Immobilière
& Foncière
du Moulin Vert

GROUPE
HABITAT
EN RÉGION

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

Immobilière & Foncière du Moulin Vert

Sommaire

ÉDITOS

04. Fabrice Grandclerc, Directeur Général de l'Immobilière du Moulin Vert
05. Jérémy Estrader, Directeur Général Délégué du Groupe Habitat en Région et Président du GIE Habitat en Région.

L'IMMOBILIÈRE ET LA FONCIÈRE DU MOULIN VERT

06. Chiffres clés
07. Un contexte sanitaire inédit
08. Gouvernance
10. Notre patrimoine en 2020

NOTRE ACTIVITÉ EN 2020

12. Satisfaire nos locataires, un objectif prioritaire
14. Création d'un pôle social
16. Aller plus loin que le rôle premier du bailleur social
18. La sécurité des résidences
20. Plein cap sur le logement intergénérationnel
22. Accompagner la mutation des quartiers
24. Une politique dynamique de réhabilitation du patrimoine
26. La vente et la commercialisation de logements intermédiaires
29. Vis mon job

DONNÉES FINANCIÈRES

30. Immobilière du Moulin Vert
34. Foncière du Moulin Vert

Fabrice Grandclerc, Directeur Général de l'Immobilière du Moulin Vert

Se transformer en permanence

Le bilan 2020 dans toutes ses composantes a été finalement positif pour nos deux sociétés, l'Immobilière du Moulin Vert et la Foncière du Moulin Vert.

Les résultats économiques ont été meilleurs que prévus en matière de vacance, de vente et d'impayés où l'accompagnement réalisé auprès de nos clients en difficulté a souvent permis d'éviter des dérives.

Nous devons aujourd'hui amplifier nos actions pour à la fois poursuivre notre rôle d'amortisseur social mais aussi continuer à offrir aux franciliens une qualité de service croissante et développer notre offre de logements neufs.

La réussite de ce double défi passera par la remise en question de notre façon de travailler et par l'apport de ressources nouvelles.

La certification Qualibail, la mise en place d'un centre d'appels, la mobilité accentuée par une utilisation plus importante des tablettes numériques demanderont une adaptation de nos méthodes de travail mais contribueront aussi à l'amélioration de la qualité de services que nos locataires souhaitent.

Cela sera rendu également possible grâce à des outils informatiques en voie d'amélioration très nette.

Notre succès dans la livraison de logements intermédiaires, notre véritable politique de vente des logements anciens ont permis dès à present la poursuite de notre ambitieuse trajectoire de développement sans oublier l'entretien regulier de notre patrimoine.

Ces activités ne doivent pas être réalisées individuellement mais pensées de façon globale car si les quartiers doivent évoluer sur le plan urbanistique, avec des actions préventives plutôt que curatives, il faut également avoir à l'esprit la necessité de mélanger les populations.

C'est pourquoi, nous veillons à assurer la la mixité sociale dans les opérations neuves par des financements différenciés et par l'accession à la propriété, mais nous cherchons également à renouveler nos résidences existantes en permettant l'arrivée de propriétaires et de locataires à revenus intermédiaires.

C'est cette transformation qui nous permettra de réussir le bien vivre ensemble, notre vocation première.

La réussite de ces mutations qui s'etendent parfois sur plus de dix ans, est assurément une condition essentielle pour parvenir à transformer nos sociétés en profondeur.

Jérémy Estrader, directeur général délégué du Groupe Habitat en Région et président du GIE Habitat en Région.

Faire face

L'année 2020 aura marqué notre secteur à bien des égards. Injonction faite aux acteurs du logement social de se réorganiser selon les modalités de la loi Elan, mesures d'économies et impacts de la RLS ont profondément affecté nos organisations. La crise sanitaire de la Covid-19 s'y est ajoutée, bouleversant le quotidien de tous nos concitoyens et provoquant une crise économique qui nous impactera encore longtemps dans les mois et années à venir. Le bilan de cette année est difficile à tirer d'autant que l'incertitude s'est depuis installée dans nos vies. Nous avons dû apprendre à y faire face, à nous y adapter.

Comme l'ensemble des acteurs du secteur, les entreprises du Groupe et du Réseau Habitat en Région ont été fortement impactées par les mesures d'économie demandées par le gouvernement. La solidarité financière d'un groupe capitalistique et les process de consolidation que nous mettons en place collectivement depuis plus de dix ans nous ont toutefois permis de ne pas aborder cette période avec trop d'appréhension.

Nos entreprises ont aussi su faire face avec beaucoup d'agilité et d'engagement à la situation pandémique exceptionnelle que nous avons vécue. Elles ont assuré la continuité de service auprès de leurs habitants tout en mettant en place des actions de solidarités inédites : renforcement de l'accompagnement des ménages les plus fragiles, initiatives auprès des personnes âgées ou isolées, aides exceptionnelles aux commerces durement frappés par la crise. Les échanges hebdomadaires entre experts, le partage des bonnes pratiques, les interrogations collectives rendus possible grâce à l'animation du pôle national ont aussi représenté un soutien de poids dans la gestion de cette crise.

Cette période troublée qui a prouvé une nouvelle fois toute l'utilité de notre mission d'intérêt général, a toutefois vu éclore pour Habitat en Région des perspectives de développement positives. La mise en place d'une nouvelle gouvernance au mois de juillet sous la présidence de Fabrice Gourgeonnet - que j'ai le plaisir de seconder en assurant la direction générale déléguée du Groupe et la présidence du GIE - aura permis de réaffirmer nos liens avec notre actionnaire historique la Caisse d'Epargne. Nous allons ainsi renforcer les synergies qui existent déjà entre les Caisses d'Epargne, les bailleurs et les territoires, au service de l'ensemble de nos parties prenantes : habitants, collectivités et partenaires associatifs et économiques.

La loi Elan en proposant un nouveau modèle, la société de coordination, a par ailleurs été pour le Groupe Habitat en Région, une opportunité de repenser son organisation. En créant trois SAC dans ses territoires historiques d'implantation : Habitat en Région Sud-Est, Habitat en Région Occitanie et Petram dans les Hauts-de-France, le Groupe Habitat en Région a renforcé son ancrage territorial. Cette organisation repose sur une conviction forte qui est à l'origine des valeurs que nous défendons : c'est en étant au plus près des territoires que nous pouvons le mieux répondre aux besoins des habitants. Chaque SAC, sur son territoire d'exercice, va donc pouvoir proposer une offre globale adaptée à la spécificité locale en additionnant les savoir-faire de chacun de ses membres. L'objectif est bien de partager des valeurs communes, d'analyser au mieux les enjeux locaux et de construire une coopération inter-entreprises.

C'est sur ces nouvelles fondations que le Groupe aborde l'année 2021 avec pour objectif de consolider son développement territorial et national avec la mise en place d'un nouveau plan stratégique. Il définira notre raison d'être et nos ambitions jusqu'en 2024 ainsi que les moyens de sa mise en œuvre et sera, pour la première fois, une des composantes du plan stratégique du Groupe BPCE.

Chiffres clés

Au 31 décembre 2020

8643

logements et équivalents logements pour l'Immobilière du Moulin Vert

877

logements et équivalents pour la Foncière du Moulin Vert

408

nouveaux logements livrés pour l'année 2020

133

salariés ou équivalents temps-plein (près de la moitié en proximité)

Le Groupe Habitat en Région

L'Immobilière du Moulin Vert et la Foncière du Moulin Vert sont des filiales du Groupe Habitat en Région, un des plus grands acteurs du logement social privé en France.

Habitat en Région rassemble des organismes Hlm unis par des valeurs communes, soudés par la volonté de placer l'habitant au coeur de toutes leurs actions.

En 2020, le Groupe compte :

- 32 entreprises (21 ESH, 8 coopératives HLM, 2 foncières et 1 EPL)
- 286 000 logements gérés
- 584 000 personnes logées
- 3 900 collaborateurs

Un contexte sanitaire inédit

La crise sanitaire de la Covid-19 a profondément transformé la société. De son côté, le monde de l'entreprise a également été fortement impacté et l'organisation du travail a dû se réinventer pour répondre à des contraintes nouvelles.

Dans ce contexte inédit, l'Immobilière du Moulin Vert a dû adapter ses process face à cette situation sans précédent. Tous les salariés de l'entreprise sont restés mobilisés (souvent à distance pour contribuer activement à la lutte contre la propagation de l'épidémie) pour garantir la continuité de service et accompagner les locataires dans cette période particulière.

Les équipes ont vu leurs pratiques évoluer avec des missions qui ont dû être effectuées en respectant les différentes consignes sanitaires et les gestes barrières. Egalement, le bailleur s'est transformé en opérant une généralisation du télétravail pour le personnel administratif.

Sur le terrain, pour le premier confinement de mars 2020, les salariés de proximité ont été en veille active pour identifier et aider les locataires les plus démunis face à la crise. Parallèlement, la communication vers les locataires s'est intensifiée pendant cette année 2020 au rythme des annonces gouvernementales : l'utilisation des moyens digitaux et des réseaux sociaux a été amplifiée.

Enfin, les chantiers de construction et réhabilitation ont été également touchés puisque les livraisons des résidences ont été impactées par des délais étirés du fait notamment du premier confinement : les différentes activités sur les chantiers étant totalement bloquées pendant près de huit semaines.

Protéger les salariés de proximité

Dès le début de la crise sanitaire, la priorité a été donnée à la santé des salariés et plus particulièrement à ceux de proximité en contact quasi permanent avec les locataires.

Depuis mars 2020, tous les rendez-vous en loge sont suspendus pour éviter tout regroupement. Les horaires des salariés de proximité ont également été adaptés pour éviter toute concentration de flux.

Les équipes sont régulièrement fournies en équipement de protection afin d'être protégées pour effectuer leurs missions.

Enfin, des modes opératoires ont été élaborés et actualisés afin de leur permettre de poursuivre leur activité tout en veillant à la sécurité de tous.

Gouvernance

Les actionnaires

Au 1er juin 2021

ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE
91,26 %

Association Foncière Solidaire Jean Viollet
Erilia
Habitat en Région Participations

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
0,01 %

Conseil Départemental du Val d'Oise
Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
Établissement Public Territorial GPSO

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 RÉGION PARTICIPATIONS

M. Sébastien Berthelier

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 GPSO

Mme Christine Vlavianos

REPRÉSENTANT LES LOCATAIRES

Mme Michèle Vidal
Mme Anne Gars
Mme Nicole Cousin

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

Le Comité de Direction

Au 1er juin 2021

1 **Fabrice Grandclerc,**
Directeur Général

2 **Marina Marchi,**
Directeur Clients

3 **Christelle Brizard,**
Directeur du Développement

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

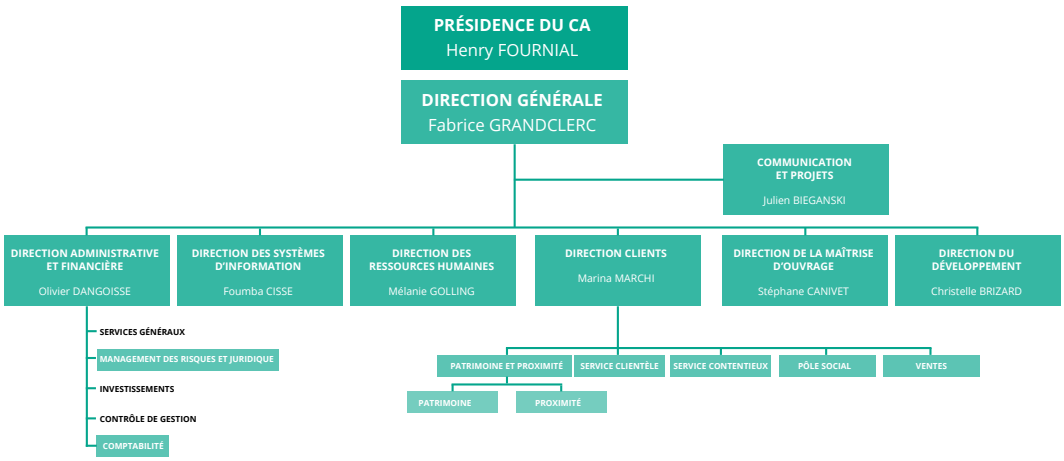
5 **Stéphane Canivet,**
Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

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

7 **Foumba Cissé,**
Directeur des
Systèmes d'Information

8 **Julien Bieganski,**
Responsable
Communication & Projets

Organigramme simplifié



Notre patrimoine
en 2020

408 logements livrés en 2020 dont :

BOIS-D'ARCY (78)

146 logements
livrés le 31/01

CLAMART (92)

26 logements
livrés le 08/12

SANNOIS (95)

106 logements
livrés le 26/12

SATISFAIRE NOS LOCATAIRES : UN OBJECTIF PRIORITAIRE DANS LA POLITIQUE DU MOULIN VERT

Avec près de deux tiers de ses salariés en relation directe avec les locataires, l'Immobilière du Moulin Vert met la qualité de service au cœur de son action quotidienne. Ecouter et comprendre les locataires sont deux priorités essentielles pour le bailleur social surtout en période de crise sanitaire.

La qualité de service constitue un enjeu stratégique de premier plan dans l'action de l'entreprise depuis bon nombre d'années mais aussi un impératif qui doit être suivi par tous les collaborateurs et ce, de manière homogène.

Une baisse de la satisfaction locataires

Pourtant depuis trois ans, nous constatons à travers les résultats des enquêtes annuelles de satisfaction [1] que les locataires du Moulin Vert expriment le besoin d'être plus et mieux écoutés.

Deux points majeurs en ressortent : l'entretien des parties communes des résidences doit être amélioré et les collaborateurs restent parfois difficiles à contacter. Ces deux difficultés identifiées ont été au centre de nos réflexions pour mener des actions d'amélioration dès 2020.

Des progrès déjà constatés

La communication avec les locataires a progressé pendant la crise sanitaire. Le bailleur a multiplié l'utilisation de ses différents moyens de communication

[1] Au niveau national et régional, la baisse de la satisfaction locataires est confirmée pour l'année 2020 de manière assez significative : cette baisse étant beaucoup moins prononcée à l'Immobilière du Moulin Vert.

Des engagements clairs

Au delà des différents projets d'amélioration menés par les équipes en interne, nous affichons des engagements clairs présents au sein de notre stratégie de qualité pour satisfaire nos locataires. Nous devons les respecter, tout comme nos prestataires.

- Ecoute des besoins des candidats pour la recherche de logement,
- Sécurité et confort à l'installation dans la maison ou l'appartement,
- Service de dépannage 24h/24 et 7jours/7 pour des problèmes techniques urgents,
- Respect des horaires et des dates de rendez-vous pour les interventions techniques assurées par des entreprises agréées,
- Respect des délais d'intervention,
- Visite-conseil avant le départ d'un locataire,
- Evaluation de la satisfaction par des enquêtes régulières,
- Toutes les entreprises-partenaires du bâtiment, chargées de l'entretien courant du patrimoine et de la maintenance ont signé une charte qui les engage sur des objectifs de qualité et d'amélioration.

(affichage, mailing, réseaux sociaux, site Internet et extranet locataires) pour échanger avec ses clients. Ces efforts seront poursuivis en 2021.

Concernant le volet propreté, de nouveaux process de constat liés à la qualité des prestations d'entretien des parties communes ont été réalisées en 2020. Des nouvelles grilles d'analyse plus conforme à la réalité du terrain ont été mises en place et un suivi plus qualitatif des prestataires accompagnant le bailleur a été opéré. Des premiers résultats positifs ont été observés sur les sites les plus problématiques dès la fin de l'année 2020.

Ces résultats devront être confirmés en 2021 pour garantir une qualité de service satisfaisante pour les locataires.

Un pilotage de la qualité revu en interne

En interne, nous n'avons pas relâché nos efforts sur la qualité de service à offrir aux locataires puisque depuis 2018, un Comité de Pilotage dédié à la qualité de service a été organisé en interne. Celui-ci regroupe les acteurs majeurs de l'entreprise en lien (direct ou indirect) avec la qualité de service. Il se réunit régulièrement pour répondre aux problématiques identifiées et suivre des indicateurs clés de gestion de la relation avec les locataires.

L'année 2020 a également été marquée par le choix de se tourner vers une nouvelle certification métiers qui répond à un souhait d'uniformisation des pratiques dans la gestion locative *(voir encadré)*.

En parallèle, une démarche de refonte du référentiel des procédures métiers a été lancée en interne. Cette large revue de process permettra d'offrir un nouveau cadre harmonieux de pratiques métiers qui permettront à terme d'offrir toujours de meilleures prestations de service aux clients.

Vers la certification Qualibail III

La certification Qualibail est actuellement la référence nationale de la qualité de service chez les bailleurs sociaux.

Révisé et simplifié en 2017, le référentiel se construit autour de six engagements majeurs envers les locataires sur des sujets essentiels tels que la propreté des logements et des parties communes, le suivi des sollicitations et des demandes des locataires, ou bien encore la communication sur les travaux dans les résidences.

Cette démarche lancée en 2020 au sein de l'Immobilière du Moulin Vert devrait aboutir en 2021 par des évolutions et une harmonisation des pratiques des collaborateurs et une demande de certification pour l'année 2022.

+ de 1 200,

locataires interrogés
en 2020 dans le cadre des différentes
enquêtes de satisfaction

+ de 9 500,

sollicitations techniques et/ou administratives
reçues et traitées chaque année par
les équipes de gestion locative et de proximité

CRÉATION D'UN PÔLE SOCIAL : MIEUX ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES EN SITUATION DE GRANDE DIFFICULTÉ

L'Immobilière du Moulin Vert apporte une grande vigilance à la prévention des impayés et a créé en 2019 un pôle social regroupant une spécialiste du pré-contentieux et une conseillère en économie sociale et familiale, afin de repérer les ménages en situation de fragilité et trouver des solutions d'aide au paiement du loyer et/ou à la résorption de la dette.

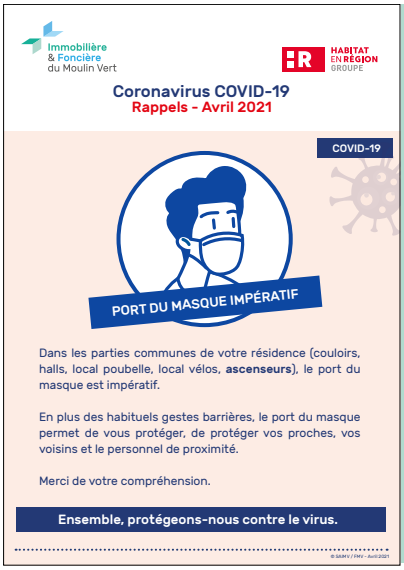
Le pôle social a été créé avec pour mission première le recouvrement des impayés de loyers en prenant en compte la situation des locataires.

La crise sanitaire a prouvé toute l'importance de cette double mission non seulement le soutien aux locataires en difficulté dans la recherche d'aides sociales souvent méconnues, par certains, mais aussi une écoute attentive dans le montage et le suivi de leur dossier.

Une évolution du fonctionnement nécessaire en interne

Cette création de service (bien que ces missions éxistaient déjà à l'Immobilière du Moulin Vert) fait suite à une évolution de l'organisation de la Direction Clients et plus particulièrement des missions des chargés de clientèle.

En effet, les chargés de clientèle étaient initiallement responsables de toute la chaîne locative (l'attribution, la gestion du



Une communication amplifiée en temps de crise sanitaire

Pour transmettre des informations aux locataires mais aussi pour les aider à rompre l'isolement, la communication du bailleur s'est considérablement accélérée pendant l'année 2020. Pendant le premier confinement, le site Internet a été consulté plus de 10 000 fois par mois soit plus du triple des connexions mensuelles habituelles.

Les autres moyens de communication ont été également fortement utilisés : affichage, réseaux sociaux (Twitter et LinkedIn) mais également l'extranet locataires ont permis aux locataires de s'informer et d'être en contact régulier avec les équipes.

bail, la sortie du logement) ainsi que le recouvrement amiable. L'environnement sociétal et réglementaire, la croissance de la société et le nombre exponentiel de locataires à gérer ont amené l'entreprise à évoluer.

Il nous a paru nécessaire de spécialiser les tâches du recouvrement amiable et ainsi de créer un pôle social.

Une équipe solidaire en interaction régulière avec les locataires et partenaires extérieurs

L'équipe compte à l'heure actuelle trois salariées au sein du pôle social : une responsable pré-contentieux, une conseillère en économie sociale familiale et une chargée de recouvrement amiable.

La responsable du précontentieux s'occupe des locataires dès le premier impayé et des solutions sont alors recherchées pour accompagner le client en difficulté.

Néanmoins, lorsque l'équipe a connaissance de difficultés, pouvant conduire le locataire dans une impasse, le dossier est transmis à la conseillère en économie sociale familiale. Sa mission est d'accompagner les locataires qui rencontrent des difficultés d'ordre social, administratif ou économique entraînant un risque d'impayé de loyer et/ou de charges.

Elle va à leur rencontre pour leur proposer un accompagnement social personnalisé en recherchant les différentes aides disponibles et débloquer des situations périlleuses.

En amont, elle est également en contact régulier avec les assistantes sociales extérieures à l'entreprise qui suivent quotidiennement certains locataires en difficulté.

Cette année elles ont pu compter sur l'aide d'une chargée de recouvrement en alternance qui accompagne les locataires au quotidien en cherchant des plans d'apurement de la dette personnalisés et adaptés à chaque situation.

L'importance du service en temps de confinement

La crise sanitaire a montré toute l'importance du pôle. Plusieurs locataires ont été touchés de plein fouet par la crise économique liée à la pandémie et l'accompagnement personnalisé a été d'autant plus nécessaire.

Au-delà de l'action du pôle social, toutes les équipes et principalement les salariés de proximité, sur les résidences, ont été vigilants aux situations d'isolement et bienveillants à l'égard des locataires pour palier d'éventuelles difficultés avec deux attitudes essentielles : l'écoute et le dialogue.

ALLER PLUS LOIN QUE LE RÔLE PREMIER DU BAILLEUR SOCIAL : PARTICIPER À L'ANIMATION ET LA VIE DES QUARTIERS

La majorité des bailleurs sociaux estiment désormais que la création, le maintien et l'entretien du lien social au sein des logements constituent une part prépondérante du cœur de leurs missions. Pour les bailleurs sociaux, tout l'intérêt est de parvenir à trouver un équilibre entre la mission sociale et la performance commerciale et opérationnelle des opérations.

C'est dans cet esprit, que nous avons renforcé notre rôle d'acteur de la cohésion sociale sur notre territoire depuis maintenant plusieurs années.

2020, année charnière

L'année 2020 a été marquée par une concrétisation de nombreuses actions dans la vie des quartiers où des rapprochements ont été pilotés avec des acteurs extérieurs pour développer une véritable politique sociale vers les locataires les plus fragiles, et ce malgré la crise sanitaire.

Plusieurs actions en collaboration avec les municipalités et/ou des associations de quartier ont ainsi pu être réalisées à Aubervilliers (93), à Vitry-sur-Seine (94), aux Clayes-sous-Bois (78), à Sannois (95) ou bien encore à Ballainvilliers (91).

A chaque fois deux dénominateurs communs : la création de lien social et le partage à travers des moments d'échanges.

Aller encore plus loin en 2021

D'ores et déjà, nous travaillons à de futurs partenariats à plus grande échelle pour mener des projets de facilitation d'accès à l'art ou bien encore d'aide a l'alphabétisation pour les plus démunis.

SANNOIS (95)

Accompagnement de **la Ville de Sannois** dans l'organisation d'animations à destination des enfants et des familles du quartier du Moulin.

Plus de 500 visites comptabilisées lors de deux week-ends d'animation.

LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)

Participation financière et matérielle pour la deuxième année consécutive à des animations de quartier pilotées par les équipes de l**a Ville des Clayes-sous-Bois** et des associations de quartier.

Ces animations visent à proposer des activités ludiques et sportives aux enfants durant l'été en plein coeur des résidences sociales de la Ville.

Projet soutenu (matériel, mise à disposition de l'espace, aide à la communication) à l'été 2020 de représentations artistiques proposées par une compagnie de théâtre locale (la compagnie De Lo De Là) au cœur de la résidence historique du Moulin Vert **à Vitry-sur-Seine**.

VITRY-SUR-SEINE (94)

ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)

Les différentes résidences **à Asnières-sur-Seine** et plus précisément dans le quartier des Courtilles, ont fait l'objet de nombreux tournages (films, clips vidéos, séries télévisées) en 2020.

Ces tournages ont été initiés par l'équipe municipale favorable à mettre en avant ce patrimoine spécifique et redynamiser ce quartier enclavé. Les subventions récoltées, dans le cadre de ces tournages, serviront en 2021 à financer des actions sociales locales.

LA SÉCURITÉ DES RÉSIDENCES : DES RÉFLEXIONS EN COURS POUR AMÉLIORER LES DISPOSITIFS EN PLACE SUR LE TERRITOIRE

Les questions de sécurité sont au cœur des enjeux de qualité de service chez les bailleurs sociaux. Pour les organismes HLM, il est crucial de pouvoir répondre aux questionnements que posent les problèmes de sécurité et de tranquillité, notamment sur les sites les plus exposés où se cumulent souvent des difficultés (squats des halls, des caves, incivilités répétées, présence de deal, voitures ventouses ou épaves, dégradations, rackets…).

Sur certains sites, il est particulièrement difficile pour le bailleur et ses équipes d'assurer une qualité de service satisfaisante aux locataires et les moyens disponibles pour contrer ces situations ne sont souvent pas suffisants.

Un axe majeur de la qualité de service

La lutte contre l'insécurité et les incivilités répétées fait désormais partie intégrante des politiques de qualité de service. Toutefois, elle ne peut se mener seule et toute politique sécuritaire réussie est basée sur une collaboration active et permanente entre tous les acteurs impliqués dans cette problématique.

Les acteurs en interne

La Direction Clients et principalement le service proximité (les gardiens en l'occurrence et leurs managers), en contact permanent avec les locataires sont les premiers témoins d'actes d'incivilités. Ils doivent être protégés pour ne pas recevoir de représailles.

Ils sont aidés dans leurs tâches par deux responsables territoriaux qui sont les interlocuteurs privilégiés des Villes dans lesquelles le bailleur est implanté.

Enfin, les responsables contentieux, en relation directe avec les équipes de

La médiation comme solution

Les résidences situées à Aubervilliers (93) ont souffert de nombreux regroupements de jeunes à l'attitude menaçante, des occupations et dégradations de parties communes créant un sentiment d'insécurité.

En réponse, depuis 2017, l'Immobilière du Moulin Vert a fait appel à un dispositif de médiation sociale local (Aubermédiation). Lors de leurs rondes et maraudes (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.

Les résultats ont été positifs en 2020. Les médiateurs régulent les comportements perturbant le bien vivre ensemble avec la collaboration des équipes de l'Immobilière du Moulin Vert.

proximité sont là pour offrir des solutions judiciaires lorsques des actes d'incivilités sont répétés.

Des échanges réguliers avec les pouvoirs publics

Les Villes restent l'échelon de la proximité et le Maire demeure, avec l'Etat, la seule autorité de police générale. Les organismes Hlm ont par conséquent des relations structurelles avec les collectivités. Néanmoins, si l'on ne prend que le critère du partenariat avec les polices municipales, on constate que très peu d'entre elles sont déployées dans les quartiers d'habitat social.

C'est pourquoi il existe un enjeu important autour du renforcement des liens avec les services prévention-sécurité des Villes du territoire. Les Villes sont amenées à piloter une gestion urbaine de proximité et travailler avec de nombreux acteurs locaux. Elles coordonnent l'ensemble des actions réalisées pour améliorer la vie quotidienne des habitants dans leur quartier, ainsi que la relation entre les habitants et les acteurs publics.

Avec les forces de police

D'une manière générale, les coopérations opérationnelles entre les organismes Hlm et les institutions publiques de sécurité ont beaucoup progressé au cours des dernières années de manière générale grâce à la mise en place progressive d'un cadre légal et réglementaire organisant une présence préventive de police via les autorisations permanentes et ponctuelles d'accès aux parties communes.

Les échanges sont désormais facilités au travers des nombreux dispositifs partenariaux et surtout des intérêts réciproques d'avoir une coopération efficiente : côté bailleur, besoin des interventions de la police et de la présence préventive de patrouilles ; côté police, besoin d'informations pour la conduite des enquêtes judiciaires, besoin d'accéder aux immeubles ou aux images de télésurveillance.

Un panel de solutions

En dehors des actions communes avec les partenaires extérieurs (patrouilles de police, procédures contentieuses), le bailleur peut recourrir à plusieurs solutions préventives ou curatives selon la gravité des actes.

En 2020, des dispositions de médiations sociales ont été mis en place sur certaines villes *(voir encadré)*.

L'appel à une société de gardiennage de sites et de résidences a été parfois nécessaire lors d'incivilités répétées.

Enfin, le déploiement massif de système de vidéo-surveillance a été freiné pour ne pas mettre en difficulté les salariés de proximité présents sur les résidences. Toutefois cette réflexion reprendra en 2021.

2021 sera d'ailleurs une nouvelle année majeure sur cette thématique, puisqu'un Comité de Pilotage de la Sécurité sera instauré à l'Immobilière du Moulin Vert pour évaluer toutes les actions mises en place et garantir encore plus, la tranquillité et la sécurité sur les résidences.

Des démarches inter-bailleurs

Les bailleurs peuvent aussi se réunir pour présenter un front commun aux collectivités pour être encore plus écoutées.

Ces regroupements permettent de dépasser la simple échelle patrimoniale pour appréhender, à une échelle localisée, des problèmes de sécurité caractérisés par les transferts de délinquance d'un lieu à un autre.

Sur le territoire de l'Immobilière du Moulin Vert, ces démarches existent à Asnières-sur-Seine (92) ou bien encore Sannois (95).

PLEIN CAP SUR LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL : UNE RÉPONSE ADAPTÉE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Aujourd'hui, les seniors représentent une classe d'âge importante et grandissante dans la société. Les difficultés liées à la solitude et les risques grandissant d'isolement, accentués par les différents épisodes de confinement liés à la crise sanitaire de la Covid-19, font que l'hébergement traditionnel ne répond plus forcément aux besoins de cette tranche de la population. L'habitat social doit aujourd'hui relever le défi de la gestion locative de ce public spécifique ainsi que des personnes en situation de perte d'autonomie.

Nous nous sommes dans le montage de projets intergénérationnels depuis 2015 : une résidence (mais demain trois) répond à cette volonté et ce souhait d'offrir un nouveau type de produit adapté aux besoins de la population.

Un premier exemple réussi à Ballainvilliers (91)

Le premier retour d'expérience est positif à Ballainvilliers, où nous avons livré notre premier projet intergénérationnel en 2015.

Cette résidence comprend 88 logements adaptés, essentiellement en T2 et en T3, et des espaces communs qui répondent au souhait du bailleur de créer du lien social et rompre l'isolement.

Les animations proposées régulièrement (activités culturelles, soirées à thème, jeux, temps de convivialité, projections de films, fêtes annuelles, etc.) sont possibles grâce au travail quotidien des salariés de proximité et de la société, les Maisons de Marianne (spécialisée dans la gestion et l'animation de structures dédiées aux personnes âgées), qui nous accompagne dans cette tâche.

BALLAINVILLIERS (91)

La crise sanitaire a stoppé les animations réalisées dans la résidence. Toutefois, un véritable élan solidaire s'est créé pendant les différents confinements pour conserver un lien régulier avec tous les locataires.

Demain, Croissy-sur-Seine (78)

A la fin du deuxième trimestre 2021, un nouveau projet de 40 logements sera livré à Croissy-sur-Seine. Ce tout nouveau programme, situé en cœur de ville à proximité des commerces et en bordure d'un parc communal, permettra d'accueillir des familles, des couples, des jeunes actifs et une large place aux seniors sera faite.

Tout comme à Ballainvilliers, une salle commune spécialement adaptée permettra l'organisation d'activités et de rencontres, pour encourager les échanges entre locataires. Le projet social et les animations seront co-pilotées avec les équipes de la Ville de Croissy-sur-Seine et prochainement, un animateur dédié sera spécialement recruté pour cette mission.

Une vaste opération à Marly-le-Roi (78)

L'Immobilière du Moulin Vert a été retenue pour une vaste opération comportant 60 logements collectifs intergénérationnels, un pôle médical, une micro-crèche et une trentaine de parcelles de jardins familiaux. Le programme compte plusieurs lieux de rencontre invitant au partage : au cœur du projet en rez-de-chaussée, une salle polyvalente, lieu créateur de lien social et instrument de lutte contre l'isolement des personnes âgées ; à l'avant de la résidence, un espace vert, point de croisement accessible aux habitants de la résidence ainsi qu'aux usagers de la crèche et du pôle médical favorisant ainsi les échanges.

Enfin, les jardins familiaux cultivés et animés à l'avenir par les habitants eux-mêmes, seront des lieux de vie ouverts sur le quartier.

Cette opération sortira de terre courant 2022.

D'autres projets sont en cours de réflexion et d'élaboration par notre Direction du Développement.

CROISSY-SUR-SEINE (78)

MARLY-LE-ROI (78)

ACCOMPAGNER LA MUTATION DES QUARTIERS POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE NOS LOCATAIRES

Les projets de renouvellement urbain pilotés depuis plusieurs années par l'équipe de la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage font partie intégrante d'une politique globale menée par l'Immobilière du Moulin Vert et ayant pour enjeu la requalification de quartiers composés majoritairement d'habitat social avec pour double objectif l'amélioration de la qualité de vie des locataires et usagers du quartier ainsi que l'ouverture de ces quartiers enclavés sur les cœurs de ville.

Cet engagement se traduit par les deux projets majeurs menés à Rueil-Malmaison (92) et à Asnières-sur-Seine (92).

La métamorphose de la résidence Charles Gounod à Rueil-Malmaison

Cet ensemble immobilier, situé à proximité de la gare RER de Rueil-Malmaison, verra s'accomplir d'ici la fin d'année 2021, la rénovation des bâtiments actuels visant à améliorer la performance thermique, la sécurité et qualité d'usage.

Au niveau architectural, la transformation de l'ensemble des façades ainsi que la réalisation de trois bâtiments neufs, dont deux en bordure du quartier suite à une démolition partielle de quatre immeubles, permettra de créer une nouvelle et unique trame d'architecture pour l'ensemble des projets tout en influant une nouvelle mixité au quartier dans le cadre de résidences à taille humaine.

Pour ce faire, nous avons cédé une charge foncière au promoteur Cogedim. Son programme prévoit la construction de 118 logements neufs en accession à la propriété. Ces logements seront livrés en parallèle de la fin de la réhabilitation.

Ces travaux de construction ont été permis par la démolition d'une partie des bâtiments de l'Immobilière du Moulin Vert entre 2019 et 2020 afin que les logements neufs puissent s'intégrer harmonieusement au patrimoine existant.

Côté travaux sur les bâtiments actuels, l'année 2020 a été marquée par la poursuite des opérations de réhabilitation et de résidentialisation dans le bâtiment dit « Grand Collectif » (rénovation des

RUEIL-MALMAISON (92)

ascenseurs et des cages d'escalier, transformation et extension des halls, rénovation complète de la chaufferie, travaux dans les logements – ventilation et menuiseries extérieures notamment), ainsi que sur l'ensemble des bâtiments dit « Petits Collectifs » (isolation et ravalement des façades, réfection des halls, réaménagements complets des espaces extérieurs et des aires de stationnement).

Ce projet contribuera à terme à créer une véritable mixité dans un quartier historiquement d'habitat social.

Asnières-sur-Seine : la restructuration urbaine d'un quartier unique

À la fin 2009, l'Immobilière du Moulin Vert a procédé à l'achat, auprès du groupe immobilier ICADE, de 603 logements faisant partie de l'ensemble immobilier des Courtilles, à Asnières-sur-Seine.

L'enjeu majeur de cette opération réside dans le désenclavement du quartier, situé à l'arrière du pôle sportif des Courtilles et difficilement accessible depuis les grands axes.

Dès le départ, la volonté de la Ville, actée avec l'Immobilière du Moulin Vert, a été d'engager une réflexion urbaine pour restructurer l'ensemble du quartier et l'ouvrir sur la ville. Cette réflexion s'inscrit dans la foulée du projet de rénovation urbaine engagé depuis plusieurs années sur la partie des Hauts d'Asnières.

Pour envisager cette transformation, il a été décidé en 2017 de démolir l'immeuble situé 2-3-4 place le Vau afin de réaliser une ouverture vers les axes principaux desservant le secteur et recomposer l'offre de logements en créant une nouvelle offre et donc une nouvelle mixité. De ces réflexions ont abouti un protocole de préfiguration afin de faire entrer ce quartier (ainsi que certains ensembles situés à Gennevilliers) dans une ambitieuse opération du Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain.

ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)

L'année 2020 a été marquée par la fin des relogements des locataires de l'immeuble situé place le Vau ainsi que par la validation en comité d'engagement du projet NPNRU. Diverses aides ont été proposées aux familles : les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, le transfert de lignes téléphoniques, d'Internet, ou encore les frais inhérents aux déménagements ont été pris en charge par le bailleur. Enfin, une aide plus spécifique a été apportée aux personnes isolées, âgées ou handicapées pour le déménagement et la réinstallation dans de nouveaux logements.

Ces travaux s'intègrent donc maintenant pleinement dans le cadre du projet NPNRU dont le périmètre ainsi que les orientations programmatiques sont en cours de validation définitive par les services de l'Etat, la Ville d'Asnières-sur-Seine et l'ANRU.

Concernant la démolition de la barre Le Vau, l'appel d'offres a été publié mi-mai 2020 pour la démolition du bâtiment de 72 logements. La désignation des entreprises a été faite courant de l'été 2020 pour une durée prévisionnelle de chantier d'environ 7 mois et une démolition effective entre février et mars 2021.

Une deuxième phase de démolition est prévue en 2022 pour l'ensemble des anciens commerces situés sur la place le Vau.

UNE POLITIQUE DYNAMIQUE DE RÉHABILITATION DU PATRIMOINE POUR SE DOTER DE RÉSIDENCES ENTRETENUES ET RÉNOVÉES

Le premier service proposé aux clients du bailleur social est la qualité de son patrimoine. Cette mission, l'Immobilière du Moulin Vert l'assure chaque jour dans la gestion, l'entretien et la réhabilitation de son patrimoine. L'année 2020 est marquée par une accélération de cette politique de rénovation lancée à grande échelle.

L'état des lieux patrimonial de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert montre un parc en très bon état. Par une politique active menée ces dernières années, notre patrimoine est majoritairement réhabilité.

L'achèvement de la réhabilitation thermique

Des investissements considérables ont été réalisés sur nos résidences entre 2015 et 2020 et nous permettent aujourd'hui d'avoir un patrimoine dont la performance thermique induira des économies de charges de chauffage (principalement) pour les habitants.

Ces bons résultats sont permis par des travaux de remplacements de chaudières, des réfections de toitures, des travaux sur le réseau de chauffage ou bien encore des travaux d'isolation par l'extérieur par exemple.

En se projetant en 2023, la réhabilitation thermique de l'intégralité de notre patrimoine sera effective et plus de 90% des résidences du Moulin Vert seront en étiquette A, B ou C.

Un patrimoine de qualité à entretenir régulièrement

Toutefois, il convient de faire progresser le patrimoine et de s'intéresser aussi aux parties communes et aux attentes de nos

SANNOIS (95)

clients pour ce qui concerne l'intérieur de leur logement.

Parallèlement, nous devons trouver d'autres leviers pour que notre plan patrimoine soit ambitieux.

L'utilisation de l'abattement de la TFPB

Les dégrèvements de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) peut permettre de lancer des travaux de réhabilitation sur le territoire sur deux volets : l'amélioration de l'efficacité énergétique et les travaux d'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

En 2020, un plan pluriannuel de travaux a été proposé pouvant être réalisés grâce à ces fonds.

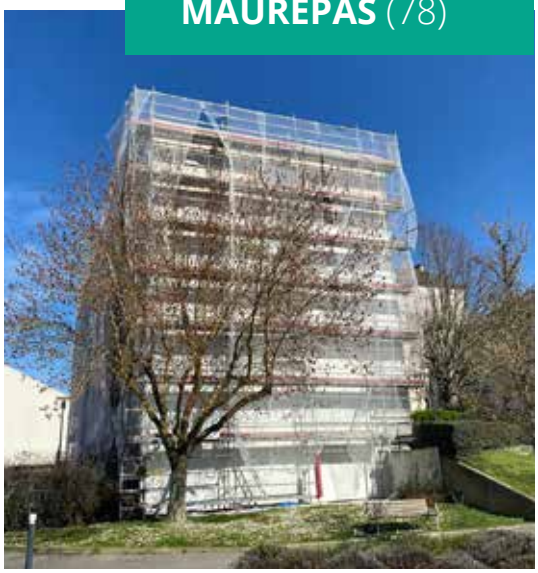
Pour l'année 2021, 12 résidences soit 831 logements et 76 halls seront rénovés grâce à ce dispositif. Sur ces 76 halls, 58 seront équipés d'un système de visiophonie.

Ces travaux d'un montant de 931 700 € seront pilotés en interne par la Direction Clients et plus particulièrement par le service patrimoine.

931

logements seront réhabilités en 2021 grâce au dégrèvement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties)

MAUREPAS (78)



PARIS DAVIEL (75)

LA VENTE ET LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES : DES LEVIERS IMPORTANTS POUR LA CROISSANCE DE L'ENTREPRISE

La vente de logements est devenue une compétence essentielle du bailleur social tout comme la location de logements intermédiaires depuis la création de la Foncière du Moulin Vert. Ces deux activités récentes dans l'entreprise permettent aujourd'hui de se projeter vers l'avenir et offrent de nouvelles opportunités de développement.

La Foncière du Moulin Vert, un outil adéquat pour répondre aux besoins des franciliens

L'immobilière du Moulin Vert a relevé le défi de La création d'une filiale FHIS (Foncière d'Habitat Intermédiaire Social) en 2015 pour répondre aux besoins d'un territoire en pénurie de logement à loyer intermédiaire et faire face aux difficultés de financement du logement social.

À ce jour, la Foncière du Moulin Vert compte 877 logements répartis en Île-de-France.

Le Logement locatif intermédiaire

Le logement locatif intermédiaire (LLI) satisfait aux attentes des franciliens en leur proposant, sous conditions de ressources, des loyers à mi-chemin entre le social et le privé.

L'offre de logement locatif intermédiaire, avec des loyers inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché, apporte une réponse durable à un public qui dispose de revenus moyens et qui cherche à s'implanter dans des zones denses en périphérie, à proximité des transports et de leur lieu de travail.

Nouvel composante de la mixité sociale , le logement locatif à loyer intermédiaire contribue à équilibrer socialement la ville de demain.

Pensé pour s'adresser à des ménages

BEAUCHAMP (95)

ayant des difficultés à se loger dans le parc privé, il permet aussi à ces mêmes ménages d'accéder à la propriété.

Le modèle économique repose ainsi sur des ventes qui s'échelonnent entre la onzième et la vingtième année.

La Foncière du Moulin Vert devient ainsi un véritable levier de croissance pour l'Immobilière du Moulin Vert, une alternative qui élargit ses domaines d'intervention et assure son développement futur.

100

logements locatifs intermédiaires livrés par l'Immobilière du Moulin Vert en 2020 : 72 à Bois d'Arcy (78) et 28 à Trappes (78).

165

logements locatifs intermédiaires livrés par la Foncière du Moulin Vert en 2020 : 27 au Perreux-sur-Marne (94), 37 à Sannois (95), 57 à Beauchamp (95), 26 à Clamart (92) et 18 à Villejuif (94)?

Trappes (78)

Il est à noter qu'en 2020, l'Immobilière du Moulin Vert a livré une nouvelle opération dans les Yvelines de 28 logements intermédiaires à Trappes. Cette livraison représente une volonté de développer une offre nouvelle de mixité sociale sur cette commune.

Cette opération représente un nouveau challenge pour les équipes de gestion locative en charge de la commercialisation du programme.

Une année 2020 au défi de la commercialisation

L'année 2020 a été marquée par la livraison de nombreux programmes et par conséquent par la commercialisation de nombreux logements.

Les logements locatifs intermédiaires ont été mis à l'honneur avec la livraison de 72 logements à Bois d'Arcy (78), 37 logements à Sannois (95) et 27 logements au Perreux-sur-Marne (94) dans un très court laps de temps au premier trimestre de l'année. Ces logements ont été rapidement commercialisés et cette réussite est à mettre à l'actif de l'équipe du service de la gestion locative. Celle-ci a été aidée par un commercialisateur extérieur.

Les différentes offres de logement locatif intermédiaire sont publiées sur le site du bailleur et sur celui du commercialisatieur mais peuvent également être retrouvées sur des sites spécialisés dans l'immobilier tels que seloger.com ou bien encore meilleursagents.com.

Ancrer la vente dans l'ADN de l'entreprise

La vente a toujours été une compétence de tout organisme HLM pour offrir un parcours résidentiel aux locataires et créer ainsi une mixité sociale en permettant à des locataires et des accédants de vivre ensemble le plus souvent harmonieusement.

Des contraintes financières nouvelles imposées aux organismes bailleurs (RLS, CGLS) ont rendu la vente des logements aux occupants indispensable en tant que source de financement pour continuer à construire et réhabiliter le parc de la société.

La loi ELAN permet aux bailleurs sociaux de fixer librement le prix de vente et les accédants bénéficient, dans leur contrat, d'une clause de rachat leur permettant de revendre le logement au bailleur en cas de difficulté.

Souhaitant favoriser le parcours résidentiel, les locataires qui souhaitent acheter leur logement, bénéficient d'une décote du prix de vente de 15%.

Les logements vacants ne sont pas proposés à des investisseurs privés.

Un accompagnement dédié

Pour accompagner les locataires désirant accéder à la propriété, une mission d'accompagnement et de pilotage des ventes a été confié suite à un appel d'offres à une société spécialisée.

Cette société a une communication de proximité avec les locataires et met à leur disposition un conseiller particulier pour répondre à toutes leurs questions juridiques et/ou financières.

Elle accompagne le responsable des ventes en interne de l'entreprise.

68

Ventes ont été réalisées en 2020 soit :
58 ventes pour des logements
de la Foncière du Moulin Vert
et 10 logements de
l'Immobilière du Moulin Vert.

COLOMBES (92)

Prix de l'Académie : un succès pour Vis mon job

Le projet Vis mon Job visant à favoriser les échanges de métiers dans l'entreprise mené à la fin de l'année 2019 a été plébiscité dans le cadre des Prix de l'Académie du Groupe Habitat en Région : deux trophées ont été remportés en 2020 dont le coup de cœur des salariés des entreprises du Groupe dans la catégorie collaborateurs.

Comme pour sa première édition en 2018, les Prix de l'Académie ont mis en avant des initiatives et des projets proposés par les entreprises du Groupe Habitat en Région.

Entre 2019 et 2020, ce concours inter-entreprises était placé sous le signe de l'intelligence collective, à la fois au sein des sociétés, dans leurs relations avec leurs parties prenantes et dans le cadre de démarches de coopération entre plusieurs sociétés du Groupe.

Quatre catégories proposées

Pour cette édition, ce ne sont pas moins de 57 équipes qui ont pu proposer un projet dans des catégories en lien avec les locataires, les territoires ou bien encore les salariés.

Après une première sélection sur dossier, les équipes ont pu se confronter à un jury de professionnels mais aussi, une nouveauté cette année, aux votes des collaborateurs des entreprises. Ainsi, tout au long du mois de novembre 2020, les 3 200 collaborateurs d'Habitat en Région ont été invités à élire leurs coups de cœur.

Particularité pour cette édition 2020 du fait du contexte sanitaire, les coachings, les présentations devant le jury et la cérémonie des lauréats se sont déroulés à distance.

Vis mon job

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 en 2019. Les retours ont été positifs et c'est dans cette dynamique que nous avons souhaité mettre en avant cette expérience aux Prix de l'Académie.

Et c'est une véritable réussite puisque le succès a été au rendez-vous avec deux récompenses récoltées lors de cette édition des Prix de l'Académie : le troisième prix de la catégorie « collaborateurs » mais surtout le prix coup de cœur des collaborateurs des entreprises du Groupe.

Un succès qui nous invite à reconduire cette expérience dans les prochains mois.

Bilan simplifié

ACTIF EN K€

Immobilière du Moulin Vert

	2016	2017	2018	2019	2020
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**3 159**	**3 021**	**2 206**	**2 045**	**1 935**
Baux	4 550	4 550	3 722	3 724	3 724
Divers	1 176	1 180	1 186	1 212	1 301
Amortissements et dépréciations	-2 567	-2 709	-2 702	-2 891	-3 090
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**707 386**	**793 657**	**817 088**	**855 711**	**883 502**
Terrains	129 190	152 269	166 045	175 537	185 605
Constructions et autres immobilisations corporelles	577 755	666 505	717 718	752 325	790 086
Amortissements et dépréciations	-117 411	-130 436	-141 663	-157 187	-176 540
Immobilisations corporelles en cours	117 852	105 319	74 988	85 036	84 351
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**19 339**	**19 339**	**19 554**	**20 067**	**18 692**
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**729 884**	**816 017**	**838 848**	**877 823**	**904 129**
STOCKS ET ENCOURS	**12**	**22**	**88**	**183**	**230**
CRÉANCES	**21 268**	**29 392**	**31 361**	**30 459**	**32 229**
Locataires	4 399	4 581	6 260	6 098	6 246
Subventions à recevoir	12 961	11 682	11 874	16 099	17 168
Créances diverses	3 908	13 129	13 227	8 262	8 815
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
DISPONIBILITÉS	**4 352**	**23 543**	**17 902**	**19 223**	**25 634**
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	**91**	**260**	**276**	**368**	**516**
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**25 723**	**53 217**	**49 627**	**50 233**	**58 609**
Charges à répartir	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIF	**755 607**	**869 234**	**888 475**	**928 056**	**962 738**

Bilan simplifié

PASSIF EN K€

Immobilière du Moulin Vert

	2016	2017	2018	2019	2020
CAPITAL ET RÉSERVES	**142 199**	**147 887**	**155 180**	**158 123**	**161 771**
Capital	145	145	145	145	145
Ecarts de réévaluation	515	515	515	515	515
Réserves	133 329	141 535	147 223	154 517	157 460
Report à nouveau	762	0	0	-399	0
Résultat de l'exercice	7 448	5 692	7 297	3 345	3 651
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	**93 228**	**90 045**	**84 139**	**82 388**	**81 045**
Montant brut	126 134	126 036	121 295	122 235	123 618
Inscription au résultat	-32 906	-35 991	-37 156	-39 847	-42 573
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	**31**	**24**	**18**	**11**	**7**
CAPITAUX PROPRES	**235 458**	**237 956**	**239 337**	**240 522**	**242 823**
PROVISIONS	**794**	**734**	**1 959**	**3 133**	**3 480**
Provisions pour gros entretien	430	370	637	1 304	1 645
Autres provisions	364	364	1 322	1 829	1 835
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**794**	**734**	**1 959**	**3 133**	**3 480**
DETTES FINANCIÈRES	**504 367**	**618 545**	**634 854**	**676 574**	**707 886**
Participation des employeurs à l'effort de construction	26 696	26 696	29 311	36 930	38 119
Emprunts auprès des établissements de crédit	469 665	573 154	587 260	616 183	648 127
Dépôts et cautionnement reçus	3 018	3 157	3 309	3 554	3 631
Emprunts et dettes financières diverses	3 512	13 617	12 891	17 965	15 891
Clients créditeurs	1 476	1 921	2 083	1 942	2 118
DETTES D'EXPLOITATION	**7 797**	**9 060**	**8 664**	**5 330**	**5 884**
Fournisseurs	3 077	2 729	3 433	2 839	3 020
Dettes fiscales, sociales et autres	4 720	6 331	5 231	2 491	2 864
DETTES DIVERSES	**7 191**	**2 939**	**3 661**	**2 497**	**2 665**
Fournisseurs d'immobilisation	4 513	2 437	1 636	393	694
Autres	2 678	502	2 025	2 104	1 971
DETTES	**519 355**	**630 544**	**647 179**	**684 401**	**716 435**
TOTAL PASSIF	**755 607**	**869 234**	**888 475**	**928 056**	**962 738**

Soldes intermédiaires de gestion EN K€

Immobilière du Moulin Vert

	2016	2017	2018	2019	2020
MARGE SUR ACCESSION	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
+ Loyers	40 285	41 033	43 678	45 774	47 903
+ Plus-values sur ventes HLM		117	1 465	2 446	1 947
+ Subventions virées au résultat	5 837	3 466	8 585	6 606	3 206
+ Reprise sur provision spéciale de réévaluation	6	7	6	6	5
- Charges récupérables non récupérées	-269	-353	-449	-309	-278
- Dotations aux amortissements	-14 215	-14 712	-17 953	-18 451	-19 791
- Intérêts locatifs (nets)	-6 927	-6 667	-8 523	-9 051	-8 703
MARGE LOCATIVE	**24 717**	**22 891**	**26 809**	**27 021**	**24 289**
+ Prestations et produits des activités annexes	84	1 734	2 012	1 302	1 329
+ Production immobilisée (coûts internes)	61	1 038	346	725	830
PRODUCTIONS DIVERSES	**145**	**2 772**	**2 358**	**2 027**	**2 159**
MARGE BRUTE TOTALE	**24 862**	**25 663**	**29 167**	**29 048**	**26 448**
- Entretien courant	-2 254	-2 735	-2 454	-2 451	-2 704
- Gros entretien locatif	-2 750	-2 588	-2 560	-2 803	-2 161
- Taxes foncières	-2 418	-2 438	-2 722	-3 038	-3 096
- Autres (achats, services, redevances...)	-4 774	-6 140	-6 297	-7 151	-6 881
CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	**-12 196**	**-13 901**	**-14 033**	**-15 443**	**-14 842**
VALEUR AJOUTÉE	**12 666**	**11 762**	**15 134**	**13 605**	**11 606**
FRAIS DE PERSONNEL (Y COMPRIS PARTICIPATION)	**-5 531**	**-6 405**	**-6 594**	**-7 015**	**-7 320**
EXCÉDENT BRUT EXPLOITATION	**7 135**	**5 357**	**8 540**	**6 590**	**4 286**
+ Produits courants divers	569	820	194	280	1 347
- Charges courantes diverses	0	0	0	0	0
- Pertes sur créances irrécouvrables	-219	-324	-459	-530	-537
- Dotations nettes de reprise	-959	-1 278	-1 638	-2 013	-1 247
CHARGES ET PRODUITS DIVERS	**-609**	**-782**	**-1 903**	**-2 263**	**-437**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**6 526**	**4 575**	**6 637**	**4 327**	**3 849**
+ Produits financiers	103	125	241	1 589	384
- Charges financières	-498	-427	-445	-427	-681
RÉSULTAT FINANCIER	**-395**	**-302**	**-204**	**1 162**	**-297**
RÉSULTAT COURANT	**6 131**	**4 273**	**6 433**	**5 489**	**3 552**
+ Produits exceptionnels d'autofinancement	645	1 156	3 641	1 694	2 191
- Charges exceptionnelles d'autofinancement	-661	-959	-2 607	-892	-1 442
+ Produits de cessions d'actifs	1 980	4 955	17 197	10 447	1 444
- Valeur nette comptable des actifs sortis	-648	-3 605	-16 656	-12 912	-1 821
- Dotations nettes de reprise	0	0	0	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**1 316**	**1 547**	**1 575**	**-1 663**	**372**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (AVANT IS)	**7 447**	**5 820**	**8 008**	**3 826**	**3 924**
- Impôts sur les sociétés	0	-126	-712	-481	-273
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**7 447**	**5 694**	**7 296**	**3 345**	**3 651**

Autofinancement

EN K€

Immobilière du Moulin Vert

	2016	2017	2018	2019	2020
Produits des activités	50 859	53 164	57 149	59 026	61 412
- Récupération des charges locatives	-10 490	-10 398	-11 459	-11 950	-12 179
Produits financiers	64	125	241	1 589	384
DÉNOMINATEUR RATIO (1)	**40 433**	**42 891**	**45 931**	**48 665**	**49 617**
Marge sur accession	-	-	-	-	-
LOYERS	**40 285**	**41 033**	**43 678**	**45 774**	**47 903**
Annuités d'emprunts	-17 191	-18 585	-21 970	-22 820	-25 026
Ecart sur charges récupérables	-269	-353	-449	-309	-278
Productions diverses	145	2 772	2 358	2 028	2 251
MARGE BRUTE TOTALE CORRIGÉE	**22 970**	**24 867**	**23 617**	**24 673**	**24 850**
Maintenance Locative (GE/GR/EC)	-5 005	-5 323	-5 014	-5 253	-4 865
Impôts et taxes	-2 646	-2 699	-2 973	-3 308	-3 373
Autres consommations et charges externes	-4 546	-5 882	-6 046	-6 882	-6 605
Charges de personnel	-5 531	-6 531	-6 594	-7 015	-7 320
EBE CORRIGÉ	**5 242**	**4 432**	**2 990**	**2 215**	**2 687**
Autres produits et charges d'exploitation	349	496	-265	-250	718
Produits financiers	-395	64	-205	1 162	-297
AUTOFINANCEMENT COURANT	**5 196**	**4 992**	**2 520**	**3 127**	**3 108**
Solde Exceptionnel et IS	-15	198	1 012	321	477
AUTOFINANCEMENT NET HLM (2)	**5 181**	**5 190**	**3 532**	**3 448**	**3 585**
RATIO (2) / (1)	**12,8%**	**12,1%**	**7,7%**	**7,1%**	**7,2%**
Seuil d'alerte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MOYENNE SUR 3 ANS	**-**	**12,8%**	**10,9%**	**9,0%**	**7,3%**
Seuil d'alerte	-	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Bilan simplifié

ACTIF EN K€

Foncière du Moulin Vert

	2017	2018	2019	2020
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	16	11	7	4
Baux	0	0	0	0
Divers	18	18	18	20
Amortissements et dépréciations	-2	-7	-11	-16
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	117 070	121 886	125 795	128 620
Terrains	28 981	29 401	26 433	34 535
Constructions et autres immobilisations corporelles	96 509	93 703	87 846	112 402
Amortissements et dépréciations	-15 437	-17 604	-18 420	-18 756
Immobilisations corporelles en cours	7 017	16 386	29 936	439
IMMOBILISATIONS FINANCIERÈS	0	0	162	207
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	117 086	121 897	125 964	128 831
STOCKS ET ENCOURS	0	0	122	164
CRÉANCES	694	979	786	1 391
Locataires	598	590	705	715
Créances diverses	96	389	81	676
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	-	-	0	0
DISPONIBILITÉS	594	9 657	6 078	2 005
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	-	-	0	0
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 288	10 636	6 986	3 560
Charges à répartir	0	0	0	0
TOTAL ACTIF	118 374	132 533	132 950	132 391

Bilan simplifié

PASSIF EN K€

Foncière du Moulin Vert

	2017	2018	2019	2020
CAPITAL ET RÉSERVES	**17 521**	**17 549**	**18 377**	**22 982**
Capital	16 274	16 274	16 274	16 274
Ecarts de réévaluation	0	0	0	0
Réserves	1 519	1 247	1 275	2 104
Report à nouveau	0	0	-1	0
Résultat de l'exercice	-272	28	829	4 604
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	**0**	**0**	**0**	**0**
Montant brut	0	0	0	0
Inscription au résultat	0	0	0	0
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	**0**	**0**	**0**	**0**
CAPITAUX PROPRES	**17 521**	**17 549**	**18 377**	**22 982**
PROVISIONS	**0**	**33**	**462**	**586**
Provisions pour gros entretien	0	0	360	485
Autres provisions	0	33	102	101
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**0**	**33**	**462**	**586**
DETTES FINANCIÈRES	**93 316**	**107 759**	**104 100**	**102 275**
Participation des employeurs à l'effort de construction	158	121	84	46
Emprunts auprès des établissements de crédit	68 678	88 775	93 788	92 391
Dépôts et cautionnement reçus	584	518	513	535
Emprunts et dettes financières diverses	23 733	18 151	9 377	8 990
Autres	163	194	338	313
DETTES D'EXPLOITATION	**1 370**	**1 957**	**1 523**	**337**
Fournisseurs	1 335	1 831	1 497	269
Dettes fiscales, sociales et autres	35	126	26	68
DETTES DIVERSES	**6 167**	**5 235**	**8 488**	**6 211**
Fournisseurs d'immobilisation	1 108	1	3 275	0
Autres	5 059	5 234	5 213	6 211
DETTES	**100 853**	**114 951**	**114 111**	**108 823**
TOTAL PASSIF	**118 374**	**132 533**	**132 950**	**132 391**

Soldes intermédiaires de gestion EN K€

Foncière du Moulin Vert

	2019	2020
MARGE SUR ACCESSION	**0**	**0**
+ Loyers	5 392	5 402
+ Reprise sur provision spéciale de réévaluation	0	0
- Charges récupérables non récupérées	-149	-168
- Dotations aux amortissements	-2 188	-2 243
- Intérêts locatifs (nets)	-1 350	-1 293
MARGE LOCATIVE	**1 705**	**1 708**
+ Prestations et produits des activités annexes	20	11
+ Production immobilisée (coûts internes)	19	208
PRODUCTIONS DIVERSES	**39**	**219**
MARGE BRUTE TOTALE	**1 744**	**1 927**
- Entretien courant	-284	-338
- Gros entretien locatif	-542	-172
- Taxes Foncières	-739	-722
- Autres (achats, services, redevances...)	-2 223	-2 414
CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	**-3 788**	**-3 646**
VALEUR AJOUTÉE	**-2 044**	**-1 719**
FRAIS DE PERSONNEL (Y COMPRIS PARTICIPATION)	**- 81**	**- 34**
EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	**-2 125**	**-1 753**
+ Produits courants divers	25	14
- Charges courantes diverses	0	0
- Pertes sur créances irrécouvrables	-123	-53
- Dotations nettes de reprise	-549	-428
CHARGES ET PRODUITS DIVERS	**-647**	**-467**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**-2 773**	**-2 220**
+ Produits financiers	3	2
- Charges financières	-374	-323
RÉSULTAT FINANCIER	**-371**	**-321**
RÉSULTAT COURANT	**-3 143**	**-2 541**
+ Produits exceptionnels d'autofinancement	8	48
- Charges exceptionnelles d'autofinancement et IS	-52	-19
+ Produits de cessions d'actifs	15 151	12 519
- Valeur nette comptable des actifs sortis	-11 134	-5 401
- Dotations nettes de reprise	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL ET IS	**3 973**	**7 147**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**830**	**4 606**

Autofinancement

EN K€

Foncière du Moulin Vert

	2019	2020
MARGE SUR ACCESSION	**0**	**0**
Loyers	5 392	5 402
- Charges récupérables non récupérées	-149	-168
- Annuités d'emprunts	-3 201	-3 810
MARGE LOCATIVE CORRIGÉE	**2 042**	**1 424**
PRODUCTIONS DIVERSES	**22**	**209**
MARGE BRUTE TOTALE CORRIGÉE	**2 064**	**1 633**
- Maintenance locative (EC + GE)	-827	-511
- TFPB Locative	-739	-722
- Cotisations	0	0
- Frais de personnel	-81	-34
- Pertes sur créances irrécouvrables	-123	-53
- Autres consommations et charges d'exploitation	-2 206	-2 405
- Intérêts divers (emp.structure, non affecté...)	0	0
+ Transfert de charges	25	14
+ Autres produits d'exploitation	0	0
+ Produits financiers de trésorerie et de placements	-371	-321
AUTOFINANCEMENT COURANT	**-2 258**	**-2 399**
Produits et charges exceptionnels et IS	3 974	7 146
AUTOFINANCEMENT NET	**1 716**	**4 747**

RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**829**	**4 604**
+ Dotations aux amortissements et provisions	2 926	2 790
- Reprises sur amortissements et provisions	-187	-119
+ Valeur Comptables des éléments d'actifs cédés	0	0
- Produits des Cessions d'éléments d'actif	0	0
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	**3 568**	**7 275**
- Remboursements d'emprunts locatifs	-1 851	-2 528
AUTOFINANCEMENT NET	**1 717**	**4 747**

TAUX D'AUTOFINANCEMENT	**31,8%**	**87,9%**

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, Aximage, Camille Malissen, Foncière du Moulin Vert, Freepik, Groupe Habitat en Région, Immobilière du Moulin Vert, Jean-Pierre Attal, Jérôme Weill, Promogim, Shutterstock, Stéphanie Tétu.*

Impression en 500 exemplaires
Juin 2021

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

Immobilière
& Foncière
du Moulin Vert

GROUPE
HABITAT
EN RÉGION