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 CONTRÔLE

RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)

SAEM

EXERCICES 2018-2022

N° 2023-025
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

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

FICHE RÉCAPITULATIVE

N° SIREN : 552 032 708

Raison sociale : REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Président du conseil d'administration : Monsieur David BELLIARD

Directrice générale : Madame Christine LACONDE

Adresse du siège : 11-13 avenue de la Porte d'Italie - 75013 PARIS

Actionnaire de référence : Ville de Paris

AU 31 DÉCEMBRE 2022					
Nombre de logements familiaux gérés :	54 423	Nombre de logements familiaux en propriété :	55 130	Nombre d'équivalents logements *(logements foyers...)*	9 634

Indicateurs		Région Île de France	France métropolitaine	*Source*
PATRIMOINE				
Logements vacants	4,30%	4,20%	5,30%	*(2)*
Logements vacants de plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,50%	0,80%	1,30%	*(2)*
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	5,97%	6,07%	8,60%	*(2)*
Évolution moyenne du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1%		1,40%	*(4)*
Age moyen du parc	49		40 ans	*(2)*
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	17,00%	16%	21,30%	(1)
< 60 % des plafonds	46,60%	55,20%	60,60%	(1)
> 100% des plafonds	25,90%	13,80%	10,30%	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	27,70%	33,60%	48,20%	(1)
Familles monoparentales	21,10%	21,80%	21,70%	(1)
Personnes isolées	32,30%	33,20%	40,20%	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	8,21	6,78	6	*(2)*
Taux de créances locatives inscrites au bilan 2022 (% des loyers et charges)	14,80%	17,70%	13,8 %	*(3)*
Taux de recouvrement (% des loyers et charges) au 31 décembre 2021	99,70%	98,40%	98,3 %	*(3)*
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	1 200		-	*(3)*
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE au 31 décembre 2022				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires locatif	54,30%	41,10%	47,4 %	*(3)*
Capacité d'autofinancement PCG / chiffre d'affaires locatif	39,70%	35,50%	38,8 %	*(3)*
Fonds de roulement net global (€/logt)	3 167	2 398	2 989	*(3)*
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (€/logt)	3 520	3 489	3 363	*(3)*
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	21	20,70	20	*(3)*
Ratio d'autofinancement net Hlm (R. 423-9 du CCH)	10,20%	8,60%	9,60%	*(3)*

(1) Enquête OPS 2020
(2) RPLS au 1er janvier 2022
(3) Diagfin : Données Harmonia, traitement Ancols
(4) Évolution entre 1er janvier 2017 et 1er janvier 2022 pour les références régionales et nationales selon les données SOeS

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

SYNTHÈSE DES CONSTATS

Points forts

- Un dispositif de gouvernance robuste
- Un haut niveau d'investissement *(développement et interventions sur le parc)* soutenu financièrement par la Ville de Paris et une bonne maîtrise des opérations d'investissement
- 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 : Formaliser et mettre en œuvre un plan des contrôles de 2eme niveau sur les processus les plus sensibles.
- Recommandation 2 : Documenter la cartographie complète et actualisée de l'état énergétique du patrimoine de la SEM et la nouvelle programmation des opérations de réhabilitation énergétique qui en découle
- Recommandation 3 : Actualiser la charte d'attribution en précisant notamment les critères d'appréciation des candidatures (RIVP et HSF)

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

- Observation 1 : La RIVP et HSF ne respectent pas les obligations réglementaires en matière de diagnostic « amiante » portant sur les parties privatives (DAPP) (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).
- Observation 2 : La création de trois CALEOL par HSF ne se justifie pas au regard des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.
- Observation 3 : En méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, les CALEOL de la RIVP et d'HSF examinent habituellement moins de trois dossiers de candidatures lors de l'attribution des logements.
- Observation 4 : HSF n'examine pas et ne traite pas l'ensemble des situations d'occupation des logements visées à l'article L. 442-5-2 du CCH, notamment celles susceptibles d'amener le locataire à perdre son droit au maintien dans les lieux en application des articles L. 482-1 et L. 482-2 du même code.

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

- Observation 5 : La RIVP et HSF ne respectent 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.
- Observation 6 : La RIVP et HSF n'ont pas mis en œuvre l'individualisation des frais de chauffage ou la documentation justifiant de la non-application de la réglementation (articles L. 174-2, R. 174-1 à R. 174-18 du CCH).
- Observation 7 : La RIVP 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 12 septembre 2023 au 4 avril 2024

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

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT 11

1. PRÉAMBULE 15

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE 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 Groupe RIVP 22

2.3.1 Organisation juridique 22

2.3.2 Stratégie du groupe 23

2.3.3 Descriptif du parc 23

2.3.4 Situation de la vacance et de la rotation 24

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT 27

3.1 Évaluation de la gouvernance 27

3.2 Évaluation générale de la performance de l'organisation 28

3.2.1 Organisation des services 28

3.2.2 Efficience de gestion 28

3.2.3 Analyse des charges de personnel et des effectifs 30

3.2.4 Analyse de la masse salariale et son évolution 32

3.2.5 Les charges externes 33

3.3 Maitrise des risques et contrôle interne 33

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF 35

4.1 Revue de l'information comptable 35

4.2 Analyse de l'activité 35

4.2.1 Excédent brut d'exploitation 36

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 41

4.3.3 Trésorerie nette 41

4.4 Investissements 41

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

4.5 Analyse de la dette 42
4.5.1 Capacité de désendettement et indépendance financière 42
4.6 Analyse de la situation d'HSF 43

5. POLITIQUE PATRIMONIALE 45
5.1 Les orientations à l'échelle du groupe 45
5.2 La stratégie concernant le parc existant 46
5.2.1 Les documents stratégiques 46
5.2.2 Les caractéristiques du patrimoine 47
5.2.3 La mise en œuvre opérationnelle du PSP sur le parc existant 49
5.3 Le développement patrimonial 51
5.3.1 Les objectifs de développement patrimonial 51
5.3.2 L'évolution du patrimoine global (conventionné et non conventionné) 52
5.3.3 L'accroissement du parc locatif conventionné 53
5.4 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage 56
5.5 Interventions sur le parc existant 56
5.6 Exploitation et sécurité du patrimoine 58

6. ANALYSE PRÉVISIONNELLE 59
6.1 Les hypothèses macro-économiques 59
6.2 Investissements et modalités de financement 60
6.2.1 L'offre nouvelle 60
6.2.2 Les interventions sur le parc ancien et modalités de financement 61
6.3 Décomposition par levier de financement 2023-2032 62
6.4 La soutenabilité du programme d'investissement 62
6.4.1 Les flux de trésorerie annuels et le niveau de trésorerie 63
6.4.2 Conclusion 64

7. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE 65
7.1 Caractéristiques des populations logées 65
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 74
7.3 Accessibilité économique du parc 81
7.3.1 Charges locatives 81
7.3.2 Politique de loyers 82
7.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires 86

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

7.4.1 Gestion de proximité 86
7.4.2 Enquête de satisfaction des locataires 87
7.4.3 Politique de suivi des créances et des impayés 89

ANNEXES DU RAPPORT 91

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme 93

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 94

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

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

SYNTHÈSE DU RAPPORT

La « Régie immobilière de la ville de Paris » -RIVP-, est une société d'économie mixte dont les actionnaires sont la Ville de Paris (79%), la Caisse des dépôts (10%) et le Groupe Habitat en région (10%). La RIVP intervient dans des activités immobilières diversifiées. Ainsi, elle est un opérateur dédié à la politique du logement locatif social à Paris, à la construction d'équipements collectifs (crèches, centre social, écoles) et participe au développement de l'activité économique par la réalisation d'immeubles d'entreprise.

La RIVP est propriétaire au 31 décembre 2022 de 55 130 logements familiaux et 9 634 équivalent-logements en foyers. Ensemble avec les deux autres opérateurs de la ville, l'OPH Paris Habitat et Élogie-SIEMP, ils représentent près de 80 % du parc social sur Paris où le marché immobilier se caractérise par la rareté des disponibilités foncières, des 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 de la RIVP. Les cinq dernières années, la politique de conventionnement des logements non conventionnés à loyers libres a contribué à hauteur de 1/3 à l'augmentation de l'offre sociale de la RIVP.

La RIVP contrôle une ESH de taille modeste, Habitat Social Français, qui intervient principalement sur Paris intra-muros, (5 101 logements et équivalents logements en foyers) ainsi qu'une SAS, Hénéo, spécialisée sur le champ du logement accompagné. La RIVP a documenté son projet stratégique à 10 ans, à échéance 2032 qui inclut les ambitions pour ses filiales. Le dispositif de suivi des indicateurs d'activité et de performance au conseil d'administration de la RIVP gagnera à être élargi à l'échelle du groupe. Nonobstant ce point d'amélioration, la gouvernance de la RIVP s'exerce dans des conditions satisfaisantes.

La structuration de l'environnement de contrôle interne est engagée, avec une fonction d'audit indépendante qui assure l'animation des dispositifs de maîtrise des risques sur l'ensemble des processus. Néanmoins, la structuration des référentiels de contrôle interne et notamment la formalisation du plan de contrôle de 2ème niveau reste un enjeu pour les directions où les activités sont les plus sensibles.

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

Sur la période 2018-2022, la société maintient un niveau de performance d'exploitation élevé tout en conservant un niveau de service élevé aux locataires ce qui reflète la solidité de son modèle économique. Aussi, la RIVP bénéficie d'un niveau élevé de loyers, lié à l'historique du parc de la RIVP (41% des loyers sont sous plafonds PLS) accentué par la politique de développement : plus du tiers des logements mis en service[1] sont sous plafonds PLS. Par ailleurs, la RIVP assure une qualité de service à ses locataires très satisfaisante sans grever sa performance d'exploitation. Aussi, elle conserve une proportion importante de personnel de proximité tout en optimisant la récupération des charges de ses gardiens ce qui lui permet d'en limiter l'impact sur son coût d'exploitation.

La stratégie patrimoniale sur la période du contrôle a été encadrée par deux documents principaux : la charte d'objectifs et de moyens 2016-2020 et le cadre stratégique 2019-2024. Le plan Climat de Paris est une composante clé de cette stratégie. Une part importante du parc locatif de l'organisme est constituée d'immeubles très anciens (33 % des logements ont été construits avant 1949). En conséquence, un plan spécifique de modernisation a été mis en place pour ces immeubles (ILM 28). La mise en œuvre du plan d'intervention sur le parc existant est conforme aux prévisions avec de bons résultats s'agissant de la mise en accessibilité du parc. Globalement les moyens consacrés à l'entretien du patrimoine et à l'investissement sur le parc sont très importants et à la hauteur des enjeux.

En revanche, la RIVP doit finaliser sa campagne d'élaboration des DPE lancée en 2022 et dans la foulée réajuster la programmation des opérations de réhabilitation énergétique (27 % des logements sont classés E, F, ou G, et 23 % du parc n'a pas de classification énergétique renseignée). Une attention particulière doit également être portée sur les 520 logements foyers énergivores, classés F et G pour lesquels aucun plan d'intervention spécifique n'a été documenté, en l'absence d'accord avec les gestionnaires. S'agissant du développement, la RIVP mène une politique volontariste en matière de développement de l'offre nouvelle de logements sociaux et accentue ses efforts de production de logements très sociaux pour accroître l'accessibilité de son parc aux plus modestes. En 5 ans, l'effort d'investissement de la SEM (2,3 Mds d'euros) est notable, avec un taux d'investissement annuel de plus de 5 points en moyenne sur la période 2018-2022, supérieur à la médiane des organises franciliens (4 points). Il a porté à 81 % sur l'offre nouvelle (en construction neuve et en acquisition amélioration), les réhabilitations et les additions et remplacements de composants ont représenté 19 % des investissements sur la période.

Le plan à moyen terme (PMT 2022-2030) retient des hypothèses ambitieuses avec un effort d'investissement notable de près de 5 Milliards d'euros. Ces investissements se décomposent en offre nouvelle pour 72% et en interventions lourdes sur le patrimoine existant pour 28% marquant ainsi une accélération de la rénovation du parc. La soutenabilité du business plan de la société (près de 5 Md€ d'investissement sur 10 ans) reste conditionnée au modèle de financement du logement social à Paris qui prévoit d'importantes aides directes (près d'un milliard d'€). Dans le scénario retenu, la RIVP continuerait de dégager des marges d'exploitation suffisantes pour couvrir les besoins en fonds propres consommés dans le financement des investissements et assurer le remboursement de ses emprunts.

[1] Y compris conventionnement

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

La RIVP présente la particularité de ne disposer d'aucune liberté dans l'attribution de ses logements puisque son patrimoine est entièrement réservé. La ville de Paris, qui détient des droits de réservation sur 60 % 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 publics, 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.

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).

La contribution au relogement des publics prioritaires est significative : 47 % des baux signés en 2022 mais la RIVP 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[2]. Les caractéristiques du parc (proportion élevée de PLS) ne favorisaient pas pour la RIVP et HSF, l'accessibilité de l'offre de logements aux publics les plus modestes ce qui se traduit aussi dans l'occupation sociale du parc, un peu moins modeste que chez les autres bailleurs parisiens. Néanmoins, la situation évolue favorablement si l'on considère uniquement les emménagés récents de la RIVP ce qui traduit une politique d'attribution plus sociale même si elle demeure encore insuffisante (80% des nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds plus, 73% à Paris).

Le directeur général



Serge BOSSINI

[2] Ces constats sont partagés pour HSF.

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

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

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) 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 derniers contrôles de l'Ancols de la RIVP et de sa filiale Habitat Social Français (cf. RD 2017-53 et RD 2017-088) avaient identifié peu d'anomalies ou d'irrégularités. Celles-ci ont depuis été corrigées par les organismes, notamment celles portant sur la non-application du SLS sur les loyers dérogatoires. 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. PRÉSENTATION GÉNÉRALE 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 ans3 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 m² en moyenne et les niveaux de loyers autour de 24,7 €/m² au 1er janvier 2023[4] (17,3 € / m² dans la petite couronne[5]). Dans ce contexte, le parc social avec des loyers autour de 8 € du m², 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. 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.

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

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

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 »[6] 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 (cf. ;
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.

[6] Adopté par le conseil de la ville de paris en novembre 2022

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

La stratégie parisienne « Logement 2035 » 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. 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, au côté de 130 autres communes, et contribue à l'élaboration du 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[7], 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 des loyers[8] 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**.** Politique Patrimoniale et 7 Politique sociale et gestion locative).

[7] La ville de Paris est délégataire des aides à la pierre depuis 2005.
[8] 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.

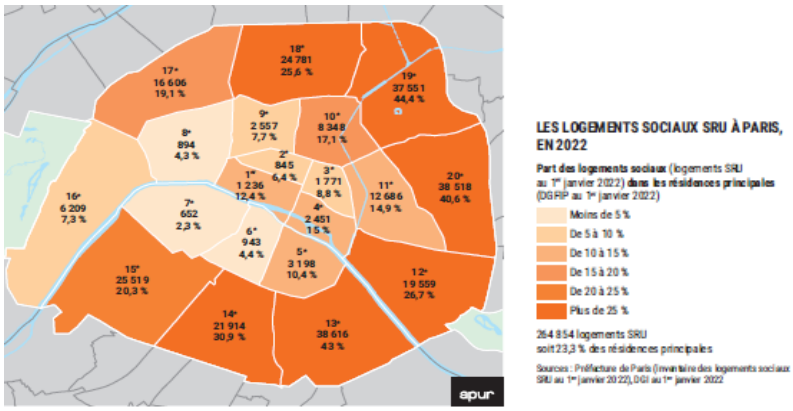
Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2.2.2 Les principaux chiffres du logement social à Paris en 2022[9]

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 pour 2030 est d'atteindre les 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[10].

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 %).

[9] Source : Apur -Note 235 – Les chiffres du logement social à Paris en 2022- Chiffres déclarés par l'Etat et la ville de Paris
[10] 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[11]), 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)[12]. 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[13] ou du premier quartile et sur les mutations dans le parc social.

[11] Source : BLEU CLIMAT 2023- Rapport annuel du Plan Climat de Paris
[12] Source : BLEU CLIMAT 2023 (Rapport annuel du plan climat de Paris
[13] 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 Groupe RIVP

2.3.1 Organisation juridique

Le groupe RIVP est composé en plus de la SEM, de la SAS Hénéo ex-SAS Lerichemont, filiale à 100% et de la SA Habitat social français (HSF) dont la RIVP est actionnaire de référence et détient 51 % de son capital. La RIVP et ses filiales sont membres d'un groupement de fait. Dans le cadre de ce groupement, les membres mutualisent des prestations de services à prix coûtant qui prennent la forme de mise à disposition de moyens humains et matériels spécifiques. Les sociétés mutualisent essentiellement des prestations informatiques et des prestations de gestion immobilière et services annexes portant sur un patrimoine expressément désigné dont l'objet, l'étendue et les modalités font l'objet d'une convention spécifique.

Hénéo

Hénéo est une SAS agréée pour ses activités d'intermédiation locative, de gestion de résidences sociales, et la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Le parc est principalement composé de résidences dans le champ du logement accompagné : résidences sociales, pensions de famille, résidences pour fonctionnaires et actifs en mobilité, ainsi que pour étudiants et chercheurs.

Habitat Social Français (HSF)

HSF est une Entreprise sociale pour l'habitat (ESH) dont l'activité porte sur la gestion de logements sociaux et de logements-foyers. L'offre de logement d'HSF est complémentaire à celle proposée par la RIVP qui a contribué à doter la société en lui confiant la gestion de foyers-logements.

La RIVP, HSF et Hénéo sont membres du GIE Paris Commerces, l'outil de la Ville dédié à la commercialisation de leurs locaux commerciaux vacants.

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

2.3.2 Stratégie du groupe

Le projet stratégique du groupe RIVP a été adopté par le CA le 10 octobre 2022 et définit les grandes orientations de celui-ci sur 10 ans notamment en matière de politique patrimoniale, de qualité de service et de fonctionnement interne. Il s'inscrit dans la continuité du plan stratégique précédent et du contrat d'objectifs et de moyens contractualisés avec la ville de Paris avec des ambitions plus marquées s'agissant du climat et de la performance de l'organisation mais aussi du rôle social.

Aussi, il se structure autour de quatre grandes thématiques : la RIVP en tant qu'opérateur immobilier social et urbain au service d'une ville inclusive et écologique, le groupe RIVP en tant que bailleur de proximité exemplaire, un bailleur qui assume pleinement sa responsabilité sociale et enfin un groupe RIVP agile, attractif et performant. Chaque thématique est déclinée en propositions d'actions. HSF et Hénéo participent à l'atteinte des objectifs.

La RIVP est particulièrement impactée par la stratégie de conventionnement de parc poussée par la ville de Paris pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

2.3.3 Descriptif du parc

2.3.3.1 Structure et localisation

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

Société	Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers Unités autonomes *	Logements - foyers Places et chambres **	Total
RIVP	Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	54 423	0	0	54 423
	Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	707	9 634	0	10 341
	Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
	sous total RIVP	**55 130**	**9 634**	**0**	**64 764**
HSF	Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 825	-		2 825
	Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme		1 569		1 569
	Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	707	-		707
	sous total HSF	**3 532**	**1 569**	**0**	**5 101**

** Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois*
Source : données transmises par l'organisme

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

		Départements							
Société	**répartition**	**75**	**77**	**78**	**91**	**92**	**93**	**94**	**95**
RIVP	en nb	50 962	-	246	212	485	1 366	1 859	-
	en %	92%	-	0%	0%	1%	3%	3%	-
HSF	en nb	2 653				51	108	13	
	en %	94%				2%	4%	1%	

Source : données transmises par l'organisme

RIVP

La RIVP était propriétaire, en fin d'année 2022, d'un peu plus de cinquante-cinq mille logements familiaux et d'un peu plus de neuf mille six cents logements-foyers gérés par des associations et autres organismes agréés, principalement dans des foyers d'hébergement d'urgence et des résidences sociales, des résidences étudiantes, des foyers de jeunes travailleurs et des résidences pour personnes âgées.

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

Exclusivement francilien, le patrimoine de la société est très majoritairement (92,4 %) situé à Paris.

Sur la période de contrôle, la part de logements sociaux progresse (la part de parc conventionné est passé de 72 % en 2018 à 77 % du parc en 2022). La RIVP conserve néanmoins un patrimoine historiquement moins social, comparativement aux organismes de logements sociaux, s'adressant en particulier aux classes moyennes. En 2022, la part des logements gérés financés en PLS représente encore 41 % du parc des logements conventionnés.

La RIVP a confié à sa filiale L'Habitat Social Français (HSF) la gestion locative et l'entretien d'un patrimoine de sept cent sept logements acquis en 2008 lors de la fusion-absorption de la SOCIETE DE GERANCE JEANNE-D'ARC.

Habitat Social Français (HSF)

HSF était propriétaire, en fin d'année 2022, d'un peu plus de deux mille huit cents logements familiaux et d'un peu moins de mille six cents logements-foyers gérés par des associations, principalement dans des résidences pour personnes âgées, les foyers pour jeunes travailleurs et jeunes fonctionnaires et, de façon plus marginale, dans des résidences étudiantes, des résidences sociales et des foyers de travailleurs migrants. Exclusivement francilien, le patrimoine de la société est très majoritairement (93,9 %) situé dans Paris. HSF assure également, depuis 2008, la gestion locative et l'entretien d'un patrimoine de sept cent sept logements acquis par la RIVP dans le cadre de la fusion-absorption de la SOCIETE DE GERANCE JEANNE-D'ARC.

2.3.4 Situation de la vacance et de la rotation

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
RIVP*	4,3%	3,0%	1,3%	0,5%
HSF	2,5%	1,8%	0,7%	n.s.
Paris**	4,7%	3,1%	1,6%	0,4%

Sources : *données au 31 décembre 2022 déclarées par les organismes dans HARMONIA ** données RPLS au 1er janvier 2022

RIVP

Fin 2022, le taux de la vacance globale de la RIVP (4,3 %) était inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux parisiens (4,7 %). Si les taux de la vacance technique (3 %) et de la vacance commerciale (1,3 %) étaient inférieurs, celui de la vacance commerciale longue (0,5 %) était, en revanche, légèrement supérieur aux moyennes parisiennes.

A cette date, une trentaine d'ensembles immobiliers présentaient une vacance technique importante[14] s'expliquant principalement par la réalisation de travaux à la suite de l'acquisition d'immeubles anciens (dix-sept opérations), de travaux de rénovation sur le patrimoine (sept opérations) ou la restructuration de chambres de bonnes en appartements (trois opérations) ; quatre immeubles avaient également été

[14] Nombre de vacances techniques supérieur à dix et taux de vacance technique supérieur à 10%.

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

vidés dans l'attente de leur démolition, dont deux dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain PYTHON-DUVERNOIS.

Cinq ensembles immobiliers présentaient, par ailleurs, une vacance commerciale importante[15] qui s'expliquait, pour quatre d'entre eux, par une commercialisation récente, au dernier trimestre 2022 ; seule une opération, située porte de la Chapelle, a connu de réelles difficultés de commercialisation en raison d'un environnement peu attractif (tous les logements ont été loués depuis).

Jusqu'à la fin de l'année 2021, les salariés chargés de l'attribution des logements étaient répartis dans chacune des trois directions territoriales. Les difficultés de personnel rencontrées dans l'une de ces directions ont entraîné une augmentation de la vacance en 2021, du fait de l'incapacité dans laquelle celle-ci s'est trouvée de gérer correctement le flux des libérations et des commercialisations de logements. A compter de janvier 2022, l'attribution des logements a été centralisée dans un seul service et le stock de logement vacants progressivement apuré. Ainsi, à la fin du premier semestre 2023, la vacance commerciale avait été ramenée à 1 %, les logements vacants depuis plus de trois mois ne représentant plus que 0,3 % du patrimoine ; de façon concomitante, le délai moyen de relocation avait été réduit de cent quarante-quatre à cent treize jours (le délai médian de relocation était de quatre-vingts jours).

Habitat Social Français (HSF)

Fin 2022, le taux de la vacance globale de HSF (2,5 %) était près de deux fois inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux parisiens. Le faible niveau de la vacance résulte de la maitrise de ses deux composantes : la vacance technique (1,8 %), d'une part, qui était sensiblement inférieure à la moyenne parisienne (3,1 %), la vacance commerciale (0,7 %), d'autre part, qui était inférieure de moitié à la moyenne de celle des bailleurs sociaux parisiens (1,6 %).

Seuls quatre programmes immobiliers présentaient une vacance technique importante[16] s'expliquant, pour le premier, par sa démolition, pour le deuxième par un retard de commercialisation des logements dû à des difficultés de raccordement au réseau de gaz naturel, pour les deux autres à des travaux de restructuration liés pour l'un à la surélévation de l'immeuble, pour le second à l'acquisition de logements anciens devant être réhabilités.

Aucun programme immobilier n'était affecté d'une vacance commerciale importante ; le délai moyen de relocation était de cent treize jours en 2022 (soixante-dix jours, compte non tenu de la vacance technique, le délai médian étant de cinquante-neuf jours).

[15] Nombre de vacances commerciales supérieur à cinq et taux de vacance commercial supérieur à 10%.
[16] Nombre de logements vacants supérieur à cinq et taux de vacance technique supérieur à 7% des logements.

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

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 de la RIVP. Le président est depuis le 14 septembre 2020, Monsieur David BELLIARD, Conseiller de Paris, Adjoint à la mairie de Paris et également président des filiales, dont la composition du conseil d'administration s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues à l'article 14 des statuts. La ville de Paris compte 10 administrateurs sur les 14 désignés fin 2022 (les actionnaires privés, Groupe Habitat en régions et la CDC ont un représentant chacun auxquels s'ajoutent deux représentants des salariés).

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 ou de leur participation aux CALEOL. 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. Madame Christine Laconde a été désignée aux fonctions de directrice générale par le CA du 1er avril 2021.

Le CA est également impliqué dans la définition de la stratégie de la société, et régulièrement informé des résultats de sa mise en œuvre. Son niveau d'information s'est amélioré depuis décembre 2022 avec la présentation à chaque réunion, d'indicateurs de suivi d'activité et de performance mais qui se limite au périmètre de la RIVP. Aussi, les objectifs stratégiques qui découlent du projet d'entreprise ne sont pas déclinés sous la forme d'une feuille de route aux filiales HSF et Hénéo qui ne les ont pas non plus traduits à leur échelle. La RIVP siège au CA des filiales ce qui n'exclut pas de renforcer le niveau d'information du CA de la RIVP avec la communication d'indicateurs de suivi d'activité et de performance des filiales.

La RIVP prend l'engagement de présenter annuellement au conseil d'administration les principaux indicateurs d'activité à l'échelle du groupe.

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

3.2 Évaluation générale de la performance de l'organisation

3.2.1 Organisation des services

Le fonctionnement de la RIVP repose sur une organisation en partie déconcentrée qui semble cohérente et de nature à assurer une couverture territoriale suffisante.

Le siège social regroupe la plupart des directions et services de la société notamment ceux en charge des fonctions opérationnelles (direction de la gérance, direction de la construction, direction du patrimoine et direction du développement et de la gestion de l'immobilier d'entreprise) ainsi que des fonctions supports La direction de la gérance dispose d'un maillage territorial s'articulant autour de trois directions territoriales (dont une installée au siège) et d'un réseau de 13 agences.

La structuration des directions a connu des évolutions significatives depuis le précédent rapport de l'Ancols qui visaient à renforcer la centralisation de la gestion et la performance notamment sociale de l'entreprise. Cela s'est traduit en particulier par la création de d'une direction des politiques sociales, d'une direction de la transformation (en charge du programme d'audits et des grands projets de transformation notamment numérique) et d'une direction du patrimoine afin de regrouper l'ensemble des métiers dédiés à la politique patrimoniale au sein d'une même direction rattachée à la Direction générale. Le regroupement géographique des bureaux des deux directions territoriales nord et centre au sein des mêmes locaux, sans modification de l'organisation, est prévu en 2024.

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 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 à l'activité immobilière d'entreprise qui constituent une branche autonome d'activité ainsi que les coûts imputables au GPIS[17] autour de 30€ au logement. Le GIE GPIS recouvre des prestations de surveillance de nuit de son patrimoine 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 RIVP ont été comparés à ceux des organismes HLM (Office, SA) intervenant en Île-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.

[17] Groupement parisien inter-bailleur de surveillance

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

Tableau 5 : Calcul des coûts de gestion activité logement hors coûts du GPIS

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Charges de personnel	58 400	59 259	60 731	62 605	67 118
Personnel extérieur à l'organisme	1 183	910	383	923	1 008
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 7 595	- 8 453	- 9 158	- 9 447	- 9 517
Rémunérations de maitrise d'ouvrage	- 223	0	- 180	- 268	- 205
Transferts de charges d'exploitation *	- 931	- 735	- 678	- 888	- 837
Retraitement DDGIE	- 1 737	- 1 906	- 1 624	- 2 642	- 2 718
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1)	49 098	49 075	49 474	50 284	54 850
Approvisionnements (stocks et variation)	245	210	216	170	153
Achats non stockés de matériel et fournitures	2 082	1 758	2 703	1 912	1 693
Primes d'assurances	1 741	2 034	2 288	4 007	4 124
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 610	11 547	10 005	12 213	12 317
Publicité, publications, relations publiques	1 062	883	1 091	1 192	1 624
Déplacements, missions et réceptions	693	689	422	503	663
Autres services extérieurs hors CGLLS	14 875	15 206	16 469	18 300	18 540
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	3 178	2 817	2 772	2 387	2 361
Retraitement DDGIE	- 3 286	- 3 117	- 4 462	- 4 912	- 4 816
Autres charges externes hors CGLLS (2)	32 201	32 028	31 504	35 772	36 659
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	**81 299**	**81 103**	**80 978**	**86 056**	**91 509**
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	61 706	62 606	63 463	64 119	64 764
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés hors GPIS et DDGIE = (3)/(4)	**1 318**	**1 295**	**1 276**	**1 342**	**1 413**
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)	**796**	**784**	**780**	**784**	**847**
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)	**522**	**512**	**496**	**558**	**566**
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 : données Harmonia retraitées par l'Ancols

De 2018 à 2021, les coûts de gestion sont restés relativement stable passant de 1 318 €/lgt à 1 342 €/lgt soit un niveau proche de la médiane de la valeur de référence retenue. Sur cette période, les coûts de gestion ont augmenté de 1,4 % en moyenne par an soit un niveau inférieur à l'inflation. Toutefois, en 2022 (période de forte inflation), les charges de personnel non récupérables ont augmenté de 9 % en un an faisant basculer le coût au logement au-dessus de médiane de référence. La moitié de cette augmentation est conjoncturelle. En effet, en sus des augmentations annuelles et des embauches, la société a octroyé en 2022 deux primes exceptionnelles de pouvoirs d'achat pour compenser le niveau de l'inflation. Ces primes n'ont pas vocation à perdurer.

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

En 2022, les coûts de gestion (hors direction de la gestion de l'immobilier d'entreprise et GPIS[18]) pour un total de 91 508 k€ représentent l'équivalent de 1 413 € au logement, soit un niveau supérieur à la médiane de référence de 1 371€/lgt. L'importance relative des coûts de gestion s'expliquent d'une part par la localisation des logements quasi exclusivement dans Paris dont les salaires et prestations externes comme les charges de locations sont plus élevé que sur le reste de la région. D'autres part, la SEM comme les deux autres bailleurs parisiens gère un nombre important de commerces en bas d'immeubles (1 861 commerces en 2022) qui mobilisent des ressources en ETP et moyens généraux.

Au regard du bon niveau de qualité du service rendu au locataire (cf. § 7.4), l'efficience de gestion peut être qualifiée de globalement satisfaisante.

3.2.3 Analyse des charges de personnel et des effectifs

Le pilotage de la masse salariale au niveau de la collectivité de rattachement et au niveau interne ont permis de stabiliser l'évolution des effectifs et la masse salariale ; le poids des charges de personnel apparaît toutefois encore élevé.

Les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables[19] se situent au même niveau que les valeurs de référence alors que les salaires médians et les effectifs se situent au-dessus des médianes comparatives. Toutefois l'important taux de récupération des charges de personnel auprès des locataires permet de réduire le coût global supporté par le bailleur. Disposant d'un nombre important de gardiens, le taux de récupérabilité de ces derniers est très supérieur à la valeur de référence. En 2022, les salaires gardiens récupérables ont représenté 20,4 % du total de la masse salariale soit presque le double de la médiane de référence de 13,9 %. En 2022, les charges de personnel s'établissaient à 54 850 milliers d'euros ce qui représente 847 euros par logement géré. A la même date, la médiane des organismes HLM d'Île-de-France était de 856 € au logt.

[18] Le coût au logement ressort à 30 € en 2022
[19] Charges sociales, rémunérations, gardiennage externalisé, déduction des coûts internes de maîtrise d'ouvrage

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

Tableau 6 : Effectif par catégorie

Catégorie	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Personnels administratifs	531	536	557	574	618
Personnels d'immeubles	625	601	591	595	582
Personnels de maintenance, ouvriers régie	0	0	0	0	0
Effectif total en ETP	**1 156**	**1 137**	**1 148**	**1 169**	**1 200**
Nombre de logements et équivalent logement gérés	61 706	62 606	63 463	64 119	64 764
Effectif en ETP / 1.000 logements	**19**	**18**	**18**	**18**	**19**
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	**10**	**10**	**9**	**9**	**9**
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**	**9**	**10**
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

Source : données Harmonia retraitées par l'Ancols

Fin 2022, la SEM emploie 1 223 salariés, les effectifs se composent, du point de vue de la catégorie professionnelle, de 342 cadres (28 % de l'effectif total), 201 agents de maitrise (16 %), 80 employés (7 %). 538 gardiens (44 %) et 62 employés d'immeubles (5 %).

L'effectif global comprend 1200 ETP et représente un ratio moyen de 19 ETP pour 1 000 logements légèrement supérieur au niveau médian de 18 ETP pour 1 000 logements qui ressort du benchmark. Il est à noter que le personnel d'immeubles est important (48 % des effectifs), ils représentent l'équivalemment de 9 ETP pour 1000 logements contre une médiane à 7.

Ce choix en matière d'organisation correspond à l'ambition de la société en matière de qualité de service (cf. § 7.4). La présence de proximité est plus élevée que chez les autres bailleurs sociaux.

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

3.2.4 Analyse de la masse salariale et son évolution

Tableau 7 : Evolution des rémunérations 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Salaires et traitements (non récupérables) (1)	31 286	33 039	34 057	34 347	39 369
Charges sociales (non récupérables)	20 474	20 039	20 428	20 789	20 192
Rémunérations non récupérables (2)	51 760	53 078	54 484	55 136	59 561
Salaires et traitements récupérables (3)	12 073	11 859	11 943	11 717	10 836
Charges sociales récupérables	5 448	4 751	4 953	4 518	4 401
Rémunérations récupérables (4)	17 521	16 610	16 896	16 235	15 237
Rémunérations (5) = (2) + (4)	**69 280**	**69 688**	**71 380**	**71 371**	**74 798**
Effectif total en ETP (6)	1 156	1 137	1 148	1 169	1 200
Rémunérations brutes par ETP = [(1) + (3)] / (6)	**37 521**	**39 505**	**40 087**	**39 422**	**41 838**
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)	**25,3%**	**23,8%**	**23,7%**	**22,7%**	**20,4%**
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 : données Harmonia retraitées par l'Ancols

La rémunération brute par ETP[20] s'élève à 41 838 €, et traduit un niveau de rémunération élevé en comparaison avec la valeur médiane qui est de 38 233 €. Toutefois la RIVP est une SEM multi activités (qui a une branche d'activité gestion immobilière d'entreprise) qui intervient principalement dans Paris intra-muros dont les rémunérations sont en moyenne supérieures à celles pratiquées dans le reste de l'Île-de-France.

Les salariés employés par la RIVP bénéficient de conditions de travail favorables en termes de rémunérations, de congés[21] et d'avantages annexes (intéressement, plan d'épargne). Les enquêtes salariales auxquelles la SEM participent montrent des niveaux de rémunération se situant dans les fourchettes hautes par rapport à ceux du panel composé de bailleurs sociaux franciliens.

Les augmentations générales annuelles de salaires ont été limitées durant la période sous revue. La politique en matière de primes ne révèle pas de pratiques abusives. Le cumul des dix rémunérations les plus hautes s'élève en 2022 à 1,6 M€ soit 3,4 % du montant de la masse salariale. Sa part dans le montant de la masse salariale reste contenue. La SEM n'a pas mis en place de comité de rémunération, mais les modalités de rémunération des principaux cadres dirigeants font toutefois l'objet d'un suivi par le comité des rémunérations (COREM) de la ville de Paris.

[20] Rémunérations brutes par ETP

[21] Le personnel administratif de la RIVP peut prétendre à 48 jours de congés et de RTT, ce qui représente une durée annuelle de 1561 heures. 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

3.2.5 Les charges externes

Le niveau des charges externes apparaît élevé. En 2022, celles-ci s'établissent à 38 659 k€ soit 566 € par logement à comparer à la médiane de référence de 516 €.

Les divers métiers exercés par la société expliquent l'importance des rémunérations d'intermédiaires et honoraires qui représentent en moyenne 33 % du total mais qui sont restées stables sur la période avec une augmentation moyenne de 1 % par an[22]. A l'inverse, la hausse des prix de l'énergie lié aux crises internationales explique l'augmentation de 59 % en 5 ans (soit 10 % d'augmentation en moyenne par an) des charges locatives de copropriétés et pertes de charges récupérables qui représentent en moyenne 20 % des charges externes. Les locations mobilières et immobilières représentent 11 % du total et ont connu une augmentation importante de 23 % en cinq ans soit 4 % en moyenne par an. Dans un contexte marqué les cyber-attaques, la société a renforcé ses moyens de protection informatique qui s'est traduit par une augmentation de la sous-traitance informatique de 90 % en 5 ans soit 14 % d'augmentation en moyenne par an. L'augmentation des sinistres s'est traduite par une augmentation importante des primes d'assurances du parc locatif qui sont passées de 1 741 k€ en 2018 à 4 124 k€ en 2022 (soit une augmentation de 137 %).

3.3 Maitrise des risques et contrôle interne

La fonction d'audit, avec 2 auditeurs internes, est regroupée au sein de la direction de la transformation. La RIVP s'est engagée en 2016 dans une démarche de cartographie des risques à l'échelle du groupe. La RIVP ne dispose pas de charte du contrôle interne et de l'audit. Il n'existe pas de fonction centralisée spécifiquement dédiée au contrôle interne.

La gestion des risques et leur contrôle est assurée au niveau de chaque direction qui pilote ses risques, et chaque métier comporte, à des degrés divers et sur les thématiques qui le concernent, des fonctions relatives au contrôle interne. Les auditeurs internes sont aussi amenés à contrôler l'effectivité des processus et des contrôles. S'agissant de la programmation des audits, celle-ci ne repose pas sur un rythme triennal. Le programme d'audit n'est pas pluriannuel. Il est validé en codir et répartit tous les trimestres par auditeurs.

Les actions menées depuis le dernier contrôle de l'agence ont enrichi la documentation des processus et des points de contrôles clés, et des actions structurantes sont en cours. Aussi, la cartographie des risques « globale » est en cours d'élaboration et devrait être déclinée à l'ensemble des métiers. Ces travaux s'accompagnent du recensement des dispositifs de maîtrise des risques en place et de l'identification, le cas échéant, des dispositifs manquants, pour un meilleur ciblage des actions de contrôle interne à chaque échelon. Aussi, la RIVP s'inscrit dans une démarche positive d'amélioration continue en poursuivant le renforcement de ses dispositifs de maîtrise des risques.

[22] Honoraires juridiques, Honoraires de commercialisation des commerces, des parkings, honoraires syndics, copro, honoraires sur travaux (divers diagnostics)

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

Recommandation 1 : Formaliser et mettre en œuvre un plan des contrôles de 2eme niveau sur les processus les plus sensibles.

L'agence recommande sur les processus clés (attributions, commande publique, chaîne de paiement…) de mieux formaliser le plan de contrôle de 2eme niveau pour assurer une vérification approfondie et indépendante de l'efficacité des procédures et des contrôles de 1er niveau et le suivi des plans d'action qui en découlent.

RIVP ne dispose pas encore de certification qualité. Elle s'est engagée, dans le cadre de son projet stratégique, à obtenir une labellisation ou une certification qualité à l'horizon 2026. Des démarches et actions qualité de la gestion locative sont coordonnées par la responsable qualité de la direction de la gérance. Le dispositif qualité repose également sur la qualité des interventions réalisées par les prestataires ; en lien avec les processus d'achats.

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

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

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).

L'analyse financière rétrospective détaillée a été réalisée à l'échelle de la maison mère sans intégration des données de sa filiale HLM la SA HSF. En effet, les indicateurs financiers de cette dernière ne sont pas significatifs et ne présentent pas de risques financiers ni d'atypisme par rapport aux données du secteur. A titre d'exemple, pour l'exercice 2022, le chiffre d'affaires d'HSF représente 5 % du CA de la RIVP. Le total du bilan d'HSF ne représente que 5 % de celui de la RIVP.

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 staffée pour assurer ses missions.

4.2 Analyse de l'activité

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

L'activité génère une performance d'exploitation (EBE) très élevée se situant au-dessus des médianes 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.

En raison de charges d'intérêt constantes autour de 14 % du CA et des produits exceptionnels élevés, la CAF brute se maintient à un bon niveau et permet après remboursement des emprunts de contribuer au financement des investissements.

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

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 8 : Calcul de l'EBE 2018 à 2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	463 918	100,2%	481 500	100,2%	471 348	100,0%	492 527	99,6%	503 232	99,7%
Écart de récupération de charges	656	0,1%	150	0,0%	- 1 110	0,2%	- 496	0,1%	- 985	0,2%
Produits des activités annexes	2 554	0,9%	3 160	0,9%	4 394	1,1%	5 385	1,4%	5 452	1,3%
Péréquation RLS	- 5 466	1,2%	- 5 398	1,1%	- 4 289	0,9%	- 4 125	0,8%	- 4 434	0,9%
Chiffre d'affaires locatif	**461 662**	**100,0%**	**479 412**	**100,0%**	**470 343**	**100,0%**	**493 291**	**100,0%**	**503 266**	**100,0%**
Ventes d'immeubles	0		0		7 387		19 121		0	
Production stockée	7 994		13 404		- 6 010		- 16 994		1 200	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0		0		0		0		0	
Coûts promotion immobilière	- 7 995		- 13 382		- 1 114		- 693		- 1 200	
Marge sur activité de promotion	**- 1**		**22**		**263**		**1 434**		**0**	
Production immobilisée (Frais financiers)										
Produit des activités	**461 661**		**479 434**		**470 606**		**494 726**		**503 266**	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 50 835	11,0%	- 50 981	10,6%	- 51 098	10,9%	- 52 926	10,7%	- 57 568	11,4%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 37 292	8,1%	- 36 976	7,7%	- 37 737	8,0%	- 42 486	8,6%	- 43 422	8,6%
Coût de gestion	**- 88 127**	**19,1%**	**- 87 957**	**18,3%**	**- 88 835**	**18,9%**	**- 95 412**	**19,3%**	**- 100 989**	**20,1%**
Charges de maintenance (y.c régie)	- 69 517	15,1%	- 79 651	16,6%	- 74 375	15,8%	- 85 810	17,4%	- 84 427	16,8%
Cotisation CGLLS	- 10 262	2,2%	- 19 670	4,1%	- 15 766	3,4%	- 15 767	3,2%	- 14 005	2,8%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 26 529	5,7%	- 27 275	5,7%	- 27 878	5,9%	- 28 083	5,7%	- 28 901	5,7%
Valeurs de référence		*11,7%*		*11,9%*		*12,0%*		*11,6%*		*12,3%*
Créances irrécouvrables	- 3 605	0,8%	- 2 347	0,5%	- 1 665	0,4%	- 2 135	0,4%	- 1 680	0,3%
Excédent brut d'exploitation	**263 621**	**57,1%**	**262 534**	**54,8%**	**262 086**	**55,7%**	**267 519**	**54,2%**	**273 263**	**54,3%**
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

En 2022, l'EBE de 273 263 k€ représente 54,3 % du chiffre d'affaires pour une valeur de référence à 41,1 %. L'écart par rapport aux valeurs de référence s'explique principalement par le niveau des loyers qui apparaissent très élevés au regard de la valeur de référence. Le loyer moyen au logement ressort à 6 645 € contre une valeur de référence de 4 443 €, ce qui s'explique par la nature de l'offre locative proposée par la RIVP (cf. § 7.3.2).

Sur la période du contrôle (2018-2022), l'EBE dégagé rapporté au chiffre d'affaires se maintient toujours au-delà de 50 % du chiffre d'affaires traduisant la stabilité de son modèle économique. L'augmentation du chiffre d'affaires locatif de 41 604 k€ en 5 ans couvre l'augmentation des charges réelles d'exploitation de 31 963 k€ ce qui explique la stabilité de l'EBE sur la période.

L'analyse des principales composantes de l'EBE permet d'identifier plus finement les causes de ces évolutions.

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

4.2.1.1 Les encaissements et incidences des risques locatifs

En 5 ans le chiffre d'affaires locatif a connu une augmentation globale de 9 % soit une augmentation moyenne annuelle de 1,7 %. Le chiffre d'affaires locatif est constitué par ordre d'importance par les loyers (logements, foyers, immobilier d'entreprise, commerces parking), et par les produits des activités annexes (locations diverses, refacturation prestations aux filiales vente des prestations de services à des tiers).

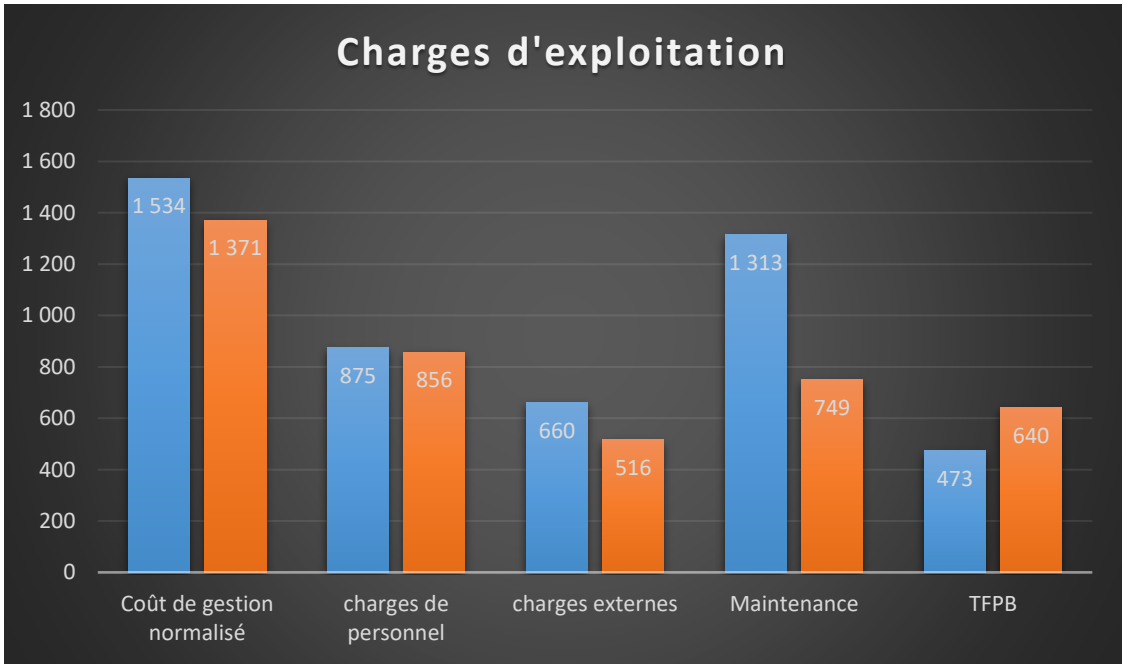
Le produit des loyers a augmenté de 8,5 % en 5 ans soit 1,6 % en moyenne dans un contexte de croissance du parc (la société a mis en location 2 199 nouveaux logements sur la période). Les produits des activités annexes ont augmenté de 113 % en 5 ans. Ils correspondent notamment à la facturation des antennes téléphoniques, d'emplacements de panneaux publicitaires et de facturations aux filiales.

Les risques locatifs sont maitrisés : la vacance financière et le coût des impayés sont en dessous des valeurs de référence. Traduisant la performance du circuit de remise en location des logements dans un contexte de forte croissance des réhabilitations (la société a fait le choix de les réaliser en milieu occupé), le taux de vacance financière constant sur la période apparaît comme inférieur à la valeur de référence.

Sur 5 ans, la vacance financière reste plutôt stable autour de 1,3 % du quittancement, malgré les difficultés conjoncturelles rencontrées en 2022 (cf. § 2.3.4). Le taux de recouvrement se maintient toujours au-dessus de 98 %, et le coût des impayés ressort en moyenne à 0,4 % du quittancement.

4.2.1.2 Les décaissements

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



En bleu les données de la RIVP, en orange les valeurs de référence
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 44 % des coûts de gestion locatif normalisés, à 37 % de charges de maintenance, à 13 % de la TFPB, à 6 % des cotisations CGLLS et à 1 % des admissions en non-valeur.

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

En comparaison avec les valeurs de référence, les coûts de gestion et surtout les charges de maintenance apparaissent plus élevées.

Les coûts de gestion 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 sur une part important du patrimoine locatif). Les moyens consacrés à l'entretien du patrimoine sont par ailleurs très importants.

Les coûts de gestion sont analysés dans le § 3.2.2.

Les coûts de maintenance sont analysés dans le § 5.5.

Les taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) représentent 5,7 % du chiffre d'affaires en 2022. 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).

4.2.2 Capacité d'autofinancement

Tableau 9 : Calcul de la capacité d'autofinancement (CAF) 2018-2022[23]

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	**263 621**	**262 534**	**262 086**	**267 519**	**273 263**
Autres charges d'exploitation	- 16 421	- 14 873	- 16 562	- 15 675	- 19 166
Autres produits d'exploitation	3 248	2 247	3 947	3 044	11 314
Intérêts sur financements locatifs	- 68 487	- 68 133	- 66 130	- 65 335	- 69 976
CAF courante	**181 961**	**181 775**	**183 341**	**189 553**	**195 435**
CAF courante/CA en %	*39,4%*	*37,9%*	*39,0%*	*38,4%*	*38,8%*
Valeurs de référence	*33,5%*	*34,1%*	*35,4%*	*35,3%*	*33,1%*
Produits financiers divers	1 060	1 422	2 009	1 871	3 006
Autres charges d'intérêt	0	0	0	0	- 77
Autres charges financières	0	0	0	- 11	0
Autres produits et charges exceptionnels	3 230	4 635	5 624	13 964	6 270
Impôt sur les bénéfices	- 13 429	- 10 974	- 6 349	- 9 605	- 4 956
CAF brute	**172 823**	**176 858**	**184 624**	**195 773**	**199 678**
CAF brute/CA en %	*37,4%*	*36,9%*	*39,3%*	*39,7%*	*39,7%*
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 RIVP a dégagé une capacité d'autofinancement élevée au cours de la période sous revue, laquelle s'est maintenue au-delà de 30 % de son chiffre d'affaires en raison du niveau de l'EBE, de la stabilité des charges d'intérêts autour de 14 % du CA et renforcé ces deux dernières années par les produits exceptionnels. Hors éléments exceptionnels, il se situe toujours au-delà de 30 % du chiffre d'affaires.

[23] La capacité d'autofinancement brute correspond à l'excédent brut d'exploitation diminué du montant des intérêts d'emprunt et corrigé des produits financiers et autres charges financières ainsi que des produits et des charges exceptionnels. Elle représente l'épargne que l'organisme est susceptible de dégager lors d'un exercice donné. Elle constitue un indicateur de résultat significatif puisqu'elle permet de connaître la part des dépenses d'investissement (remboursement de la dette et autres dépenses d'investissement) que l'organisme pourra couvrir au moyen de ses ressources propres.

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

En 2022, la capacité d'autofinancement (CAF) brute ressort à 199,7 M€, soit 39,7 % du chiffre d'affaires soit plus que la médiane de référence de 35,5 %.

La SEM qui a un encours d'emprunt moins exposé au livret A, a maintenu les charges d'intérêts payés à 14 % du chiffre d'affaires. En 2022, les charges d'intérêt de la dette locative s'établissaient à 69 976 k€ ce qui représentaient 13,9 % du CA. Par comparaison, la médiane de référence à la même année était de 9,9 % des loyers. Les produits exceptionnels apportent un surplus de CAF brute d'un points supplémentaires en moyenne. Ils sont principalement constitués des dégrèvements TFPB (pour travaux plan climat, et travaux d'accessibilité handicap).

En dépit d'une annuité élevée, la CAF brute d'un bon niveau permet d'obtenir un autofinancement net HLM autour de 9 % des loyers. Sur toute la période, La CAF brute est suffisante pour assurer le remboursement en capital des emprunts et autofinancer les investissements. Après remboursement des emprunts, l'autofinancement net ressort en moyenne à 9,8 % des loyers[24].

L'annuité des emprunts, c'est à dire le remboursement du capital de la dette et des intérêts, s'établit en 2022 à 217 338 k€, ce qui représente 43,2 % des loyers. L'annuité est restée stable autour de 43 % des loyers. En comparaison, la médiane de référence est de 36,9 %. Le taux d'intérêt moyen (rapport entre les charges d'intérêts et les capitaux restants dus) s'élève à 1,7 % en 2022 (valeur de référence 1,4%).

[24] En moyenne, la valeur de référence ressort à 9,2 %

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

4.3 Analyse de la situation financière

4.3.1 Bilan fonctionnel

Tableau 10 : 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)	341 075	4,3%	406 329	4,9%	475 032	5,4%	504 736	5,6%	544 889	5,9%
Résultat de l'exercice (b)	61 340	0,8%	48 612	0,6%	38 502	0,4%	47 654	0,5%	42 599	0,5%
Autres capitaux (c)	0		0		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Subventions nettes d'investissement (d)	1 438 160	18,0%	1 486 540	17,7%	1 481 403	16,7%	1 532 845	16,9%	1 510 603	16,3%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	1 840 575	23,0%	1 941 481	23,2%	1 994 937	22,5%	2 085 234	22,9%	2 098 092	22,7%
Valeurs de référence		*27,7%*		*27,3%*		*27,5%*		*26,7%*		*26,2%*
Provisions pour gros entretien (f)	70 364	0,9%	52 679	0,6%	52 248	0,6%	51 941	0,6%	53 772	0,6%
Autres provisions pour risques et charges (g)	0	0,0%	13 622	0,2%	16 879	0,2%	17 060	0,2%	19 470	0,2%
Amortissements et dépréciations (h)	2 589 537	32,4%	2 762 469	33,0%	2 934 870	33,2%	2 956 212	32,5%	2 978 960	32,2%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	**4 500 476**	**56,3%**	**4 770 250**	**56,9%**	**4 998 935**	**56,5%**	**5 110 448**	**56,2%**	**5 150 294**	**55,6%**
Dettes financières (j) (*)	3 486 531	43,7%	3 607 084	43,1%	3 848 219	43,5%	3 981 622	43,8%	4 261 558	44,4%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	**7 987 007**	**100,0%**	**8 377 334**	**100,0%**	**8 847 154**	**100,0%**	**9 092 070**	**100,0%**	**9 411 852**	**100,0%**
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 7 655 342	95,8%	- 8 083 719	96,5%	- 8 521 561	96,3%	- 8 755 247	96,3%	- 9 195 465	99,3%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	**331 665**	**4,2%**	**293 615**	**3,5%**	**325 592**	**3,7%**	**336 823**	**3,7%**	**216 388**	**0,7%**
Immobilisations financières (n)	- 3 346	0,0%	- 3 562	0,0%	- 3 822	0,0%	- 4 016	0,0%	- 11 288	0,1%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	**328 319**	**4,1%**	**290 053**	**3,5%**	**321 770**	**3,6%**	**332 807**	**3,7%**	**205 100**	**0,6%**
Valeurs de référence		*3,6%*		*3,8%*		*3,8%*		*4,4%*		*3,9%*
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	8 101		21 465		15 774		133		460	
Emprunts promotion immobilière (p)	0		0		0		0		0	
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0		0		0		0		0	
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	**8 101**	**0,1%**	**21 465**	**0,3%**	**15 774**	**0,2%**	**133**	**0,0%**	**460**	**0,0%**
Créances locataires et acquéreurs (s)	50 976	0,6%	54 000	0,6%	49 759	0,6%	56 656	0,6%	57 339	0,6%
Subventions à recevoir (t)	326 298	4,1%	347 582	4,1%	312 237	3,5%	337 715	3,7%	293 052	3,2%
Autres actifs réalisables (u)	25 196	0,3%	15 198	0,2%	16 161	0,2%	33 289	0,4%	36 456	0,4%
Dettes sur immobilisations (v)	- 102 899	1,3%	- 81 844	1,0%	- 75 655	0,9%	- 78 671	0,9%	- 97 183	1,0%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 158 935	2,0%	- 181 716	2,2%	- 159 347	1,8%	- 157 534	1,7%	- 169 433	1,8%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	**148 738**	**1,9%**	**174 686**	**2,1%**	**158 928**	**1,8%**	**191 588**	**2,1%**	**120 691**	**1,3%**
Valeurs de référence		*0,3%*		*0,1%*		*0,3%*		*0,2%*		*0,6%*
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	229 854	2,9%	166 733	2,0%	216 015	2,4%	194 407	2,1%	138 099	1,5%
Concours bancaires courants et découverts (y)					- 1 392	0,0%	- 783	0,0%	0	1,6%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	- 50 273	0,6%	- 51 365	0,6%	- 51 782	0,6%	- 52 405	0,6%	- 53 689	0,6%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	**179 581**	**2,2%**	**115 367**	**1,4%**	**162 842**	**1,8%**	**141 219**	**1,6%**	**84 409**	**0,9%**
Valeurs de référence		*4,0%*		*3,2%*		*3,6%*		*3,5%*		*3,1%*
Report immobilisations financières (B)	3 346	0,0%	3 562	0,0%	3 822	0,0%	4 016	0,0%	11 288	0,1%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	**182 927**	**2,3%**	**118 929**	**1,4%**	**166 664**	**1,9%**	**145 235**	**1,6%**	**95 697**	**1,0%**
Valeurs de référence		*4,1%*		*3,4%*		*3,9%*		*3,6%*		*3,3%*

(*) Endettement hors Emprunts promotion immobilière

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

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.

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

4.3.2 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations[25]

La société dispose d'une structure financière solide avec notamment des fonds propres disponibles importants. En 2022, le FRNG de 205,1 M€ couvre 374 jours de charges courantes, niveau supérieur à la valeur de référence (289 jours).

A terminaison des opérations en cours, la situation reste toujours favorable, le FRNGT de 2022 couvre 416 jours de charges courantes, et représente l'équivalent de 3 520 € 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 179,9 M€ et 84,4 M€ est suffisante pour faire face aux échéances. Fin 2022, la trésorerie nette s'élève à 84,4 M€ couvrant 154 jours de charges courantes. La trésorerie fait l'objet d'un pilotage efficace.

4.4 Investissements

En 5 ans, l'effort d'investissement de la SEM a porté à 81 % sur l'offre nouvelle (en construction neuve et en acquisition amélioration). S'inscrivant dans les orientations de la ville de Paris, la RIVP a poursuivi ses efforts en matière de développement de l'offre locative avec une orientation plus sociale que dans le passé. Quant aux investissements sur le parc existant, la RIVP a déployé sa stratégie déclinée dans le PSP. Les réhabilitations et les additions et remplacements de composants ont représenté 19 % des investissements sur la période.

En 5 ans, la société a investi pour 2 329 495 k€ dont 443 789 k€ pour améliorer le patrimoine existant, et 1 863 986 k€ pour développer l'offre nouvelle (construction neuve et acquisition amélioration). L'effort d'investissement de la RIVP est notable sur la période 2018-2022, avec un taux d'investissement annuel moyen (variation des immobilisations brutes d'exploitation) de plus de 5 points, supérieur à la médiane des organismes franciliens (4 points).

[25] 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.

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

Tableau 11 : Variation des immobilisations d'exploitation brutes

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Cumul
Immobilisations d'exploitation brutes (début)	**7 361 138**	**7 655 342**	**8 083 719**	**8 521 561**	**8 755 247**	**7 361 138**
Foncier						
Constructions neuves et AA	224 643	326 088	349 431	300 841	662 983	1 863 986
Additions et remplacement de composants	82 860	87 713	89 445	110 164	73 607	443 789
Autres investissements (hors logements locatifs)	3 222	2 829	4 722	5 851	5 096	21 720
Investissements réalisés	**310 725**	**416 630**	**443 598**	**416 856**	**741 686**	**2 329 495**
Sortie d'actifs [-]	0	0	0	0	- 306 222	- 306 222
Autres variations *	- 16 521	11 747	- 5 756	- 183 171	4 754	- 188 947
Immobilisations d'exploitation brutes (fin)	**7 655 342**	**8 083 719**	**8 521 561**	**8 755 247**	**9 195 465**	**9 195 465**
Variation des immobilisations d'exploitation brutes	**294 204**	**428 377**	**437 842**	**233 685**	**440 218**	**1 834 327**
Variation des immobilisations d'exploitation brutes en %	**4,0%**	**5,6%**	**5,4%**	**2,7%**	**5,0%**	**24,9%**
Investissements en %	**4,1%**	**5,2%**	**5,2%**	**4,8%**	**8,1%**	
Valeurs de référence	*4,3%*	*4,4%*	*3,6%*	*4,2%*	*4,0%*	
[Constructions neuves + Foncier] / Investissements réalisés en %	**72,3%**	**78,3%**	**78,8%**	**72,2%**	**89,4%**	**80,0%**
Valeurs de référence	*68,9%*	*65,9%*	*63,2%*	*62,1%*	*59,7%*	*63,7%*
Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés en %	**26,7%**	**21,1%**	**20,2%**	**26,4%**	**9,9%**	**19,1%**
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

4.5 Analyse de la dette

4.5.1 Capacité de désendettement et indépendance financière

Avec une capacité de désendettement et un ratio d'indépendance proche des valeurs de référence, la société dispose encore de marges d'endettement, malgré le niveau d'investissement important.

Ainsi le niveau d'endettement est optiquement élevé mais cohérent avec l'âge du patrimoine et le modèle de financement des actifs immobiliers. 41 % du parc a été mis en exploitation à partir de 2001. Les opérations terminées figurant à l'actifs ont été financé en moyenne à 83 % par des emprunts avec une quasi-absence de mise de fonds propres. Sur les opérations en cours, la RIVP a commencé à mettre plus de fonds propres réduisant la part d'emprunts.

Tableau 12 : 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)	3 486 531	3 607 084	3 848 219	3 981 622	4 111 730
CAFC	181 361	181 485	183 340	189 553	195 435
Endettement / CAFC	**19,22**	**19,88**	**20,99**	**21,01**	**21,04**
Valeurs de référence	*18,12*	*19,52*	*19,50*	*19,12*	*20,65*
Trésorerie (2)	179 581	115 367	162 842	141 219	- 65 419
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	3 306 950	3 491 717	3 685 377	3 840 403	4 177 149
Endettement net de trésorerie / CAFC	**18,23**	**19,24**	**20,10**	**20,26**	**21,37**
Valeurs de référence	*16,94*	*17,50*	*16,93*	*17,72*	*20,44*
Valeur nette comptable du parc locatif	3 287 001	3 449 999	3 478 004	3 597 756	4 457 711
Dotations Amortissements du parc locatif	157 774	166 379	173 855	182 145	183 255
VNC / Amortissement du parc locatif	**20,83**	**20,74**	**20,01**	**19,75**	**24,33**
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

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

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[26] de 21 années. Sur la période, ce taux s'est maintenu proche de 20 années traduisant la stabilité du modèle économique. La durée résiduelle d'amortissement des immobilisations corporelles était de 24,33 années en 2022 ; ce qui permet en théorie à la société de se désendetter avant d'amortir totalement son patrimoine. Le ratio reste donc favorable.

Le ratio d'indépendance financière est cohérent avec le modèle de financement des actifs immobiliers de la SEM :

Tableau 13 : 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	4 500 476	4 770 250	4 998 935	5 110 448	5 150 294
Ressources stables	7 987 007	8 377 334	8 847 154	9 092 070	9 411 852
Ressources propres / Ressources stables	**56,3%**	**56,9%**	**56,5%**	**56,2%**	**54,7%**
Valeurs de référence	*60,6%*	*61,7%*	*61,6%*	*60,4%*	*59,3%*

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 stable autour de 56 %. Sur la période, les ressources internes progressent au même rythme que les emprunts, ce qui explique le maintien du ratio d'indépendance financière à un niveau élevé au-delà de 50 %. En 2022, les ressources propres représentent 54,7 % des ressources stables.

4.6 Analyse de la situation d'HSF

Au 31 décembre 2022, le patrimoine d'HSF était composé de 2 825 logements familiaux et 1 569 équivalents logements foyers tous situés dans Paris intramuros. L'analyse rétrospective réalisée sur la période 2018 à 2022 met en avant les principaux constats suivants.

Le modèle économique de la société est identique à celui de la RIVP. En raison de produits locatifs élevés, l'organisme dégage des marges élevées tirées de son activité qui se traduit par un EBE qui ressort en moyenne à 53 % du chiffre d'affaires. Les loyers moyens au logement ressortent en 2022 à 4 596 €. S'agissant des charges, il est constaté à l'instar de la RIVP des charges de maintenance élevées en moyenne à 900 euros par logement. Comme pour sa maison mère, les coûts de gestion sont légèrement supérieurs aux données à la médiane mais stables sur la période. Après paiement des charges d'intérêts, la CAF brute ressort à en moyenne à 50,2 % du chiffre d'affaires. Après remboursement des emprunts, l'autofinancement toujours positif est en moyenne à 8,9 % des loyers.

[26] La capacité de désendettement est un ratio qui mesure le rapport entre la capacité d'autofinancement et l'encours de la dette, la première finançant la seconde. Exprimé en nombre d'années, ce ratio permet de déterminer le nombre d'années (théoriques) nécessaires pour rembourser intégralement le capital de la dette, en supposant que la société y consacre la totalité de sa CAF. À encours identiques, plus une société dégage de l'épargne, et plus elle pourrait rembourser rapidement sa dette. Ce ratio est à comparer à la durée résiduelle d'amortissement des immobilisations corporelles.

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

L'analyse du bilan fonctionnel et des ratios de structure mettent en évidence la solidité de la structure financière. Le haut de bilan alimenté par un taux d'épargne important, et par un taux de subventionnement élevé pour financer ses actifs immobiliers, dégage des ressources à long terme disponibles qui couvrent les besoins en fonds de roulement issus de l'activité, l'excèdent se retrouve en trésorerie. La société se démarque par ailleurs par son taux d'endettement plus faible, comparativement à la RIVP, qui lui laisse d'importantes marges pour financer son développement. Le FRNG au logement ressort en moyenne à plus de 9 000 € au logement et la trésorerie à plus de 3 000 euros au logement. En 2022, la société avait une capacité de désendettement de 12,70 années. A la même année, la durée résiduelle d'amortissement des immobilisations corporelles était de 18,6 années. Le ratio d'indépendance financière est stable et élevé, autour de 69 %, signe que le niveau d'endettement est faible et que la société dispose de marges de manœuvre pour investir.

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

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

Le présent chapitre est consacré principalement à l'analyse de la stratégie et des activités patrimoniales de la RIVP. Le politique du groupe et la situation de chaque filiale ne sont pas appréhendés de manière détaillée et ne font pas l'objet de développements spécifiques. Les orientations définies à l'échelle du groupe sont rappelées à titre liminaire afin de mettre en perspective l'action de la SEM.

5.1 Les orientations à l'échelle du groupe

Le groupe RIVP a défini et mène une politique volontariste en matière de développement de l'offre nouvelle de logements sociaux et d'interventions sur le parc existant.

La stratégie patrimoniale suivie par le groupe RIVP a été formalisée successivement dans deux documents : La charte d'objectifs et de moyens 2016-2020 et le cadre stratégique patrimonial adopté en 2019 et qui couvre la période 2019-2024. Les objectifs du plan Climat[27]de la ville de Paris constituent une dimension importante de la stratégie patrimoniale mise en œuvre.

La charte d'objectifs et de moyens qui avait un champ très large[28] retenait, sur le plan patrimonial, les objectifs suivants : l'agrément en moyenne 1 000 logements sociaux par an, le financement entre 100 et 200 nouveaux logements intermédiaires par an à Paris. Aucun bilan global [29]concernant la mise en œuvre de ces objectifs n'a été présenté au CA de la SEM et le dispositif n'a pas été reconduit à son échéance. L'action du groupe RIVP s'est toutefois inscrite dans les orientations prévues par la charte durant sa période d'application.

La RIVP a fait adopter par son CA le 16 décembre 2019 le cadre stratégique patrimonial prévu par l'article L 423-1-1 du CCH. Le document répond aux exigences posées par loi et définit les orientations générales et les grands objectifs chiffrés du groupe dans le domaine patrimonial.

Le choix du groupe de maintenir l'autonomie opérationnelle des deux filiales (HSF et Hénéo) est confirmé et motivé dans le cadre stratégique patrimonial. Les spécificités des deux entités et leur complémentarité avec la société-mère en termes de compétences et de périmètre d'intervention géographique sont les éléments principaux mis en avant.

[27] 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.

[28] 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.

[29] La charte évoquait la mise en place 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

Le groupe se donne en particulier pour objectifs de :

- Rénover du point de vue énergétique en moyenne 1 900 logements (ou équivalents) par an, principalement dans le cadre du Plan Climat Energie de la Ville de Paris ;
- Produire sur Paris intramuros 1 200 logements par an en moyenne (85% de logements familiaux et à 15% de logements foyers) et 50 logements familiaux par an en petite couronne (départements 92, 93 et 94) à partir de 2021. La répartition du financement envisagée est 30 % PLAI, 40 % PLUS et 30 % PLS.

Ces objectifs sont cohérents avec ceux souscrits par la RIVP et sa filiale la SA d'HLM « HSF » au titre de leurs conventions d'utilité sociale (CUS) respectives. Il convient de signaler que la SAS Hénéo qui n'était pas soumise à obligation de contractualisation avec les représentants de l'Etat n'a donc pas signé de CUS.

La SA d'HLM « HSF » dispose d'un PSP et a signé sa propre CUS. Elle assure en interne les missions de maitrise d'ouvrage et est dotée de moyens propres lui permettant d'assurer l'entretien et la maintenance de son parc dans des conditions satisfaisantes. La société a mis en service, entre 2018 et 2022, 156 logements familiaux (soit 31 par an en moyens) et 144 équivalents-logements. Elle se donne un objectif moyen de production locative sociale de 50 logements par an. Le développement s'effectue en lien étroit avec la RIVP. La SA intervient en complémentarité de sa maison-mère en matière de développement patrimoniale. Elle est représentée au sein du comité d'engagement de la RIVP. Cette participation permet d'étudier le fléchage d'une opportunité vers la filiale si celle-ci s'avérait plus pertinente (taille d'opération, périmètre de gestion locative, spécificités du bailleur). Le périmètre d'intervention géographique est le territoire métropolitain. La société s'appuie pour se développer sur la recherche d'une optimisation foncière sur le parc existant et sur de la prospection directe. Le contrôle de l'Ancols n'a pas mis en évidence d'irrégularités ou insuffisances majeures dans la manière dont la société exerçait ses activités patrimoniales. A l'instar de sa maison mère, l'organisme ne réalise cependant les DAPP que lors des relocations (cf. § 5.6).

5.2 La stratégie concernant le parc existant

La RIVP dispose d'outils de pilotage stratégique et opérationnel lui permettant d'avoir une bonne connaissance de son patrimoine et de mener une politique en matière d'interventions sur le parc existant qui semble adaptée et cohérente au regard de l'état technique des immeubles et des enjeux énergétiques.

5.2.1 Les documents stratégiques

La RIVP dispose pour guider son action de deux plans stratégiques de patrimoine (PSP) d'une durée de 10 ans et qui portent sur deux segments distincts de son patrimoine.

Un PSP consacré au parc de logements familiaux a été adopté par le CA le 20 juin 2017 et s'articule autour de quatre axes : finaliser les actions engagées dans le cadre du PSP 2010-2015, maintenir à niveau le patrimoine pour répondre aux obligations réglementaires et sécuritaires, investir sur le patrimoine à forts enjeux pour améliorer les prestations techniques notamment dans le domaine des réhabilitations énergétiques et enfin adapter le patrimoine aux enjeux de vieillissement, d'attractivité et de regroupement des chambres de bonnes).

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

La SEM a par ailleurs élaboré en 2018 un PSP dédié spécifiquement aux logements-foyers et qui retient deux grandes orientations (maintenir à niveau le parc pour répondre aux obligations réglementaires et sécuritaire d'une part et réorienter la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants (PCRC)[30] sur le patrimoine à forts enjeux pour améliorer les prestations techniques d'autre part).

Suivant les recommandations de l'Ancols, la SEM a décidé courant 2024 de regrouper les deux PSP en un document unique afin de procéder à leur actualisation et d'y ajouter un volet consacré au développement patrimonial. Le document a été présenté et approuvé par le CA le 22 avril 2024.

Outre les PSP, une CUS portant sur la période 2019-2025 a été signée le 5 août 2020 entre l'organisme et l'Etat et comprend un certain nombre d'engagements d'ordre patrimoniaux qui sont cohérents avec les PSP. Il est précisé que la convention a été cosignée également par la Ville de Paris et l'établissement public « Paris Ouest La Défense ».

La RIVP s'est notamment engagée sur les points suivants :

- L'amélioration énergétique des logements classées F ou G (Indicateur PP-2). La SEM s'engage à rénover l'ensemble des logements étiquetés F et G (1058 logements concernés en 2018) ;
- L'amélioration énergétique d'au moins une classe énergétique à la suite d'une rénovation (Indicateur PP-2 complémentaire). L'engagement porte sur un total de 5 475 logements dont 95 % à Paris ;
- Un objectif d'augmentation du nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite parmi le parc total (indicateur SR-1). La société se fixe un objectif de 1900 logements par an à rendre accessible.

5.2.2 Les caractéristiques du patrimoine

5.2.2.1 Les logements familiaux

Le parc locatif est relativement ancien avec un âge moyen estimé à 49 ans dans le PSP et la CUS signée par l'organisme.

Près de 33 % des logements ont été mis en service avant 1949 selon les déclarations faites par l'organisme au titre du RPLS[31] en 2022. Selon la CUS signée par l'organisme, l'âge moyen de mise en service du parc est de 50 ans. La répartition précise du patrimoine selon l'historique de « l'âge de la pierre » (année de construction), est partiellement adossée à une estimation pour les immeubles les plus anciens.

[30] La PRCC est une des composantes de la redevance payée par le gestionnaire. Elle donne lieu en principe à un suivi extracomptable de son utilisation par le propriétaire qui fait l'objet d'échanges avec les gestionnaires.

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

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

Une part importante du parc parisien est constituée d'immeubles très anciens (immeubles haussmanniens, faubouriens ou en « briques rouges ») relevant notamment de la catégorie des ILM 28[32]. Un plan spécifique d'investissement est mis en œuvre depuis de nombreuses années pour traiter et moderniser ce segment du parc locatif qui a une valeur patrimoniale. La société conserve par ailleurs en gestion, au sein notamment de ses immeubles les plus anciens, des logements qui ne répondent pas aux critères de décence et de confort actuels en vigueur et qui font l'objet de travaux de restructuration et de regroupement. 923 locaux d'habitation dont 390 chambres de bonnes étaient concernés en 2023.[33]

Selon le PSP, 51 % du parc présente un état technique positif et près de 15 % concentre le plus d'enjeux justifiants une stratégie de reconquête. Le patrimoine est jugé globalement attractif en termes de localisation. 15 % des logements de la RIVP sont situés en QPV. La SEM participe par ailleurs au projet de renouvellement urbain concernant le site Python-Duvernois situé dans le 20ème arrondissement parisien.

Recommandation 2 : Documenter la cartographie complète et actualisée de l'état énergétique du patrimoine de la SEM et la nouvelle programmation des opérations de réhabilitation énergétique qui en découle

Du point de vue énergétique, Il ressort des déclarations effectuées par l'organisme au titre du RPLS 2022 que la proportion des logements les plus énergivores (étiquettes E, F et G) représente 27%[34] du parc renseigné.

La SEM ne dispose pas actuellement d'une photographie complète des performances énergétiques de son parc. Pour 23 % du parc, l'étiquette énergétique n'est en effet pas renseignée. L'organisme explique cette proportion importante par le fait que les résultats d'un grand nombre de DPE n'ont pas été saisis de façon systématique au moment de leur établissement dans l'outil de gestion qui était utilisé. Une campagne en vue de l'élaboration de nouveaux DPE pour l'ensemble du patrimoine a démarré en 2022[35] pour s'achever en 2024. Cette démarche permettra la constitution d'une base plus complète et un réajustement de la programmation des opérations de réhabilitations énergétiques.

5.2.2.2 Les logements foyers

Le parc de logements foyers était constitué fin 2018 de 8 367 équivalents logements répartis sur 127 groupes d'immeubles implantés à plus de 97 % à Paris. 90 % des équivalents logements sont conventionnés à l'APL dont 46 % relèvent de foyers pour étudiants. Le patrimoine est plutôt récent (44 % des immeubles ont moins de 10 ans) et globalement attractif en termes de localisation. L'état technique est jugé positif pour une forte majorité du parc. Le patrimoine ne présente pas d'enjeux techniques structurants notamment concernant la mise aux normes du bâti.

---

32 Les ILM 28 (immeuble à loyer moyen) ont été construits dans le cadre de la loi Loucheur du 13 juillet 1928. Il s'agit de patrimoine constitué essentiellement d'immeubles en briques rouges situés le long des boulevards des Maréchaux à l'emplacement de l'ancienne enceinte fortifiée de Paris. La CUS i2019-2025 rappelle que 20 000 logements de la catégorie des ILM avaient été construits à l'origine par la RIVP.

33 923 locaux sont recensés fin 2023. Le précédent rapport (N°2017-053) de l'Ancols faisait état de 1282 de ou équivalents ne correspondant pas aux critères de confort et/ou de décence (situation au 1er janvier 2017).

34 La part des F et des G s'établit à 0,7 %.

35 Le marché correspondant a fait l'objet d'une procédure conjointe lancée courant 2022 associant la RIVP et ses filiales (accord cadre à bons de commande pour la réalisation de diagnostics techniques réglementaires sur le patrimoine de la RIVP, d'HSF et d'Hénèo.

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

La société recense 520 logements-foyers classés F et G sur le plan énergétique. La CUS ne comporte pas d'engagement spécifique de réhabilitation des résidences les plus énergivore (classées F et G). La RIVP s'engage à reprendre les discussions avec les gestionnaires sur la base des DPE actualisés pour ces résidences.

5.2.3 La mise en œuvre opérationnelle du PSP sur le parc existant

- L'action concernant les logements familiaux

La SEM s'est attachée, durant les cinq dernières années, à mettre en œuvre, d'un point de vue opérationnel, la programmation ambitieuse de travaux notamment de réhabilitations qui avait été arrêtée dans le cadre du PSP adopté en 2017. Les priorités d'interventions sur le parc existant qui ont été retenues se concentrent principalement sur le parc le plus énergivore et sur les immeubles ILM 28. Elles représentent un volume important d'opérations à réaliser notamment de réhabilitations comme le montre le tableau synthétique ci-dessous.

Tableau 14 : Rappel des orientations en matière de réhabilitations prévues par le PSP 2016-2025

Déclinaison des orientations du PSP 2016-2025	Nbre de logts à réhabiliter
la poursuite des réhabilitations énergétiques des immeubles classées E, F et G conformément au grenelle et au plan climat de la ville de Paris	7 081
la réalisation d'opérations programmées de réhabilitation s'inscrivant dans le plan climat de la ville de Paris	6 415
la poursuite du programme d'investissement ILM 28	9 247
la réhabilitation technique (opérations situées en banlieue)	481
TOTAL	**23 224**

Source : Extraits du PSP 2016-2025

Les programmes de réhabilitations concernent de plus de 23 000 logements dont 76 % devraient contribuer aux objectifs du plan Climat de Paris et bénéficier à ce titre des subventions afférentes de la collectivité. Les opérations relatives aux ILM 28 revêtent cependant des spécificités et une complexité dans leur montage et leur réalisation. Les travaux requis de modernisation doivent en effet être réalisés avec les mêmes principes de construction et les mêmes matériaux. Ils diffèrent d'une réhabilitation thermique classique et ne remplissent pas toujours les critères requis au titre du plan Climat. Outre un programme ambitieux en termes de réhabilitions, le PSP prévoyait également des travaux de restructuration des chambres de bonnes (transformation de 450 chambres de bonnes en 150 logements) ainsi que des travaux d'amélioration de l'accessibilité et d'adaptation au handicap de son parc. La SEM doit par ailleurs procéder à la démolition de 435 logements dans le cadre de l'opération ANRU Python Duvernois.

Un bilan d'étape de la mise en œuvre du PSP et le bilan à mi-parcours (2019-2021) de la CUS ont présentés au CA le 20 juin 2022. Les deux documents ne mettent pas en évidence, s'agissant des interventions sur le parc existant, d'écarts significatifs ou qui ne se seraient pas justifiés par rapport aux objectifs fixés.

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

Le bilan relatif au PSP apporte un éclairage assez complet sur l'état d'avancement entre 2017-2021 des différentes actions patrimoniales prévues. Il comporte également un tableau synthétique (repris ci-dessous) portant plus spéficiquement sur l'activité de la société en matière de réhabiliations durant la période concernée.

Tableau 15 : Etat d'avancement des programmes de réhabilitations inscrits dans le PSP 2016-2025

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Opérations financées	1 039	619	170	291	717	**2 836**
Opérations commencées	786	1 340	893	1 281	417	**4 717**
Opérations livrées	74	223	1 909	830	1 436	**4 472**
Total	**1 899**	**2182**	**2 972**	**2402**	**2 570**	**12025**

Source : Extraits du bilan d'étape du PSP présenté au CA du 20 juin 2022

Le bilan ne signale pas de difficulté particulière dans le déroulement des opérations par rapport aux planifications prévisionnelles. Il souligne les gains énergétiques qui résultent des opérations de réhabilitation « Plan Climat ». L'économie moyenne réelle des consommations est évaluée à 32% conduisant à une économie de charge estimative de 20 € par mois. 30 % des logements réhabilités (5481 au total) qui ont été livrés en 2018 et 2022 concernaient des ILM28. Il ressort des bilans relatifs au PSP et de la CUS que les résultats de la SEM dépassent les objectifs en matière d'accessibilité et d'adaptions des logements. La SEM s'était donnée, pour objectif, dans le cadre du PSP et en accord avec la ville de Paris (convention signée en 2014) à rendre, d'ici 2020, accessible 40 % de son patrimoine et adapté 3 % de ces logements. En 2021, 44 % du parc était devenu accessible et 7,67 % des logements adaptés. Le bilan d'étape afférent à la CUS confirme également les bons résultats s'agissant de la politique de mise en accessibilité du parc.

- Le programme de restructuration des chambres de bonne

Les travaux de restructuration effectués sur la période 2018-mi 2023 ont permis la création de 44 logements à partir du regroupement de 75 chambres de bonnes. Les réalisations (moins de 9 logements par an) sont en deçà de l'objectif moyen annuel de 15 logements issus de regroupement qui ressort du PSP.

La société considère que le calendrier prévisionnel d'exécution envisagé pour le traitement de l'intégralité des chambres apparaît trop ambitieux au regard de la complexité des opérations à mener. Une phase préalable d'accompagnement et de relogement des occupants est nécessaire, la majorité des chambres étant occupée. Les ménages concernés ont un profil très social et s'acquittent de loyers très faibles. Les propositions alternatives de relogement doivent être adaptées pour être suffisamment attractives. La SEM projette de renforcer les services en charge du suivi et de l'accompagnement social afin d'accélérer l'avancement du programme.

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

- Les logements foyers

La société a décidé, dans le cadre de son PSP ad hoc, d'affecter une enveloppe de 22,2 M€ entre 2018 et 2027 pour la mise en œuvre d'un plan d'entretien et de travaux défini en concertation avec les gestionnaires.

5.3 Le développement patrimonial

5.3.1 Les objectifs de développement patrimonial

Les orientations de la SEM en matière de développement ont été déclinées dans la charte d'objectif et de moyens conclue à la Ville de Paris puis dans la CUS 2019-2025 conclue en 2020. Un objectif moyen de production locative de l'ordre de 1000 logements par an était retenu dans les deux documents. Le projet stratégique adopté par le CA le 10 octobre 2022 confirme ce niveau de production attendu.

La SEM s'engage dans sa CUS :

- Au titre de l'indicateur PP-1 (tourné plutôt vers le logements familial), à financer 1 000 nouveaux logements conventionnés par an situés à Paris dont 100 équivalents-logements (résidences sociales et foyers jeunes travailleurs) auquel s'ajoute notamment à partir de 2021 50 logements supplémentaires par an situés dans les trois départements de la petite couronne (92,93 et 94). La répartition envisagée en termes de financement est de 30 % PLAI, 40 % de PLUS et 30 % de PLS ;
- Au titre de l'indicateur PP LF-1 (dédié aux logements foyers), à financer 100 équivalents logements nouveaux par an sur Paris (déjà mentionné au titre de l'indicateur PP-1) et 25 équivalents-logements par an à partir de 2021 dans les départements de la petite couronne.

Ces engagements représentent un objectif annuel moyen de production locative sociale de 950 logements ordinaires et de 500 équivalents-logements. La SEM entend toujours axer principalement son développement sur le territoire parisien. Le niveau de production locative envisagé à l'intérieur de la capitale qui se justifie pleinement au vu des besoins locaux est à souligner dans le contexte actuel marqué par des disponibilités foncières limitées. Les objectifs de développement escomptés en banlieue se situent à des niveaux qui restent modestes.

La CUS signale par ailleurs le conventionnement sans travaux de 3 000 logements prévu entre 2017 et 2022 pour lequel les opérations afférentes ne seront pas prises en compte dans les résultats par rapport aux indicateurs précités.

La RIVP mobilise une variété de leviers pour sa production neuve parisienne : réalisations de programmes dans les zones d'aménagement concertée, VEFA, préemption, acquisitions immobilières auprès de l'Etat et d'institutionnels, transformation de bureaux en logements et restructuration d'immeubles existants. Elle évoque également dans son projet stratégique un certain nombre d'autres pistes complémentaires comme l'usufruit locatif intermédiaire, le bail réel solidaire (BRS) et le développement d'offres couplées immobilier d'entreprise/logement social ou encore offres couplées RIVP/filiales.

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

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

Tableau 16 : Evolution du patrimoine entre 2018 et 2022

	Parc au 01/01/2018	Parc au 01/01/2022	Evolution en %
Nbre de logts familiaux ordinaires	53 117	54 587	2,80%
Nbre d'équivalents-logts	7 967	9 532	19,60%
Total	**126 558**	**128134**	**0,05**
Récapitulatif des mouvements ayant affecté le patrimoine entre 2018 et 2022			
	Logts familiaux ordinaires	**Equivalents lgts**	**Total**
I -Entrées au sein du parc locatif	**2 199**	**1 787**	**3 986**
Construction neuve (MOD)	581		
VEFA	176		
Acquisitions (acquisitions-amélioration, acquisitions de programmes occupés)	1442		
II – Sorties du parc locatif	**123**		
Démolition	123		

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

La RIVP a poursuivi la dynamique de développement de son patrimoine entre 2018 -2022. Le taux de croissance s'est établi à 5 % % tous patrimoines confondus durant la période considérée. Le développement a été nettement plus marqué s'agissant du parc de logements foyers qui enregistre un taux de croissance de près de 20 % en cinq ans. Le parc de logements familiaux s'est accru quant à lui de 2,8 % sur la même période.

94 % de la production locative (familial et logements foyers) durant la période porte sur des logements conventionnés à l'APL, confirmant la réorientation sociale de l'offre proposée par la RIVP.

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

5.3.3 L'accroissement du parc locatif conventionné

Tableau 17 : 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)	1560	1027	1189	3776
	41%	27%	31%	100%
Conventionnement de parc existant	588	459	838	1885
	31%	24%	44%	100%
Total général	**2 148**	**1486**	**2 027**	**5661**

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

La RIVP a poursuivi sa politique active d'accroissement de son parc conventionné en produisant des logements nouveaux et en procédant au conventionnement d'une partie de son parc à loyer libre et intermédiaire. 5 661 logements supplémentaires ont intégré le parc social de la SEM entre 2018 et 2022 dont 3 776 qui correspondent à une offre nouvelle de logements sociaux. La production locative sociale a été exclusivement parisienne. 30 % des logements ou équivalents mis en service sont en outre localisés dans des arrondissements parisiens déficitaires en logements sociaux.

Les perspectives d'augmentation du parc conventionné de la SEM pour les années à venir demeurent significatives si l'on se réfère aux nombres de logements qui ont agréés entre 2018 et 2022 :

- 2 841 logements agréées dans le cadre du conventionnement d'immeubles parisiens relevant du parc libre (30 % de PLUS, 23 % de PLAI et 46 % de PLS) ;
- 4 820 logements agréées pour des opérations d'offre nouvelle (portant sur 4 519 situés à Paris et 301 situés dans les départements des Hauts-de-Seine et du Val de Marne). Les logements à produire se répartissent en termes de financement comme suit : 38 % de PLUS, 16 % de PLAI, 32 % de PLS et 4 % relève d'autres financements (PLI, LLI, autres dispositifs).

Cette activité soutenue en matière de développement a permis à la RIVP de dépasser les engagements prévus dans la CUS 2019-2025 en termes de nombre de dossiers d'agréments déposés ((indicateurs PP-1 et PP LF-1). Le bilan à mi-parcours présenté par au CA de la SEM indique en effet que la société a financé, sur la période 2019-2021, au total 4 636 logements (dont 41 % liés à des conventionnements d'immeubles existant) alors que l'objectif escompté était de 3 225.

La répartition par financement ne correspond en revanche pas à celle attendue au titre de la CUS qui prévoyait 30 % de PLAI, 40 % de PLUS et 30 % de PLS. La société explique la prépondérance de la part du PLS dans l'offre de logement par plusieurs facteurs : prix du foncier rendant difficile l'équilibre des opérations, production importante de logements étudiants qui serait moins adaptée aux ménages éligibles aux PLAI volonté de faire de la mixité sociale.

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

La part des logements de type PLAI recensés entre 2018 et 2022 dans les livraisons de logements et dans les agréments obtenus apparaît ainsi insuffisante au regard du profil en termes de ressources[36] des demandeurs de logements sociaux parisiens. Un constat similaire avait déjà été formulé par l'Ancols dans son précédent rapport.

Une amélioration sensible est toutefois constatée en 2023 puisque le financement PLAI a représenté 44% des 583 logements sociaux neufs (hors conventionnement de parc existant) mis en service durant l'année considérée. La SEM est invitée à poursuivre ses efforts dans ce domaine afin de favoriser l'accueil des ménages les plus fragiles économiquement.

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

Les caractéristiques des opérations neuves livrées entre 2022 et 2022 a fait l'objet d'un examen détaillé. Elles représentent plus de 90 programmes totalisant 2 199 logements conventionnés à 93 % et tous localisés à Paris intramuros. Quatre opérations représentant un total de 100 logements ont été montées dans le cadre du dispositif de l'Usufruit Locatif Social[37]. La production locative comprend également des opérations de regroupement de chambres de bonnes.

La SEM a mobilisé en moyenne 6 % de fonds propres pour financer les opérations. Les subventions octroyées notamment de la part de la ville de Paris ont représenté en moyenne 22 % des plans de financement et ont représenté plus de 30 % pour une quarantaine d'opérations. L'analyse des opérations montre une bonne maitrise des prix de revient des opérations par rapport aux prévisions initiales. Les coûts moyens des opérations livrées se situent par ailleurs à des niveaux qui restent dans l'ensemble contenus pour des opérations menées à Paris intramuros en comparaison des ratios du secteur du logement social comme le montre le tableau ci-dessous.

Tableau 18 : Coût moyens des opérations livrées

	2018-2022	2020-2022	Ratios de Référence 2021	
			Etudes de l'Ancols[1]. (valeur « zone A bis »)	SISAL[2] (IDF)
Construction Neuve (MOD) (581°	4 400 €	4 455 €	4 325 €	3 670 €
Acquisition-amélioration (1395 logts)	5 376 €	5 663 €	6 300 € (Paris) et 4 900 €(Abis hors Paris)	
VEFA (191 logt)	2 564 €	2 008 €	3 438 €	2 960 €
Tous modes de production confondus	**4 832**	**5 067 €**		

[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

[36] Au 31 décembre 2022, 71 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris avaient un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI (source : Apur).
[37] L'usufruit locatif social consiste à séparer la pleine propriété d'un bien, entre nue-propriété et usufruit. Il permet de modérer le coût des opérations pour le bailleur, qui ne supporte que celui de l'usufruit.

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

Des disparités existent dans les prix de revient selon les programmes et le type de montage qui a été mis en place par l'organisme. Les opérations les plus chères pour lesquelles les coûts de revient ont excédé les 6 000 € au m² de SU correspondent aux quelques programmes menés dans le cadre d'acquisition directe de foncier n'ayant pas bénéficié de mise à disposition de foncier sous forme de baux emphytéotiques par la ville de Paris à des conditions financières avantageuses[38]. Pour la plupart des programmes, l'aide indirecte au travers des baux emphytéotiques consentis a permis de réduire significativement les coûts de sortie des opérations.

5.3.3.2 Conventionnement du parc existant

La politique de conventionnement du parc existant développée par la RIVP est fortement impulsée par la ville de Paris. Les conditions de sa mise en œuvre sont conformes au cadre juridique applicable. La RIVP procède à des conventionnements en masse des immeubles non conventionnés qui lui permettent d'inscrire de manière pérenne dans le parc locatif social les logements des groupes concernés. 1 885 logements parisiens ont ainsi pu intégrer le parc conventionné par cette voie entre 2018 et 2022. Durant la même période, les programmes ayant fait l'objet d'un agrément (en trois vagues successives) en vue de leur conventionnement se sont élevés à 2 841 logements.

Les opérations de conventionnement ne sont pas accompagnées de travaux. Le choix des groupes immobiliers et la répartition retenue en matière de financement font l'objet d'échanges entre l'organisme et la ville de Paris. La catégorie « PLAI » est d'une manière générale sous représentée dans les programmes, l'organisme recherchant les équilibres financiers à prendre en compte, et devant intégrer le profil des locataires en place.

En effet, 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. 5 % des locataires ont quitté leur logement depuis (point réalisé en janvier 2024). Pour les locataires restants, 80 % des locataires concernés par le conventionnement de leur logement en 2020, 2021 et 2022 ont choisi de conserver leur bail d'origine et 20 % d'entre eux ont opté pour la signature d'un bail social, générant une économie mensuelle sur le loyer que la RIVP évalue à 340 €. Pour les ménages ayant conservé leur bail d'origine, la RIVP a analysé pour les conventionnements réalisés en 2021 que dans 43 % des cas, leur choix était explicable par le niveau de loyer actuel inférieur à celui de la convention.

La recherche d'une plus grande mixité sociale conduit par ailleurs à privilégier le conventionnement en PLS dans les arrondissements parisiens ayant un taux important de logements sociaux. Pour les agréments délivrés durant la période sous revue (2841 logements concernés), le financement PLUS représentait 30 %, le PLAI 23 % et le PLS 46 %. 15 % des logements sont localisés dans les arrondissements parisiens les plus déficitaires en logements sociaux (taux inférieurs à 20 %).

[38] 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.

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

5.4 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage

La RIVP a démontré depuis de nombreuses années sa capacité technique à produire et réhabiliter des logements à un rythme soutenu Elle assume en interne les fonctions de maîtrise d'ouvrage a mis en place une organisation et des procédures qui semblent efficaces et adaptées. Deux directions sont principalement mobilisées (construction et patrimoine) pour le montage et le suivi des opérations. Elles rassemblent un effectif global d'une centaine de salariés et peuvent s'appuyer notamment sur un outil permettant le suivi en temps réel de l'ensemble des opérations d'investissement. Un comité d'engagement présidé par la directrice générale a été mis en place et se réunit tous les quinze jours. Les décisions de clôture des opérations ne font pas actuellement l'objet de présentation en CA. Il serait souhaitable, dans un souci de bonne gouvernance, que le conseil puisse être informé de l'évolution des prix de revient et des plans de financements.

La visite de quelques résidences a permis de constater la qualité sur un plan technique et architectural de certaines opérations livrées (en neuf et en réhabilitation) dont certaines ont été primées.[39]

5.5 Interventions sur le parc existant

Tableau 19 : Evolution du coût d'intervention sur le parc
Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Sinistre DO (compte 615260)	5 876	7 839	6 374	10 370	14 445
Remboursement assurance sinistre	- 1 633	- 3 498	- 2 464	- 4 268	- 7 084
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	32 049	32 253	35 592	38 129	34 601
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	31 593	39 559	32 408	37 311	35 381
Retraitement DDGIE	- 1 805	- 2 157	- 2 044	- 2 334	- 2 907
Coût de la maintenance (1)	**66 079**	**73 995**	**69 867**	**79 208**	**74 437**
Additions et remplacement de composants yc réhab	82 860	87 713	89 445	110 164	73 607
Retraitement DDGIE	- 98	- 1 455	- 896	- 1 154	- 700
Coût total d'intervention sur le parc yc réhab(2)	**148 841**	**160 254**	**158 416**	**188 218**	**147 344**
Nombre de logements et équivalent logement gérés	61 706	62 606	63 463	64 119	64 764
nombre locaux professionnels	3 277	3 321	3 305	3 350	3 379
Nombre de logements et équivalent logement gérés +nb loc prof (3)	64 983	65 927	66 768	67 469	68 143
Coût de la maintenance au logement (4) = (1) / (3)	**1 017**	**1 122**	**1 046**	**1 174**	**1 092**
Valeurs de référence	*687*	*684*	*723*	*790*	*749*
Additions et remplacements de composants au logement yc réhab	**1 275**	**1 330**	**1 340**	**1 633**	**1 080**
Valeurs de référence	*679*	*630*	*752*	*941*	*814*
Coût total d'intervention sur le parc au logement yc réhab (5) = (2) / (3)	**2 290**	**2 431**	**2 373**	**2 790**	**2 162**
Valeurs de référence	*1 206*	*1 317*	*1 507*	*1 725*	*1 524*

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

[39] A titre d'exemple, le programme de restructuration des anciens bureaux du ministère des Armées pour créer 253 logements sociaux sur le site de l'Ilot St-Germain qui a reçu l'Équerre d'Argent 2023

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

D'un niveau déjà élevé, les charges d'entretien et de maintenance (hors interventions sur le patrimoine immobilier d'entreprise) ont connu une augmentation globale de 21,4 % (4 % par an) en 5 ans. Les coûts de maintenance au logement sont en moyenne au-dessus de 1 000 euros par logement (1 092 €/lgt en 2022) soit presque le double de la valeur médiane de référence.

Le coût total d'intervention au logement représente quant à lui en moyenne 2 409 euros par logement soit presque le double de la valeur médiane de référence. La société bénéficie de subventions importantes de la part de la ville Paris pour l'accompagner dans sa politique de travaux.

L'activité en matière de travaux a été significative depuis cinq ans. La société a procédé, entre 2018 et 2022, à la réhabilitation de 5 481 logements soit en moyenne 1 096 logements par an. Ces réhabilitations ont toutes été menées en milieu occupé et pour plus de 80 % d'entre elles les critères du plan Climat de la Ville de Paris ont été respectées.

Les opérations présentent les principales caractéristiques financières suivantes :

- Le coût moyen au logement s'établit à 47 886 € (TTC) et oscille entre 26 K€ et 109 k€. Il dépasse 60 k€ pour 27 opérations totalisant 1247 logements ;
- Le taux de subvention a représenté 17 % en moyenne (allant de 0 à 66 %)

La politique de maintenance est assise sur une programmation pluriannuelle (quatre ans) dont la mise en œuvre et le suivi sont assurées dans des conditions qui apparaissent satisfaisantes. La responsabilité de cette politique incombe à la direction du patrimoine (pôle travaux) et aux équipes de proximité (responsables d'agence et responsables techniques de secteur). Un prestataire est chargé du contrôle, par voie d'échantillonnage, des travaux de remise en état des logements et d'entretien courant de son patrimoine.

La société participe également sur demande des locataires occupant leur logement depuis plus de 20 ans au financement de travaux d'embellissement à l'intérieur du logement. Le dispositif mis en place en cours de déploiement sur l'ensemble du parc permet aux locataires de bénéficier de travaux aux tarifs négociés directement par l'organisme ainsi que d'une prise en charge financière en fonction des revenus.

Les enjeux liés à l'accessibilité et à l'adaptation des logements au handicap font partie depuis de nombreuses années des éléments structurants de la stratégie patrimoniale conduit par la RIVP. Une convention d'objectifs a été signée avec la ville de Paris. Les résultats de la SEM dans ce domaine sont supérieurs aux différents objectifs souscrits (cf. § 5.2.3.).

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

5.6 Exploitation et sécurité du patrimoine

La RIVP a déployé de nombreux outils de suivi et de contrôle interne dans le cadre de la politique d'entretien et de mise en sécurité des immeubles. L'organisation et les dispositifs mis en place lui permettent d'assurer un suivi des modalités d'exécution des prestations de maintenance dans des conditions qui semblent très efficaces. Le personnel de proximité et des salariés experts affectés au siège (direction du patrimoine) jouent un rôle important dans le processus global de suivi en particulier dans les domaines touchant à la sécurité des bâtiments et à la maintenance des immeubles.

Le parc d'ascenseurs de la RIVP compte 2 411 appareils. Les obligations liées au contrôle technique quinquennal sont respectées. Les chaudières individuelles au gaz font l'objet d'un contrat d'entretien prévoyant une visite annuelle systématique. Le taux de pénétration est en moyenne de 83 % et apparaît satisfaisant.

La SEM remet à chaque ménage entrant 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)

Observation 1 : La RIVP et HSF ne respectent pas les obligations réglementaires en matière de diagnostic « amiante » portant sur les parties privatives (DAPP) (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 privative (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 11 679 diagnostics sur les 49143 logements construits avant 1997 (soit près de 24 % du parc).

A l'instar de sa maison mère (cf. § 5.6), HSF ne réalise les DAPP que lors des relocations et ne respecte pas de ce fait pleinement les règles applicables en la matière. Fin 2022, la société avait fait réaliser 756 DAPP soit près d'un tiers du parc concerné par l'obligation.

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

6. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Seul le PMT de la RIVP a été examiné compte tenu de l'impact limité de sa filiale HSF, au regard de son niveau d'activité et l'absence de risque financier.

La société n'utilise pas l'outil Visial de la fédération des SEM mais dispose d'un PMT réalisé en interne qu'elle actualise chaque année au moment de validation du budget prévisionnel au CA. Le PMT est réalisé sur une longue période (20 ans). Le périmètre d'analyse de l'Ancols est réduit à 10 ans soit de 2023 à 2032. La société a travaillé sur trois scénarios pour apprécier « la sensibilité du modèle économique » aux orientations retenues en matière patrimoniale (production neuve, réhabilitation, gros entretien) tant au niveau du compte de résultat que de la structure financière. L'année de référence est l'année 2022.

Un premier scénario avec des hypothèses d'évolution annuelle des loyers à l'IRL. Un scénario médian avec l'évolution des loyers à l'IRL corrélée à l'inflation et un scénario pessimiste avec une évolution des loyers inférieurs à l'IRL. La société privilégie le scénario médian.

6.1 Les hypothèses macro-économiques

Tableau 20 : hypothèses maco-économique

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
IRL	A2023	B2024	3,60 %	2,40 %	2,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Augmentation des loyers	A2023	B2024	3,60 %	2,40 %	2,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Augmentation des loyers DDGIE (inflation)	A2023	B2024	2,30 %	2,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
IPC	A2023	B2024	2,30 %	2,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Livret A	3,00 %	3,00 %	2,70 %	2,30 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Taux placement tréso	A2023	B2024	2,20 %	1,80 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Augmentation masse salariale	A2023	B2024	2,30 %	2,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Augmentation des charges	A2023	B2024	2,30 %	2,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Taux IS	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
Taux distribution intéressement	80,00 %	80,00 %	75,00 %	75,00 %	75,00 %	75,00 %	75,00 %	75,00 %	75,00 %	75,00 %
Taux distribution résultat (dividendes)	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %

Source : Tableau extrait du PMT réalisé par la société

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 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.

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

6.2 Investissements et modalités de financement

Tableau 21 : 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€)

Prévision par nature d'investissements 2023-2032 (approche à la livraison)

Investissement en k€	Exercice 2023 à 2032		
	nbre de lgt	Montant en k€	en % du total
Nombre de logements livrés :	12 884	3 601 685	72%
dont opérations identifiées lgts familiaux			0%
dont opérations identifiées lgts foyers			
dont opérations non identifiées lgts familiaux	*8 261*		
dont opérations non identifiées lgts foyers	*4 623*		
Démolition	0		0%
Vente	0		0%
Investissement sur le parc existant :			
Réhabilitation plan climat ILN 28 :	9 604	682 615	14%
Travaux immobilisés TI		610 828	12%
Travaux immobilisés TI nouvelles OP		14 401	0%
Travaux immobilisés réhab banlieue		11 133	0%
Travaux immobilisés plan climat DDGIE		49 156	1%
Travaux immobilisés EX SNI		15 868	0%
Total Investissement		**4 985 686**	**100%**

Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

Les objectifs de développement de l'offre, principalement dans Paris, sont très ambitieux, tout comme le programme de réhabilitations répondant aux exigences du plan climat de la ville de Paris.

L'effort d'investissement porterait en termes financiers sur la production de logements à hauteur de 72 % et à 28 % sur des interventions lourdes sur le patrimoine existant (réhabilitation globale, réhabilitation thermique et remplacements de composants). Environ 15 % 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).

6.2.1 L'offre nouvelle

Tableau 22 : Production de nouveaux logements locatifs et modalités de financement

Investissement en k€ constant	Exercice 2023 à 2032	
	nbre de lgt	Montant en k€
Logements livrés (approche à la livraison)	12 884	3 601 685
Subventions d'investissement		864 404
Emprunts définitifs encaissés		2 485 163
besoins en fonds propres		252 118
besoins en fonds propres en % du financement		**7%**

Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

A partir de 2023, la société a un objectif de production de logements de 1 000 logements en moyenne par an. Au terme du plan et compte tenu du décalage entre le lancement des travaux et la réception des logements, la société aura réceptionné 12 884 nouveaux logements pour un coût total de 3 601 685 k€. Le plan de financement des nouveaux logements (identifiés et non identifiés) intègre en moyenne 69 % d'emprunts, 24 % de subventions et 7 % de fonds propres. La SEM dispose d'ores et déjà d'un potentiel de développement avéré avec des opérations identifiées à hauteur de 3 904 logements.

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

6.2.2 Les interventions sur le parc ancien et modalités de financement

Tableau 23 : Détail des interventions sur le patrimoine existant 2023-2032

2023-2032	total	
Approche à la livraison en k€ constants	**nbre de lgt**	**en k€**
Investissement sur le parc existant :		**1 384 001**
réhabilitation plan climat ILN 28	9 604	682 615
Travaux immobilisés TI	0	610 828
Travaux immobilisés TI nouvelles OP	0	14 401
Travaux immobilisés réhab banlieue	0	11 133
Travaux immobilisés plan climat DDGIE	0	49 156
Travaux immobilisés EX SNI	0	15 868

Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

2023-2032	total RIVP	
Approche à la livraison en k€ constants	**nbre de lgt**	**en k€**
Investissement réhab plan climat ILN 28 :	**9 604**	**682 615**
Subventions d'investissement		**131 748**
Emprunts définitifs encaissés		**550 063**
besoins en fonds propres		**804**
besoins en fonds propres en % du financement		**0,1%**

Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

2023-2032	total RIVP	
Approche à la livraison en k€ constants	**nbre de lgt**	**en k€**
Travaux immobilisés :	**0**	**701 386**
Subventions d'investissement		**0**
Emprunts définitifs encaissés		**626 026**
besoins en fonds propres		**75 315**
besoins en fonds propres en % du financement		**10,7%**

Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

Le programme d'investissement comporte la réhabilitation complète de 9 604 logements (15 % du parc de logements y compris les ILM 28) et des travaux immobilisés.

En dix ans, l'effort d'investissement prévisionnel sera au total de 1 384 001 k€, dont 682 615 k€ pour des réhabilitations lourdes identifiées dans le PSP, et 701 386 k€ pour des remplacements de composants.

Les réhabilitations complètes seraient financées à 100 % par des ressources externes (81 % par emprunts et 19 % par des subventions). Les travaux immobilisés seraient financés à 89 % par emprunts et à 11 % par des fonds propres. Sur la période, la société devra mobiliser 757 774 k€ de nouveaux emprunts, auxquels s'ajouteraient 131 748 k€ de subventions et 76 119 k€ de fonds propres.

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

6.3 Décomposition par levier de financement 2023-2032

Tableau 24 : Couverture des besoins en fonds propres par les cessions d'actifs 2023-2032

Rubriques	Exercice 2023 à 2032	
	Montant	en % du total
Emprunts définitifs encaissés	3 661 252	74%
Subventions d'investissement	996 152	20%
Financements externes constatés	**4 657 404**	**94%**
besoins en fonds propres	**312 414**	**6%**

Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

Rubriques en K€	Exercice 2023 à 2032
	Montant
Montant des investissements (A)	4 969 818
Financement externes (B)	4 657 404
Besoin en fonds propres (C=A-B)	312 414
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%**

Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

Pour financer ses actifs immobiliers, la société bénéficierait d'aides directes importantes lui permettant 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 du modèle de financement sur la période rétrospective. Les plans de financements des investissements (tant en neuf qu'en amélioration) seront couverts à hauteur de 74 % par emprunts et 20 % de subventions. Les besoins en fonds propres ressortent en moyenne à 6 %.

6.4 La soutenabilité du programme d'investissement

La croissance du chiffre d'affaires permet de faire face à l'augmentation des charges d'exploitation et financières ce qui explique le maintien de la CAF à 34 % du CA. En effet, l'accroissement des produits générés par les loyers (impact des nouveaux logements et augmentations annuelles) couvre l'augmentation des charges d'exploitation et financières.

Tableau 25 : Evolution du CA et des charges d'exploitations et financières

En k€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TXCA
CA	530 056	563 425	591 959	625 818	651 642	672 508	693 591	714 916	737 001	759 204	**3,7%**
Total charges exploitation et financière	-355 597	-386 254	-398 118	-422 087	-433 948	-451 051	-463 575	-476 269	-490 351	-503 852	**3,5%**
CAF	**174 459**	**177 171**	**193 841**	**203 732**	**217 695**	**221 457**	**230 016**	**238 647**	**246 650**	**255 352**	**3,9%**
En % du CA	**33%**	**31%**	**33%**	**33%**	**33%**	**33%**	**33%**	**33%**	**33%**	**34%**	

Source : Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

Sur la période, le chiffre d'affaires connaitrait une croissance globale de 43,2 % (3,7 % en moyenne par an) tandis que les charges réelles d'exploitation, les loyers des baux et les intérêts des emprunts augmenteront de 41,7 % (soit 3,5 % par an). Par conséquent, la CAF se situerait toujours à un niveau confortable de 34 % en moyenne. Ce niveau de CAF permet de faire face aux remboursements d'emprunts et aux fonds propres investis sur la période.

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

Tableau 26 : CAF brute et Autofinancement net

En k€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
CAF brute (1)	177 636	181 984	194 949	205 423	218 647	223 339	232 591	241 879	250 768	260 155
remboursement capital emprunts (2)	137 238	125 368	134 133	150 059	162 881	175 672	179 911	188 059	188 385	193 448
autofinancement net (3=1)	40 398	56 616	60 815	55 364	55 766	47 667	52 680	53 819	62 383	66 707
en % du CA	**8%**	**10%**	**10%**	**9%**	**9%**	**7%**	**8%**	**8%**	**8%**	**9%**

Source : Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

Après remboursement du capital des emprunts, l'autofinancement net se maintient à un niveau suffisant pour assurer la reconstitution des fonds propres consommés dans les opérations d'investissements en neufs et en amélioration.

6.4.1 Les flux de trésorerie annuels et le niveau de trésorerie

Au global, la production de logements sociaux familiaux et foyers (12 884 logements) est financée à hauteur de 69 % par emprunts, 24 % par des subventions et 7 % par fonds propres. Pour les réhabilitations en plan climat, le coût moyen au logement de 70 000 € serait couvert par 78 % d'emprunts et 22 % de subvention. Les travaux immobilisés seront financés à hauteur de 89 % par emprunts et le reste par fonds propres.

Au total, les flux d'investissement nécessitent des besoins en fonds propres de 359 621 k€ largement couvert par l'autofinancement net cumulé de 552 216 k€ auxquels il faut soustraire le versement de dividendes pour un total de 27 352 k€.

Tableau 27 : Autofinancement net des dividendes distribués

En k€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
FP	69 085	25 481	13 219	65 926	35 247	27 604	28 828	29 808	31 518	32 905	359 621
autofinancement net	40 398	56 616	60 815	55 364	55 766	47 667	52 680	53 819	62 383	66 707	552 216
Dividendes	(6 393)	(3 346)	(1 951)	(3 438)	(2 206)	(2 343)	(1 134)	(1 840)	(2 186)	(2 515)	(27 352)
autinancement net des dividendes	34 005	53 270	58 865	51 927	53 560	45 324	51 546	51 980	60 197	64 192	524 865

Source : Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

L'impact des investissements sur le bilan en général et sur la trésorerie en particulier est donc absorbable. Le potentiel financier à terminaison ressort en moyenne à plus de 100 M€.

Tableau 28 : Potentiel financier à terminaison

Potentiel financier en K€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Capitaux propres	2 082 912	2 083 055	2 085 763	2 111 426	2 139 491	2 154 203	2 198 290	2 238 791	2 290 146	2 342 212
Dettes financières	4 189 817	4 477 883	4 881 745	5 372 975	5 786 665	5 944 788	6 103 729	6 251 330	6 406 574	6 556 249
Immos nettes	(6 232 590)	(6 435 696)	(6 780 502)	(7 415 257)	(7 874 721)	(8 072 930)	(8 270 293)	(8 462 079)	(8 652 990)	(8 837 949)
Potentiel financier	**40 139**	**125 242**	**187 007**	**69 144**	**51 435**	**26 061**	**31 726**	**28 042**	**43 730**	**60 512**
Trésorerie construction	331 152	254 998	202 598	275 645	250 847	233 370	190 695	175 147	158 010	153 003
Prov immos	87 303	87 303	87 303	87 303	87 303	87 303	87 303	87 303	87 303	87 303
Primes DO	(2 316)	(1 737)	(1 158)	(579)	-	-	-	-	-	-
Découverts construction		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement à recevoir conventionnement	68 072									
Subv notifiées non encaissées	(191 241)	(186 697)	(177 504)	(151 821)	(118 388)	(80 448)	(43 521)	(21 291)	(8 114)	(2 277)
Subv notifiées non encaissées-MEE <2022	(23 566)	(15 711)	(7 855)	-	-	-	-	-	-	-
Subv notifiées non encaissées - plan climat	(52 937)	(52 937)	(51 613)	(49 223)	(41 348)	(29 718)	(17 360)	(7 252)	(1 764)	-
Subv notifiées non encaissées-MEE <2022-plan climat	(6 204)	(4 136)	(2 068)	-	-	-	-	-	-	-
Subvention notifiées non encaissées (hors GESPROJET)	(6 883)	(4 589)	(2 294)	-	-	-	-	-	-	-
Loyers constatés d'avance	37 760	37 760	37 760	37 760	37 760	37 760	37 760	37 760	37 760	37 760
Amts courus non échus	(60 510)	(64 670)	(70 503)	(77 597)	(83 572)	(85 855)	(88 151)	(90 282)	(92 524)	(94 686)
Fds propres à encaisser ds tréso construction	(111 377)	(111 972)	(125 462)	(86 729)	(79 585)	(80 978)	(82 395)	(83 837)	(85 304)	(86 797)
Cessions de commercialité	32 381	21 587	10 794	-	-	-	-	-	-	-
Potentiel financier à terminaison	**141 773**	**84 442**	**87 004**	**103 902**	**104 452**	**107 495**	**116 058**	**125 590**	**139 098**	**154 817**

Source : Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

Les flux de trésorerie annuels seraient positifs chaque année. Sur la période la variation de trésorerie nettes cumulées serait de 210 548 k€.

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

Tableau 29 : Flux de trésorerie

Flux de trésorerie (k€)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Résultat d'exploitation RIVP	125 380	138 824	154 854	162 068	168 446	168 414	177 130	183 545	190 381	197 517
(-) Amortissements et variation des provisions	149 696	161 750	168 207	186 889	199 202	211 955	216 502	223 477	230 174	237 002
Remboursement des emprunts (annuités + couvertures	(221 188)	(244 394)	(263 674)	(296 935)	(314 325)	(334 957)	(344 523)	(357 142)	(362 625)	(373 384)
Travaux immobilisables financés par l'exploitation	(57 571)	(455)	(640)	(668)	(1 113)	(1 534)	(2 302)	(2 818)	(4 055)	(4 962)
Mouvements de trésorerie liés au financement des opérations	(24 848)	51 877	41 220	(138 305)	(9 336)	(8 593)	17 389	(8 628)	(10 326)	(22 935)
Impôts et autres éléments du résultat	(51 094)	(55 309)	1 324	(2 053)	(2 135)	(1 774)	(1 885)	(2 079)	(2 199)	(2 153)
Distribution du résultat	(9 648)	(6 921)	(5 749)	(6 992)	(5 882)	(6 117)	(5 002)	(5 805)	(6 251)	(6 680)
Résultat de trésorerie	1 567	4 763	4 037	3 651	3 092	3 755	4 656	5 605	6 712	7 455
Variation de trésorerie nette	**(87 705)**	**50 135**	**99 577**	**(92 346)**	**37 950**	**31 149**	**61 963**	**36 154**	**41 811**	**31 859**
Variations de trésorerie nettes cumulées futures	**(87 705)**	**(37 570)**	**62 007**	**(30 339)**	**7 611**	**38 761**	**100 723**	**136 878**	**178 688**	**210 548**
Trésorerie début de période	**207 625**	**119 920**	**170 055**	**269 633**	**177 286**	**215 237**	**246 386**	**308 349**	**344 503**	**386 314**
Trésorerie fin de période	**207 625**	**119 920**	**170 055**	**269 633**	**177 286**	**215 237**	**246 386**	**308 349**	**344 503**	**386 314**

Source : Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

L'endettement reste soutenable puisque le ratio de désendettement se stabiliserait à 25 ans sur la durée du PMT.

Tableau 30 : capacité de désendettement en année de CAF

En k€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Dettes financières	4 189 817	4 477 883	4 881 745	5 372 975	5 786 665	5 944 788	6 103 729	6 251 330	6 406 574	6 556 249
autofinancement net	174 459	177 171	193 841	203 732	217 695	221 457	230 016	238 647	246 650	255 352
Endettement / CAFC	**24,02**	**25,27**	**25,18**	**26,37**	**26,58**	**26,84**	**26,54**	**26,19**	**25,97**	**25,68**

Source : Source : Prévisionnel RIVP retraité par l'ANCOLS

6.4.2 Conclusion

L'analyse prévisionnelle confirme la soutenabilité du business plan de la société (près de 5 Md€ d'investissement sur 10 ans), conditionné au modèle de financement du logement social à Paris qui prévoit d'importantes aides directes (près d'un milliard d'€). 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. La structure financière resterait solide, avec un potentiel financier toujours au-dessus de 100 M€ et une trésorerie moyenne de 266 M€. L'endettement resterait soutenable, avec une capacité de désendettement stable.

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 du parc conventionné

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
RIVP*	18,3%	47,8%	24,8%	26,7%	21,9%	33,1%	13,3%
HSF*	14,5%	42,5%	26,0%	22,6%	21,5%	39,4%	9,8%

** 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 du parc conventionné (emménagés récents)

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
RIVP	20,1%	58,2%	13,0%	34,6%	26,5%	29,9%	16,5%
HSF	15,2%	54,4%	17,1%	29,7%	24,7%	39,2%	7,0%

** revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.*

*Sources : * enquête OPS 2022*

RIVP

Les populations logées par la RIVP présentent un caractère social moins marqué, notamment en termes de revenus : les ménages à bas revenus (moins de 60 % des plafonds de ressources du PLUS, correspondant au plafond du PLAI) ne constituent, en 2022, que 47,8 % des locataires de la société. Cette catégorie de ménages représentait, en moyenne et en 2020, 50,2 % des ménages logés par l'ensemble des bailleurs sociaux sur Paris.

Si l'on considère uniquement les emménagés récents, 58,2 % des nouveaux locataires de la RIVP disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PLAI[40], montrant un renforcement du rôle social de la RIVP.

La structure des revenus des locataires de la RIVP résulte des caractéristiques de son parc immobilier qui, historiquement, était très largement constitué de logements non conventionnés à loyers libres qui ont ensuite, pour partie, fait l'objet d'un conventionnement, majoritairement sous plafonds de loyers PLS (fin 2022, près de 23 % des logements n'étaient pas conventionnés et près de 41 % des logements conventionnés étaient sous plafonds de loyers PLS). Si les locataires de la RIVP disposent, globalement, de ressources supérieures à celles des locataires du parc social parisien, ceux ayant emménagé récemment ont, en moyenne, des ressources inférieures qui correspondent aux nouvelles caractéristiques des financements mobilisés par le bailleur pour développer son offre locative (près des deux tiers des logements livrés depuis 2018 ont été financés en PLAI et en PLUS).

[40] La part des nouveaux locataires ayant des ressources inférieures à 20 % des plafonds de ressources du PLUS et la part de ceux ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources du PLAI progressent, respectivement, de 14,8 % et 13 % entre 2016 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 parisiens a légèrement diminué.

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

Habitat Social Français (HSF)

Les populations logées par HSF présentent un caractère social encore moins marqué, notamment en termes de revenus, les ménages à bas revenus ne constituent, en effet, que 42,5 % des locataires de la société en 2022. A l'instar de la RIVP, si l'on considère uniquement les emménagés récents, 54,4 % des nouveaux locataires d'HSF disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PLAI, montrant un renforcement du rôle social d'HSF.

Les ménages aux ressources les plus faibles restaient néanmoins encore sous-représentés parmi les nouveaux locataires d'HSF.

Le caractère moins social du peuplement d'HSF s'explique par :

- La nature des financements mobilisés pour l'acquisition des logements, un tiers d'entre eux ayant des loyers non conventionnés (29,3 %) ou conventionnés en PLS (4,3 %) peu accessibles aux ménages les plus modestes ;
- La part des logements (35,3 %) faisant l'objet de droits de réservation locative d'ACTION LOGEMENT et d'autres employeurs (notamment le ministère des finances et la préfecture de police de Paris) et qui, en conséquence, sont attribués à des salariés ou des fonctionnaires, disposant de ressources supérieures à celles des demandeurs les plus modestes.

Le parc locatif d'HSF étant constitué pour près de moitié (46 %) de logements de types T1 et T2, les personnes isolées et les familles monoparentales sont surreprésentées et les familles nombreuses sous-représentées au regard de l'ensemble du parc social parisien.

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 5 décembre 2017, une charte d'attribution qui n'a jamais été modifiée depuis lors. Rappelant de façon très générale les grands principes qui régissent les attributions de logements sociaux, elle ne les précise pas, notamment, les critères d'appréciation des candidatures lors de leur examen par les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de la RIVP[41].

Le conseil d'administration d'HSF a adopté, le 31 décembre 2018, une charte d'attribution des logements identique à celle de la RIVP.

[41] Exception faite des demandes de mutations internes pour lesquelles le locataire doit pouvoir justifier du caractère prioritaire de sa candidature au regard de six critères d'appréciation principaux : violences conjugales ou violences subies dans ou à proximité de la résidence, logement inadapté au handicap ou à une situation de santé, inadéquation entre le niveau du loyer et celui des ressources occasionnant des difficultés de paiement, inadaptation de la taille du logement à celle du ménage, trouble de jouissance du logement n'ayant pas trouvé de solution, difficultés liées à la situation géographique du logement (éloignement important du lieu de travail se cumulant avec des horaires décalés, impossibilité de mettre en œuvre une garde alternée des enfants…).

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

Recommandation 3 : Actualiser la charte d'attribution en précisant notamment les critères d'appréciation des candidatures (RIVP et HSF)

La mise en place, en 2024, du nouveau plan partenarial de gestion de la demande, constitue une opportunité pour amender les chartes d'attribution de la RIVP et d'HSF, et préciser, notamment, les critères d'appréciation des candidatures.

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)

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-2 du CCH, la RIVP a créé deux commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)[42] et HSF en a créé trois[43]. Alors que la mise en place de plusieurs CALEOL est une possibilité offerte aux bailleurs par l'article R. 441-9 du CCH, dès lors que « *la dispersion géographique de* (leur) *parc locatif le justifie* ». La concentration géographique des parcs locatifs de la RIVP et surtout d'HSF (92,4 % des logements de la RIVP et 94 % des logements d'HSF – cette dernière ne gérant que 3 532 logements - sont situés à Paris) constitue une justification de l'existence de plusieurs CALEOL[44] qui apparait fragile.

La création de plusieurs commissions a principalement pour conséquence[45] 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[46].

Observation 2 : La création de trois CALEOL par HSF ne se justifie pas au regard des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Ces commissions sont dotées d'un règlement intérieur qui en 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 13 décembre 2021.

La composition et les modalités de fonctionnement des CALEOL de la RIVP sont globalement conformes[47] aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH. Les modalités de fonctionnement des commissions d'HSF ne sont pas, en revanche, conformes aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH dans la mesure où tous les membres disposant d'une voix consultative ne sont pas convoqués à leurs réunions[48]. HSF prend l'engagement de respecter l'exhaustivité des convocations à compter de septembre 2024.

---

[42] La première CALEOL attribue les logements situés à Paris, la seconde ceux situés dans les autres départements d'Île-de-France.

[43] La CALEOL Paris-rive droite attribue les logements des arrondissements parisiens et des communes situés sur la rive droite de la Seine, la CALEOL Paris-rive gauche attribue les logements des arrondissements parisiens et des communes situés sur la rive gauche de la Seine, la CALEOL RIVP Jeanne d'Arc attribue les logements appartenant à la RIVP et gérés par HSF.

[44] La création de plusieurs CALEOL parait d'autant plus artificielle que les membres titulaires et les membres suppléants désignées par les conseils d'administration pour siéger en commission sont les mêmes dans les deux instances de la RIVP et les trois instances d'HSF.

[45] En application du III de l'art. R. 441-9 du CCH.

[46] A l'exception du représentant des locataires.

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

[48] Les réservataires non-membres de droit ne sont pas invités à participer aux réunions des CALEOL lors de l'attribution des logements relevant de leur contingent ; par ailleurs, le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ne participe pas aux réunions des CALEOL faute d'avoir été désigné.

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

Chez les deux bailleurs, le nombre de dossiers de candidature examinés pour l'attribution d'un logement est 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[49], obligation qui n'est pas respectée par la RIVP au vu des attributions décidées par la CALEOL de Paris lors du mois de janvier 2023, ni par HSF, au vu des attributions réalisées par ses trois CALEOL au cours du premier trimestre 2023.

Tableau 33 : Attributions de logements par la CALEOL de Paris en janvier 2023 (RIVP)

	03/01/2023	10/01/2023	17/01/2023	24/01/2023	31/01/2023	Total
Nombre de logements à attribuer	58	35	60	51	44	**238**
Nombre de dossiers de candidatures présentés	140	66	126	107	128	**567**
Part des candidatures présentées non recevables	43%	39%	34%	43%	26%	**37%**
candidatures refusées par la CALEOL	*12%*	*9%*	*8%*	*11%*	*9%*	***10%***
désistement du candidat préalable à la CALEOL	*31%*	*30%*	*26%*	*32%*	*17%*	***27%***
Part des logts non attribués faute de candidature recevable	21%	14%	3%	6%	9%	**11%**
Part des attributions examinées avec moins de trois candidatures recevables (hors candidatures uniques)	57%	43%	57%	47%	43%	**53%**
attributions examinées avec une seule candidature recevable	*26%*	*17%*	*28%*	*22%*	*14%*	***23%***
Part des attributions examinées avec une candidature unique	26%	49%	33%	49%	43%	**40%**
candidatures uniques DALO	*2%*	*9%*	*10%*	*8%*	*11%*	***8%***
candidatures uniques ARPP	*2%*	*6%*	*1%*	*6%*	-	***3%***
autres candidatures uniques	*22%*	*34%*	*22%*	*35%*	*32%*	***29%***

Sources : RIVP retraitement ANCOLS

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

- 37 % des candidatures n'étaient pas recevables, soit parce que le demandeur s'était désisté avant la réunion de la CALEOL (27 %), soit parce que les conditions réglementaires ou financières de leur acceptation n'étaient pas réunies (10 %) ;
- 11 % des logements n'avaient pas été attribués faute de candidature recevable.
- 85 % 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, 55 % des attributions n'ayant même donné lieu qu'à l'examen d'une seule candidature recevable ;

[49] 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

40 % des logements ont été attribués sur la base d'une candidature unique : 8 % à des demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable, 3 % à des demandeurs labellisés ARPP[50], ainsi que 29 % à d'autres demandeurs[51].

Tableau 34 : attributions de logements par les CALEOL d'HSF au cours du premier trimestre 2023

	05/01/2023	19/01/2023	02/02/2023	16/02/2023	02/03/2023	16/03/2023	30/03/2023	13/04/2023	Total
Nombre de logements à attribuer	6	7	10	4	7	6	7	6	**53**
Nombre de dossiers de candidatures présentés	17	15	26	12	16	17	14	14	**121**
Part des candidatures présentées non recevables	8	7	14	5	8	8	4	5	**48,8%**
candidatures refusées par la CALEOL	-	*1*	*4*	*1*	-	*1*	-	-	***5,8%***
désistements du candidat préalable à la CALEOL	*8*	*6*	*10*	*4*	*8*	*7*	*4*	*5*	***43%***
Part des logts non attribués faute de candidature recevable	2	-	1	-	1	-	-	-	**7,6%**
Part des attributions examinées avec moins de trois candidatures recevables (hors attributions DALO)	4	4	5	3	3	4	2	2	**50,9%**
attributions examinées avec une seule candidature recevable	-	*3*	*3*	*2*	*1*	*2*	*1*	*1*	***24,5%***
Part des attributions examinées avec une candidature unique	-	3	3	-	2	1	3	3	**28,3%**
candidatures uniques DALO	-	*2*	-	-	*1*	*1*	*1*	*1*	***11,3%***
autres candidatures uniques	-	*1*	*3*	-	*1*	-	*2*	*2*	***17%***

Sources : HSF (retraitement ANCOLS)

A l'occasion des réunions du premier trimestre 2023 portant sur l'attribution de cinquante-trois logements et au cours desquelles cent vingt-et-un dossiers de candidature ont été examinés par les CALEOL d'HSF :

- Près d'une candidature sur deux n'était pas recevable, soit parce que le demandeur s'était désisté avant la réunion de la CALEOL (43 %), soit parce que les conditions réglementaires ou financières de leur acceptation n'étaient pas réunies (5,8 %) ;
- 7,6 % des logements n'avaient pas été attribués faute de candidature recevable.
- Plus d'une attribution de logement sur deux n'a 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, un quart des attributions n'ayant même donné lieu qu'à l'examen d'une seule candidature recevable ;

28,3 % des logements ont été attribués sur la base d'une candidature unique : 11,3 % à des demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable et 17 % à d'autres demandeurs[52].

[50] 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.
[51] C'est le cas, notamment, 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, lors des échanges de logement ou de l'attribution des logements mis en location sur le site SE LOGER, et lorsque le réservataire n'adresse qu'une candidature au bailleur (ce qui est presque systématiquement le cas du ministère des armées ou de la préfecture de police de Paris).
[52] C'est le cas, notamment, à l'occasion de la plupart des mutations, lors des échanges de logement, et lorsque le réservataire n'adresse qu'une seule candidature au bailleur.

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

Observation 3 : En méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, les CALEOL de la RIVP et d'HSF 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 35 : Nombre de logements proposés à l'attribution en CALEOL

RIVP	2 018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements à attribuer	2 405	2 516	2 144	2 451	2 883
Nombre de candidatures examinées	6 157	5 965	5 103	5 860	7 612

Sources : RIVP, bilans d'activité des CALEOL

HSF	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements attribués	200	155	242	211

Sources : HSF rapports de gestion

Depuis le 1er janvier 2019, les CALEOL doivent, en application du IV de l'article L. 441-2 du CCH[53], 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.[54] 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[55].

RIVP

La CALEOL de la RIVP a procédé à un premier examen des situations des locataires visés à l'article L. 442-5-2 du CCH lors de sa réunion du 8 mars 2024.

En raison du très grand nombre de ménages concernés (près de neuf mille quatre cents) et du fait que la totalité du parc locatif fait l'objet de droits de réservation, le conseil d'administration a décidé de prioriser les situations qui seraient, dans un premier temps, traitées et suivies par la CALEOL.

---

[53] 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.

[54] 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'ag it 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* ».

[55] 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

C'est le cas des ménages en très forte sous-occupation (quatre pièces en plus du nombre d'occupants)[56]. Les locataires occupant sans nécessité un logement adapté au handicap font également l'objet d'un suivi : la mise en œuvre effective de la perte du droit au maintien dans les lieux devrait rester, toutefois, limitée aux ménages occupant un logement qualifié « *d'unité de logement spécialisé (ULS)* » dans la terminologie de la Ville de Paris[57].

Sur la base des critères de priorité validés par le conseil d'administration, la première CALEOL ayant été amenée à statuer sur ces situations individuelles a décidé qu'une proposition de relogement serait faite à cent cinquante-et-un locataires.

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 font l'objet d'un suivi rigoureux et se voient signifier, le cas échéant, la déchéance de leur droit au maintien dans les lieux[58].

Habitat Social Français (HSF)

Observation 4 : HSF n'examine pas et ne traite pas l'ensemble des situations d'occupation des logements visées à l'article L. 442-5-2 du CCH, notamment celles susceptibles d'amener le locataire à perdre son droit au maintien dans les lieux en application des articles L. 482-1 et L. 482-2 du même code.

Une analyse de l'occupation du parc social a été présentée en CALEOL du 10 février 2022, identifiant partiellement les ménages dont l'occupation est visée au titre de l'article L.442-5-2 du CCH, mais n'a débouché sur aucune décision et aucune action opérationnelle.

Aucune CALEOL n'a traité de cette question depuis, HSF prenant l'engagement de réunir une CALEOL pour examiner l'ensemble des situations visées par l'article L.442-5-2 du CCH avant la fin de l'année 2024.

HSF étudie et traite en revanche la situation des ménages n'ayant pas répondu à l'enquête visée à l'article L. 441-9 du CCH ou dont les revenus dépassent, deux années de suite, 150 % des plafonds de ressources du PLS. Aucun locataire n'avait dépassé, deux années de suite, 150 % des plafonds de ressources applicables au PLS.

[56] Sont répertoriés en tant qu'ULS les logements accessibles, adaptés aux utilisateurs de fauteuil roulants et domotisés. Vingt locataires occupant sans nécessité un logement ULS seraient susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux à l'issue de l'examen de leurs situations par les CALEOL qui se réuniront lors du premier trimestre 2024.
[57] Douze locataires seraient concernés et leurs situations examinées par les CALEOL au premier trimestre 2024
[58] En janvier 2021, cent cinquante 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 : en juillet 2023, trente-trois ménages avaient pu justifier de leur situation, cinquante-quatre avaient quitté les lieux, treize s'étaient vu signifier d'avoir à quitter leur logement, et cinquante devaient recevoir cette signification au mois de septembre 2023.

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

7.2.2.2 Contingents des réservataires de logements

Tableau 36 : Parts des réservataires dans le patrimoine locatif de la RIVP et d'HSF

	Etat	Villes	Cons. dép. et génér.	ACTION LOGEMENT	Employeurs	Autres	Non réservés
RIVP	22,30%	60,50%	0,50%	5,20%	6,90%	4,60%	n.s.
HSF	17,50%	25%	0,30%	10,40%	11,70%	13,20%	21,50%

Sources : RIVP et HSF (retraitement ANCOLS)

RIVP

La RIVP présente la particularité de ne disposer d'aucune liberté dans l'attribution de ses logements puisque son patrimoine est entièrement réservé. La ville de Paris, notamment, détient des droits de réservation sur 60 % des logements de la société[59].

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[60]. Ces notes figurent, depuis 2021, dans les dossiers de candidatures examinés par les membres des CALEOL. 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[61].

[59] Jusqu'en 2011, la majeure partie du parc conventionné géré par la RIVP appartenait à la Ville de Paris qui lui en avait confié la gestion par des conventions qui prévoyaient sa rémunération en tant que gestionnaire et stipulaient que l'ensemble de ces logements, à l'exception de ceux du contingent préfectoral, faisaient l'objet de droits de réservation locative au bénéfice de la Ville. En décembre 2011, il a été mis fin au dispositif des conventions de gestion au profit d'un mode de gestion privilégiant la mise en place de baux emphytéotiques. Lors de la conclusion de ces baux, il a été acté que la Ville de Paris conserverait ses droits sur ce patrimoine et bénéficierait de l'ensemble des droits éventuels d'autres réservataires à l'expiration de ceux-ci. S'agissant des nouvelles opérations, la « *circulaire de programmation du logement social et abordable à Paris* », applicable à l'ensemble des bailleurs, stipule que la moitié des droits de réservation sont accordés à la Ville en contrepartie de subventions (pour les logements familiaux, 1 280 €/m²/SU en PLUS et 1 580 €/m²/SU en PLAI, hors majorations exceptionnelles) et de la garantie des emprunts.

[60] 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.

[61] 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 par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) au 31 décembre 2023.

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

Une partie des logements faisant l'objet d'un droit de réservation de la Ville de Paris peuvent être utilisés par la RIVP, notamment :

- Dans le cadre de la charte des mutations conclue en 2015 entre la Ville de Paris, l'Etat, l'AORIF et les bailleurs sociaux, la RIVP dispose[62] d'un quart des logements du contingent municipal afin de reloger ses locataires ou des ménages logés dans le parc social d'autres bailleurs ;
- Une partie des logements du contingent municipal peuvent être attribués par la RIVP dans le cadre du dispositif d'Accompagnement et relogement des publics prioritaires[63] (ARPP).

De façon plus marginale, les logements réservés par la Ville de Paris peuvent être affectés à d'autres utilisations, notamment lorsqu'ils sont repris à la suite de l'échec d'une première tentative d'attribution[64].

Habitat Social Français (HSF)

HSF dispose d'un patrimoine libre de droits de réservation locative représentant un peu moins de 22 % des logements. La Ville de Paris et l'Etat sont les principaux réservataires et détiennent des droits sur, respectivement, le quart et 17,5 % des logements. ACTION LOGEMENT et d'autres employeurs (notamment le ministère des finances et la préfecture de police de Paris) disposent, en outre, de droits de réservation sur plus du tiers (35,3 %) du patrimoine.

HSF utilise les logements dont elle a la libre disposition pour, principalement :

- Reloger les locataires sinistrés ou affectés par des opérations de renouvellement urbain, de réhabilitation d'immeubles ou de rénovation de logements ;
- Accéder aux demandes de mutation de logement des locataires ;
- Attribuer un logement aux ménages labellisés dans le cadre des dispositifs DALO ou ARPP, ainsi qu'aux demandeurs les plus modestes relevant du premier quartile de revenus ;
- Attribuer des logements au personnel des réservataires avec lesquels elle a conclu des conventions de réservation de parc.

HSF ne dispose pas de statistiques sur les filières d'attribution des logements relevant de son contingent propre.

---

[62] Sous réserve de l'agrément de la mutation par la Ville de Paris.

[63] 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. La RIVP a réalisé 78 % de ses objectifs de mise à disposition de logements en 2022 et a, dans ce cadre, attribué cent soixante-douze logements réservés par la Ville de Paris à des demandeurs labellisés ARPP.

[64] Les statistiques portant sur les attributions de logements faisant l'objet d'un droit de réservation de la Ville de Paris réalisées par la RIVP en 2022 sont les suivantes : attributions sur désignation de la Ville de Paris : 56,9% ; attributions dans le cadre de la charte des mutations de la Ville de Paris : 20,7% ; attributions dans le cadre du dispositif ARPP : 13,2% ; désignations en droit unique au profit de réservataires ayant conclu avec la RIVP une convention de parc (essentiellement ACTION LOGEMENT et les réservataires institutionnels) : 5,1% ; mises à disposition de la préfecture de Paris : 1,9% ; attributions au profit d'une association : 1,5% ; attributions en location choisie via le site LOC'ANNONCES : 0,6%.

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[65][66] réalisées par les bailleurs sociaux doit bénéficier aux demandeurs qu'elle définit comme prioritaires[67].

RIVP

La RIVP a satisfait à ses obligations en matière de logement des publics prioritaires : la part des attributions de logements en faveur de ces ménages n'a cessé d'augmenter au cours des trois dernières années, passant de 43,2 % en 2020, à 44,4 % en 2021, puis 46,9 % 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 45,9 % pour le contingent d'ACTION LOGEMENT SERVICES à 46 % pour celui des collectivités territoriales.

A titre de comparaison, les attributions de logements aux ménages prioritaires ont représenté, en 2022, 31,7 % de l'ensemble des attributions à Paris[68], soit un résultat moyen inférieur de près d'un tiers à celui de la RIVP.

Tableau 37 : Attributions de logements aux publics prioritaires (RIVP)

Réservataires concernés	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	214	298	272	96	137	145	44,8%	46,0%	53,3%
Villes	1 453	1 543	1 924	630	682	883	43,4%	44,2%	45,9%
Conseils dép. conseil reg. IDF	15	21	19	5	10	11	33,3%	47,6%	57,9%
Sans réservataire	12	20	20	2	6	9	16,7%	30,0%	45,0%
Total	**1 694**	**1 882**	**2 235**	**733**	**835**	**1 048**	**43,2%**	**44,4%**	**46,9%**

Sources : RIVP (retraitement ANCOLS)

[65] 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.

[66] 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 (I du 2° du I de l'art. 70 de la loi).

[67] Cf. 4ème alinéa du h et I 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.

[68] 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

Habitat Social Français (HSF)

HSF a satisfait, en 2021 et 2022, à ses obligations en matière de logement des publics prioritaires : la part des attributions de logements en faveur de ces ménages est passé de 16,2 % en 2020, à 49,4 % en 2021, puis 44,7 % en 2022. Toutes 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 41,7 % pour le contingent des collectivités territoriales à 45 % pour celui d'HSF et 66,7 % pour celui d'ACTION LOGEMENT SERVICES.

A titre de comparaison, les attributions aux ménages prioritaires ont représenté, en 2022, 31,7 % de l'ensemble des attributions de logements sociaux à Paris[69], soit un résultat moyen inférieur de près de 30 % à celui d'HSF.

Tableau 38 : attribution de logements aux publics prioritaires (HSF)

Réservataires concernés par l'obligation	Nb d'attributions portant sur des logts concernés par l'obligation			Nb d'attributions à des ménages prioritaires portant sur des logts concernés par l'obligation			En %		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
ACTION LOGEMENT SERVICES	3	6	3	1	2	2	33,3%	33,3%	66,7%
Collectivités territoriales	27	42	24	14	18	10	51,9%	42,9%	41,7%
Sans réservataire	7	35	20	1	21	9	14,3%	60,0%	45,0%
Total	**37**	**83**	**47**	**6**	**41**	**21**	**16,2%**	**49,4%**	**44,7%**

Sources : HSF (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[70], la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté[71] 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[72].

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

[70] 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.

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

[72] 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.

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

RIVP

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 11 %, 14,6 % et 14,5 % (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 SERVICES et les employeurs[73] sont très en deçà de leurs objectifs d'attribution (respectivement 6,8 % et 1,1 % en 2022), les autres réservataires, en revanche, présentent des taux d'attribution de 15,6 % (Etat) et 17,4 % (communes). Près d'un tiers de ces attributions ont bénéficié à des ménages relogés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain PYTHON-DUVERNOIS.

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[74] à Paris : la RIVP présente donc un résultat légèrement supérieur à celui de l'ensemble des bailleurs parisiens.

Observation 5 : La RIVP et HSF ne respectent 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.

Tableau 39 : 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	1 322	142	3	**11%**
2021	1 477	164	52	**14,60%**
2022	1 840	188	79	**14,50%**

Sources : RIVP (retraitement ANCOLS)

L'essentiel du patrimoine de la RIVP se situant à Paris, les attributions de logements ont presque exclusivement (99 %) concerné le territoire parisien. 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 Paris – Seine Ouest (40 %), le nombre d'attribution n'y étant toutefois pas significatif (cf. annexe I).

[73] Essentiellement les ministères
[74] 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 40 : 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	1 310	142	3	**11,1%**
2021	1 455	162	52	**14,7%**
2022	1 822	186	79	**14,5%**

Sources : RIVP (retraitement ANCOLS)

Tableau 41 : 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	105	148	132	3	11	6	-	-	3	**2,9%**	**7,4%**	**6,8%**
Communes	727	791	1 004	88	99	124	2	38	51	**12,4%**	**17,3%**	**17,4%**
Conseils dép. et rég.	5	8	9	-	-	0	-	-	1	**0,0%**	**0,0%**	**11,1%**
Etat	358	388	495	50	50	55	1	13	22	**14,0%**	**16,2%**	**15,6%**
Employeurs et autres	121	132	191	1	2	1	-	-	2	**n.s.**	**1,5%**	**1,1%**
Sans réservataire	6	10	9	-	2	2	-	1	-	**0,0%**	**30,0%**	**22,2%**
Total	**1 322**	**1 477**	**1 840**	**142**	**164**	**188**	**3**	**52**	**79**	**11,0%**	**14,6%**	**14,5%**

Sources : RIVP (retraitement ANCOLS)

Si la quotité des attributions de logements situés en dehors des quartiers de la politique de la ville à des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile de celles des demandeurs de logements sociaux (14,5 %) est légèrement supérieure à la moyenne des bailleurs franciliens (14,1 %), celle-ci demeure, néanmoins, inférieure à celles des deux principaux autres bailleurs sociaux dépendant de la ville de Paris (16,4 % pour ELOGIE-SIEMP et 20,9 % pour Paris Habitat).

Il est à relever l'existence d'un accord conclu entre Paris Habitat et ACTION LOGEMENT, qui a autorisé l'office à attribuer les logements de son contingent 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 6,8 % de celles réalisés par la RIVP 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[75], la RIVP pourrait utilement étudier l'opportunité de conclure avec ACTION LOGEMENT un accord de même nature.

[75] 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.

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

De façon plus générale, les demandeurs aux ressources les plus modestes ne représentent, à la RIVP, que 15,6 % et 17,4 % des attributaires des logements issus des contingents de réservation de l'Etat et des collectivités territoriales, alors qu'ils représentent, respectivement, 16,7 % et 20,3 % de ceux d'ELOGIE-SIEMP et 22,2 % et 19,7 % de ceux de Paris Habitat. Ces résultats en deçà de ceux des autres bailleurs de la Ville s'expliquent, pour partie, par la sur-représentation des logements à loyers libres et des logements financés en PLS au sein du parc locatif de la RIVP et donc sa moindre accessibilité financière aux locataires les plus modestes (cf. § 6.1 populations logées).

Tous ses logements faisant l'objet de droits de réservation locative, la RIVP dispose de très peu de latitude dans le choix des candidats présentés en CALEOL et ne peut donc compenser avec son contingent propre des déficits d'attribution sur les contingents des autres réservataires.

Habitat Social Français (HSF)

En 2019, 2020 et 2021, 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 n'étaient, respectivement, que de 10,9 %, 11,4 % et 12,9 % (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 SERVICES et les employeurs[76] sont très en deçà de leurs objectifs d'attribution (respectivement aucune et 5,9 % des attributions en 2022), les autres réservataires, en revanche, présentent des taux d'attribution allant de 14,3 % (Etat) à 16,7 % (Communes) ; ce taux d'attribution est de 22,2 % pour le contingent non réservé d'HSF (cf. tableau infra).

A titre de comparaison, en 2022, les attributions 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[77] à Paris : HSF présente donc un résultat légèrement inférieur (- 6,5 %) à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux parisiens. Ce déficit s'explique notamment par la part importante (35 %) des logements attribués, au cours des trois derniers exercices, sur les contingents de réservation des employeurs, c'est-à-dire à des salariés ou des fonctionnaires dont les ressources sont, à quelques exceptions près, supérieures à celles des demandeurs du premier quartile[78].

[76] Essentiellement les ministères et la préfecture de police de Paris.
[77] Source : suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) – Préfecture de la région Île-de-France
[78] En 2022, les demandeurs du premier quartile avaient des ressources annuelles inférieures à 10 674 € par unité de consommation.

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

Tableau 42 : Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV (ensemble des territoires)

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	92	10	-	**10,9%**
2021	132	15	-	**11,4%**
2022	93	12	-	**12,9%**

Sources : HSF (retraitement ANCOLS)

Tableau 43 : 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	3	6	3	-	-	-	-	-	-	**0%**	**0%**	**0%**
Communes	26	42	24	4	10	4	-	-	-	**15,40%**	**23,80%**	**16,70%**
Etat	19	23	14	5	4	2	-	-	-	**26,30%**	**17,40%**	**14,30%**
Employeurs, autres réserv.	37	28	34	-	-	2	-	-	-	**0%**	**0%**	**5,90%**
Sans réservataires	7	33	18	1	1	4	-	-		**14,30%**	**3%**	**22,20%**
Total	**92**	**132**	**93**	**10**	**15**	**12**	**-**	**-**	**-**	**10,90%**	**11,40%**	**12,90%**

Sources : HSF (retraitement ANCOLS)

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

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[79] 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[80]. La RIVP et HSF satisfont à cette obligation.

Tableau 44 : Obligation d'équité portant sur les attributions des logements de la RIVP 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	283	257	**90,8%**
2021	198	170	**85,9%**
2022	255	232	**91%**

Sources : RIVP (retraitement ANCOLS)

Tableau 45 : Obligation d'équité portant sur les attributions des logements d'HSF 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	1	1	**100%**
2021	4	4	**100%**
2022	13	12	**92,3%**

Sources : HSF (retraitement ANCOLS)

[79] Cf. c du 6° de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté

[80] 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

Les contrôles opérés sur place et sur pièces ont mis en évidence que le processus de comptabilisation et de régularisation des charges locatives était régulier. Les procédures et l'organisation en place garantissent avec un degré suffisant la fiabilité du système en place. Des contrôles de régularité interviennent à tous les stades de la chaine de dépenses, de la facturation à la régularisation. La RIVP régularise annuellement les charges locatives et ajuste les provisions en fonctions des résultats de cette dernière. Les budgets prévisionnels par immeubles sont ajustés annuellement et affichés dans les halls d'immeubles. Les locataires sont informés un mois avant le quittancement par l'envoi d'un relevé individuel de charges. La société a déployé sur l'ensemble de son parc locatif des compteurs d'eau intelligent permettant la relève des indices de consommation à distance. Ce dispositif lui permet de facturer mensuellement les consommations d'eau des locataires supprimant le système de provision / régularisation.

Observation 6 : La RIVP et HSF n'ont pas mis en œuvre l'individualisation des frais de chauffage ou la documentation justifiant de la non-application de la réglementation (articles L. 174-2, R. 174-1 à R. 174-18 du CCH).

La RIVP et HSF ne sont pas encore en mesure d'individualiser les charges de chauffage pour les immeubles en chauffage collectif faute de ne pas avoir équipé les logements de répartiteur de chaleur, invoquant des impossibilités techniques ou le coût excessif des potentielles solutions.

Des études préalables ont été engagées, permettant d'identifier la part du parc concernée par l'obligation au regard de l'analyse coût bénéfice, et les résultats d'une expérimentation en cours sur les différentes technologies existantes d'individualisation sont en attente.

Les charges supportées par les locataires sont maitrisées.

Tableau 46 : synthèse régularisation des charges 2021

Total des charges en €		en %	Coût/SH	Coût / lgt
dont chauffage et ECS	17 585 395,48 €	24%	5,19 €	331 €
dont Eau	1 753 777,31 €	2%	0,52 €	33 €
dont entretien de propreté	25 797 960,02 €	35%	7,61 €	486 €
dont entretien des espaces extérieurs	1 615 282,99 €	2%	0,48 €	30 €
dont contrats d'entretien d'équipements	3 057 702,51 €	4%	0,90 €	58 €
dont Taxes récupérables	15 518 675,33 €	21%	4,58 €	292 €
dont autres charges générales	3 567 522,30 €	5%	1,05 €	67 €
dont entretien des ascenseurs	3 845 336,03 €	5%	1,13 €	72 €
	72 741 651,97 €	**100%**	**21,46 €**	**1 370,18 €**

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 soit 53 089 logements. Les charges de l'organisme sont comparées aux médianes calculées par l'USH dans le cadre d'un l'observatoire des charges.

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 concernés, hors consommation d'eau des logements, le niveau toutes charges confondues s'établit en moyenne à 21,46 €/m² de SH et le prix moyen du chauffage collectif est de 9 € 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 47 : 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
RIVP (Île-de-France)	51 841	7,05	8,21	10,81	9,13
RIVP (Paris)	47 772	7	8,14	10,98	9,24
HSF (Île-de-France)	2 647	6,97	8,43	11,22	9,19
HSF (Paris)	2 481	7	8,39	11,12	9,16
Paris (hors RIVP)	185 625	6,67	7,9	10,23	8,72

Sources : données RPLS au 1er janvier 2022

Tableau 48 : 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
RIVP (Île-de-France)	2 173	7,94	9,65	12,29	10,09
RIVP (Paris)	1 957	7,89	10,06	12,71	10,28
HSF (Île-de-France)	144	7,68	10,16	11,9	10,11
HSF (Paris)	139	7,8	10,11	11,91	10,03
Paris (hors RIVP)	10 066	7,59	9,12	12,6	10,12

Sources : données RPLS au 1er janvier 2022

RIVP

Au 1er janvier 2022, le loyer moyen des logements quittancés par la RIVP était supérieur de près de 6 % à celui des logements sociaux situés à Paris, ce qui s'explique par les spécificités de son patrimoine et les modalités de son financement : fin 2022, près de 23 % des logements n'étaient pas conventionnés et 41 % des logements conventionnés étaient loués sous plafonds de loyers PLS[81].

[81] Depuis le dernier contrôle de l'ANCOLS, cinquante-six groupes immobiliers comprenant deux mille huit cent quarante-et-un logements ont fait l'objet d'un conventionnement : 23% d'entre eux ont été conventionnés avec un plafond de loyer PLAI, 30% d'entre eux avec un plafond de loyer PLUS et 46% avec un plafond de loyer PLS. Le conventionnement en PLS doit permettre d'apporter plus de mixité dans des quartiers comprenant déjà beaucoup de logements sociaux tout en assurant l'équilibre financier des opérations pour la RIVP. 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 : 80 % des locataires concernés par le conventionnement de leur logement en 2020, 2021 et 2022 ont choisi de conserver leur bail d'origine et 20 % d'entre eux ont opté pour la signature d'un bail social (la RIVP a calculé que l'économie mensuelle moyenne réalisée par les locataires ayant conclu un bail social était de 340 €).

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

Le niveau des loyers des logements remis en location n'était, en revanche, supérieur que de 1,8 % à celui des logements remis en location par les autres bailleurs.

Tableau 49 : Loyers mensuels quittancés par m²/SH au 1er janvier 2024

	total	< 4 €	< 5 €	< 6 €	< 7 €	< 8 €	< 9 €	< 10 €	< 15 €	< 20 €	< 25 €	>25 €
Logt. conventionnés	42 795	0,4%	0,9%	2%	12,6%	39,2%	57,1%	67,8%	94,7%	99,1%	99,9%	0,1%
Logt non conventionnés	10 895	0,4%	1,3%	4,6%	9,4%	16,9%	31,9%	46,7%	84,4%	94,1%	98,0%	2,0%
Total	**53 690**	**0,4%**	**1%**	**2,5%**	**11,9%**	**34,7%**	**52,0%**	**63,5%**	**92,6%**	**98,1%**	**99,5%**	**0,5%**

Sources : RIVP

Tableau 50 : Loyers mensuels quittancés par m²/SH au 1er janvier 2024 pour les logements loués en 2023

	total	< 4 €	< 5 €	< 6 €	< 7 €	< 8 €	< 9 €	< 10 €	< 15 €	< 20 €	< 25 €	>25 €
Logt. conventionnés	2 092	n.s.	0,2%	0,7%	3,8%	19,1%	35,8%	47,9%	86,8%	97,7%	99,7%	0,3%
Logt non conventionnés	495	0,2%	0,2%	0,6%	0,8%	3,4%	17,4%	38,6%	67,7%	92,9%	99,0%	1%
Total	**2 587**	**n.s.**	**0,2%**	**0,7%**	**3,2%**	**16,1%**	**32,3%**	**46,1%**	**83,1%**	**96,8%**	**99,6%**	**0,4%**

Sources : RIVP

La RIVP ne dispose que d'assez peu de logements dont le loyer est adapté aux ménages aux revenus les plus modestes (cf.7.2.3) : si, en 2024, 34,7 % des logements quittancés avaient un loyer inférieur à 8 €/m²/SH, ils n'étaient plus que 16,1 % à être loués à ce niveau de loyer lors de la signature de nouveaux baux.

Habitat Social Français (HSF)

Au 1er janvier 2022, le loyer moyen des logements quittancés par HSF était, à Paris, supérieur de 12 % à celui des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le loyer des logements remis en location était, en revanche, inférieur de 4,2 % à celui des logements remis en location par l'ensemble des bailleurs. Nonobstant des situations spécifiques, tels que des relogements liés à une opération de démolition-reconstruction, la politique d'HSF est néanmoins de porter le niveau des loyers aux maximums prévus par les conventions signées avec l'Etat lorsque cela est possible, à l'instar de la RIVP (cf. infra).

Le niveau relativement élevé des loyers d'HSF s'explique par les modalités du financement de son développement, un tiers des logements ayant des loyers non conventionnés (29,3 %) ou conventionnés en PLS (4,3 %), alors que, dans le même temps, très peu (2,7 %) d'entre eux avaient des loyers de niveaux PLATS ou PLAI.

Une étude effectuée par le bailleur et portant sur mille six cent quatre-vingts logements conventionnés en 2021 a relevé que parmi les 79% de locataires ayant choisi de conserver leur ancien bail :

- 43% avaient des loyers d'un niveau inférieur à celui du bail conventionné, près de la moitié d'entre eux ayant, par ailleurs, des ressources inférieures au plafond de ressources correspondant à ce bail ;
- 31% avaient des loyers d'un niveau supérieur à celui du bail conventionné mais disposaient de ressources supérieures au plafond de ressources correspondant à ce bail ;
- 5% d'entre eux avaient des loyers supérieurs à celui du bail conventionné tout en ayant des ressources inférieures au plafond de ressources correspondant à ce bail : pour des raisons inconnues et malgré les sollicitations du bailleur ces locataires, en dépit de l'intérêt qu'ils y auraient trouvé ont refusé de signer un bail social.

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

Tableau 51 : Loyers mensuels quittancés par m²/SH au 1er janvier 2022

< 4 €	< 5 €	< 6€	< 7€	< 8 €	< 9 €
n.s.	1%	5%	24%	42%	52%

Source : HSF (retraitement ANCOLS)

La politique d'augmentation des loyers de la RIVP et d'HSF 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 prévues par celles-ci, selon les possibilités ou en deçà des possibilités offertes par la loi[82] (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 tout en procédant, sur certains programmes, à des ajustements limités[83] ;
  - Pour les mises en location 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 en fonction des dispositions prévues par les baux[84] ou, à la RIVP, selon les modalités fixées pour les logements conventionnés en ce qui concerne les logements de types ILM 28[85].

Tableau 52 : 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
RIVP : augmentations des loyers pratiquées	0	1,25	0,75	0,66	0,42	2,9
HSF : augmentations de loyers pratiqués (Paris)	0	1,25	0,75	0,66	0,42	2,9
HSF : augmentations de loyers pratiqués (hors Paris)	0	1,25	0,75	0,66	0,42	3,5

Sources : RIVP et HSF (procès-verbaux des réunions du conseil d'administration)

[82] 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.

[83] Le bailleur peut, occasionnellement, en diminuer les montants dans certains immeubles connaissant des difficultés de commercialisation (ce qui peut notamment être le cas de certains programmes PLS situés dans le nord-est de Paris).

[84] En fonction, généralement, de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) du 4ème trimestre de l'année précédente.

[85] Contrairement aux logements conventionnés à l'APL, les logements non conventionnés appartenant aux SEM et ayant une étiquette énergétique F ou G seront 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.

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

7.3.2.1 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Un peu moins de 30 % des logements de la RIVP et de 20 % de ceux d'HSF concernés par le SLS sont exclus de son champ d'application, principalement par les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou du fait de leur localisation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)[86].

Tableau 53 : Nombre de ménages de la RIVP et d'HSF assujettis et montants annuels du SLS

	2019		2020		2021		2022	
	RIVP	HSF	RIVP	HSF	RIVP	HSF	RIVP	HSF
Nombre de logements concernés par le SLS	37 780	1 912	37 879	1 944	38 422	1 956	39 169	1 984
Nombre de logements exemptés de SLS	10 856	350	10 855	352	10 963	352	11 025	352
Nb de logts dans le champ d'application du SLS	26 924	1 562	27 024	1 592	27 459	1 604	27 756	1 631
Nombre de ménages assujettis	2 668	171	2 510	168	2 424	176	2 336	176
Montant annuel du SLS (en k€)	13 497	407	10 987	398	8 547	467	8 407	379

Source : données de l'organisme

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[87] ou de conserver le bail en cours[88].

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 : la RIVP et HSF ne le quittançaient donc pas. La jurisprudence[89] ayant établi que le SLS devait, au contraire, s'appliquer à l'ensemble des locataires des logements conventionnés, les deux bailleurs, à la suite des précédents rapports de contrôle de l'Agence, ont décidé d'assujettir au SLS, à compter de janvier 2019 pour la RIVP et de janvier 2023 pour HSF, l'ensemble des locataires soumis à un loyer dérogatoire à la suite du conventionnement de leur logement.

Un peu moins de deux mille cinq cents locataires de la RIVP dont le logement avait été conventionné avant l'application de la loi ELAN étaient potentiellement concernés par cette mesure : neuf cent cinquante-trois (38 %) d'entre eux ont effectivement été soumis au paiement du SLS la première année de son quittancement et cinq cent soixante-seize l'étaient encore en 2023.

---

[86] Certains logements sont également exemptés de SLS du fait que leurs locataires y résidaient avant le 31 décembre 2014 et qu'ils étaient situés dans une zone urbaine sensible (ZUS) n'ayant pas été reclassée en QPV le 1er janvier 2015.

[87] 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.

[88] 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.

[89] 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

Sept cent soixante-et-onze ménages, soit un peu plus de 30 % des locataires concernés, ont quitté leur logement depuis 2019, dont deux cent quatre-vingt-six s'étaient vu quittancer un SLS dès la première année de son application : sur cinq ans, le taux de rotation des ménages assujettis au SLS (30 %) a été, paradoxalement, très légèrement inférieur à celui des ménages qui ne l'ont pas été (31,4 %).

Chez HSF, quatre des quinze ménages en loyer dérogatoire ont été assujettis au SLS en 2023.

7.3.2.2 Réduction de loyer de solidarité (RLS)

Observation 7 : La RIVP 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 qui ne perçoivent pas les APL mais sont susceptibles de bénéficier de la RLS . Dans sa réponse au rapport provisoire de contrôle, la RIVP a pris l'engagement de mettre en place une procédure permettant d'accorder la réduction de loyer à l'ensemble des locataires concernés.

La RIVP applique cependant la RLS aux locataires ne percevant pas les APL mais démontrant qu'ils peuvent y prétendre au moyen d'une simulation de son montant effectuée sur le site internet de la CAF.

Tableau 54 : Montants annuels de la RLS à la RIVP et chez HSF

	2018	2019		2020		2021		2022	
	RIVP	RIVP	HSF	RIVP	HSF	RIVP	HSF	RIVP	HSF
Nombre de bénéficiaires	10 300	10 347	498	10 465	508	9 706	523	9 484	515
Montant annuel (en k€)	5 035	5 604	230	7 837	330	7 900	324	8 151	340

Sources : RIVP et HSF (balances comptables)

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 trois directions territoriales[90] regroupant treize agences[91] gérant chacune entre deux mille quatre cents et cinq mille deux cents logements.

Les directions territoriales sont principalement chargées de piloter la gestion locative et technique du patrimoine, notamment son entretien et sa maintenance, réalisée en agences, et de gérer les relations avec les locataires en coordonnant, notamment, la réalisation et le suivi de leurs demandes d'interventions techniques. 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, la prévention des impayés et le contentieux locatif, ainsi que le contrôle des charges.

[90] La direction territoriale Nord gère les logements situés à Montreuil et dans les onzième, dix-neuvième et vingtième arrondissements parisiens ; la direction territoriale Sud gère les logements situés dans le Val-de-Marne et les douzième, treizième et quatorzième arrondissements parisiens ; la direction territoriale Centre gère les logements situés dans l'Essonne, les Yvelines, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis (hormis Montreuil) et le restant des arrondissements parisiens.

[91] En outre, une agence « foyers » gère les relations avec les gestionnaires de foyers et une agence « mise en exploitation » gère les nouveaux groupes immobiliers durant la durée des travaux.

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

Les agences de proximité sont les garantes du service rendu aux locataires. A cet effet, elles gèrent les aspects techniques du patrimoine, notamment son entretien et la maintenance des équipements, ainsi que le suivi des demandes d'intervention des locataires. Les agences gèrent également les différents aspects administratifs de la vie des baux et interviennent en premier lieu dans la prévention des impayés locatifs en identifiant les situations de fragilité, en mettant en place les plans d'apurement de la dette ou en constituant les dossiers de demandes de prise en charge par le Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Les agences sont enfin chargées de développer les relations avec les amicales de locataires et les partenaires locaux (mairies, centre sociaux, associations, commissariats de police…).
Dans chaque agence, les responsables techniques de secteurs sont chargés de l'encadrement des gardiens et des employés d'immeubles. La RIVP salariait, fin 2022, cinq cent trente-cinq gardiens et quarante-huit employés d'immeubles en équivalent temps plein, soit, en moyenne, un gardien pour cent deux logements. 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 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. En fonction de leur qualification, les gardiens 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.

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, la RIVP a obtenu un taux de satisfaction globale de 82,3 %, comparable à ceux de PARIS HABITAT et d'ELOGIE-SIEMP ; il constitue 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[92]. HSF a obtenu un taux de satisfaction globale de 77,9 %, inférieur à ceux de la RIVP, de PARIS HABITAT et d'ELOGIE-SIEMP, mais sensiblement supérieur au 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.

[92] 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

Tableau 55 : 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

RIVP

Comparé aux résultats des enquêtes de satisfaction réalisées les années précédentes, le taux de satisfaction globale des locataires de la RIVP, de même que ceux de PARIS HABITAT et d'ELOGIE-SIEMP, conserve un niveau élevé, 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 de la RIVP sont restés stables. La prise en charge et le suivi des demandes des locataires affiche un taux de satisfaction de 67,7 %, supérieur de près de 75 % à celui de l'échantillon francilien de l'AORIF.

L'enquête de satisfaction de la RIVP ne relève aucun sujet de mécontentement significatif de la part des locataires.

Habitat Social Français (HSF)

Au cours des trois derniers exercices, le taux de satisfaction global d'HSF a légèrement progressé, de même qu'ont augmenté les niveaux de la plupart des indicateurs de satisfaction des locataires, à l'exception de ceux relatifs à la prise en charge des demandes de nature administrative et à la qualité des relations avec le bailleur qui, entre 2022 et 2023, ont régressé, respectivement, de 47,8 % à 37 % et de 73,2 % à 67,8 %.

La dégradation de la qualité de la prise en charge des demandes administratives est la conséquence d'une organisation qui reposait pour l'essentiel sur le personnel en place, sans enregistrement de la demande ni suivi informatique de son traitement, conjugué, de façon conjoncturelle, au départ ou à l'absence de trois des cinq conseillers et chargés de clientèle concernés.

HSF a décidé d'améliorer son organisation en enregistrant de façon systématique les demandes de nature administrative dans son progiciel de gestion de manière à en faciliter le suivi (cette informatisation était déjà opérationnelle, depuis 2020, pour le traitement des demandes techniques), en équipant ses gardiens de tablettes ou de téléphones connectés permettant d'enregistrer et de suivre les demandes, en développant l'espace locataire de son site extranet mis en place en 2022, enfin, en changeant son standard téléphonique pour acquérir un outil plus performant. HSF a, par ailleurs, créé un poste de « *responsable de la relation clientèle* » afin de piloter cette démarche d'amélioration.

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

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 au niveau de la direction par la complétude de tableaux de bords 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 56 : Evolution de la situation des impayés sur la période 2018-2022

Rubriques	2018		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	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires
Total impayés des locataires présents	**51 273 503**	**49 694**	**56 223 045**	**50 401**	**61 738 188**	**50 374**	**60 462 004**	**49 130**	**64 989 943**	**49 977**
dont inférieurs à 3 mois	36 346 488	47 395	37 676 783	47 916	40 888 574	47 707	40 244 275	46 509	43 101 630	46 964
dont compris entre 3 et 6 mois	7 333 807	1 327	7 425 145	1 451	8 577 192	1 417	8 427 662	1 396	8 446 997	1 525
dont compris entre 6 et 12 mois	4 275 592	647	7 451 479	703	5 394 903	776	3 839 679	666	4 844 851	855
dont supérieurs à 12 mois	3 317 616	325	3 669 639	331	6 877 519	474	7 950 387	559	8 596 464	633
Total impayés des locataires partis	**7 386 801**	**3 367**	**8 134 855**	**3 899**	**8 075 093**	**4 151**	**8 164 664**	**4 462**	**8 349 493**	**7 721**
dont inférieurs à 12 mois	2 473 787	3 015	3 265 859	3 550	3 238 865	3 800	3 337 332	4 120	3 147 063	7 236
dont supérieurs à 12 mois	4 913 015	352	4 868 995	349	4 836 228	351	4 827 332	342	5 202 430	485
Total Impayés	**58 660 305**	**53 061**	**64 357 900**	**54 300**	**69 813 281**	**54 525**	**68 626 668**	**53 592**	**73 339 436**	**57 698**
Quittancement en k€	**466 505 115**		**483 276 040**		**495 981 494**		**503 812 342**		**497 078 621**	
Impayés en % du quittancement	**12,6%**		**13,3%**		**14,1%**		**13,6%**		**14,8%**	

Source : données transmises par l'organisme 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 14,8 % du quittancement de l'année alors que la médiane de référence était de 16,9 %.

L'augmentation des créances locataires post Covid a été assez bien absorbée par la société puisque que l'encours n'a augmenté que de 5,5 M€ entre 2019 et 2020, ce qui correspond à une augmentation d'un point par rapport à 2019.

Les créances détenues sur des locataires partis se stabilisent autour de 12 % du total des créances locataires. Afin de comparaison, la médiane de référence était autour de 22 %.

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

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 :	REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS – SA (RIVP)

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	11-13 avenue de la Porte d'Italie	
Code postal, Ville :	75013, Paris	

PRÉSIDENT :	Monsieur David Belliard

DIRECTRICE GÉNÉRALE :	Madame Christine Laconde

ACTIONNAIRE PRINCIPAL :	Ville de Paris

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 30/03/2023
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres

	Membres	Désignés par	Professions/Fonctions électives
Président	David Belliard	Conseil de Paris	Conseiller de Paris
	Carine Petit	Conseil de Paris	Maire du 14eme arrondissement de Paris
	Nicolas Bonnet-Oulaldj	Conseil de Paris	Conseiller de Paris
	Jean-Pierre Lecoq	Conseil de Paris	Maire du 6eme arrondissement de Paris
	Halima Jemni	Conseil de Paris	Conseillère de Paris
	Carine Rolland	Conseil de Paris	Conseillère de Paris
	Antoine Guillou	Conseil de Paris	Conseiller de Paris
	Jérôme Coumet	Conseil de Paris	Conseiller de Paris
	Ariel Weil	Conseil de Paris	Conseiller de Paris
	Olivia Polski	Conseil de Paris	Conseillère de Paris
	Najoua Benfella	CDC	
	Pascal Pouyet	SAS Habitat en Région Participations	Président SAS Groupe Habitat en Région
Représentants des locataires	Mylène Barre	Élue	
	François Chene	Élu	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2022	Cadres :	342	Total administratif et technique : 623
	Employés/agents de maîtrise :	281	
	Personnels d'immeuble :	586	Effectif total : 1 229
	Ouvriers régie :		

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	1 822	186	79	**14,50%**
Paris Ouest – La Défense	7	-	-	**0%**
Grand Paris Seine Ouest	5	2	-	**40%**
Paris-Est-Marne et Bois	6	-	-	**0%**

Sources : RIVP (retraitement ANCOLS)