



L'humain au cœur
de notre projet d'entreprise



RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2013





“ La crise du logement que nous vivons aujourd’hui est aussi grave que celle de 1954. ”



Le Président Directeur Général,
Maurice OUZOULIAS

Sommaire

L'ÉDITO DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL	1
LES STRUCTURES DÉCISIONNAIRES	2
L'ANNÉE 2013 EN BREF	4
NOTRE PATRIMOINE	6
L'HUMAIN AU CŒUR DE NOTRE PROJET D'ENTREPRISE 2013-2018	7
AGIR POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET À VENIR	9
SE MOBILIER AVEC ET POUR LES HABITANTS	17
CULTIVER NOTRE RICHESSE INTERNE	21
BILAN FINANCIER	24

L'édito

du Président Directeur Général

EN 2013, IDF HABITAT A FÊTÉ SES 60 ANNÉES D'EXISTENCE AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL, DE SES LOCATAIRES, DES COLLECTIVITÉS LOCALES.

Fort de nos 9 500 logements, nous sommes fiers de contribuer aux logements de milliers de familles et d'avoir agi sans relâche pour que le logement soit reconnu comme un droit fondamental.

Le logement social n'est pas un bien comme les autres. Il permet de répondre aux besoins vitaux de l'être humain, de bénéficier de ses droits fondamentaux tels la dignité et l'intégrité de la personne et d'un niveau élevé de protection sociale.

La crise du logement que nous vivons aujourd'hui est aussi grave que celle de 1954, année de l'appel de l'abbé Pierre.

- ▶ 3,6 millions de personnes ne sont pas ou très mal logées, plus de 5 millions sont en situation de fragilité à court ou moyen terme dans leur logement.
- ▶ 1,2 million de ménages sont en attente d'un logement social.
- ▶ 3,8 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique.

Même si, depuis 60 ans, beaucoup de choses ont été faites avec l'amélioration de la qualité des logements, de l'urbanisme, de l'architecture, il demeure encore beaucoup d'inégalités qui frappent durement les familles les plus modestes qui, proportionnellement à leurs revenus, paient très cher le droit de se loger.

Face à une telle situation, nous lançons un cri d'alarme : le logement doit devenir une priorité nationale. Cela veut dire que, contrairement à ce qui a été fait jusqu'à présent, il faut que l'État, garant de la solidarité nationale privilégie le logement et en particulier le logement social.

Mais pour réaliser cet objectif, il est nécessaire que l'État y consacre les moyens financiers nécessaires.

Or le projet de loi de finance 2014 a prévu une baisse des aides à la pierre (450 millions au lieu des 500 millions prévus en 2013).

Le projet gouvernemental visant à créer la métropole du Grand Paris va avoir comme résultat de dessaisir les collectivités locales des compétences Logement et Habitat au profit d'une énorme structure centralisée qui absorbera tous les offices publics de l'habitat (soit une cinquantaine d'organismes HLM représentant 170 000 logements sociaux plus l'office public de Paris gérant 120 000 logements sociaux).

Ce projet de recentralisation des pouvoirs au détriment des communes ne favorisera pas la construction de logements sociaux à des prix de loyer abordables en région parisienne et ne répondra pas aux besoins des 550 000 demandeurs de logements.

Plus grave encore, la crise du logement continuera à s'accroître.

Pour sortir de cette spirale infernale il faut que les aides au logement public soient plus importantes que les aides au logement privé. Le financement du logement social doit être revu en augmentant les aides à la pierre et la durée des emprunts, en baissant les taux d'intérêts pour permettre de construire plus de logements à des loyers minorés.

Il faut obliger toutes les communes à construire du logement social.

Comme vous pourrez le constater à la lecture de ce rapport d'activité 2013 d'IDF HABITAT, notre société agit aussi sur le terrain pour améliorer les conditions de vie de ses locataires et développer l'offre de logements en locatif comme en accession sociale.

➤ Les structures décisionnaires

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composé de bénévoles élus pour 6 ans, à l'exception des représentants des locataires élus pour 4 ans, le Conseil d'administration définit les grandes orientations d'IDF Habitat et veille à leur bonne mise en œuvre. Ses membres déterminent la stratégie générale de la société : ils votent le budget, décident des opérations d'investissement, et fixent la politique des loyers.

Le Conseil d'administration d'IDF Habitat comprend 4 groupes d'actionnaires qui représentent les actionnaires de référence, les EPCI, communautés de communes, départements, région, les locataires, et les partenaires institutionnels.

Suite à l'AGO des actionnaires en date du 25 Juin 2014, la composition du Conseil d'administration est la suivante :

1^{ER} GROUPE : 10 ADMINISTRATEURS NOMMÉS SUR PROPOSITIONS DES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

- ▶ **Ivry-sur-Seine :**
Philippe Bouyssou, Bozena Wojciechowski, Sabrina Sebaihi, Sarah Mislin
- ▶ **Champigny-sur-Marne :**
Caroline Adomo, Sylvaine Ettori, Maurice Ouzoulias
- ▶ **Valenton :** Françoise Baud, Odile Grosgeorge, Fadèlà Soufi

2^{ÈME} GROUPE : 3 ADMINISTRATEURS NOMMÉS SUR PROPOSITIONS DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, DES COMMUNAUTÉS DE COMMUNES, OU DES DÉPARTEMENTS

- ▶ **Département du Val de Marne :** Marie Kennedy
- ▶ **Communauté d'agglomération du Haut Val de Marne :** Jean-Paul Faure-Soulet
- ▶ **Communauté d'agglomération Seine Amont :** Catherine Desprès

3^{ÈME} GROUPE : 3 ADMINISTRATEURS ÉLUS TOUS LES 4 ANS PARMIS LES LOCATAIRES

- ▶ Dominique Grambin
- ▶ Hervé Corzani
- ▶ Le 3^{ème} poste sera pourvu lors des élections locataires de décembre 2014

4^{ÈME} GROUPE : 2 ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANTS DES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES

- ▶ Jacqueline Errot représentant Amallia (organisme d'Action Logement)
- ▶ Christian Fautré

La direction générale est assurée par Le Président Directeur Général, Maurice Ouzoulias, accompagné du directeur de la société Claude Huet.



LES COMMISSIONS

LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)

Deux commissions sont chargées d'attribuer nominativement les logements vacants d'IDF Habitat. Elles examinent les demandes de logements et les candidatures qui lui sont proposées par les réservataires (préfet, ville, organisme collecteur d'Action logement - ex-1 % logement - région, département) selon la réglementation en vigueur et la politique d'attribution fixée par la société. Chaque commission traite au moins trois demandes pour un même logement et réunit :

- ▶ le maire de la commune concernée ou son représentant,
- ▶ 5 administrateurs et/ou collaborateurs d'IDF Habitat désignés par le Conseil d'administration,
- ▶ 1 représentant des locataires.

LE COMITÉ D'ENGAGEMENT

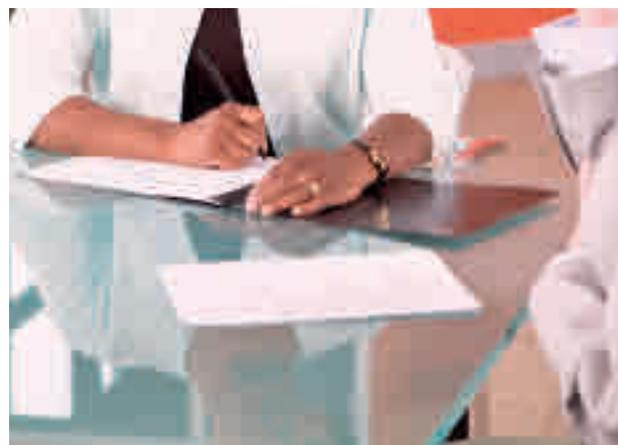
Cette instance examine tous les projets de construction et de réhabilitation. Elle étudie notamment les aspects financiers de chaque dossier et décide ou non de leur réalisation. Le comité d'engagement rassemble le Comité de direction et le Président Directeur Général d'IDF Habitat.

LA COMMISSION SOCIALE

Cette commission qui a pour vocation d'informer, de mobiliser et d'alerter l'ensemble des partenaires sur la situation des familles en difficultés est composée de représentants de la ville concernée, de la CAF et d'IDF Habitat. Dans cette optique, elle travaille en étroite relation avec les travailleurs sociaux et le service contentieux d'IDF Habitat.

LA COMMISSION AUX IMPAYÉS LOCATIFS (C.I.L.O.)

La C.I.L.O. examine les dossiers des locataires en situations d'impayés lorsqu'aucune solution n'a pu être trouvée au préalable avec les travailleurs sociaux de la société. Elle est composée de 3 administrateurs d'IDF Habitat dont le Président Directeur Général de la société, de la Directrice de la Gestion Locative et du Patrimoine, du Responsable du service contentieux.



LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRE

IDF Habitat est soumise à l'ordonnance du 30 Juin 2005 sur la passation des marchés. Elle doit donc respecter des procédures formalisées pour ses appels d'offre travaux, prestations diverses dont le montant est supérieur à un seuil défini par la réglementation en vigueur. Le rôle de la Commission d'appel d'offre est d'examiner les dossiers des entreprises ou prestataires candidats, et de sélectionner l'offre la mieux disante parmi toutes les propositions reçues. Cette instance est composée de 5 membres : le Président Directeur Général, deux administrateurs dont un représentant des locataires, le Directeur de la société et le Directeur des Investissements et Marchés.

► L'année 2013 en bref



Lancement du chantier de la résidence « Frida Kahlo » à Villejuif. Le projet prévoit la construction de 30 logements locatifs sociaux.



Tenue de l'Assemblée Générale des actionnaires approuvant les comptes de la société.

Arrêté des comptes 2013 d'IDF Habitat par le Conseil d'administration.

JANVIER

FÉVRIER

MARS

AVRIL

MAI

JUIN



Coopimmo, filiale d'IDF Habitat, et Amallia Services (filiale d'Amallia, organisme d'Action logement) signent un accord de partenariat. Objectif : sécuriser l'achat des accédants par la mise en place d'un accompagnement global pour le financement de leur projet en accession sociale.

Pose de la première pierre de la résidence « Villa de la Tour », une opération de 40 logement en accession sociale à Valenton.



Mise en location de 56 nouveaux logements dans la ZAC Val-Pompadour à Valenton.

IDF Habitat fête ses 60 ans. L'occasion pour la société de revenir, lors d'un grand événement, sur son histoire et sur le chemin parcouru. « Nous pouvons être fiers du travail accompli, des combats que nous avons menés pour la justice, pour la dignité, pour le droit d'avoir un toit, des projets que nous avons réalisés. Depuis la création de la société, nous avons participé à une formidable aventure souvent semée d'embûches et nous avons pu offrir un logement à des milliers de familles. » Maurice Ouzoulias, Président Directeur Général d'IDF Habitat.



IDF Habitat et Coopimmo participent pour la première fois au salon « Espace Collectivités » et vont à la rencontre des acteurs clés du logement social.



Rencontre avec les locataires : pour améliorer en continu sa qualité de service, IDF Habitat a organisé tout au long du mois de décembre des rencontres avec ses locataires au cœur même des résidences afin d'échanger avec eux directement sur le terrain.

Quelques mois après son inauguration, la résidence « Les Poneys » (56 logements) à Champigny-sur-Marne (94) accueille ses premiers locataires.



JUILLET AOÛT SEPTEMBRE OCTOBRE NOVEMBRE DÉCEMBRE

Participation au Congrès HLM qui s'est tenu à Lille.



Pose de la « 1^{ère} planche » des « Eco'Sphères » à Savigny-le-Temple, une opération de 71 logements (bâtiment passif assurant d'importantes économies d'énergie) dont 46 en accession sociale à la propriété.

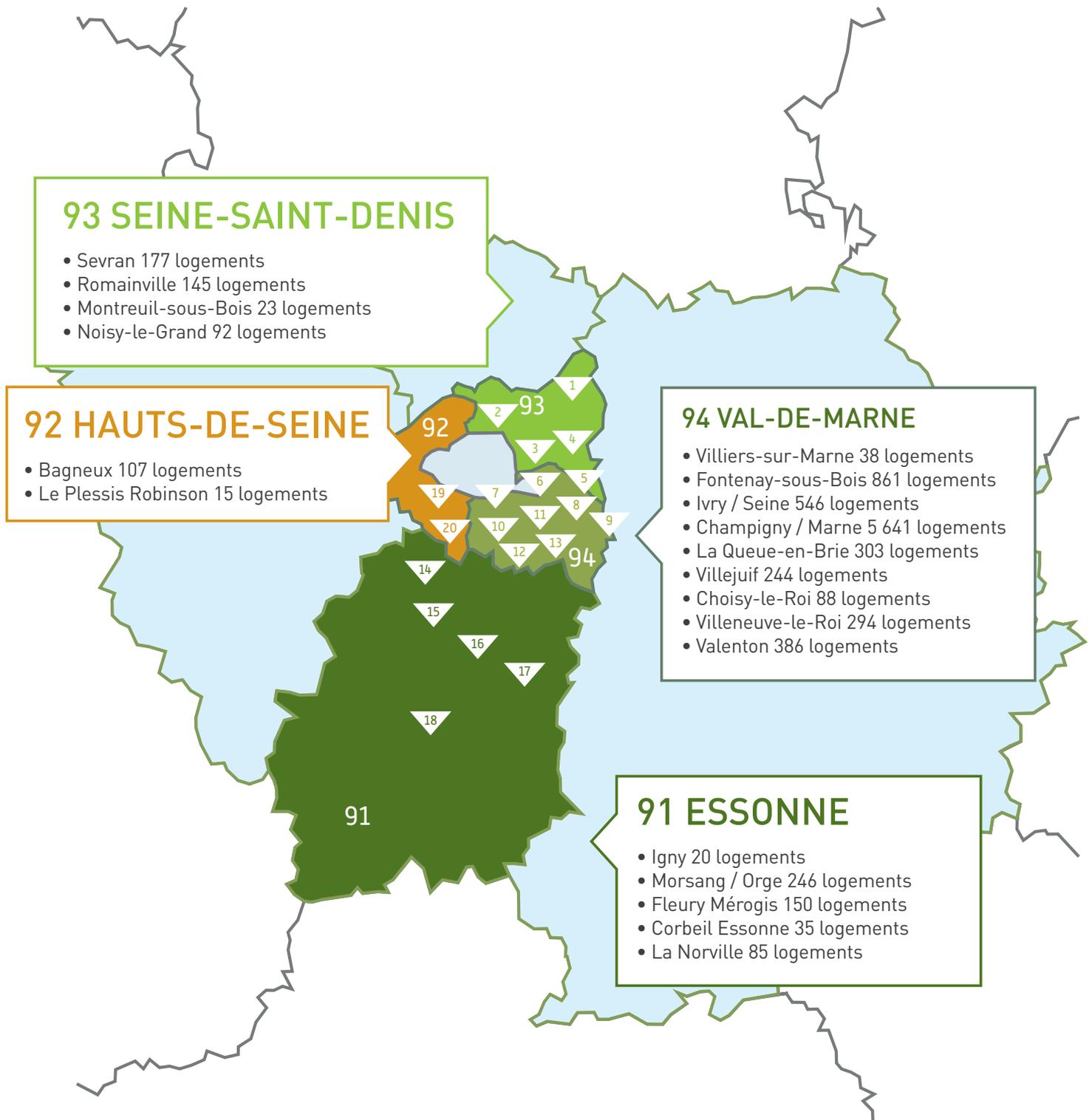


UN NOUVEAU LOGO

Dévoilé à l'occasion des 60 ans de la société, le nouveau logo d'IDF Habitat se veut moderne et dynamique. Reprenant les couleurs originelles de la société, le bleu et le vert, tout en les modernisant, il est rehaussé par la formule « Un logement pour tous » qui rappelle le combat mené par IDF Habitat pour la défense du logement social.

L'association « Un Plateau pour tous » inaugure son nouveau local à Champigny-sur-Marne. Un local mis à disposition et rénové par IDF Habitat pour permettre à l'association d'organiser des ateliers cuisine.

► Notre patrimoine



L'humain



au cœur
de notre
projet
d'entreprise
2013-2018

Conscient des défis et des combats qu'il reste à mener dans le domaine du logement social, IDF Habitat a souhaité se doter en 2013 d'un projet d'entreprise. Baptisé « L'humain au cœur de notre projet », ce projet apporte un éclairage plus précis et plus affirmé sur les valeurs de la société – responsabilité, égalité, transparence, justice sociale, solidarité – son action quotidienne, ses orientations stratégiques et ses ambitions. Il impulse ainsi pour les 5 prochaines années à venir une véritable dynamique collective avec des enjeux et des objectifs adaptés autour de 4 axes ►

1. DÉFENDRE LES VALEURS DU LOGEMENT SOCIAL

Le logement social n'est pas une marchandise mais un droit : principe fondateur d'IDF Habitat qui entend être ainsi un acteur du logement social volontaire. La société se donne comme objectif de contribuer à la réponse aux besoins immenses en matière de logement avec des programmes adaptés, et exige dans le même temps de l'État qu'il joue son rôle de solidarité nationale en contribuant de manière plus conséquente au financement du logement social.

2. PRODUIRE UN HABITAT DE QUALITÉ ET DIVERSIFIÉ

IDF Habitat et Coopimmo, coopérative HLM dédiée à l'accession sociale, s'engagent pour la production de logements au service de leurs habitants alliant performance économique et grande qualité environnementale.

CHIFFRE CLÉ

1/3

des salariés d'IDF Habitat a été mobilisé pour élaborer le projet d'entreprise de la société à travers des groupes de travail et de réflexion



3. DÉVELOPPER LA QUALITÉ DE SERVICE AUX HABITANTS

Accompagnement des familles en difficultés, sécurisation des accédants à la propriété, dialogue avec les locataires, plan d'action qualité : IDF Habitat et Coopimmo œuvrent de concert pour apporter aux habitants une plus grande satisfaction vis-à-vis de leurs services.

4. VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

Acteurs clés, les collaborateurs d'IDF Habitat sont les premiers garants de la réussite du projet d'entreprise de la société et ses premiers ambassadeurs auprès des habitants. La société s'est donc engagée dans une démarche de développement des compétences et du savoir-faire de chacun avec, notamment, la réorganisation de ses services, ou encore le renforcement des compétences managériales...

Agir



pour répondre
aux besoins
actuels
et à venir

Dans un contexte où la relance de la construction se fait attendre et où 3,5 millions de personnes sont en situation de mal logement*, IDF Habitat maintient sa ligne de conduite et a fait sien le défi lancé par le Mouvement HLM et par son président Jean-Louis Dumont : « Notre responsabilité, agir ». En 2013, la société a ainsi poursuivi ses efforts pour que des familles à revenus modestes ou en grandes difficultés économiques et sociales aient accès à des logements de qualité à coûts maîtrisés.

1. FAIRE FACE À LA DIVERSITÉ DES DEMANDES

En 2013, 764 logements ont été attribués. Un chiffre en légère diminution par rapport à 2012 (Ndlr. 814 logements attribués en 2012) et qui s'explique notamment par un faible taux de rotation : 6,85% contre 7,31% en 2012. Le nombre peu élevé de logements libérés rend en effet difficile le parcours résidentiel et limite par là même les mutations au sein du parc.

MUTATIONS

Sur les 764 attributions, 140 ont été effectuées dans le cadre d'une mutation interne permettant à des locataires d'accéder à des logements mieux adaptés à leur situation et à leurs besoins, notamment lors de la livraison de nouveaux programmes. Ce chiffre tient également compte des relogements réalisés dans le cadre du projet de démolition/reconstruction des 125 logements de la résidence « Yves Farges » située à Champigny-sur-Marne (94). Ce projet explique également la très légère progression du nombre de logements inoccupés : 1,98% en 2013 contre 1,88% en 2012. Cette augmentation est naturellement due à la neutralisation des logements de la résidence.

VACANCE

Le taux de vacance des logements proposés à la location et donc hors logements indisponibles s'établit à 1,53%. Excepté les opérations nouvelles et les sinistres, la durée moyenne de la vacance est de 56 jours, période correspondant généralement aux travaux de réfection réalisés notamment avant l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires.



2. DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT

Depuis sa fondation, IDF Habitat participe activement au développement de l'habitat social passant de 8 349 logements en 2003 à 9 439 logements dix ans plus tard. Chaque année, la société construit ainsi en moyenne 150 logements locatifs sociaux.

LES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2013 :

► Résidence « Les Poneys »



77, rue Alexandre Fourny
Champigny-sur-Marne (94)
56 logements PLUS CD-PLAI CD

► Résidence « Chemin de la Croix »



Rue Alfred Grévin à Champigny-sur-Marne (94)
15 logements PLS

* chiffres de la Fondation Abbé Pierre

► Résidence « Cœur Champigny »



Rue Jean Jaurès à Champigny-sur-Marne (94)
Acquisition en VEFA auprès d'un promoteur de 13 logements PLUS-PLAI au sein d'une résidence de 33 logements.

LES CHANTIERS EN COURS :

► Résidence « Val-Pompadour »



ZAC Val-Pompadour à Valenton (94)
56 logements PLUS-PLAI

► Résidence « Le Michelet »



ZAC Val Pompadour à Valenton (94)
44 logements en PLUS - PLAI
Livraison : janvier 2014

► Résidence « Frida Kahlo »



21/25 avenue de Paris à Villejuif (94)
30 logements PLUS- PLAI
Démarrage des travaux : mars 2013
Livraison prévisionnelle : septembre 2014

► Résidence « Messor »



Rue Germinal à Champigny-sur-Marne (94)
Acquisition de 52 logements PLUS-PLAI en VEFA auprès d'un promoteur
Démarrage des travaux : au cours du dernier trimestre 2013
Livraison prévisionnelle : novembre 2015

► Résidence « Molière »



Ivry-sur-Seine (94)
Acquisition de 37 logements PLUS-PLAI en VEFA auprès d'un promoteur
Démarrage des travaux : en cours d'année 2013
Livraison prévisionnelle : dernier trimestre 2015

LES OPÉRATIONS EN PROJET :

► Résidence « Rousseau II »



Boulevard Stalingrad à Champigny-sur-Marne (94)
Acquisition de 52 logements PLUS-PLAI-PLS en VEFA auprès d'un promoteur
Démarrage prévisionnel des travaux : au cours du 1^{er} trimestre 2014
Livraison prévisionnelle : juillet 2015

► Résidence « La Fontaine »



ZAC du Val Pompadour à Valenton (94)
40 logements PLUS – PLA I dans le cadre d'une procédure « Conception – Réalisation ».

► Résidence intergénérationnelle « Les Toits partagés »



Ivry-sur-Seine (94)
77 logements financés en PLUS – PLA I, dont une résidence sociale de 38 logements accueillant de jeunes actifs, des logements familiaux et des logements réservés à des seniors autonomes.

► Résidence « Lamant Coutant »



Ivry-sur-Seine (94)
Acquisition de 18 logements en VEFA auprès d'un promoteur
Démarrage prévisionnel des travaux : 1^{er} semestre 2015

CHIFFRES CLÉS
2013

84

logements livrés

167

logements mis en chantier

117

logements en projet

3. PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTÉS

Pour répondre aux besoins de logement, construire plus n'est pas suffisant. Il faut également mieux prendre en compte les besoins et les attentes des familles et avoir des exigences tant en terme de conception architecturale que de performances des bâtiments.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

Dans cette optique, IDF Habitat développe une offre locative adaptée aux populations spécifiques. Elle gère ainsi 332 logements foyers destinés à des étudiants, des seniors, des personnes handicapées, ou des publics en réinsertion. Dans le même temps, la société entend lancer en 2014 le chantier d'une résidence intergénérationnelle à Ivry-sur-Seine (94). Baptisé « Les Toits partagés », ce programme abritera 77 logements dont 38 logements seront dédiés aux jeunes actifs, 18 aux seniors et 21 aux familles.

PRENDRE EN COMPTE LES NORMES ENVIRONNEMENTALES

IDF Habitat est également attentive à la qualité de ses constructions neuves et à leur performance énergétique. Esthétisme des bâtiments, structure du bâti, intégration sur le site, caractéristiques techniques des équipements des parties communes et des logements : chaque projet est analysé de manière globale par les monteurs d'opération en charge de la maîtrise d'ouvrage. Ces derniers tiennent également compte de la qualité environnementale des projets. À ce titre, les dernières opérations livrées bénéficient des labels environnementaux : Bâtiment Basse Consommation, Qualitel Très Haute Performance Énergétique, Habitat & Environnement. Éco-performantes, elles disposent d'équipements favorisant les économies d'énergie, et par là même la maîtrise des charges locatives.



Résidence «Les Poneys» [Champigny-sur-Marne]. La moitié des besoins d'eau chaude sanitaire est assurée grâce à des panneaux solaires installés sur les toitures et couplés aux chaudières

Cette exigence en matière de développement durable se traduit également par un important programme de réhabilitation déployé sur 5 résidences représentant au total 536 logements : résidence « La Redoute » à Fontenay-sous-Bois (94), résidences « Jules Ferry », « Colombe Hardelet », « Salengro » à Champigny-sur-Marne (94).

LES AMBASSADEURS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE À VALENTON

En 2013, IDF Habitat a signé avec la ville de Valenton une convention afin de sensibiliser les locataires des résidences du « Vieux Villages », des « Aulnettes » et « Ruelle de Paris » au développement durable. La commune a ainsi recruté des ambassadeurs chargés d'informer directement à domicile les habitants sur les bonnes pratiques et éco-gestes pour la gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets. De son côté, IDF Habitat s'est engagée à fournir à ses locataires des réducteurs de débits d'eau, des ampoules basse consommation et des sacs de pré-collecte pour le tri sélectif.

4. FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES

Accompagner les locataires aux différentes étapes de leur parcours résidentiel, ce n'est pas seulement proposer des mutations au sein du patrimoine, c'est aussi rendre accessible la propriété. C'est la raison pour laquelle, depuis 2005 IDF Habitat a relancé à travers sa coopérative HLM, Coopimmo, son activité liée à la construction de programmes d'accession sociale. Cette dernière construit aujourd'hui en moyenne près de 200 logements neufs individuels ou collectifs à des coûts maîtrisés et est devenue une référence sur toute l'Île-de-France en matière de logements PSLA (Prêt Social Location Accession).



Ces programmes permettent aux ménages à revenus modestes de devenir pleinement propriétaires, et cela en toute sécurité. Coopimmo a ainsi mis en place un dispositif afin d'accompagner tout au long du processus les futurs locataires-accédants :

- ▶ **avant leur entrée dans un logement** : ils sont guidés à toutes les étapes clés du montage financier de leur projet. Diagnostic de leur situation, capacité de financement, plan de financement : tout est analysé et étudié avec eux.
- ▶ **après leur entrée dans les lieux** : ils bénéficient de la sécurisation HLM avec notamment des garanties en cas d'accident de la vie : garantie de rachat, de relogement ou de revente.

LES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2013 :

▶ Résidence « Le Clos des Campinois »



88-90, rue de Verdun – Champigny-sur-Marne (94)
18 logements du T2 au T3

▶ Résidence « La Grande Varenne »



Avenue Albert Gravé / Rue Louise Gounon –
Seine-et-Marne (77)
31 logements soit 20 collectifs et 11 maisons

LES PROGRAMMES MIS EN CHANTIER EN 2013 :

▶ Résidence « Les Eco'Sphères »



Savigny le Temple (77)

71 logements dont 46 logements en accession sociale

▶ Résidence « Les Jardins Fleuris »





Bobigny (93)
38 logements du T2 au T5 répartis en 18 appartements et 20 logements individuels superposés

► Résidence « Le Clos de la Soprano »



Roissy en Brie (77)
38 logements

► Résidence « Villa de la Tour »



ZAC Val-Pompadour à Valenton (94)
40 logements du T3 au T4

► Résidence « Louise Michel »



Le Blanc Mesnil (93)
45 logements du T2 au T5 dont 41 appartements et 4 maisons individuelles

► Résidence « La Prévôté »



La Courneuve (93)
14 logements du T2 au T5

► Résidence « La Promenade »



Garges-lès-Gonesse (95)
45 logements dont 10 logements en accession sociale

ZOOM SUR UNE OPÉRATION EXEMPLAIRE : « LES ECO'SPHÈRES »

Lancé en janvier 2013, le programme « Les Eco'Sphères » est la première résidence passive de Coopimmo. Si ce programme hautement écologique bénéficie des labels Bâtiment Basse Consommation (BBC), Qualitel et Habitat & Environnement (profil A), il affichera également des performances énergétiques exemplaires : 15kwh par an par m² de surface habitable, la norme BBC étant de 65 kwh. Pour un T3 de 67 m², le coût de chauffage est ainsi estimé à 10,5€ par mois. Isolation des bâtiments, panneaux solaires, triple vitrage... L'ensemble visera le niveau passif et sera livré courant 2014.



5. ÊTRE ACTEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN

La notion d'intérêt général est inhérente à la politique d'IDF Habitat. La société s'engage au cœur des problématiques locales et a initié avec les villes une véritable démarche de partenariat. Elle met son savoir-faire au service de leur politique locale d'habitat et les accompagne pour transformer les quartiers les plus en difficultés. IDF Habitat est notamment associée dans deux importants projets de renouvellement urbain à Champigny-sur-Marne (94) :

QUARTIER « LES MORDACS » :

Renouvellement de l'habitat, restructuration du centre commercial, rénovation des équipements publics, aménagements résidentiels... la convention ANRU signée le 5 mai 2006 prévoit une transformation totale du quartier. Transformation à laquelle IDF Habitat est associée à travers un projet de réaménagement extérieur de l'ensemble de son patrimoine situé sur le quartier. La première tranche de travaux concernant la résidentialisation des 350 logements de la résidence « Les Mordacs » a été réceptionnée fin 2012. Dans le même temps, des bornes enterrées pour le tri sélectif ont été mises en place et les espaces verts ont été aménagés. Le lancement de la seconde tranche pour la résidentialisation des 128 logements de la tour K & L a quant à lui été décalé suite aux problèmes techniques sur l'interface avec l'îlot mitoyen de la parcelle concernée.

QUARTIER DU « BOIS L'ABBÉ » :

IDF Habitat a été retenue pour participer à la reconstitution de l'offre de logements locatifs prévue dans le cadre de la convention ANRU de décembre 2009. En octobre 2013, elle a ainsi livré la résidence « Les Poneys », soit 56 logements collectifs dont 46 financés par l'ANRU. Sur ces 46, 26 logements ont été consacrés au relogement des locataires du Bois l'Abbé. Ce programme abrite également 10 logements supplémentaires financés en PLUS classic.

Le renouvellement urbain ne concerne pas seulement le bâti. Il comporte également un volet social. C'est la raison pour laquelle, IDF Habitat a signé en janvier 2008 dans le cadre du projet de rénovation urbaine mené par la ville de Sevran (93) sur son territoire et piloté par l'ANRU, une charte en faveur de l'insertion sociale et professionnelle des demandeurs d'emploi.

6. ENTREtenir LE PATRIMOINE

Pour répondre aux attentes des habitants en matière de confort, IDF Habitat n'a cessé de moderniser son patrimoine grâce à un Plan annuel d'entretien du patrimoine. Élaboré par les équipes chargées de la maintenance et du patrimoine, ce programme répond à 4 objectifs principaux :

- ▶ Pérenniser les bâtiments
- ▶ Moderniser les installations existantes
- ▶ Améliorer le cadre de vie des locataires
- ▶ Réparer les éventuels dysfonctionnements ou dégradations

CHIFFRES CLÉS

6 609 145 €

de travaux réalisés en 2013 dont :

3 793 041 €

consacrés au gros entretien

1 183 551 €

de travaux effectués suite aux états des lieux des locataires sortants auxquels il faut ajouter les réfections de sol suivant les besoins

1 180 013 €

pour l'entretien courant

1 636 091 €

en travaux d'amélioration (composant...)

Se mobiliser



avec
et pour
les habitants

Construire, gérer mais également répondre aux attentes et aux besoins de familles qui habitent son patrimoine... IDF Habitat inscrit ses locataires au cœur de ses préoccupations avec la volonté de développer la qualité de service mais également la concertation.

1. PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Premier poste de dépense des ménages, le logement est de plus en plus tributaire des aléas du contexte économique. Précarité de l'emploi, instabilité des ressources, accidents de la vie fragilisent les familles et les entraînent alors très vite dans des difficultés financières engendrant parfois des retards de paiement, voire des impayés de loyers.

Face à ce contexte, IDF Habitat mène une politique sociale ambitieuse. Objectif : garantir aux foyers fragilisés l'accès au logement et le maintien en leur sein. La société développe ainsi une stratégie globale pour prévenir et traiter les impayés. Cela se traduit au quotidien par un travail transverse de l'ensemble des métiers d'IDF Habitat - chargés d'attribution, agents de gérance, agents administratifs, responsable du contentieux, travailleurs sociaux...

ACCOMPAGNER

Dès l'attribution d'un logement, une attention particulière est portée sur les locataires qui cumulent difficultés économiques, sociales et financières ou qui entrent dans les obligations contractuelles des organismes HLM parmi lesquels les demandeurs du DALO (Droit au Logement Opposable). Certaines familles signalées comme fragiles peuvent ainsi bénéficier, dès leur entrée dans leur logement, d'un accompagnement social spécifique régulier des travailleurs sociaux.

COMPRENDRE

La prévention des impayés s'exerce également tout au long du parcours résidentiel des locataires. Courriers de relance, appels téléphoniques, plan d'apurement... Les moyens mis en œuvre dans le cadre du précontentieux visent à prévenir mais également à comprendre et à résoudre les difficultés de paiement des loyers. Les travailleurs sociaux sont également largement mobilisés. Rencontre des familles, visites à domicile, diagnostics : ils sont en lien permanent avec les locataires en difficultés à chaque étape du précontentieux ou de la procédure contentieuse.

CHIFFRES CLÉS

663

familles bénéficiant
d'un accompagnement social

1 030

contacts personnalisés établis par
les travailleurs sociaux en 2013
parmi les 1 918 rendez-vous proposés

535

visites à domicile réalisées
au cours de l'année

2. COMMUNIQUER

L'écoute, le dialogue et les échanges avec les locataires sont au cœur de l'action d'IDF Habitat. Cela passe, notamment, par la distribution du journal des locataires « Vivre Ensemble », par l'affichage de notes d'information, ou encore l'envoi de courriers spécifiques lors d'importants chantiers. La société a ainsi organisé en 2013 dans le cadre des programmes de réhabilitation de nombreuses réunions d'information avec les locataires :

- ▶ **avant le lancement des travaux** : des rencontres ont lieu pour présenter les travaux à venir et répondre aux interrogations des habitants. Ces derniers sont également invités à se prononcer sur le projet lors d'un vote.
- ▶ **pendant les travaux** : les locataires sont régulièrement informés de l'avancée et du calendrier du programme.

Pour faire vivre la concertation locative, la société peut également s'appuyer sur les 25 Amicales de locataires présentes sur son patrimoine. Entretien des résidences, contrôle des charges, cadre de vie... elles sont invitées à intervenir sur de nombreux sujets.

RENCONTRE AVEC LES AMICALES

Chaque début d'année est organisée une réunion avec la direction d'IDF Habitat et les « Amicales de locataire ». Cette rencontre est un temps d'échange qui permet aux présidents d'Amicales et à la direction d'IDF Habitat de dialoguer et d'intervenir sur des questions liées à la politique générale de la société ou à la vie dans les différentes résidences. En 2013, la rencontre a eu lieu mi-février et a rassemblé 16 Amicales.



3. ÉVALUER POUR S'AMÉLIORER

Chaque année, IDF Habitat mesure le taux de satisfaction de ses locataires au travers d'une enquête réalisée par un cabinet indépendant. En 2013, les locataires ont donc été interrogés sur leurs logements, sur les parties communes de leurs immeubles ou encore sur le traitement de leurs demandes.

71,1% des locataires sont globalement satisfaits : un bon résultat qui illustre le travail mené au quotidien sur le terrain par les agents ainsi que par le personnel de proximité. Naturellement, IDF Habitat est consciente qu'il reste des efforts à faire et continuera de se mobiliser pour répondre de la meilleure manière possible aux attentes des locataires

75,9% des locataires sont satisfaits de leur logement : qu'il s'agisse de programmes nouvellement construits ou du patrimoine plus ancien, la politique d'IDF Habitat reste la même : proposer aux locataires des prestations de qualité.

52,7% des locataires sont satisfaits du traitement de leurs demandes et de leurs réclamations techniques : ce pourcentage est encourageant et confirme la démarche engagée par IDF Habitat depuis 2012 pour améliorer la prise en compte des demandes, les délais d'interventions, le suivi des prestations, ou encore le contrôle des prestataires.

65,4 % des locataires sont globalement satisfaits de la propreté générale des parties communes de leur résidence : l'entretien des parties communes est un point essentiel mais qui s'avère parfois difficile à gérer du fait d'actes d'incivilités ou de vandalismes qui mettent souvent à mal le travail des gardiens et des sociétés de nettoyage. Pour autant, il reste un axe fondamental d'amélioration continue.

70,1% des locataires sont satisfaits de l'accueil qui leur est réservé en agence ou par leur gardien : ils apprécient notamment la facilité des contacts mais également la pertinence des réponses apportées comme la qualité des échanges. Ce résultat marque l'implication et la mobilisation du personnel d'IDF Habitat qui place les attentes des locataires au cœur de ses missions quotidiennes.

4. S'INVESTIR POUR UNE PLUS GRANDE QUALITÉ DE SERVICE

La qualité de service est une préoccupation permanente d'IDF Habitat qui suppose un engagement total et quotidien de son personnel. Cette démarche initiée au cours de l'année 2011 s'est concrétisée par la mise en place en janvier 2012 d'un service attribution et d'un pôle social qui a permis aux deux agences de gestion – agence « La Campinoise » et agence « Les Malicots » – de se recentrer sur leur cœur de métier. Elle s'est poursuivie en mars 2012 avec la réalisation d'un « Diagnostic Habitat et Qualité de Service » (HQS) permettant d'évaluer les process liés à la qualité de service et d'identifier des axes d'amélioration.

AMÉLIORER LE SUIVI DES RÉCLAMATIONS...

L'année 2013 a donc vu se déployer un plan d'action « Qualité de service » autour de deux thématiques principales : le traitement des réclamations et la propreté des parties communes. Un travail concret a été engagé pour une meilleure prise en charge et un suivi plus régulier des demandes techniques. Un nouveau module de saisie des réclamations a d'ailleurs été mis en place permettant une meilleure traçabilité des requêtes.

Les processus ont également été perfectionnés et des nouvelles procédures mises en place. Chaque réclamation (problème de serrurerie, menuiserie, plomberie..) donne lieu à un ordre de service lancé auprès du prestataire concerné. S'en suit quelques jours après une vérification par un agent d'IDF Habitat que le contact a bien été établi entre l'entreprise et le locataire, et que la prestation a été correctement exécutée. Les habitants ont alors la possibilité de remplir et de renvoyer à IDF Habitat une mini enquête de satisfaction concernant le traitement de leur demande.

... ET LA PROPRETÉ DES PARTIES COMMUNES

En 2013, l'entretien des parties communes a également constitué un levier majeur pour améliorer la qualité de service. IDF Habitat continue ainsi de mobiliser sur le terrain toutes ses équipes : des responsables de site qui interviennent régulièrement dans le patrimoine aux gardiens qui contrôlent quotidiennement l'entretien des parties communes ou des espaces extérieurs. Dès novembre 2012, la société a mis en place une « fiche de contrôle propreté » permettant au personnel de proximité d'évaluer le travail des prestataires. Ce plan d'action propreté s'est poursuivi en 2013. Un groupe « Propreté » composé des représentants des Amicales de locataires s'est réuni à plusieurs reprises afin d'élaborer les nouvelles fiches d'évaluation nécessaires au futur appel d'offre pour désigner une entreprise de nettoyage.

Dans le même temps, un important travail de réflexion a été engagé sur l'organisation de la Direction de la Gestion Locative et du Patrimoine avec 3 objectifs clés :

- 1. Améliorer en continu** la qualité de service, la proximité et le traitement des réclamations,
- 2. Limiter les impayés,**
- 3. Renforcer** les moyens et les compétences pour mettre en œuvre la politique d'entretien et de sécurité du patrimoine.

S'INVESTIR DANS LES QUARTIERS

Pour favoriser le bien vivre-ensemble sur son patrimoine, IDF Habitat soutient des initiatives locales à l'instar des ateliers cuisine lancés au cœur du quartier du Plateau à Champigny-sur-Marne (94) par l'association « Un Plateau pour tous ». Cuisine équipée, électroménager moderne, matériel neuf... le pied-à-terre de l'association a été mis à disposition et rénové par IDF Habitat qui a pris en charge le nettoyage des lieux, l'installation électrique, le rideau de fer, le vitrage et les sanitaires. Grâce à ce soutien, l'association a pu ainsi acheter le matériel nécessaire aux ateliers.



Cultiver



notre
richesse
interne

Gardiens d'immeuble, agents administratifs, comptables, chefs de projet... Chacun avec sa palette de compétences et son expertise joue un rôle prépondérant dans le développement et la réussite de la société. Les collaborateurs d'IDF Habitat sont donc la première force de la société. Une force qu'elle s'attache à développer grâce à une politique des ressources humaines fondée sur le respect, la diversité, l'équité, et le développement des compétences.

CHIFFRES CLÉS

119

salariés

au 31 décembre 2013 soit :

113 CDI représentant 95%

de l'effectif total et **6** CDD
pour assurer le remplacement
de salariés malades ou en CPE

33 gardiens d'immeubles

29 cadres

42 agents de maîtrise

15 employés

1. RENFORCER LES COMPÉTENCES

Dans un secteur en perpétuel évolution, la formation est une chance pour le collaborateur de s'adapter aux mutations de son poste comme de son environnement. C'est aussi une excellente opportunité de développer ses propres compétences. C'est la raison pour laquelle, IDF Habitat met en œuvre chaque année un plan de formation élaboré à partir des demandes individuelles formulées lors des entretiens professionnels, des souhaits des responsables de service et de l'analyse des besoins recensés par les Ressources Humaines.

Consciente que la qualité de service rendu passe par des équipes bien formées maîtrisant l'ensemble des savoirs indispensables à l'exercice de leur métier, IDF Habitat a alloué 2,52% de sa masse salariale au plan de formation des collaborateurs. Des stages ont ainsi été proposés à l'ensemble des salariés leur permettant de se perfectionner sur certains aspects spécifiques de leur profession tels que la réalisation des états des lieux pour les responsables de site, l'habilitation électrique pour les gardiens ou encore le traitement des charges récupérables pour les agents de gérance. Des actions ont également été menées en faveur de la maîtrise des outils informatiques (logiciels...), ou du développement des compétences managériales (conduite d'entretien...).

2. AGIR POUR AMÉLIORER EN CONTINU LES CONDITIONS DE TRAVAIL

Soucieuse du bien-être de ses collaborateurs, IDF Habitat s'est engagée depuis 2011 dans une démarche visant à prévenir les risques psychosociaux. La société a élaboré, au terme d'un vaste diagnostic mené lors de groupes de travail, d'observations sur le terrain ou d'enquêtes, un plan d'action des risques psychosociaux ou « plan RPS ». Ce plan mis en œuvre en 2012, s'est poursuivi en 2013 avec différents objectifs tels que le développement de la culture d'entreprise, l'appropriation des valeurs de la société ou encore le renforcement des compétences à tous les niveaux de l'organisation.

DES GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES

Diverses actions ont donc été déployées tout au long de l'année comme l'élaboration d'un projet d'entreprise. Ce projet a d'ailleurs mobilisé largement les équipes d'IDF Habitat au travers de groupes de travail représentant l'ensemble des métiers de la société, chaque participant apportant ses connaissances et s'enrichissant en retour de celles des autres.

CHIFFRES CLÉS

108

salariés ont bénéficié d'une formation

1 592 heures de formation ont été dispensées soit 2,77 % de la masse salariale allouée à la formation des salariés. **1** contrat de professionnalisation représentant **264** heures de formation.

1 Congé Individuel de Formation (CIF) permettant à un salarié d'obtenir un CAP gardien soit

406 heures de formations

3 Droits Individuels à la Formation (DIF) représentant

80 heures de formation

C'est dans ce cadre-là que sont nées également les « Clés du Bien Vivre Ensemble ». Rédigées par et pour les collaborateurs d'IDF Habitat, ces clés précisent les bonnes attitudes à adopter au quotidien dans l'entreprise pour favoriser la convivialité et les pratiques communes.

En parallèle, IDF Habitat a organisé au fil de l'année 2013 des réunions métiers. Temps d'échange et moments de convivialité, ces rendez-vous permettent aux collaborateurs de faire le point sur leurs expériences, de partager leurs difficultés opérationnelles et d'ajuster ensemble leurs pratiques professionnelles.

UN ENJEU : LA PÉNIBILITÉ AU TRAVAIL

En 2013, IDF Habitat a engagé l'important chantier de la pénibilité au travail. En concertation avec le CHSCT, elle a lancé un diagnostic afin d'identifier les facteurs de pénibilité de ces métiers sous trois angles : environnement, rythme de travail, contraintes physiques. Cette cartographie doit se poursuivre en 2014 avec notamment la mise en place de groupes de travail. À terme, l'ensemble des informations collectées permettra de réaliser un plan de prévention adapté.

3. POURSUIVRE LE DIALOGUE SOCIAL

2013 a été marquée par la poursuite du dialogue social avec les instances représentatives du personnel : les délégués du personnel et du comité d'entreprise réunis au sein de la Délégation Unique du Personnel (DUP) et le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT). Cette démarche permet d'associer étroitement les collaborateurs à la politique de la société. Cela se traduit notamment par divers acquis sociaux. Les salariés bénéficient d'un régime prévoyance et d'une complémentaire maladie (prise en charge à 100%), d'un système d'intéressement, d'une prime d'assiduité, d'une dotation vestimentaire, d'un plan épargne entreprise (PEE). Des négociations sur les évolutions salariales sont également menées tous les ans, conclues la plupart du temps par des accords.

PROMOUVOIR SANS DISCRIMINATION

Société à taille humaine, IDF Habitat agit en faveur de la diversité et de l'égalité professionnelle. En septembre 2013, la société a signé un accord intergénérationnel, avec la mise en place dans le même temps d'un plan d'action pour favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi des seniors, ainsi que la transmission des compétences. Cet accord vient compléter celui en faveur de l'égalité femmes/hommes instauré fin 2012 et qui a d'ores et déjà fait ses preuves, puisque **50,4% des emplois chez IDF Habitat sont occupés par des femmes et aucune discrimination salariale n'a été constatée.**

Promouvoir l'égalité professionnelle c'est aussi favoriser l'emploi des personnes handicapées. En 2013, IDF Habitat a été au-delà de l'obligation réglementaire fixée à 6%. **Elle emploie ainsi 6,68% de travailleurs handicapés** et travaille régulièrement en lien avec des ESAT (Établissements et Service d'Aide par la Travail) ou des CAT (Centre d'Aide par le Travail)

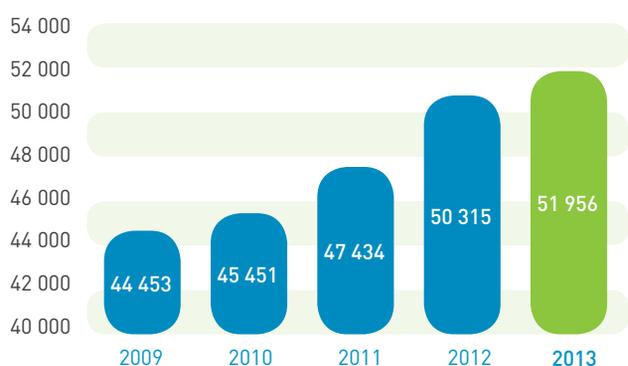
UN NOUVEL OUTIL AU SERVICE DES COLLABORATEURS : L'INTRANET

Afin de permettre un meilleur partage de l'information, IDF Habitat a mis en place en 2013 un portail Intranet. Actualités du monde du logement social, annuaire du personnel, mise à disposition de documents, formalités liées aux ressources humaines, revue de presse : les collaborateurs peuvent accéder sur ce portail à une multitude d'informations régulièrement mises à jour.



Bilan financier

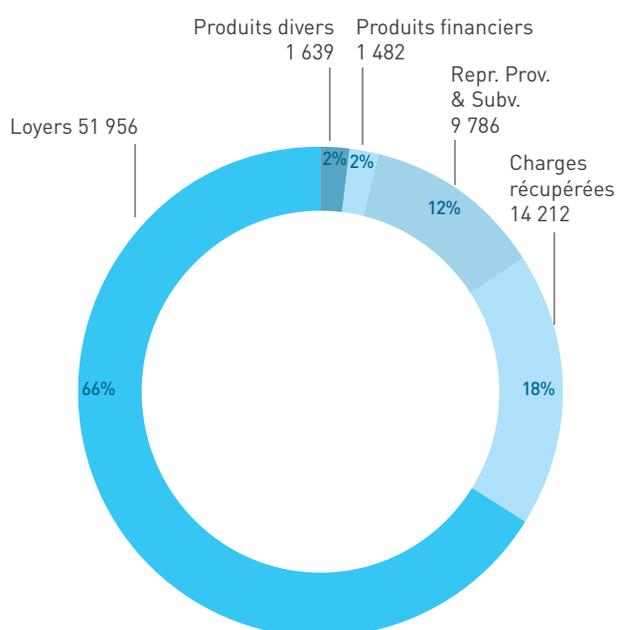
Les comptes de la société, arrêtés au 31 décembre 2013, présentent un solde créditeur de 6 200 388,30 €. Le bénéfice net comptable de l'exercice est en léger recul par rapport à l'année précédente de 4,6% [-297 K€]. Il traduit néanmoins la capacité d'IDF Habitat à maintenir un équilibre économique de ses activités durant cet exercice.



A. LES LOYERS

Le premier poste de ressources pour la société est la perception des loyers tirés de l'exploitation du patrimoine. Les loyers des logements familiaux représentent 87% de ce poste de recettes.

Entre 2012 et 2013, les loyers ont varié de 3,3%. Cette hausse comprend l'augmentation générale du 1^{er} janvier 2012 de 2,15% liée à l'indice IRL et la mise en service de 84 nouveaux logements livrés en 2013 ainsi que l'exploitation sur un exercice complet des 162 logements livrés en 2012.

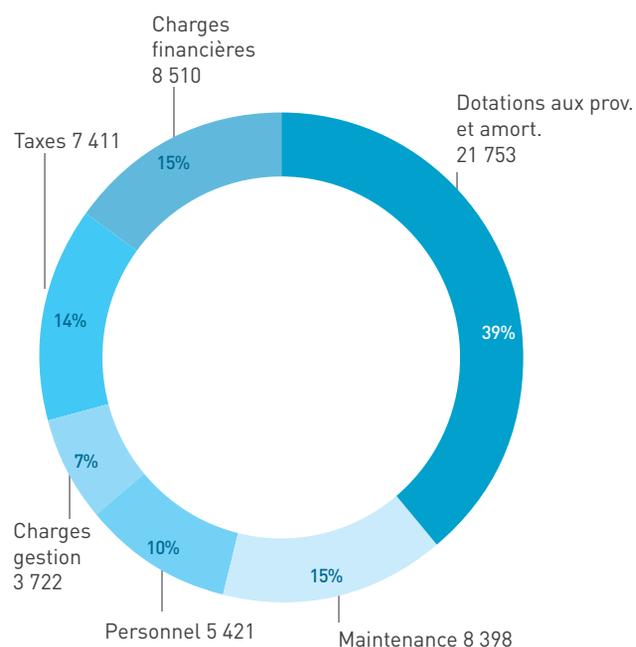


B. LES PRODUITS COURANTS DE L'EXERCICE

Au-delà des loyers, les produits courants de la société représentent un total de 79 075 K€ composé à 84% par la quittance (loyers et charges). La répartition des produits courants évolue peu et la diminution relative de la part des loyers (66%, -3 pts) est causée par l'augmentation des reprises sur provisions et subventions (+5pts).

C. LES CHARGES COURANTES NON RÉCUPÉRABLES DE L'EXERCICE

Les charges courantes de l'exercice évoluent peu les unes par rapport aux autres. Les diminutions relatives des dotations et des charges financières (respectivement 1 et 2 pts) sont compensées par l'augmentation des taxes, du personnel et de la maintenance. Globalement, la structure de ces charges reste stable en 2013 par rapport à 2012.



D. LES ANNUITÉS D'EMPRUNTS LOCATIFS

Avec un encours de dettes de 287 972 K€, les dettes financières (hors cautionnements et dettes diverses) représentent la principale source de financement des emplois durables de la société. Le niveau d'endettement est en diminution de 21 228 K€ par rapport à l'exercice précédent (-7%).

Rapportée aux loyers, l'annuité locative est en diminution de 2 pts à 40,9%.

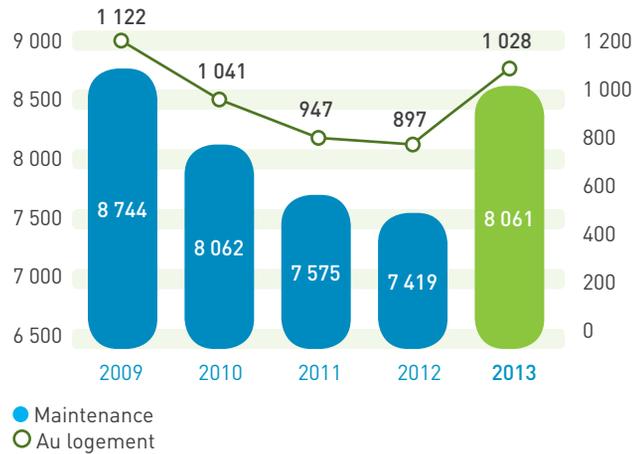
La dette financière est indexée à 85% sur le Livret A et son taux actuariel était de 3,06% pour 2013.



	2009	2010	2011	2012	2013
Intérêts sur opérations locatives	10 040	6 721	7 669	9 103	8 458
Remboursements emprunts locatifs	9 289	11 799	12 429	12 523	12 782
Annuité locatif	19 330	18 521	20 098	21 626	21 241

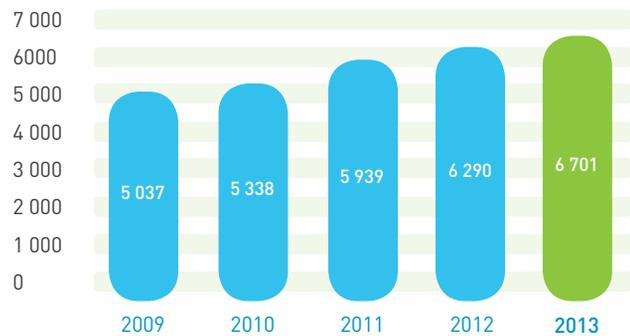
E. LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Les chiffres de la maintenance non récupérable, comprenant l'entretien courant, le gros entretien ainsi que le remplacement des composants des immeubles traduisent la volonté d'IDF Habitat de réaliser un effort particulier sur ce domaine, en complément de la programmation déjà prévue par le plan stratégique de patrimoine.



F. LES TAXES FONCIÈRES

Ce poste est en constante augmentation du fait de la sortie d'un certain nombre de logements conventionnés des périodes d'exonération mais également de l'augmentation des taux d'impositions. Les taxes foncières rapportées au logement représentent 710 € par logement et par an au total.



G. LE COÛT DE GESTION

Le coût de gestion relatif à l'administration du patrimoine (« cité ») est relativement stable sur la période présentée de 5 ans à 2 900 K€ pour l'exercice 2013. Le « coût du siège » (coût relatif à l'administration de la société) est en augmentation constante sur la période et il correspond à la mise en adéquation des ressources de la société pour intégrer la hausse importante du patrimoine de 2011. Rapporté au logement, le coût de gestion annuel est proche de 1 000 € par logement.



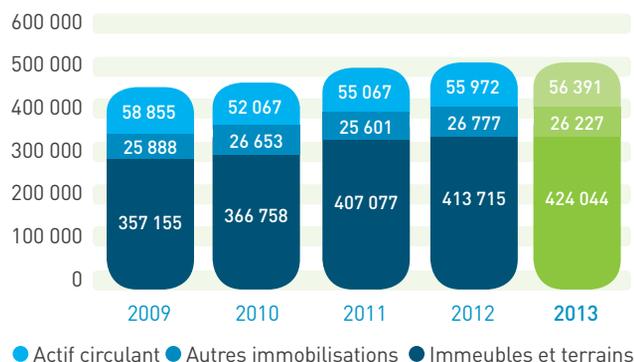
H. L'AUTOFINANCEMENT COURANT

Il exprime les flux potentiels de trésorerie tirés de l'activité courante de la société et traduit la capacité d'IDF Habitat à générer ses ressources propres pour participer au financement de ses investissements sur son patrimoine pour l'améliorer et le développer. Au cours de l'exercice 2013 l'autofinancement courant a diminué principalement sous l'influence d'un niveau de maintenance plus élevé et de l'augmentation des taxes.

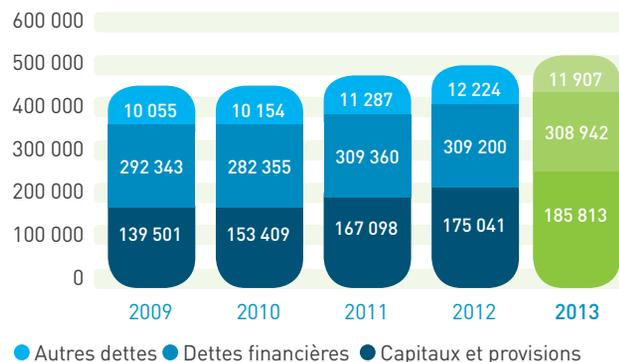


I. LA STRUCTURE FINANCIÈRE

L'actif du bilan de la société progresse sur la période pour atteindre la somme totale de 506 663 K€ au 31 décembre 2013. La part relative du patrimoine foncier et bâti est en hausse à 83,7% au 31/12/2013 contre 80,8% au 31/12/2009.



Les ressources pour financer le patrimoine de la société augmentent dans les mêmes proportions à 506 663 K€ au 31 décembre 2013. La part relative des capitaux propres et provisions augmentent en raison de la politique de réinvestissement des bénéfices dans la société et son activité. L'encours des dettes financières au 31 décembre 2009 représentait 66,2% du total des ressources. Il diminue à 61,0% au 31 décembre de l'exercice 2013.



J. COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ EXERCICE 2013

CHARGES	2013			Rappel 2012	Variation	
	Récup.	Non récup.	Total		K€	%
Achats stockés	35	88	123	114	+10	+ 8,5%
Variation des stocks	0	1	1	8	-7	- 82,0%
Frais liés à la production de stocks	0	1	1	1	-0	- 37,3%
Achats non stockés	7 165	317	7 482	7 002	+480	+ 6,9%
Sous-traitance générale	4 291	974	5 265	5 223	+42	+ 0,8%
Entretien et réparations	109	7 018	7 128	6 251	+876	+ 14,0%
Redevances	0	23	23	23	+0	+ 1,4%
Assurances	0	465	465	477	-12	- 2,6%
Autres services extérieurs	187	2 860	3 048	3 111	-64	- 2,0%
Impôts, taxes et versements	2 215	7 411	9 626	9 084	+542	+ 6,0%
Charges de personnel	612	5 421	6 034	5 513	+521	+ 9,4%
Dotations aux amortissements	0	13 623	13 623	13 474	+149	+ 1,1%
Dotations aux provisions	0	7 277	7 277	5 860	+1 417	+ 24,2%
Autres charges	0	374	374	228	+146	+ 64,2%
Charges d'exploitation	14 616	45 853	60 469	56 369	+4 100	+ 7,3%
Résultat d'exploitation (bénéfice)			13 571	14 395	-825	- 5,7%
Dotations aux amortissements et provisions financiers			853	975	-122	- 12,5%
Charges d'intérêts			8 510	9 127	-617	- 6,8%
Charges nettes sur cession de VMP			0	0	0	
Autres charges financières			0	0	+0	
Charges financières			9 363	10 102	-739	- 7,3%
Résultat financier (bénéfice)			0	0	0	
Résultat courant (bénéfice)			5 797	6 234	-436	- 7,0%
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			0	60	-60	- 100,4%
V.N.C. des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés			1 652	2 134	-482	- 22,6%
Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital			1 552	840	+712	+ 84,8%
Dotations aux amortissements et provisions exceptionnels			3 995	2 324	+1 671	+ 71,9%
Charges exceptionnelles			7 199	5 358	+1 841	+ 34,4%
Résultat exceptionnel (bénéfice)			403	0	+403	
Participation des salariés au résultat			0	0	0	
Impôts sur les bénéfices et assimilés			0	0	0	
Résultat net comptable (bénéfice)			6 200	6 498	-297	- 4,6%

PRODUITS	2013	Rappel 2012	Variation	
			K€	%
Ventes	0	0	0	
Récupérations des charges locatives	14 212	13 814	+398	+ 2,9%
Loyers non conventionnés	283	307	-24	- 7,9%
Loyers conventionnés	44 957	43 622	+1 336	+ 3,1%
Autres loyers	6 716	6 386	+329	+ 5,2%
Prestations de services	0	0	0	
Produits des activités annexes	888	845	+43	+ 5,1%
Production stockée	0	0	0	
Production immobilisée	606	769	-163	- 21,2%
Subventions d'exploitation	33	25	+8	+ 31,0%
Repr. Amort. dépréciations et prov.	6 232	4 911	+1 321	+ 26,9%
Transferts de charges d'exploitation	112	85	+28	+ 32,5%
Autres produits	0	1	-0	- 37,7%
Produits d'exploitation	74 040	70 765	+3 275	+ 4,6%
Résultat d'exploitation (perte)	0	0	0	
Produits financiers des participations	30	4	+26	+ 592,2%
Produits d'autres immo. financières	722	761	-39	- 5,2%
Autres produits financiers	731	760	-29	- 3,9%
Reprises sur dépréciations et provisions	108	413	-305	- 73,9%
Transferts de charges financières	0	0	0	
Produits nets sur cessions de VMP	0	3	-3	- 100,0%
Produits financiers	1 590	1 941	-351	- 18,1%
Résultat financier (perte)	7 773	8 161	-388	- 4,8%
Résultat courant (perte)	0	0	0	
Produits except. sur op. de gestion	78	159	-81	- 50,7%
Produits des cessions d'élmts d'actifs	1 700	2 306	-606	- 26,3%
Subventions d'invest. virées au résultat	3 446	2 810	+636	+ 22,6%
Autres produits except. sur op. capital	2 344	249	+2 095	+ 840,7%
Reprises sur dépréciations et provisions	34	99	-65	- 66,0%
Transferts de charges exceptionnelles	0	0	0	
Produits exceptionnels	7 602	5 622	+1 980	+ 35,2%
Résultat exceptionnel (perte)	0	-264	+264	- 100,0%
Résultat net comptable (perte)	0	0	0	

K. BILAN SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

ACTIF	2013			Rappel 2012	Variation	
	Brut	Amt & prov.	Net	Net	K€	%
Baux	7 359	3 221	4 138	4 286	-147	-3,4%
Autres immobilisations incorporelles	945	823	122	129	-7	-5,7%
Immobilisations incorporelles	8 304	4 044	4 260	4 415	-155	-3,5%
Terrains	98 726	0	98 726	95 402	+3 324	+3,5%
Constructions locatives	547 496	244 378	303 118	301 374	+1 744	+0,6%
Autres immobilisations corporelles	3 041	2 299	742	814	-72	-8,8%
Immobilisations corporelles	649 263	246 677	402 586	397 591	+4 996	+1,3%
Terrains	2 972	0	2 972	5 668	-2 696	-47,6%
Constructions en cours	18 226	0	18 226	10 456	+7 770	+74,3%
Avances et acomptes	260	0	260	0	+260	
Immobilisations corporelles en cours	21 458	0	21 458	16 125	+5 334	+33,1%
Participations, parts sociales	3 223	0	3 223	3 221	+2	+0,0%
Titres immobilisés	15 759	11	15 749	16 152	-403	-2,5%
Autres	2 662	0	2 662	2 658	+4	+0,1%
Intérêts courus	333	0	333	331	+3	+0,8%
Immobilisations financières	21 977	11	21 967	22 362	-396	-1,8%
Actif immobilisé	701 003	250 731	450 272	440 493	+9 779	+2,2%
Stocks et en-cours	68	46	23	24	-1	-6,1%
Fournisseurs débiteurs	31	0	31	76	-45	-59,6%
Créances d'exploitation	17 808	3 224	14 584	17 701	-3 117	-17,6%
Créances diverses	19 484	57	19 427	15 182	+4 245	+28,0%
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0	0	
Disponibilités et comptes rémunérés	18 425	0	18 425	18 251	+174	+1,0%
Charges constatées d'avance	929	0	929	923	+6	+0,7%
Actif circulant	56 746	3 327	53 418	52 157	+1 261	+2,4%
Compte de régularisation actif	2 973	0	2 973	3 815	-842	-22,1%
Total Actif	760 721	254 059	506 663	496 465	+10 198	+2,1%

PASSIF	2013	Rappel 2012	Variation	
			K€	%
Capitaux	5 001	5 001	0	
Réserves	64 365	57 867	+6 498	+11,2%
Report à nouveau	0	0	0	
Résultat de l'exercice	6 200	6 498	-297	-4,6%
Subventions d'investissement	74 319	74 749	-430	-0,6%
Provisions réglementées	23 964	19 979	+3 985	+19,9%
Capitaux propres	173 850	164 095	+9 755	+5,9%
Provisions pour risques et charges	11 963	10 946	+1 017	+9,3%
Participation à l'effort de construction	28 227	28 719	-493	-1,7%
Emprunts dettes auprès des étbt crédit	259 622	263 258	-3 636	-1,4%
Dépôts et cautionnements reçus	3 765	3 662	+103	+2,8%
Autres emprunts et dettes	39	5	+34	+752,4%
Concours bancaires courants	9 415	3 940	+5 475	+138,9%
Intérêts courus	4 901	5 799	-898	-15,5%
Intérêts compensateurs	2 973	3 815	-842	-22,1%
Dettes financières	308 942	309 200	-258	-0,1%
Droits sur immobilisations	0	0		
Clients créditeurs	906	963	-57	-5,9%
Dettes d'exploitation	8 507	8 204	+302	+3,7%
Dettes diverses	2 495	3 056	-561	-18,4%
Dettes	320 849	321 424	-574	-0,2%
Total Passif	506 663	496 465	+10 198	+2,1%

L. RÉSULTATS SUR 5 ANS

	2009	2010	2011	2012	2013
Situation financière en fin d'année					
Capital social	1 419 261	1 419 261	1 419 261	1 419 261	1 419 261
Nombres d'actions émises	61 707	61 707	61 707	61 707	61 707
Nombres d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	56 232 808	59 066 429	61 931 584	64 973 947	67 055 847
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	24 344 053	22 512 188	21 578 031	23 708 733	25 575 478
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	10 842 989	3 332 916	6 895 438	6 497 813	6 200 388
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
Résultat des opérations réduit en une seule action					
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	395	366	350	384	414
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	176	54	112	105	100
Dividendes attribuées à chaque action	0	0	0	0	0
Personnel					
Montant de la masse salariale	3 363 943	3 386 659	3 644 589	3 793 983	4 137 849
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 604 825	1 565 893	1 609 567	1 719 085	1 895 767

Directeur de la publication : Claude Huet
Conception et réalisation : Obea communication
Crédit photos : IDF Habitat - Thinkstock

Résidence Messor page 11 : Architecte François Blin - Groupe A
Résidence Molière page 11 : Architecte Frédéric Lebard
Résidence Intergénérationnelle page 11 : Fanny Rozé architecture
Résidence Rousseau II page 11 : Architecte François Blin, Groupe A
Résidence Les Jardins Fleuris page 15 : atelier d'architecture Téqui
Résidence Villa de la Tour page 15 : Architecte Guy Duval
Résidence Les Eco'Sphères page 16 : Architecte Françoise-Hélène Jourda

Toute l'information sur : www.idfhabitat.fr

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2013



L'humain au cœur
de notre projet d'entreprise

