IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE DU MOULIN VERT

IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE DU MOULIN VERT
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

Sommaire

ÉDITOS

04. Fabrice GRANDCLERC, Directeur Général
05. Valérie FOURNIER, Présidente Habitat en Région

L'IMMOBILIÈRE ET LA FONCIÈRE DU MOULIN VERT

06. Une collaboration de tous les instants avec le groupe Habitat en Région
08. Gouvernance
09. Nos équipes
10. Notre patrimoine en 2019

NOTRE ACTIVITÉ EN 2019

12. Une nouvelle organisation territoriale pour mieux répondre aux besoins de nos clients
14. La sécurité comme priorité
16. Construire et s'engager pour l'avenir
18. Le logement locatif intermédiaire, un enjeu toujours majeur pour l'entreprise
20. La vente de logements : une année 2019 réussie
22. Le bailleur social, un acteur nécessaire dans l'animation des territoires
23. Mieux maîtriser nos risques
24. En 2020, devenons tous responsables de projets
25. Vis mon job !

DONNÉES FINANCIÈRES

26. Immobilière du Moulin Vert
30. Foncière du Moulin Vert

Un changement d'époque

Fabrice Grandclerc, Directeur Général

Comme une opportunité

La crise sanitaire et l'épisode de confinement que nous avons dû affronter en ce premier semestre 2020 nous préparent sans doute à vivre des jours difficiles mais ont aussi été l'occasion de réfléchir sur nous-mêmes, et notamment sur l'utilité et le devenir du bailleur social en général et de notre entreprise en particulier.

Sans aucun doute, le logement social appartient à un modèle français qui, dans des temps de crise majeure, joue un rôle d'amortisseur que nous savons tous apprécier quand on se rend compte avec quelle brutalité une telle crise peut toucher les plus fragiles dans des pays moins solidaires.

Ainsi, les collaborateurs de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert ont amplifié leur rôle de veilleurs en étant encore plus attentifs qu'habituellement aux difficultés des personnes vulnérables comme les personnes âgées et les locataires isolés.

Qu'il me soit permis de les remercier d'avoir régulièrement pris de leurs nouvelles ou d'avoir animé des réseaux d'entraide qui contredisent les discours pessimistes évoquant des dérives individualistes.

De même, est à souligner leur effort d'écoute pour certains locataires qui ont connu des situations de détresse. De ce moment difficile, nous pouvons retirer un bienfait quant à nos habitudes de travail qui vont être notablement modifiées à l'avenir.

Le télétravail et la visio-conférence changent notre relation à l'autre. Néanmoins, ces modes de travail, utilisés avec le bon dosage, permettront sans doute de rendre plus efficiente notre organisation et amélioreront les conditions de vie des salariés confrontés aux problèmes des transports franciliens.

Aujourd'hui, alors que nous sortons peu à peu de cette période troublée, nous devons participer à la relance de l'économie.

Nous nous inscrirons donc dans l'effort national en investissant dans des opérations neuves et des réhabilitations grâce notamment aux mesures d'accompagnement proposées par le gouvernement et soutenues par le groupe Habitat en Région, que ce soit par des restructurations urbaines qui démarreront cette année comme à Asnières-sur-Seine ou se poursuivront comme à Rueil-Malmaison, ou par un plan ambitieux de constructions comme l'opération innovante à Marly-le-Roi, visant à créer un quartier comprenant, outre des logements « intergénérationnels », la création d'un pôle médical et d'une crèche.

Enfin, les difficultés que nous rencontrons ne doivent ni arrêter ni freiner les projets que nous avons lancés au service de nos clients.

C'est pourquoi, nous nous engageons résolument à être bientôt certifiés « Qualibail » pour adapter et harmoniser nos pratiques de satisfaction de nos locataires et à nous doter, en début d'année prochaine, d'un Centre de Relation Clients qui offrira une écoute plus efficace et une réactivité augmentée.

Cap sur la loi ELAN

Valérie Fournier, Présidente d'Habitat en Région

La Réduction de Loyer de Solidarité a fortement impacté les bailleurs sociaux. En complément, la loi dite ELAN ambitionne de réorganiser le tissu Hlm. Au-delà des chiffres, elle modifie notre paysage en faisant émerger plus fortement qu'avant la notion de Groupe Hlm à côté de l'identité de nos organismes.

Depuis 2010, Habitat en Région avait anticipé ses évolutions en s'organisant autour d'un groupe national, dont la société de tête était ERILIA, et d'un réseau d'opérateurs sociaux au travers d'un GIE. L'interpellation collective que constitue la loi ELAN, nous a conduit à réinterroger, aux côtés de notre gouvernance BPCE et les Caisses d'Epargne, notre organisation et notre plan stratégique.

Notre objectif a été d'abord de réexaminer nos valeurs et nos principes fondamentaux. Groupe ou Réseau, nous avons toujours considéré que notre force collective émanait certes de notre cohésion mais aussi de la force de nos entreprises sur chacun de leurs territoires. C'est pourquoi nous avons, depuis le début du projet Habitat en Région, affirmé que nos sociétés étaient des sociétés de plein exercice, interlocutrices directes de leurs habitants, de leurs territoires et de leurs partenaires, pouvant être multiples sur un même territoire pour mieux répondre à la diversité des besoins. C'est pourquoi aussi nous avons fait de choix de maintenir une holding de taille modeste, centrée sur l'échange stratégique, les coopérations inter-sociétés ou inter-territoires et la prospective sur nos métiers.

Ce lien essentiel, cette relation directe avec le territoire nous ont fait choisir un nouveau mode d'organisation au titre de la loi Elan : la société de coordination. Créées au niveau du territoire d'une Caisse d'Epargne ou d'une région administrative, elle incarne pleinement le lien territorial de nos entreprises à l'image des Caisses d'Epargne. Nous poursuivons ainsi notre développement tout en sauvegardant un principe essentiel : rester soi tout en étant ensemble.

Fort de ce socle commun, dès janvier 2019, le Groupe national sous la société de tête Erilia a entamé sa transformation. Pour faciliter ce mouvement et faire se croiser au mieux lien territorial et pôle national, il a été décidé avec l'accord de BPCE et des Caisses d'Epargne, de transférer les participations portées par ERILIA à la Holding Habitat en Région Participations. Nous renforçons ainsi son rôle national et plaçons le pôle Habitat en Région directement sous la gouvernance conjointe de BPCE et des 17 Caisses d'Epargne.

En parallèle, nous nous sommes interrogés, comme à chaque étape du projet Habitat en Région, sur le sens de notre métier, les évolutions en cours et les missions d'un bailleur hlm. Dès janvier 2019, plus de 100 collaborateurs de toutes les entreprises du Groupe se sont mobilisés pour établir un état des lieux de nos pratiques métiers et définir nos nouvelles orientations stratégiques et opérationnelles, alors que notre plan stratégique Grandir Ensemble 2017-2020 arrivait à échéance.

Treize chantiers ont ainsi animé nos débats collectifs tout au long de cette année : l'ambition de développement et notre rôle comme acteur d'un territoire, la gestion patrimoniale, la qualité de services et notre vision de la proximité, le marketing de notre offre, le logement d'abord, la vente hlm, l'accession sociale à la propriété, le logement intermédiaire, la RSE et l'innovation sociale, les ressources humaines et notre culture d'entreprises ou la performance globale de nos entreprises. Par ailleurs, des chantiers exploratoires ont été menés en matière de mutualisation de moyens notamment sur le plan des achats ou de l'informatique.

Par ailleurs, chaque société a, en vue du renouvellement de sa convention d'utilité sociale, réfléchi à sa propre feuille de route stratégique pour les années à venir.

Cet ensemble de travaux collectifs et individuels va irriguer les travaux de l'année 2020 au travers d'études, de clubs, d'actions pour toujours faire vivre et grandir notre métier de bailleur social et poursuivre la construction du pôle des opérateurs sociaux de BPCE et des Caisses d'Epargne autour de notre projet commun Habitat en Région.

Une collaboration de tous les instants avec le groupe Habitat en Région

L'adhésion au réseau Habitat en Région en 2012, puis l'intégration au groupe en 2017, a permis à l'Immobilière du Moulin Vert d'évoluer et de bénéficier d'expertises d'entreprises avec lesquelles elle partage ses valeurs pour mieux affronter les challenges de demain.

En entrant dans le groupement national Habitat en Région en juin 2017, l'Immobilière du Moulin Vert est devenue son représentant francilien. Comme les 35 entreprises du groupe, chacun a son rôle à jouer et son expertise à partager.

Une réponse aux mutations urbaines et sociales

Grâce à son expertise dans les différents domaines du logement social (politique, économique, environnementale et sociétale), chaque filiale d'Habitat en Région contribue à la dynamique du groupe en partageant bonnes pratiques et solutions innovantes en matière de cohésion sociale. Une véritable force face aux questions soulevées par les mutations urbaines et sociales.

À travers différents échanges traduits par des ateliers, groupes de réflexion et de travail, les entreprises du groupe ont pu faire avancer la question du logement social en France et les réponses que les ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat) peuvent apporter.

L'Immobilière du Moulin Vert a pu trouver tout naturellement sa place au sein d'Habitat en Région et ainsi participer à de nombreux groupes de travail traitant de différents aspects de l'activité.

Le renforcement des partenariats avec le groupe s'est traduit par une recherche de mutualisations permettant des économies d'échelle.

Une expertise indéniable sur la question du logement locatif intermédiaire

Tout d'abord à travers les treize chantiers qui ont rythmé l'année 2019. Des échanges collectifs tout au long de l'année ont permis à l'entreprise francilienne de mettre en avant son expertise sur la thématique du logement locatif intermédiaire.

Pionnière dans ce domaine au sein d'Habitat en Région, un groupe de travail a été piloté par l'Immobilière du Moulin Vert : le partage de son expérience et de son savoir-faire ont permis d'offrir une vision partagée qui servira aux autres entreprises.

Le bailleur a également contribué aux autres projets du groupe. Par exemple, sur le volet des ressources humaines,l'entreprise a accueilli des élèves de 3e issus de collèges classés REP (accueil des enfants du collège Boris Vian, Paris 17e) et a aidé à la création d'un référentiel métiers commun afin de favoriser la mobilité des collaborateurs au sein du groupe.

Sur le plan de la communication, l'implication de l'entreprise est également prégnante avec sa participation aux projets d'envergure sur la communication sur les réseaux sociaux et la communication en temps de crise.

Notons par ailleurs des travaux menés à travers des ateliers sur la maitrise d'ouvrage et la collaboration au chantier constructeur de logements.

Grandir ensemble

Enfin, pour continuer à « grandir ensemble »[1] avec Habitat en Région, l'Immobilière du Moulin Vert a concouru à la nouvelle campagne des Projets de l'Académie, dispositif de présentation d'expériences emblématiques de chaque entreprise mettant l'accent sur l'intelligence collective au sein des territoires.

En présentant quatre projets[2] dans les catégories habitants, habitat, territoires et collaborateurs, l'entreprise a souhaité présenter des projets innovants, collectifs et facilement reproductibles par d'autres entreprises.

POUR EN SAVOIR PLUS, SUR LE GROUPE HABITAT EN RÉGION, HABITAT-EN-REGION.FR/

[1] Plan stratégique du groupe Habitat en Région présenté pour la période 2017-2020

[2] Les quatre projets présentés : « Vis mon job », le projet de renouvellement urbain à Rueil-Malmaison, un projet à Marly-le-Roi et un projet « sécurité pour tous ».

LE RÉSEAU HER EN CHIFFRES

35
entreprises (24 ESH, 8 COOP, 2 FONCIÈRES, 1 EPL)

290 000
logements gérés

593 000
personnes logées

3 900
mises en chantier neuf (dont 1 650 VEFA)

4 400
livraisons (neuf et VEFA)

3 900
collaborateurs

"Depuis notre première opération de logement locatif intermédiaire en 2016, nous avons su nous développer, affiner nos process et ainsi proposer de nouveaux produits.

C'est cette expérience que nous tentons de mettre à profit des autres entreprises du groupe à travers le chantier que nous avons animé tout au long de l'année 2019.

Fabrice Grandclerc,
Directeur Général,
Immobilière
du Moulin Vert

Gouvernance

LES ACTIONNAIRES

ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE ___ 91,26 %

ASSOCIATION FONCIÈRE SOLIDAIRE JEAN VIOLLET
ERILIA
HABITAT EN REGION PARTICIPATIONS

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ___ 0,01 %

Conseil Départemental du Val d'Oise
Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES ___ 0,01 %

Mme Michèle Vidal (CNL)
Mme Anne Gars (CGL)
Mme Nicole Cousin (CLCV)

AUTRES ACTIONNAIRES ___ 8,72 %

Personnes morales __ 5,23 %
Personnes physiques __ 3,49 %

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT
M. Henry Fournial

REPRÉSENTANT L'ASSOCIATION FONCIÈRE JEAN VIOLLET
M. Florent Gardette

REPRÉSENTANT ERILIA
Mme Nathalie Calise

REPRÉSENTANT HABITAT EN RÉGION PARTICIPATIONS
Mme Valérie Fournier

REPRÉSENTANT LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL D'OISE
Mme Marie-Evelyne Christin

REPRÉSENTANT LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE
Mme Josiane Fischer

REPRÉSENTANT L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST
Mme Françoise Saimpert

REPRÉSENTANT LES LOCATAIRES
Mme Michèle Vidal
Mme Anne Gars
Mme Nicole Cousin

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

1 **Fabrice Grandclerc,**
Directeur Général

2 **Marina Marchi,**
Directrice Clients

3 **Christelle Brizard,**
Directrice du Développement

4 **Olivier Dangoisse,**
Directeur Administratif et Financier

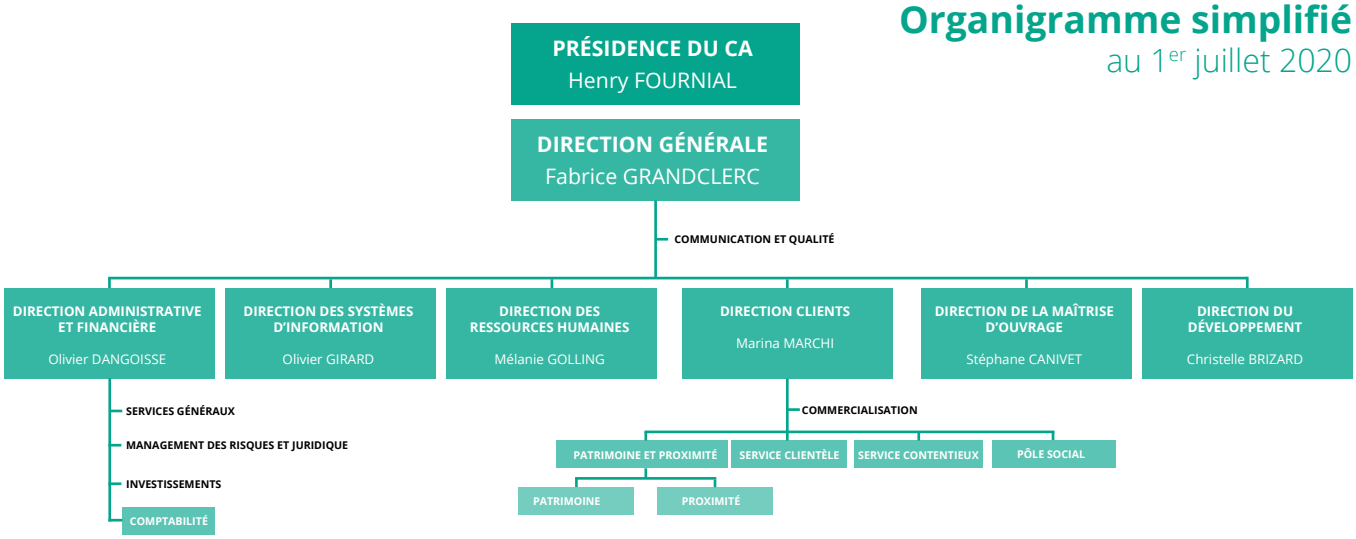
5 **Stéphane Canivet,**
Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

6 **Mélanie Golling,**
Responsable des Ressources Humaines

AUTRES ADMINISTRATEURS
Mme Marie-Laure de Malherbe
M. Patrice Gueguen
M. René Masse
Mme Hortense Gransagne
M. Mario Salvi
M. Jean-Marc-Lagier
Mme Patricia Le Besnerais
M. Yannick Sala

Nos équipes

Organigramme simplifié
au 1er juillet 2020



Un pilotage transversal de l'entreprise

La **Direction Générale** est là pour piloter l'entreprise et mettre en place les orientations stratégiques échangées au préalable avec la Présidence puis votées en Conseil d'Administration de l'entreprise.

Dans le cadre de la stratégie de l'entreprise, la **Direction du Développement** a pour mission de rechercher les opportunités d'acquisitions de terrains, d'immeubles, ou de programmes en VEFA. Le Développement est l'interlocuteur privilégié en amont des projets des différents partenaires (Villes, Etat, aménageurs, Action Logement et autres promoteurs).

Ses missions s'articulent également sur la valorisation du foncier et du patrimoine existant, de l'évaluation de la faisabilité des opérations en élaborant le montage financier, et en assurant les négociations foncières et immobilières jusqu'à la signature des promesses et des actes authentiques. Elle participe également à la rédaction des permis de construire.

La **Direction de la Maîtrise d'Ouvrage** s'intercale entre la Direction du Développement, en charge de trouver des opportunités de projets immobiliers et la Direction Clients, qui assure la gestion patrimoniale et locative des logements.

Son rôle est de construire en maîtrise d'ouvrage directe, ou de veiller à la bonne construction des programmes acquis en VEFA auprès de promoteurs. Elle réalise également les projets de Renouvellement Urbain (du type Asnières - Les Courtilles), ainsi que les opérations de Réhabilitation Lourdes (de type Rueil Malmaison – Rue Gounod).

La **Direction Clients** est orientée exclusivement vers le client, le locataire et son cadre de vie à travers ses deux pôles complémentaires : la location de logements et la réhabilitation du patrimoine existant.

Pour répondre au mieux aux locataires, elle est structurée sur le terrain en deux territoires de deux secteurs chacun. Sur chaque territoire, une équipe dédiée de collaborateurs, qui sont les interlocuteurs privilégiés des locataires, auxquels la direction met un point d'honneur à apporter un service fiable et de qualité. Le suivi de la vie du bail, de l'entrée à la sortie des logements, est assurée par les équipes de la gestion locative, les équipes du pôle social et du service contentieux.

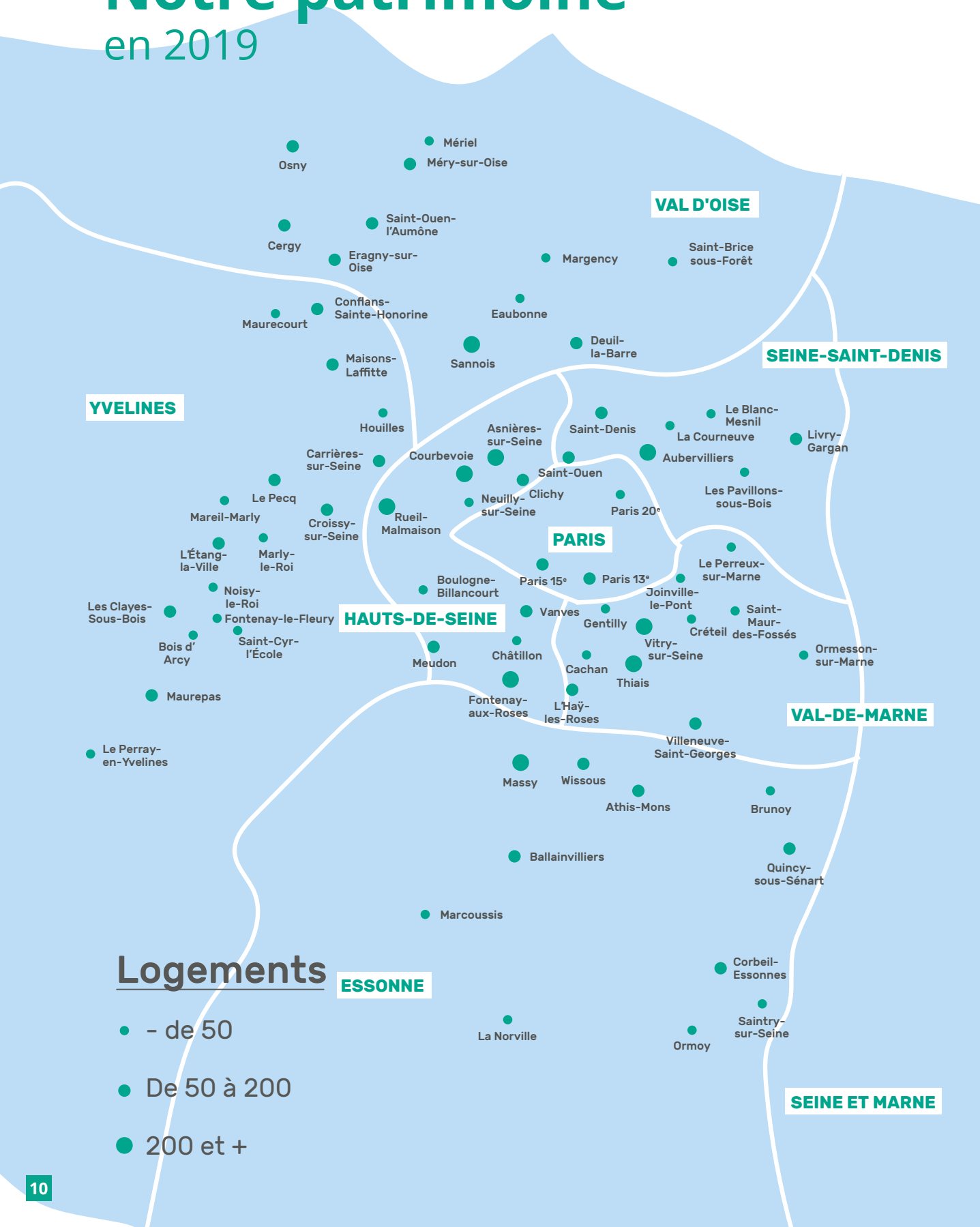
Soucieuse également de réduire les charges de ses locataires, la Direction Clients entreprend des travaux thermiques d'envergure à travers des opérations de réhabilitation de son patrimoine.

La **Direction Administrative et Financière** a un rôle stratégique d'information et d'alerte sur l'évolution des paramètres financiers de l'entreprise.

Classiquement ses principales missions sont la production financière et comptable (bilans, déclarations fiscales), la mise en place et le suivi des budgets, la gestion de la trésorerie (règlements fournisseurs, encaissements des financements), la production d'études et d'analyses (plans, ratios) mais également à l'Immobilière du Moulin Vert les moyens généraux et le management des risques.

Les autres **directions et services supports** (ressources humaines, communication, systèmes d'information) sont là pour accompagner au quotidien les équipes des directions pour mener à bien leurs missions.

Notre patrimoine
en 2019



289 logements livrés en 2019

ATHIS-MONS (91)
20 logements

ERAGNY-SUR-OISE (95)
34 logements

MARCOUSSIS (91)
49 logements

Une nouvelle organisation territoriale pour mieux répondre aux besoins de nos clients

L'année 2019 s'est distinguée par la mise en place d'une nouvelle organisation territoriale de nos équipes de proximité et une redéfinition des missions et des responsabilités de chacun. Le tout dans le respect de l' objectif commun que nous poursuivons depuis de nombreuses années : mieux répondre aux besoins des locataires.

Avec un patrimoine immobilier qui a doublé sur les dix dernières années (de 4500 à 9000 logements gérés en dix ans), notre société a dû se réinventer pour mieux couvrir son patrimoine qui s'étend désormais sur la majeure partie de l'Île-de-France.

Trois leviers d'actions ont été engagés pour répondre à ce souhait.

Un nouveau maillage territorial

Tout d'abord, le territoire a été réorganisé pour gagner en cohérence et en uniformisation des méthodes de travail. Le nouveau maillage a été inspiré par l'idée que la satisfaction des salariés est une donnée importante pour mieux répondre aux attentes sans cesse grandissantes des locataires.

Ainsi, nous avons tenu à ce que les salariés soient le plus proche possible de leur domicile pour leur éviter fatigue et perte de temps dans les embouteillages et dans les transports en commun en conservant une disponibilité intacte.

“

La réorganisation de notre territoire et l'évolution de nos process nous permettent aujourd'hui de mieux couvrir le besoin de nos partenaires et répondre aux attentes de nos locataires.

Pierre Bainson,
Responsable Patrimoine et Proximité

Désormais, ce sont deux territoires, chacun découpé en deux secteurs géographiques, qui ont remplacé nos traditionnelles agences. Ces secteurs sont organisés autour des Villes où nous sommes le plus implantés.

Le responsable territorial, pierre angulaire du dispositif de proximité

La création du territoire a induit la création d'un nouvel échelon, le responsable territorial pour piloter cette nouvelle organisation : il est un rouage essentiel au bon fonctionnement de cette nouvelle organisation.

Son action s'articule autour de trois grandes missions qui s'exerce de façon transversale pour répondre aux attentes des partenaires et des clients de la société : il est l'interlocuteur privilégié des municipalités dans lesquelles l'Immobilière et la Foncière du Moulin Vert sont implantées, il est un relais majeur entre les collaborateurs de proximité et les autres équipes de la société et enfin, il est le garant de la mise en pratique des objectifs de l'entreprise sur le territoire.

Le responsable territorial devient donc la pierre angulaire d'un système qui a le client au centre de ses préoccupations.

La modernisation des outils de proximité

Pour servir notre ambition, il était devenu indispensable de moderniser nos outils et de faire évoluer nos pratiques. C'est le troisième axe de notre réorganisation territoriale effective depuis 2019. Nous nous sommes impliqués dans une véritable stratégie d'évolution des outils informatiques, notamment par la mise en place d'états des lieux d'entrée et de sortie numériques sur des tablettes et une évolution des process internes pour gagner en réactivité.

En 2020, nous terminerons cette démarche en nous dotant d'un centre de relation clients (CRC) qui permettra de répondre avec plus d'instantanéité et de flexibilité aux demandes des clients.

Le tout dans un seul objectif : placer le client au cœur de la démarche de qualité de service de l'entreprise.

EN QUELQUES CHIFFRES

4 secteurs autour de Sannois, Fontenay, Vitry-sur-Seine et Asnières-sur-Seine

73 collaborateurs présents au quotidien sur le terrain soit plus de la moitié des effectifs de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert

8410 logements (et équivalents logements) gérés

770 logements intermédiaires

"La redéfinition des secteurs et des deux territoires a créé de nouvelles synergies entre les salariés de proximité afin d'apporter une réponse plus rapide aux locataires.

Aline Rémy,
Responsable de sites (secteur Vitry-sur-Seine)

"La création du poste de responsable territorial a permis de réenclencher une dynamique d'échanges réguliers avec les équipes municipales dans les Villes où nous sommes implantés.

Bruno Rogez,
Responsable territorial (secteur T1, Est francilien)

La sécurité comme priorité

Pour les bailleurs sociaux, la sécurité des locataires est devenue au fil des années un sujet prégnant qui leur ouvre un champ de réflexion à part entière. Face à cet enjeu, nos équipes s'impliquent au quotidien pour garantir la tranquillité et la sécurité des résidences. Mais nous sommes conscients que ce défi ne pourra être relevé que si les partenaires locaux des territoires, les polices municipales et nationales, les locataires et les collectivités territoriales collaborent étroitement

Dès 2016, l'IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) d'Île-de-France et l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) se sont interrogés sur l'axe de la sécurité et de l'insécurité sur le territoire francilien. Récurrente dans le débat public, la question de l'insécurité dans les quartiers d'habitat social recouvre des phénomènes de nature et d'intensité variables. Elle agrège des situations locales très différentes et se rapporte à des réalités sensibles et mouvantes parfois difficiles à objectiver. Elle n'en interpelle pas moins directement les acteurs locaux, parmi lesquels les bailleurs sociaux.

Globalement, ces derniers partagent en effet le sentiment d'avoir à affronter seuls ces enjeux de sécurité, sous la pression constante des locataires qui estiment, à tort, que le bailleur a tous les pouvoirs, ce qui est loin d'être le cas.

C'est pourquoi, nous avons fait de la sécurité une de nos priorités d'action ces dernières années.

“

En se dotant d'un dispositif adapté aux problèmes rencontrés sur son territoire , l'Immobilière du Moulin Vert s'offre un panel de solutions variées pour garantir la sécurité sur toutes ses résidences.

Justinien Picard,
Responsable territorial (secteur T2, ouest francilien)

Trois actions majeures sur un territoire hétérogène

Dans ce contexte l'Immobilière du Moulin Vert s'est interrogée sur la forme à donner à des dispositifs pour garantir la tranquillité et la sécurité de ses résidences. Deux exemples majeurs sont à mettre en avant. Le premier à Aubervilliers et le second aux Clayes-sous-Bois.

Aubervilliers : la médiation comme réponse

Nous sommes fortement implantés , dans cette ville de Seine-Saint-Denis à travers plusieurs résidences construites récemment. Dans cette Ville, qui reste l'une des villes les plus criminogènes de France, le sentiment d'insécurité est fortement ancré dans les mentalités.

Il est ainsi indispensable d'apporter une réponse à nos locataires présents sur la Ville qui souffrent des nombreux regroupements de jeunes à l'attitude menaçante, des occupations de parties communes créant la crainte de rentrer chez soi, des dégradations ou encore des attitudes intimidantes.

En réponse, nous avons mis en place un dispositif de médiation sociale depuis 2017 avec l'aide d'un acteur local.

Lors de leurs rondes et maraudes sur huit résidences (plus de 200 logements couverts), les équipes de médiateurs de nuit couvrent tous les extérieurs mais également les halls d'immeuble, les parkings, les parties communes au sens large. Des campagnes de porte à porte peuvent également être proposées lors d'évènements ponctuels.

En allant ainsi au contact des résidents, ils prennent connaissance des conflits existants et mènent une action de médiation entre les différentes parties. Cela permet d'assurer une présence sociale de proximité rassurante pour les locataires.

Plus globalement, ils régulent les comportements perturbant le « bien vivre ensemble » avec la collaboration des équipes de l'Immobilière du Moulin Vert.

D'autres dispositifs de ce type sont actuellement en étude pour être reproduits sur nos deux territoires.

La vidéo-surveillance et l'implication nécessaire des locataires

Autre contexte et autre solution choisie, l'utilisation de la surveillance vidéo dans la commune des Clayes-Sous-Bois dans les Yvelines.

Surtout au cours de l'année dernière, notre personnel de proximité a déploré de nombreuses dégradations sur les petits bâtiments de notre résidence de 123 logements aux Clayes-Sous-Bois.

La meilleure solution pour cette résidence s'est révélée être l'installation d'une télésurveillance, choix appuyé par la municipalité à travers un partenariat avec une société spécialisée dans ce domaine.

Dans les différents halls de la résidence, des caméras de surveillance ont été installées (une dizaine pour le moment) et des systèmes de haut-parleurs le seront très prochainement.

Le principe : le système de vidéo protection enregistre chaque mouvement. Si un locataire aperçoit une incivilité ou une présence de plusieurs personnes dans l'entrée de l'immeuble, celui-ci peut contacter directement le centre de télésurveillance anonymement pour rendre compte des faits qui se produisent. Le centre se connecte alors sur les caméras du bâtiment en question et peut alors vérifier l'information en temps réel.

Si les personnes sont toujours présentes, le centre de télésurveillance émet un appel sur les interphones branchés au site pour leur demander de quitter la zone. Au bout de deux demandes infructueuses, le centre contacte directement les forces de l'ordre pour une intervention. Un acte très souvent dissuasif.

Ce schéma qui a l'avantage de créer une collaboration entre le bailleur et le locataire pour améliorer la vie et la tranquillité d'une résidence sera testé en 2020 pour être étendu.

COMMUNICATION

Une large campagne de communication a été lancée au sein de toutes les résidences du parc de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert en septembre 2019 pour affirmer le rôle fondamental des gardiens avec un mot d'ordre : le respect.

Le manque de respect est souvent évoqué par notre personnel de proximité. C'est pourquoi nous avons rappelé à nos locataires que nous exigeons le respect à l'égard de l'ensemble de nos collaborateurs et qu'à défaut nous engagerons systématiquement des poursuites contre les auteurs d'incivilités.

Nous accompagnons les gardiens dans une démarche judiciaire en leur nom propre, le cas échéant.

Ce dispositif d'accompagnement a également été étendu au personnel d'accueil du siège de l'entreprise : les personnes en charge de l'accueil étant parfois confrontées à des actes d'incivilité.

Construire et s'engager pour l'avenir

Les bailleurs sociaux sont naturellement engagés pour les générations futures. En réalisant des résidences différentes (résidences étudiantes ou intergénérationnelles), les bailleurs s'adaptent aux mutations du territoire et aux besoins de tous les locataires. Deux exemples concrets qui font partie intégrante de la stratégie de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert.

Comme la plupart des bailleurs sociaux, l'Immobilière du Moulin Vert dédie une partie de son patrimoine aux étudiants et aux jeunes travailleurs (résidences à Aubervilliers, à Saint-Ouen, à Courbevoie). Le bailleur ne veut pas seulement offrir un habitat à loyer modéré mais a le souhait d'offrir un cadre de vie dynamique et construire durablement pour le futur.

Un projet de 90 logements étudiants à Eaubonne

C'est un projet original proposé par la société Promogim dont les travaux ont débuté en 2019. Celui-ci a la particularité de réunir dans un même édifice 195 logements accessibles à la propriété, une résidence étudiante de 90 chambres et une maison médicale.

Cette résidence est idéalement située pour rejoindre le centre-ville d'Eaubonne en quelques minutes à pied, et le nouveau quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne à seulement 450 m.

Dans un environnement composé à la fois de petits immeubles

“

Pour capter de nouveaux publics et répondre à leurs besoins, nous devons aller plus loin dans le rôle premier du bailleur social et proposer des produits différents et adaptés aux mutations et changements sociétaux.

Christelle Brizard,
Directrice Développement

et de maisons individuelles, le quartier est ponctué de nombreux équipements à proximité immédiate. Le projet prévoit notamment de nombreux espaces verts. Ces derniers seront à disposition des familles, des étudiants et des usagers de la maison médicale.

L'Immobilière du Moulin Vert y a donc fait l'acquisition de 90 chambres réparties sur deux sites. L'expertise de l'association ARPEJ, spécialiste du logement pour les jeunes travailleurs et étudiants sera nécessaire pour la gestion future de la résidence en 2021.

Plein cap sur l'intergénérationnel

Autre volet majeur de l'action du bailleur social francilien, la volonté d'agir pour l'intérêt général en se dotant de projets de cohésion sociale à travers l'habitat intergénérationnel.

Forte d'une première expérience menée à Ballainvilliers avec sa résidence l'Albizia, l'Immobilière du Moulin Vert veut aller plus loin que la simple conception et construction de bâtiments mais veut penser à l'animation, la vie de ses résidences et la mixité sociale.

Deux projets en cours à Croissy-sur-Seine pour l'année 2020 et à Marly-le-Roi en 2021en sont l'exemple : le bailleur social est devenu un acteur essentiel dans la lutte pour l'inclusion sociale et pour agir pour tous les publics susceptibles de devenir des locataires.

LES MISES EN CHANTIER EN 2019

412 mises en chantier (logements + équivalents) en 2019 dont 21 en maîtrise d'ouvrage interne et 391 en VEFA.

L'activité est en forte hausse par rapport à 2018.

40 logements à Croissy-sur-Seine (78) - VEFA

158 logements à Asnières-sur-Seine (92) - VEFA

53 logements à Ormoy (91) - VEFA

36 logements à Marly-le-Roi (78) - VEFA

7 logements à Ormesson-sur-Marne (94) - VEFA

90 logements RPE à Eaubonne (95) - VEFA

21 logements à Lardy (95) - Mise en chantier

"Les mises en chantier de 2019 sont bien plus nombreuses que 2018 (186). Ces opérations permettront de diversifier le patrimoine de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert avec des produits variés tels que le logement locatif intermédiaire, les logements pour étudiants et résidences intergénérationnelles.

Stéphane Canivet,
Directeur de la Maîtrise d'ouvrage

Le logement locatif intermédiaire, un enjeu toujours majeur pour l'entreprise

En apportant une réponse différente à un public disposant de revenus moyens et cherchant à s'implanter dans des zones attractives, l'offre de logements locatifs intermédiaires s'est à nouveau développée en 2019.

Depuis la création de la Foncière du Moulin Vert en 2016 et la sortie de terre des premières opérations de logements locatifs intermédiaires, l'offre que nous proposons n'a cessé de se diversifier et de s'intensifier.

En 2019, plusieurs programmes à Eragny-sur-Oise (21 logements) et à Joinville-le-Pont (27 logements) ont été commercialisés pour répondre aux attentes des locataires et des collectivités.

En effet, certains locataires qui ne sont pas éligibles au logement social sont à la recherche d'appartements de qualité, moins chers que ceux du marché locatif privé. Le prix des logements locatifs intermédiaires sont en moyenne de 10 à 15 % moins élevés qu'un loyer dans le parc privé.

Quant aux collectivités , elles souhaitent attirer un nouveau public pour compléter leur offre de logement (social, intermédiaire et privé) afin de créer une réelle mixité sociale.

Le logement locatif intermédiaire au défi de la commercialisation

La commercialisation de logements locatifs intermédiaire est un nouveau métier pour les équipes de gestion locative de notre

“

L'offre de logements locatifs intermédiaires permet de répondre à besoin essentiel en Île-de-France en proposant, sous conditions de ressources, des loyers de 10 à 15 % moins chers que le marché locatif privé.

Cécilia Ollivier,
Responsable Clientèle

société. Ainsi, l'opération mixte d'Eragny-sur-Oise de 21 logement locatifs intermédiaires et de 13 logements sociaux a été l'opération pilote pour renouveler les process et les méthodes de commercialisation.

La communication des offres de location sur notre nouveau site Internet, l'affichage en façade de panneaux de communication et la distribution de flyers dans la Ville sont autant de moyens qui ont été développés lors de la commercialisation de ce nouveau programme. Ces actions ont été initiées puis pilotées par Cécilia Ollivier, nouvelle responsable clientèle arrivée en milieu d'année 2019, forte d'une expérience dans le privé.

Cette première expérience sera bénéfique pour les équipes du Moulin Vert : 2020 sera également une année importante pour le logement locatif intermédiaire avec la commercialisation d'un vaste programme de 74 logements à Bois d'Arcy, de 37 logements à Sannois et de 27 logements au Perreux-sur-Marne.

[1] Le site Internet de l'Immobilière du Moulin Vert https://www.immobiliere-du-moulin-vert.fr/ a connu une refonte en 2019 (voir page 21).

COMMUNICATION

CE QUE PENSENT LES LOCATAIRES

En fin d'année 2019, nous avons souhaité interroger nos locataires de logements intermédiaires pour mesurer les forces et les faiblesses de ce type de produit, encore nouveau pour la société.

Seuls les entrants 2019 ont été interrogés, soit environ 50 locataires. 30 % des locataires ont répondu au questionnaire.

69 % des locataires interrogés estiment que le premier critère pour le choix de la location était le lieu de la résidence. En effet, les résidences Moulin Vert sont toutes implantées dans des quartiers dynamiques et en plein développement.

Le prix attractif de ce type de bien est aussi mentionné dans un tiers des cas.

54 % des locataires interrogés considèrent que le prix attractif du logement et le rapport qualité-prix sont les deux points forts de ce type de bien. Les projets Moulin Vert sont neufs, accessibles et moins chers que les tarifs pratiqués pour des locations du parc privé.

80 % des locataires interrogés sont satisfaits de leur location. Des actions correctives ont été menées pour gommer les motifs d'insatisfaction.

La vente de logements : une année 2019 réussie

Depuis maintenant deux ans, la commercialisation de logements est devenue un axe majeur de développement de l'entreprise. Les bons résultats de 2019 confirment cette tendance et ouvrent de belles perspectives à la fois pour nous, bailleur mais aussi pour les locataires.

La vente HLM répond à deux objectifs principaux : d'une part faire accéder à la propriété des personnes qui, sans les avantages que la vente Hlm leur procure, ne pourraient pas se rendre acquéreur d'un logement et d'autre part améliorer la capacité d'investissement du bailleur.

Des objectifs complémentaires

En tant que bailleur social, l'Immobilière du Moulin Vert a à cœur de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires et les aider à atteindre leur aspiration à devenir propriétaire. En effet, d'après une étude de l'institut BVA, 84 % des français souhaitent devenir propriétaires, 58 % y parviennent pour seulement 51 % en Ile-de-France. Les pouvoirs publics sont très attentifs à cet objectif.

Parallèlement, dans ce contexte réglementaire qui réduit de façon importante les ressources financières des organismes, la vente de la vente de logements nous permet d'améliorer notre capacité d'investissement pour continuer à faire au mieux notre métier : développer notre offre locative en maintenant notre effort de construction et entretenir les logements.

“

La vente de logements est devenue une compétence essentielle du bailleur social. Elle permet de répondre aux besoins nouveaux de nos clients et d'élargir leur parcours résidentiel.

Marina Marchi,
Directrice
Clients

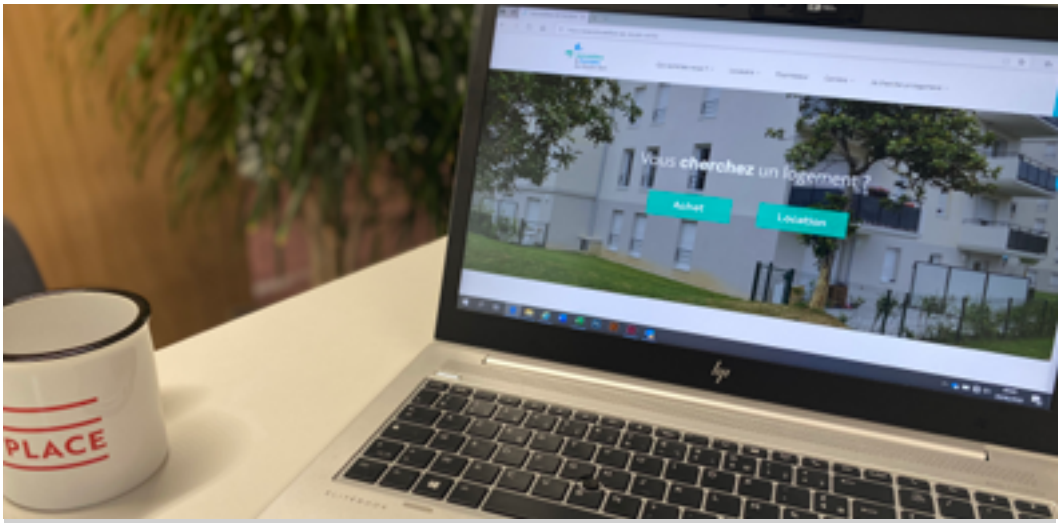
La vente à l'occupant en plein boom

La vente à l'occupant s'est accélérée en 2019 par la commercialisation de 253 logements situées à Clichy, Saint Ouen et Athis-Mons qui a débuté en 2019 avec succès.

14 ventes à l'occupant ont été réalisées en 2019 et ont généré 2 459 875 € de plus-values.

Ainsi, le bailleur peut réinvestir les bénéfices de ses ventes à travers la construction de nouveaux programmes de logements locatifs dans le but une nouvelle fois de diversifier les statuts d'occupation des résidences, de développer le parcours résidentiel de ses clients et de créer une véritable mixité sociale sur son parc.

LE NOUVEAU SITE INTERNET



L'année 2019 a vu le lancement du nouveau site internet de l'Immobilière du Moulin Vert.

Ce nouveau site fait partie intégrante de la stratégie de refonte complète des outils de communication initiée dès 2017 par la création de la nouvelle identité visuelle de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert et par la présence de plus en plus fréquente du bailleur sur les réseaux sociaux.

Outre les objectifs ordinaires de communication de ce nouveau site internet (accès facilité aux informations, mise à jour plus régulière, informations récurrentes sur la vie de l'entreprise et du groupe, diffusion des offres d'emploi), le nouveau site propose un module de commercialisation.

Son rôle est de mettre en avant nos offres de location dans nos nouvelles résidences financées en locatif intermédiaire ainsi que nos offres de ventes de logements.

La création du site Internet et l'intégration du module de commercialisation, créé ex-nihilo en collaboration avec nos salariés, a été confiée à la société WebexpR.

POUR DÉCOUVRIR, LE SITE INTERNET DE L'IMMOBILIÈRE ET DE LA FONCIÈRE DU MOULIN-VERT, IMMOBILIERE-DU-MOULIN-VERT.FR

Le bailleur social, un acteur nécessaire dans l'animation des territoires

Au-delà de ses projets de résidences intergénérationnelles où le bailleur joue un rôle nouveau, l'Immobilière du Moulin Vert a endossé le rôle d'animateur social, en faveur de ses clients.

Deux premières actions menées en 2019 en témoignent.

Le lancement du FIL

Le fonds d'initiatives locales (FIL) a été mis en place en 2019. Son objectif est d'aider les locataires à améliorer leur cadre de vie et le fonctionnement de leurs résidences. Partage de moments conviviaux, organisation de fêtes dans les résidences, projets de jardins partagés, pratique du compostage et bien d'autres idées peuvent être proposées. Le FIL apporte un coup de pouce financier non négligeable aux porteurs de projets.

Les projets sont choisis en collaboration avec les associations représentantes des locataires, celles-ci pouvant elles- mêmes solliciter ce fonds. Les premiers projets verront le jour dès janvier 2020 à Croissy-sur-Seine, Fontenay et Carrières-sur-Seine.

Des actions vers les locataires les plus fragiles

Autre aspect de l'animation, un souhait affiché de l'Immobilière du Moulin Vert de jouer un rôle prépondérant dans la vie des quartiers où des rapprochements sont en cours pour mener une véritable politique sociale vers les locataires les plus fragiles dans les grands ensembles, tels que Asnières-sur-Seine, Sannois ou encore Vitry-sur-Seine. Des actions sociales pour 2020 seront proposées en lien avec des écoles et centres d'animation.

"Le locataire est au sein de nos préoccupations depuis toujours et nous avons articulé notre organisation autour de cet axe. Pour satisfaire nos clients, nous incarnerons auprès d'eux un rôle encore plus social afin d'améliorer leur quotidien.

Julien Bieganski,
Responsable Communication et Qualité

Mieux maitriser nos risques

Composante essentielle dans la stratégie de l'entreprise, le management des risques est une priorité au Moulin Vert depuis deux ans.

La fonction de manager des risques a été créée en 2018 au Moulin Vert afin d'organiser de manière plus efficace les actions entreprises jusque-là de manière ponctuelle. Elle englobe de manière assez large les activités habituellement distinctes de contrôle interne, *risk management*, audit, référent Sapin II. Elle est assurée à mi-temps par Joséphine Thollet, par ailleurs juriste, et est rattaché à la Direction Administrative et Financière.

Cinq thématiques prioritaires ont été identifiées à l'occasion d'un travail itératif porté dans un premier temps par un groupe de pilotage : attributions de logements, passation des marchés, copropriétés, gestion documentaire et archivage, règlement des factures.

Plusieurs chantiers ont été lancés et menés depuis la fin d'année 2018 et courant 2019, tels que la mise en place puis l'actualisation de la cartographie des principaux risques, outil majeur dans le pilotage de l'entreprise.

La gestion des copropriétés

En 2019, un important travail de fond a été amorcé ex nihilo sur la question de la gestion des copropriétés, processus assez peu structuré en tant que tel.

Ainsi, un audit des mises en copropriété a permis d'identifier des plans d'actions et notamment la mise en place d'une procédure claire de mise à la copropriété.

Une solution interne de partage de l'information relative aux patrimoines en copropriété est en cours d'élaboration grâce au travail mené avec la Direction Clients et la Direction des Systèmes d'Information.

D'autres exemples de mesures concrètes menées en 2019 peuvent être relevées comme la mise en place de règles plus strictes sur les habilitations budgétaires paramétrées dans l'ERP, ou la refonte de la procédure achats.

Définition d'un plan de contrôle permanent

L'action emblématique de l'année a été de définir les grandes lignes d'un plan de contrôle permanent, facteur clé de succès du dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques pour les différents pans de l'activité de l'Immobilière du Moulin Vert.

Les principaux objectifs de l'année 2020 seront de rendre celui-ci opérationnel mais aussi de refondre le référentiel de procédures en lien avec le travail réalisé sur la qualité de service.

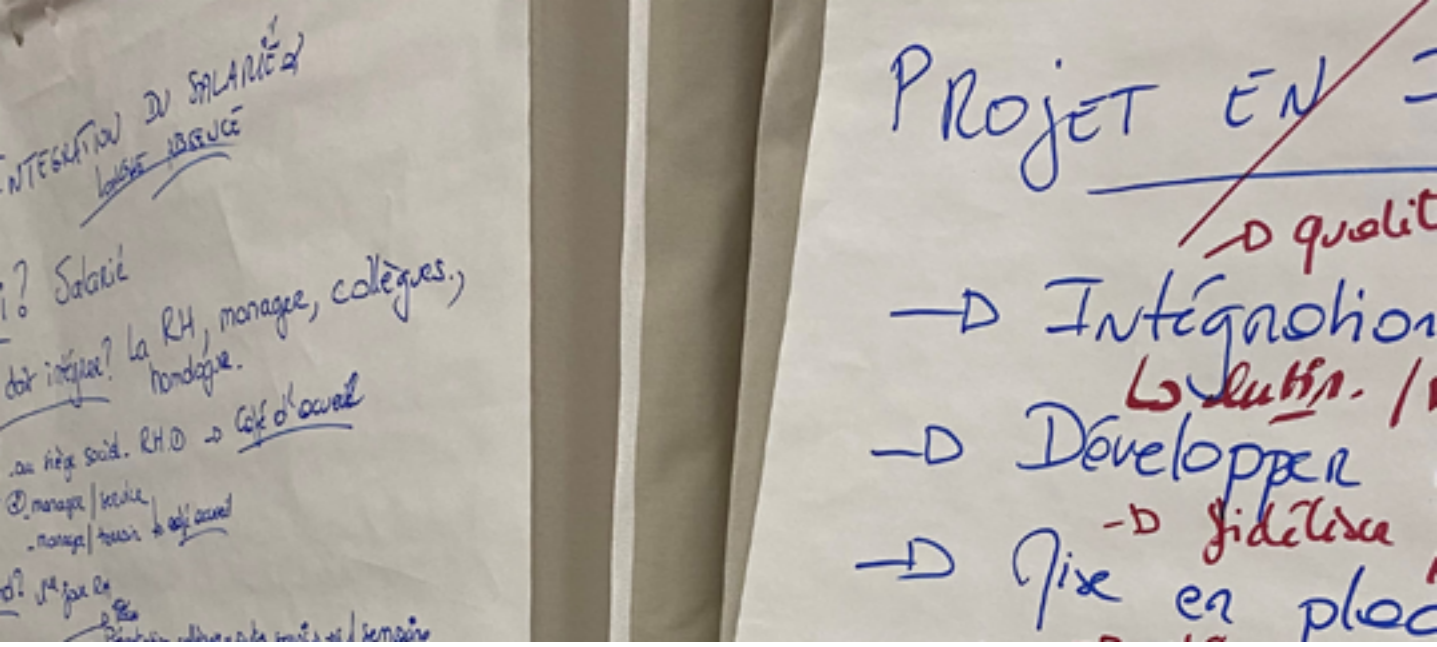
Enfin, une procédure d'évaluation des partenaires commerciaux a été mise en place dans le cadre de la loi Sapin II. Elle s'inscrit dans le cadre de la formalisation de la création des fournisseurs dans le progiciel comptable.

Ainsi, la plupart des mesures imposées par la loi Sapin II sont désormais mises en place.

"La mise en place du management des risques est une démarche de bon sens pour une entreprise en croissance comme la nôtre.

Elle permet de sécuriser le travail de chacun tout en sortant du modèle artisanal.

Joséphine Thollet,
Responsable juridique et manager des risques



En 2020, devenons tous responsables de projet

Mettre en place des projets au sein de l'entreprise cherchant à améliorer son fonctionnement actuel, le tout dans une démarche de progrès. C'est bien là, l'objectif principal de la démarche tous responsables de projet lancée en 2019.

Cette démarche mise en place à l'automne 2019 est une véritable (r)évolution pour le bailleur social qui souhaite encore plus impliquer l'ensemble de ses collaborateurs dans la définition et dans le pilotage de projets innovants.

Un comité de pilotage interne

Pour mener à bien cette mission, un comité de pilotage de neuf salariés volontaires, exerçant tous des métiers différents, ont proposé une méthode de travail qui s'est inspirée d'un projet mené dans une autre entreprise du groupe Habitat en Région, la SA Hlm de l'Oise.

Cette méthode rigoureuse permettra à tous les collaborateurs de s'exprimer et de proposer des idées d'amélioration dans l'entreprise qui auront pour cible les locataires, les résidences, les parties prenantes à l'entreprises voire les collaborateurs directement.

En 2020, la concrétisation de la démarche

Pour cela, un séminaire de travail animé par le comité de pilotage tout comme des ateliers à destination de tous les salariés seront proposés courant 2020. Chacun, quelque soit son métier, pourra s'exprimer librement et pourra à terme piloter un projet dans l'entreprise.

Les premiers projets devraient être lancés au second semestre 2020.

“

La démarche tous responsables de projet est valorisante pour l'ensemble des collaborateurs et prouve encore plus que chacun est un maillon essentiel au bon fonctionnement de l'entreprise.

Julien Bieganski,
Responsable Communication et Qualité

Vis mon job !

Partager une journée et expliquer son travail avec un collègue : c'est le principe de « Vis mon job », opération lancée en fin d'année 2019.

Se mettre dans la peau d'un collègue le temps d'une journée : quoi de plus efficace pour comprendre son travail, les conditions d'exercice de ses missions, ses contraintes, etc. Sur la base du volontariat, une quinzaine de salariés ont pu participer à cette grande première pour l'entreprise francilienne et sa filière.

Un contexte favorable

Le contexte des derniers mois voire des dernières années a favorisé le lancement d'une telle opération : des grands changements d'organisation du travail (création de la Foncière du Moulin Vert en 2016, intégration au groupe Habitat en Région), l'arrivée de nouveaux collaborateurs d'horizon et d'expériences très différents (le domaine du logement social étant souvent nouveau pour eux) et l'apparition de nouveaux métiers encore méconnus (management des risques, responsable territorial, responsable communication sont des métiers qui ne sont qu'apparus que tardivement dans l'entreprise).

Des échanges pour mieux fonctionner ensemble

Quinze volontaires ont participé à ces échanges et ce partage de métiers au cours de demi-journées et journées organisées en fin d'année 2019. Chacun a pu comprendre les enjeux liés au métier de l'autre et comprendre ses contraintes dans l'exercice de son métier.

En appréhendant mieux le travail de l'autre, les échanges ont permis de mettre en avant des modifications nécessaires pour gagner en temps et en efficacité.

Une vraie réussite collective

Le bilan a été unanimement positif puisque tous les collaborateurs qui ont participé à cette première expérience souhaitent renouveller l'expérience et découvrir d'autres métiers.

Cette expérience a également permis de créer du lien entre les équipes et des services qui n'avaient pas l'habitude de travailler ensemble.

Enfin, l'implication des managers et du Directeur Général (qui a partagé son métier l'espace d'un jour avec un collaborateur de proximité) a été le point fort pour que le projet soit une réussite collective.

Et demain ?

La question du renouvellement de cette expérience a été posée par les salariés. La possibilité d'insérer des moments d'échange et de partage dans le parcours d'intégration des nouveaux salariés est actuellement en cours de discussion.

Et pourquoi ne pas imaginer demain des échanges inter-entreprises au sein du groupe habitat en Région pour comprendre les spécificités de chaque territoire ?

VIS MON JOB

"

Les échanges dans le cadre de « Vis mon job » ont permis à chaque collaborateur de mettre en avant son métier sous une nouvelle forme. C'est une expérience enrichissante pour chacun d'entre nous.

« Vis mon job » a permis de contribuer à la mise en lumière de leviers d'amélioration dans le fonctionnement de l'entreprise.

Mélanie Golling,
Responsable Ressources Humaines

Bilan simplifié

ACTIF EN K€

	2015	2016	2017	2018	2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 208	3 159	3 021	2 206	2 045
Baux	4 550	4 550	4 550	3 722	3 724
Divers	991	1 176	1 180	1 186	1 212
Amortissements et dépréciations	-2 333	-2 567	-2 709	-2 702	-2 891
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	708 906	707 386	793 657	817 088	855 711
Terrains	138 051	129 190	152 269	166 045	175 537
Constructions et autres immobilisations corporelles	600 186	577 755	666 505	717 718	752 325
Amortissements et dépréciations	-116 867	-117 411	-130 436	-141 663	-157 187
Immobilisations corporelles en cours	87 536	117 852	105 319	74 988	85 036
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	382	19 339	19 339	19 554	20 067
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	712 496	729 884	816 017	838 848	877 823
STOCKS ET ENCOURS	17	12	22	88	183
CRÉANCES	22 963	21 268	29 392	31 361	30 459
Locataires	4 419	4 399	4 581	6 260	6 098
Subventions à recevoir	14 143	12 961	11 682	11 874	16 099
Créances diverses	4 401	3 908	13 129	13 227	8 262
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0	0	0	0	0
DISPONIBILITÉS	20 272	4 352	23 543	17 902	19 223
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	35	91	260	276	368
TOTAL ACTIF CIRCULANT	43 287	25 723	53 217	49 627	50 233
Charges à répartir	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIF	755 783	755 607	869 234	888 475	928 056

Bilan simplifié

PASSIF EN K€

	2015	2016	2017	2018	2019
CAPITAL ET RÉSERVES	**133 992**	**142 199**	**147 887**	**155 180**	**158 123**
Capital	145	145	145	145	145
Ecarts de réévaluation	515	515	515	515	515
Réserves	124 824	133 329	141 535	147 223	154 517
Report à nouveau	0	762	0	0	-399
Résultat de l'exercice	8 508	7 448	5 692	7 297	3 345
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	**97 773**	**93 228**	**90 045**	**84 139**	**82 388**
Montant brut	130 833	126 134	126 036	121 295	122 235
Inscription au résultat	-33 060	-32 906	-35 991	-37 156	-39 847
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	**38**	**31**	**24**	**18**	**11**
CAPITAUX PROPRES	**231 803**	**235 458**	**237 956**	**239 337**	**240 522**
PROVISIONS	**1 476**	**794**	**734**	**1 959**	**3 133**
Provisions pour gros entretien	1 012	430	370	637	1 304
Autres provisions	464	364	364	1 322	1 829
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**1 476**	**794**	**734**	**1 959**	**3 133**
DETTES FINANCIÈRES	**507 108**	**504 367**	**618 545**	**634 854**	**676 574**
Participation des employeurs à l'effort de construction	25 747	26 696	26 696	29 311	36 930
Emprunts auprès des établissements de crédit	473 714	469 665	573 154	587 260	616 183
Dépôts et cautionnement reçus	3 138	3 018	3 157	3 309	3 554
Emprunts et dettes financières diverses	3 638	3 512	13 617	12 891	17 965
Clients créditeurs	871	1 476	1 921	2 083	1 942
DETTES D'EXPLOITATION	**10 619**	**7 797**	**9 060**	**8 664**	**5 330**
Fournisseurs	4 557	3 077	2 729	3 433	2 839
Dettes fiscales, sociales et autres	6 062	4 720	6 331	5 231	2 491
DETTES DIVERSES	**4 777**	**7 191**	**2 939**	**3 661**	**2 497**
Fournisseurs d'immobilisation	4 299	4 513	2 437	1 636	393
Autres	478	2 678	502	2 025	2 104
DETTES	**522 504**	**519 355**	**630 544**	**647 179**	**684 401**
TOTAL PASSIF	**755 783**	**755 607**	**869 234**	**888 475**	**928 056**

Soldes intermédiaires de gestion

EN K€

	2015	2016	2017	2018	2019
MARGE SUR ACCESSION	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
+ Loyers	39 390	40 285	41 033	43 678	45 774
+ Plus-values sur ventes HLM			117	1 465	2 446
+ Subventions virées au résultat	3 274	5 837	3 466	8 585	6 606
+ Reprise sur provision spéciale de réévaluation	6	6	7	6	6
- Charges récupérables non récupérées	-215	-269	-353	-449	-309
- Dotations aux amortissements	-13 200	-14 215	-14 712	-17 953	-18 451
- Intérêts locatifs (nets)	-6 953	-6 927	-6 667	-8 523	-9 051
MARGE LOCATIVE	**22 302**	**24 717**	**22 891**	**26 809**	**27 021**
+ Prestations et produits des activités annexes	75	84	1 734	2 012	1 302
+ Production immobilisée (coûts internes)	237	61	1 038	346	725
PRODUCTIONS DIVERSES	**312**	**145**	**2 772**	**2 358**	**2 027**
MARGE BRUTE TOTALE	**22 614**	**24 862**	**25 663**	**29 167**	**29 048**
- Entretien courant	-2 238	-2 254	-2 735	-2 454	-2 451
- Gros entretien locatif	-3 111	-2 750	-2 588	-2 560	-2 803
- Taxes foncières	-2 353	-2 418	-2 438	-2 722	-3 038
- Autres (achats, services, redevances...)	-4 976	-4 774	-6 140	-6 297	-7 151
CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	**-12 678**	**-12 196**	**-13 901**	**-14 033**	**-15 443**
VALEUR AJOUTÉE	**9 936**	**12 666**	**11 762**	**15 134**	**13 605**
FRAIS DE PERSONNEL (Y COMPRIS PARTICIPATION)	**-5 730**	**-5 531**	**-6 405**	**-6 594**	**-7 015**
EXCÉDENT BRUT EXPLOITATION	**4 206**	**7 135**	**5 357**	**8 540**	**6 590**
+ Produits courants divers	476	569	820	194	280
- Charges courantes diverses	0	0	0	0	0
- Pertes sur créances irrécouvrables	-201	-219	-324	-459	-530
- Dotations nettes de reprise	-532	-959	-1 278	-1 638	-2 013
CHARGES ET PRODUITS DIVERS	**-257**	**-609**	**-782**	**-1 903**	**-2 263**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**3 949**	**6 526**	**4 575**	**6 637**	**4 327**
+ Produits financiers	205	103	125	241	1 589
- Charges financières	-103	-498	-427	-445	-427
RÉSULTAT FINANCIER	**102**	**-395**	**-302**	**-204**	**1 162**
RÉSULTAT COURANT	**4 051**	**6 131**	**4 273**	**6 433**	**5 489**
+ Produits exceptionnels d'autofinancement	945	645	1 156	3 641	1 694
- Charges exceptionnelles d'autofinancement	-470	-661	-959	-2 607	-892
+ Produits de cessions d'actifs	8 937	1 980	4 955	17 197	10 447
- Valeur nette comptable des actifs sortis	-4 832	-648	-3 605	-16 656	-12 912
- Dotations nettes de reprise	0	0	0	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**4 580**	**1 316**	**1 547**	**1 575**	**-1 663**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (AVANT IS)	**8 631**	**7 447**	**5 820**	**8 008**	**3 826**
- Impôts sur les sociétés	-123	0	-126	-712	-481
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**8 508**	**7 447**	**5 694**	**7 296**	**3 345**

Autofinancement

EN K€

	2015	2016	2017	2018	2019
Produits des activités	50 571	50 859	53 164	57 149	59 026
- Récupération des charges locatives	-11 106	-10 490	-10 398	-11 459	-11 950
Produits financiers	107	64	125	241	1 589
DÉNOMINATEUR RATIO (1)	**39 572**	**40 433**	**42 891**	**45 931**	**48 665**
Marge sur accession	-	-	-	-	-
LOYERS	**39 390**	**40 285**	**41 033**	**43 678**	**45 774**
Annuités d'emprunts	-16 477	-17 191	-18 585	-21 970	-22 820
Ecart sur charges récupérables	-215	-269	-353	-449	-309
Productions diverses	312	145	2 772	2 358	2 028
MARGE BRUTE TOTALE CORRIGÉE	**23 010**	**22 970**	**24 867**	**23 617**	**24 673**
Maintenance Locative (GE/GR/EC)	-5 349	-5 005	-5 323	-5 014	-5 253
Impôts et taxes	-2 596	-2 646	-2 699	-2 973	-3 308
Autres consommations et charges externes	-4 733	-4 546	-5 882	-6 046	-6 882
Charges de personnel	-5 731	-5 531	-6 531	-6 594	-7 015
EBE CORRIGÉ	**4 601**	**5 242**	**4 432**	**2 990**	**2 215**
Autres produits et charges d'exploitation	374	349	496	-265	-250
Produits financiers	4	-395	64	-205	1 162
AUTOFINANCEMENT COURANT	**4 979**	**5 196**	**4 992**	**2 520**	**3 127**
Solde Exceptionnel et IS	352	-15	198	1 012	321
AUTOFINANCEMENT NET HLM (2)	**5 331**	**5 181**	**5 190**	**3 532**	**3 448**
RATIO (2) / (1)	**13,5%**	**12,8%**	**12,1%**	**7,7%**	**7,1%**
Seuil d'alerte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MOYENNE SUR 3 ANS	**-**	**-**	**12,8%**	**10,9%**	**9,0%**
Seuil d'alerte	-	-	3,0%	3,0%	3,0%

Bilan simplifié

ACTIF EN K€

	2017	2018	2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**16**	**11**	**7**
Baux	0	0	0
Divers	18	18	18
Amortissements et dépréciations	-2	-7	-11
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**117 070**	**121 886**	**125 795**
Terrains	28 981	29 401	26 433
Constructions et autres immobilisations corporelles	96 509	93 703	87 846
Amortissements et dépréciations	-15 437	-17 604	-18 420
Immobilisations corporelles en cours	7 017	16 386	29 936
IMMOBILISATIONS FINANCIERÈS	**0**	**0**	**162**
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**117 086**	**121 897**	**125 964**
STOCKS ET ENCOURS	**0**	**0**	**122**
CRÉANCES	**694**	**979**	**786**
Locataires	598	590	705
Créances diverses	96	389	81
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	**-**	**-**	**0**
DISPONIBILITÉS	**594**	**9 657**	**6 078**
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	**-**	**-**	**0**
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**1 288**	**10 636**	**6 986**
Charges à répartir	0	0	0
TOTAL ACTIF	**118 374**	**132 533**	**132 950**

Bilan simplifié

PASSIF EN K€

	2017	2018	2019
CAPITAL ET RÉSERVES	**17 521**	**17 549**	**18 377**
Capital	16 274	16 274	16 274
Ecarts de réévaluation	0	0	0
Réserves	1 519	1 247	1 275
Report à nouveau	0	0	-1
Résultat de l'exercice	-272	28	829
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	**0**	**0**	**0**
Montant brut	0	0	0
Inscription au résultat	0	0	0
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	**0**	**0**	**0**
CAPITAUX PROPRES	**17 521**	**17 549**	**18 377**
PROVISIONS	**0**	**33**	**462**
Provisions pour gros entretien	0	0	360
Autres provisions	0	33	102
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**0**	**33**	**462**
DETTES FINANCIÈRES	**93 316**	**107 759**	**104 100**
Participation des employeurs à l'effort de construction	158	121	84
Emprunts auprès des établissements de crédit	68 678	88 775	93 788
Dépôts et cautionnement reçus	584	518	513
Emprunts et dettes financières diverses	23 733	18 151	9 377
Autres	163	194	338
DETTES D'EXPLOITATION	**1 370**	**1 957**	**1 523**
Fournisseurs	1 335	1 831	1 497
Dettes fiscales, sociales et autres	35	126	26
DETTES DIVERSES	**6 167**	**5 235**	**8 488**
Fournisseurs d'immobilisation	1 108	1	3 275
Autres	5 059	5 234	5 213
DETTES	**100 853**	**114 951**	**114 111**
TOTAL PASSIF	**118 374**	**132 533**	**132 950**

Soldes intermédiaires de gestion

EN K€

	2018	2019
MARGE SUR ACCESSION	**0**	**0**
+ Loyers	5 732	5 392
+ Reprise sur provision spéciale de réévaluation	0	0
- Charges récupérables non récupérées	-143	-149
- Dotations aux amortissements	-2 382	-2 188
- Intérêts locatifs (nets)	-1 351	-1 350
MARGE LOCATIVE	**1 856**	**1 705**
+ Prestations et produits des activités annexes	20	20
+ Production immobilisée (coûts internes)	737	19
PRODUCTIONS DIVERSES	**757**	**39**
MARGE BRUTE TOTALE	**2 613**	**1 744**
- Entretien courant	-320	-284
- Gros entretien locatif	-59	-542
- Taxes Foncières	-810	-739
- Autres (achats, services, redevances...)	-3 293	-2 223
CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	**-4 482**	**-3 788**
VALEUR AJOUTÉE	**-1 869**	**-2 044**
FRAIS DE PERSONNEL (Y COMPRIS PARTICIPATION)	**- 90**	**- 81**
EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	**-1 959**	**-2 125**
+ Produits courants divers	16	25
- Charges courantes diverses	0	0
- Pertes sur créances irrécouvrables	-117	-123
- Dotations nettes de reprise	-155	-550
CHARGES ET PRODUITS DIVERS	**-256**	**-648**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**-2 215**	**-2 773**
+ Produits financiers	4	3
- Charges financières	-529	-374
RÉSULTAT FINANCIER	**-525**	**-371**
RÉSULTAT COURANT	**-2 740**	**-3 144**
+ Produits exceptionnels d'autofinancement	20	8
- Charges exceptionnelles d'autofinancement et IS	-204	-52
+ Produits de cessions d'actifs	7 919	15 151
- Valeur nette comptable des actifs sortis	-4 967	-11 134
- Dotations nettes de reprise	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL ET IS	**2 768**	**3 973**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**28**	**829**

Autofinancement

EN K€

	2018	2019
MARGE SUR ACCESSION	**0**	**0**
Loyers	5 732	5 392
- Charges récupérables non récupérées	-143	-149
- Annuités d'emprunts	-3 124	-3 201
MARGE LOCATIVE CORRIGÉE	**2 465**	**2 042**
PRODUCTIONS DIVERSES	**749**	**22**
MARGE BRUTE TOTALE CORRIGÉE	**3 214**	**2 064**
- Maintenance locative (EC + GE)	-380	-827
- TFPB Locative	-810	-739
- Cotisations	0	0
- Frais de personnel	-90	-81
- Pertes sur créances irrécouvrables	-117	-123
- Autres consommations et charges d'exploitation	-3 285	-2 206
- Intérêts divers (emp.structure, non affecté...)	0	0
+ Transfert de charges	16	25
+ Autres produits d'exploitation	0	0
+ Produits financiers de trésorerie et de placements	-525	-371
AUTOFINANCEMENT COURANT	**-1 977**	**-2 258**
Produits et charges exceptionnels et IS	2 767	3 974
AUTOFINANCEMENT NET	**790**	**1 716**

RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**26**	**829**
+ Dotations aux amortissements et provisions	2 766	2 926
- Reprises sur amortissements et provisions	-229	-187
+ Valeur Comptables des éléments d'actifs cédés	0	0
- Produits des Cessions d'éléments d'actif	0	0
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	**2 563**	**3 568**
- Remboursements d'emprunts locatifs	-1 773	-1 851
AUTOFINANCEMENT NET	**790**	**1 717**

TAUX D'AUTOFINANCEMENT	**13,8%**	**31,8%**

Directeur de la publication : Fabrice Grandclerc
Rédacteur en chef : Julien Bieganski
Contributeurs : les équipes de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert

Conception et réalisation en interne.

Crédits photos : Altarea Cogedim, Camille Malissen, Foncière du Moulin Vert, Freepik, Habitat en Région, Immobilière du Moulin Vert, Jérôme Weill, Promogim, Shutterstock, Stéphanie Tétu.

Impression en 500 exemplaires
Juillet 2020

CANADA

Immobilière
& Foncière
du Moulin Vert

104 RUE JOUFFROY D'ABBANS, 75017 PARIS
IMMOBILIERE-DU-MOULIN-VERT.FR

HABITAT
EN RÉGION