Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTROLE

ELOGIE-SIEMP

SEM

EXERCICES 2018-2022

N° 2023-026

Octobre 2024

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
http://www.ancols.fr

SIREN : 130 020 464

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

FICHE RECAPITULATIVE

N° SIREN : 552 038 200

Raison sociale : ELOGIE-SIEMP

Présidente du conseil d'administration : Madame PATRICE Laurence

Directrice générale : Madame de BREM Valérie

Adresse du siège : 8 boulevard d'Indochine – 75019 PARIS

Actionnaire de référence : Ville de Paris

AU 31 DÉCEMBRE 2022					
Nombre de logements familiaux gérés :	26 939	Nombre de logements familiaux en propriété :	26 939	Nombre d'équivalents logements *(logements foyers...)*	2 062

Indicateurs	Organisme	Région Île-de-France	France métropolitaine	*Source*
PATRIMOINE				
Logements vacants	8,10%	4,20%	5,30%	*(2)*
Logements vacants de plus de 3 mois (hors vacance technique)	1,10%	0,80%	1,30%	*(2)*
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	5,25%	6,07%	8,60%	*(2)*
Évolution moyenne du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,20%		1,40%	*(4)*
Age moyen du parc	60 ans		40 ans	*(2)*
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	17,70%	16%	21,30%	(4)/(1)
< 60 % des plafonds	52,80%	55,20%	60,60%	(4)/(1)
> 100% des plafonds	19,1%	13,80%	10,30%	(4)/(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	30,7%	33,60%	48,20%	(4)/(1)
Familles monoparentales	22,0%	21,80%	21,70%	(4)/(1)
Personnes isolées	38,50%	33,20%	40,20%	(4)/(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	8,6		6	*(2)*
Taux de créances locatives inscrites au bilan 2022 (% des loyers et charges)	14%	17,70%	13,8 %	*(3)*
Taux de recouvrement (% des loyers et charges) au 31 décembre 2021	99,40%	98,40%	98,3 %	*(3)*
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	508		-	*-3*
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE au 31 décembre 2022				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires locatif	50,90%	41,10%	47,4 %	*(3)*
Capacité d'autofinancement PCG / chiffre d'affaires locatif	36%	35,50%	38,8 %	*(3)*
Fonds de roulement net global (€/logt)	7 105	2 398	2 989	*(3)*
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (€/logt)	9 779	3 489	3 363	*(3)*
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	22,9	20,70	20	*(3)*
Ratio d'autofinancement net Hlm (R. 423-9 du CCH)	10,10%	8,60%	9,6 %	*(3)*

(1) Enquête OPS 2020

(2) RPLS au 1er janvier 2022

(3) Diagfin : Données Harmonia, traitement Ancols

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

SYNTHESE DES CONSTATS

Points forts

- Un dispositif de gouvernance robuste
- Un processus de fusion piloté de façon rigoureuse qui a permis une amélioration de l'organisation et de la performance
- Un haut niveau d'investissement *(développement et interventions sur le parc)* soutenu financièrement par la ville Paris et une bonne maîtrise des opérations d'investissement
- Une bonne capacité d'endettement
- Des activités « cœur de métier » (gestion du patrimoine, locative) assurées de façon globalement satisfaisante
- Un processus de sélection des candidatures et des politiques qui favorisent l'attribution aux publics prioritaires
- Un niveau de qualité du service aux locataires élevé

Recommandations

- Recommandation 1 : Poursuivre la structuration du dispositif de contrôle interne en instaurant une mise à jour annuelle de la cartographie des risques et en documentant pour tous les processus évalués sensibles le plan de contrôle de second niveau
- Recommandation 2 : Revoir à la hausse les objectifs de production locative qui apparaissent relativement modestes eu égard aux besoins importants en matière de logement social et aux capacités de la société.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- Observation 1 : Le plan stratégique de patrimoine ne traite pas de la situation des logement-foyers, en méconnaissance de l'article L 411-9 du CCH.
- Observation 2 : Certaines informations déclarées dans le RPLS sont erronées en méconnaissance des articles L.411-10 et R. 411-3 du CCH.
- Observation 3 : Les obligations réglementaires en matière de diagnostic « amiante » portant sur les parties privatives (DAPP) ne sont pas respectées (non conforme au décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâti).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

- Observation 4 : La création de deux CALEOL de territoire et d'une CALEOL de patrimoine par Elogie-Siemp ne se justifie pas au regard des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.
- Observation 5 : En méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, les CALEOL d'Elogie-Siemp examinent habituellement moins de trois dossiers de candidatures lors de l'attribution des logements.
- Observation 6 : Elogie-Siemp n'a pas respecté le quota d'attribution de logements situés en dehors des QPV en faveur des demandeurs aux ressources les plus modestes **e**n contradiction avec l'article L. 441-1 CCH.
- Observation 7 : Elogie-Siemp ne met pas en œuvre de procédure pour identifier les locataires ne percevant pas les APL mais susceptibles de bénéficier de la RLS

Contrôle effectué du 7 septembre 2023 au 3 avril 2024

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT 9

1. PREAMBULE 11

2. PRESENTATION GENERALE DU CONTEXTE 17

2.1 Contexte socio-économique 17

2.2 La politique mise en œuvre par la ville de Paris pour le logement 18

2.2.1 Stratégie ville de Paris 18

2.2.2 Les principaux chiffres du logement social à Paris en 2022 20

2.2.3 Le Plan Climat Air Energie de Paris 21

2.2.4 Convention parisienne du logement 21

2.3 Descriptif du parc 22

2.3.1 Structure et localisation 22

2.3.2 Situation de la vacance 23

2.4 Stratégie du bailleur 25

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT 26

3.1 Évaluation de la gouvernance 26

3.2 Evaluation de la performance de l'organisation 26

3.2.1 Organisation et effectifs 26

3.2.2 Efficience de gestion 27

3.3 Maitrise des risques et contrôle interne 32

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF 34

4.1 Revue de l'information comptable 34

4.2 Analyse de l'activité 34

4.2.1 Excédent brut d'exploitation 35

4.2.2 Capacité d'autofinancement 38

4.3 Analyse de la situation financière 40

4.3.1 Bilan fonctionnel 40

4.3.2 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations 40

4.3.3 Trésorerie nette 41

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.4 Investissements 41
4.5 Analyse de la dette 42
4.5.1 L'indépendance financière 42
4.5.2 La capacité de désendettement 42
5. POLITIQUE PATRIMONIALE 45
5.1 Les différents documents stratégiques 45
5.2 La stratégie concernant le parc existant 47
5.2.1 Les caractéristiques patrimoniales 47
5.2.2 La mise en œuvre opérationnelle du PSP 49
5.3 Le développement patrimonial 50
5.3.1 Les objectifs de développement patrimonial 50
5.3.2 L'évolution du patrimoine global (conventionné et non conventionné) 51
5.3.3 Le développement de l'offre de logements sociaux 52
5.4 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage 55
5.5 Interventions sur le parc existant 55
5.6 Accessibilité et adaptation du parc 57
5.7 Exploitation et sécurité du patrimoine 57
6. ANALYSE PREVISIONNELLE 59
6.1 Les hypothèses macro-économiques 59
6.2 Investissements et modalités de financement 59
6.3 L'offre nouvelle 60
6.4 Les interventions sur le parc ancien et modalités de financement 61
6.5 Décomposition par levier de financement 2023-2032 62
6.6 Analyse de l'exploitation 63
6.6.1 L'excédent brut d'exploitation (EBE-en milliers d'euros) 63
6.6.2 La capacité d'autofinancement brute (CAF) 63
6.7 Analyse de la situation financière 64
6.7.1 Evaluation du FRNG 64
6.7.2 Analyse de la dette 64
6.8 Conclusion 65

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE 66

7.1 Caractéristiques des populations logées 66

7.2 Politique d'attribution 66

7.2.1 Orientations générales 66

7.2.2 Gestion des attributions 67

7.2.3 Attribution de logements aux publics prioritaires et équité des attributions de logements : respect des obligations fixées par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté 73

7.3 Accessibilité économique du parc 77

7.3.1 Charges locatives 77

7.3.2 Politique de loyers 78

7.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires 81

7.4.1 Gestion de proximité 81

7.4.2 Enquête de satisfaction des locataires 82

7.4.3 Politique de suivi des créances et des impayés 83

ANNEXES DU RAPPORT 85

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme 87

II. Annexe I - Attributions de logements situés en dehors des quartiers de la politique de la ville aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile des demandeurs 88

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

SYNTHESE DU RAPPORT

Elogie-Siemp, issue de la fusion absorption de la Siemp par Elogie[1] est une société d'économie mixte dont les actionnaires principaux sont la ville de Paris (66 %), la Caisse des dépôts (20%), qui ont organisé leur relation dans le cadre d'un pacte d'actionnaires. Le dispositif de gouvernance fonctionne de manière satisfaisante nonobstant les quelques points d'amélioration suggérés pour améliorer le suivi des objectifs stratégiques et la surveillance des risques. L'agence relève en particulier le pilotage efficace des opérations post-fusion notamment en termes d'organisation et de gestion des activités.

Elogie-Siemp intervient dans des activités immobilières diversifiées. Ainsi, elle est un opérateur dédié à la politique du logement locatif social à Paris (logements sociaux, pensions de famille, résidences étudiantes et foyers jeunes travailleurs), et à la construction d'équipements publics (crèches, médiathèques, écoles). Le patrimoine de la société est très majoritairement situé à Paris. Elogie-Siemp est propriétaire au 31 décembre 2022 de près de 30 000 logements familiaux et équivalent-logements en foyers. Ensemble avec les deux autres opérateurs de la ville, l'OPH Paris Habitat et RIVP, ils représentent près de 80 % du parc social sur Paris où le marché immobilier parisien se caractérise par la rareté des disponibilités foncières, les coûts élevés à l'achat et à la location et des fortes disparités de niveau de revenu.

Dans ce contexte, la demande de logements sociaux ne cesse de croître malgré la politique volontariste de la ville visant à accroître le volume de l'offre sociale et abordable. Aussi, la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie parisienne de la ville pour le « Logement 2035 » s'organise chez les bailleurs sociaux dans le cadre d'un soutien financier important de la ville (subventionnement des opérations selon éligibilité et décote sur les baux emphytéotiques) et de la mise en œuvre des politiques et des dispositifs incitatifs portés par la ville (conventionnement, préemption…). Ces politiques et dispositifs portés par la Ville de Paris participent depuis plusieurs années à accroître l'offre sociale d'Elogie-Siemp. Les cinq dernières années, la politique de conventionnement des logements non conventionnés à loyers libres a contribué à hauteur de 36% à l'augmentation de l'offre sociale d'Elogie-Siemp.

Sur la période 2018-2022, la société maintient un niveau de performance d'exploitation satisfaisant, tout en conservant des niveaux élevés d'entretien de son parc et de service aux locataires. Cette performance est le résultat du pilotage resserré de l'opération de fusion et d'une bonne maîtrise des coûts. La société supporte néanmoins des coûts importants liés à la vacance technique et à l'entretien du parc qui peuvent s'expliquer dans les deux cas par l'ancienneté du parc[2] qui nécessite des opérations de réhabilitation lourde et, pour le parc non réhabilité, d'importants besoins d'entretien. Sur ce dernier point, il est notable que la fusion a permis de dégager des économies d'échelle (renégociation des contrats d'entretien) et d'afficher une diminution des coûts de maintenance depuis 2018.

[1] Le traité de fusion a été signé le 23 juin 2016 et prévoit une prise d'effet rétroactive au 1er janvier 2016.
[2] Son âge moyen est de 60 ans et 36 % des logements ont été construits avant 1949 selon les déclarations faites par l'organisme au titre du RPLS

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Par ailleurs, les coûts de gestion sont maîtrisés sur la période et se rapproche de la médiane de référence (autour de 1 400 euros). Enfin, la société bénéficie d'un niveau relativement élevé de loyers, lié à l'historique de son parc (35% de logements non conventionnés et 21 % de logements à loyers intermédiaires de types PLI et PLS).

La SEM dispose des documents structurant sa stratégie patrimoniale[3] et notamment d'un plan Climat propre depuis décembre 2019 dans lequel les objectifs chiffrés des accords de Paris à horizon 2030 et à horizon 2050 en matière de neutralité carbone et d'atteinte des 100% d'énergies renouvelables sont repris. La stratégie énergétique est donc une composante clé de la stratégie patrimoniale de la SEM.

En 5 ans, l'effort d'investissement de la SEM est notable (865 M€), avec un taux d'investissement de plus de 5 points en moyenne annuelle sur la période 2018-2022, supérieur à la médiane des organismes franciliens (4 points). Il s'est concentré en priorité sur le développement de l'offre nouvelle en construction neuve et en acquisition amélioration qui s'oriente en partie vers des produits plus sociaux localisés dans des arrondissements parisiens déficitaires.

La SEM projette d'investir 1,8 Mds d'euros sur les 10 ans à venir, en offre nouvelle et sur le parc existant, ce qui traduit au global un niveau proche des cinq dernières années, mais avec une baisse de la production d'offre nouvelle. En revanche, le PMT marque une accélération des investissements sur le parc existant pour lequel la SEM déroule un plan d'intervention ambitieux (plus de 10 000 logements concernés). Les investissements seraient quasiment doublés (945 M€ en dix ans contre 238 M€ les cinq dernières années) ce qui montre la politique volontariste de l'office à rénover son parc constitué d'immeubles très anciens (36% des logements ont été construits avant 1949). Pour financer ses investissements, Elogie-Siemp continuerait de bénéficier des subventions de la ville dans le cadre de la mise en œuvre du plan climat et de la mise en accessibilité à hauteur de 24% des montants investis ce qui lui permettraient de conserver une structure financière solide et d'améliorer sensiblement dans le même temps la capacité de désendettement de la société. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, et sous réserve du maintien du modèle de financement du logement social à Paris, la SEM dispose potentiellement de marges de manœuvre pour revoir à la hausse les objectifs de production locative qui apparaissent relativement modestes eu égard aux besoins importants en matière de logement social et aux capacités de la société.

La ville de Paris, qui détient plus de la moitié des droits de réservation des logements de la société, s'est dotée depuis plusieurs années d'un cadre pour assurer un dispositif de sélection des candidats au logement équitable et transparent, grâce au système de cotation de la demande dont les critères sont rendus publiques, et à la mise en place d'une commission de désignation de la ville de Paris qui assure une collégialité pour sélectionner, parmi les candidatures les mieux cotées, les trois voire cinq qui seront ensuite transmises pour instruction au bailleur.

[3] Néanmoins, le plan stratégique de patrimoine ne traite pas de la situation des logement-foyers, en méconnaissance de l'article L 411-9 du CCH.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le dispositif permet une égalité de traitement entre les demandeurs, mais il perd en efficacité en cas de déclaration inexacte révélée à l'instruction. Les candidats sont alors proposés en CALEOL qui classe leur candidature comme irrecevable ce qui participe à limiter le principe de mise en concurrence des candidatures et la faculté de choisir de la CALEOL parmi trois candidatures recevables (en dehors des cas d'exemption prévus par la loi).

Les populations logées par Elogie-Siemp présentent un caractère social marqué, conséquence de la politique d'attribution mise en œuvre par le bailleur de privilégier systématiquement les publics prioritaires lors de l'attribution des logements ne faisant pas l'objet de droits de réservation ou dès lors que ses engagements contractuels avec les réservataires de logement l'y autorisent. Elogie-Siemp atteint en conséquence les objectifs liés au relogement des publics prioritaires mais, en revanche, ne respecte pas les quotas d'attribution de logements situés en dehors des QPV en faveur des demandeurs aux ressources les plus modestes ou des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Le directeur général



Serge BOSSINI

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme Elogie-Siemp en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (…) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (…) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (…), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (…). »

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Les précédents contrôles concernaient les sociétés Siemp (n°2016-066) et Elogie (n°2016-069), avant leur fusion, et ont fait l'objet de deux rapports définitifs diffusés en décembre 2017. La Siemp, historiquement fortement investie dans la lutte contre l'insalubrité avec un haut niveau de production locative sociale, jouait un rôle social avéré. Sa gestion apparaissait en revanche perfectible, avec des coûts de fonctionnement élevés et une maitrise des risques locatifs insuffisants. Sa situation financière pouvait être qualifiée de solide. Elogie présentait à l'inverse une situation financière tendue, avec des enjeux patrimoniaux importants sur le parc existant, affichant également des coûts de fonctionnement élevés. Le service apporté au locataire apparaissait satisfaisant au sein de la Siemp, et perfectible sur Elogie. Le contrôle s'effectue de façon concomitante avec les autres opérateurs contrôlés par la ville de Paris.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2. PRESENTATION GENERALE DU CONTEXTE

2.1 Contexte socio-économique

Le département de Paris regroupe 2,1 millions habitants : 64 % ont entre 20 et 64 ans, les plus de 64 ans et les moins de 20 ans représentant respectivement 17 % et 19 % de la population. 78 % de la population, parmi les plus de 15 ans[4] est active, soit plus d'1 million de personnes. Les cadres, les professions intermédiaires et les employés sont majoritairement représentés, les chômeurs représentent 9% des actifs. Parmi les inactifs (soit 22%), 13 % sont les étudiants et 2,5 % des retraités. Plus de la moitié de la population vit seule. Les familles sont composées de couples sans enfant à 43,5 % (+0,9 points entre 2009 et 2020) ; 20 % sont des familles sont monoparentales (+ 1,5 points entre 2009 et 2020) ; le reste, 37 % sont des couples avec enfant(s) (- 2 points sur la même période). Les familles sont sous-représentées sur le territoire parisien où plus de 15 % de la population parisienne vit sous le seuil de pauvreté (supérieur au taux national).

A l'échelon national, le PIB de l'Île-de-France représente 30 % du PIB français et Paris, à lui seul, 10 %. Le revenu annuel disponible médian à Paris s'établit autour de 28 k€ par unité de consommation, le plus élevé de métropole mais les disparités sont fortes au sein de la population parisienne : le niveau de vie au-dessus duquel se situent les 10 % de ménages les plus aisés est plus de 6 fois supérieur à celui au-dessous duquel se trouvent les 10 % les plus modestes (premier décile à 11 k€ et un 9eme décile à 68 k€). Aussi, les populations dont le niveau de vie est à peine supérieur au seuil national de pauvreté sont en situation de précarité à Paris, où se loger dans le parc privé coût cher. Les prix à l'accession s'élèvent à 10,5 k€ au m^2 en moyenne et les niveaux de loyers autour de 24,7 €/m^2 au 1er janvier 2023[5] (17,3 € / m^2 dans la petite couronne[6]). Dans ce contexte, le parc social avec des loyers autour de 8 € du m^2, bien inférieurs au secteur locatif privé, est une alternative pour accéder à un logement abordable dans la capitale.

Le décalage entre la situation sociale et économique fragile des ménages qui souhaitent se loger à Paris et le niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien se retranscrit dans l'importance numérique de demandeurs de logements sociaux. 258 296 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2022 en indiquant Paris parmi leurs choix de localisation. Le nombre de demandeurs qui souhaitent un logement à Paris croît de +2,7% en 2022 et retrouve le point haut de 2019, avant COVID. La pression de la demande émanant de ménages parisiens est forte : 133 mille demandes soit 12% des ménages parisiens. Par ailleurs, près d'un demandeur sur 4 (24%) est déjà locataire du parc social.

[4] Soit 87% de la population totale
[5] Source : données au 4eme trimestre 2022 dans l'ancien[5] (-1% par rapport au 4eme 2021)
[6] Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2022, 71 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI [6], ce qui correspond à un revenu fiscal annuel de référence de 31 287 € pour un ménage de quatre personnes. Moins de 9 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS, soit un revenu fiscal annuel de référence de 56 878 € pour un ménage de quatre personnes.

La ville de Paris regroupe plus de 1 million de résidences principales, la moitié datent d'avant 1946, 10 % d'après 1990. Le patrimoine de la ville, ancien, porte des enjeux forts de réhabilitation en particulier sur le plan énergétique.

Enfin, à Paris, 17 % de la population vit au sein de 28 quartiers relevant de la « politique de la ville » dont 202 sont prioritaires et 83 en veille active. Les 20 QPV prioritaires comptabilisent plus de 150 000 habitants. Ces quartiers, souvent érigés dans les années 1960 et 1970, concentrent de nombreuses problématiques et difficultés rencontrées par les populations qui y résident (pauvreté et précarité, difficultés d'accès à l'emploi, décrochage scolaire, habitat dégradé, etc.).

Tableau 1 : Quelques caractéristiques du logement parisien

Nombre d'habitants (*Insee 2019)*	2 165 423
Nombre de logements (*Insee 2018)*	1 386 846
Dont nombre et pourcentage de logements vacants (*Insee 2018)*	117 666 soit 8,5%
Dont nombre et pourcentage de résidences secondaires ou logements occasionnels (*Insee 2018)*	128 408 soit 9,3%
Parc privé / parc social	77%/ 23%

Source : APUR 2022- Note n°235 Les chiffres du logement social à Paris en 2022

2.2 La politique mise en œuvre par la ville de Paris pour le logement

2.2.1 Stratégie ville de Paris

La ville de Paris a mis en place depuis près de 20 ans, une politique du logement ayant pour ambition de rétablir la mixité sociale de l'habitat et d'engager un rattrapage quantitatif et qualitatif, notamment sur le volet social et environnemental. Les axes et les objectifs stratégiques de la ville pour le logement ont été actualisés fin 2022. La stratégie parisienne « Logement 2035 » pour le logement reste en ligne avec les objectifs jusqu'alors poursuivis par la ville mais fixe de nouvelles échéances sociales et environnementales. Aussi, Paris poursuit un quadruple objectif :

1. Poursuivre le développement massif de l'offre sociale et abordable pour assurer la stabilité démographique et atteindre 40 % de logements publics dont 30 % de logement locatifs sociaux à l'échéance de 2035 ;
2. Répondre à la diversité des besoins par l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant pour construire une réponse adaptée aux besoins de chaque public (ménages très modestes à classes moyennes, publics avec difficultés particulières, ...) et diversifier l'offre locative au sein d'un même immeuble pour en garantir la mixité sociale ;

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

3. Renforcer les efforts en matière de préservation du parc privé de logements et contribuer au développement dans le parc privé d'une offre abordable ;
4. Rénover massivement le parc résidentiel (privé et social) pour faire de Paris une ville durable et résiliente pour porter et accompagner les rénovations du parc résidentiel.

La stratégie parisienne « Logement 2035 »[7] s'appuie sur le PLU bioclimatique qui décline au travers du Projet d'aménagement et du développement durable, la stratégie pour le logement et l'habitat de la ville ainsi que sur le plan Climat Air Energie (cf.2.2). La ville de Paris mène également une stratégie métropolitaine à travers des coopérations avec d'autres collectivités (dans le cadre de conventions avec des communes et des EPT). Elle est membre de la Métropole du Grand Paris, aux cotés de 130 autres communes, et contribue à l'élaboration Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) (en cours d'adoption).

La mise en œuvre opérationnelle de la politique pour le logement de la ville s'appuie sur plusieurs opérateurs dont les trois principaux sont l'OPH Paris Habitat, dont elle est la collectivité de rattachement, les SEM « RIVP » et « Élogie-Siemp », qu'elle détient respectivement à 80% et 66%. Ces trois opérateurs couvrent plus de 80 % du parc HLM situé sur Paris. De nouveaux véhicules juridiques ont aussi été créés à destination des classes moyennes : la foncière de la ville de Paris pour l'accession à la propriété et la foncière logement abordable pour le logement locatif.

Les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs en matière de développement et de rénovation durable du parc résidentiel parisien s'organisent dans le cadre d'un soutien financier de la ville et de l'Etat. Aussi, l'actualisation des enjeux de la ville de Paris préside à la renégociation de la convention de délégation des aides à la pierre[8], qui déterminera pour la période 2023-2028, les enveloppes financières mobilisables pour la production et la réhabilitation du parc (privé et social). Depuis son premier Plan Climat en 2007, la ville de Paris a investi massivement pour inciter, financer, accélérer la rénovation du parc résidentiel privé et social. Les baux emphytéotiques consentis par la ville de Paris à ses bailleurs, avec une décote par rapport à leur valeur réelle, constituent également une aide financière pour massifier et équilibrer financièrement les opérations.

La ville de paris met d'autres moyens à sa disposition pour atteindre ses objectifs pour le logement parmi lesquels l'exercice du droit de préemption pour accéder au foncier qui se raréfie, l'encadrement[9] des loyers et la régulation des meublés touristiques pour préserver l'offre locative privée abordable.

La stratégie parisienne « Logement 2035 », les politiques et les dispositifs incitatifs trouvent leur traduction opérationnelle chez les bailleurs sociaux de la Ville, parmi lesquels Paris Habitat est le plus représentatif (cf. 5 Politique Patrimoniale et 7 Politique sociale et gestion locative).

[7] Adoptée par le conseil de la ville de paris en novembre 2022
[8] La ville de Paris est délégataire des aides à la pierre depuis 2005.
[9] Dispositif mis en place une première fois entre 2015 et 2017 grâce à la loi ALUR (mars 2014), et suspendu pour des raisons juridiques, puis réinstauré avec l'article 140 de la loi dite ELAN du 23 novembre 2018.

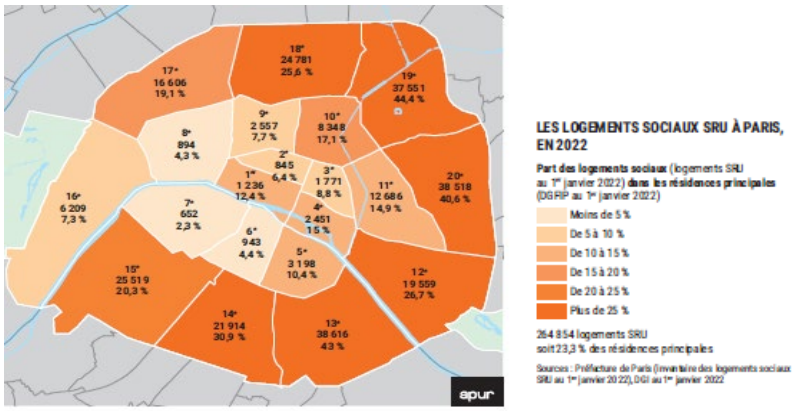
Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2.2.2 Les principaux chiffres du logement social à Paris en 2022[10]

Au 1er janvier 2022, la ville de Paris compte près de 265 000 logements sociaux soit 23 % des résidences principales contre 13,4 % en 2001. Depuis 2001, le parc de logements sociaux a progressé de 72 % (+ 110 540). Si l'on y ajoute les logements sociaux livrés en 2022 et ceux financés en 2022, en cours de construction ou en travaux, ce taux de logements sociaux atteindrait environ 25 %. Il est à noter que les délais entre la date de financement et de livraison des opérations (en moyenne 3 à 4 ans pour les programmes neufs) pourraient retarder la mise en service de logements. La trajectoire fixée est d'atteindre 30% de logements sociaux dans le parc parisien en 2035.

S'agissant du rééquilibrage territorial, l'offre de logements sociaux reste très disparate selon les arrondissements. Les 13ème, 19ème et 20ème sont les plus dotés avec 43 %, 44 % et 41 % de logements sociaux alors que l'offre est inférieure à 10 % dans six arrondissements (2ème, 3ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème et 16ème). Le rééquilibrage géographique, dépendant des grandes opérations d'urbanisme, reste difficile à mettre en œuvre mais l'effort depuis 2001 est notable : plus du tiers (34 %, 41 000 logements) des logements sociaux financés de 2001 à 2022 est situé dans les arrondissements du centre et de l'ouest. Le rééquilibrage territorial est l'un des axes stratégiques adopté par la conférence parisienne du logement et traduit opérationnellement dans la convention d'attribution parisienne du logement signée entre les réservataires et les bailleurs[11].

Figure 1 : Répartition des logements sociaux SRU à Paris



Source APUR- Note n°235 Les chiffres du logement social à Paris en 2022

Enfin, de 2001 à 2022, 120 852 logements sociaux ont été financés : 32 872 logements PLAI (27 %), 50 851 logements PLUS (42 %) et 37 129 logements PLS (31 %).

[10] Source : Apur -Note 235 – Les chiffres du logement social à Paris en 2022- Chiffres déclarés par l'Etat et la Ville de Paris
[11] Signée le 1er septembre 2021, pour une durée de 6 ans

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2.2.3 Le Plan Climat Air Energie de Paris

Le Plan Climat Air Energie de Pairs documente la politique de lutte contre le changement climatique initiée par la mairie de Paris en 2007. Il a été révisé la dernière fois en 2018 après l'Accord de Paris signé lors de la COP21. Le Plan Climat Energie de Paris décline des objectifs de réduction par secteur (bâtiments, mobilités, alimentation, adaptation et qualité du cadre de vie, déchets et finance) aux horizons 2020, 2030 et 2050 :

- En 2020, 25% de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques du territoire en moins par rapport à 2004.
- De 2020 à 2030, par rapport à 2004, 50% de réduction des émissions locales de gaz à effet de serre, 40% de réduction de l'empreinte carbone du territoire, 35% de réduction de la consommation d'énergie sur le territoire et de garantir un cadre de vie agréable et adapté au climat pour tous les Parisiens ;
- A l'horizon 2050, de devenir un territoire à zéro émission de gaz à effet de serre intra-muros, et de réduire par rapport à 2004, de 80% l'empreinte carbone du territoire en compensant les émissions résiduelles pour atteindre le zéro carbone net du territoire parisien, de 50% la consommation énergétique du territoire.

Le bilan énergétique global du bâti parisien de l'année 2020 marque un recul de 13% par rapport à 2004 (15% en 2023[12]), n'atteignant pas l'objectif fixé par le Plan Climat (-25%). La sobriété énergétique reste donc le défi majeur pour le parc résidentiel du territoire parisien malgré les efforts réalisés depuis 2009 : 63 200 logements sociaux ont ainsi bénéficié d'aides financières de la ville et des de l'Etat (670 millions d'euros sur 3 milliards d'investissements) et 37 703 logements privés ont été accompagnés (Eco-rénovons)[13]. La ville a donc décidé d'accélérer le programme de réhabilitation dans le parc social avec un objectif de 5 000 logements réhabilités par an jusqu'en 2050.

2.2.4 Convention parisienne du logement

En lien avec les dispositions de l'article L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit que la conférence élabore, pour une durée de trois ans, un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social et notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux, au rang desquels figure le principe de mixité sociale, ainsi que les aides financières qui peuvent concourir à la solidarité pour le logement, la ville contractualise les engagements des opérateurs du logement, bailleurs et réservataires sur les objectifs de la Loi Egalité Citoyenneté. Ces engagements portent sur le relogement des ménages labellisés Dalo, ARPP[14] ou du premier quartile et sur les mutations dans le parc social.

[12] Source : BLEU CLIMAT 2023- Rapport annuel du Plan Climat de Paris
[13] Source : BLEU CLIMAT 2023 (Rapport annuel du plan climat de Paris
[14] Accompagner et reloger les publics prioritaires (ARPP))

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La convention parisienne du logement adoptée le 12 juillet 2019 par la conférence parisienne du logement, se substitue à l'Accord collectif départemental et synthétise les enjeux d'accès au logement des personnes en difficulté et de recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires. La convention parisienne d'attribution constitue le document contractuel qui traduit de façon opérationnelle :

- Les engagements d'attribution territorialisés et par bailleur auxquels tous les réservataires doivent concourir ;
- La réponse au logement des publics prioritaires ;
- Les objectifs de rééquilibrage du territoire.

2.3 Descriptif du parc

2.3.1 Structure et localisation

Tableau 2 : Nombre de logements gérés (en nb au 31 décembre 2022)

Rubriques	Logements familiaux	Logements foyers	Total
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	26 939	-	26 939
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	-	2 062	2 062
Nombre de logements gérés pour autrui	-	-	-
Total	**26 939**	**2 062**	**29 001**

Source : données transmises par l'organisme

Tableau 3 : Répartition géographique des logements familiaux au 31 décembre 2022

	Départements							
	75	77	78	91	92	93	94	95
En nb	22 095	-	2 531	1 587	-	-	726	-
En %	82%	-	9,40%	5,90%	-	-	2,70%	-

Source : données transmises par l'organisme

Elogie-Siemp était propriétaire, en fin d'année 2022, d'un peu moins de vingt-sept mille logements familiaux et d'un peu plus de deux mille logements-foyers gérés par des associations, principalement dans des résidences sociales, des résidences étudiantes et des résidences pour personnes âgées.

Exclusivement francilien, le patrimoine de la société est très majoritairement (82 %) situé à Paris.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2.3.2 Situation de la vacance

Tableau 4 : Données sur la vacance

	Taux de vacance globale	Taux de vacance technique	Taux de vacance commerciale	Taux de vacance commerciale à plus de 3 mois
ELOGIE-SIEMP*	8,10%	6,30%	1,80%	1,10%
Paris**	4,70%	3,10%	1,60%	0,40%

*Sources : *données au 31 décembre 2022 transmises par l'organisme ** données RPLS au 1er janvier 2022*

Fin 2022, le taux de la vacance globale d'Elogie-Siemp (8,1 %) était près du double de celui de l'ensemble des bailleurs sociaux parisiens (4,7 %). Les taux de la vacance technique (6,3 %) et de la vacance commerciale longue (1,1 %) étaient, respectivement, le double et le triple des taux moyens à Paris.

Trente-deux ensembles immobiliers présentaient une vacance technique importante[15] s'expliquant principalement par la réalisation d'opérations de réhabilitation lourde rendant nécessaire une organisation d'une vacance totale ou d'une vacance partielle afin de libérer des logements relais pour accueillir les locataires ayant dû quitter leur logement[16]. La plupart de ces opérations ont eu lieu dans le cadre des réhabilitations préalables au conventionnement des logements[17]. La vacance technique s'explique également par l'acquisition d'immeubles anciens qui doivent être vidés de leurs occupants afin d'y entreprendre les travaux de réhabilitation nécessaires[18], des travaux de restructuration visant à réunir des chambres de service[19], la survenance de sinistres ayant rendu nécessaire l'évacuation et le relogement de leurs occupants[20], ainsi que par l'inoccupation de logements voués à la démolition[21].

Trois ensembles immobiliers regroupant quarante-quatre logements présentaient une vacance commerciale importante[22] s'expliquant par le fait qu'ils avaient été livrés au quatrième trimestre 2022.

Le délai global de relocation moyen de l'année 2022 a été de trois cent huit jours, mille trente logements sur mille trois cent deux (79,1 %) ayant été reloués à l'issue d'un temps de vacance supérieur ou égal à trois mois. Elogie-Siemp n'a pas été en mesure de calculer un délai moyen de relocation excluant les logements retirés de la commercialisation pour des raisons techniques. Si les outils informatiques utilisés permettent d'avoir une connaissance fine de la vacance au jour le jour, ceux-ci doivent encore être adaptés afin de pouvoir, pour chaque logement, disposer d'un historique des différents types de vacances (des développements informatiques ultérieurs sont prévus).

[15] Plus de dix logements vacants et un taux de vacance technique supérieur à 10%.
[16] Cette vacance concernait huit cent quarante-six logements répartis sur vingt-et-une opérations.
[17] Ce type de vacance concernait six cent quatre-vingt-neuf logements répartis sur quatorze opérations.
[18] Cinq opérations de quatre-vingt-seize logements.
[19] Quatre opérations entraînant la vacance de cent seize logements.
[20] Deux immeubles comprenant vingt-neuf logements.
[21] Un immeuble de cinquante-six logements.
[22] Plus de cinq logements vacants avec un taux de vacance commerciale supérieur à 10%.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2.4 Stratégie du bailleur

La stratégie d'Elogie-Siemp s'inscrit dans le cadre de plusieurs documents stratégiques, à commencer par la Convention d'Utilité Sociale 2019/2024, adoptée par le Conseil d'Administration le 19 décembre 2019 et, jusqu'en 2020 la Charte d'Objectifs et de Moyens signée avec la ville de Paris. La stratégie de la SEM est depuis documentée dans le projet stratégique à horizon 2025, adopté le 9 décembre 2021 en Conseil d'Administration. Ce projet intitulé « Ensemble, faire la ville de demain », se décline autour de 5 ambitions majeures :

- Améliorer la qualité de notre gestion locative et accompagner les locataires ;

- Contribuer à une ville accessible à tous ;

- Lutter contre le réchauffement climatique et s'adapter à ses conséquences ; le plan climat est une composante clé de la stratégie patrimoniale du bailleur,

- Positionner le bailleur en tant qu'acteur de la ville et de la vie sociale, culturelle et économique ;

- Développer le capital humain et améliorer la performance.

Ce projet stratégique fixe des orientations déclinées chaque année en objectifs et plans d'actions opérationnels.

Elogie-Siemp présente aussi la particularité de s'être dotée de son propre Plan Climat depuis décembre 2019 en lien avec les objectifs plan Climat de la ville de Paris (cf.2.2.1) qui constitue une dimension importante de la politique patrimoniale de la SEM (cf.5.1).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance

La ville de Paris est majoritairement représentée au sein du conseil d'administration d'Elogie-Siemp avec 12 administrateurs désignés fin 2022. La gouvernance de la société s'exerce dans le cadre d'un pacte d'actionnaires[23] signé entre la ville de Paris, actionnaire majoritaire avec 66 % du capital social et la Caisse des Dépôts et Consignations, second actionnaire principal avec 20 % du capital social, à l'occasion de la fusion entre Élogie et la Siemp. Ce pacte organise le fonctionnement de la gouvernance (consultation préalable au CA sur les décisions relevant des comptes et budgets annuels ainsi que du plan d'investissement), cadre la politique de distribution des dividendes et sécurise la composition de l'actionnariat.

Le CA définit la politique générale de la société et exerce l'ensemble des attributions qui lui incombent L'implication des administrateurs en amont des CA pourraient être néanmoins renforcée avec la mise en place de comités et en organisant leur présence aux CALEOL. Aussi, l'article 2.1 du règlement intérieur (RI) du CA précise qu'il délibère notamment sur les orientations d'organisation, d'audit et de contrôle interne. Dans ce cadre, il serait attendu que le CA adopte une charte du contrôle et de l'audit interne et se prononce sur le plan d'audit pluriannuel. Il pourrait utilement également se doter d'un comité des comptes et de l'audit pour l'aider dans ses travaux.

S'agissant des rémunérations, le président propose au Conseil de fixer la rémunération de la directrice générale (partie fixe et variable). La ville de Paris, via son Comité des rémunérations (COREM) valide les contrats et avenants au contrat de travail des cadres dirigeants des bailleurs sociaux. Le CA de la SEM n'est pas sollicité pour se prononcer plus largement sur la politique de nomination et de rémunération de ses cadres dirigeants ce qui assurait une plus grande transparence de l'information.

Le CA délibère sur la stratégie de la société mais son niveau d'information s'agissant de la mise en œuvre de celle-ci pourrait être amélioré avec la présentation à chaque réunion, des tableaux de bord des indicateurs de suivi des activités et de la performance en lien avec les objectifs stratégiques.

3.2 Evaluation de la performance de l'organisation

3.2.1 Organisation et effectifs

Le mode d'organisation et de fonctionnement mis en place par Elogie-Siemp ne suscite pas de remarque particulière. Le siège regroupe les directions supports et les directions « métier ». Deux directions territoriales auxquelles sont rattachées chacune cinq agences ont la responsabilité de la gestion locative (hors attribution des logements) et technique des immeubles. Le réseau d'agences permet d'assurer un maillage territorial qui parait adapté. La coordination entre les services et les modalités de pilotage des activités s'effectuent dans de des bonnes conditions.

[23] Le Conseil de Paris lors de sa séance des 11, 12 et 13 décembre 2017 a autorisé la mairie de Paris à signer le pacte d'actionnaires.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

3.2.2 Efficience de gestion

Le coût de gestion normalisé correspond au coût consacré effectivement par l'organisme aux fins de gestion, déduction faite des charges récupérées auprès des locataires, et des charges exogènes non maitrisables (cotisations CGLLS). Il est un des indicateurs de mesure de l'efficience de gestion de la société. Pour les besoins de l'analyse, et afin de comparaison avec les données du secteur, ont été exclu de la base de calcul les charges relatives aux coûts imputables au GPIS[24] , autour de 18 € au logement. Le GIE GPIS recouvre des prestations de surveillance de nuit de son patrimoine dont le coût significatif correspond à une activité spécifique supplémentaire non exercée en général par les autres bailleurs sociaux franciliens à un tel niveau (cf. rapport n°2023-024 Paris Habitat).

Les coûts de gestion de l'activité logements locatifs de la société ont été comparés à ceux des organismes HLM (Office, SA) intervenant en Ile de France et plus précisément en zone A et A-bis. En 2022, Le benchmark est composé de 41 organismes HLM qui totalisent 809 824 logements.

[24] Groupement parisien inter-bailleur de surveillance.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Tableau 5 : Evolution des coûts de gestion 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Charges de personnel	29 327	33 258	30 820	30 815	33 555
Personnel extérieur à l'organisme	151	181	83	86	51
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 2 475	- 3 696	- 3 646	- 3 413	- 3 037
Transferts de charges d'exploitation *	- 174	- 155	- 253	- 258	- 252
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1)	26 829	29 588	27 004	27 230	30 316
Approvisionnements (stocks et variation)	53	53	168	39	40
Achats non stockés de matériel et fournitures	737	734	796	651	816
Primes d'assurances	900	1 093	1 279	1 323	1 432
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 873	3 842	3 979	4 021	3 999
Publicité, publications, relations publiques	238	199	194	142	163
Déplacements, missions et réceptions	190	120	151	96	90
Autres services extérieurs hors CGLLS	9 171	4 655	9 884	5 656	5 069
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	544	679	623	684	542
Redevances et charges diverses de gestion courante	164	75	23	60	56
Autres charges externes hors CGLLS (2)	14 869	11 450	17 097	12 672	12 207
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	**41 699**	**41 038**	**44 101**	**39 902**	**42 523**
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	30 110	30 658	30 281	30 409	30 514
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés hors GPIS = (3)/(4)	**1 385**	**1 339**	**1 456**	**1 312**	**1 394**
Valeurs de référence (Médiane)	1 318	1 284	1 335	1 370	1 371
Seuil 1er quartile (Q1)	1 156	1 141	1 158	1 251	1 254
Seuil 3ème quartile (Q3)	1 451	1 423	1 446	1 490	1 496
Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement gérés = (1)/(4)	**891**	**965**	**892**	**895**	**994**
Valeurs de référence (Médiane)	842	831	833	870	856
Seuil 1er quartile (Q1)	732	704	749	785	768
Seuil 3ème quartile (Q3)	916	915	952	948	958
Coût des autres charges normalisé au logement et équivalent logement gérés = (2)/(4)	**494**	**373**	**565**	**417**	**400**
Valeurs de référence (Médiane)	453	465	453	512	516
Seuil 1er quartile (Q1)	382	407	400	423	448
Seuil 3ème quartile (Q3)	567	524	530	564	608

Source : DiagFin, retraitement Ancols (hors GPIS)

En 2022, les coûts de gestion (hors coûts du GPIS) pour un total de 42 523 k€ représentent l'équivalent de 1 394 € par unité de gestion[25] logement, soit un niveau proche de la médiane de référence de 1 371€/lgt. Néanmoins, les coûts de gestion sont restés très stables sur la période. Le taux de croissance annuel n'a été que de 0,4 %.

Cette trajectoire traduit donc une maitrise satisfaisante des coûts, d'autant que la période est marquée par la mise en œuvre organisationnelle de la fusion entre Elogie et la Siemp. Elle est donc à poursuivre.

[25] Logements familiaux, logements foyers et commerces gérés

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La SEM, à l'instar des deux autres bailleurs parisiens gère un nombre important de commerces en bas d'immeubles (1 513 locaux d'activités en 2022) qui mobilisent des ressources en ETP et moyens généraux.

3.2.2.1 Analyse des charges de personnel et des effectifs

Les coûts de gestion sont composés principalement de charges de personnels qui représentent en moyenne 67 % de charges totales.

Avec un effectif médian et des salaires plus élevés que la valeur de référence, le ratio relatif aux dépenses de personnel non récupérables[26] est supérieur au ratio médian correspondant. Les charges de personnel 2022 s'établissaient à 30 316 milliers d'euros ce qui représente 994 euros par logement géré. A la même date, la médiane des organismes HLM d'Île-de-France était de 856 € au logt. Cette situation s'explique par les rémunérations qui sont supérieures à la médiane de référence. Le taux de récupération de salaires moins élevé que celui de la valeur de référence participe également à renchérir les charges de personnel supportées par le bailleur.

Tableau 6 : Effectifs par catégorie 2018-2022

Catégorie	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Personnels administratifs	258	262	267	265	275
Personnels d'immeubles	214	224	230	231	232
Personnels de maintenance, ouvriers régie	4	2	2	2	2
Effectif total en ETP	**476**	**488**	**498**	**498**	**508**
Nombre de logements et équivalent logement gérés	28 573	29 086	28 697	26 895	29 001
Effectif en ETP / 1.000 logements	**17**	**17**	**17**	**19**	**18**
Valeurs de référence (Médiane)	19	19	19	18	18
Seuil 1er quartile (Q1)	16	17	17	16	16
Seuil 3ème quartile (Q3)	23	22	23	22	22
Personnels d'immeubles en ETP / 1.000 logements	**7**	**8**	**8**	**9**	**8**
Valeurs de référence (Médiane)	7	7	7	7	7
Seuil 1er quartile (Q1)	6	6	6	6	6
Seuil 3ème quartile (Q3)	9	9	9	9	9
Personnels administratifs en ETP / 1.000 logements	**9**	**9**	**9**	**10**	**9**
Valeurs de référence (Médiane)	9	9	9	9	9
Seuil 1er quartile (Q1)	8	8	8	8	8
Seuil 3ème quartile (Q3)	11	11	11	11	11

(*) Valeur de référence uniquement pour les OPH. Aucune distinction cadres/employés pour les SA d'Hlm

Source : DiagFin, retraitement Ancols

Fin 2022, l'effectif se monte à 508 emplois ce qui représente l'équivalent de 18 ETP pour 1 000 logements soit un niveau équivalent à la médiane de référence. Le personnel d'immeubles est important, ils représentent l'équivalent de 8 ETP pour 1000 logements contre une médiane à 7. A l'instar des autres bailleurs de la ville de Paris, les moyens consacrés à la proximité sont conséquents (cf. § 7.4.1).

[26] Charges sociales, rémunérations, gardiennage externalisé, déduction des coûts internes de maîtrise d'ouvrage

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Cette organisation est motivée par l'objectif d'assurer un niveau élevé de service au locataire de qualité (cf. 7.4). Elogie-Siemp dispose d'un patrimoine comprenant de nombreux petits groupes (souvent issus du traitement de l'habitat indigne par la Siemp) et peu de grands ensembles. La plupart des gardiens sont en conséquence amenés à se déplacer beaucoup entre les immeubles placés sous leur responsabilité. Tous les gardiens dans Paris intra-muros assurent des tâches d'entretien ménager et/ou la rotation des ordures ménagère, ce qui justifie leur nombre.

Elogie-Siemp est engagée dans une démarche de « montée en compétences » des gardiens avec notamment l'assermentation, la délégation des bons de commande, le suivi avec l'outil Collecte de la qualité de l'entretien ménager réalisé par les prestataires, le déploiement de la plate-forme fournisseurs en ce début 2024 ainsi que de nouveaux outils informatiques (cf. § 7.4.1).

Tableau 7 : Rémunération par ETP 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Salaires et traitements (non récupérables) (1)	18 343	19 236	19 667	19 569	21 928
Charges sociales (non récupérables)	9 042	10 206	9 249	9 338	9 607
Rémunérations non récupérables (2)	27 385	29 442	28 916	28 906	31 535
Salaires et traitements récupérables (3)	3 077	2 978	3 067	3 015	3 068
Charges sociales récupérables	1 435	1 107	1 185	1 168	1 201
Rémunérations récupérables (4)	4 512	4 085	4 252	4 182	4 270
Rémunérations (5) = (2) + (4)	**31 898**	**33 527**	**33 169**	**33 089**	**35 804**
Effectif total en ETP (6)	476	488	498	498	508
Rémunérations brutes par ETP = [(1) + (3)] / (6)	**45 019**	**45 549**	**45 624**	**45 330**	**49 205**
Valeurs de référence (Médiane)	34 541	35 298	35 699	37 667	38 233
Seuil 1er quartile (Q1)	32 280	32 351	34 006	34 657	36 360
Seuil 3ème quartile (Q3)	37 563	38 523	39 037	40 027	41 822
Rémunérations récupérables (%) (4) / (5)	**14,1%**	**12,2%**	**12,8%**	**12,6%**	**11,9%**
Valeurs de référence (Médiane)	17,0%	16,1%	14,8%	14,0%	13,9%
Seuil 1er quartile (Q1)	12,6%	13,2%	12,1%	11,4%	10,3%
Seuil 3ème quartile (Q3)	20,4%	22,4%	22,5%	20,9%	20,4%

Source : DiagFin, retraitement Ancols

L'évolution de la masse salariale fait l'objet d'un pilotage interne (budget annuel, contrôle budgétaire, orientation et suivi du PMT) ainsi que d'un suivi par l'actionnaire principale la ville de Paris. Le comité des rémunérations (Corem) de la ville de Paris est destinataire chaque année d'informations relatives au montant des cinq rémunérations les plus importantes, au nombre d'ETP et au montant de la masse salariale collectées auprès des opérateurs contrôlés par la ville.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Ces dispositifs ont permis de maitriser l'évolution de la masse salariale qui est modérée sur la période. Les augmentations générales annuelles ont été limitées durant la période sous revue[27]. Il en est de même concernant les salaires versés aux cadres dirigeants dont le poids dans la masse salariale reste maitrisé.

Le cumul des dix rémunérations les plus hautes s'élève en 2022 à 1,13 M€ soit 3,6 % du montant de la masse salariale. 11,9 % de la masse salariale totale est récupérée auprès des locataires, niveau inférieur à la valeur de référence de 14 %, ce qui est explicable par le niveau des rémunérations des personnels non récupérables.

En effet, les charges de personnel demeurent à des niveaux élevés. En 2022, la rémunération brute moyenne par ETP s'élève à 49 205 €, et traduit un niveau de rémunération très supérieur à la valeur médiane qui est de 38 233 €. La SEM est implantée principalement à Paris dont les rémunérations sont en moyenne supérieures à ceux pratiqués dans le reste de l'Île-de-France. Néanmoins, les écarts conséquents avec Paris Habitat et la RIVP, qui exercent des activités similaires et se situent respectivement à 37 983 € et 41 838 €, méritent d'être analysés.

La société met en avant des explications conjoncturelles en 2022 de nature à expliquer ce niveau élevé (rachats de jours ARTT, versement exceptionnel au titre de la retraite complémentaire), et évalue un salaire moyen annuel à 39 132 € cette même année. Par ailleurs Elogie-Siemp a réalisé une étude début 2024 permettant de positionner les niveaux de rémunérations par type d'emploi qui permet de nuancer leur caractère élevé et d'identifier les emplois sur lesquels des marges existent effectivement.

En outre, les salariés employés par Elogie-Siemp bénéficient de conditions de travail favorables en termes de rémunérations, de congés[28] et d'avantages annexes (intéressement, régime de retraite complémentaire pris en charge par l'organisme).

Il s'agit donc d'un point d'attention pour Elogie-Siemp afin de poursuivre une trajectoire de modération des coûts.

27 0,75 % 1er janvier et 0,5 % au 1er juillet en 2019, 1 % au 1er janvier 2020, 0,5 % au 1er janvier 2021 et, pour 2022 augmentation qui a été variable en fonction des niveaux de salaires (2 % si le salaire est inférieur à 2 000 €, 1,5 % si celui-ci est compris entre 2 000 et 3 428 € et 1 % s'il dépasse 3 428 €)

28 Le personnel administratif de la SEM peut prétendre à 42 jours de congés et de RTT. A titre de comparaison, le ministère du travail publié en août 2017 évaluait le nombre moyen de jours de congés (RTT comprises) à 29 dans le secteur privé et à 42 jours dans le secteur public hors enseignants (source : Étude publiée par la DARES en aout 2017 « Les congés payés et jours de RTT, quel lien avec l'organisation du travail ?).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

3.2.2.2 Analyse des charges externes

Tableau 8 : Comparaison d'une partie des charges externes (primes d'assurance, rémunérations d'intermdiaires/honoraires, services extérieurs) 2018-2022
Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Primes d'assurances	900	1 093	1 279	1 323	1 432
Primes d'assurances au logement et équivalent logement gérés	**30**	**36**	**42**	**44**	**47**
Valeurs de référence (Médiane)	55	56	56	56	60
Seuil 1er quartile (Q1)	40	41	36	36	40
Seuil 3ème quartile (Q3)	71	72	73	74	83
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 873	3 842	3 979	4 021	3 999
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires au logement et équivalent logement gérés	**95**	**125**	**131**	**132**	**131**
Valeurs de référence (Médiane)	116	116	114	136	128
Seuil 1er quartile (Q1)	86	89	83	94	91
Seuil 3ème quartile (Q3)	164	158	162	174	181
Autres services extérieurs hors CGLLS	9 171	4 655	9 884	5 656	5 069
Autres services extérieurs hors CGLLS au logement et équivalent logement gérés	**305**	**152**	**326**	**186**	**166**
Valeurs de référence (Médiane)	168	161	180	171	180
Seuil 1er quartile (Q1)	127	126	130	138	159
Seuil 3ème quartile (Q3)	194	205	218	220	215

Source : DiagFin, retraitement Ancols

Les charges externes (hors cotisations CGLLS et hors cotisation au GPIS) sont en revanche très inférieures aux ratios médians correspondants. En 2022, ces charges représentaient 400 euros par logement géré alors que la médiane était de 516 €. Plus spécifiquement, à l'examen des postes les plus coûteux, les rémunérations d'intermédiaires et honoraires au logement ressortent à 131 € par logements contre une médiane de référence de 128€. Les autres services extérieurs ressortent à 166€ / lgt contre une médiane de référence de 180 €.

3.3 Maitrise des risques et contrôle interne

Recommandation 1 : **Poursuivre la structuration du dispositif de contrôle interne en instaurant une mise à jour annuelle de la cartographie des risques et en documentant pour tous les processus évalués sensibles le plan de contrôle de second niveau**

Les activités de l'audit et du contrôle internes et de la qualité s'organisent au sein de la direction Mission Méthode et Innovation créée en janvier 2019 constituée d'une équipe de trois personnes, un directeur de projet, une responsable qualité et une gestionnaire du contrôle interne. En novembre 2020, Elogie-Siemp a obtenu la certification Engagement de service Qualibail, délivrée par l'AFNOR, renouvelée en 2021 et 2022, qui s'est traduit par la documentation de 24 procédures depuis 2019, permettant ainsi d'harmoniser les pratiques en particulier dans les directions territoriales. Au total, 66 procédures sont documentées avec des référents désignés pour les suivre et les mettre à jour (organisations, réglementations…) couvrant toutes les directions à l'exception de la direction de la maîtrise d'ouvrage.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Élogie-Siemp a également présenté ses cartographies des risques généraux et de corruption[29] au conseil d'administration qui s'est tenu respectivement en juin 2018 et en décembre 2020, sans mise à jour depuis notamment des dispositifs de contrôle existants et des plans d'action qui y sont associés.

Des audits périodiques permettent d'évaluer la pertinence des procédures mises en œuvre et d'identifier les besoins de mises à jour ou d'évolution. Les conclusions et les plans d'actions associés sont suivis en comité de direction. En revanche, les contrôles de supervision et plus largement les contrôles de 2d niveau, ne sont pas suffisamment documentés et tracés. Aussi, l'agence préconise, dans la poursuite des actions déjà engagées, de renforcer la traçabilité des procédures et des contrôles réalisés ainsi que d'assurer la mise à jour régulière de la cartographie des risques et le suivi des plans d'action.

A titre d'exemple, les données énergétiques fournies dans le cadre du contrôle présentent des écarts avec celles déclarées dans le RPLS, qui relève d'une obligation réglementaire (cf. 5.2.1). Ces écarts auraient pu être détectés avec la mise en œuvre d'un contrôle de la fiabilité des données déclarées.

Une refonte de la cartographie des risques est prévue pour le début de l'année 2025, avec mise à jour annuelle, selon la recommandation de l'Ancols. Elle identifiera les processus les plus sensibles, et les points de contrôle à mettre en place. Enfin, Elogie-Siemp prévoit de se doter d'une charte du contrôle interne, qui précisera l'organisation mise en place.

[29] Conformément à la Loi SAPIN

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

L'analyse financière rétrospective a été réalisée sur les exercices 2018 à 2022. Les données, exprimées en k€ ou en M€, ont été extraites de la base Harmonia. Aux fins de comparaison, un benchmark a été effectué à l'échelle de l'ensemble des organismes HLM d'Île-de-France (Office, SA).

4.1 Revue de l'information comptable

Au terme des contrôles de cohérence des données comptables et financières déposées dans la plateforme Harmonia, l'information financière apparaît comme suffisamment fiable pour réaliser le diagnostic financier rétrospectif. Les règles comptables appliquées sont présentées dans l'annexe littéraire. Enfin, les comptes de la société ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes. L'organisation, la structuration de la direction financière apparaît comme suffisamment dimensionnée pour assurer ses missions.

4.2 Analyse de l'activité

Pour les besoins du contrôle et pour assurer la comparabilité des ratios de la société avec ceux du secteur, plusieurs retraitements extra-comptables ont été nécessaires dont notamment le transfert des loyers des baux emphytéotiques des coûts de gestion en autres charges d'exploitation.

L'activité génère une performance d'exploitation (EBE) élevée se situant au-dessus de la médiane de référence. Cette situation s'explique par des loyers logements plus élevés que la valeur de référence. Quant aux charges d'exploitation elles apparaissent également plus élevées que les valeurs de référence. Après paiement des loyers des baux emphytéotiques et des charges d'intérêts, la CAF brute d'un niveau moyen permet après remboursement des emprunts d'assurer l'autofinancement des investissements.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 9 : Calcul de l'EBE 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	191 632	98,3%	199 056	100,3%	189 240	101,5%	198 274	100,6%	201 923	102,4%
Écart de récupération de charges	1 736	0,9%	- 1 115	0,6%	- 3 086	1,7%	- 1 749	0,9%	- 4 873	2,5%
Produits des activités annexes	2 592	1,5%	1 470	1,0%	1 092	0,8%	1 442	0,9%	1 139	0,7%
Péréquation RLS	- 1 489	0,8%	- 1 406	0,7%	- 1 213	0,7%	- 1 278	0,6%	- 1 262	0,6%
Chiffre d'affaires locatif	**194 471**	**100,0%**	**198 005**	**100,0%**	**186 032**	**100,0%**	**196 690**	**100,0%**	**196 927**	**100,0%**
Ventes d'immeubles	0		13		0		6 778			
Production stockée	742		2 848		267		3		165	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0		0		0		0		0	
Coûts promotion immobilière	- 750		- 2 850		- 267		- 4 257		- 165	
Marge sur activité de promotion	**- 8**		**11**		**0**		**2 525**		**0**	
Production immobilisée (Frais financiers)	1 861		1 822		1 548		1 600		1 869	
Produit des activités	**196 324**		**199 839**		**187 580**		**200 814**		**198 796**	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 26 829	13,8%	- 29 588	14,9%	- 27 004	14,5%	- 27 230	13,8%	- 30 317	15,4%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 15 422	7,9%	- 12 011	6,1%	- 17 592	9,5%	- 13 233	6,7%	- 12 745	6,5%
Coût de gestion	**- 42 251**	**21,7%**	**- 41 599**	**21,0%**	**- 44 596**	**24,0%**	**- 40 463**	**20,6%**	**- 43 062**	**21,9%**
Charges de maintenance (y.c régie)	- 41 846	21,5%	- 38 544	19,5%	- 38 954	20,9%	- 47 585	24,2%	- 35 287	17,9%
Cotisation CGLLS	- 2 456	1,3%	- 2 827	1,4%	- 3 905	2,1%	- 3 049	1,6%	- 3 518	1,8%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 13 912	7,2%	- 14 330	7,2%	- 13 479	7,2%	- 13 926	7,1%	- 14 285	7,3%
Valeurs de référence		*11,7%*		*11,9%*		*12,0%*		*11,6%*		*12,3%*
Créances irrécouvrables	- 3 382	1,7%	- 4 009	2,0%	- 2 426	1,3%	- 2 989	1,5%	- 2 359	1,2%
Excédent brut d'exploitation	**92 476**	**47,6%**	**98 529**	**49,8%**	**84 220**	**45,3%**	**92 802**	**47,2%**	**100 285**	**50,9%**
Valeurs de référence		*42,8%*		*42,2%*		*41,8%*		*41,0%*		*41,1%*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

Malgré l'importances des charges de gestion et d'entretien, l'activité génère une profitabilité élevée en raison de loyers logements élevés.

Sur la période du contrôle (2018-2022), l'EBE dégagé rapportée au chiffre d'affaires se maintient toujours au-delà de 45 % du chiffre d'affaires traduisant la stabilité de son modèle économique.

L'EBE bénéficie de la baisse des charges réelles d'exploitation (- 5 336 k€ soit -5,1 % €) ainsi que de l'augmentation du chiffre d'affaires bien que modeste (2 455 k€ en 5 ans, soit 1,3%). Fin 2022, le niveau de l'EBE de 100 285 k€ représente 50,9 % du CA pour une valeur de référence à 41,1 %. L'écart par rapport aux valeurs de référence s'explique d'une part par le niveau élevé des loyers des logements au regard de la valeur de référence (cf.4.2.1.1) et d'autre part, par la baisse significative des charges de maintenance (cf.4.2.1.2).

4.2.1.1 Les produits et incidences des risques locatifs

Alors que les loyers (principale composante du CA) augmentent de 10 291 k€ en 5 ans (+5.4% globalement et 1,1 % de croissance annuelle), le CA n'a augmenté que de 2 455 k€ sur la même période (+1.3 % d'augmentation globale et 0.3 % de croissance annuelle) en raison de l'accroissement des pertes de charges récupérables (6 609 k€) et de la baisse des produits des activités annexes de 1 453 k€.

Le chiffre d'affaires locatif est constitué par ordre d'importance par les loyers (logements, foyers, commerces et parking), et par les produits des activités annexes (locations diverses, refacturation prestations aux filiales vente des prestations de services à des tiers).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Composante principale du chiffre d'affaires, les loyers ont augmenté de 5,4 % en 5 ans soit 1,1 % en moyenne par année dans un contexte de croissance du parc (la société a mis en location 1 385 nouveaux logements sur la période). Les produits des activités annexes ont baissé de 56,1 % en 5 ans. Ils correspondent notamment à la facturation des antennes téléphoniques, d'emplacements de panneaux publicitaires et de facturations aux filiales.

Le loyer moyen au logement ressort très supérieur à la valeur de référence (5 426 € pour Elogie-SIEMP contre une valeur de référence de 4 443 € (cf. § 7.3.2). La typologie des financements (forte proportion de logements non conventionnés et de logements intermédiaires) et la localisation des logements en zone très tendue expliquent cet écart.

Conséquence du nombre de logements en cours de réhabilitation, la société organise une vacance technique qui se traduit par une augmentation de la vacance financière (cf. § 2.3.2). En 2022, les pertes de loyers ont été de 13 120 k€ ce qui représente 8,3 % des loyers quittancés. A la même période la médiane de référence était de 2,7 %.

Les pertes de charges récupérables sont en progression sur la période. De – 1 115 k€ en 2018 (ce qui représente 0,6 % des loyers) elles passent à -4 873 k€ en 2022 (ce qui représente 2,4 % du total des loyers).[30]

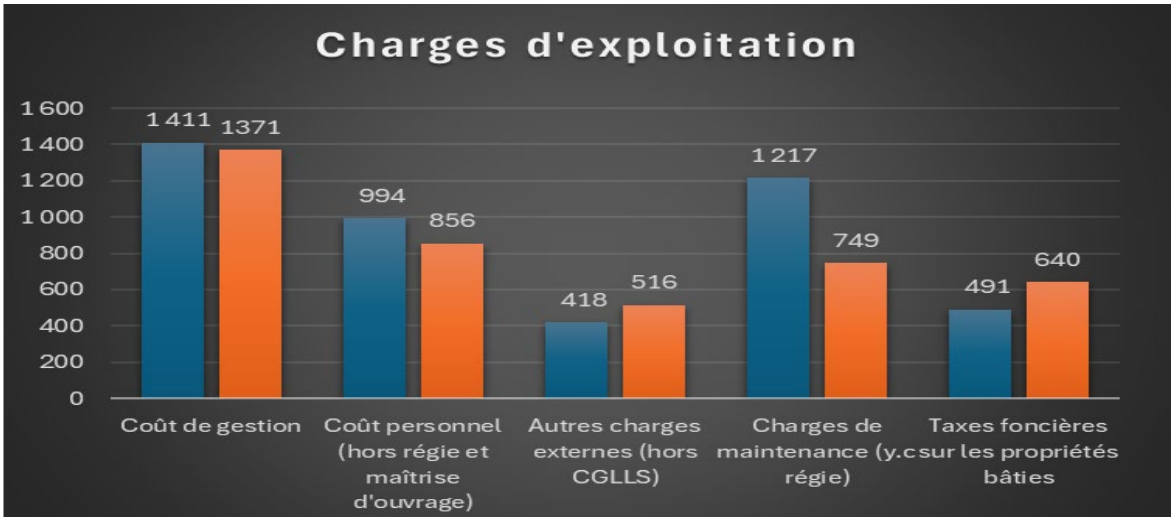
[30] Augmentation liée à l'évolution de la vacance technique

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.2.1.2 Les charges

Le niveau actuel de l'EBE résulte également de l'importance des charges de gestion et d'entretien :

Figure 2 : Décomposition des charges réelles d'exploitation en € par logement en 2022



En bleu les données de la SEM Elogie-Siemp, en orange les données du benchmark

Sources : graphique créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et après retraitements

La structure de charges est assez stable dans le temps avec la prépondérance des coûts de gestion et des coûts de maintenance. En moyenne sur les 5 années analysées, les charges réelles d'exploitation sont composées à 41,2 % des coûts de gestion locatif normalisé, à 39,2 % de charges de maintenance, à 13,6 % de la TFPB, à 2,4 % des cotisations CGLLS. En comparaison avec les valeurs de référence, les coûts de gestion et surtout les charges de maintenance apparaissent plus élevées que les valeurs de référence correspondantes.

Les charges réelles d'exploitation ont connu une baisse de 5,1 % (- 5 336 k€). Ce sont les charges de maintenance qui ont connu la baisse la plus importante (- 6 559 k€ en 5 ans soit baisse globale de 15,7 % et 3,4 % en moyenne annuelle). Les coûts de gestion sont restés stables sur la période (augmentation de 0,4 % par an).

Les coûts de gestion[31] relativement élevés s'expliquent en partie par la qualité du service apporté aux locataires (effectifs de proximité, recours au GPIS pour assurer des rondes de nuits). Les moyens consacrés à l'entretien du patrimoine[32] sont par ailleurs très importants.

Les taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) représentent 7,2 % du chiffre d'affaires en 2022, un pourcentage bien inférieur à la valeur de référence de 12,3 %. Ce chiffre est resté assez stable sur la période compte tenu du profil du parc géré par la SEM et de la stabilité des taux pratiqués par la ville de Paris. Cependant, il devrait connaitre une augmentation plus significative dans les années à venir (augmentation des taux de TFPB votée par le Conseil de Paris).

[31] Les coûts de gestion sont analysés dans le § 3.2.
[32] Les coûts de maintenance sont analysés dans le § 5.5.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.2.2 Capacité d'autofinancement

Tableau 10 : Calcul de la capacité d'autofinancement (CAF)[33]

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	**92 476**	**47,6%**	**98 529**	**49,8%**	**84 220**	**45,3%**	**92 802**	**47,2%**	**100 285**	**50,9%**
Valeurs de référence		*42,8%*		*42,2%*		*41,8%*		*41,0%*		*41,1%*
Autres charges d'exploitation	- 12 442		- 10 782		- 8 161		- 7 640		- 7 231	
Autres produits d'exploitation	1 712		2 987		3 508		3 325		2 405	
Intérêts sur financements locatifs	- 22 085	11,3%	- 23 341	11,8%	- 21 226	11,4%	- 19 100	9,7%	- 24 886	12,6%
CAF courante	**59 661**	**30,7%**	**67 393**	**34,0%**	**58 341**	**31,4%**	**69 386**	**35,3%**	**70 574**	**35,8%**
Valeurs de référence		*33,5%*		*34,1%*		*35,4%*		*35,3%*		*33,1%*
Produits financiers divers	953		640		692		494		754	
Autres charges d'intérêt	0		0		0		0		- 1	
Autres charges financières	- 1		- 15		- 1		- 1		- 1 897	
Autres produits et charges exceptionnels	346		8		16 231		1 740		3 127	
Impôt sur les bénéfices	- 5 241		- 15 108		973		2 329		- 1 585	
CAF brute	**55 719**	**28,7%**	**52 918**	**26,7%**	**76 237**	**40,9%**	**73 948**	**37,5%**	**70 971**	**36,0%**
Valeurs de référence		*36,2%*		*36,6%*		*35,9%*		*35,3%*		*35,5%*

Source : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

La CAF brute est suffisante pour assurer le remboursement en capital des emprunts et autofinancer les investissements. La CAF brute a augmenté de 27,4 % en 5 ans (soit 5 % par an) traduisant la capacité de la société à dégager de la trésorerie pour autofinancer ses investissements. D'un niveau inférieur à la médiane de référence en 2018 et 2019, la CAF brute a retrouvé un niveau proche de la médiane par la suite. L'augmentation de la CAF brute s'explique par la baisse des loyers des baux payés à la ville de Paris[34], par la stabilité des charges d'intérêts, par l'augmentation des produits divers d'exploitation et par l'augmentation des produits exceptionnels.

En 2022, la capacité d'autofinancement (CAF) brute ressort à 70 971 M€, soit 36 % du chiffre d'affaires équivalent au niveau médian observé la même année (35,5 %).

Les charges d'intérêts sur financements locatifs sont restées constantes autour de 11 %. En 2022, les charges d'intérêt de la dette locative s'établissaient à 24 886 k€ ce qui représentaient 12,6 % du CA. Par comparaison, la médiane de référence à la même année était de 10,2 % des loyers.

Les produits exceptionnels apportent un surplus de CAF brute d'un point supplémentaire en moyenne. Ils sont principalement constitués des dégrèvements TFPB (pour travaux plan climat, et travaux d'accessibilité handicap).

Depuis 2020, la CAF brute d'un bon niveau permet d'obtenir après remboursement des emprunts, un autofinancement net HLM autour de 10 % des loyers. Ainsi, la CAF brute est suffisante pour assurer le remboursement en capital des emprunts et permet d'autofinancer une partie des investissements.

[34] Pour rappel : les immeubles donnés à bail par la ville de Paris faisait l'objet du paiement d'un redevance annuel. Depuis plusieurs années, ce système de redevance annuelle a été remplacé par le paiement intégral du bail au moment du transfert des actifs (système dit de bail capitalisé). Pour l'organisme, le montant du bail est immobilisé et est financé par emprunt

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

L'annuité des emprunts est proche des valeurs de référence, représentant 37,3 % des loyers fin 2022, comparée à une médiane de référence de 36,9 %, et se maintient autour de 37 % des loyers depuis 2018.

Tableau 11 : Calcul de l'annuité (2022)

Montants en milliers d'euros

	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Remboursement des emprunts locatifs (1)	47 851	48 685	51 999	54 525	50 334
Intérêts sur financements locatifs (2)	22 085	23 341	21 226	19 100	24 886
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	**69 936**	**72 025**	**73 225**	**73 625**	**75 220**
Loyers de l'exercice	191 632	199 056	189 240	198 274	201 923
Annuités emprunts locatifs / Loyers	**36,5%**	**36,2%**	**38,7%**	**37,1%**	**37,3%**
Valeurs de référence	*35,6%*	*33,1%*	*33,6%*	*33,2%*	*36,9%*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et après retraitements.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.3 Analyse de la situation financière

4.3.1 Bilan fonctionnel

Tableau 12 : Bilan fonctionnel 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	138 912	4,0%	155 590	4,2%	200 971	5,2%	232 053	5,8%	267 771	6,4%
Résultat de l'exercice (b)	16 678	0,5%	45 380	1,2%	31 082	0,8%	35 718	0,9%	29 501	0,7%
Autres capitaux (c)									0	0,0%
Subventions nettes d'investissement (d)	1 041 755	29,7%	1 137 737	30,4%	1 131 213	29,3%	1 106 054	27,6%	1 107 373	26,6%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	1 197 345	34,2%	1 338 708	35,7%	1 363 265	35,3%	1 373 825	34,3%	1 404 645	33,8%
Valeurs de référence		*27,7%*		*27,3%*		*27,5%*		*26,7%*		*26,2%*
Provisions pour gros entretien (f)	19 485	0,6%	18 373	0,5%	18 102	0,5%	14 823	0,4%	13 211	0,3%
Autres provisions pour risques et charges (g)	9 937	0,3%	10 679	0,3%	13 453	0,3%	19 348	0,5%	20 297	0,5%
Amortissements et dépréciations (h)	839 229	24,0%	892 725	23,8%	963 968	25,0%	1 038 736	25,9%	1 101 830	26,5%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	**2 065 997**	**59,0%**	**2 260 485**	**60,3%**	**2 358 788**	**61,1%**	**2 446 732**	**61,1%**	**2 539 983**	**61,1%**
Dettes financières (j) (*)	1 436 459	41,0%	1 486 188	39,7%	1 504 020	38,9%	1 556 953	38,9%	1 620 402	38,9%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	**3 502 456**	**100,0%**	**3 746 673**	**100,0%**	**3 862 808**	**100,0%**	**4 003 685**	**100,0%**	**4 160 385**	**100,0%**
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 3 296 952	94,1%	- 3 437 843	91,8%	- 3 583 492	92,8%	- 3 768 956	94,1%	- 3 951 382	95,0%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	**205 504**	**5,9%**	**308 829**	**8,2%**	**279 316**	**7,2%**	**234 729**	**5,9%**	**209 003**	**5,0%**
Immobilisations financières (n)	- 2 447	0,1%	- 2 349	0,1%	- 2 470	0,1%	- 3 041	0,1%	- 2 962	0,1%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	**203 056**	**5,8%**	**306 481**	**8,2%**	**276 846**	**7,2%**	**231 689**	**5,8%**	**206 040**	**5,0%**
Valeurs de référence		*3,6%*		*3,8%*		*3,8%*		*4,4%*		*3,9%*
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	809		4 095		4 362		135		2 322	
Emprunts promotion immobilière (p)									0	
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	- 5 896		- 7 544		- 7 611		- 844		- 844	
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	**- 5 087**	**- 0,1%**	**- 3 449**	**- 0,1%**	**- 3 249**	**- 0,1%**	**- 709**	**- 0,0%**	**1 477**	**0,0%**
Créances locataires et acquéreurs (s)	17 661	0,5%	18 353	0,5%	15 183	0,4%	23 259	0,6%	22 034	0,5%
Subventions à recevoir (t)	205 818	5,9%	252 438	6,7%	240 521	6,2%	208 108	5,2%	203 764	4,9%
Autres actifs réalisables (u)	56 718	1,6%	40 987	1,1%	51 855	1,3%	18 652	0,5%	11 148	0,3%
Dettes sur immobilisations (v)	- 19 205	0,5%	- 27 899	0,7%	- 17 600	0,5%	- 23 780	0,6%	- 50 498	1,2%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 129 751	3,7%	- 113 934	3,0%	- 108 738	2,8%	- 107 314	2,7%	- 63 392	1,5%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	**126 154**	**3,6%**	**166 497**	**4,4%**	**177 973**	**4,6%**	**118 216**	**3,0%**	**124 533**	**3,0%**
Valeurs de référence		*0,3%*		*0,1%*		*0,3%*		*0,2%*		*0,6%*
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	117 256	3,3%	180 430	4,8%	118 605	3,1%	132 206	3,3%	100 982	2,4%
Concours bancaires courants et découverts (y)	- 21 767	0,6%	- 21 500	0,6%	- 124	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	- 18 587	0,5%	- 18 947	0,5%	- 19 606	0,5%	- 18 734	0,5%	- 19 474	0,5%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	**76 903**	**2,2%**	**139 984**	**3,7%**	**98 874**	**2,6%**	**113 472**	**2,8%**	**81 508**	**2,0%**
Valeurs de référence		*4,0%*		*3,2%*		*3,6%*		*3,5%*		*3,1%*
Report immobilisations financières (B)	2 447	0,1%	2 349	0,1%	2 470	0,1%	3 041	0,1%	2 962	0,1%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	**79 350**	**2,3%**	**142 332**	**3,8%**	**101 343**	**2,6%**	**116 513**	**2,9%**	**84 470**	**2,0%**
Valeurs de référence		*4,1%*		*3,4%*		*3,9%*		*3,6%*		*3,3%*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

Les grands équilibres bilanciels sont respectés et la structure financière apparaît comme solide.

L'analyse du bilan fonctionnel et des ratios de structure mettent en évidence la solidité de la structure financière. Le haut de bilan dégage des ressources à long termes disponibles qui couvrent les besoins en fonds de roulement issus de l'activité, l'excèdent se retrouve en trésorerie.

4.3.2 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Le fonds de roulement net global (FRNG) représente l'excédent des ressources permanentes sur les emplois stables. Il assure sur la période le financement du besoin en fonds de roulement.

La société dispose d'une structure financière très solide avec notamment des fonds propres disponibles importants. En 2022, le FRNG de 206 M€ couvre 580 jours de charges courantes et représente l'équivalent de 7 105 € au logement niveau très supérieur à la valeur de référence (2 938 €).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

A terminaison des opérations en cours, la situation est encore plus favorable, le FRNGT de 2022 couvrant 799 jours de charges courantes, soit 9 780 € par logement, et ce en dépit d'une activité d'investissement soutenue.

4.3.3 Trésorerie nette

La trésorerie est liée à la capacité de l'organisme à générer de l'autofinancement et à la transformer en trésorerie réelle. Sur la période 2018–2022, la trésorerie qui oscille entre 79,4 M€ et 84,5 M€ est suffisante pour faire face aux échéances. Fin 2022, la trésorerie nette s'élève à 81,5 M€ couvrant 230 jours de charges courantes soit 2 811 € par logement (supérieur à la valeur de référence de 2 063 €). La trésorerie fait l'objet d'un pilotage attentif.

4.4 Investissements

En 5 ans, l'effort d'investissement de la SEM est notable (864 962 k€), avec un taux d'investissement de plus de 5 points en moyenne sur la période 2018-2022, supérieur à la référence nationale de 4 points. Il a porté à 85,3 % sur l'offre nouvelle (737 890 k€ en construction neuve et en acquisition amélioration). S'inscrivant dans les orientations de la ville de Paris, Elogie-Siemp a poursuivi ses efforts en matière de développement de l'offre locative avec une orientation plus sociale que dans le passé (cf. § 5). Quant aux investissements sur le parc existant (122 775 k€, 14,2 % des investissements sur la période), la société déploie sa stratégie déclinée dans le PSP.

Tableau 13 : Tableau des flux d'investissement 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Cumul
Immobilisations d'exploitation brutes (début)	**3 137 615**	**3 296 952**	**3 437 843**	**3 583 492**	**3 768 956**	**3 137 615**
Foncier						0
Constructions neuves	152 057	140 276	140 251	159 440	145 866	737 890
Additions et remplacement de composants	9 086	19 497	9 802	25 193	59 197	122 775
Autres investissements (hors logements locatifs)	1 787	185	187	962	1 484	4 605
Investissements réalisés	**162 930**	**159 958**	**150 240**	**185 595**	**206 547**	**865 270**
Sortie d'actifs [-]	0	0	0	0	- 23 363	- 23 363
Autres variations *	- 3 593	- 19 067	- 4 591	- 131	- 758	- 28 140
Immobilisations d'exploitation brutes (fin)	**3 296 952**	**3 437 843**	**3 583 492**	**3 768 956**	**3 951 382**	**3 951 382**
Variation des immobilisations d'exploitation brutes	**159 337**	**140 891**	**145 649**	**185 464**	**182 426**	**813 767**
Variation des immobilisations d'exploitation brutes en %	**5,1%**	**4,3%**	**4,2%**	**5,2%**	**4,8%**	**25,9%**
Investissements en %	**4,9%**	**4,7%**	**4,2%**	**4,9%**	**5,2%**	**21,9%**
Valeurs de référence	*4,3%*	*4,4%*	*3,6%*	*4,2%*	*4,0%*	
[Constructions neuves + Foncier] / Investissements réalisés en %	**93,3%**	**87,7%**	**93,4%**	**85,9%**	**70,6%**	**85,3%**
Valeurs de référence	*68,9%*	*65,9%*	*63,2%*	*62,1%*	*59,7%*	*63,7%*
Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés en %	**5,6%**	**12,2%**	**6,5%**	**13,6%**	**28,7%**	**14,2%**
Valeurs de référence	*19,0%*	*21,9%*	*26,0%*	*25,6%*	*26,6%*	*23,8%*

Sources : Tableau créé par l'Ancols à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.5 Analyse de la dette

Avec une capacité de désendettement proche de la valeur de référence et un ratio d'indépendance très favorable, la société dispose de marges d'endettement.

4.5.1 L'indépendance financière

Tableau 14 : Ratio d'indépendance financière 2018 et 2022

Montants en milliers d'euros

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Ressources propres	2 065 997	2 260 485	2 358 788	2 446 732	2 539 983
Ressources stables	3 502 456	3 746 673	3 862 808	4 003 685	4 160 385
Ressources propres / Ressources stables	**59,0%**	**60,3%**	**61,1%**	**61,1%**	**61,1%**
Valeurs de référence	*60,7%*	*61,4%*	*61,6%*	*60,3%*	*59,4%*

Sources : Tableau créé par l'Ancols à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

Le ratio d'indépendance financière qui mesure le poids des ressources propres (y compris les amortissements et provisions cumulés) par rapport aux ressources stables est assez constant autour de 60 %, et même en légère progression. Sur la période, les ressources internes progressent plus vite que les emprunts (4,2 % de croissance moyenne par an pour les ressources internes et 3,5 % pour les emprunts) ce qui explique le maintien du ratio d'indépendance financière à un niveau élevé au-delà de 60 %. En 2022, les ressources propres représentent 61,1 % des ressources stables. Le niveau d'endettement est donc soutenable.

4.5.2 La capacité de désendettement

Tableau 15 : Evolution de la capacité de désendettement 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Endettement hors Emprunts promotion immobilière (1)	1 436 459	1 486 188	1 504 020	1 556 953	1 620 402
CAFC	59 661	67 394	58 341	69 386	70 574
Endettement / CAFC	**24,08**	**22,05**	**25,78**	**22,44**	**22,96**
Valeurs de référence	*18,12*	*19,52*	*19,50*	*19,12*	*20,65*
Trésorerie (2)	76 903	139 984	98 874	113 472	81 508
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	1 359 556	1 346 204	1 405 146	1 443 481	1 538 894
Endettement net de trésorerie / CAFC	**22,79**	**19,98**	**24,09**	**20,80**	**21,81**
Valeurs de référence	*16,94*	*17,50*	*16,93*	*17,72*	*20,44*
Valeur nette comptable du parc locatif	1 547 804	1 609 679	1 622 834	1 646 618	2 214 098
Dotations Amortissements du parc locatif	65 935	68 780	71 348	74 780	77 113
VNC / Amortissement du parc locatif	**23,47**	**23,40**	**22,75**	**22,02**	**28,71**
Valeurs de référence	*24,34*	*23,97*	*23,37*	*23,78*	*23,77*

Source : Tableau créé par l'Ancols à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitement

La capacité de désendettement mesure la durée nécessaire pour rembourser les emprunts si l'intégralité de la CAFC était consacrée. En 2022, la société avait une capacité de désendettement de 23 années. Sur la période, ce ratio s'est maintenu proche de 22 années traduisant la stabilité du modèle économique.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Avec une durée résiduelle d'amortissement des immobilisations corporelles de près de 29 années en 2022[35], la société dispose de la capacité à rembourser sa dette avant que son patrimoine ne soit totalement amorti.

[35] La forte variation de la durée résiduelle d'amortissements constatée entre 2021 et 2022 s'explique par la modification de l'état règlementaire pour les SEM en 2022. Avant 2022, les ER ne détaillaient pas les baux emphytéotiques, ils étaient globalisés avec les terrains aménagés. A partir de 2022, ces baux apparaissent sur une ligne et sont donc pris en compte dans la VNC.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

Elogie-Siemp a défini et met en œuvre une politique en matière d'entretien et de réhabilitation de son parc locatif social qui apparaît adaptée et cohérente au regard des besoins patrimoniaux et des enjeux énergétiques. Elle contribue par ailleurs au développement de l'offre de logements sociaux principalement à Paris et semble en capacité d'accroitre de manière significative le niveau sa production locative sociale. Le respect des objectifs plan Climat[36]de la Ville de Paris constitue une dimension importante de la politique patrimoniale de la SEM.

5.1 Les différents documents stratégiques

La société s'est appuyée depuis 2017 sur plusieurs documents stratégiques pour guider son action dans le domaine patrimonial qui poursuit trois objectifs principaux : garantir la sécurité des biens et des personnes, assurer le bon fonctionnement des équipements et des immeubles et améliorer la performance du patrimoine en termes de politique technique, programme de réhabilitation environnement, charges et satisfaction des locataires.

Une charte d'objectifs et de moyens couvrant la période 2017-2020 a été conclue entre l'organisme et la ville de Paris et avait pour objet de définir les grandes orientations[37] qui ne se limitaient pas au seul volet patrimonial. Sa mise en place intervenait un an après la fusion des ex SEM Elogie et Siemp ayant abouti à la création d'un organisme unique. En matière de développement, la charte fixait notamment un objectif annuel de production de 600 logements dont 50 logements PLI. La charte renvoyait, s'agissant de la politique d'interventions sur le parc existant, aux arbitrages qui découleraient du nouveau PSP qu'il appartenait à la société d'élaborer. La charte n'a pas donné lieu à des bilans annuels[38]présentés au CA de la société et n'a pas été reconduite à son échéance. L'action d'Elogie-Siemp s'est toutefois inscrite dans les orientations prévues par la charte durant sa période d'application.

Un plan stratégique du patrimoine (PSP) a ensuite été adopté par le CA le 13 février 2019 et couvre une période de 10 années. Il a été complété d'une partie dédiée au « développement » (cf. § 5.3) approuvée par le CA le 29 juin 2023. Une mise à jour du document est envisagée en 2024 afin d'y intégrer un volet consacré à la vulnérabilité du patrimoine au réchauffement climatique.

[36] Il est précisé que le Plan Climat de la ville de Paris instaure des modalités de financements incitatives visant à encourager les bailleurs sociaux à s'engager dans une démarche de réhabilitation durable de leur parc.

[37] La charte abordait les thématiques suivantes : le développement du patrimoine, la qualité du service rendu au locataire, la rénovation énergétique du parc et son accessibilité, l'engagement autour d'une démarche de responsabilité sociétale et environnementale et la maîtrise de la situation financière.

[38] La charte évoquait l'instauration d'un suivi régulier et la possibilité d'une actualisation à l'occasion d'une évaluation annuelle de la mise en œuvre des objectifs.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Observation 1 : Le plan stratégique de patrimoine ne traite pas de la situation des logement-foyers, en méconnaissance de l'article L 411-9 du CCH.

Le PSP n'appréhende pas actuellement la situation des logements-foyers. Il ne répond pas pleinement aux exigences posées aux dispositions de l'article L.411-9 du CCH. La société précise qu'un volet consacré aux logements-foyers sera intégré dans le cadre de l'actualisation du PSP qui doit être achevée d'ici à la fin de l'année 2024.

En complément du PSP, la SEM a signé courant 2020 avec l'Etat et la ville de Paris une convention d'utilité sociale (CUS) portant sur la période 2019-2025 qui comporte un certain nombre d'engagements patrimoniaux sur six ans. Un plan à moyen terme (PMT) décrivant les objectifs d'activités et les perspectives financières de l'organisme sur 10 ans a également été élaboré et fait l'objet chaque année d'une actualisation.

Le PSP, la CUS et le PMT sont articulés de façon cohérente et complémentaire. Ils constituent les principaux documents de référence pour la politique patrimoniale mise en œuvre par l'organisme. La SEM dispose par ailleurs de deux autres documents structurants pour l'ensemble de ses activités qui peuvent aussi avoir des implications dans le domaine patrimonial. Cela est le cas du plan Climat propre à l'organisme qui a été adopté par le CA en décembre 2019 par lequel celui-ci s'approprie les objectifs chiffrés des accords de Paris à horizon 2030 et à horizon 2050 en matière de neutralité carbone et d'atteinte des 100% d'énergies renouvelables.

Un plan d'actions organisé autour de sept ambitions[39] a été décliné dans ce cadre et fait l'objet d'un bilan présenté au conseil chaque année. La SEM s'est également dotée d'un projet stratégique intitulé « Ensemble, faire la ville de demain » qui a été approuvé par le conseil 9 décembre 2021. Ce projet s'articule autour de cinq axes.[40]

[39] Maîtriser nos consommations d'énergie, réduire nos émissions de gaz à effet de serre, protéger notre environnement, Accompagner les mutations de la ville, construire une ville résiliente, expérimenter des solutions innovantes pour atteindre nos objectifs et développer des synergies avec nos partenaires, avec les locataires et avec nos collaborateurs

[40] Améliorer la qualité de notre gestion locative et accompagner nos locataires, contribuer à une ville accessible à tous, lutter contre le réchauffement climatique et s'adapter à ses conséquences, prendre notre part en tant qu'acteur de la Ville et de la vie sociale, culturelle et économique et développer notre capital humain et améliorer notre performance.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.2 La stratégie concernant le parc existant

5.2.1 Les caractéristiques patrimoniales

La SEM gère un parc locatif ancien. Son âge moyen est de 60 ans et 36 % des logements ont été construits avant 1949 selon les déclarations faites par l'organisme au titre du RPLS.[41]

Le tableau synthétique ci-dessous indique la répartition, en fonction de la période de construction, pour les ensembles immobiliers parisiens gérés par la SEM et qui représentent 82 % de son parc locatif total.

Tableau 16 : Répartition du parc parisien en fonction de la période de construction

Immeubles ou groupes d'immeubles construits en brique dans les années 1930	29, 1 %
Immeubles ou groupes d'immeubles datant des années 1960 et 1970 construits pour loger principalement des occupants des secteurs d'insalubrité	12,50%
Immeubles anciens, de plus petite taille en général, à caractère faubourien ou haussmannien, restructurés et réhabilités, une partie importante dans le nord et l'est parisien	20,70%
Immeubles très anciens présentant un caractère historique et/ou architectural, notamment dans les arrondissements centraux	5,50%
Immeubles plus récents construits dans les grandes ZAC parisiennes ou sur des emprises foncières isolées	11,40%
Immeubles très récents bénéficiant des caractéristiques essentielles	20,80%

Source : charte d'objectifs et de moyens signé en 2017

La société conserve en gestion, au sein notamment de ses immeubles parisiens les plus anciens, des chambres de bonnes qui ne répondent pas aux critères de décence et de confort actuels. Fin 2022, il restait 377 chambres de bonne dont 142 sont louées. Un programme de restructuration est mis en œuvre par la société en vue de restructurer ces chambres et créer des nouveaux logements.

Le patrimoine de la SEM situé en banlieue est également majoritairement ancien. 90 % des logements ont été mis en service avant 1971.

Chaque ensemble immobilier a fait l'objet dans le cadre du PSP adopté en 2019 d'un diagnostic portant sur les aspects techniques, sociaux, économiques et en termes d'attractivité. Une cartographie énergétique du parc a également été établie dans le cadre de cette démarche et fait apparaître le classement suivant : « A » (1 % des logements), « B » (6 %), C (21 %), « D » (37 %), « E » (26 %), « F » (3 %), « G » (3 %) et 2 % pour lesquels l'étiquette énergétique n'est pas connue. La société a programmé sur trois ans (2023-2025) une campagne de renouvellement des DPE qui portera au préalable sur les logements les plus énergivores (étiquettes E, F et G).

[41] Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux *(*RPLS*)*

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Observation 2 : Certaines informations déclarées dans le RPLS sont erronées en méconnaissance des articles L.411-10 et R. 411-3 du CCH.

Des discordances[42]sont constatées entre les données énergétiques fournies dans le cadre du contrôle et celles déclarées au titre du RPLS. L'organisme explique les écarts par l'absence de mise à jour depuis plusieurs années des informations enregistrées en matière énergétique dans sa base de données informatiques utilisée pour alimenter le RPLS. Le patrimoine sans étiquette énergétique RPLS s'établit à 21 % selon RPLS, alors qu'elle ne représente que 2 % dans la base de données de la société. Le classement par étiquette comporte également des écarts. Des résultats plus fiables pourront être déclarés à l'issue de la campagne de renouvellement des DPE en 2025. L'Ancols rappelle à l'organisme l'importance qui s'attache à la déclaration des données et à leur fiabilité pour éclairer les politiques des pouvoirs publics en matière de logement social.

5.2.1.1 Les logements foyers

La société est propriétaire de 28 résidences sociales dont la gestion est assurée par des tiers. Un dispositif interne de suivi de ce patrimoine a été mis en place. Les logements foyers de plus de 10 ans (13 établissements) ont par ailleurs fait l'objet de diagnostics techniques dans la perspective d'une programmation de travaux d'investissements et gros entretien. La CUS 2019-2025 ne comporte pas d'engagement particulier en matière de travaux de rénovation énergétique, le niveau de performance thermique n'étant pas connu pour l'ensemble des logements foyers (cf. § 5.1).

[42] La proportion de logements pour lesquels l'étiquette énergétique n'est pas connue qui ressort du RPLS s'établit à 21 % alors qu'elle ne représente que 2 % selon la base de données de l'organisme. Le classement par étiquette comporte également des écarts.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.2.2 La mise en œuvre opérationnelle du PSP

Le PSP préconisait, en se basant sur les diagnostics effectués, les orientations suivantes :

- 41 % du patrimoine nécessite d'être réhabilité. Il s'agit d'améliorer globalement le patrimoine concerné en une opération unique et respectant le Plan Climat de la ville de Paris. Une enveloppe financière de 503 M€ est prévue pour ce programme de réhabilitations ;
- 34 % du parc nécessite des travaux de remplacement des composants et d'amélioration du patrimoine par phase dans le cadre du plan d'entretien du patrimoine. Une enveloppe financière de 503 M€ est prévue pour ce volet du PSP ;
- 25 % du parc est concerné par un enjeu de maintenance pour conserver la qualité actuelle. La SEM prévoit de consacrer une enveloppe de 149 M€ à la maintenance durant la période du PSP sur la totalité du patrimoine.

La société s'emploie depuis 2019 à la mise en œuvre opérationnelle du PSP et en particulier du programme ambitieux de réhabilitations qui concerne plus de 10 000 logements. Elle n'avait pas encore réalisé de bilan détaillé d'étape au moment du contrôle et envisage de lancer cette démarche en 2024.

La SEM a consacré, durant la période sous revue, un budget très élevé à la maintenance et à la réhabilitation à la hauteur des ambitions affichées. (Cf. § 5.5). L'Ancols n'a pas relevé de difficulté particulière ni de dérives importantes dans le déroulement des programmes de travaux par rapport aux planifications prévisionnelles.

Le tableau ci-dessous, établi par l'équipe de contrôle à partir des données fournies, présente de manière synthétique l'état d'avancement des opérations de réhabilitation par rapport aux plannings prévisionnels durant la période 2018-2022.

Tableau 17 : Etat d'avancement du programme de réhabilitations entre 2018 et 2022

		2018	2019	2020	2021	2022	Total	Taux de réalisation sur la période
Nbre de demandes de financements	Prévu	1 369	1 311	353	300	300	**3 633**	**97%**
	Réalisé	1 137	1 317	278	387	388	**3 507**	
Nbre de réhabilitations ayant commencées (OS délivrés)	Prévu		1 825	472	1212	1497	**5 006**	**84%**
	Réalisé	240	1 723	870	715	659	**4 207**	
Réhabilitations livrées	Prévu		447	551	821	1 000	**2 819**	**88%**
	Réalisé	248	12	436	707	1 087	**2 490**	

Source : Tableau établi à partir des données transmises par l'organisme– retraitement Ancols

Ce tableau montre une assez bonne maitrise de la programmation des opérations et du suivi de leur mise en œuvre par rapport aux prévisions. Des constats similaires peuvent être formulés s'agissant du respect des engagements souscrits dans le cadre de la CUS pour lesquels les écarts observés peuvent être expliqués.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La politique conduite notamment en matière de réhabilitation par la société a par ailleurs permis des gains d'efficacité énergétique évaluée à 17 %[43]. Les consommations énergétiques moyennes du patrimoine global sont passées de 218vkwhep/m2/an en 2018 à 181 kWhep/m2/an en 2021.

La société a poursuivi le programme de regroupement des chambres de bonne. Les travaux effectués sur la période 2018-2023 ont permis la création de 30 nouveaux logements. En moyenne, le regroupement de 3 chambres de bonne permet la création d'un logement décent, le coût moyen de restructuration de ces chambres de bonne est évalué à 77 k€ HT. Les opérations sont effectuées soit dans le cadre des réhabilitations soit lors des départs des occupants. La société a décidé de renforcer l'accompagnement social des ménages concernés afin d'encourager la libération des chambres afin d'effectuer les travaux de regroupement.

5.3 Le développement patrimonial

5.3.1 Les objectifs de développement patrimonial

Recommandation 2 : Revoir à la hausse les objectifs de production locative qui apparaissent relativement modestes eu égard aux besoins importants en matière de logement social et aux capacités de la société.

Elogie-Siemp se fixe, dans ses documents stratégiques un objectif en termes de production d'offre nouvelle hors conventionnement d'immeubles d'au moins 300 logements par an en moyenne.

La CUS 2019-2024 prévoit ainsi, au titre de l'indicateur PP-1, pour Paris les objectifs d'agréments suivants :

- 1 775 logements (296 par an en moyenne) en construction neuve ou en acquisition-amélioration ;
- 858 logements dans le cadre de conventionnement, dont 210 logements issus, entre 2019 et 2024, des regroupements de chambres (20 par an) et de la restructuration des appartements qui se libèrent et dont le bail était soumis à la loi de 1948 (15 par an).

La convention comporte également des objectifs d'agrément pour le patrimoine situé dans le cadre de conventionnement avec travaux (255 logements à Ivry-sur-Seine et 185 logements à La Celle Saint Cloud).

Le volet « développement » du PSP approuvé en juin 2023 évoque un objectif de production de 340 logements livrés par an sur la période 2024-2027. Le PMT qui a également été présenté au conseil en 2023 retient par ailleurs une hypothèse minimale de 300 logements par an à partir de 2028.

[43] Source : note d'objectifs 2023 de la direction générale.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le niveau de production d'offre nouvelle envisagé par la SEM traduit un net recul par rapport à l'objectif de 600 logements par an prévu par la charte d'objectif et de moyens 2017-2020. Cette évolution à la baisse des perspectives de développement aurait mérité d'être davantage débattue au sein des instances de gouvernance. La société est dotée des moyens techniques et financiers lui permettant de se montrer beaucoup plus ambitieuse dans ce domaine. L'Ancols encourage dès lors la société à accentuer ses efforts en matière de production d'une offre nouvelle en lien avec sa capacité d'investissement (cf. § 6).

Sur un plan géographique, la politique de développement d'Elogie-Siemp est tournée principalement vers Paris intramuros et vise à favoriser un rééquilibrage de l'offre de logement social à l'intérieur de la capitale. La société a recours, dans un contexte de rareté du foncier à Paris et de densité du bâti, à une diversité de leviers pour atteindre ses objectifs de développement : le recours au bail emphytéotique administratif (BEA) suite à préemption pour réhabilitation lourde, la démolition-reconstruction ou le changement d'usage, l'acquisition directe, la VEFA ou encore la recherche d'une optimisation du patrimoine existant (restructuration, densification surélévation). La SEM dispose d'une expérience avérée pour la réalisation d'opérations de taille réduite (moins de 15 logements) et l'acquisition de logements en diffus.

Elle évoque par ailleurs dans son projet stratégique 2021-2025, la production de logements neufs dans ses territoires d'implantation en banlieue (Yvelines et Essonne). Aucun objectif quantifié n'a cependant été déterminé à ce stade.

5.3.2 L'évolution du patrimoine global (conventionné et non conventionné)

Tableau 18 : Evolution du patrimoine entre 2018 et 2022

	Parc au 31/12/2018	Parc au 31/12/2022	Evolution en %
Nbre de logts familiaux ordinaires	26 750	26 939	0,71%
Nbre d'équivalents-logts	1 952	2 060	5,53%
Total	**126 558**	**128 134**	**1,25%**
Récapitulatif des mouvements ayant affecté le patrimoine entre 2018 et 2022			
	Logts familiaux ordinaires	**Equivalents lgts**	**Total**
I -Entrées au sein du parc locatif	**1 835**	**139**	**1 974**
Construction neuve (MOD)	*508*	*57*	*565*
Acquisitions-améliorations	*855*	*29*	*884*
Opérations mixtes (AA et CN)	*141*		*141*
VEFA	*331*	*53*	*384*
II – Sorties du parc locatif	**770**		**770**
Cessions (en bloc)	596		596
Démolition	174		174

Source : Tableau établi à partir des données transmises par l'organisme portant sur l'évolution du patrimoine – retraitement Ancols

Le patrimoine d'Elogie-Siemp a peu augmenté entre 2018 et 2022. Le taux de croissance s'est établi à 1% tous patrimoines confondus et à 0,7 % s'agissant du seul parc de logements familiaux. 1 974 logements ou équivalents supplémentaires sont entrés dans le patrimoine de la SEM au cours des 5 dernières années donc en moyenne 394 logts /an.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La progression du parc locatif a été limitée par les évolutions patrimoniales suivantes :

- La cession de 596 logements dont 171 conventionnés à l'APL. 493 logements situés à Athis Mons ont été cédés en 2019 à CDC Habitat, l'organisme invoquant l'éloignement et l'isolement du site. La SEM a par ailleurs rétrocédé en 2021 et 2022 à l'AP-HP le patrimoine qu'elle gérait (103 logements conventionnés) pour son compte dans le cadre de baux emphytéotiques ;
- La démolition en 2020 de 174 logements dans le cadre de l'opération de requalification urbaine du quartier Paul Bourget dans le 13ème arrondissement parisien.

5.3.3 Le développement de l'offre de logements sociaux

5.3.3.1 L'accroissement du parc locatif conventionné

Tableau 19 : Nombre de logements (familiaux et équivalents logements) conventionnés mis en service entre 2018 et 2022

	PLUS	PLAI	PLS	Total
Production locative sociale (MOD, VEFA, AA)	813	630	531	**1 974**
	41%	32%	27%	**100%**
Conventionnement de parc existant	572	222	304	**1098**
	52%	20%	27%	**100%**
Total général	**1385**	**852**	**835**	**3072**
	45%	**28%**	**27%**	**100%**

Source : Données transmises par l'organisme – retraitement Ancols

Le parc conventionné s'est accru de 3 072 logements ou équivalents supplémentaires entre 2 018 et 2022 dont 1 974 qui correspondent à de l'offre nouvelle (cf.5.3.2). En effet, Elogie-Siemp a renforcé son offre de logements sociaux en procédant au conventionnement d'une partie des immeubles non conventionnés (cf. § 5.3.3.3) et en produisant des logements neufs. La part des logements à loyer réduit (PLAI) dans l'offre nouvelle est proche du seuil des 30 % attendus dans le cadre de la CUS en particulier.

5.3.3.2 La production neuve (hors logements foyers)

La production locative sociale de la société entre 2018 et 2022 a été exclusivement réalisée sur Paris. 48 % des logements mis en service sont en outre localisés dans des arrondissements parisiens déficitaires en logements sociaux (taux inférieur à 20 %).

Le nombre de logements familiaux mis service entre 2018 et 2022 s'élève à 1 835 soit en moyenne 367 par an. 66 % de la production est issue d'opérations d'acquisitions, 36 % de constructions neuves en MOD et 8 % en VEFA. Une partie de la production locative (300 logements environ) porte sur des opérations relatives à des lots diffus ou à des regroupements de chambres de bonnes. Les logements ont été financés à 44 % par du PLUS, 27 % du PLAI et 29 % % du PLS.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le nombre de logements agréés entre 2018 et 2022 est de :

- 1 441 logements agréées pour des opérations d'offre nouvelle dont 40 logements en banlieue ; (39 % de PLUS, 32 % de PLAI 17 % de PLS et 12 % de PLI/LLI) ;
- 95 logements agréées dans le cadre regroupements de chambres de bonne, ou de réhabilitation de logements dits loi de 1948 (23 % de PLUS, 33 % de PLAI et 44 % de PLS).

Le bilan à mi-parcours de la CUS montre que la SEM respecte les engagements souscrits en termes de nombre de dossiers d'agréments déposés ((indicateurs PP-1). La société a financé, sur la période 2019-2021, au total 2 478 logements (en partie grâce au conventionnement d'immeubles existant) alors que l'objectif escompté était de 2 068. En termes de financement, la production locative se répartit comme suit : 45 % de PLUS, 34 % de PLAI et 21 % de PLS.

5.3.3.3 Analyse du coût des opérations neuves (hors logement foyers)

Les caractéristiques des opérations neuves livrées entre 2018 et 2022 (hors opérations relatives à des lots diffus, à des restructurations de chambres de bonnes ou de logements dit loi 48) ont fait l'objet d'un examen particulier. Le périmètre a concerné 71 programmes parisiens exclusivement totalisant 1 525 logements. 42 % des logements ont été mis en service relevait d'opérations de MOD, 36 % d'acquisitions-améliorations et 22 % de VEFA.

L'analyse des opérations montre une bonne maitrise, dans l'ensemble, des coûts et des délais par rapport aux prévisions initiales. La SEM a mobilisé en moyenne 3 % de fonds propres pour financer les opérations. Les subventions octroyées ont représenté en moyenne 39 % du coût des opérations dont 26 % émanent de la ville de Paris. Des aides indirectes s'ajoutent à ces taux de subventions importants au travers de la mise à disposition de foncier dans le cadre de baux emphytéotiques[44], à des conditions financières avantageuses, pour une majorité des programmes (43 sur les 71 concernés).

[44] Chaque opération donne lieu à délibération de la ville de Paris rappelant le prix fixé par France Domaine et qui prévoit la conclusion au profit de l'organisme d'un bail emphytéotique, d'une durée de 65 ans, sur la base d'un prix décoté par rapport à la valeur économique estimée. Le rabais équivaut à un montant d'aide de plus de 30 % par rapport au prix de revient de l'opération et peut atteindre un niveau beaucoup plus élevé sur certains programmes.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Les coûts moyens des opérations sont résumés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 20 : Coûts moyens des opérations neuves livrées entre 2018 et 2022

Coût total HT des logts neufs par m² de SU	2018	2019	2020	2021	2022	Ratios de Référence 2021	
						Etudes de l'Ancols[1]. (valeur « zone A bis ») « zone A bis »)	SISAL[2]. (IDF)
Construction neuve	4 436 €	3 964 €	4 418 €	6 172 €	5 508 €	4 325 €	3 670 €
VEFA	3 495 €	3 763 €	3 575 €	2 074 €	2 927 €	3 438 €	2 960 €
Acquisition-amélioration	3 953 €	4 956 €	3 951 €	5 790 €	4 792 €	6 300 € (Paris) et 4 900 €(Abis hors Paris)	
Total logts livrés	**515**	**478**	**206**	**82**	**244**		

[1] : Etude relative à la production de logement social par acquisition-amélioration datant de mai 2022 et étude relative au coût de production des logements sociaux (analyse comparative des modes constructifs MOD et VEFA) datant mai 2023
[2] : Bilan des logements aidés 2021 DGALN – Infocentre SISAL
Source : Données fournies par la direction de la maitrise d'ouvrage de l'organisme – retraitement Ancols

Des disparités dans les coûts moyens des opérations livrés sont constatés en fonction du type d'opération menée. Les opérations neuves effectuées en MOD affichent des ratios plus élevés que ceux du secteur qui peuvent s'expliquer, outre la localisation géographique à Paris intramuros, par les caractéristiques techniques liées à des opérations de petite taille (de 5 à 14 logements). Les coûts de sortie des opérations d'acquisitions-améliorations se situent à des niveaux plus contenus et sont amortis par le dispositif de cession par bail emphytéotique du foncier.

5.3.3.4 Conventionnement du parc existant

Elogie-Siemp mène une politique volontariste visant à réduire significativement son parc non conventionné à l'APL. Cette politique s'est traduite par la cession en 2019 d'une partie de ses logements non conventionnés situés en banlieue et par la poursuite des démarches de conventionnement d'immeubles existants engagées, depuis de nombreuses années, sous l'impulsion de la ville de Paris. La société a décidé également depuis 2019 d'étendre le processus de conventionnement à son patrimoine situé en banlieue.

Entre 2018 et 2022, 1 098 logements ont ainsi intégré le parc locatif social de la SEM par le biais d'un conventionnement suivi ou non de travaux. La part du parc non conventionnée est ainsi passée de 42 % du parc de logements familiaux à 35 %. Cette évolution est appelée à se poursuivre. Le principe du conventionnement de près de 4 000 logements supplémentaires (dont 600 situés dans les Yvelines) a été acté en lien avec les collectivités concernées et les services de l'Etat.

La SEM s'est attachée dans un premier temps à réhabiliter, dans le cadre d'un conventionnement, le parc parisien résiduel de logements non conventionnés de type HBM[45](parc en brique des années 30) qu'elle avait en gestion. Des opérations de regroupement de chambres de bonnes et de travaux sur des logements soumis à la loi de 1948[46] ont également donné lieu à des conventionnements avec travaux.

[45].3 000 logements en brique ont été réhabilités entre 2014 et 2019
[46]Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Depuis 2020, les opérations de conventionnement à Paris sont effectuées sans travaux.

Les modalités dans lesquelles les programmes de conventionnement sont mis en œuvre n'appellent pas de remarque. Les choix retenus en termes de catégorie de financement sont effectués, en lien avec la collectivité, dans une logique de recherche de mixité sociale.

Les décisions d'agrément intervenues entre 2018 et 2022 portants sur 2 227 logements prévoient, en termes de financement, la répartition suivante : 44 % de PLUS, 24 % de PLAI et 32 % de PLS.

5.4 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage

Elogie-Siemp assume en interne le montage et le suivi des opérations patrimoniales. L'organisation et les moyens dévolus à l'activité de maitrise d'ouvrage lui confèrent une capacité technique qui semble suffisante. Deux directions sont sollicitées dans le cadre de cette activité : la direction de la maitrise d'ouvrage pour le volet « développement » et la direction technique et réhabilitation pour le volet « gros travaux » qui sont dotées toutes les deux d'un effectif d'une quinzaine de personnes.

Les équipes en charge de la maitrise d'ouvrage peuvent notamment s'appuyer pour leurs missions sur l'existence de procédures détaillées, d'outil de suivi de l'avancement des opérations et d'une comitologie interne encadrant les différentes étapes d'un projet. La visite de quelques sites a permis de constater la qualité technique et architecturale de certaines opérations[47]qui témoigne d'un réel savoir-faire de la société pour intervenir dans des secteurs urbains denses et contraints.

5.5 Interventions sur le parc existant

Tableau 21 : Evolution du coût d'intervention sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Charges d'exploitation liée aux immeubles	3 233	3 838	3 868	4 477	4 685
Honoraires Tvx	1 288	844	1 368	1 315	1 279
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	26 537	24 316	26 931	29 910	23 610
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10 788	9 546	6 787	11 883	5 713
Coût de la maintenance (1)	**41 846**	**38 544**	**38 954**	**47 585**	**35 287**
Additions et remplacement de composants	9 086	8 427	9 185	25 078	59 929
Coût total d'intervention sur le parc (2)	**50 932**	**46 971**	**48 139**	**72 663**	**95 216**
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	28 573	29 086	28 697	26 895	29 001
Charges d'exploitation liée aux immeubles au logement	**113**	**132**	**135**	**166**	**162**
Valeurs de référence	*103*	*101*	*120*	*111*	*124*
Coût de la maintenance au logement (4) = (1) / (3)	**1 465**	**1 325**	**1 357**	**1 769**	**1 217**
Valeurs de référence	*687*	*684*	*723*	*790*	*749*
Additions et remplacements de composants au logement	**318**	**290**	**320**	**932**	**2 066**
Valeurs de référence	*679*	*630*	*752*	*941*	*814*
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	**1 783**	**1 615**	**1 677**	**2 702**	**3 283**
Valeurs de référence	*1 206*	*1 317*	*1 507*	*1 725*	*1 524*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

[47] A titre d'exemple, il peut être mentionné l'opération de transformation de la caserne de gendarmerie (casernes des Minimes). Ce projet consistait en la réhabilitation de l'ensemble des anciens bureaux et logements pour y créer 70 logements sociaux et 12 locaux d'activité sur 4 bâtiments

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Les moyens consacrés à l'entretien et à la réhabilitation du patrimoine sont très importants en particulier en fin de période en lien avec l'ancienneté du parc[48] d'Elogie-Siemp qui nécessite des opérations de réhabilitation lourde et, pour le parc non réhabilité, d'importants besoins d'entretien. Les additions et remplacement de composants représentent 932 € en 2021 contre une valeur de référence à 941 € en 2022 on passe à 2 066 € par logement contre une valeur de référence 814 €. Aussi, 2 490 logements ont été réhabilités entre 2018 et 2022 soit environ 500 logements par an. 40 % des opérations de réhabilitation s'inscrivaient dans le cadre de programmes de conventionnement avec travaux. La société bénéficie de subventions importantes de la part de la ville Paris pour l'accompagner dans sa politique de travaux du parc locatif.

Les charges de maintenance d'un niveau très élevé sont en légère baisse sur la période ; des économies d'échelle ont été réalisées avec la fusion des deux sociétés anciennement Siemp et Elogie. Les coûts de maintenance au logement demeurent en moyenne au-dessus de 1 000 euros par logement soit presque le double de la valeur médiane de référence, témoignant des efforts consentis par la société dans ce domaine.

Le coût total d'intervention au logement qui intègre les investissements réalisés sur le patrimoine en sus des charges de maintenance, représente quant à lui en moyenne 2 200 euros par logement soit près du double de la valeur médiane de référence.

Tableau 22 : Activités en matière de réhabiliations entre 2018 et 2022

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Nbre de logts réhabilités	231	0	436	447	360	**1 474**
Nbre de logts réhabilités dans le cadre de conventionnements	17	12	0	260	727	**1 016**
Total	**248**	**12**	**436**	**707**	**1 087**	**2 490**

Source : Données transmises par l'organisme (DTR)-Retraitement de l'Ancols

87 % des logements réhabilités sont situés à Paris et d'opérations respectant les critères du plan Climat de la ville leur ouvrant droit à des subventions conséquentes. Le coût des opérations de réhabilitation (hors conventionnement) menées à Paris s'est élevé à 50 k€ au logement en moyenne et le taux de subvention émanant de la collectivité atteignait en moyenne 24 %. Le coût moyen des opérations de conventionnement avec travaux s'est élevé quant à lui à 131 k€ au logement le taux de subvention émanant de la collectivité atteignait en moyenne 31 %.

Les modalités de suivi de la mise en œuvre de la politique de maintenance et de travaux apparaissent performantes. Elles reposent en particulier sur un plan d'entretien du patrimoine qui définit chaque année la programmation en matière d'interventions et permet d'en assurer le pilotage. Ce plan est établi en tenant compte du PSP, du PMT et du cadrage budgétaire arrêté par la direction générale.

[48] Son âge moyen est de 60 ans et 36 % des logements ont été construits avant 1949 selon les déclarations faites par l'organisme au titre du RPLS

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.6 Accessibilité et adaptation du parc

Les enjeux liés à l'accessibilité des logements sont pris en compte depuis de nombreuses années dans la stratégie conduite par Elogie-Siemp. Une convention portant spécifiquement sur ces domaines a été conclue avec la ville de Paris en 2015 et fixait les objectifs à atteindre d'ici 2020 étaient les suivants à horizon 2020 : rendre 40% du patrimoine accessible et 3 % du patrimoine adapté. Fin 2022, l'organisme avait globalement atteint des objectifs puisque la part du patrimoine accessible parisien s'établissait à 39,6 % et celle des logements adaptés à 5,5 %. Une nouvelle convention était en cours d'élaboration avec la ville de Paris. La CUS 2019-2025 comprend également un engagement de mise en accessibilité du parc avec en perspective un objectif de 44 % à l'horizon 2020 pour le parc francilien et 20 % pour celui situé en banlieue. Le bilan à mi cours montrent des résultats à fin 2021 s'établissant à 41,5 % pour le parc parisien et à 11,3 % pour la banlieue.

Il est à signaler que la SEM ne dispose pas actuellement d'une base de données patrimoniales portant sur les niveaux d'accessibilité et d'adaptation des logements locatifs. Elle prévoit d'intégrer ce volet en 2024 dans le cadre de la mise à jour de son PSP.

5.7 Exploitation et sécurité du patrimoine

Elogie-Siemp s'appuie sur une organisation et des moyens qui lui permettent d'assurer un suivi des principaux contrats concourant à la maintenance et à la sécurité du parc dans des conditions qui semblent appropriées et efficaces. Les dispositifs et outils mis en place reposent sur une implication importante de cadres techniques affectés au siège (direction technique et réhabilitation) et du personnel de proximité. Des mesures d'évaluation (enquêtes de satisfaction et contrôle interne) portant sur la qualité des prestations fournies sont également mises en en place. Les aspects liés à la sécurité des immeubles font par ailleurs l'objet d'une attention renforcée. Deux prestataires de maintenance techniques des équipements et installations de sécurité incendie se partagent la responsabilité dans ce domaine. Une visite semestrielle est organisée en particulier pour les équipements de désenfumage. Un comité « risque sur le patrimoine » a en outre était créée. Il se réunit tous les trois mois et rassemble les services du siège et ceux des agences. Un bilan des incidents survenus durant l'année est présenté auprès de cette instance et permet de définir des mesures de prévention des risques.

Les contrats d'entretien des chaudières individuelles au gaz appliqués donnent lieu à des taux de pénétration à l'intérieur des logements qui sont corrects (86 % en moyenne sur l'exercice 2022-2023).

La société dispose d'un parc de 950 ascenseurs dont la maintenance est assurée par un prestataire unique depuis 2023. Elle bénéficie d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi des conditions d'entretien des appareils et a recours également à un système de télésurveillance.

Les diagnostics techniques obligatoires (DPE, état de l'installation intérieure de l'électricité, état de l'installation intérieure de l'électricité, état des risques, constat de risque d'exposition au plomb) ont été effectués et sont remis aux ménages entrants lors des relocations.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Observation 3 : Les obligations réglementaires en matière de diagnostic « amiante » portant sur les parties privatives (DAPP) ne sont pas respectées (non conforme au décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâti).

Les diagnostics « amiante » portant sur les parties privatives (DAPP) sont établis à l'occasion des relocations. Il est rappelé que les DAPP doivent être généralisés sur l'ensemble du patrimoine concerné. Fin 2022, la SEM avait élaboré 4 460 diagnostics sur les 21 283 concernés par l'obligation (soit près de 21 % du parc assujetti).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6. ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse financière prospective qui porte sur la période 2023 à 2032 a été réalisée sur la base des données du VISIAL réalisé par la société en 2023. Traduisant les principales orientations du PSP, ce PMT intègre en sus d'un volet de développement de l'offre locative des interventions lourdes sur le parc existant en réponse notamment au plan Climat de la ville de Paris.

6.1 Les hypothèses macro-économiques

La société a retenu les dernières hypothèses macro-économiques éditées par la CDC. Les prévisions de la CDC à moyen terme tablent sur une sortie de la zone inflationniste à horizon 2024 et retour à partir de 2025 à une situation de maitrise de l'évolution de l'indice des prix. Les loyers augmentent suivant l'évolution de l'IRL. Le taux du livret A est corrélé à celui de l'inflation. Les charges sont indexées sur l'évolution de l'inflation. Les taux de TFPB passent à 20,5 % à Paris à compter de 2023 contre 13,5 % en 2022.

6.2 Investissements et modalités de financement

Tableau 23 : Objectifs de livraisons de logements et interventions sur le parc existant par nature d'investissements sur la période 2023-2032 (en nombre de logements et en k€)

Investissement en K€courants	Exercice 2022 à 2032		
	nbre de lgt	Montant en k€	en % du total
Nombre de logements livrés :	3 283	897 802	49%
dont opérations identifiées lgts familiaux	*1 288*	*410 194*	22%
dont opérations identifiées lgts foyers	*395*	*55 417*	3%
dont opérations non identifiées lgts familiaux	*1 600*	*432 191*	23%
Démolition	0		0%
Vente	132		0%
Investissement sur le parc existant :			
Réhabilitation lourde identifiée lgts familiaux :	5 494	610 321	33%
Réhabilitation lourde identifiée lgts foyers :	0	0	
Réhabilitation lourde non identifiée lgts familiaux :	1 947	151 850	8%
-Renouvellement de composants (en M€)		182 712	10%
Total Investissement		**1 842 685**	**100%**

Source : Prévisionnel VISIAL retraité par l'ANCOLS

L'effort d'investissement porterait en termes financiers sur la production de logements à hauteur de 49 % et à 51 % sur des interventions lourdes sur le patrimoine existant (réhabilitation globale, réhabilitation thermique et remplacements de composants). De 2023 à 2032 après la prise en compte des fins de baux (132 lgts), l'accroissement net du parc serait de 2 640 lgts (avec un taux moyen annuel de croissance du parc de 1 %). Environ 25 % du parc devrait faire l'objet d'interventions lourdes (sans compter les campagnes de remplacements de composants qui ne sont pas quantifiées en nombre de logements).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.3 L'offre nouvelle

Tableau 24 : Production de nouveaux logements locatifs (hors foyers) et modalités de financement

ACTIVITE LOGEMENTS FAMILIAUX (En nb de logts livrés)	TOTAL	
Ventilation par nature d'opération	**nbre de lgt**	**en %**
Neuf (MOD)	2 273	78,7%
VEFA	0	0,0%
Acquisition Amélioration	615	21,3%
Total LGT familiaux	**2 888**	**100%**

Investissement en K€ courant	TOTAL	
	Exercice 2023 à 2032	
	nbre de lgt	Montant en k€
Logements livrés (approche à la livraison)	2 888	842 385
Subventions d'investissement		346 040
Emprunts définitifs encaissés		449 864
besoins en fonds propres		46 481
besoins en fonds propres en % du financement		**6%**

Investissement en K€ courant	TOTAL	
	Exercice 2023 à 2032	Exercice 2023 à 2032
	nbre de lgt	Montant en k€
Logements livrés	2 888	842 385
dont opérations identifiées	*1 288*	*410 194*
dont opérations non identifiées	*1 600*	*432 191*

Source : Prévisionnel Visial retraité par l'ANCOLS

Les objectifs de développement se situent principalement dans Paris, et se concrétiseraient au même rythme que la période passée.

A partir de 2023, la société a un objectif de production de logements de 300 logements en moyenne par an. Le plan de financement des nouveaux logements familiaux (identifiés et non identifiés) intègre en moyenne 53 % d'emprunts, 41 % de subventions et 6 % de fonds propres. La SEM dispose d'un potentiel de développement avéré avec des opérations identifiées à hauteur de 1 288 logements.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.4 Les interventions sur le parc ancien et modalités de financement

Tableau 25 : Détail des interventions sur le patrimoine existant 2023-2032

2023-2032	TOTAL	
Approche à la livraison en k€ courant	**nbre de lgt**	**en k€**
Investissement sur le parc existant :	**7 441**	**944 883**
Remplacements de composants		182 712
Réhabilitations	7 441	762 171
Démolitions	*0*	*0*

2023-2032	TOTAL	
Approche à la livraison en k€ courant	**nbre de lgt**	**en k€**
Investissement sur le parc existant :	**7 441**	**944 883**
Subventions d'investissement		227 410
Emprunts définitifs encaissés		663 229
besoins en fonds propres		54 244
besoins en fonds propres en % du financement		**5,7%**

Source : Prévisionnel VISIAL société retraité par l'ANCOLS

Le programme d'investissement consiste à achever les réhabilitations du Plan Climat déjà engagées, finir le programme de conventionnement, et réhabiliter les sites de banlieue (La Celles Saint Cloud, Ivry sur Seine et Vigneux sur Seine). En sus de ce programme de réhabilitation, une importante enveloppe financière (183 M€) sera consacrée à des campagnes de remplacement de composants dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel.

En dix ans, l'effort d'investissement prévisionnel sera au total 944 883 k€, dont 762 171 K€ pour des réhabilitations lourdes identifiées dans le PSP, et 182 712 k€ pour des remplacements de composants. Au total, près de 40 % du parc devrait faire l'objet d'une intervention lourde.

Ce programme d'investissement serait financé à 94 % par des ressources externes (70 % par emprunts et 24 % par des subventions). Sur la période, la société devra mobiliser 663 229 k€ de nouveaux emprunts, auxquels s'ajouteraient 227 410 K€ de subventions. Les fonds propres représenteraient en moyenne 6 % du financement.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.5 Décomposition par levier de financement 2023-2032

Tableau 26 : Couverture des besoins en fonds propres par les cessions d'actifs 2023-2032

Décomposition par levier de financement 2023-2032

Rubriques	Exercice 2023 à 2032	
	Montant	en % du total
Emprunts définitifs encaissés	1 140 228	62%
Subventions d'investissement	599 191	33%
Financements externes constatés	**1 739 419**	**94%**
besoins en fonds propres	**103 266**	**6%**

Couverture des besoins en fonds propres par les cessions d'actifs 2023-2032

Rubriques en K€ courant	Exercice 2023 à 2032
	Montant
Montant des investissements (A)	1 842 685
Financement externes (B)	1 739 419
Besoin en fonds propres (C=A-B)	103 266
Produits des cessions d'éléments d'actif (D)	0
taux de couverture du besoin en fonds propres par les produits de cession (D/C)	**0%**

Cessions prévues entre 2023-2032

Rubriques	Exercice 2023 à 2032
	TOTAL
Nombre de logements cédés	132
Prix de cession en K€	0
en k€ / logements cédé	**0**

Source : Prévisionnel VISIAL société retraité par l'ANCOLS

Pour financer ses actifs immobiliers, la société bénéficierait d'aides directes importantes ce qui lui permet de réduire la part de financement par emprunt et par fonds propres. Le financement des investissements prévus dans le présent PMT s'inscrit dans la continuité de ce modèle économique. Les plans de financements des investissements (tant en neuf qu'en amélioration) seront couverts à hauteur de 70 % par emprunts et 24 % de subventions. Les besoins en fonds propres ressortent en moyenne à 6 %.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.6 Analyse de l'exploitation

6.6.1 L'excédent brut d'exploitation (EBE-en milliers d'euros)

Tableau 27 : Calcul de l'EBE dégagé annuellement (période 2023 à 2032)

Montants en milliers d'euros

Montants en milliers d'euros *Source : Visial*

Rubriques	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Loyers	204 918	212 796	222 511	234 247	241 186	248 899	256 622	264 589	272 770	281 170
Écart de récupération de charges	- 2 950	- 2 003	- 2 070	- 2 116	- 2 151	- 2 185	- 2 225	- 2 267	- 2 309	- 2 352
Chiffre d'affaires locatif	**201 968**	**210 794**	**220 442**	**232 131**	**239 035**	**246 714**	**254 397**	**262 322**	**270 461**	**278 819**
Produit des activités	**201 968**	**210 794**	**220 442**	**232 131**	**239 035**	**246 714**	**254 397**	**262 322**	**270 461**	**278 819**
Coût personnel (hors régie)	- 27 797	- 28 757	- 29 522	- 30 183	- 30 764	- 31 365	- 31 979	- 32 604	- 33 241	- 33 890
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 26 329	- 26 216	- 26 481	- 27 090	- 27 632	- 28 185	- 28 748	- 29 323	- 29 910	- 30 508
Coût de gestion	**- 54 126**	**- 54 973**	**- 56 003**	**- 57 273**	**- 58 396**	**- 59 549**	**- 60 727**	**- 61 927**	**- 63 150**	**- 64 398**
Ratio % Chiffre d'affaires	*27%*	*26%*	*25%*	*25%*	*24%*	*24%*	*24%*	*24%*	*23%*	*23%*
Charges de maintenance (y.c régie)	- 32 925	- 34 376	- 35 410	- 36 647	- 37 732	- 38 843	- 40 215	- 41 863	- 43 279	- 44 669
Ratio % Chiffre d'affaires	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*
Cotisation CGLLS	- 5 100	- 5 279	- 5 469	- 5 600	- 5 717	- 5 832	- 5 948	- 6 067	- 6 189	- 6 312
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 22 000	- 22 000	- 22 594	- 22 594	- 23 046	- 23 046	- 23 507	- 23 507	- 23 977	- 23 977
Ratio % Chiffre d'affaires	*11%*	*10%*	*10%*	*10%*	*10%*	*9%*	*9%*	*9%*	*9%*	*9%*
Créances irrécouvrables	- 756	- 784	- 817	- 860	- 886	- 914	- 943	- 973	- 1 003	- 1 034
Excédent brut d'exploitation	**87 061**	**93 382**	**100 149**	**109 157**	**113 259**	**118 530**	**123 057**	**127 985**	**132 862**	**138 428**
Ratio % Chiffre d'affaires	*43%*	*44%*	*45%*	*47%*	*47%*	*48%*	*48%*	*49%*	*49%*	*50%*

Source : Prévisionnel Visial retraité par l'Ancols.

La croissance du chiffre d'affaires permet de faire face à l'augmentation des charges d'exploitation (en particulier la TFPB) et explique le maintien de l'EBE au-dessus de 45 % du CA.

Sur la période, le CA connaitrait une croissance globale de 38 % (3 % en moyenne par an) tandis que les charges réelles d'exploitation n'augmenteront que de 22 % (soit 2 % par an). Par conséquent, l'EBE se situerait toujours à un niveau confortable de 47 % en moyenne.

6.6.2 La capacité d'autofinancement brute (CAF)

Tableau 28 : Evolution de la CAF (période 2023 à 2032)

Montants en milliers d'euros *Source : Visial*

Rubriques	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Excédent brut d'exploitation	**87 061**	**93 382**	**100 149**	**109 157**	**113 259**	**118 530**	**123 057**	**127 985**	**132 862**	**138 428**
Autres charges et produits d'exploitation	998	- 770	- 903	- 1 019	- 1 122	- 1 227	- 1 334	- 1 444	- 1 555	- 1 669
Produits financiers divers	500	513	524	534	544	555	565	576	587	598
Intérêts sur financements locatifs	- 6 999	- 7 662	- 11 031	- 13 213	- 15 602	- 16 598	- 17 877	- 18 755	- 19 628	- 20 496
Autres produits et charges exceptionnels	2 000	11 565	350	350	350	350	350	350	350	350
CAF brute	**83 560**	**97 028**	**89 089**	**95 808**	**97 429**	**101 609**	**104 761**	**108 713**	**112 616**	**117 211**
Ratio % Chiffre d'affaires	*41%*	*46%*	*40%*	*41%*	*41%*	*41%*	*41%*	*41%*	*42%*	*42%*
Remboursement des emprunts locatifs	- 79 685	- 87 239	- 89 887	- 91 813	- 96 983	- 101 062	- 103 628	- 105 287	- 103 043	- 103 530
Autofinancement net HLM	**3 875**	**9 789**	**- 799**	**3 995**	**446**	**547**	**1 133**	**3 426**	**9 572**	**13 681**
Ratio % Chiffre d'affaires	*2%*	*5%*	*0%*	*2%*	*0%*	*0%*	*0%*	*1%*	*4%*	*5%*

Source : Prévisionnel VISIAL retraité par l'ANCOLS

Grace à l'EBE qui se maintient au-dessus de 45 % du CA, et des charges financières constantes autour de 7 % des loyers, la CAF brute resterait élevée et suffisante pour faire face aux remboursements des emprunts. La CAF brute connaitrait une augmentation annuelle moyenne de 9 % pour atteindre 42 % du CA en fin de plan. Si ce niveau de CAF est suffisant pour assurer le remboursement des emprunts, l'autofinancement net connaitrait un point bas sur une partie du plan et un retour à un niveau plus élevé serait atteint sur les dernières années du plan.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.7 Analyse de la situation financière

6.7.1 Evaluation du FRNG

Tableau 29 : Evolution du FRNGT sur la période 2023-2032

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépots de garantie)	**283 626**	**281 422**	**281 979**	**267 216**	**261 730**	**250 388**	**239 019**	**228 256**	**222 043**	**221 702**
Autofinancement net HLM	**3 875**	**9 789**	**- 799**	**3 995**	**446**	**547**	**1 133**	**3 426**	**9 572**	**13 681**
Produits nets de cessions de patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur travaux	- 940	- 6 708	- 4 422	- 5 755	- 8 649	- 6 339	- 5 177	- 5 296	- 5 417	- 5 542
Fonds propres investis sur démolitions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	- 3 972	- 2 108	- 8 586	- 3 726	- 3 139	- 5 153	- 6 551	- 4 067	- 4 160	- 4 256
Fonds propres investis sur interventions foyers	- 1 167	- 416	- 957	-	-	-	-	-	-	-
Remboursements en capital emp. non locatifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et A	-	-	-	-	-	- 424	- 169	- 276	- 336	- 370
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépots de garantie)	**281 422**	**281 979**	**267 216**	**261 730**	**250 388**	**239 019**	**228 256**	**222 043**	**221 702**	**225 215**
Dépots de Garantie	19 606	19 664	19 945	20 589	20 634	20 959	21 384	21 652	21 925	22 204
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice	**301 028**	**301 643**	**287 161**	**282 319**	**271 022**	**259 979**	**249 639**	**243 695**	**243 627**	**247 419**

Source : Prévisionnel VISIAL retraité par l'ANCOLS

Pour financer son programme d'investissement, les aides directes (subventions Etat et ville de Paris) permettent un recours moins important aux emprunts et explique le faible pourcentage de fonds propres dans le financement des opérations d'investissement. Ceci permet de conserver un haut de bilan solide. Le FRNGT baisse progressivement, mais resterait à un niveau élevé de 7 005 € par logement en 2032.

6.7.2 Analyse de la dette

Pour financer le programme d'investissement, et compte tenu du taux de subventionnement (Etat et ville de Paris), le recours à l'endettement est largement absorbable. En moyenne, les opérations neuves seront financées à hauteur de 53 % par emprunts. Les réhabilitations, seront financées à hauteur de 70 %. Au total pour financer ses investissements, la société devra lever 1 140 228 k€ d'emprunts. Sur la même période, la société aura remboursé 931 137 k€ d'emprunts en cours d'amortissement. Au final, la société n'aura augmenté son encours d'emprunts que de 102 640 k€.

Tableau 30 : Capacité de désendettement et annuité locative

Montants en milliers d'euros

Montants en milliers d'euros *Source : Visial*

Rubriques	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Endettement	1 726 853	1 748 009	1 850 929	1 930 641	1 919 315	1 920 326	1 935 340	1 897 168	1 862 784	1 829 493
CAF Courante	81 060	84 950	88 215	94 924	96 535	100 704	103 846	107 787	111 679	116 263
Endettement / CAF Courante	**21,30**	**20,58**	**20,98**	**20,34**	**19,88**	**19,07**	**18,64**	**17,60**	**16,68**	**15,74**
Remboursement des emprunts locatifs (1)	48 664	87 239	89 887	91 813	96 983	101 062	103 628	105 287	103 043	103 530
Charges d'intérêts (2)	38 020	7 662	11 031	13 213	15 602	16 598	17 877	18 755	19 628	20 496
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	**86 684**	**94 901**	**100 918**	**105 026**	**112 585**	**117 660**	**121 505**	**124 042**	**122 671**	**124 026**
Loyers de l'exercice	204 918	212 796	222 511	234 247	241 186	248 899	256 622	264 589	272 770	281 170
Annuités emprunts locatifs / Loyers	**42,3%**	**44,6%**	**45,4%**	**44,8%**	**46,7%**	**47,3%**	**47,3%**	**46,9%**	**45,0%**	**44,1%**

Source : Prévisionnel VISIAL société retraité par l'ANCOLS

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Ainsi, au terme du PMT, la société aura largement amélioré sa capacité de désendettement par rapport à 2022. En 2022 (année 0 du PMT), la société devait consacrer 21 années de CAF courante pour rembourser l'intégralité de ses emprunts. Sur la période du PMT cette durée se réduirait progressivement pour atteindre 16 années en 2032.

Si l'annuité des emprunts augmente sur la période du plan, elle reste encore largement soutenable. L'annuité des emprunts (remboursement en capital et intérêts) s'établit en 2032 à 124 026 k€, soit une augmentation de 43 % par rapport à 2023. L'annuité représenterait 44,1 % des loyers en 2032 en légère progression par rapport à 2022 (42,3 %).

6.8 Conclusion

L'analyse prévisionnelle confirme la soutenabilité du business plan de la société (1,8 Md€ d'investissement sur 10 ans), conditionné au modèle de financement du logement social à Paris qui prévoit d'importantes aides directes (près de 599 M€).

En fonction des hypothèses macro-économiques retenues, le compte d'exploitation dégage des marges suffisantes pour couvrir les besoins en fonds propres consommés dans le financement des investissements. Les conditions de financement du logement social à Paris lui permettent de conserver une structure financière solide et d'améliorer sensiblement dans le même temps la capacité de désendettement de la société.

Aussi, Elogie-Siemp dispose en théorie de marges de manœuvre qui lui permettrait d'accroitre son programme d'investissement, par exemple en développant davantage l'offre nouvelle (cf. § 5.3).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

7.1 Caractéristiques des populations logées

Tableau 31 : Analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
ELOGIE-SIEMP	20,7%	55,3%	17,0%	28,0%	23,0%	38,8%	14,9%

** revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.*
*Sources : * enquête OPS 2022*

Tableau 32 : Analyse sociale de l'occupation (emménagés récents)

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
ELOGIE-SIEMP	24,7%	61,5%	11,0%	28,0%	20,7%	39,1%	14,6%

** revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.*
*Sources : * enquête OPS 2022*

Les populations logées par Elogie-Siemp présentent un caractère social marqué, notamment en termes de revenus : les ménages à bas revenus constituent en 2022, en effet, 55,3 % des locataires de la société. Ils ne représentaient, en moyenne et en 2020, que 50,2 % des ménages logés par les bailleurs sociaux parisiens. Ce constat est renforcé si l'on considère uniquement les emménagés récents, 61,5 % des nouveaux locataires d'Elogie-Siemp ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PLAI[49].

Cette surreprésentation des ménages à bas revenus s'explique par la pratique d'Elogie-Siemp de privilégier systématiquement les publics prioritaires lors de l'attribution des logements ne faisant pas l'objet de droits de réservation ou dès lors que ses engagements contractuels avec les réservataires de logement l'y autorisent.

7.2 Politique d'attribution

7.2.1 Orientations générales

En application du IV de l'article R. 441-9 du CCH qui dispose que « *le conseil d'administration définit les orientations relatives à l'attribution des logements* », celui-ci a adopté, le 14 décembre 2017, une charte d'attribution qui n'a jamais été modifiée depuis lors.

Elogie-Siemp y rappelle les principes généraux d'attribution des logements et les critères de priorités fixés par le code de la construction et de l'habitation, de même que les objectifs et les orientations de la charte des mutations dans le parc social signée avec la Ville de Paris.

[49] Les parts respectives des nouveaux locataires d'Elogie-Siemp ayant des ressources inférieures à 20 % et 60 % des plafonds de ressources du PLUS ont progressé de 34,2 % et 8,8 % entre 2018 et 2022. Au cours de cette même période, la part des locataires les plus modestes au sein des emménagés récents de l'ensemble des bailleurs sociaux parisiens n'a augmenté qu'à la marge.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le règlement intérieur des CALEOL précise, par ailleurs, les critères d'appréciation[50] de la demande utilisée lors de l'examen des candidatures ainsi que les motifs susceptibles de justifier un refus d'attribution de logement[51]. La charte d'attribution et le règlement intérieur des CALEOL ont été mis en ligne sur le site du bailleur.

7.2.2 Gestion des attributions

7.2.2.1 Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Elogie-Siemp a créé deux commissions d'attribution des logements[52] de territoires et une commission de patrimoine chargée de l'examen de l'occupation des logements[53].

Ces commissions sont dotées d'un règlement intérieur qui précise, notamment, la composition, les compétences, ainsi que les modalités de leur fonctionnement. La dernière mouture de ce règlement intérieur a été approuvée par le conseil d'administration lors de sa réunion du 11 mai 2023.

La composition[54] et les modalités de fonctionnement des CALEOL ne sont pas totalement conformes aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH qui ne prévoient pas la dissociation des compétences d'attribution et d'examen des conditions d'occupation des logements entre des commissions distinctes.

En outre, alors que la mise en place de plusieurs CALEOL est une possibilité offerte au bailleur par l'article R. 441-9 du CCH, dès lors que « *la dispersion géographique de son parc locatif le justifie* », la concentration géographique du parc locatif d'Elogie-Siemp (82 % des logements sont situés à Paris) ne parait pas de nature à justifier l'existence de deux CALEOL[55].

---

[50] Les éléments pris en compte par les CALEOL d'Elogie-Siemp pour apprécier les candidatures sont : le caractère prioritaire de la demande (candidat labélisé DALO, accords collectifs départementaux -ARPP à Paris-, candidat sortant de structure d'hébergement, devant être relogé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou, pour l'attribution d'un logement situé hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, disposant de ressources inférieures au premier quartile de celles de l'ensemble des demandeurs de logements sociaux sur le territoire) ; l'ancienneté de la demande, la cotation éventuelle de la demande (notamment pour les logements situés à Paris), les conditions de logement des demandeurs (logement insalubre, suroccupation, hébergement provisoire, logement ayant fait l'objet d'un congés pour vente) ; situation économique et patrimoniale du demandeur ; adéquation de la typologie, de l'accessibilité et du niveau du loyer du logement aux caractéristique du ménage et à ses capacités contributives.

[51] Les motifs de refus sont la non-conformité de la demande aux exigences réglementaire, l'inadéquation des ressources du ménage au niveau du loyer (taux d'effort supérieur à 33% dès lors que le reste à vivre est inférieur à 11 € par jour et par unité de consommation), inadéquation de la composition familiale à la typologie du logement (suroccupation ou sous-occupation), inadaptation du logement à la situation de handicap ou à l'état de santé du candidat.

[52] La CALEOL NORD attribue les logements situés dans les 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 17ème, 18ème, 19ème et 20ème arrondissements de Paris, ainsi qu'à Courbevoie (92) et à la Celle-Saint-Cloud (78) ; la CALEOL SUD attribue les logements situés dans les 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 12ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements de Paris, ainsi qu'à Vigneux-sur-Seine (91), Ivry-sur-Seine (94), Villejuif (94) et Fontenay-sous-Bois (94).

[53] Cette commission devait se réunir, pour la première fois, le 26 mars 2024.

[54] Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ne participe pas aux réunions de la CALEOL faute d'avoir été désigné.

[55] La création de deux CALEOL parait d'autant plus artificielle que les membres titulaires et les membres suppléants désignées par le conseil d'administration pour siéger en commission sont les mêmes dans les deux instances.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La création de plusieurs commissions a pour conséquence[56] de priver le conseil d'administration de l'une de ses prérogatives puisque que les représentants du bailleur au sein des CALEOL ne sont plus désignés parmi ses membres mais parmi les membres du personnel[57].

Observation 4 : La création de deux CALEOL de territoire et d'une CALEOL de patrimoine par Elogie-Siemp ne se justifie pas au regard des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Le nombre de dossiers de candidature examinés pour l'attribution d'un logement est, par ailleurs, significativement insuffisant. L'article R. 441-3 du CCH dispose, en effet, que sauf insuffisance de la demande, les commissions d'attribution doivent examiner au moins trois candidatures pour chaque logement à attribuer[58], obligation qui n'est pas respectée par Elogie-Siemp au vu des attributions décidées par les CALEOL lors du mois de janvier 2023.

Tableau 33 : Attributions de logements par les CALEOL Nord et Sud en janvier 2023

	03/01/2023	10/01/2023	17/01/2023	24/01/2023	31/01/2023	Total
Nombre de logements à attribuer	14	30	32	30	41	**147**
Nombre de dossiers de candidatures présentés	30	67	42	61	78	**278**
Part des candidatures présentées non recevables	40%	38,8%	45,2%	41%	38,5%	**40,3%**
candidatures refusées par la CALEOL	*10%*	*4,5%*	*9,5%*	*11,5%*	*11,5%*	***9,3%***
désistement du candidat préalable à la CALEOL	*30%*	*34,3%*	*35,7%*	*29,5%*	*27,0%*	***31,0%***
Part des logts non attribués faute de candidature recevable	7,1%	20%	15,6%	13,3%	9,8%	**13,6%**
Part des attributions examinées avec moins de trois candidatures recevables (hors candidatures uniques)	50,0%	36,7%	21,9%	33,3%	56,1%	**39,5%**
attributions examinées avec une seule candidature recevable	*21,4%*	*20,0%*	*12,5%*	*16,7%*	*19,5%*	***17,7%***
Part des attributions examinées avec une candidature unique	42,9%	36,7%	31,3%	46,7%	56,1%	**43,5%**
candidatures uniques DALO	*14,3%*	*16,7%*	*9,4%*	*23,3%*	*17,1%*	***16,3%***
candidatures uniques ARPP	-	-	*3,1%*	*3,3%*	*9,8%*	***4,1%***
autres candidatures uniques	*28,6%*	*20%*	*18,8%*	*20%*	*29,3%*	***23,1%***

Sources : Elogie-Siemp retraitement ANCOLS

A l'occasion de ces cinq réunions des CALEOL NORD et SUD portant sur l'attribution de deux cent quarante-sept logements et au cours desquelles deux cent soixante-dix-huit dossiers de candidature ont été examinés :

- 40,3 % des candidatures n'étaient pas recevables, soit parce que le demandeur s'était désisté avant la réunion de la CALEOL (31 %), soit parce que les conditions réglementaires ou financières de leur acceptation n'étaient pas réunies (9,3 %) ;
- 13,6 % des logements n'avaient pas été attribués faute de candidature recevable.
- 66,7 % des attributions de logement n'ont pas donné lieu, en méconnaissance des dispositions réglementaires (c'est-à-dire compte non tenu des attributions à des demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable), à l'examen de trois candidatures recevables, 44,9 % des attributions n'ayant même donné lieu qu'à l'examen d'une seule candidature recevable ;

[56] En application du III de l'art. R. 441-9 du CCH.
[57] A l'exception du représentant des locataires.
[58] La pluralité des candidatures ne constitue plus une obligation dès lors que le ménage demandeur a été reconnu prioritaire au titre du droit au logement opposable (DALO).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

- 43,5 % des logements ont été attribués sur la base d'une candidature unique justifiée par les textes ou compréhensible au regard du contexte de l'attribution : 16,3 % à des demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable, 4,1 % à des demandeurs labellisés ARPP[59], ainsi que 23,1 % à d'autres demandeurs[60].

Observation 5 : En méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, les CALEOL d'Elogie-Siemp examinent habituellement moins de trois dossiers de candidatures lors de l'attribution des logements.

Les logements dont les conditions d'attribution ne sont pas encadrées par les textes légaux ou réglementaires sont attribués à des demandeurs respectant les plafonds de ressources du PLS.

Tableau 34 : Nombre de logements attribués par les CALEOL

	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements attribués	1 458	1 467	1 285	1 324

Sources : Elogie-Siemp rapports de la CALEOL au conseil d'administration

Depuis le 1er janvier 2019, les CALEOL doivent, en application du IV de l'article L. 441-2 du CCH[61], examiner les conditions d'occupation des logements sociaux dès lors que leurs locataires se trouvent dans l'une des situations visées à l'article L. 442-5-2 du même code.[62] Cet examen doit permettre de définir les caractéristiques d'un logement mieux adapté aux besoins des locataires et conduire le bailleur à leur proposer l'attribution d'un nouveau logement. Les locataires concernés peuvent, le cas échéant, perdre leur droit au maintien dans les lieux[63].

[59] Le dispositif ARPP, signé par le représentant de l'Etat, stipule qu'un seul dossier de candidature sera présenté en CALEOL compte tenu de l'urgence des relogements concernés.

[60] C'est le cas, notamment, lors du lors du relogement des locataires concernés par des opérations de renouvellement urbain ou de rénovation du patrimoine, à l'occasion de la plupart des mutations et lors des échanges de logement

[61] Article applicable aux logements conventionnés gérés par les sociétés d'économie mixte par renvoi du I de l'art. L. 481-2 du CCH et aux logements de type ILM 28 gérés par celles-ci par renvoi de l'art. L. 442-10 du CCH.

[62] Art. L. 442-5-2 du CCH : « *le bailleur (…) transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes : 1° suroccupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 ; 2° sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH ; 3° logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ; 4° reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté (…); 5° dépassement du plafond de ressources applicable au logement* ».

[63] Cf. art. L. 482-1 du CCH dans les cas de sous-occupation du logement, L. 482-2 du CCH dans les cas d'occupation d'un logement adapté au handicap, L. 482-3 du CCH dans certains cas de dépassement des plafonds de ressources et L. 482-3-1 du CCH en cas de non-réponse, deux années consécutives, à l'enquête prévue à l'art. L. 441-9 du CCH. S'agissant des logements gérés par les sociétés d'économie mixte (SEM), la perte du droit du locataire au maintien dans les lieux est :

- de droit, pour les logements conventionnés, lorsque ceux-ci sont occupés par un locataire dont les ressources dépassent, deux années de suite, 150% des plafonds de ressources du PLS ou lorsque celui-ci n'a pas répondu, deux années de suite, à l'enquête prévue à l'art. L. 441-9 du CCH (application des art. L. 481-3 et L. 481-3-1 du CCH) ;
- possible, pour les logements conventionnés, en cas de sous-occupation du logement ou lorsque le locataire occupe sans nécessité un logement adapté au handicap (application des art. L. 482-1 et L. 482-2 du CCH) ;
- de droit, dans toutes ces situations, pour les logements de type ILM 28 (application des art. L. 442-3-1, L. 442-3-2, L. 442-3-3, et L. 442-3-4 par renvoi de l'art. L. 442-10 du CCH).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La CALEOL patrimoine d'Elogie-Siemp a procédé à l'examen de la situation d'occupation des logements dont les locataires ont emménagé avant 2020. La situation des locataires entrés en 2018 et 2019 a été évoquée lors de la CALEOL qui s'est réunie le 9 avril 2024. En raison de la rareté des logements familiaux disponibles, du faible taux de rotation des logements conventionnés parisiens et de l'importance du nombre d'opérations de réhabilitation mises en chantier, la CALEOL a choisi de prioriser le traitement des situations de sous-occupation importante (logements comprenant trois pièces de plus que le nombre d'occupants).

Sur les quatre-vingt-dix-neuf locataires ayant emménagé avant 2018 qui devait se voir proposer un relogement, quatorze seulement ont reçu une ou plusieurs propositions et trois d'entre eux ont accédé à un nouveau logement.

Les locataires occupant sans nécessité un logement adapté au handicap ne faisaient pas, à la date du contrôle, l'objet d'un suivi particulier[64]. Une nomenclature relative à l'accessibilité et à l'adaptabilité des immeubles et des logements communs à la Ville de Paris et aux bailleurs sociaux qui en dépendent a été élaborée, ce qui permettra de déployer ce suivi.

Les locataires susceptibles de devoir quitter leur logement du fait d'un dépassement des plafonds de ressources ou de l'absence de réponse à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 du CCH ont été informés de leur situation et de la possibilité qu'ils puissent se voir signifier la perte de leur droit au maintien dans les lieux[65].

[64] Une nomenclature relative à l'accessibilité et à l'adaptabilité des immeubles et des logements communs à la Ville de Paris et aux bailleurs sociaux qui en dépendent a été élaborée. Le plan stratégique de patrimoine doit être révisé en 2024 : à cette occasion, la nouvelle nomenclature adaptabilité et accessibilité sera intégrée dans les outils informatiques de gestion afin de faciliter le repérage et la qualification des immeubles et des logements au regard du handicap. L'examen des conditions d'occupation des logements par la CALEOL interviendra à l'issue de l'intégration de cette nouvelle nomenclature dans les bases informatiques.

[65] En janvier 2021, vingt-quatre ménages avaient été identifiés comme susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux du fait d'un dépassement des plafonds de ressources ou d'une absence de réponse à l'enquête prévue à l'art. L. 441-9 du CCH : sauf modification de leur situation, ils devraient perdre leur droit au maintien dans les lieux en juillet 2024.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.2.2.2 Contingents des réservataires de logements

Tableau 35 : Parts de réservataires dans le patrimoine locatif

Etat	Villes	Cons. dép. et génér.	ACTION LOGEMENT	Employeurs	Autres	Non réservés
18,9%	51,8%	1,0%	6,6%	2,4%	-	19,4%

Sources : Elogie-Siemp (retraitement ANCOLS)

Plus de 80 % des logements appartenant à Elogie-Siemp font l'objet de droits de réservation locative accordés en contrepartie du financement ou des garanties accordées aux opérations patrimoniales du bailleur. Le principal réservataire est la Ville de Paris qui détient des droits de réservation sur plus de la moitié (50,5 %) des logements[66].

La commission de désignation de la ville de Paris sélectionne les candidatures présentées en CALEOL au titre de son contingent de réservation sur la base d'une cotation dont fait l'objet chaque demande d'attribution d'un logement social à Paris. Le système de cotation de la demande mis en place par la ville repose sur la pondération d'une série de critères d'appréciation permettant d'affecter une note à chaque candidature[67]. Si la cotation permet à la ville de sélectionner les demandes présentées en CALEOL, ces dernières choisiront les attributaires des logements en fonction de leurs propres critères d'analyse.

A compter du 1er janvier 2024, un nouveau dispositif de cotation de la demande doit être mis en place à Paris, pour l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux, dans le cadre de la réforme des attributions de logements portée par la loi ELAN[68].

Une partie des logements faisant l'objet d'un droit de réservation de la ville de Paris peuvent être utilisés par Elogie-Siemp :

- Dans le cadre de la charte des mutations conclue en 2015 entre la ville de Paris, l'Etat, l'AORIF et les bailleurs sociaux, Elogie-Siemp dispose[69] d'un quart des logements du contingent municipal afin de reloger ses locataires ou des ménages logés dans le parc social d'autres bailleurs ;

[66] La ville de Paris dispose de droits de réservation sur 43,9 % des logements conventionnés (depuis 2008, date de la délégation des aides à la pierre à la Ville de Paris, les « *circulaire de programmation du logement social à Paris* » stipulent que la moitié des droits de réservation sont accordés à la ville en contrepartie de subventions et de la garantie des emprunts) et 62,6 % des logements non conventionnés.

[67] L'outil de cotation de la Ville utilise des critères d'appréciation tenant compte des conditions d'habitation du demandeur (suroccupation ou insalubrité du logement, précarité du statut d'occupation, absence de domicile fixe), de ses ressources financières (part des revenus consacrée au logement, reste à vivre), de la situation familiale (divorce, séparation, décohabitation, violences intra-familiales), d'évènements d'une extrême gravité en rapport avec le logement et susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique ou psychologique du demandeur, de ses liens avec la ville et de l'ancienneté de sa demande de logement social. Ces critères font chacun l'objet d'une pondération fonction du dossier qui permet d'attribuer un nombre de points à chaque demandeur.

[68] L'article 111 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 rend obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande de logements sociaux. Elle l'inscrit dans le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD), pour les territoires des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) mentionnés à l'alinéa 20 de l'article L.441-1 du CCH. Il s'agit des EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), la commune de Paris et les Établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand-Paris. Plusieurs fois reportée, la mise en application de cette disposition a été fixée au 31 décembre 2023 par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS).

[69] Sous réserve de l'agrément de la mutation par la ville de Paris.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

- Une partie des logements du contingent municipal peuvent être attribués par Elogie-Siemp dans le cadre du dispositif d'Accompagnement et relogement des publics prioritaires[70] (ARPP).

Les logements ne faisant pas l'objet de droits de réservation (19,4 % du parc locatif) ou repris pour un tour sont attribués selon l'ordre de priorité suivant :

- Aux publics prioritaires (demandeurs labélisés DALO ou ARPP et candidats dont les ressources sont inférieures à celles du premier quartile des demandeurs) ;
- Aux locataires d'Elogie-Siemp devant être relogés à la suite d'un sinistre ou dans le cadre des opérations patrimoniales (démolitions, réhabilitations…) réalisées par le bailleur ;
- Aux locataires d'Elogie-Siemp en attente d'une mutation vers un logement mieux adapté à leur situation[71] ;
- Dans le cadre de leur mise à la disposition de réservataires ayant conclu une convention de parc avec Elogie-Siemp (principalement ACTION LOGEMENT SERVICES) ;
- Sous forme de compensation à des réservataires ayant mis à la disposition du bailleur des logements prélevés sur leur contingent afin de lui permettre de traiter des situations d'urgence ;
- Via le site LOC'ANNONCES, dans le cadre du dispositif de location choisie géré par la Ville de Paris (cette filière d'attribution est utilisée, notamment, lorsque les logements sont difficiles à commercialiser)[72] ;
- À des associations d'intermédiation locative préalablement fléchées par la ville de Paris.

[70] Intégré à la convention parisienne d'attribution, le dispositif ARPP se substitue à l'accord collectif départemental. Il prévoit, notamment, que les réservataires et les bailleurs signataires proposent 20 % des logements à attribuer à des demandeurs prioritaires (ménages à faibles ressources, notamment ceux appartenant au premier quartile, nécessitant un relogement urgent et rencontrant des difficultés particulières, ainsi que les ménages sinistrés ou évacués d'un immeuble en péril ou devant être relogés dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre) labellisés par la « *commission déléguée* » au dispositif. Elogie-Siemp a réalisé 114 % de ses objectifs de mise à disposition de logements en 2022 et a, dans ce cadre, attribué cent vingt-quatre logements (dont cent neuf logements appartenant au contingent de réservation de la Ville de Paris) à des demandeurs labellisés ARPP.

[71] Les demandes de mutations sont instruites en tenant compte de critères de priorité approuvées par le conseil d'administration le 13 octobre 2020. Ces critères sont : les situations de violence conjugale, l'inadaptation du logement liée à la maladie, au handicap ou au vieillissement, les impayés de loyers dès lors que le Fonds de solidarité logement (FSL) prendra en charge ces impayés sous réserve de l'attribution d'un logement dont le loyer sera plus adapté aux capacités financières du ménage, les troubles graves dans la jouissance du logement occupé, une baisse de ressources entrainant des difficultés de paiement du loyer avec un risque d'impayés, les situations de sous-occupation ou de suroccupation du logement pondérées en fonction de leur gravité, ainsi que les demandes motivées par la situation professionnelle du locataire (assistante maternelle, rapprochement du domicile et du lieu de travail…).

[72] Cent vingt-trois logements non réservés ou repris pour un tour ont été attribués en 2022 : soixante-trois d'entre eux ont été attribués à des ménages prioritaires ou dont les ressources étaient inférieures à celles des demandeurs du premier quartile. Parmi les cinquante-huit logements attribués au moyen du site LOC'ANNONCES, trente-quatre l'ont été à des demandeurs prioritaires.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.2.3 Attribution de logements aux publics prioritaires et équité des attributions de logements : respect des obligations fixées par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

7.2.3.1 Attributions de logements aux ménages prioritaires

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté dispose qu'au moins un quart des attributions de logements[73][74] réalisées par les bailleurs sociaux doit bénéficier aux demandeurs qu'elle définit comme prioritaires[75].

Elogie-Siemp n'a pas respecté en 2020 les quotas d'attribution en faveur des publics prioritaires pour les logements ne faisant pas l'objet d'un droit de réservation locative. La société disposait de peu de logement libre de droits de réservation, l'arrivée à échéance en juin 2021 de certaines des conventions de réservation de la Ville de Paris lui permettant de disposer pour l'avenir de droits plus importants (cf. § 7.2.2.2 ; 19,4 % de logements non réservés).

Ainsi davantage de logements ont pu être orientés vers les publics prioritaires, conformément à la politique de commercialisation du bailleur, permettant de dépasser les objectifs en 2021 et de pratiquement les atteindre en 2022. Le résultat moins élevé atteint en 2022 s'explique par la nécessité de reloger des locataires affectés par les opérations de réhabilitation en cours.

En 2022, la part des attributions de logements en faveur des ménages prioritaires au global n'a cessé d'augmenter au cours des trois dernières années, passant de 11,7 % en 2020, à 24,4 % en 2021, puis 30,1 % en 2022. Les deux principales catégories de réservataires visées par la loi respectent cette obligation, les parts des attributions de logements en faveur des publics concernés s'échelonnant, en 2022, de 28,4 % pour le contingent des collectivités territoriales à 39,6 % pour celui d'ACTION LOGEMENT SERVICES[76].

A titre de comparaison, les attributions de logements aux ménages prioritaires ont représenté, en 2022, 31,7 % de l'ensemble des attributions à Paris[77], soit un résultat moyen légèrement supérieur à celui d'Elogie-Siemp.

---

[73] Les logements concernés par cette disposition de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté sont les logements mentionnés au 1er alinéa de l'art. L. 441-1 du CCH, c'est-à-dire les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat et les logements ouvrant droit à l'APL.

[74] Cette disposition de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté s'applique aux logements mentionnés à l'art. L. 441-1 du CCH pour lesquels les collectivités territoriales ou leurs groupements (4ème alinéa du h du 2° du I de l'art. 70 de la loi) et ACTION LOGEMENT SERVICES (1° de l'art. 74 de la loi) disposent d'un droit de réservation, ainsi qu'aux logements ne faisant pas l'objet d'un droit de réservation ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué (l du 2° du I de l'art. 70 de la loi).

[75] Cf. 4ème alinéa du h et l du 2° du I de l'art. 70 et 5ème alinéa du a du 1° de l'art. 74 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté : demandeurs bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'art. L. 411-2-3 (ménages reconnus prioritaires au titre du DALO), ou, à défaut, prioritaires en application de l'art. L. 441-1 du CCH.

[76] Les logements à faible loyer appartenant aux contingents de réservation de la ville de Paris et d'ALS sont systématiquement fléchés vers le dispositif ARPP et attribués, après accord des réservataires, à des ménages prioritaires.

[77] Source : suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) – Préfecture de la région Île-de-France

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Tableau 36 : Attributions de logements aux publics prioritaires

Réservataires concernés par l'obligation	Nb d'attributions à des ménages prioritaires portant sur des logts concernés par l'obligation			Nb d'attributions portant sur des logts concernés par l'obligation			En %		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
ACTION LOGEMENT SERVICES	32	34	57	171	121	144	18,7%	28,1%	39,6%
Villes	52	111	128	533	476	448	9,8%	23,3%	28,6%
Conseils dép. conseil reg. IDF	0	0	1	12	6	6	0,0%	0,0%	16,7%
Sans réservataire	0	10	21	3	33	89	0,0%	30,3%	23,6%
Total	**84**	**155**	**207**	**719**	**636**	**687**	**11,7%**	**24,4%**	**30,1%**

Sources : Elogie-Siemp (retraitement ANCOLS)

7.2.3.2 Equité dans l'attribution des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Dans chacun des territoires qu'elle définit[78], la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté[79] dispose qu'un quart au moins des attributions de logements situés en dehors des QPV doit bénéficier à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou à des demandeurs dont les ressources, appréciées au regard de la composition du ménage, sont inférieures à des plafonds fixés par arrêté pour chacun de ces territoires[80].

Observation 6 : Elogie-Siemp n'a pas respecté le quota d'attribution de logements situés en dehors des QPV en faveur des demandeurs aux ressources les plus modestes en contradiction avec l'article L. 441-1 CCH.

En 2020, 2021 et 2022, les parts des baux signés à la suite de l'attribution de logements situés en dehors des QPV à des ménages visés par les dispositions de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté étaient, respectivement, de 14,7 %, 18,1 % et 16,4 % (cf. tableau infra). Ce déficit d'attribution des logements en faveur des ménages les plus modestes a concerné l'ensemble des réservataires, quoique dans des proportions différentes : si ACTION LOGEMENT et les employeurs[81] sont très en deçà de leurs objectifs d'attribution (respectivement 5,5 % et 4,2 % en 2022), les autres réservataires, en revanche, présentent des taux d'attribution allant de 16,7 % (Etat) à 20,3 % (Communes) ; ce taux d'attribution est de 18,9 % pour le contingent non réservé d'Elogie-Siemp[82].

[78] Cf. 9ème alinéa du f du 2° et 8ème du I de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté : territoires des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 du CCH ; territoires des EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et comprenant au moins un QPV ; territoire de la commune de Paris ; territoires des EPT de la métropole du Grand Paris ; territoire de la métropole de Lyon.

[79] Cf. 10èmes et 11èmes alinéas du f du 2° du I de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté

[80] Cf. 10ème alinéa du f du 2° du I de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté : demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement.

[81] Essentiellement les ministères.

[82] L'augmentation du nombre de logements non réservés accordés en 2021 et 2022 résulte de la caducité, depuis juin 2021, de la convention de réservation conclue avec la Ville de Paris sur les programmes de Vigneux-sur-Seine et La Celle Saint-Cloud (plus de trois mille sept cents logements). La part relativement importante des logements non réservés attribués à des ménages relevant du premier quartile de ressources s'explique par la politique du bailleur qui, pour ces logements, privilégie les attributions à des demandeurs prioritaires ou à ceux ayant des ressources parmi les plus modestes.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

A titre de comparaison, en 2022, les attributions de logements aux ménages les plus modestes ont représenté, en moyenne, 13,8 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des quartiers de la politique de la ville[83] à Paris : Elogie-Siemp présente donc un résultat supérieur de plus de 23 % à celui de l'ensemble des bailleurs parisiens.

Tableau 37 : Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV

Année	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation (A)	Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile (B)	Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain (C)	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV (B+C) / A
2020	716	105	-	**14,7%**
2021	691	125	-	**18,1%**
2022	781	128	-	**16,4%**

Sources : Elogie-Siemp (retraitement ANCOLS)

L'essentiel du patrimoine d'Elogie-Siemp se situant à Paris, les attributions de logements ont très majoritairement (89,6 %) concerné le territoire parisien. En 2022, la part des baux signés pour des logements situés en dehors des QPV par les ménages aux ressources les plus modestes était, à Paris, de 17 % (cf. tableau infra). Dans les établissements publics territoriaux (EPT) du Grand Paris, les résultats du bailleur ne dépassent la moyenne francilienne (14,1 %) que sur le territoire de Grand Orly-Seine-Bièvre sans pour autant y satisfaire à ses obligations (cf. annexe I).

Tableau 38 : Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV (territoire de Paris)

Année	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation (A)	Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile (B)	Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain (C)	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV (B+C) / A
2020	624	92	-	**14,7%**
2021	591	109	-	**18,4%**
2022	700	119	-	**17,0%**

Sources : Elogie-Siemp (retraitement ANCOLS)

[83] Source : suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) – Préfecture de la région Île-de-France

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Tableau 39 : Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV (pour l'ensemble des territoires et par contingent de réservataires)

Réservataires	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation			Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile			Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain			Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
	(A)			(B)			(C)			(B+C) / A		
ACTION LOGEMENT	117	102	127	6	7	7	-	-	-	**5,1%**	**6,9%**	**5,5%**
Communes	366	374	364	56	77	74	-	-	-	**15,3%**	**20,6%**	**20,3%**
Conseils dép. et rég.	9	10	3	1	1	1	-	-	-	**11,1%**	**10,0%**	**33,3%**
Etat	212	159	210	41	36	35	-	-	-	**19,3%**	**22,6%**	**16,7%**
Employeurs et autres	9	26	24	1	0	1	-	-	-	**11,1%**	**0,0%**	**4,2%**
Sans réservataire	3	20	53	0	4	10	-	-	-	**0,0%**	**20,0%**	**18,9%**
Total	**716**	**691**	**781**	**105**	**125**	**128**	**-**	**-**	**-**	**14,7%**	**18,1%**	**16,4%**

Sources : Elogie-Siemp (retraitement ANCOLS)

Il est à relever l'existence d'un accord conclu entre Paris Habitat et ACTION LOGEMENT, autorisant l'office à attribuer les logements que cette dernière doit mettre à la disposition de candidats devant être relogés de façon prioritaire dans le cadre du dispositif ARPP. A la suite de cet accord, les attributions de logements en faveur des demandeurs relevant du premier quartile ont représenté, en 2022, 19,5 % des attributions réalisées par Paris Habitat sur le contingent de réservations d'ACTION LOGEMENT, alors que celles-ci n'ont représenté que 5,5 % de celles réalisés Elogie-Siemp sur ce même contingent. Considérant que 40 % des ménages labellisés ARPP en 2022 relevaient également du premier quartile des demandeurs aux ressources les plus modestes[84], Elogie-Siemp pourrait utilement étudier l'opportunité de conclure avec ACTION LOGEMENT un accord de même nature.

7.2.3.3 Equité dans l'attribution des logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Dans les mêmes territoires que ceux mentionnés au chapitre précédent, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté[85] dispose que la moitié des attributions de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville doivent être réalisées au profit de ménages dont les ressources sont supérieures à celles du quartile des demandeurs les plus modestes[86]. Elogie-Siemp satisfait à cette obligation.

Tableau 40 : Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en QPV

Année	Nb d'attributions portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation (A)	Nb d'attributions à des ménages dont les ressources étaient supérieures à celles du 1er quartile (B)	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV B / A
2020	297	253	**85,20%**
2021	171	156	**91,20%**
2022	184	160	**87%**

Sources : Elogie-Siemp (retraitement ANCOLS)

[84] Chiffre issu des statistique relatives au dispositif ARPP publiées par la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) et la Ville de Paris.
[85] Cf. c du 6° de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté
[86] Demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est supérieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.3 Accessibilité économique du parc

7.3.1 Charges locatives

Le processus de comptabilisation et de régularisation des charges locatives est régulier. Les procédures et l'organisation en place garantissent avec un degré suffisant la fiabilité du système en place. Des contrôles de régularité des charges récupérables interviennent à tous les stades de la chaine, de la facturation à la régularisation.

La société régularise annuellement les charges locatives. Toutefois, le processus d'ajustement des provisions mériterait d'être amélioré. En effet, au moment du contrôle, il n'existait pas de process général de révision annuel des provisions de charges. L'absence d'outils de « reporting » type observatoires de charges explique l'absence de budget prévisionnel de charges par immeuble et explique pour certains immeubles les écarts constatés entre les provisions et les charges réelles. L'information aux locataires est de bonne qualité. En sus du relevé individuel de charges transmis un mois avant le quittancement, l'organisme transmet également une notice explicative contenant les modalités de calculs et les clés de répartition des charges au tantième.

La société a déployé sur l'ensemble de son parc locatif des compteurs d'eau intelligents permettant la relève à distance des indices de consommation. Les locataires ont accès à leur consommation d'eau sur leur portail locataire depuis le printemps 2024.

L'individualisation des frais de chauffage (IFC), ou la documentation des motifs justifiant de la non-application de la réglementation (impossibilités techniques, coût excessif ; articles L. 174-2, R. 174-1 à R. 174-18 du CCH), est en cours de mise en œuvre.

La société a arrêté une stratégie de déploiement. Cette dernière prévoit de fiabiliser les informations des 9 groupes déjà équipés et de partager les informations avec les locataires, de déployer les IFC sur 2 agences pilotes, puis de généraliser la démarche à l'ensemble des immeubles concernés.

Les charges supportées par les locataires sont maitrisées.

Tableau 41 : Synthèse régularisation des charges 2021

Total des charges en €		en %	Coût/SH	Coût / lgt
dont chauffage et ECS	7 748 214,55 €	30%	9,72 €	520 €
dont Eau	6 581 800,47 €	26%	8,25 €	442 €
dont entretien de propreté	5 145 669,31 €	20%	6,45 €	345 €
dont entretien des espaces extérieurs	365 086,46 €	1%	0,46 €	24 €
dont contrats d'entretien d'équipements	871 407,68 €	3%	1,09 €	58 €
dont Taxes récupérables	3 254 237,06 €	13%	4,08 €	218 €
dont autres charges générales	871 527,73 €	3%	1,09 €	58 €
dont entretien des ascenseurs	908 018,60 €	4%	1,14 €	61 €
	25 745 961,86 €	**100%**	**32,29 €**	**1 727,45 €**

Source : données transmises par l'organisme et retraitées par l'Ancols

Le contrôle a porté sur la régularisation des charges de l'année 2021 réalisée en 2022[87]. Les données de la société ont été comparées aux médianes calculées par l'USH dans le cadre de son observatoire des charges.

[87] 26 674 logements régularisés (dont 15 370 logts en chauffage collectif).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Les charges annuelles par m² de surface habitable sont dans l'ensemble proche des valeurs médianes. En 2021, pour les immeubles en chauffage collectif, le niveau toutes charges confondues s'établit en moyenne à 32 €/m² de SH et le prix moyen du chauffage collectif est de 10 € m² de SH. Ces chiffres peuvent être comparés à titre indicatif avec ceux fournis par l'Union Sociale de l'Habitat dans le cadre de son observatoire des charges locatives qui faisait ressortir pour 2021, pour les immeubles collectifs, une valeur médiane toutes charges confondues de 32,2 € et un coût médian du chauffage collectif de 9,47 €/m² de SH.

7.3.2 Politique de loyers

Tableau 42 : Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements ordinaires quittancés	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Loyer moyen
ELOGIE-SIEMP (Île-de-France)	24 176	7,24	8,6	10,9	9,2
ELOGIE-SIEMP (Paris)	19 499	7,52	9,17	11,18	9,6
Paris (hors ELOGIE-SIEMP)	213 898	6,72	7,87	10,23	8,76

Sources : données RPLS au 1er janvier 2022

Tableau 43 : Analyse de la distribution des loyers à la relocation

Rubriques	Nombre de logements ordinaires quittancés	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Loyer moyen
ELOGIE-SIEMP (Île-de-France)	1 358	7,87	9,52	11,23	9,67
ELOGIE-SIEMP (Paris)	1 099	8,06	10,38	11,65	10,14
Paris (hors ELOGIE-SIEMP)	10 924	7,59	9,17	12,74	10,15

Sources : données RPLS au 1er janvier 2022

Tableau 44 : Loyers mensuels quittancés par m²/SH au 1er janvier 2023

	total	< 4 €	< 5 €	< 6 €	< 7 €	< 8 €	< 9 €	< 10 €	< 15 €	< 20 €	< 25 €	>25 €
Logt. conventionnés	16 584	1%	4%	10,2%	21,5%	43,8%	64%	73,8%	95,7%	99,4%	99,9%	0,1%
Logt non conventionnés	7 698	0,7%	1,3%	2,3%	4,7%	10,4%	21,8%	30,3%	92,9%	94,6%	95,1%	4,9%
Total	**23 982**	**0,9%**	**3,2%**	**7,8%**	**16,4%**	**33,6%**	**51,3%**	**60,7%**	**96%**	**99,1%**	**99,6%**	**0,4%**

Sources : Elogie-Siemp

Tableau 45 : Loyers mensuels quittancés par m²/SH pour les logements loués en 2023

	total	< 4 €	< 5 €	< 6 €	< 7 €	< 8 €	< 9 €	< 10 €	< 15 €	< 20 €	< 25 €	>25 €
Logt. conventionnés	1 030	0,8%	2,9%	4,9%	10,9%	28%	47,4%	58,7%	85,7%	98,3%	99,7%	0,3%
Logt non conventionnés	327	2,1%	2,2%	4,0%	6,1%	8,60%	12,8%	19,6%	75,8%	84,7%	92%	8%
Total	**1 357**	**1,1%**	**2,8%**	**4,6%**	**9,7%**	#####	**39,2%**	**49,3%**	**83,3%**	**95,1%**	**97,9%**	**2,1%**

Sources : Elogie-Siemp

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Au 1er janvier 2022, le loyer moyen des logements quittancés par Elogie-Siemp était supérieur de 9,6 % à celui des logements sociaux situés dans Paris. Ce niveau de loyer moyen peut s'expliquer par la part importante des logements non conventionnés (35 %)[88] dans son parc locatif ainsi que par la proportion (21 %) de logements à loyers intermédiaires de types PLI et PLS.

Le niveau des loyers des logements remis en location était, en revanche, similaire à celui des logements remis en location par les autres bailleurs.

La politique d'augmentation des loyers d'Elogie-Siemp consiste :

- S'agissant des logements faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) :
  - Pour les baux en cours, à réviser les loyers, dans les limites ou en deçà des possibilités offertes par la loi[89] (cf. tableau ci-après) ;
  - Pour les relocations, à porter les loyers des logements libérés aux niveaux maximums prévus par les conventions signées avec l'Etat ou à procéder à des ajustements limités[90] ;
  - Pour les mises en service des logements neufs, à fixer les loyers aux niveaux maximums autorisés par les conventions signées avec l'Etat ;
- S'agissant des logements ne faisant pas l'objet d'une convention ouvrant droit à l'APL, à réviser les loyers dans les limites fixées pour les logements conventionnés[91].

Tableau 46 : Augmentation des loyers des baux en cours au 1er janvier (en %)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Augmentations de loyers possibles	0	1,25	1,53	0,66	0,42	3,59
Augmentations des loyers pratiquées	0	1,25	0,75	0,66	0,42	2,9

Sources : Elogie-Siemp (comptes-rendus des réunions du conseil d'administration)

[88] En 2018, les logements non conventionnés constituaient 42% du parc locatif d'Elogie-Siemp. Depuis lors, mille cent quarante-sept logements existants ont été conventionnés (dont 19,6% avec un plafond de loyer PLAI, 51,2% avec un plafond de loyer PLUS et 29,2% avec un plafond de loyer PLS). Elogie-Siemp prévoit, par ailleurs, le conventionnement d'un peu plus de deux mille neuf cents logements à la suite de travaux de réhabilitation et celui de près de mille cent logements sans travaux. Depuis la promulgation, le 23 novembre 2018, de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), les locataires dont le logement est conventionné en cours de bail bénéficient d'un droit d'option : sur les mille cent quarante-sept locataires concernés, 70% ont choisi de conserver leur bail d'origine et 30% d'entre eux ont opté pour la signature d'un bail social (Elogie-Siemp a calculé que l'économie mensuelle moyenne réalisée par les locataires ayant conclu un bail social était de 137 €)

[89] Les révisions annuelles des loyers des logements faisant l'objet d'une convention ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) sont régies par les dispositions de l'article L. 353-9-3 du CCH et, le cas échéant, par celles figurant dans les lois de finances.

[90] Elogie-Siemp peut, occasionnellement, diminuer les montants des loyers dans certains programmes connaissant des difficultés de commercialisation (La Celle Saint-Cloud).

[91] Contrairement aux logements conventionnés à l'APL, les logements non conventionnés appartenant aux SEM et ayant une étiquette énergétique F ou G sont soumis, à compter du 24 août 2024, au gel des loyers dont dispose l'art. 159 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Dans un souci d'équité, le bailleur a décidé de geler les loyers des logements conventionnés ayant une étiquette F ou G.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.3.2.1 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

En 2022, un peu plus du quart des logements d'Elogie-Siemp concernés par le SLS était exclu de son champ d'application par les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou du fait de sa localisation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Tableau 47 : Nombre de ménages assujettis et montants annuels du SLS

	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements concernés par le SLS	15 582	NC	16 208	16 568
Nombre de logements exemptés de SLS	4 135	NC	4 310	4 328
Nombre de logements entrant dans le champ d'application du SLS	11 447	NC	11 898	12 240
Nombre de ménages assujettis	1 132	1 138	1 153	1 266
Montant annuel du SLS (en k€)	3 094	2 269	1 984	2 547

Source : données fournies par Elogie-Siemp

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a modifié les conditions de fixation des loyers à l'occasion du conventionnement avec l'Etat de logements occupés, en prévoyant la possibilité, pour les locataires en place, d'exercer le droit d'option introduit à l'article L. 353-7 du CCH. Celui-ci permet aux locataires de signer un nouveau bail conforme aux termes de la convention conclue entre le propriétaire du logement et l'Etat[92] ou de conserver le bail en cours[93].

Avant la promulgation de la loi ELAN, ce droit d'option n'existait pas : le loyer des locataires en place au moment du conventionnement de leur logement était, en application de l'article L. 353-16 du CCH, soumis aux dispositions de la convention conclue avec l'Etat, et, lorsque les ressources de ces locataires excédaient les plafonds prévus à l'article R. 331-12 du même code, un loyer dérogatoire leur était appliqué. Une doctrine administrative ayant prévalu quelque temps avait considéré que le SLS ne s'appliquait pas aux locataires soumis à un loyer dérogatoire : Elogie-Siemp ne le quittançait donc pas. La jurisprudence[94] ayant établi que le SLS devait, au contraire, s'appliquer à l'ensemble des locataires des logements conventionnés, Elogie-Siemp, à la suite du précédent rapport de contrôle de l'Agence, a décidé d'assujettir au SLS, à compter de janvier 2018, l'ensemble des locataires soumis à un loyer dérogatoire à la suite du conventionnement de leur logement.

Cinq cent soixante-huit locataires dont le logement avait été conventionné avant l'application de la loi ELAN étaient potentiellement concernés par cette mesure : deux cent dix (37 %) d'entre eux ont effectivement été soumis au paiement du SLS la première année de son quittancement et quatre-vingt-quinze l'étaient encore en 2023.

[92] Lorsque le locataire en place choisit de conclure un nouveau bail régi par les dispositions juridiques des logements conventionnés, le locataire se voit quittancer un nouveau loyer conforme à ceux prévus par la convention signée avec l'Etat, loyer qui sera révisé annuellement selon les modalités prévues à l'article L. 353-9-3 du CCH ; le cas échéant, à l'issue d'un délai de trois ans à compter de la date de signature de la convention, le locataire pourra être assujetti au SLS.
[93] Lorsque le locataire choisit de conserver le bail en cours, celui-ci reste jusqu'à son terme, régi par les stipulations contractuelles antérieures et les dispositions relatives au SLS ne s'appliquent pas.
[94] Notamment l'arrêt n°12-18918 de la Cour de cassation, en date du 10 juillet 2013.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Deux cent douze ménages, soit un peu moins de 38 % des locataires concernés, ont quitté leur logement depuis 2018, dont quatre-vingt-seize s'étaient vu quittancer un SLS dès la première année de son application : sur six ans, le taux de rotation des ménages assujettis au SLS (45,7 %) a donc été sensiblement supérieur à celui des ménages qui ne l'ont pas été (31,9 %).

7.3.2.2 Réduction de loyer de solidarité (RLS)

Observation 7 : Elogie-Siemp ne met pas en œuvre de procédure pour identifier les locataires ne percevant pas les APL mais susceptibles de bénéficier de la RLS

Le quittancement de la RLS fait l'objet d'un traitement automatique à partir des fichiers transmis par la Caisse d'allocations familiales. Il n'existe pas de traitement spécifique permettant d'identifier les locataires ne percevant pas les APL mais susceptibles de bénéficier de la RLS. Elogie-Siemp s'est engagée à mettre en place une procédure permettant d'accorder la réduction de loyer à l'ensemble des locataires concernés.

7.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

7.4.1 Gestion de proximité

La gestion de la proximité s'organise autour de deux directions territoriales[95] regroupant dix agences gérant chacune entre deux mille quatre cents et trois mille sept cents logements.

Les directions territoriales sont principalement chargées de piloter les agences de proximité ainsi que la gestion locative et technique du patrimoine, notamment son entretien et sa maintenance, et de gérer pour partie les relations avec les locataires. Les directions territoriales gèrent également les politiques et les initiatives locales visant à promouvoir le lien social et la qualité de vie au sein de leur patrimoine, l'accompagnement social des locataires en difficultés, ainsi que la prévention des impayés et le contentieux locatif.

Les agences de proximité gèrent l'entretien courant des immeubles et s'assurent de la qualité du service rendu aux locataires. A cet effet, elles sont en charge des aspects techniques du patrimoine, notamment de son entretien et de la maintenance des équipements, contrôlent la qualité des interventions réalisées par les prestataires, assurent la gestion des sinistres ainsi que le suivi des demandes administratives et techniques des locataires. Les agences gèrent également les différents aspects administratifs de la vie des baux, organisent la concertation avec les amicales de locataires et interviennent en premier lieu dans le recouvrement précontentieux des impayés locatifs.

[95] La direction territoriale Sud gère les logements situés dans les arrondissements du centre et du sud de Paris (1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 12ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème), ainsi que ceux situés à Vigneux-sur-Seine, Villejuif, Ivry-sur-Seine et Fontenay-sous-Bois ; la direction territoriale Nord gère les logements situés dans les arrondissements du nord de Paris (8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 17ème, 18ème, 19ème et 20ème), ainsi que ceux situés à la Celle-Saint-Cloud.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Dans chaque agence, les responsables de secteurs sont chargés de l'encadrement des gardiens et des employés d'immeubles. Au 31 décembre 2022, Elogie-Siemp dispose de 247 postes de gardiens et employés d'immeubles, ce qui correspond en moyenne à environ un gardien pour 100 logements sur l'ensemble du patrimoine.

Les gardiens sont principalement chargés de l'entretien des immeubles qui leur sont confiés, de leur maintenance, de la sortie des ordures ménagères, de la surveillance de l'état technique du patrimoine et de ses équipements, de l'accueil des locataires, du recueil de leurs demandes d'intervention, du signalement des sinistres et, pour certains, du déclenchement des demandes d'intervention dans le cadre des marchés à bons de commande. Les gardiens organisent et assurent, par ailleurs, la visite des logements vacants par les ménages candidats à leur attribution. Ils peuvent, en outre, superviser les interventions des prestataires extérieurs et contrôler leur bonne exécution et réaliser les états des lieux d'entrée et de sortie des locataires.

Depuis 2018, une cinquantaine de salariés d'Elogie-Siemp ont été agréés en tant que garde particulier assermenté. Choisis, sur la base du volontariat, parmi les personnels des services de proximité (près de 80 % sont gardiens d'immeubles), ces gardes particuliers exercent leurs prérogatives dans le cadre des articles 29 et 29-1 et R. 15-33-24 à R. 15-33-29-2-1 du code de procédure pénale en constatant par procès-verbaux les délits et contraventions portant atteinte aux propriétés dont ils ont la garde. Ces procès-verbaux sont transmis au procureur de la République ou à l'officier du ministère public près le tribunal de police qui prononcera les peines prévues en fonction de la nature du délit ou de l'infraction constaté. Entre 2019 et 2022, six procès-verbaux seulement ont été dressés pour abandon d'objets ou dépôt d'ordures.

7.4.2 Enquête de satisfaction des locataires

Un prestataire réalise chaque année une enquête de satisfaction auprès des locataires des bailleurs dépendant de la Ville de Paris. En 2023, Elogie-Siemp a obtenu un taux de satisfaction globale de 81,2 %, comparable à ceux de Paris Habitat et de la RIVP, mais constituant un très bon résultat au regard du taux de satisfaction moyen des locataires de la trentaine de bailleur franciliens ayant participé à l'enquête de satisfaction réalisée sous l'égide de l'AORIF[96].

Tableau 48 : Taux de satisfaction des locataires (en %)

	PARIS HABITAT			RIVP			ELOGIE-SIEMP			AXIMO			HSF			AORIF	
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2020
Taux de satisfaction globale	**81,5**	**81,4**	**81,4**	**82,3**	**81,2**	**82,7**	**81,2**	**80,3**	**79,6**	**68,6**	**73**	**75,2**	**77,9**	**77,5**	**77**	**70**	**75,5**
Fonctionnement des équipements collectifs	69,2	68,7	72,2	69,6	69,3	71,7	71,4	70	70,5	62,9	62,5	64,8	71,3	70,2	75,5	63	70,9
Propreté des parties communes	75,7	75,4	75,1	79,2	77,3	78,5	74,8	73,4	75,8	70,7	73,4	71,3	80,3	78,2	77,7	64	63,7
Logement	78,8	78,7	78,7	80,4	79,4	81	79,4	79,7	78,9	81	81,3	75,7	79,3	81,3	80,8	76	77,3
Fonctionnement des équipements du logt.	77	76,5	76,3	76,6	75,2	76,6	77	77	73,9	77,5	69,6	72,1	73,4	76,5	70,7	64	67
Traitement des demandes techniques ou adm.	66,5	66,3	64,6	67,7	66,2	67,3	68,1	66,2	63,1	58,4	59	63,7	61,7	61,7	55,7	39	47,3
Dem. tech. Traitement de la demande	62,5	60,7	57,8	64,4	61,4	63,1	68,2	62,6	62,9	55,4	59,5	60,6	70,5	63,8	60,1		
Dem. tech. Qualité de l'intervention	85,9	85	84,2	82,4	85,9	85	87,1	86	85,9	85,1	84,3	87,6	76,7	87,6	79,8		
Dem. adm. Traitement de la demande	54,8	49,7	51,8	54,8	56,2	57,7	58,4	50,3	50,9	49,2	62	61,3	37	47,8	51,5		
Dem. adm. Clarté de la réponse apportée	70,3	69,4	69,5	68,9	69,4	69,1	74,5	68,1	71,3	61,7	100	76,9	73,3	65	67,5		
Qualité des contacts avec l'organisme	74	74,9	75,6	78,7	76,4	78,9	75,1	74,2	73,2	63,4	70,9	75,8	67,8	73,2	68,7		

Source : Enquêtes de satisfaction

[96] A titre de comparaison, le taux de satisfaction moyen pour la trentaine de bailleurs franciliens ayant participé à l'enquête diligentée par l'AORIF en 2023 était de 70 %.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Comparé aux résultats des enquêtes de satisfaction réalisées les années précédentes, le taux de satisfaction globale des locataires d'Elogie-Siemp progresse légèrement, alors que le taux de satisfaction globale moyen des locataires franciliens chutait de 75,5 % à 70 % entre 2020 et 2023, comme se détérioraient la plupart des indicateurs testés pour l'AORIF.

Au cours des trois derniers exercices, les niveaux de l'ensemble des indicateurs de satisfaction d'Elogie-Siemp sont restés stables, sans évolutions notables, à l'exception de la prise en charge et du suivi des demandes des locataires pour lesquelles les taux de satisfaction progressent légèrement ; l'ensemble du processus de traitement des demandes d'intervention technique et des demandes d'ordre administratif affiche un taux de satisfaction de 68,1 %, supérieur de près de 75 % à celui de l'échantillon francilien de l'AORIF.

L'enquête de satisfaction d'Elogie-Siemp ne relève aucun sujet de mécontentement significatif de la part des locataires.

7.4.3 Politique de suivi des créances et des impayés

Pour prévenir les incidences de paiement de loyers et traiter les impayés tant en phase précontentieuse que contentieuse, la société déploie d'importants moyens tant en ETP que financiers. Pour être au plus proche des locataires, la SEM a fait le choix d'une organisation décentralisée. Le précontentieux est assuré en agence par les chargés de clientèle et le contentieux en direction territoriale par les chargés de contentieux. Le suivi social est assuré en direction territoriale par des conseillères sociales. Le suivi statistique et le reporting est assuré par le contrôle de gestion qui dispose de séries statistiques détaillées permettant un réel suivi de l'évolution des impayés mois par mois et l'essentiel des actes de relances sont automatisés. En sus des dispositifs d'aides de droits communs (plans d'apurements, garanties de loyers, FSL), les locataires peuvent bénéficier des dispositifs de maintien dans les lieux proposer par la ville de Paris.

Tableau 49 : Evolution de la situation des impayés sur la période 2019-2022

En K€	2019		2020		2021		2022	
	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires
Total impayés des locataires présents	**22 564**	**16 726**	**25 483**	**17 469**	**30 826**	**25 031**	**28 879**	**24 563**
dont inférieurs à 3 mois	13 284	15 028	14 090	15 531	19 158	23 225	18 844	22 905
dont compris entre 3 et 6 mois	2 594	871	3 135	921	3 329	934	2 494	847
dont compris entre 6 et 12 mois	3 297	512	3 277	520	3 226	469	3 732	470
dont supérieurs à 12 mois	3 388	315	4 982	497	5 114	403	3 810	341
Total impayés des locataires partis	**4 953**	**1 039**	**5 072**	**1 106**	**5 230**	**1 632**	**6 315**	**2 160**
dont inférieurs à 12 mois	325	311	267	272	274	345	421	300
dont supérieurs à 12 mois	4 629	728	4 805	834	4 956	1 287	5 894	1 860
Total Impayés	**27 517**	**17 765**	**30 555**	**18 575**	**36 057**	**26 663**	**35 194**	**26 723**
Quittancement en k€	**245 166**		**231 505**		**244 550**		**249 006**	
Impayés en % du quittancement	**11,2%**		**13,2%**		**14,7%**		**14,1%**	

Source : données transmises par la société et retraitées par l'Ancols

L'organisation mise en place au sein des directions territoriales et des agences apparaît efficace.

En comparaison avec les données du secteur, les impayés de la société apparaissent comme maitrisés. Au 31 décembre 2022, le stock des impayés représente l'équivalent de 14,1 % du quittancement de l'année alors que la médiane de référence était de 17,7 %.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

L'augmentation des créances locataires post Covid a été assez bien absorbée par la société puisque que l'encours n'a augmenté que de 7,7 M€ ce qui correspond à une augmentation de deux points par rapport à 2019. Après deux années d'augmentation (2020 et 2021), l'encours a connu une baisse de 0,6 points en 2022.

Après avoir atteint un pic à 14,7 % en 2021, le stock d'impayés locataires est redescendu à 14,1 % du quittancement au 31 décembre 2022. La courbe des impayés a suivi la même trajectoire que celle de médiane de référence. Les créances détenues sur des locataires partis se stabilisent autour de 17 % du total des créances locataires. Afin de comparaison, la médiane de référence était autour de 22,7 %.

En 2020, le taux de recouvrement était de 99,5 %. En 2021, sous l'effet de la crise COVID, le taux de recouvrement a baissé de 3 points pour atteindre 96,5 %. En 2022, le taux est repassé au-dessus de 99 % pour atteindre 99,4 % (taux supérieur à la valeur de référence de 98,4 %).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

ANNEXES DU RAPPORT

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme

RAISON SOCIALE :	ELOGIE-SIEMP SA

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	8, boulevard d'Indochine	
Code postal, Ville :	75019, Paris	

PRÉSIDENTE : Laurence Patrice

DIRECTRICE GÉNÉRALE : Valerie De Brem

ACTIONNAIRE PRINCIPAL : Ville de Paris

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2022
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Laurence Patrice	Ville de Paris	Adjointe à la maire de paris
Vice Présidente	Nathalie Maquoi	Idem	Conseillère de Paris, élue du 20eme
	Thomas Chevandier	Idem	Conseiller de Paris, élue du 20eme
	Emmanuelle Dauvergne	Idem	Conseillère de Paris, élue du 7eme
	Frédéric Hocquard	Idem	Adjoint à la maire de paris, élu du 20eme
	Véronique Levieux	Idem	Adjointe à la maire de paris
	Emile Meunier	Idem	Conseiller de Paris, élue du 18eme
	Marie-José Raymond-Rossi	Idem	Conseillère de Paris, élue du 13eme
	Jean-Luc Romero-Michel	Idem	Adjoint à la maire de paris, élu du 12eme
	Hermano Sanches-Ruivo	Idem	Conseiller de Paris, élu du 14eme
	Jeanne D'Hauteserre	Idem	Conseillère de Paris, élue du 8eme
	Fatoumata Kone	Idem	Conseillère de Paris, élue du 19eme
	Pascale Fardeau	Caisse des Dépôts	Chargée de développement territorial Paris à la CDC
	Sébastion Meha	Action Logement	Directrice générale adjointe entreprises, offre aux salariés et développement
	Christiane Pierre		
	Jean-Philippe Leyrat		Directeur territorial Paris à la CDC
Représentants des locataires	Frédérique Lecocq	Élue (CNL)	
	Michèle Moindreau	Élue (SLC-CSF)	
Représentants des salariés	Walid Jaouane	Collège gardiens	
	Lionel Mure	Collège cadres	
	Eddy Michel	Collège employés	
	Vieda Ouattara	Collège gardiens	
Censeurs : Blanche Guillemot Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris et Lucie Castets Directrice des finances et des achats de la Ville de Paris			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au :	Administratifs : 275	Total administratif et technique : 275
	Personnels d'immeuble : 232	Effectif total : 508
	Ouvriers régie : 2	

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

II. Annexe I - Attributions de logements situés en dehors des quartiers de la politique de la ville aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile des demandeurs

Territoire	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation (A)	Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile (B)	Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain (C)	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV (B+C) / A
Paris	700	119	-	**17%**
Versailles-Grand parc	44	5	-	**11,4%**
Val d'Yerres-Val de Seine	31	3	-	**9,7%**
Grand Orly-Seine Bièvre	6	1	-	**16,7%**

Sources : ELOGIE-SIEMP (retraitement ANCOLS)