

l'attention au cœur de nos actions

# HAUTS-DE-SEINE HABITAT

rapport d'activité  
2022



# SOMMAIRE

	Chiffres clés	p 04		
01	Améliorer la qualité de service et renforcer la proximité	p 06	03 Développer l'offre de logements et améliorer le bien vivre ensemble	p 14
02	Accélérer les gros travaux et l'entretien du patrimoine	p 10	04 Rapport Financier, extra-financier et indicateurs RSE	p 16
			05 Perspectives pour l'année 2023	p 18



# Edito



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



**DAMIEN  
VANOVERSCHELDE**  
Directeur général

## HAUTS-DE-SEINE HABITAT - OPH

45, rue Paul Vaillant Couturier  
92300 Levallois-Perret  
Tél. 01 47 57 31 77  
[www.hautsde-seinehabitat.fr](http://www.hautsde-seinehabitat.fr)

Impression :

BBI Imprimerie  
sur papier 100 % recyclable

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

## Rapport d'activité 2022

Directeur de la publication :  
Damien Vanoverschelde

Rédaction : Sarah Lecavelier-Mendel  
Conception graphique : Julien Novotny

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

Année de challenges réussis durant laquelle nous avons continué à investir et à déployer de nouveaux outils, 2022 nous a permis de mettre en œuvre les orientations stratégiques de notre gouvernance. Parmi celles-ci, une nouvelle organisation de proximité, efficace et réactive, l'accélération des gros travaux d'entretien et de requalification de notre patrimoine ainsi que le renforcement de notre qualité de service. Une année dynamique donc, puisque 85% des projets de notre programme stratégique Proxima ont été déployés au 31 décembre 2022.

Nous sommes fiers de cette réussite et de ces avancées au bénéfice des locataires, des collaborateurs et des élus ! Mais cela n'est pas fini. De nouveaux projets innovants viennent en effet prendre le relais de ceux qui sont aboutis et entrés en fonctionnement et nous avons adapté notre organisation pour donner vie et sens à certains autres projets.

2022 est malheureusement également marquée par la flambée du prix de l'énergie dont celle du gaz. Celle-ci a impacté aussi bien les particuliers que les entreprises ou les collectivités. Bien évidemment Hauts-de-Seine Habitat n'a pas échappé à la règle ! Afin d'amortir l'impact sur nos locataires, Hauts-de-Seine Habitat s'est mobilisé sans relâche tout au long de l'année.

Lors de la 82ème édition du Congrès HLM qui s'est déroulée fin septembre 2022, Hauts-de-Seine Habitat s'est positionné en proposant deux nouveaux outils pour accompagner nos locataires durant cette période de crise. Nous avons signé la convention Soli'AI avec le groupe Action Logement qui permet l'octroi d'aides financières exceptionnelles pour limiter les impayés et proposons désormais le dispositif Klara afin d'accompagner les locataires dans la recherche d'aides en cas de coup dur ou d'urgence sociale.

Enfin nous avons proposé des amendements à la motion nationale USH afin d'inviter les pouvoirs publics à prendre des mesures d'urgence. Dans le même temps, avec agilité, réactivité et efficacité, nous avons mis en place une cellule d'accompagnement dédiée afin de proposer des solutions sur mesure.

En 2023, cet accompagnement social se poursuit bien entendu. Il est un des piliers de notre Office. Pour autant, nous continuons également à mener une politique dynamique de développement au service de nos locataires, de nos collaborateurs et des communes du département. Ensemble, construisons un Hauts-de-Seine Habitat moderne au service de tous !

**Rémi Muzeau**

Président de Hauts-de-Seine Habitat

**Damien Vanoverschelde**

Directeur général de Hauts-de-Seine Habitat





**TIPHAÏNE BIRMINGHAM**  
Directrice générale adjointe  
Vie du locataire et qualité de service



**LAURENT BONNOT**  
Directeur général adjoint  
Développement et diversification de l'offre



**EMMANUELLE DE GROOTE**  
Directrice générale adjointe  
Finances et performance



**HÉLÈNE CHARRA-PONTILLO**  
Directrice générale adjointe  
Patrimoine et cadre de vie



**ERIC LAGEL**  
Secrétaire général  
Organisation et conduite du changement

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION 2022

**Président** : Rémi Muzeau - **Conseillers départementaux** : Yves Révillon, Guillaume Boudy, Josiane Fischer, Camille Bedin, Hélène Cillières, - **Personnalités qualifiées élues d'une autre collectivité** : Pierre Deniziot, 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.



# CHIFFRES CLÉS



# EN 2022

**42 969**

logements

**38 379**

logements hors équivalents

présents sur

**34**

communes

**823**

logements en gestion  
directe en résidence  
autonomie

**532**

commerces

**3 235**

parkings, ateliers, garages

**147,4 M€**

d'investissements annuels

**21,7 M€**

de dépenses gros entretien

**35,7 M€**

de dépenses de petit entretien  
et maintenance du patrimoine



**828**

collaborateurs permanents dont

**442** **207**

en Direction de  
proximité

gardiens

**8**

directions  
de proximité

**3**

antennes

**1**

siège



**2 742**

logements proposés  
en 2022

**5 295**

dossiers d'attribution  
instruits

**6,79 %**

de taux de vacance  
globale



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







**2022 marque un nouveau cap pour Hauts-de-Seine Habitat, celui de la modernisation et de la transformation de nos services dans un objectif : celui de l'amélioration de notre qualité de service.**



## **UNE NOUVELLE ORGANISATION**

Fruit de concertations, d'écoutes et d'échanges menés tout au long de l'année 2021 et finalisée en 2022, une nouvelle organisation de l'Office a été mise en place en 2022.

Désormais les Directions de proximité sont directement rattachées à la Direction générale, plus proches des locataires et des attentes des élus. Une illustration concrète de la volonté de faire de la Proximité une priorité absolue de l'Office.





### **PROXIMA, 85% DE RÉUSSITE**

Lancé en 2019, le programme stratégique Proxima déploie depuis 2020 sa vision de la « culture client ». Locataires, élus, collaborateurs, à travers 24 projets et cinq thématiques, Proxima permet la mise en œuvre de savoir-faire et de savoir-être visant la satisfaction de tous. A ce jour, ce sont 85% de ces projets qui ont été mis en œuvre avec succès !

### **UN CENTRE DE PILOTAGE DE LA SATISFACTION**

Officiellement mis en place depuis février 2022 et véritablement innovant, ce nouveau service permet d'apporter des réponses plus rapides et plus efficaces aux diverses demandes de nos locataires. Pour cela, une dizaine de chargés de satisfaction locataires prennent en charge les demandes et s'assurent de leur suivi jusqu'à leur résolution. Ce centre de pilotage de la satisfaction vient ainsi renforcer les huit Directions de Proximité de l'Office réparties dans le département.

126 030 : C'est le nombre d'appels répondus par le centre de pilotage de la satisfaction en 2022.

### **UNE GESTION DES ATTRIBUTIONS FLUIDIFIÉE**

Après deux années fortement impactées pour cause de Covid, 2022 marque le retour d'un rythme régulier des Commissions d'attribution de logements (CALEOL). Ainsi, afin de répondre aux demandes dans les meilleurs délais, une Commission est organisée chaque semaine en présence des représentants de chacune des villes où Hauts-de-Seine Habitat est présent. Cela garantit des réponses pertinentes aux réalités locales.

Plus lisible et adaptée aux évolutions de la société, une charte d'attribution a été élaborée.

De plus, afin de fluidifier les demandes de mutations Hauts-de-Seine Habitat a adhéré depuis 2022 à la plateforme « Echanger Habiter ». Cette plateforme qui regroupe l'essentiel des bailleurs sociaux propose près de 19 000 annonces.

### **L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE NOS LOCATAIRES**

Nos actions et engagements démontrent au quotidien notre attachement à des valeurs fortes, révélatrices de notre capacité à répondre aux attentes toujours plus spécifiques générées par les évolutions sociétales. Ainsi, face à l'inflation et à l'augmentation du coût de l'énergie, Hauts-de-Seine Habitat réaffirme sa mobilisation en faveur de la protection de ses locataires.

## DEUX CONVENTIONS SIGNÉES AU SALON DE L'USH

En septembre 2022, une convention d'aide sur quittance a été signée avec Action Logement. **Soli'Al** est destinée à aider financièrement les ménages rencontrant une difficulté ponctuelle dans le paiement de leur loyer. La convention **Klaro** permet quant à elle de simuler de façon ultra-personnalisée les aides sociales, nationales et locales auxquelles ils peuvent avoir besoin. Un soutien encore plus efficace au pouvoir d'achat de nos locataires !



## UN NOUVEL ESPACE LOCATAIRE

Depuis le 14 avril 2022, les locataires de Hauts-de-Seine Habitat ont désormais la possibilité d'accéder à leur nouvel espace personnel « Mon Agence ». Un espace numérique pensé pour les locataires et construit par les équipes de Hauts-de-Seine Habitat. Avec une ergonomie et un design repensés, de nouveaux services proposés pour simplifier les démarches des locataires et leur offrir un espace convivial et intuitif en réponse à leurs besoins.

15 600 : C'est le nombre de sollicitations de locataires reçues depuis Mon Agence.



## HAUTS-DE-SEINE HABITAT, EMPLOYEUR EXEMPLAIRE

Pour la deuxième année consécutive, Hauts-de-Seine Habitat atteint le score de 98/100 sur l'index égalité hommes-femmes et confirme ainsi la force de son engagement en faveur des femmes en mettant l'accent sur la valorisation de leur rémunération ! « Nous sommes depuis toujours convaincus que l'égalité entre les femmes et les hommes est un levier de performance et d'attractivité puissant. Cet excellent score valorise les efforts de l'Office en faveur de cet engagement et nous en sommes fiers » rappelle Damien Vanoverschelde, le Directeur général.

## QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Impliquer ses salariés pour assurer leur bien-être, c'est l'objectif de la démarche qualité de vie au travail mise en place par Hauts-de-Seine Habitat. Levier stratégique au service de l'efficacité durable, le déploiement

de la QVT est analysé à travers le baromètre social réalisé chaque année. 85% des répondants ont indiqué être satisfaits de leur intégration au sein de l'Office, en forte augmentation depuis 2019 !



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



**1<sup>er</sup> bailleur social du département, la mission de Hauts-de-Seine Habitat est d'accompagner le développement des territoires. Action concrète permettant de transformer et améliorer les conditions de vie des habitants des villes, la réhabilitation des logements sociaux est notamment au cœur des enjeux de l'urbanisme de demain.**



## DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Donner une nouvelle attractivité à des morceaux de ville en s'adaptant aux nouveaux modes de vie et en favorisant la mixité et l'ouverture, c'est l'objectif des projets de renouvellement urbain. Hauts-de-Seine Habitat est actuellement impliqué dans 10 projets sur le département des

Hauts-de-Seine. Contrat d'intérêt National, ANRU, quartier d'avenir ou Politique de la Ville, pour chacun de ces projets, Hauts-de-Seine Habitat, à la fois bailleur social, constructeur, et aménageur apporte à ses partenaires une vision globale du projet. Tout cela grâce au soutien du Département.



### NANTERRE PARC SUD

Engagé depuis 2008, le renouvellement urbain Parc Sud doit permettre de renforcer l'attractivité du quartier et d'introduire une mixité programmatique avec le changement d'usage des tours Aillaud. En 2022, le centre commercial des Fontelles dont Hauts-de-Seine Habitat est propriétaire a bénéficié d'une ambitieuse réhabilitation.



## FONTENAY LES PARADIS

Les travaux de requalification urbaine du quartier avancent. La démolition de la barre des Paradis est commencée. Ce quartier caractéristique de l'urbanisme des années 60 s'étend sur huit hectares et comprend 833 logements sociaux. Enclavement, absence de mixité sociale, manque d'isolation et présence d'amiante dans les logements, voilà près de huit ans que le projet avait été acté.



« Accompagnés par un cabinet d'urbanisme, nous avons mené de nombreuses concertations avec les habitants ainsi qu'avec la Ville » rappelle Damien Vanoverschelde.



## LE PLESSIS-ROBINSON QUARTIER ARCHITECTES

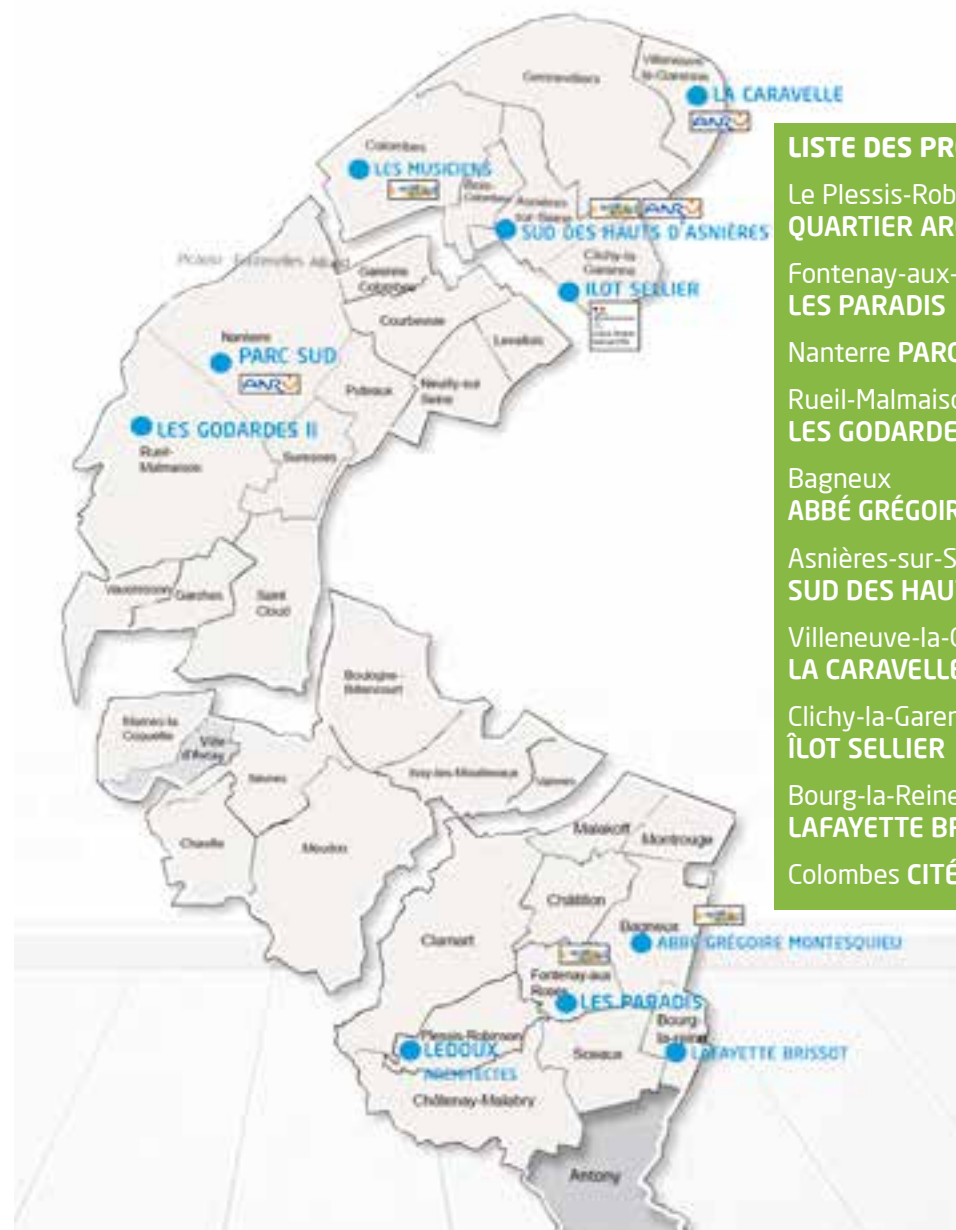
Ce futur quartier fait partie d'une vaste opération de renouvellement urbain dans laquelle Hauts-de-Seine Habitat s'est engagé auprès de la Ville et sa société d'aménagement, la SEMPRO. Les enjeux de ce programme ? Renouveler un patrimoine obsolète, développer la mixité sociale et développer de nouveaux quartiers. 104 logements ont d'ores et déjà été livrés par Hauts-de-Seine Habitat.

## LES ÉTUDES URBAINES ONT DÉMARRÉ

En 2022, les études urbaines qui ont pour objet de définir le projet à l'échelle de la commune ont démarré pour la rénovation urbaine de Lafayette-Brissot à Bourg-la-Reine (278 logements) et la Cité des musiciens à Colombes (332 logements). Celles-ci devront déterminer les démolitions/reconstructions et les réhabilitations à effectuer pour permettre la création de quartiers mixtes ouverts sur le reste de la ville.



## LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



### LISTE DES PROJETS ET LIEUX

- Le Plessis-Robinson
- QUARTIER ARCHITECTES**
- Fontenay-aux-Roses
- LES PARADIS**
- Nanterre **PARC SUD**
- Rueil-Malmaison
- LES GODARDES II**
- Bagneux
- ABBÉ GRÉGOIRE MONTESQUIEU**
- Asnières-sur-Seine
- SUD DES HAUTS-D'ASNIÈRES**
- Villeneuve-la-Garenne
- LA CARAVELLE**
- Clichy-la-Garenne
- ÎLOT SELLIER**
- Bourg-la-Reine
- LAFAYETTE BRISSOT U**
- Colombes **CITÉ DES MUSICIENS**

## RELOGEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN

En 2022 :

**266 locataires relogés**

**61 dé-cohabitants**

**70 refus**

**169 entretiens individuels**

Afin de répondre aux besoins de relogement, Hauts-de-Seine Habitat a mis en place un dispositif complet et innovant. Celui-ci prévoit entre autres des réunions hebdomadaires et mensuelles avec les villes et les partenaires, une participation active aux réunions publiques de lancement des opérations permettant de repérer les locataires en situation de fragilités. Chaque opération est minutieusement préparée et anticipée par l'équipe pluridisciplinaire et un accompagnement proactif des locataires en situation de fragilité est assuré grâce à une connaissance approfondie des besoins. Associées à chaque opération, les amicales des locataires sont des partenaires essentiels des équipes de Hauts-de-Seine Habitat.





## UNE CONVENTION CNAV POUR ADAPTER LES LOGEMENTS

Cette convention est le fruit de la rencontre entre deux organismes partageant un enjeu sociétal commun tourné vers l'aménagement des logements des seniors et la prévention.

En 2022, 130 adaptations ont été réalisées pour un montant de 625 k€ dont 395 k€ pris en charge par la convention CNAV.



## RÉHABILITATION THERMIQUE

Lutter contre le réchauffement climatique, améliorer la qualité de vie des locataires et soutenir leur pouvoir d'achat, les enjeux de la rénovation thermique des bâtiments sont multiples. Un véritable défi relevé par Hauts-de-Seine Habitat qui met en œuvre un important programme de rénovation thermique avec l'ambition d'améliorer l'étiquette énergétique des bâtiments pour les faire passer en B.



### RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE L'OFFICE !

Dans le programme de chaque opération de construction neuve comme dans nos réhabilitations, nous imposons la certification NF HQE habitat, et des objectifs de performance énergétique et de réduction des émissions carbone. Nous diminuons les produits pétroliers en construction neuve avec la suppression des revêtements et des fenêtres en PVC et incitons l'utilisation de matériaux biosourcés. Nous respectons la charte « chantier propre » et à « faibles nuisances ». Aujourd'hui, nous maîtrisons les consommations d'eau par la pose de compteurs à télérelève pour tous les logements, par le dispositif de détection des fuites et le service « contrat robinetterie ». Le nettoyage des parties communes de notre patrimoine et de nos locaux administratifs se fait avec des produits respectueux de l'environnement et de la santé humaine.

### LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

En plus du Comité exécutif qui fixe les orientations et prend les décisions, un Comité de pilotage en interne réunit des collaborateurs et un Conseil de Développement durable rassemble des parties intéressées pertinentes.



## **FACE À LA CRISE ÉNERGÉTIQUE**

Hauts-de-Seine Habitat adapte ses constructions aux exigences environnementales.



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



Accompagner les communes dans leur politique d'urbanisme, d'habitat et de logement afin de favoriser la mixité sociale et proposer aux habitants un parcours résidentiel qui prend en compte le vieillissement de la population. C'est l'objectif de Hauts-de-Seine Habitat atteindre un parc de 50 000 logements d'ici 10 ans dont 5 000 logements intermédiaires.

### LES LIVRAISONS

En 2022, huit programmes ont été livrés dans le département des Hauts-de-Seine et deux dans le département des Yvelines. Ainsi, 409 logements neufs sont entrés dans le parc de l'Office dont 104 logements situés dans les Yvelines.



## LA VEFA

Les opérations d'acquisitions en VEFA auprès des promoteurs ont représenté en 2022 plus de la moitié des opérations de développement du patrimoine. Ainsi, en 2022, ce sont 167 logements en VEFA qui ont été livrés à Asnières, 34 à Courbevoie, 38 au Plessis-Robinson, 7 à Ville d'Avray, 29 à la Garenne Colombes, et 30 à Colombes, 38 à Maison Lafitte, 66 à Plaisir.

## LES ACQUISITIONS

Afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux sur les communes, Hauts-de-Seine habitat poursuit également les acquisitions, soit par exercice du droit de préemption délégué, soit à l'amiable.

## LE DÉVELOPPEMENT DES COPROPRIÉTÉS

Hauts-de-Seine Habitat développe son portefeuille en copropriété à travers l'acquisition de lots diffus dans des immeubles anciens déjà en copropriété, d'appartements en VEFA dans des immeubles neufs en copropriété ou encore la vente HLM aux locataires.

## LES AGRÈMENTS

En 2022, malgré la crise économique, 75,5 % des demandes d'agrèments de logements ont été obtenus. Cela représente 519 logements, un chiffre en augmentation de 20% par rapport à l'année précédente. Plus de la moitié d'entre eux (54,5%) seront réalisés en VEFA.



## LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

Permettant de toujours mieux répondre aux besoins identifiés au niveau local en apportant des réponses sur mesure, Hauts-de-Seine Habitat développe également la Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD).

## L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Promouvoir l'accès social à la propriété est une volonté de Hauts-de-Seine Habitat, mais également des pouvoirs publics et des communes. Il permet aux ménages aux revenus modestes d'acheter leur résidence principale et de devenir propriétaire à des conditions avantageuses, mais adaptées à leur situation financière. Deux campagnes ont été menées en 2022. La première, en avril 2022 intégrait sept appartements à Clichy, trois maisons à Gennevilliers, huit appartements à Suresnes. La seconde qui s'est déroulée en juin 2022 visait 10 appartements à Suresnes. Neufs pavillons ont également été vendus durant l'année 2022.



## LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Alors que les prix du foncier ne cessent d'augmenter dans notre Département, Georges Siffredi, Président des Hauts-de-Seine a rappelé qu'il y avait un « risque de perdre une population intermédiaire dépassant les plafonds du logement social mais qui n'a pas les moyens d'acheter dans le parc privé ». C'est notamment à cette population que s'adresse le nouveau dispositif proposé par Hauts-de-Seine Habitat, le Bail Réel Solidaire. Un outil d'accès social à la propriété que va désormais pouvoir proposer Hauts-de-Seine Habitat aux communes. Possédant l'agrément « Office Foncier Solidaire » (OFS), Hauts-de-Seine Habitat va en effet pouvoir dissocier le foncier du bâti afin de proposer à la vente des appartements dont le prix sera entre 30 et 50 % moins élevé que dans le parc privé.

En 2022, Hauts-de-Seine Habitat a déjà été sollicité sur 3 projets BRS.



## L'OFFRE SPÉCIFIQUE

Acteur du logement accompagné, Hauts-de-Seine Habitat assure la gestion directe de 12 résidences proposant une offre d'établissements adaptés à des publics spécifiques et diversifiés. En 2022, cela représente 518 locataires.

Hauts-de-Seine Habitat est également propriétaire de 37 établissements gérés par des associations ou des structures spécialisées. Résidences sociales, résidences autonomie, ephad, résidences universitaires, centres d'aide par le travail, foyers d'accueil médicalisé, foyers... Hauts-de-Seine Habitat poursuit son action pour la diversification de l'offre de logements répondants à toutes les générations, tous les profils, y compris les plus fragiles.



## UNE NOUVELLE ORGANISATION

Créée en avril 2022, la Direction de la commercialisation et gestion des produits spécifiques a pour vocation d'optimiser les recettes portant sur l'accès social à la propriété, la location des commerces, des logements intermédiaires ainsi que les parkings.

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

### INDICATEURS RSE :

En 2022, l'accompagnement des collaborateurs s'est poursuivi afin de prendre en compte le développement durable dans toutes les activités de l'Office. Une attention particulière a été portée sur les critères environnementaux et sociaux appliqués à nos achats par exemple sur les marchés de remise en état des logements et de travaux tous corps d'état. Par ailleurs 2022 a été marquée également par la prise en compte de nouvelles réglementations environnementales demandant une adaptation de nos pratiques (Lois climat et résilience et RE2020 notamment).

### 4 AXES :

#### DIALOGUE ET INNOVATION :

**1 820 heures** de sensibilisation au développement durable sur l'année

#### BIEN-VIVRE ENSEMBLE :

**68 réunions** de concertation avec les collectivités sur les attributions de logement

#### ACCOMPAGNEMENT DES PLUS DÉMUNIS :

**2 791 familles** suivies au social

#### RÉPONSES AUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES :

**7 800 m<sup>2</sup>** d'espaces végétalisés créés et 62 plantations d'arbres

#### UN LEVIER : NOS RESSOURCES HUMAINES :

**98/100** index égalité professionnelle femmes-hommes

### PLAN DE MOBILITÉ

Pour optimiser les déplacements de chacun et réduire ainsi notre impact (émissions de GES mais aussi pollution de l'air), Hauts-de-Seine Habitat a souhaité élaborer son premier plan de mobilité entreprise (PDME). Lancée en juillet 2022, en même temps que le bilan carbone, l'enquête mobilité a permis de collecter près de 450 réponses, un score très satisfaisant et de réaliser une enquête sur l'accessibilité en transports de chacun des sites de l'Office ainsi qu'une étude de géolocalisation domicile-travail des collaborateurs. Ces données permettront d'élaborer un plan d'action concret.

### FORUM DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

On fait quoi pour le climat ? C'était le titre de la 3ème édition du Forum du développement durable organisé par l'Office le 4 octobre 2022.

Présentation aux collaborateurs de la stratégie mise en place par l'Office, intervention d'Ekodev concernant le bilan Carbone de l'Office et le plan de mobilité, retours d'expériences de plusieurs bailleurs sociaux... 94 % des participants se sont dit satisfaits de ce forum qui leur a apporté de nouvelles connaissances.

### ATELIERS FRESQUE DU CLIMAT

Dans le cadre du bilan Carbone de l'Office et du parcours de sensibilisation « Le Climat et moi », un atelier fresque du climat a été réalisé par le CODIR DG en septembre 2022. Celui-ci permet de comprendre les causes et conséquences du changement climatique. Des ateliers Fresque du Climat seront étendus en 2023 à l'ensemble des collaborateurs de l'Office



# RÉSULTAT

## Le résultat de l'exercice 2022 est excédentaire de 28,8 M€

Les dépenses nouvelles d'investissement de l'exercice se sont élevées à 147,4 M€ en augmentation de 14,9 M€ par rapport à 2021. Près de 11,2 M€ ont été investis dans le développement, acquisition-amélioration, construction neuve, acquisition d'usufruit locatif social.

Ces dépenses concrétisent à la fois la politique de développement de l'Office, sa stratégie d'entretien et (le cas échéant), la remise à niveau du patrimoine existant.

Fortement impacté par l'augmentation du livret A, l'autofinancement net HLM s'élève à 1,4 M€ pour 2022 contre 12,4 M€ en 2021.

En 2022, le montant des loyers nets de RLS s'établit à 195 M€, en hausse de 1,8 %.

### COMPTE DE RÉSULTAT

Montant (en K€)	Exécution 2022
Charges récupérables	73 503
Produits récupérables	68 195
Net récupérable	- 5 308
Charges non récupérables	228 273
Produits non récupérables	262 349
Net non récupérable	34 076
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>28 768</b>
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>1 400</b>
<b>Ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>0,72</b>

## PRODUITS

Montant (en K€)	Exécution 2022
Variation de stocks, production d'immeubles (6 et 713)	123
Loyers	201 897
RLS	-6 868
Sous-total loyers nets de RLS	195 029
Autres produits	2 794
Subventions	1 707
Produits financiers	605
Autres produits exceptionnels et autres	18 347
Produits de cession d'actifs	24 723
Remboursement et transfert de charges	215
Reprise sur provisions	18 805
<b>Total des produits</b>	<b>262 349</b>

Les produits 2022 sont supérieurs de 15 M€ à ceux du budget.

## LE BILAN SYNTHÉTIQUE

Le total du bilan de l'Office progresse de 5,8% passant de 2 129 M€ à 2 254 M€.

Actifs (en K€)	2022	% actif
Immobilisations incorporelles (B2)	69 867	3,1
Immobilisations corporelles (B2)	1 910 226	84,8%
Immobilisations financières (B2)	86 914	3,9%
Stock (B3)	3 380	0,1%
Fournisseurs débiteurs	4 749	0,2%
Créances (B4)	78 901	3,5%
Valeurs mobilières de placement	49	0%
Disponibilités (B5)	98 906	4,4%
Comptes de régul	641	0,0%
<b>Total</b>	<b>2 253 633</b>	<b>100,0%</b>
<b>Passifs (en K€)</b>	<b>2022</b>	<b>% passif</b>
Capitaux propres (B6)	1 026 792	45,6%
Provisions (B7)	24 042	1,1%
Dettes financières (B8)	1 128 707	50,1%
dont dettes	1 103 034	
dont dépôts & intérêts courus non échus, compensateurs	25 672	
Comptes créditeurs	6 873	0,3%
Dettes d'exploitation	63 401	2,8%
Produits Constatés d'Avance	3 819	0,2%
<b>Total</b>	<b>2 253 633</b>	<b>100,0%</b>

## 5. PERSPECTIVES 2023



**En 2023, Hauts-de-Seine Habitat poursuit sa dynamique de développement afin de mettre en action les objectifs fixés par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine sa collectivité, être aux côtés des élus du territoire et répondre aux demandes et aux besoins de ses locataires.**

### **ACCÉLÉRER LE PROGRAMME DE RÉNOVATION THERMIQUE**

La réhabilitation thermique de notre patrimoine obéit à une double ambition, écologique et économique. En 2023, les gros travaux de rénovation thermique de nos logements et résidences se poursuivent afin d'améliorer la qualité de vie et le pouvoir d'achat de nos locataires, tout en participant à l'embellissement de nos immeubles et donc des quartiers.

### **SOUTENIR LA CONSTRUCTION**

Dans le contexte général de crise du logement et de baisse de la production, Hauts-de-Seine Habitat se mobilise. A travers la signature d'une charte de partenariat gagnant-gagnant, l'Office se positionne aux côtés des promoteurs d'Île de France. Hauts-de-Seine Habitat réaffirme ainsi son rôle d'acteur public. L'objectif de l'Office ? Atteindre 50 000 logements dont 5 000 logements intermédiaires d'ici 2032 !



### **PLUS PROCHE DES ÉLUS**

**Illustrant la symétrie des attentions qui est au cœur du programme stratégique de l'Office, l'extranet élu est un outil ciblé et innovant qui va permettre aux partenaires élus de l'Office de disposer de l'ensemble des informations nécessaires sur notre patrimoine. Il s'agit de leur permettre d'avoir la meilleure réactivité, la meilleure connaissance et les meilleurs échanges avec nous.**



### **CONSOLIDER L'USAGE DES NOUVEAUX OUTILS**

En 2022, de nombreuses sessions de formations ont été consacrées à la formation des collaborateurs à de nouveaux outils de traçabilité de la réclamation des locataires. En 2023, il s'agit de consolider l'usage de ces nouveaux outils et de les inscrire dans la pratique quotidienne de leur métier.

### **FACILITER LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE**

Afin de faciliter l'évolution et l'adaptation de nos logements à l'évolution de la société, les équipes Hauts-de-Seine Habitat accompagnent les locataires tout au long de leur parcours résidentiel.



### **MANAGER LA PROPRETÉ ET INTERVENIR RAPIDEMENT**

Axe prioritaire de l'année 2023 et véritable enjeu de l'Office, un plan propreté sera mis en place courant 2023. Il s'agit d'améliorer cet irritant à travers la réalisation régulière de diagnostics en marchant et la mise en place d'une application permettant de piloter la propreté du patrimoine. Il s'agit également d'améliorer notre capacité à intervenir rapidement et à résoudre les problèmes dès la première intervention.

### **AMÉLIORER L'ENCAISSEMENT**

Il s'agit de travailler sur les solutions qui facilitent la vie quotidienne de nos locataires et les aider à payer plus facilement leur loyer et par la même occasion améliorer le taux de recouvrement de l'Office.

### **REDESIGNER LES LOGES**

L'objectif est d'améliorer les fonctionnalités et de rendre plus agréables les loges de nos gardiens afin de mieux accueillir nos locataires.



Passation et exécution  
des marchés publics



Attestation  
n°0015

