HBM.
- La reconstitution de 95 logements locatifs sociaux dans d'autres quartiers d'Asnières.

*Inauguration de la fin des travaux avec Damien Vanoverschelde et Manuel Aeschlimann, maire d'Asnières-sur-Seine*

## UNE RÉHABILITATION AMBITIEUSE DE NOTRE PATRIMOINE

Que l'angle soit écologique ou économique, la réhabilitation des logements sociaux est une nécessité. Plus vertueuse que la démolition/reconstruction, la réhabilitation permet par ailleurs d'assurer de hauts niveaux de performance énergétique. Mais au-delà des aspects techniques, écologiques, énergétiques, la réhabilitation de notre patrimoine permet également l'embellissement des immeubles et donc des quartiers. Une action concrète pour transformer et améliorer les conditions de vie des habitants des villes.

Ainsi en 2021, ce sont près de 71 M€ qui ont été investis par Hauts-de-Seine Habitat au titre des travaux et réhabilitations.





## UN PARTENARIAT RENFORCÉ AVEC LES COMMUNES

Fort du soutien du Conseil départemental, sa collectivité de rattachement Hauts-de-Seine Habitat accompagne les villes en se mobilisant sur des projets de renouvellement urbain ambitieux ainsi que sur la mise en œuvre d'un plan de rénovation énergétique. L'office mène également une collaboration étroite, transversale et constructive avec les villes du territoire. Pour cela l'Office organise tout au long de l'année des visites de terrain avec les élus, des réunions publiques sur les opérations prioritaires en particulier sur les problématiques de relogement. Ainsi Hauts-de-Seine Habitat les accompagne dans leurs projets de développement, d'aménagement, de construction de la ville de demain en assurant également une réponse efficace et pertinente aux attentes des habitants.

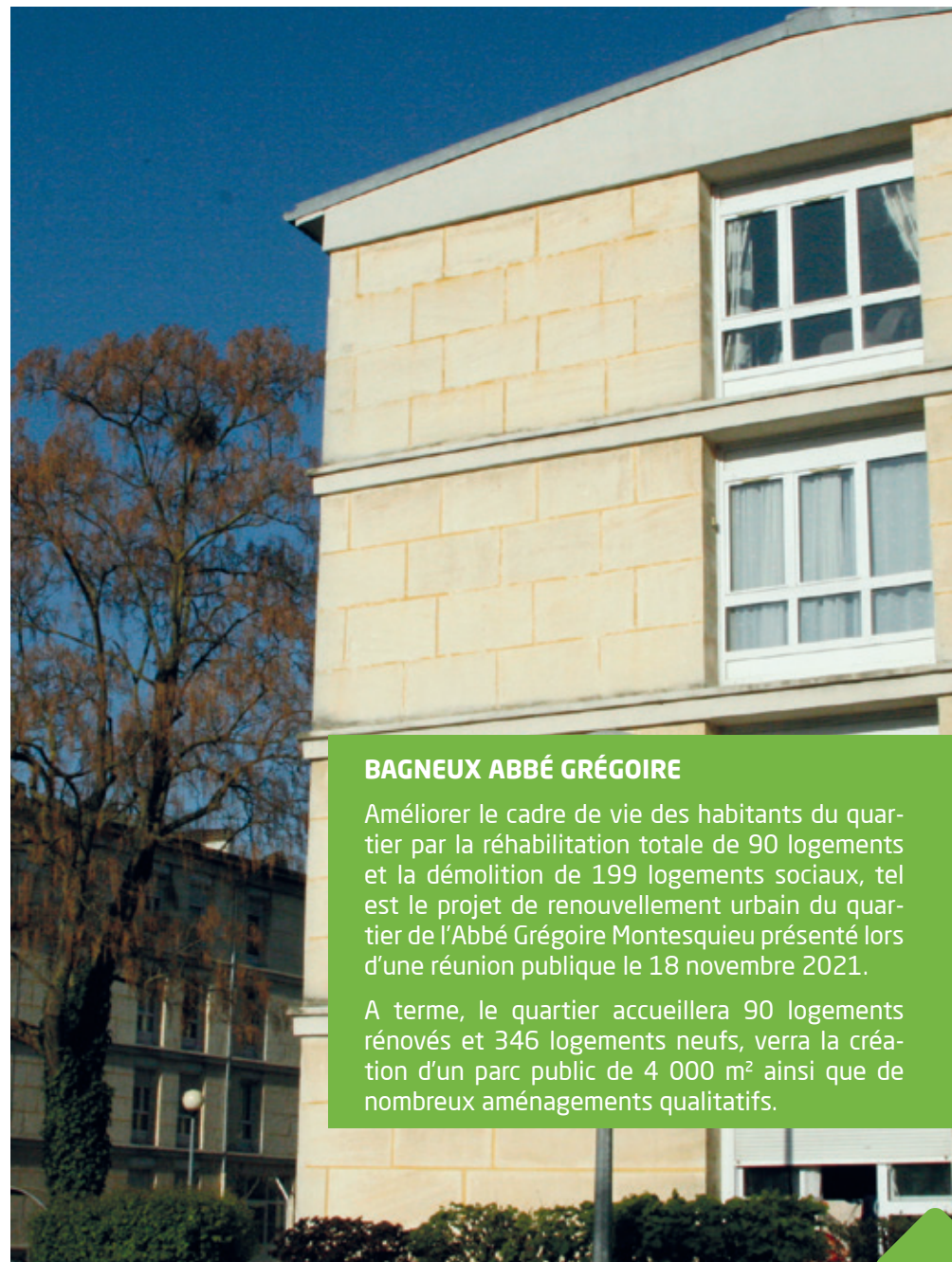




## NANTERRE PARC SUD

Le renouvellement urbain du Parc Sud est engagé depuis 2008. Il comprend d'importantes opérations d'aménagement qui visent à améliorer la vie quotidienne des habitants et à redonner de la mixité sociale au quartier. En 2021, sa transformation se poursuit avec :

- La signature du protocole partenarial prévoit le changement d'usage des tours Aillaud.
- La démolition des 2 bâtiments situés au 99 et 105 avenue Pablo Picasso (38 logements) avec relogement a permis le lancement du renouvellement urbain du quartier Parc Sud.



## BAGNEUX ABBÉ GRÉGOIRE

Améliorer le cadre de vie des habitants du quartier par la réhabilitation totale de 90 logements et la démolition de 199 logements sociaux, tel est le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Abbé Grégoire Montesquieu présenté lors d'une réunion publique le 18 novembre 2021.

A terme, le quartier accueillera 90 logements rénovés et 346 logements neufs, verra la création d'un parc public de 4 000 m<sup>2</sup> ainsi que de nombreux aménagements qualitatifs.





### **BOURG-LA-REINE LAFAYETTE-BRISSOT**

L'équipe d'architectes (Grau) a été désignée pour réaliser l'étude urbaine et le diagnostic bâti des 278 logements concernés par ce projet.



### **COLOMBES CITÉ DES MUSICIENS**

Un appel d'offres pour l'étude urbaine pour le renouvellement urbain de la Cité des Musiciens à Colombes (332 logements) et un appel d'offre pour une AMO communication concertation ont été lancés en décembre 2021.



## + de 200 relogements réalisés en 2021

### CLICHY, UN PLAN DE RELOGEMENT EXEMPLAIRE

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'îlot Sellier, l'objectif de 100 relogements en 2021 a été dépassé grâce à la mise en place d'un process exemplaire.

Pour Damien Vanoverschelde, « *On travaille tous ensemble pour permettre les relogements* ».



## HAUTS-DE-SEINE HABITAT S'ENGAGE POUR LE CLIMAT !

*Porter l'ambition du Département notamment en matière environnementale.*

Construction neuve ou réhabilitation, pour chaque opération menée, au-delà du bâti, l'Office aborde aussi les choses sous l'angle de l'espace extérieur. Portant ainsi l'ambition du Département en matière environnementale, le changement climatique conduit Hauts-de-Seine Habitat à appréhender la possibilité de créer des îlots de fraîcheur, à mettre en place des solutions de végétalisation, de désimperméabilisation des sols, etc.

*« Nous nous intéressons beaucoup à la question d'une énergie durable. Traditionnellement, notre parc est chauffé au gaz qui, jusqu'ici, représentait l'énergie la moins chère. Mais avec l'augmentation du prix des énergies fossiles, nous envisageons les chantiers différemment ».* Hélène Charra-Pontillo, Directrice générale adjointe en charge du Patrimoine et du Cadre de vie.

## UNE ÉNERGIE PROPRE PARTOUT OÙ CELA EST POSSIBLE !

Sur l'opération de Bagneux, un réseau de chaleur alimenté en géothermie se trouve à proximité immédiate du bâtiment. L'objectif est de se raccorder à cette énergie verte. Et plus généralement, de garantir aussi souvent que possible à nos locataires une énergie propre et des charges maîtrisées !







### 3 sites labellisés éco-jardin

En juin 2021, Hauts-de-Seine Habitat a obtenu le label Eco-Jardin pour une durée de trois ans renouvelables pour trois sites : la Cité-jardins de Suresnes, la Résidence autonomie le Hameau à Meudon et la Résidence Médéric à La Garenne-Colombes. Ce label récompense notre engagement pour la préservation de l'environnement à travers différentes démarches mises en œuvre par l'Office pour l'entretien de ses espaces verts. Parmi celles-ci, citons la valorisation de nos déchets verts, installation de bacs à compost, mise en place de nichoirs et bien sûr le zéro-phyto....

### Un Verger au Plessis-Robinson

Végétaliser l'espace urbain, c'est une des priorités de Hauts-de-Seine Habitat. Favoriser la biodiversité en pied d'immeuble, améliorer le cadre de vie, développer l'idée d'une ville « comestible » où un espace vert offre d'autres perspectives que son seul aspect esthétique... 34 arbres fruitiers, 76 arbustes et 543 vivaces ont été plantés en 2021 à la place d'un espace en friche au cœur de nos résidences, square Flemming au Plessis-Robinson.

#### *Electricité verte illustration Label*

En 2021 ce sont près de 320 GWh qui ont été produits par l'Office. Une électricité verte dont la commercialisation a généré environ 2,5 M€ en 2020-2021.





### 3. DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET AMÉLIORER LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE





Partenaire des communes et des maires, Hauts-de-Seine Habitat les accompagne dans leurs politiques d'urbanisme, d'habitat et de logement. Une priorité réaffirmée dès l'installation de la nouvelle gouvernance de l'Office sous l'impulsion de Rémi Muzeau, son Président. « Le département entend continuer de mener une politique volontariste forte en matière sociale, dans laquelle le logement occupera une place importante et notre office sera un « levier » essentiel ». Ainsi, avec le soutien du Département, l'Office doit développer son parc de logements pour atteindre 50.000 logements gérés à l'horizon de 2032, soit 1000 nouveaux logements gérés par an en moyenne sur 10 ans

### ACCOMPAGNER LES COMMUNES POUR RÉPONDRE À LA LOI SRU

**34** : C'est le nombre de communes des Hauts-de-Seine dans lesquelles Hauts-de-Seine Habitat possède et gère un parc de logements sociaux. Une belle illustration de l'accompagnement et de la collaboration étroite, transversale et constructive menés par l'Office en faveur des villes de notre territoire. « *Nous apportons notre expertise en particulier aux villes carencées afin de les aider à répondre aux demandes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui impose 25% de logements sociaux dans les communes* » explique Damien Vanoverschelde.





## FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

C'est une demande forte des villes mais également une réponse concrète aux besoins des classes moyennes en zones tendues. Les logements intermédiaires, constructions neuves dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché permettent aux actifs ayant des revenus supérieurs aux plafonds de ressources HLM et n'ont pas accès au logement social de se loger et favorisent ainsi la mixité sociale.

A l'occasion du Conseil d'administration du 19 novembre 2021, le Président Rémi Muzeau a d'ailleurs précisé la volonté de l'Office de développer une offre de logements locatifs intermédiaires afin de produire 4 000/4 500 logements intermédiaires sous 10 ans, soit environ 10% de son parc.

## DIVERSIFIER L'OFFRE

### *L'accession sociale*

Logements sociaux classiques, accession sociale, conventionnement de logements privés... les projets immobiliers mis en œuvre par Hauts-de-Seine Habitat offrent des solutions variées et adaptées. La relance d'une politique d'accession sociale à la propriété est d'ailleurs une priorité forte du Conseil départemental des Hauts-de-Seine. Cela participe en effet au financement du développement locatif de l'Office.

### *Le Bail Réel Solidaire*

Cette formule d'accession à la propriété permet aux ménages (sous plafond de ressources) de devenir propriétaires dans le neuf dans des quartiers où l'achat du terrain est plus coûteux, cela en dissociant le foncier du bâti. Le ménage est propriétaire de son appartement mais locataire du terrain sur lequel il se trouve. Ainsi, le BRS permet de proposer des logements à un prix moindre que celui du marché. Une formule que Hauts-de-Seine Habitat souhaite développer dès l'obtention de son agrément d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).





## LES CHIFFRES CLEFS :

En **2021**, **431 logements** ont obtenu des agréments

**306** logements en VEFA

**33** logements en Maîtrise d'Ouvrage Directe

**65** logements acquis avec ou sans travaux

**27** logements conventionnés

Parmi eux

**152** logements en **PLUS**

**75** logements en **PLAI**

**110** logements en **PLS**

**94** logements en **PLI**



## RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

*La gestion des copriétés*

Grâce à ces projets et aussi par la diversité de nos activités (logements locatifs familiaux, résidences seniors, résidences étudiantes, commerces, opération en accession sociale à la propriété...), qui nous permettent de proposer des solutions durables et innovantes, Hauts-de-Seine Habitat apporte des réponses adaptées aux enjeux des collectivités en s'inscrivant avec elles dans une relation de partenariat privilégié au service de leurs habitants.





## 4. RAPPORT FINANCIER, EXTRA-FINANCIER ET INDICATEURS RSE

### INDICATEURS RSE :

Engagé dans une stratégie structurante de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) depuis 2019, Hauts-de-Seine Habitat a défini quatre axes prioritaires afin de prendre en compte le développement durable dans toutes les activités de l'Office.

En 2021, ce sont ainsi

#### Dialogue et innovation :

**1 277 heures** de sensibilisation au développement durable sur l'année

**56 arbres** du patrimoine de l'Office parrainés par les collaborateurs

**738 défis** développement durable relevés

#### Bien-vivre ensemble :

**88 réunions** de concertation avec les collectivités

**49 commissions** de relogement

**21 805 participants** aux séances d'animation en résidence senior

#### Qualité de vie et accompagnement :

**3 400 familles** suivies

**6 263 appels** sur la ligne Solidarité

**2 060 heures** d'insertion dans le cadre de l'entretien des espaces verts

#### Réponses aux enjeux écologiques :

**50 000 m<sup>2</sup>** de combles isolés

**103 ha** d'espaces verts en zéro phyto

**3 062 m<sup>2</sup>** d'espaces débitumés, désimperméabilisés et végétalisés.



# RÉSULTAT

## Le résultat de l'exercice 2021 est excédentaire de 22,6 M€

Les dépenses nouvelles d'investissement de l'exercice se sont élevées à 132,5M€ dont 103 M€ investis dans le développement

L'autofinancement net HLM s'établit à 12,4 M€ et le ratio d'autofinancement net HLM à 5,99 %

Le montant des loyers représente 190,3 M€

En 2021, la ratio annuité / loyers de l'Office représente 31,7 %

Le niveau d'endettement par logement est de 27 965 €

### COMPTE DE RÉSULTAT

Montant (en K€)	Exécution 2021
Charges récupérables	5 9163
Produits récupérables	5 5543
Net récupérable	-3621
Charges non récupérables	226 015
Produits non récupérables	252 276
Net non récupérable	26 261
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>22 640</b>
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>12 406</b>
<b>Ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>5,99</b>

## PRODUITS

Montant (en K€)	Exécution 2021
Variation de stocks, production d'immeubles (6 et 713)	-7 232
Ventes d'immeubles	10 466
Sous-total Variation de stock, production et vente d'immeubles	3 233
Loyers	197 183
RLS	-6 865
Sous-total loyers nets de RLS	190 318
Autres produits	5 650
Subventions	1 760
Produits financiers	848
Autres produits exceptionnels et autres	23 407
Produits de cession d'actifs	10 219
Reprise sur provisions	16 512
Rbt et transfert de charges	330
<b>Total des produits</b>	<b>252 276</b>

## LE BILAN SYNTHÉTIQUE

Le total du bilan net de l'Office progresse de 2,5% passant de 2 077 M€ à 2 129 M€.

Actifs (en K€)	2021	% actif
Immobilisations incorporelles (B2)	74 508	3,5%
Immobilisations corporelles (B2)	1 814 685	85,2%
Immobilisations financières (B2)	87 794	4,1%
Stock (B3)	3 258	0,2%
Créances (B4)	62 852	3,0%
Disponibilités (B5)	85 941	4,0%
Comptes de régul	428	0,0%
<b>Total</b>	<b>2 129 467</b>	<b>100,0%</b>
Passifs (en K€)	2021	% passif
Capitaux propres (B6)	911 639	42,8%
Provisions (B7)	27 289	1,3%
Dettes financières (B8)	1 125 462	52,9%
dont dettes	1 103 365	
dont dépôts & intérêts courus non échus, compensateurs	22 097	
Comptes créditeurs	6 921	0,3%
Dettes d'exploitation et diverses	54 353	2,6%
Produits Constatés d'Avance	3 802	0,2%
<b>Total</b>	<b>2 129 467</b>	<b>100,0%</b>



## 5. PERSPECTIVES 2022





Fort des résultats 2021 et en cohérence avec la nouvelle gouvernance de l'Office, Hauts-de-Seine Habitat poursuit en 2022 son développement volontariste orienté au soutien des communes déficitaires et carencées du Département, à la diversification de l'offre et à la prise en compte du parcours résidentiel. 2022 voit aussi une accélération des gros travaux et de l'entretien du patrimoine permettant sa requalification. Enfin, l'Office s'engage sur la qualité de service rendu aux locataires.

### UNE RÉORGANISATION

Répondre à la feuille de route de la nouvelle gouvernance de l'office pour améliorer son efficacité, sa proximité, sa réactivité, son accompagnement, au service des locataires, des collaborateurs, des élus et des partenaires, c'est l'enjeu de la réorganisation des services de l'Office impulsée par la Direction générale de Hauts-de-Seine Habitat et mise en œuvre depuis le début de l'année 2022.

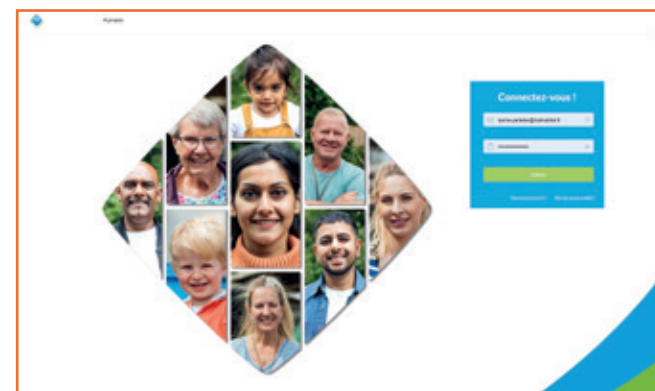


### LA POURSUITE DU PROJET STRATÉGIQUE LE BRS EN BONNE VOIE

En 2022, un dossier d'agrément OFS est déposé auprès de la préfecture de Région. La signature d'un partenariat avec l'aménageur CITALLIOS à l'occasion du salon de l'AMIF en juin 2022, prévoit en outre que l'Office deviendra l'opérateur BRS de CITALLIOS pour tous les projets que l'aménageur développera dans les Hauts-de-Seine.

### 70 MILLIONS DE TITRES PARTICIPATIFS

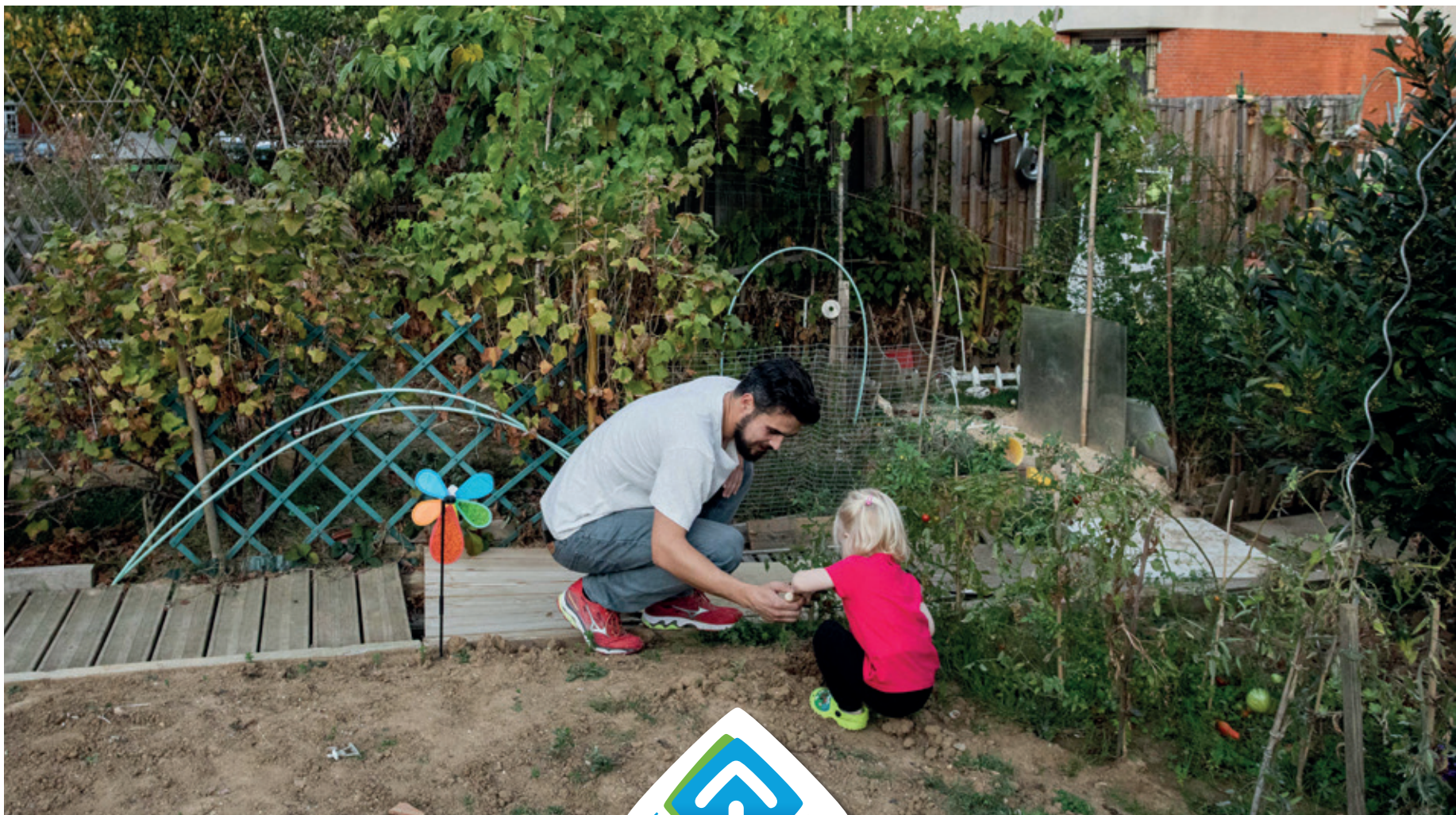
Afin de soutenir sa politique ambitieuse et notamment développer l'offre de logements sociaux, accompagner les communes carencées dans l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU, mais aussi proposer une offre diversifiée, ce sont 70 millions d'€ de titres participatifs qui seront émis par Hauts-de-Seine Habitat en 2022 à destination du Département des Hauts-de-Seine, sa collectivité de rattachement.



### MON AGENCE

Avec Mon Agence, c'est un espace locataire modernisé et doté de nombreuses fonctionnalités qui est accessible 24h/24h





Passation et exécution  
des marchés publics



Attestation  
n°0015

