



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

## | Solidarité & Proximité



# SOMMAIRE

LE MOT DU PRÉSIDENT	3
.....	
ENTRETIEN AVEC DELPHINE VALENTIN	4
.....	
CARTE D'IDENTITÉ D'IDF HABITAT	6
.....	
2018, IDF HABITAT DEVIENT UNE SCIC HLM	16
.....	
PROPOSER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR TOUS	19
.....	
ENTREtenir ET RÉHABILITER LE PATRIMOINE	23
.....	
ACCOMPAGNER AU PLUS PRÈS LES HABITANTS	27
.....	
FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL	33
.....	
CONSTRUIRE ENSEMBLE ET S'INVESTIR AU QUOTIDIEN	41
.....	
ADOPTER UNE GESTION RESPONSABLE	47
.....	

AOUT 2018

Publication éditée par IDF Habitat- Directrice : Delphine Valentin  
Rédaction-conception- réalisation : Service communication

Crédits photos :  
IDF Habitat

Icon made Freepik from [www.flaticon.com](http://www.flaticon.com)  
Atelier 15 (Résidence Coop Colette)

Cabinet Daquin Et Ferrières Architecture (Résidence Yves Farge)

Impression :  
Groupe des imprimeries Moraults



# MOT DU PRÉSIDENT

JEAN - JACQUES GUIGNARD

**“... NOUS NOUS SOMMES  
RÉAFFIRMÉS COMME DES  
MILITANTS DU LOGEMENT SOCIAL.”**

**2018** signe le retour d'IDF Habitat dans la grande famille des coopératives Hlm. Un retour dans un contexte marqué par de profonds bouleversements dans le secteur du logement social. Mise en place de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) pour compenser la baisse des APL, relèvement de 5,5% à 10% du taux de TVA sur les constructions neuves et les rénovations, obligation pour les organismes Hlm de moins de 12 000 logements de se regrouper : le gouvernement a déclaré une véritable guerre au logement social.

Les effets de ces différentes mesures n'ont d'ailleurs pas tardé à se faire cruellement sentir. En deux ans, la production de logements sociaux en Ile-de-France a fortement chuté : -20% selon les données de l'AORIF. De la même manière, nombre de bailleurs ont dû revoir leurs ambitions à la baisse et réévaluer leurs projets d'investissement tant sur le développement de nouveaux programmes que l'entretien du parc existant.

C'est dans ce contexte que nous nous sommes réaffirmés comme des militants du logement social. Face à une politique favorisant les profits financiers et indifférente aux 12 millions de personnes touchées par la crise du logement, nous nous sommes mobilisés pour résister tout au long de l'année 2018, aux côtés d'autres organismes sociaux, d'associations de locataires et d'élus, la résistance. Résister pour faire entendre nos voix et exiger du gouvernement la mise en œuvre d'un grand service public du logement, qui nous donne les moyens de poursuivre nos efforts dans le domaine de la construction neuve, d'accompagner le renouvellement urbain des villes et de faire face à la grave crise du logement qui touche notre

pays et particulièrement la région Ile-de-France. De notre côté, et malgré les mesures délétères pour notre secteur, nous sommes restés fidèles à nos valeurs et nos engagements. Notre transformation en SCIC Hlm en est un signal fort. Elle démontre également notre capacité à nous adapter aux évolutions économiques et législatives. Dans une société qui prône maintenant l'hyper-individualisme, nous avons délibérément fait le choix de plus de dialogue, de proximité, de participation et plus généralement de plus de solidarité et d'humanité. C'est en tout cas ce que nous avons cherché à construire tout au long de cette année.

2018 a en effet été riche. IDF Habitat a continué d'œuvrer pour développer son patrimoine, réhabiliter les résidences vieillissantes, entretenir les logements, moderniser le cadre de vie des habitants et répondre ainsi à leurs attentes. Riche également du point de vue de l'accession sociale à la propriété. Notre coopérative spécialisée dans la location-accession, Coopimmo, a effet étoffé son offre et propose désormais de nouveaux dispositifs, comme le Bail Réel Solidaire, pour permettre aux ménages de devenir pleinement propriétaires en toute sérénité.

Notre rapport d'activité 2018 est le reflet de toute cette mobilisation. Il témoigne de l'investissement au jour le jour de l'ensemble de nos équipes en faveur du bien vivre ensemble, de la qualité de service et des habitants. Et notre mobilisation ne fait que commencer car :

**le logement social est un droit !**

# MILITANTS DU LOGEMENT SOCIAL DEPUIS LE DÉBUT



## APPEL

Diffusion d'un hors-série spécial, pose d'une bache sur le siège de la société, affichage dans les résidences, articles dans le magazine des locataires "Vivre Ensemble", envoi d'un courrier aux maires, etc. : de nombreux supports pour expliquer les impacts négatifs graves de la baisse des APL sur les organismes sociaux et appeler les habitants et les élus à se mobiliser contre cette mesure.

Tout au long de l'année 2017

## MOBILISATION

Manifestation devant l'Assemblée nationale, puis devant le Sénat, avec d'autres organismes Hlm, les élus et les représentants des locataires contre les mesures du gouvernement visant le logement social et ses habitants.

Octobre - Novembre 2017





## INQUIÉTUDES

Motion du Conseil d'administration d'IDF Habitat (28 juin 2018) pour exprimer son inquiétude sur la situation financière et la survie des organismes Hlm, avec l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), et sur la pérennité du droit au logement pour tous (voir extraits page 13)

Juin 2018

## SOUTIEN

Participation d'IDF Habitat à la réunion publique organisée par la ville d'Ivry-sur-Seine (94) contre le projet de loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) qui remet en cause le droit au logement pour tous.

Septembre 2018



## COMMUNICATION

Poursuite de la communication sur les dangers de la RLS, le droit au logement pour tous, etc.

Tout au long de l'année 2018





# DELPHINE VALENTIN

DIRECTRICE GÉNÉRALE  
D'IDF HABITAT

“... ANCRER NOTRE  
COOPÉRATIVE DANS  
UNE DYNAMIQUE  
D'AMÉLIORATION CONTINUE”



L'année 2018 a été marquée par un retour aux sources d'IDF Habitat avec un passage du statut de SA Hlm (Société Anonyme) au statut de SCIC Hlm (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)...

En passant du statut de SA Hlm à celui de SCIC Hlm, nous avons effectivement souhaité réaffirmer nos valeurs fondatrices : la solidarité, la proximité, la démocratie, la responsabilité et le service. Pour mémoire, IDF Habitat est issue de la fusion de deux coopératives, celles des villes de Champigny-sur-Marne et d'Ivry-sur-Seine dans le Val de Marne (94). Ce changement intervient dans un contexte particulièrement difficile pour le logement social, qu'il s'agisse de la loi de Finances 2018 ou de la loi ELAN. Il nous permettra non seulement de continuer à défendre un modèle de logement social humaniste mais aussi de préserver notre identité, et rester ainsi un acteur majeur de l'habitat social.

Comment ce nouveau statut impacte-t-il vos relations avec les différentes parties prenantes de votre coopérative : salariés, locataires, collectivités...?

L'organisation, les services, les missions d'IDF Habitat restent les mêmes. La seule évolution tient dans la relation que notre groupe entretient avec ces différents interlocuteurs. Le statut de SCIC permet en effet d'impliquer davantage les collectivités mais aussi et surtout de renforcer la parole des salariés et des utilisateurs, donc des habitants. Ils vont ainsi pouvoir devenir associés et donc coopérateurs d'IDF Habitat, s'engager dans la vie du groupe. Concrètement, grâce à l'acquisition d'une part sociale, ils pourront voter lors de l'assemblée générale annuelle sur les grandes décisions stratégiques de la coopérative (constructions neuves, budgets, loyers, etc.). Mais devenir associé, c'est bien plus. C'est avant tout un acte militant fort de soutien à un projet « Défendre le logement social contre sa marchandisation » et à des valeurs : la solidarité, la transparence, la proximité, la responsabilité.

## “...MAINTENIR NOS ENGAGEMENTS DE PRODUCTION ET DE MODERNISATION DU PATRIMOINE.”

Pour revenir sur l'année écoulée, quel regard portez-vous sur l'activité du groupe en 2018 ?

Malgré un contexte économique, politique difficile et mouvant pour le logement social, IDF Habitat a montré une remarquable capacité à résister et à poursuivre ses missions au service des collectivités et de leurs habitants. Notre groupe a su préserver ses équilibres financiers, ce qui a permis de maintenir nos engagements de production et de modernisation du patrimoine. 136 logements sociaux neufs ont été mis en location. Les chantiers de réhabilitation qui ont été lancés en 2017 se sont poursuivis, notamment à Bagneux (92). IDF Habitat a souhaité poursuivre une politique active d'entretien de son patrimoine, avec 11 millions d'euros investis dans la maintenance, malgré les incertitudes financières qui pèsent sur la société en application de la loi de finances et la mise en place de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) en compensation de la baisse des APL.

2018 sonne également l'aboutissement du projet d'entreprise « L'humain au cœur de projet »...

IDF Habitat a en effet lancé son projet d'entreprise en 2013 autour de 4 orientations stratégiques majeures : défendre les valeurs du logement social, produire un habitat de qualité, développer la qualité de service et valoriser les ressources humaines. L'ensemble des équipes s'est fortement investi dans sa mise œuvre, que ce soit à travers des groupes de travail ou de leurs missions quotidiennes. Il nous a permis de définir de manière plus concrète nos

ambitions, et d'apporter un éclairage précis sur notre identité et nos valeurs. Place désormais à un nouveau projet d'entreprise. Pour son élaboration, nous allons bien entendu nous appuyer sur la démarche « Quali'Hlm » dans laquelle nous allons pleinement nous engager en 2019.

A ce propos, « Quali'Hlm » est en effet l'un des grands chantiers à venir...

Face au contexte actuel, marqué par l'incertitude dans notre secteur, nous devons redoubler d'effort, être créatifs et miser sur nos savoir-faire. C'est la raison pour laquelle, IDF Habitat va se lancer en 2019 dans un processus de labellisation « Quali Hlm ». Mis en place par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), ce label métier permettra d'ancrer notre coopérative dans une dynamique d'amélioration continue.

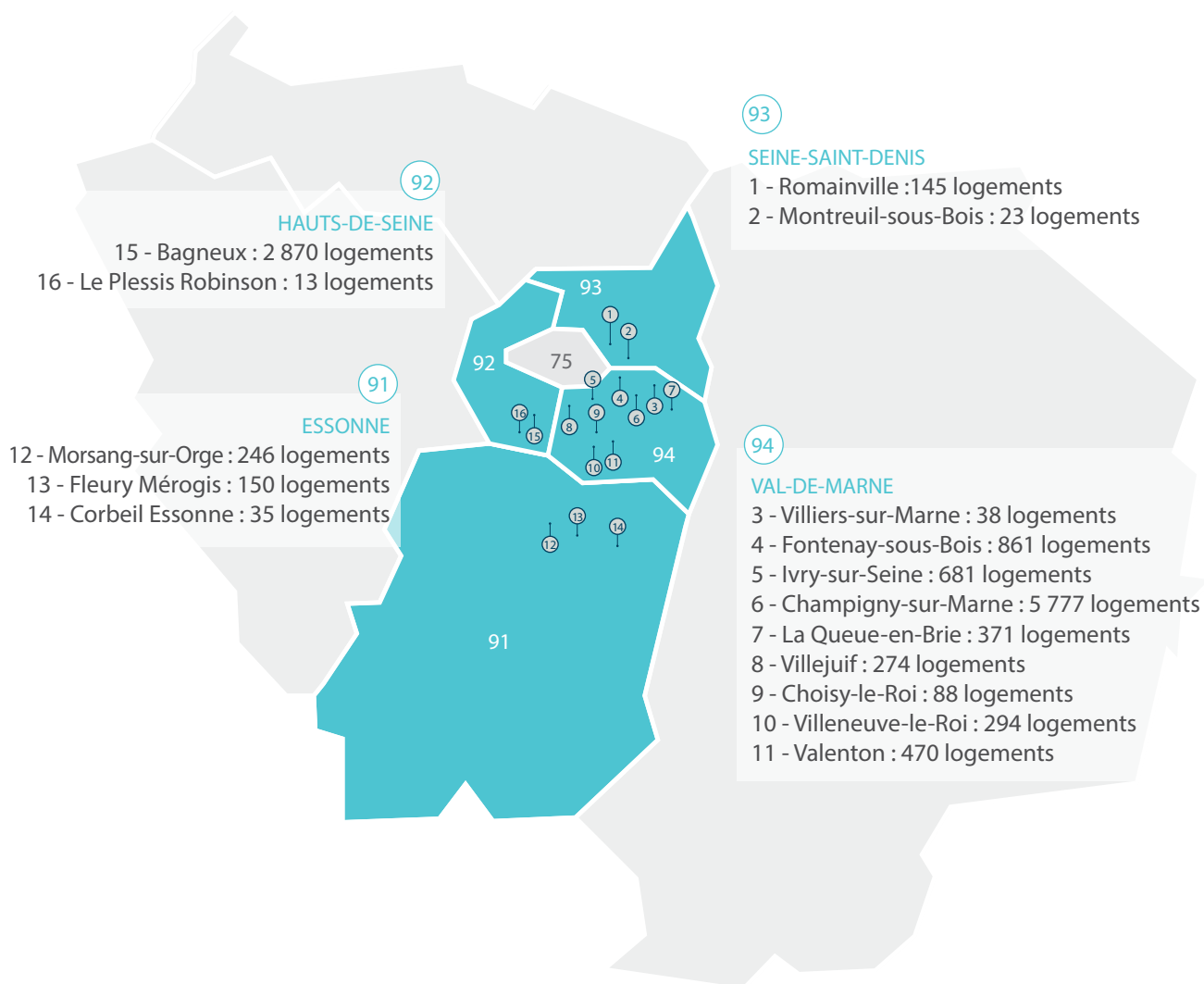
Quand allez-vous lancer le processus de labelisation ?

La première étape de cette certification doit commencer mi-juin 2019 par un diagnostic de nos procédures et de notre organisation. Ce diagnostic sera réalisé par un auditeur externe référencé par l'USH afin d'en garantir la plus parfaite neutralité. A partir de cet état des lieux, nous pourrions déterminer en association avec le concours des représentants des locataires, un plan précis avec des actions d'amélioration continu à court, moyen et long terme qui touchera l'ensemble de notre activité, nos missions, nos outils jusqu'à notre organisation. L'année 2019 s'annonce déjà prometteuse et ambitieuse !

# NOTRE PATRIMOINE

# 12 336

logements locatifs au 31 décembre 2018





# NOTRE PATRIMOINE

En faits et chiffres clés



UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ  
POUR TOUS LES PUBLICS

11 492



LOGEMENTS FAMILIAUX

100



CHAMBRES ÉTUDIANTES

187



LOGEMENTS  
FOYERS POUR  
PERSONNES ÂGÉES

1



FOYER DE VIE  
POUR PERSONNES  
HANDICAPÉES DE 26  
CHAMBRES

3



RÉSIDENCES SOCIALES  
SOIT 21 LOGEMENTS

1



MAPAD (MAISON  
D'ACCUEIL POUR  
PERSONNES ÂGÉES  
DÉPENDANTES ) DE 60  
LITS

---

## AUTRES

9 369



PLACES DE STATIONNEMENTS

95



LOCAUX COMMERCIAUX

# NOTRE ORGANISATION



CONSEIL D'ADMINISTRATION  
PRÉSIDENT : JEAN-JACQUES GUIGNARD  
VICE-PRÉSIDENTE : HÉLÈNE CILLIÈRES

DIRECTRICE GÉNÉRALE :  
DELPHINE VALENTIN

Ressources humaines  
Administration générale - Moyens généraux  
Service communication

DIRECTION ADMINISTRATIVE  
ET FINANCIÈRE

Service comptable  
Contrôle de gestion  
Cadre financier  
Pôle comptabilité accession  
Pôle juridique  
Service des Systèmes d'information

DIRECTION GESTION  
LOCATIVE ET PROXIMITÉ

Territoires 1, 2 et 3  
Service de la gestion locative  
Service prévention des impayés et contentieux  
Service attributions

DIRECTION PATRIMOINE  
ET MAITRISE D'OUVRAGE

Pôle Maîtrise d'ouvrage  
Pôle patrimoine

UN GROUPE : "IDF HABITAT"  
ET DEUX COOPÉRATIVES : "IDF HABITAT"  
ET "COOPIMMO" AU SERVICE DU LOGEMENT  
SOCIAL ET DE L'ACCESSION SOCIALE À LA  
PROPRIÉTÉ



CONSEIL D'ADMINISTRATION  
PRÉSIDENT : CHRISTIAN CHEVÉ

DIRECTEUR GÉNÉRAL :  
EMMANUEL LAFORÊT \*

\* A partir d'avril 2019, en remplacement  
d'Emmanuelle Dubrana

PÔLE ADMINISTRATIF

SERVICE JURIDIQUE

PÔLE TECHNIQUE

PÔLE COMMERCIAL

## Le conseil d'administration d'IDF Habitat est composé bénévoles élus pour 6 ans qui déterminent et votent la stratégie générale de la société

### Ville d'Ivry-sur-Seine :

- + Ouarda KIROUANE :  
Conseillère municipale d'Ivry-sur-Seine
- + Sabrina SEBAIHI :  
Conseillère municipale d'Ivry-sur-Seine
- + Christian CHEVÉ :  
Président de Coopimmo

### Ville de Valenton :

- + Françoise BAUD :  
Maire de Valenton
- + Odile GROSGEORGE

### Ville de Champigny-sur-Marne :

- + Caroline ADOMO :  
Conseillère municipale de Champigny-sur-Marne
- + Chrysis CAPORAL :  
Conseillère municipale de Champigny-sur-Marne
- + Nouraqa BALUTCH :  
Conseiller municipal de Bagneux

### Département du Val de Marne :

- + Marie KENNEDY :  
Conseillère municipale de  
Champigny-sur-Marne  
Conseillère départementale du Val de  
Marne
- + Christian FAVIER :  
Président du Conseil départemental  
du Val de Marne

### EPT Grand Orly Seine Bièvre :

- + Philippe BOUYSSOU :  
Maire d'Ivry-sur-Seine

### Confédération Nationale du Logement :

- + Hervé CORZANI
- + Christophe ANGLARD

### Consommation Logement et Cadre de Vie :

- + François Ferrera

### Action logement immobilier:

- + Marc BUARD

Maurice OUZOULIAS



# UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ENGAGÉ

## Le droit au logement pour tous

Budget, opérations d'investissement, politique des loyers... : le Conseil d'administration d'IDF Habitat décide des orientations générales de la société. Mais pas que... Il prend également position. A de nombreuses reprises au cours de l'année 2018, il a condamné les mesures gouvernementales à l'encontre du logement social.

Preuve en est la motion (voir extraits ci-dessous) que les administrateurs ont voté le 28 juin 2018 pour exprimer leur forte inquiétude quant à l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). I

## MOTION DU 28 JUIN 2018

### Extraits

// Le CA d'IDF Habitat après avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités d'application de la réduction de loyer solidarité, dite « RLS », exprime sa profonde inquiétude quant à l'avenir du logement social. [...]

Cette situation est extrêmement grave et s'ajoute à la disparition des aides de l'Etat, la réduction des aides de la Région et la diminution des ressources des collectivités territoriales pouvant soutenir le développement du logement social. Elle met en péril le logement social pour lequel sont éligibles 80% des familles en Ile de France.

[...] et met les organismes au pied du mur ne leur laissant comme choix que de dégrader leur situation financière menant à leur disparition, ou de vendre du logement social alors même que la pénurie de logement en Ile de France est flagrante.

Si toutefois cela ne suffisait pas, le projet de loi ELAN prévoit l'obligation de vendre 40 000 logements par an, soit aux alentours de 1% du patrimoine des organismes en moyenne par an

[...]. Il s'agit bien de modifier en profondeur le modèle du logement social, le faisant passer d'un bien national permettant de garantir un droit inscrit dans la constitution française, à un produit comme les autres subissant les aléas d'un marché ne profitant jamais aux populations les plus modestes. [...]

Le logement est à portée des mains des investisseurs n'ayant comme objectif que le profit et certainement pas le bien des locataires. Par ailleurs, la restructuration des organismes HLM n'aura que pour effet principal d'éloigner le centre de décision des locataires en créant des mastodontes éloignés de leur préoccupation. [...]

Le Conseil d'administration exprime sa plus grande opposition à ce changement de modèle économique du logement social et appelle l'ensemble des locataires à se mobiliser pour sa défense.

Le conseil réaffirme une de ses valeurs fondamentales, celle de défendre le logement social comme un droit et de garantir un parcours résidentiel de qualité pour tous."

A côté des deux instances réglementaires (CAL et CAO), IDF Habitat a mis en place trois commissions spécifiques, et un conseil de concertation locative.

---

## COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)



Trois CAL attribuent 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, Action logement, région, département) selon la

réglementation en vigueur et la politique d'attribution fixée par la société. Chaque commission a un patrimoine dédié et examine jusqu'à 3 demandes pour un même logement.

## COMMISSION D'APPEL D'OFFRE (CAO)



IDF Habitat est soumise à l'ordonnance du 23 juillet 2015 sur la passation des marchés. Elle doit donc respecter des procédures formalisées pour ses appels d'offre travaux et prestations diverses dont le montant est supérieur à un seuil défini par la réglementation en

vigueur. Le rôle de cette commission est d'examiner les dossiers des entreprises ou prestataires candidats, et de sélectionner la meilleure offre parmi toutes les propositions reçues.

## COMMISSION SOCIALE

---



En étroite relation avec le pôle social d'IDF Habitat, la commission sociale a pour vocation d'informer, de mobiliser

l'ensemble des partenaires sur la situation des familles en difficultés (Ville, CAF, etc.)

## COMMISSION AUX IMPAYÉS LOCATIFS (CILO)

---



La CILO examine les dossiers des locataires en situation d'impayé lorsqu'aucune solution n'a pu être

trouvée au préalable avec le pôle social d'IDF Habitat..



## LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

entre échanges et écoute

---

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) est une instance instaurée par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" (SRU) en 2000 afin de favoriser la coopération entre le bailleur et ses locataires.

Pour IDF Habitat, cette instance est un outil privilégié de dialogue avec les représentants des associations de locataires de son patrimoine. Véritables porte-parole des locataires, ces derniers sont, en effet, des maillons essentiels du bien vivre ensemble

### PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)

Les modalités pratiques de la concertation et la

composition des CCL sont définis par un PCL. Signé en janvier 2017 avec les représentants des locataires et approuvé par le Conseil d'administration d'IDF Habitat, le plan en vigueur a institué 3 CCL : un pour l'ensemble du patrimoine à Champigny-sur-Marne, un autre pour le patrimoine à Bagneux et un dernier pour le patrimoine détenu dans toutes les autres villes.

Les CCL se tiennent au minimum une fois par an et ont pour objet la gestion des résidences (charges locatives, budgets d'entretien, etc.), les projets d'amélioration, de construction et le cadre de vie.

# 2018, IDF HABITAT DEVIENT UNE SCIC HLM

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018, IDF Habitat est une Société Coopérative d'Intérêt collectif HLM (SCIC). Dans un contexte inquiétant pour le logement social, il était essentiel pour le groupe d'adopter un statut plus en adéquation avec les évolutions en cours. IDF Habitat a donc choisi de revenir à son statut initial de coopérative. Ce statut ne modifie en rien les missions d'IDF Habitat. Il permet cependant au groupe de développer son engagement au service du logement social et des habitants.

## POURQUOI ?

Des ambitions renouvelées



Rester un outil privilégié des collectivités et mettre le savoir-faire comme l'expertise des équipes au service des villes et de leurs besoins en matière de logement, de mixité sociale et de parcours résidentiel

Porter haut et fort les valeurs fondatrices du groupe : solidarité, proximité, démocratie, responsabilité, service

Impliquer davantage les collectivités, les habitants et les salariés dans la vie de notre coopérative en leur permettant de devenir associé

Poursuivre notre engagement en tant que militants du logement social



# DÉFENDRE UN AUTRE MODÈLE "FRANÇAIS" DU LOGEMENT SOCIAL, HUMANISTE ET SOLIDAIRE

## COMMENT ?

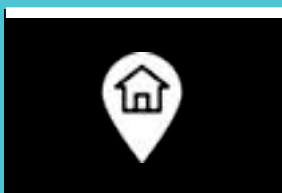
Faire vivre le fait coopératif et accroître la participation

En tant que SCIC Hlm, IDF Habitat est un modèle d'entreprise démocratique, au sein duquel un coopérateur = 1 voix. Elle donne ainsi la possibilité à toute personne physique ou morale - salariés, bénéficiaires, bénévoles, collectivités - de devenir associé et donc de s'impliquer dans la gestion de la coopérative.

IDF Habitat réunit 4 catégories d'associés, qui votent lors des assemblées générales et participent ainsi aux grandes décisions stratégiques (budget, projets de constructions nouvelles, opérations d'investissement, politique des loyers, etc.) :

①

LE COLLÈGE DES  
COLLECTIVITÉS



= Les collectivités  
territoriales et leurs  
regroupements

②

LE COLLÈGE DES  
SALARIÉS



= Les salariés de la  
SCIC Hlm IDF Habitat

③

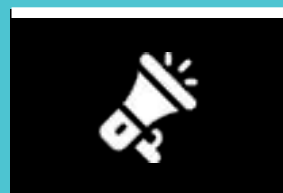
LE COLLÈGE DES  
UTILISATEURS



= Les habitants de la  
SCIC Hlm IDF Habitat

④

LE COLLÈGE DES  
PERSONNALITÉS  
QUALIFIÉES



= Les personnes  
physiques ou morales  
contribuant par leur  
notoriété et par leur  
action sur le territoire  
sur lequel IDF Habitat  
exerce ses activités à  
la réalisation du projet



## INAUGURATION

Coupé de ruban par le Maire d'Ivry-sur-Seine (94), Philippe Bouyssou, pour fêter les premiers mois de vie de la résidence intergénérationnelle "Andrée Chedid" en compagnie de tous les habitants, petits et grands.

Février 2018

## EXPOSITION

Vernissage du projet "Terres - Terres" par l'artiste Mickaël Fidji. De retour d'un périple de 4 mois en Asie, il partage ainsi son expérience grâce à des photographies installées sur les murs de la résidence "La Redoute" à Fontenay-sous-Bois (94)

Mai 2018



## 1<sup>ER</sup> ARBRE

Lancement du chantier de la future résidence "Connexion" à Champigny-sur-Marne (94) en présence du Maire, Christian Fautré, et des partenaires de cette opération mixte de 151 logements en locatif social, accession sociale et accession privée.

Juillet 2018

# 1 | PROPOSER

## ... DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR TOUS

Les derniers chiffres publiés par la Fondation Abbé Pierre tirent la sonnette d'alarme : 12 millions de personnes sont touchées par la crise du logement. L'urgence est flagrante. IDF Habitat a pris depuis des années la pleine mesure de cette crise. C'est la raison pour laquelle, notre coopérative mobilise son savoir-faire pour proposer des logements sociaux de qualité et accessibles.



136

Logements locatifs sociaux livrés



104

Logements locatifs sociaux mis en chantier

# LES OPÉRATIONS NOUVELLES EN 2018

Une production au service des territoires et de leurs habitants

IDF Habitat développe une offre de logement variée et adaptée à tous les publics afin de répondre au plus près aux attentes des villes et des habitants.

# 136

logements sociaux  
mis en location

## “L'ARC BOISÉ” LA QUEUE EN BRIE (94) 68 LOGEMENTS

Situé au sein d'un projet comportant un EPAHD, ce programme de 68 logements a été acquis en VEFA auprès du promoteur LinkCity et mis en location en janvier 2018. Composé d'un bâtiment sur 3 étages, il bénéficie des techniques les plus performantes dans le domaine du respect de l'environnement, des économies d'énergie et du confort d'usage.



## “YVES FARGE” CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94) 68 LOGEMENTS (1<sup>RE</sup> TRANCHE)

IDF Habitat a lancé depuis 2015 sur ce programme un vaste projet de démolition-reconstruction afin d’offrir aux habitants une résidence moderne en adéquation avec les standards actuels de confort. La première étape de ce projet s’est achevée en 2018 avec la reconstruction de la première tranche de travaux (68 logements) et le lancement de la démolition de la seconde tranche.



## DES PROGRAMMES RESPONSABLES à la fois innovants et humains

Comment concilier esthétisme des bâtiments et développement durable, besoins des habitants et impératifs financiers, architecture et contraintes techniques ? C’est à l’ensemble de ces problématiques qu’IDF Habitat s’attache à répondre lors du montage d’une nouvelle opération. Depuis les études de faisabilité jusqu’à la livraison des programmes en passant par le montage financier, les équipes chargées de la gestion locative et de la maîtrise d’ouvrage mutualisent leurs compétences. Cette complémentarité des métiers permet à la société de développer au mieux une offre locative variée et adaptée, alliant performance économique et qualité environnementale comme architecturale.

### DES BÂTIMENTS ÉCO-RESPONSABLES

IDF Habitat apporte une attention particulière aux consommations énergétiques de ces opérations neuves. Objectif : proposer aux futurs habitants des logements leur permettant de réduire de manière significative leurs charges locatives. Les résidences bénéficient des dernières réglementations NF Habitat HQE, RT

2012 -20%. Elles sont, par exemple, équipées de panneaux solaires pour la production d’eau chaude sanitaire, ou de matériaux performants renforçant l’isolation des bâtiments. Cette volonté se retrouve dès la construction des programmes. IDF Habitat est attentive à la mise en œuvre par ses prestataires d’une gestion responsable des chantiers (limitation des nuisances sonores, gestion des déchets, réduction de l’impact environnemental...).

### BIEN VIVRE ENSEMBLE

Proposer des logements « faciles à vivre » est une autre priorité d’IDF Habitat. Cela passe notamment par des intérieurs fonctionnels qui s’adaptent parfaitement aux besoins quotidiens des familles : distribution des pièces optimisée, installations électriques et multimédias (prises...), espaces prévus pour accueillir l’électroménager avec les branchements et les arrivées d’eau nécessaires... Les parties communes sont également pensées pour être parfaitement fonctionnelles (parking, local poussette et vélos, local poubelle, espace vert...) et correctement sécurisées (digicode, interphone, visiophone...).

# LES OPÉRATIONS MISES EN CHANTIER 2018

Une politique active de développement du patrimoine

Malgré la conjoncture défavorable, IDF Habitat a maintenu en 2018 ses objectifs de production, avec des programmes à la hauteur de ses ambitions.

# 104

logements locatifs mis en chantier

## “YVES FARGES” CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94) 58 LOGEMENTS (2<sup>E</sup> TRANCHE)

Cette seconde tranche de construction de 58 logements a été lancée dans le cadre du vaste chantier de démolition-reconstruction des 126 logements de la résidence “Yves Farge”.

Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2020.



## “RU DE LA LANDE” CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94) 46 LOGEMENTS

Construction de 46 logements acquis en VEFA auprès du promoteur Cogedim au sein d’une opération mixte de 151 en accession privée, accession sociale et locatif social.

Livraison prévisionnelle : juin 2019



2

# ENTREtenir ET RÉHABILITER

## ... LE PATRIMOINE

IDF Habitat poursuit une politique ambitieuse d'entretien et d'amélioration de son patrimoine. Car un logement, ce n'est pas seulement un toit, c'est aussi un cadre de vie agréable, des équipements fonctionnels, des installations modernes et un espace sûr. Cette politique s'articule autour de deux grands axes : préserver la pérennité du patrimoine, et agir en faveur de la qualité résidentielle.



**11** MILLIONS D'€

Investis pour l'entretien courant



**3 097** €

De travaux réalisés en moyenne par logement suite aux états des lieux sortants (754)



**51**

Logements réhabilités



**380**

Logements en cours de réhabilitation

# AMÉLIORER EN PERMANENCE LE PATRIMOINE

Un objectif : agir en faveur de la qualité résidentielle

11 191 157 € de travaux réalisés en 2018 pour préserver le patrimoine, le moderniser et répondre au plus près aux besoins des habitants.

3 431 878 €



Pour des travaux de gros entretien (ravalement, remplacement des équipements, etc.)

2 335 091 €



De travaux effectués suite aux états des lieux des locataires sortants (754)

2 406 948 €



Pour l'entretien courant sur l'ensemble du parc immobilier (menues réparation, des logements et des parties communes)

3 017 240 €



En travaux d'amélioration (remplacement de certains équipements de sécurité, ascenseurs, chauffage, etc.)



Le 29 juin 2017, le Conseil d'administration d'IDF Habitat a adopté le "Plan Stratégique de Patrimoine" (PSP), qui définit pour la période 2017-2022 les choix d'investissement, de gestion et de développement du parc social. Des orientations remises en cause par les impacts financiers engendrés par la loi de Finances 2018. Pour préserver la stabilité et les équilibres budgétaires d'IDF Habitat, le Conseil d'administration a du, en juin 2018, opérer des arbitrages stratégiques et relancer l'actualisation de son PSP avec pour conséquence inévitable la priorisation des interventions sur le patrimoine au détriment d'autres





## JOËL DRU

### MONTEUR D'OPÉRATION

Le monteur d'opération agit en amont, pendant et après chaque opération de construction. Il assure notamment le montage financier, administratif et technique des projets. Il suit également les opérations d'envergure d'entretien du patrimoine telles que les réhabilitations.



#### Quels sont les objectifs de la réhabilitation actuellement en cours sur les tours rue des Cuverons à Bagneux ?

Malgré la qualité des constructions, ces résidences qui datent des années 60, présentaient un vieillissement important. C'est la raison pour laquelle, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, un programme de travaux d'ampleur a été lancé afin de les moderniser pour optimiser l'accessibilité, la sécurité et la performance énergétique des bâtiments. Un travail est également prévu sur l'aspect extérieur des tours pour leur donner une identité plus contemporaine et correspondre à l'évolution importante du quartier. L'objectif est bien entendu d'améliorer le cadre de vie des habitants avec un meilleur confort et surtout des économies d'énergie.

#### Quels travaux sont actuellement en cours sur ces résidences ?

Chaque tour nécessitait une rénovation thermique, en tenant compte de leurs propres caractéristiques. Les visites sur site, ainsi que les différents diagnostics, ont permis de définir pour un chacune des programmes spécifiques. De manière générale, ces programmes prévoient l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments, la mise en place d'une isolation thermique par

l'extérieur, le remplacement des menuiseries extérieures, ainsi que des aménagements dans les parties communes : ascenseurs, équipements de sécurité incendie, requalification des locaux communs, etc. Des travaux sont également programmés dans les logements : mise en place de nouveaux systèmes de ventilation, réfection des installations électriques, aménagements dans les salles de bain et cuisine...

#### Comment les habitants ont-ils été associés à ces réhabilitations ?

IDF Habitat a tenu avec l'ensemble des habitants des réunions publiques pour leur présenter et échanger avec eux autour des programmes de travaux et de leurs financements. Des réunions auxquelles la ville de Bagneux, qui finance à hauteur de 15% par tour les programmes de rénovation, a participé avec notamment la présence de Madame la Maire, Marie-Hélène Amiable, de son adjointe, Madame Seisen, et des élus du quartier. Nous avons également tenu des concertations individuelles pour consulter les habitants et recueillir leurs attentes.

#### Côté calendrier...

Les travaux ont débuté le dernier trimestre 2017 et devraient s'achever au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

# OPTIMISER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Favoriser la réduction des charges locatives



## DES RÉHABILITATIONS

avec un triple objectif : esthétique, efficacité, confort

Afin de garantir un habitat de qualité aux habitants de son parc de logements, ainsi que l'amélioration du confort de vie, IDF Habitat lance régulièrement sur l'ensemble de son patrimoine des programmes de réhabilitation. Pilotés par la direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage, et en particulier par les monteurs d'opération, ces chantiers poursuivent un triple objectif. Il s'agit de d'optimiser les performances, notamment thermiques, des résidences et de remettre à niveau les principaux équipements, mais également de moderniser l'architecture des bâtiments en participant à l'évolution des quartiers et à l'amélioration de leur cadre de vie.

### GAGNER EN EFFICACITÉ

Les bénéfices sont ainsi nombreux pour les habitants, avec un impact direct sur leur confort et sur les charges. Les réhabilitations thermiques des patrimoines anciens répondent en effet à des exigences drastiques en matière d'économie d'énergie : amélioration de l'isolation et de l'enveloppe des bâtiments, isolation des toitures terrasses, mise en place de VMC (ventilation mécanique contrôlée), changement du mode de chauffage, etc.

Si le volet thermique est important, la sécurité (mise en conformité des installations électriques, remplacement des portes de hall et des interphones, résidentialisation, optimisation des éclairages extérieurs ...) et la

qualité des équipements des parties communes (accessibilité PMR, rénovation des ascenseurs, création de locaux ordures ménagères...) comme des logements (ajout de loggias, adaptation aux personnes âgées, remplacement des sanitaires...) ne sont pas oubliées.

### DES PROJETS CONCERTÉS

Les chantiers de réhabilitation étant réalisés dans la plupart des cas en milieu occupé, un vrai travail de concertation avec les habitants est réalisé en amont de chaque projet. Des réunions sont tenues pour présenter le programme des travaux, les prestataires, les investissements et les bénéfices attendus. Les familles participent ainsi activement à la conception des projets.

A ce titre, la réhabilitation de la résidence du Plateau à Champigny-sur-Marne (94) est un parfait exemple du travail de concertation réalisé avec les habitants. Un groupe de travail réunissant IDF Habitat, le maître d'oeuvre, l'amicale de locataires et des habitants volontaires a réfléchi à un programme de travaux qui tiennent compte à la fois des attentes des habitants, des contraintes techniques et impératifs budgétaires. Résidentialisation, régulation du stationnement avec des places attribuées par logement : les habitants ont ainsi été entendus. Ils ont même obtenu que des volets soient installés et que les jeux extérieurs pour les enfants soient préservés et rénovés.

3

# ACCOMPAGNER

## ... AU PLUS PRÈS LES HABITANTS

La proximité avec les habitants est une volonté forte de la politique d'IDF Habitat. Plus qu'un axe stratégique, c'est même une valeur fondamentale de la coopérative. Elle s'exprime à tous les niveaux et est mise en œuvre au quotidien de différentes manières par l'ensemble des équipes, des gardiens aux chargés de gestion locative en passant par les travailleurs sociaux.



# 756

Logements attribués



# 1 706

Dossiers présentés au cours des 74 Commissions d'attributions des Logements (CAL)



# 865

Familles suivies par le pôle social



# 1 594

Rencontres réalisées par les 5 Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF)



## FLORENCE THÉRON

### DIRECTRICE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

Des réclamations techniques, à l'attribution des logements vacants, en passant par la signature des baux ou encore les impayés locatifs, la direction de la gestion locative et proximité regroupe toutes les activités liées à la gestion administrative et technique du patrimoine.



En 2018, la direction gestion locative et proximité a poursuivi ses efforts dans le domaine de la relation avec les nouveaux habitants et les locataires déjà en place...

Cette année encore, IDF Habitat a veillé à maintenir un lien de proximité fort avec les habitants et leurs amicales, que ce soit sur le terrain grâce aux gardiens, ou en agence. Dans cette perspective, nous avons d'ailleurs choisi de conserver les élections des locataires, qui ont eu lieu du 28 novembre au 10 décembre 2018. Des élections qui, pour une SCIC Hlm, sont facultatives. Il nous a semblé essentiel de laisser aux habitants la possibilité de choisir leurs porte-paroles au conseil d'administration d'IDF Habitat.

#### Et du point de vue locatif ?

2018 a été marqué par les différents projets de démolition-reconstruction lancés sur la ville de Champigny-sur-Marne (94). Ces programmes ont nécessité un fort investissement de la part des différents services - attribution, gestion locative, Territoires - pour gérer le relogement, au sein de notre parc, des habitants concernés. Il faut également noter, l'important travail du service Prévention des Impayés et du

Contentieux (PIC) qui a permis de faire baisser les impayés, en particulier sur le patrimoine de Bagneux.

A ce propos, l'accompagnement des familles en difficultés est une composante majeure de la politique d'IDF Habitat...

Au fil des années, nous avons constaté une fragilité de plus en plus marquée des familles, notamment des nouveaux locataires. En tant qu'organisme social, nous sommes effectivement confrontés à des situations particulièrement complexes, avec parfois des familles qui cumulent difficultés économiques et sociales.

Au-delà du travail réalisé en amont par les équipes de la gestion locative et des Territoires, 5 travailleurs sociaux assurent un suivi spécifique personnalisé des locataires en grande fragilité. Proposition de relogement, mise en œuvre de plans d'apurement, visites à domicile, médiation, partenariat avec les services sociaux des villes et des départements à travers des commissions sociales : cette équipe utilise tous les leviers possibles pour maintenir dans leur logement les ménages en difficultés.

## “... FACILITER LES DÉMARCHES DES LOCATAIRES .”

Avec 70,6% d'habitants satisfaits contre 75% l'année dernière, la satisfaction globale (voir résultats de l'enquête de satisfaction page 21) connaît un léger recul. Comment expliquer cette baisse ?

Bien que les habitants apprécient l'accueil qui leur est réservé lors des échanges avec nos équipes de proximité, ils pointent également certains dysfonctionnements. En particulier : le traitement des réclamations, notamment techniques : difficultés à joindre un interlocuteur, appel téléphonique sans réponse, attente trop longue, manque de suivi de leurs demandes... En 2018, IDF Habitat a en effet rencontré des problèmes d'organisation interne, qui ont engendré des vacances de poste, en particulier au sein du service gestion locative. Se sont ajoutées également des défaillances de nos outils de téléphonie. Les habitants ont ainsi rencontré de nombreux désagréments, qui expliquent certainement l'érosion de la satisfaction globale.

Justement, de quelle manière comptez-vous répondre à leurs attentes, en particulier sur la gestion de leurs demandes ?

Nous sommes conscients que le traitement des réclamations administratives et techniques doit être un axe fort d'amélioration pour IDF Habitat. C'est pourquoi, nous avons d'ores et déjà mis en place certaines actions. Nous avons réalisé via le cabinet en conseil, Aatiko, un audit sur la gestion des différentes demandes des locataires. L'une des pistes retenue par cette étude est la mise en place d'un centre d'appel dédié spécifiquement à la relation habitant, avec notamment un numéro unique commun à l'ensemble des résidences pour faciliter les démarches des locataires, un premier niveau de réponse et un enregistrement systématique de toutes les réclamations. C'est une piste intéressante que nous allons sans doute approfondir en 2019.



169

mutations réalisées au sein du patrimoine d'IDF Habitat afin favoriser le parcours résidentiel des familles



25,9%

des attributions, soit 196 attributions, au profit de public prioritaire comme défini par la loi "Egalité et Citoyenneté"



23

commissions sociales tenues sur 5 communes pour étudier avec les différents partenaires (services sociaux des villes et départements) les situations des habitants en très grande difficulté et coordonner les actions à mettre en oeuvre



## MIEUX CONNAÎTRE LES ATTENTES DES HABITANTS

### DIALOGUE :

#### LES RÉUNIONS AVEC LES LOCATAIRES

A côté des réunions de présentation organisées en amont de chaque projet de réhabilitation et pendant toute la durée des travaux, la direction et les équipes de proximité organisent tout au long de l'année des rencontres avec les habitants.

Travaux, cadre de vie, entretien des parties communes... : ces rendez-vous sont l'occasion de présenter aux locataires les projets à venir au sein de leur résidence mais également et surtout de faire le point sur leurs attentes, comme sur leurs besoins.

#### ■ Territoire 1

Patrimoine situé à  
Champigny-sur-Marne (94)

15 réunions locataires

#### ■ Territoire 2

Patrimoine situé hors Champigny-sur-Marne  
(94) à Bagneux et Plessis Robinson (92)

12 réunions locataires

#### ■ Territoire 3

Patrimoine situé à Bagneux  
et au Plessis Robinson (92)

36 réunions locataires



## ÉCOUTE :

### L'ENQUÊTE DE SATISFACTION 2018

Évaluer la perception de la qualité du service rendu, mesurer les actions mises en place et mettre en lumière les situations de non-qualité sont les objectifs de l'enquête de satisfaction réalisées tous les ans par IDF Habitat.

Afin d'être la plus neutre possible, cette enquête est effectuée par un institut de sondage indépendant sur un échantillon représentatif des locataires du patrimoine (en moyenne 1 200 habitants).

Parmi les thèmes abordés : la relation habitant, le logement, l'accueil, le traitement des demandes, la propreté des parties communes, la gestion des réclamations...



**70,6%**  
de locataires satisfaits  
d'IDF Habitat



**75,6%**  
de locataires apprécient  
leur logement



**64,5%**  
de locataires satisfaits  
de la propreté générale  
de leur immeuble



**75,6%**  
de locataires satisfaits de  
l'accueil lors des échanges  
avec IDF Habitat



**56,3%**  
de locataires satisfaits du  
traitement de leur demande



## HALLOWEEN

---

Déguisements, maquillages et goûter... Grande fête conviviale organisée avec tous les habitants de la résidence intergénérationnelle "Andrée Chedid" à Ivry-sur-Seine (94).

Octobre 2018

## ELECTIONS LOCATAIRES

---

Vote des habitants pour élire les représentants des locataires qui siègeront au Conseil d'administration d'IDF Habitat.

Novembre - Décembre 2018



## LES MAINS VERTES

---

Un jardin partagé et entretenu par les habitants de la résidence "Verdun" à Champigny-sur-Marne (94). Objectifs : favoriser le bien vivre ensemble et faire connaître aux enfants la variété des légumes en les sensibilisant au cycle des saisons comme à l'environnement.

Tout au long de l'année 2018



4

# FAVORISER

## ... LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

A travers sa coopérative spécialisée dans l'accèsion sociale à la propriété, Coopimmo, IDF Habitat favorise le parcours résidentiel des familles vers l'accèsion. Ces dernières ont la possibilité de réaliser leur projet et de devenir pleinement propriétaires d'un logement neuf grâce à des dispositifs innovants et sécurisés.



# 71

Logements livrés en accession sociale à la propriété



# 100

Logements en accession sociale en chantier

# IDF HABITAT - COOPIMMO : UNE HISTOIRE COMMUNE AU SERVICE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Pour répondre à la crise du logement qui touche la France au sortir de la seconde guerre mondiale, Louis Talamoni, alors Maire de Champigny-sur-Marne, crée en 1953 "La Coopérative de Champigny-sur-Marne". La même année, son collègue d'Ivry-sur-Seine, Georges Marane, également édile de la ville, fonde une coopérative municipale "La Coopérative d'Ivry-sur-Seine"

Dans les années 1970, les deux entités connaissent d'importants changements. Cette année-là, "La Coopérative de Champigny-sur-Marne" se scinde en deux : d'une part la SA Hlm baptisée "La Campinoise d'habitation", et d'autre part la SA Coopérative Hlm "Champigny-Résidence". Plus tard, en 1973, "La Coopérative d'Ivry-sur-Seine" devient une SA Hlm.

## NAISSANCE D'IDF HABITAT

En 2002, la SA Hlm d'Ivry-sur-Seine, devenue entre temps la SA Hlm « Les Malicots » et la SA Hlm "La Campinoise d'habitation" décident de fusionner. Objectif : apporter des réponses adaptées aux besoins des territoires en participant à la politique de la ville en matière de logement. C'est la naissance de la SA Hlm IDF Habitat.

De son côté, la coopérative HLM "Champigny-Résidence" se transforme en SCP Hlm (Société Coopérative de Production) en 1995 avec pour

vocation principale de construire des logements en accession sociale à la propriété. Cette coopérative relance réellement son activité en 2005 grâce à une recapitalisation assurée à hauteur de 3 millions d'euros par IDF Habitat. Champigny-Résidence devient alors la SCP Hlm Coopimmo.

## MUTUALISER LES EXPERTISES

Depuis 2002, IDF Habitat, se positionne comme un acteur majeur du logement social dans le Val-de-Marne. Elle n'a cessé de se développer, tant sur le plan géographique qu'en matière de diversification de son patrimoine : habitats collectifs, individuels, foyers, commerces... et de favoriser le parcours résidentiel vers l'accession sociale grâce à son association quasi-systématique avec Coopimmo au travers de sociétés civiles, dont elle détient en moyenne 5 à 30% du capital.

Les deux organismes mènent une coopération élargie qui leur permet d'être complémentaires et de s'appuyer sur les compétences et savoir-faire de chacun. Elle se traduit par une convention de coopération horizontale permettant d'établir entre les deux sociétés une relation d'équilibre fondée sur la mise à disposition réciproque de moyens, ressources et prestations.

**coopimmo**  
L'Accession 100 % Coopérative



## Coopimmo imagine des solutions innovantes à la fois pour les futurs propriétaires et pour les collectivités .

---

### ENCOURAGER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Progressive, participative, sur plan : Coopimmo propose diverses formules d'accession à la propriété. L'objectif reste toujours le même : permettre à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf à des prix attractifs. En fonction de leur situation et de leur projet, ils peuvent ainsi choisir entre la location-accession, l'achat direct en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), l'habitat participatif ou le Bail Réel Solidaire (BRS - voir page 36).

---

### PROPOSER UN HABITAT DE QUALITÉ

Coopimmo établit pour chacune de ses opérations un cahier des charges réfléchi qui garantit la qualité et la performance énergétique des logements et qui prend en compte les attentes des habitants (parking privatif, terrasse, équipements de sécurité, local vélos et poussettes, proximité des transports, etc.). La coopérative propose même un service d'auto-partage grâce à un véhicule électrique à la disposition des habitants au sein même de leur résidence.

### SÉCURISER LES FUTURS ACCÉDANTS

La priorité de la coopérative : accompagner les futurs propriétaires tout au long du processus d'achat. Cela commence dès la phase d'étude de faisabilité du projet. Les accédants bénéficient de prestations de conseil en financement via la société Projimmo - Groupe Action Logement. Par la suite, l'accession est sécurisée grâce à des garanties mises en oeuvre en cas d'accident de la vie : assurance-revente, garantie de rachat ou de relogement.

---

### RÉPONDRE AUX BESOIN DE MIXITÉ DES VILLES

Préoccupation majeure des ménages, le logement abordable est aussi un enjeu de premier plan pour les villes. Désormais, elles doivent être capables de proposer à leurs citoyens un habitat diversifié avec des programmes mixtes mêlant locatif social et accession. Une offre sur-mesure à laquelle IDF Habitat et Coopimmo sont en mesure de répondre grâce à la mutualisation de leurs savoir-faire, notamment dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage.

# LES OPÉRATIONS LIVRÉES EN 2018

Une accession sereine avec des prix attractifs

Appartement ou maison individuelle : Coopimmo propose un habitat de qualité tant sur le plan architectural que technique.

# 71

logements livrés en accession



“ SQUARE DU TIR ”  
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78)  
14 LOGEMENTS



“ VUE SUR PARC ”  
MALAKOFF (92)  
16 LOGEMENTS



“ CLOS DES VIGNES ”  
BAGNEUX (92)  
15 MAISONS



“ COOP COLETTE ”  
VITRY-SUR-SEINE (94)  
26 LOGEMENTS



## CHRISTIAN CHEVÉ

### PRÉSIDENT DE COOPIMMO

Adoss e au groupe IDF Habitat, Coopimmo est une coopérative Hlm spécialisée dans la réalisation de programmes d'accession sociale majoritairement en location-accession. Elle construit près de 200 logements par, individuels ou collectifs, à des coûts maîtrisés.



#### Quel bilan tirez-vous de 2018 ?

Un bilan mitigé. Certes du point de vue de Coopimmo, l'année 2018 a été particulièrement riche et intense avec la poursuite de nombreux projets d'envergure sur toute l' le de France aussi bien à Champigny-sur-Marne (94) qu'à Bagneux (92) et Noisy-le-Sec (93). Mais d'un point plus général, je suis très inquiet pour notre secteur. Les différentes décisions gouvernementales – loi de finances 2018, Réduction de Loyer de Solidarité, etc.- pèsent lourdement sur l'activité des coopératives Hlm. Preuve en est : la production de logements neufs par les Coop' Hlm a baissé de 10%. Le passage de 5,5% du taux de TVA sur les constructions a alourdi les équilibres financiers des organismes déjà en flux tendu. De la même manière, la remise en cause de l'APL accession a restreint l'accès à la propriété aux ménages modestes.

#### Qu'est-ce qui différencie une coopérative Hlm telle que Coopimmo d'un promoteur classique ?

Avant tout : notre culture !  tre une coopérative, c'est un état d'esprit. Un  tat d'esprit qui fait que notre vocation première est de travailler et d'innover en permanence en faveur d'un logement accessible. Coopimmo cultive ainsi au

quotidien les valeurs du mouvement coopératif (démocratie, égalité, solidarité...). Cet  tat d'esprit se retrouve dans la relation que nous créons avec chacun de nos futurs accédants. Ces derniers sont accompagnés tout au long du processus d'acquisition. Et même en cas d'accidents de la vie. Nos accédants ne sont pas seulement des acquéreurs ou des clients, pour reprendre les termes des promoteurs privés. Ce sont aussi et surtout des coopérateurs de notre groupe. Chacun peut ainsi participer à la gestion de notre coopérative en votant et s'exprimant lors des assemblées générales.

Coopimmo est un laboratoire d'innovation sociale et le prouve cette année encore avec l'accompagnement de projet en Bail Réel Solidaire (BRS)...

Nous explorons sans cesse de nouvelles voies pour répondre aux besoins des habitants et proposer des offres qui leur permettent de réaliser leur projet. Coopimmo s'est associée avec d'autres coopératives Hlm, pour créer le 1 r organisme de foncier solidaire (OFS) « La Coop Foncière ». Cet organisme à but non lucratif est dédié aux projets BRS. Ce nouveau dispositif permet de dissocier le foncier du bâti et de faire baisser ainsi les prix de vente des logements, sur des territoires tendus.



# UN MODÈLE D'OPÉRATION BRS :

## la résidence "ONYX" à Bagneux (92)

Devenir propriétaire en Ile de France relève parfois du véritable casse-tête, surtout dans certaines communes très proches de Paris où les prix des constructions neuves s'envolent. C'est pourtant ce qu'offre Coopimmo avec sa résidence « Onyx » située à Bagneux (92). Un tour de force rendu possible grâce à un tout nouveau dispositif mis en place en 2018 : le Bail Réel Solidaire (BRS). Notre coopérative propose ainsi 37 appartements neufs à des prix réduits.

### UNE AVANCÉE MAJEURE AU SERVICE DE L'ACCESSION SOCIALE...

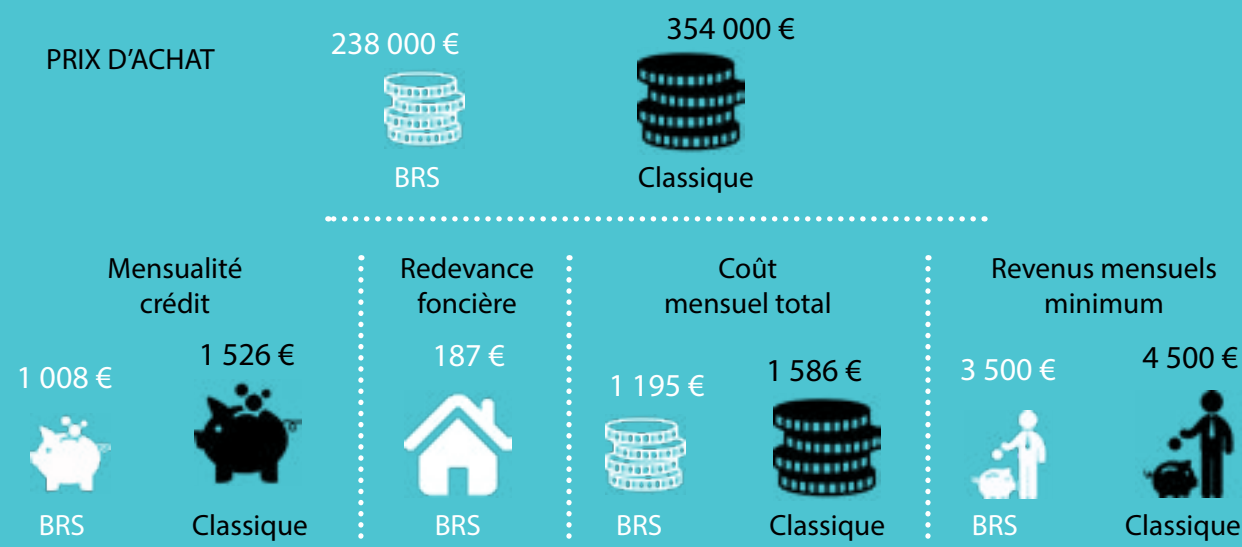
Le BRS permet en effet de dissocier le foncier du bâti et de faire baisser ainsi le coût d'achat du logement. Cette formule nécessite un partenariat entre un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), un structure à but non lucratif, qui porte le terrain, et une coopérative, comme Coopimmo, qui construit les logements.

Concrètement, les futurs acquéreurs achètent leur logement à la coopérative et louent le terrain sur lequel il est bâti à l'OFS. La valeur du terrain n'est ainsi pas prise en compte dans la valeur du logement.

### ...ET DES FAMILLES

Le BRS étoffe ainsi l'offre actuelle proposée par les coopératives Hlm pour permettre aux ménages à revenus modestes sous plafonds de ressources de devenir pleinement propriétaires au sein de territoires dits "tendus, en particulier en Ile de France. L'accession se fait en toute sérénité grâce à des conditions privilégiées : TVA à taux réduit (5,5%), prix de vente des logements encadré, abattement possible de 30% de la taxe foncière (sur décision de la collectivité), mise en œuvre de garanties (garantie de rachat et de relogement)...

Un exemple d'un logement T3 pour un couple sans enfant, disposant d'un apport de 10 000 € (Source : La Coop foncière d'Ile de France)





## QUI SONT LES FUTURS ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ DE COOPIMMO ? \*

\*L'étude statistique porte sur un échantillon de 272 réservations sur des programmes livrés et en cours de réservation en 2018

### D'OÙ VIENNENT-ILS ?



88%  
sont des primo-accédants



12%  
étaient déjà propriétaires

39%  
viennent du parc social

26%  
viennent du parc privé

23%  
étaient hébergés

### QUEL ÂGE ONT-ILS ?



37 ans

### QUELS SONT LEURS REVENUS ?



28 791€  
de revenus moyens



53 497€  
d'apport moyen



## VISITE CLOISON

---

Découverte par les locataires-accédants de leurs futurs logements (15 maisons de ville en ossature à bois en location-accession) au sein de la résidence du "Clos des Vignes" à Bagneux (92)

Mars 2018

## 1<sup>RE</sup> PIERRE

---

Lancement du chantier de la résidence "L'Atmosphère" à Montreuil (93), une opération de 26 logements en location-accession en présence des futurs habitants.

Mars 2018



## GRANDE PREMIÈRE

---

Visite de la toute première opération de Coopimmo en habitat participatif, baptisée "Coop Colette" (26 logements en location-accession dont 8 en habitat participatif) à Vitry-sur-Seine (94).

Avril 2018



5

# CONSTRUIRE

... ENSEMBLE ET S'INVESTIR AU QUOTIDIEN

Nos missions reposent avant tout sur l'investissement de femmes et d'hommes. Liés par des valeurs communes, ils s'engagent au quotidien au service du logement social, des habitants et plus largement au service de l'intérêt général. Les équipes cherchent ainsi à améliorer en permanence leur méthode de travail et leur organisation.



153

Salariés au 31 décembre 2018



56

Personnels d'immeuble



144

Salariés ont bénéficié d'une formation, soit 2,40% de la masse salariale



72 %

De salariés satisfaits de travailler au sein d'IDF Habitat

## UNE POLITIQUE ACTIVE DES RESSOURCES HUMAINES EN FAVEUR DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE



### LA PARITÉ

153 salariés

IDF Habitat s'engage depuis plusieurs années pour réduire les disparités (signature et renouvellement tous les ans d'un Accord sur l'égalité femme/homme), et promouvoir la place des femmes au sein du collectif de managers, et des hommes en fonction des métiers, et des équilibres observés au sein des équipes. Une réussite constatée à nouveau en 2018. Les partenaires sociaux ont ainsi souligné qu'il n'existait aucun écart de rémunération entre les femmes et les hommes à diplômes et expériences équivalents.



31 cadres :  
15 femmes  
16 hommes



122 non cadres :  
60 femmes  
62 hommes

### ACTION POUR L'ÉGALITÉ HOMME/FEMME

Rendez-vous pour commémorer ensemble la Journée Internationale de Lutte pour les Droits de la Femme et rapeller les avancées et ce qu'il reste à faire.

Mars 2018





## LE DIALOGUE SOCIAL

### 10 salariés élus à la Délégation Unique du Personnel (DUP)

La communication entre les différentes parties prenantes du groupe est une composante essentielle de la politique des ressources humaines des deux coopératives : IDF Habitat et Coopimmo. Elle se manifeste notamment par la poursuite du dialogue social avec les instances représentatives du personnel : DUP (Délégation unique du personnel), CHSCT (comité d'hygiène, de sécurité et des conditions du travail) et la signature d'accords collectifs (aménagement du temps de travail, protection sociale, frais de santé et prévoyance, intéressement, etc.).



100% :  
de la mutuelle pris  
en charge par  
IDF Habitat



60% :  
du prix du ticket  
restaurant financé  
par IDF Habitat



10 :  
réunions tenues  
avec la DUP



5 :  
réunions tenues  
avec le CHSCT



2 accords d'entreprise  
qui complètent les autres  
textes négociés les années  
précédentes

Accord collectif sur le Droit à la déconnexion  
Accord d'intéressement du groupe IDF Habitat



## SÉCURITÉ

Initiation des salariés Sauveteurs Secouristes du Travail (SST) à l'utilisation du défibrillateur installé à l'accueil du siège d'IDF Habitat.

Mars 2018



## LA FORMATION

94% du personnel a bénéficié d'une formation

IDF Habitat met en oeuvre un plan de formation élaboré chaque année à partir des demandes individuelles des salariés, des souhaits des managers et de l'analyse des besoins établie par le service des ressources humaines. Objectif : permettre aux collaborateurs d'enrichir leurs compétences sur certains aspects de leur métier et de se mettre à jour sur les évolutions réglementaires du secteur.



## Des formations adaptées

Aux différents métiers comme :

- + Etats des lieux entrants et accueil des locataires
- + Régularisation des charges
- + Traitement social de l'impayé
- + Pathologie du bâtiment

Aux orientations stratégiques comme :

- + Manager et mobiliser uen équipe
- + Fonctionnement social de l'immeuble
- + Gestion des conflits

A la réglementation et à l'actualité comme :

- + Amiante
- + Paie : réglementation sociale et fiscale
- + Gestion des marchés



183 707 €

investis pour la formation soit 3,51% de la masse salariale, pour une obligation légale de 1%



## LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 12 voitures électriques

Soucieuse de réduire l'impact environnemental des déplacements de ses équipes de proximité, IDF Habitat a renouvelé en 2018 sa flotte au profit de véhicules électriques. Amenés à se déplacer au quotidien dans les résidences, les responsables de site bénéficient ainsi de Renault Zoé, qu'ils peuvent recharger simplement grâce à des bornes implantées sur le parking du siège de la société.



## LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

### 1 Plan anti-corruption et Droit d'alerte

IDF Habitat a mis en place en août 2018 un Plan anticorruption pour favoriser la détection de certaines infractions. Ce plan définit ainsi les différents types de comportements à proscrire susceptibles de caractériser des faits de corruption, de trafic d'influence, de fraude, etc. Il précise également la procédure d'alerte à suivre si un salarié souhaite signaler un fait contraire à la réglementation en vigueur.



## LA RESPONSABILITÉ

### 8% de travailleurs handicapés soit 2% de plus que l'obligation réglementaire fixée à 6%

IDF Habitat participe à l'insertion et l'emploi des salariés déclarés travailleurs handicapés au-delà de ses obligations réglementaires. Par exemple, la société s'efforce de recourir à des entreprises dédiées à l'emploi des personnes handicapées comme les ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail).



## CONVIVIALITÉ

Paëlla géante sur la terrasse du siège de la société organisée par le comité d'entreprise à l'occasion de la Coupe du monde de football.

Juin 2018

## UN TRAVAIL MANAGÉRIAL ORGANISÉ AU SERVICE DES EQUIPES ET DU BIEN ÊTRE AU TRAVAIL



### L'AMÉLIORATION DES OUTILS

#### 1 nouveau dispositif pour gérer les demandes informatiques

IDF Habitat a mis en ligne en mai 2018 un logiciel « Simply Desk » pour simplifier en interne les demandes des salariés liées à l'informatique. Ces derniers peuvent également retrouver grâce à cet outil des fiches pédagogiques et les modes d'emplois des divers outils à leur disposition (boîte mail, badgeuse, téléphonie, etc.



### LA PROTECTION DES SALARIÉS

#### 1 Accord sur le droit à la déconnexion

A l'heure où l'utilisation des téléphones et PC portables est devenue monnaie courante en dehors des heures de travail, IDF Habitat a signé en juillet 2018 un Accord sur le droit à la déconnexion. Cet accord, qui redéfinit la frontière entre vie privée et vie professionnelle, vise à assurer le respect des temps de repos et de congés.



### ENGAGEMENT

Réunion avec l'ensemble des services pour présenter le changement de statut d'IDF Habitat de SA en SCIC Hlm.

Janvier 2018

### PARTICIPATION

Bilan de l'année écoulée lors de la traditionnelle Assemblée du personnel avec les équipes et présentation des orientations stratégiques, ainsi que des grands chantiers à venir pour 2019.

Février 2018



6

# ADOPTER

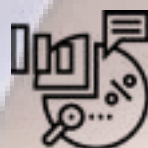
## ... UNE GESTION RESPONSABLE

Les comptes de la coopérative pour l'exercice 2018 font apparaître un résultat net comptable bénéficiaire de l'ordre de 22 608 K€, en très nette progression par rapport à 2017 (13 371 K€, soit une augmentation de 9 237 K€, +69%). Cette variation particulière du résultat est essentiellement due à l'évènement exceptionnel de cession en bloc de 312 logements au 31 mars 2018. Cette opération a généré une plus-value comptable nette de 9 651 K€, intégrée au résultat net comptable de l'année. Le résultat courant (résultat d'exploitation et résultat financier, hors éléments exceptionnels) s'établit à 8 866 K€. Il est en diminution de 1 110 K€ par rapport à l'exercice 2017, traduisant une diminution de plus de 11% entre les deux années, due essentiellement aux impacts de la loi de Finances 2018 (voir page 46).



**22 608** K€

De résultat net comptable



**8 866** K€

De résultat courant



## LOI DE FINANCE 2018 :

des impacts financiers inquiétants pour IDF Habitat

Les conséquences ne se sont pas faites attendre. 2018 a en effet vu les premiers effets pervers des mesures prises dans le cadre de la loi de Finances. En cause particulièrement : la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour compenser la baisse des APL réalisée sur les ménages locataires. Nombre d'organismes Hlm ont ainsi dû reconsidérer à la baisse leur plan d'investissements pour la maintenance de leur patrimoine et la construction neuve. D'autres ont carrément vu leur équilibre économique fragilisé et leur survie remise en question.

Selon l'Union Sociale pour l'Habitat, sur la période 2018/2020, les impacts de la loi de Finances 2018 sont sans précédents. La RLS prive les organismes de logement social de 3,2 milliards d'euros (0,8 milliard d'€ en 2018 - 0,19 d'€ en 2019 - 1,5 milliard d'€ en 2020). A cela s'ajoute, le passage du taux de TVA de 5,5% à 10%, qui alourdit la facture liée aux travaux de construction et de rénovation. Sans compter également la suppression des aides à la pierre par l'Etat. Désormais, les organismes Hlm financent eux-mêmes le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) via des cotisations supplémentaires.

### IDF HABITAT AU PIED DU MUR

Le logement social dans son ensemble est aujourd'hui en péril. C'est dans cette situation que le Conseil d'administration d'IDF Habitat s'est vu contraint de réexaminer en 2018 les engagements pris l'année précédente dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la maintenance et le développement du parc de logements. S'il maintenait ses objectifs tels que prévu dans le PSP, les projections financières sur 10 ans montrent qu'IDF Habitat perdrait plus de 40 millions d'euros, creusant ainsi un déficit considérable de 30 millions d'euros et mettant, ni plus ni moins, en péril la société.

La mise en oeuvre de la RLS sur les 12 500 foyers du patrimoine de la coopérative engendre une perte de 10% de ses loyers en 2018 (voir page 47 "Les loyers"). Loyers qui constituent des ressources financières essentielles pour entretenir les résidences, moderniser le cadre de vie des locataires, réhabiliter les bâtiments vieillissants, construire de nouveaux programmes, et de manière plus générale, pour améliorer au quotidien la qualité du service rendu aux habitants.

## POUR IDF HABITAT, LA RLS C'EST :



- 10 %  
DE SES LOYERS  
EN 2018



40 MILLIONS D'€  
DE PERTE  
SUR 10 ANS

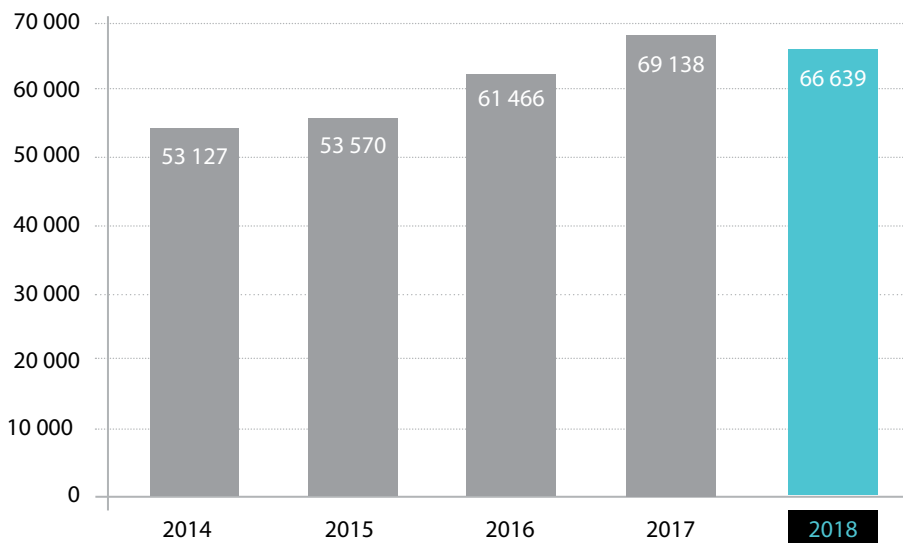


## LES LOYERS

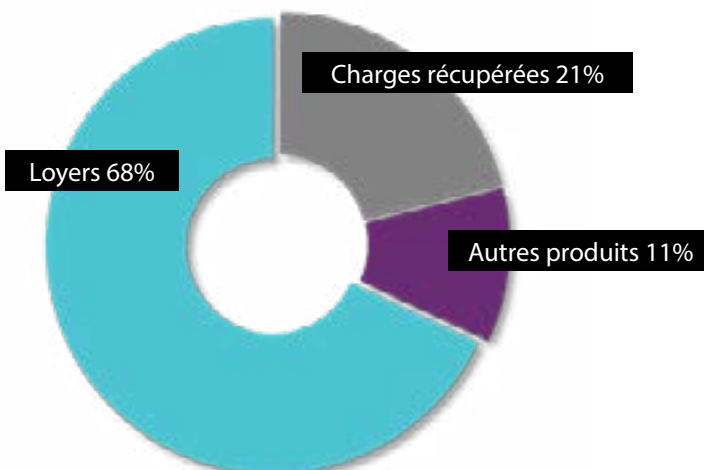


Ils représentent le premier poste de ressources de la société. Ils sont en diminution de 3,5% par rapport à 2017 sous l'effet combiné de la mise en œuvre de la RLS (Réduction Loyer Solidarité) pour un montant de 1 906 K€ et de la cession des 312 logements au 31 mars 2018 qui génère une diminution des ressources de l'ordre de 1 360 K€.

Les livraisons de logements de 2017 exploitées sur 12 mois et les mises en services des nouvelles opérations en 2018 (L'Arc Boisé à la Queue-en-Brie le 10/01/2018 et la première tranche de l'opération de reconstruction d'Yves Farge à Champigny-sur-Marne le 15/03/2018) ont produit des loyers supplémentaires pour 682 K€.



## LES PRODUITS COURANTS



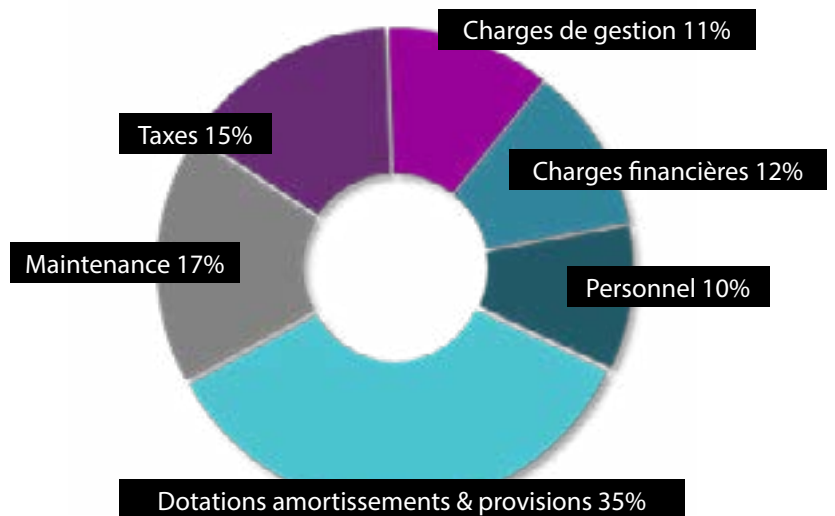
En complément des loyers quittancés durant l'exercice, les autres produits courants de la coopérative sont composés des charges locatives récupérées auprès des locataires (20 507 K€ en 2018), et des produits divers.

Ces derniers comprennent les facturations relatives aux prestations de service pour Coopimmo et les charges immobilisées pour la production d'opérations locatives (1 207 K€) ainsi que les produits financiers (970 K€) et reprises de subventions au compte de résultat et de provisions courantes. Ces produits courants atteignent un total de 97 806 K€ en 2018

## LES CHARGES COURANTES

Les charges courantes de l'exercice sont principalement composées des dotations aux amortissements et provisions du patrimoine de la société. A 22 946 K€, elles sont relativement en retrait d'un point au profit des charges financières (principalement les intérêts d'emprunts) à 12%.

La maintenance non récupérable du patrimoine est le second poste de charges, en augmentation par rapport à l'année passée de 463 K€ à 11 206 K€ (+4,3%). Les charges de gestion augmentent de 327 K€ à 7 398 K€, elles comprennent les charges de modulation de la CGLLS qui complètent les prélèvements « RLS ». Les charges courantes représentent 89% du total du quittance (loyers et charges).

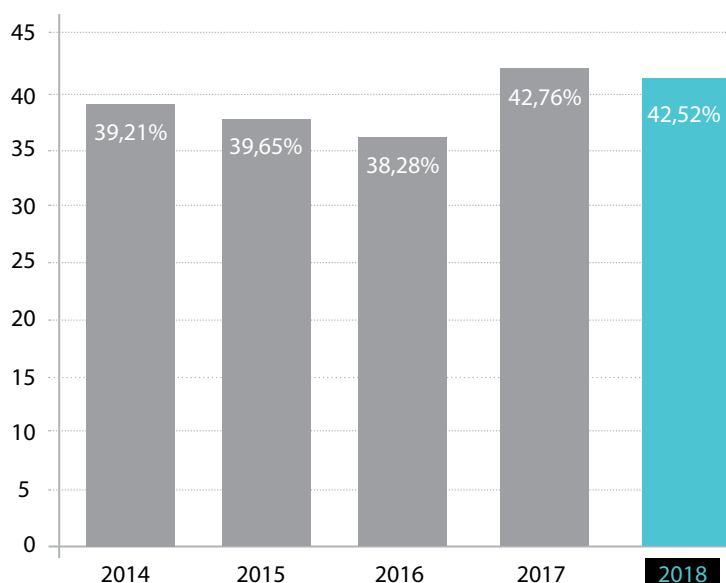


## LES ANNUITÉS D'EMPRUNT



Le remboursement du capital et des intérêts de la dette constitue le premier poste de dépenses de la société, en 2018 il représentait 42,52% des loyers quittancés (28 338 K€). IDF Habitat s'est inscrit dans la mesure d'allongement de la durée des prêts de la Caisse des Dépôts qui constituent 90% de sa dette.

Cet allongement permet de diminuer mécaniquement le montant d'annuité lors des premières années et permet de faire partiellement face aux impacts de RLS et de la baisse des ressources. Ainsi, pour 2018, le ratio évolue peu malgré la baisse importante des ressources locatives.



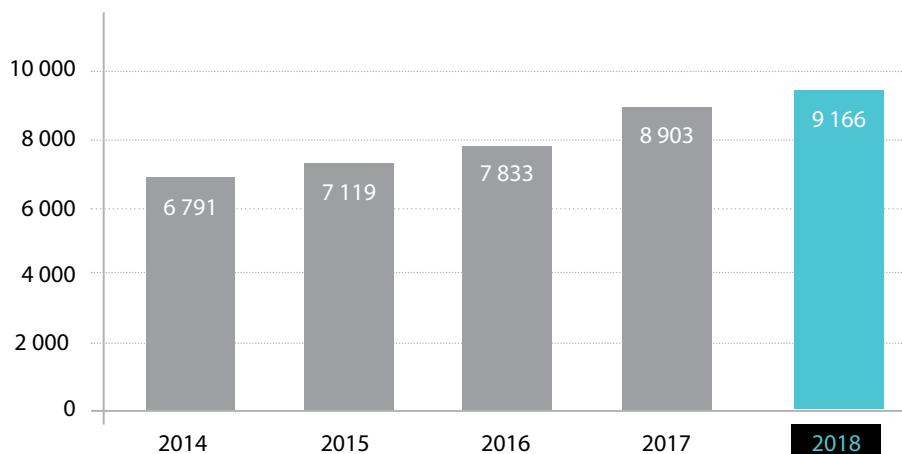
Evolution du taux d'annuités rapportées aux loyers

## LES TAXES FONCIÈRES



A plus de 9 M€ d'euros, les taxes foncières représentent le 3ème poste de charges courantes de l'exercice. Elles sont en augmentation de 3% par rapport à l'année passée. Rapportées au nombre de logements du patrimoine

au 31 décembre, le montant de la TFPB équivaut à 747 €/lgt, soit une hausse de 4,4% par rapport à 2017. Rapportées aux loyers annuels, elles représentent désormais près de 1,65 mois de loyer quittancé.

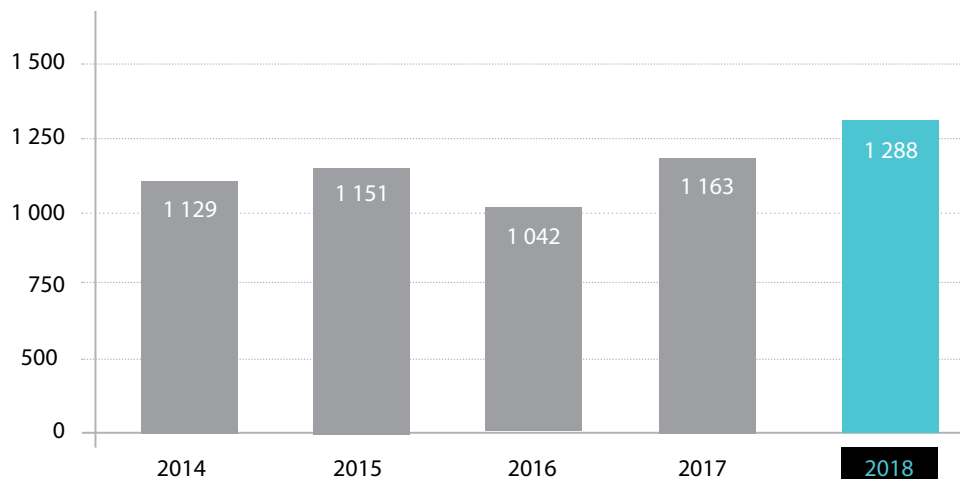


## LE COÛT DE FONCTIONNEMENT



A 15 809 K€, le coût de fonctionnement de la société exprime les coûts nécessaires à l'administration du patrimoine et de la société. Ils sont en augmentation de 9,1% par rapport à l'année passée. Ils comprennent entre autres les cotisations à la Caisse de Garantie du

Logement Locatif Social (CGLLS) qui sont en forte croissance du fait des mesures complémentaires à la RLS (modulation et hausse des barèmes). Elles croissent de +23% pour atteindre le total de 2,6 M€ en 2018.



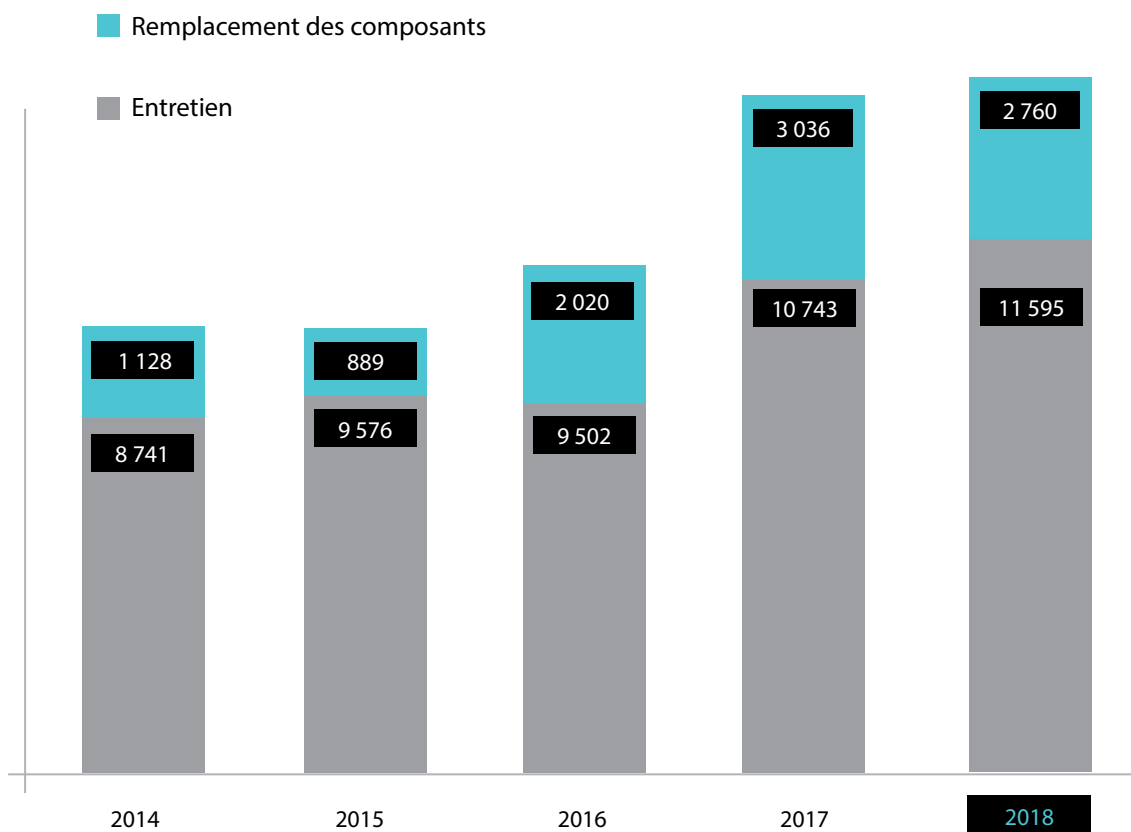
# LES CHARGES DE MAINTENANCE



Les charges d'entretien non récupérables et de remplacement des composants des immeubles représentent un total de 14 355 K€, en augmentation de 4,2% par rapport à l'année passée. Cette variation traduit l'effort constant de la société pour améliorer la qualité de son patrimoine. Rapporté au logement, niveau total d'entretien non récupérable se situe à 1

169 € par an (+5,7% par rapport à 2017). La maintenance non récupérable comprend :

- + Les contrats d'entretien
- + L'entretien courant
- + Le gros entretien
- + Les remplacements de composants (d'immeubles)

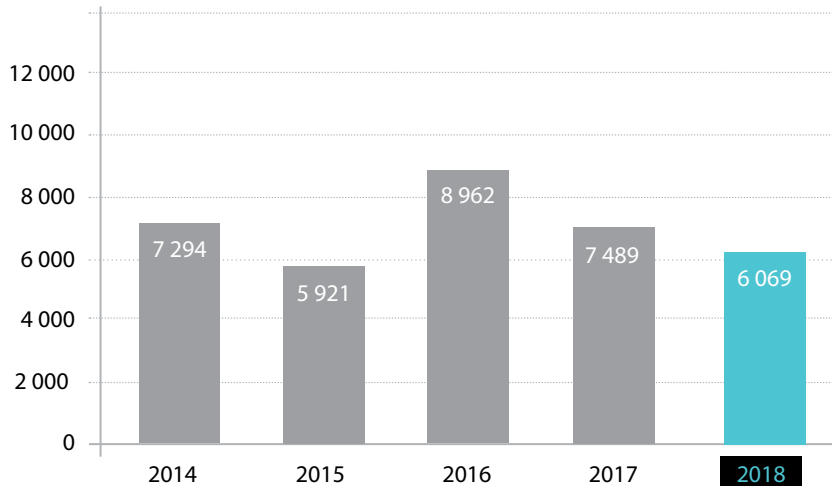


# L'AUTOFINANCEMENT COURANT



L'autofinancement courant exprime les flux potentiels de trésorerie tirés de l'activité courante de la société. Il 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 2018 l'autofinancement courant a diminué de 1 420 K€ à 6 069 K€. Rapporté au nombre de logements au 31 décembre, il est de 494 €/lgt soit 9,1% des loyers.

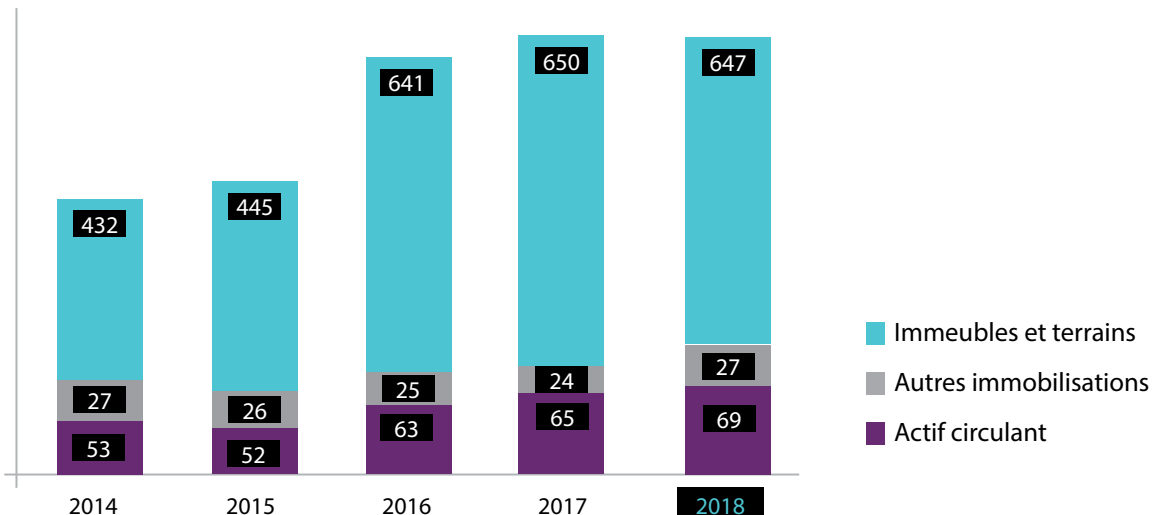


# EVOLUTION DE L'ACTIF DU BILAN



Au 31 décembre 2018, l'actif du bilan de la société est principalement composé des immeubles et terrains du patrimoine qui représentent 647 M€ nets. La sortie de patrimoine issue de la cession en bloc des 312 logements est compensée par les entrées en patrimoine des nouvelles opérations et des opérations en cours de construction.

La structure de l'actif évolue peu sur les 5 derniers exercices, la croissance enregistrée en 2016 est la conséquence de l'acquisition de 2 708 logements en 2016 à Bagneux.



## EVOLUTION DU PASSIF DU BILAN (M€)

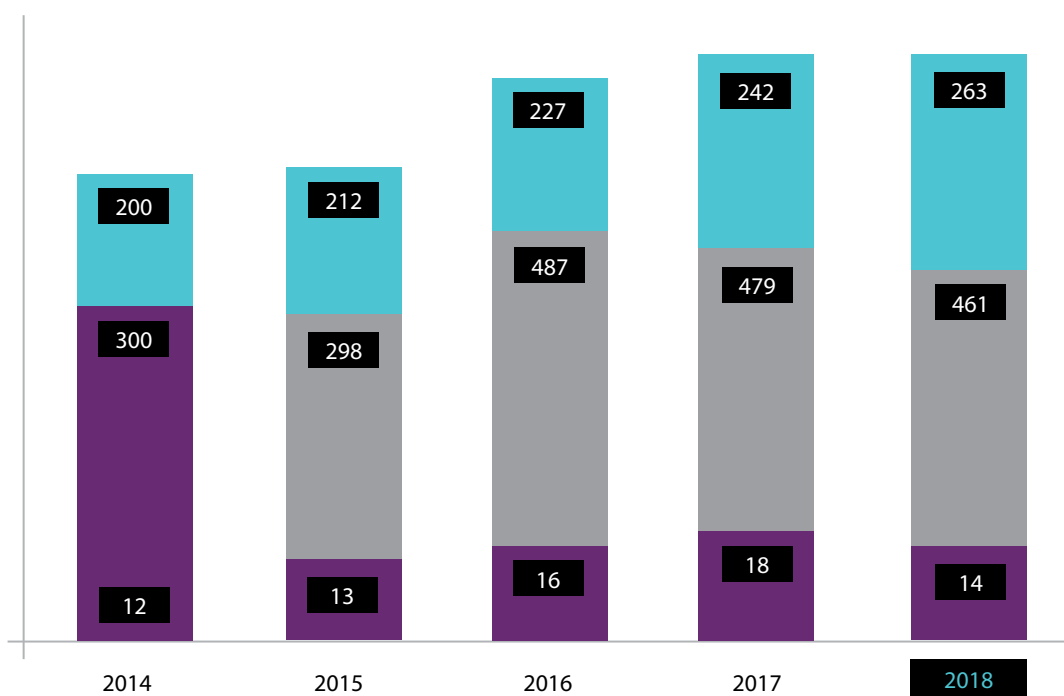


Depuis 2016 et l'acquisition du patrimoine de Bagneux, le total du bilan évolue peu. La répartition entre dettes financières et capitaux propres se modifie sous l'effet :

- + De l'intégration aux réserves des résultats annuels
- + De l'amortissement des emprunts en cours faisant diminuer les capitaux restant dus.

Les dettes financières représentent 62% du total du bilan en diminution de plus de 2 points par rapport à l'année passée.

- Capitaux et provisions
- Dettes financières
- Autres dettes



## AUTOFINANCEMENT NET 2018

AUTOFINANCEMENT	2018	2017	2016	Moyenne
a) Capacité d'autofinancement (tableau III 2)	27 220	29 247	27 271	
b) + ou - variation des inérêts compensateurs (c/16883)	0	0	0	
c) Remboursement des emprunts locatifs	-21 090	-22 068	-17 924	
d) (a + b + c) : Autofinancement net HLM	6 130	7 178	9 346	
e) Total des produits (comptes 76)	970	967	1 059	
f) Total des produits d'activités (compte 70)	87 867	88 659	79 034	
g) Charges récupérées	- 20 507	- 18 836	- 16 995	
h) (e + f + g) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	68 329	70 790	63 098	
d/h : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	9,0%	10,1%	14,8%	12,5%

## RÉSULTATS SUR 5 ANS

(en €)	2014	2015	2016	2017	2018
<b>RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
Chiffres d'affaires	54 143 873	54 120 177	62 039 098	69 823 110	67 359 442
Résultats avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	25 366 536	25 516 944	30 748 700	33 042 607	40 918 290
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	9 553 990	14 942 186	17 577 940	13 370 686	22 608 400
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
<b>PERSONNEL</b>					
Montant de la masse salariale	4 208 228	3 879 406	4 672 221	5 341 024	5 245 989
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 889 687	1 726 174	2 185 174	2 264 742	2 243 539

# COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ 2018

CHARGES -en K€-	2018			2017	VARIATION	
	Récup.	Non réc	Total		K€	%
Achats stockés	20	67	88	68	+ 20	
Variation des stocks	0	- 6	- 6	0	-6	
Frais liés à la production de stocks	0	0	0	0	0	
Achats non stockés	10 378	328	10 706	9 739	+957	
Sous traitance générale	5 309	1 894	7 203	7 108	+95	
Entretien et réparations	119	9 312	9 431	9 117	+314	
Redevances	0	24	24	24	+0	
Assurances	0	695	695	812	-117	
Autres services extérieurs	- 19	5 723	5 703	6 806	-1 103	
Impôts,taxes et versements	2 796	10 023	12 911	12 720	+190	
Charges de personnel	1 149	6 437	7 495	7 606	-111	
Dotations aux amortissements	0	18 910	18 910	18 470	+441	
Dotations aux provisions	0	3 863	3 863	4 655	-792	
Autres charges	0	561	561	325	+236	
Charges d'exploitation	19 752	57 832	77 584	77 450	+134	+0,2%
<b>Résultats d'exploitation (bénéfice)</b>			<b>15 434</b>	<b>16 476</b>	<b>-1 041</b>	<b>-6,3%</b>
Dotations aux amortissements et provisions financiers			125	222	-96	
Charges d'intérêts			7 412	7 291	+121	
Charges nettes sur cession de VMP			0	0	-0	
Autres charges financières			1	1	+1	
Charges financières			7 539	7 514	+25	+0,3%
<b>Résultat financier (bénéfice)</b>						
<b>Résultat courant (bénéfice)</b>			<b>8 866</b>	<b>9 976</b>	<b>-1 110</b>	<b>-11,1%</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			214	208	+6	
Valeurs nettes comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés			10 337	1 971	+8 366	
Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital			501	338	+163	
Dotations aux amortissements et provisions exceptionnels			48	111	-63	
Charges exceptionnelles			11 101	2 628	+8 473	+322,4%
<b>Résultat exceptionnel (bénéfice)</b>			<b>13 743</b>	<b>3 395</b>	<b>+10 348</b>	<b>+304,8%</b>
Participation des salariés au résultat			0	0	0	
Impôts sur les bénéfices et assimilés			0	0	0	
<b>Résultat net comptable (bénéfice)</b>			<b>22 608</b>	<b>13 371</b>	<b>+9 238</b>	<b>+69,1%</b>



PRODUITS -en K€-	2018
Ventes	0
Récupérations des charges locatives	20 507
Loyers non conventionnés	263
Loyers conventionnés	57 862
autres loyers	8 514
Prestations de service	0
Produits des activités annexes	720
Production stockée	0
Production Immobilisée	408
Subventions d'exploitation	19
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	4 605
Transferts de charges d'exploitation	120
Autres produits	0
Quotes parts de résultat sur opérations en commun	0
Produits d'exploitation	93 018
<b>Résultats d'exploitation (perte)</b>	
Produits financiers des participations	71
Produits d'autres immobilisations financières	529
Autres produits	369
Reprises sur dépréciations et provisions	0
Transferts de charges financières	0
Produits nets sur cessions de VMP	0
Produits financiers	970
<b>Résultat financier (perte)</b>	<b>6 569</b>
<b>Résultat courant (perte)</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	267
Produits des cessions d'éléments d'actifs	20 228
Subventions d'investissements virées au résultat	3 807
Autres produits exceptionnels sur opération en capital	510
Reprises sur dépréciations et provisions	32
Transferts de charges exceptionnelles	0
Produits exceptionnels	24 844
<b>Résultat exceptionnel (perte)</b>	
<b>Résultat net comptable (perte)</b>	

2017	VARIATION	
	K€	%
0	0	
18 836	+1 671	
269	-6	
60 581	-2 719	
8 287	+226	
0	0	
686	+35	
0	0	
406	+2	
12	+7	
3 718	+887	
105	+14	
1 023	-1 026	
0	0	
93 926	-907	-1,0%
28	+44	
642	-112	
297	+72	
47	-47	
0	0	
0	0	
1 014	-44	
0	+6 569	-4,3%
-76	+343	
2 386	+17 842	
3 381	+426	
311	+199	
21	+11	
0	0	
6 023	+18 821	+312,5%

# BILAN SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

ACTIF -en K€-	2018			2017 Net	VARIATION	
	Brut	Amt. &	Net		K€	%
Baux	7 359	3 957	3 402	3 549	-147	-4,1%
Autres	1 328	1 014	314	358	-44	-12,4%
Immobilisations incorporelles	8 688	4 972	3 716	3 908	-192	-4,9%
Terrains	173 386	0	173 386	173 241	+145	+0,1%
Constructions locatives	739 866	305 373	434 493	435 937	-1 443	-0,3%
Autres immobilisations	14 933	3 351	11 583	12 018	-436	-3,6%
Immobilisations corporelles	928 186	308 723	619 462	621 196	-1 734	-0,3%
Terrains	1 025	0	1 025	432	+593	+137,4%
Constructions	26 356	0	26 356	27 986	-1 630	-5,8%
Avances et acomptes	0	0	0	0		
Immobilisations corporelles en cours	27 382	0	27 382	28 418	-1037	-3,6%
Participation, parts sociales	3 254	0	3 254	3 256	-2	-0,1%
Titres immobilisés	14 870	0	14 870	15 939	-1 069	-6,7%
Autres	1 009	0	1 009	951	+58	+6,2%
Intérêts courus	264	0	264	313	-50	-15,8%
Immobilisations financières	19 397	0	19 397	20 459	-1 062	-5,2%
<b>Actif immobilisé</b>	<b>983 651</b>	<b>313 695</b>	<b>669 956</b>	<b>673 981</b>	<b>-4 025</b>	<b>-0,6%</b>
Stocks et en-cours	72	46	27	21	+6	+29,0%
Fournisseurs débiteurs	214	0	214	253	-40	-15,6%
Créance d'exploitation	15 289	5 770	9 519	10 766	-1 247	-11,6%
Subvention à recevoir	4 953	0	4 953	7 615	-2 662	-35,0%
Créances diverses	18 781	0	18 781	15 160	+ 3 622	+23,9%
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0		
Disponibilités et comptes rémunérés	34 666	0	34 666	30 543	+4 123	+13,5%
Charges constatées d'avance	372	0	372	240	+132	+55,0%
<b>Actif circulant</b>	<b>74 347</b>	<b>5 815</b>	<b>68 532</b>	<b>64 598</b>	<b>+3 933</b>	<b>+6,1%</b>
Compte de régularisation actif	79	0	79	204	-125	-61,4%
<b>Total actif</b>	<b>1 058 077</b>	<b>319 511</b>	<b>738 597</b>	<b>738 783</b>	<b>-217</b>	<b>-0,0%</b>

PASSIF -en K€-	2018	2017	VARIATION	
			K€	%
Capitaux	5 001	5 001		
Réserves	152 050	138 679	+ 13 371	+9,6%
Report à nouveau	0	0		
Résultat de l'exercice	22 608	13 371	+9 238	+69,1%
Subventions d'investissement	77 501	79 307	-1 806	-2,3%
Provisions réglementées	0	0		
<b>Capitaux propres</b>	<b>257 161</b>	<b>236 359</b>	<b>+20 802</b>	<b>+8,8%</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>6 025</b>	<b>5 778</b>	<b>+246</b>	<b>+4,3%</b>
Participation à l'effort de construction	41 574	44 389	-2 816	-6,3%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	410 482	422 459	-11 977	-2,8%
Dépôts et cautionnement reçus	5 184	5 231	-47	-0,9%
Autres emprunts et dettes	13	17	-4	-25,0%
Concours bancaires courants	0	2 375	-2 375	-100,0%
Intérêts courus	4 080	4 437	-356	-8,0%
Intérêts compensateurs	79	204	-125	-61,4%
Dettes financières	461 412	479 112	-17 701	-3,7%
Droits sur immobilisations	0	0		
Clients créditeurs	4 321	6 064	- 1743	-28,7%
Dettes d'exploitation	7 373	9 330	-1 957	-21,0%
Dettes diverses	2 218	2 076	+141	+6,8%
Produits constatés d'avance	58	64	-6	-9,4%
<b>Dettes</b>	<b>475 381</b>	<b>496 646</b>	<b>-21 265</b>	<b>-4,3%</b>
<b>Total Passif</b>	<b>738 567</b>	<b>738 783</b>	<b>-217</b>	<b>0,0%</b>

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

| Solidarité & Proximité



SCIC HLM IDF HABITAT

59, avenue Carnot  
94507 Champigny-sur-Marne cedex

☎: 01 49 83 61 00

@: [contact@idfhabitat.fr](mailto:contact@idfhabitat.fr)

[WWW.IDFHABITAT.FR](http://WWW.IDFHABITAT.FR)



REJOIGNEZ-NOUS SUR TWITTER

@idfhabitat