

L'essentiel

Rapport
d'activité
2020



Édito

La crise sanitaire de 2020 a mis en valeur l'importance du collectif et du vivre ensemble. Au sein d'**hsf**, elle nous a obligés à repenser notre organisation, nos priorités, notre lien aux locataires.

Du fonctionnement en télétravail massif pour assurer la continuité de service au respect des gestes barrières pour protéger les plus vulnérables, c'est tout le quotidien d'**hsf** et de ses locataires qui fut bouleversé d'une manière inattendue.

Les équipes d'**hsf** ont pu montrer leur résilience dans ce contexte inédit. L'activité d'un bailleur et la vie d'un immeuble ne peut pas se mettre en pause, les gardiens d'immeubles ont ainsi assuré une présence permanente et les équipes administratives ont su inventer un travail à distance permettant d'assurer cette continuité de service. Nous tenons ici à saluer l'engagement de ces équipes.

Après des locataires, notre rôle social s'est confirmé. Des appels aux locataires les plus âgés et fragiles ont été organisés, des plans d'apurement ont été proposés à ceux qui étaient confrontés à des difficultés financières, des franchises ont été accordées comme soutien à l'emploi pour maintenir l'activité des commerces de pieds d'immeubles.

Les projets de construction ou de rénovation ont pu se poursuivre sans accroc dans un dialogue constructif avec nos entreprises et sans retard significatif comme l'a montré le nombre important de livraisons cette année. Il s'agit aussi d'une année record de mise en développement pour **hsf** qui aura permis de consolider l'activité d'**hsf** pour les années à venir.

Les enjeux sur le long terme, sociaux comme énergétiques, font partie de l'ADN du mouvement hlm et la qualité de notre programmation en témoigne. Les rénovations énergétiques de l'ensemble du patrimoine suivent donc toujours un programme soutenu et l'ensemble des projets en cours de développement compte s'appuyer au mieux sur la filière sèche et les nouvelles techniques de construction et de réemploi.

Ce rapport d'activité témoigne de l'ensemble de ces préoccupations et de ces perspectives pour l'avenir.

Bonne lecture !

Christine Laconde
Présidente

Stanislas Degroote
Directeur général



Nos chiffres clés 2020



Habitations



5 022
logements
et équivalents

Dont logements foyers



1 569
logements sur
35 résidences

Paris



94% du parc
Le solde dans
4 communes limitrophes

Taille médiane par groupe



18
logements

Attributions



129
logements

Attributions aux ménages prioritaires



24%
des attributions sur
le parc conventionné

Rénovation énergétique



197
logements mis en chantier
en rénovation Plan Climat

Collaborateurs



68
salariés

Loyers



22,7 M€

Investissements



6,7 M€
de travaux immobilisés
pour l'amélioration du parc

Autofinancement

courant



606 K€





Faits marquants

En 2020, **hsf** a poursuivi son action de développement avec différentes livraisons et un record de logements financés.

La poursuite d'un dialogue social soutenu a permis à l'ensemble de l'activité d'assimiler les nouvelles contraintes liées à la crise sanitaire. L'investissement toujours important sur la réhabilitation énergétique du patrimoine témoigne de l'attention portée à l'ensemble de notre activité.

MARS



Hsf répond à la crise sanitaire

Du jour au lendemain, l'ensemble des salariés d'hsf, administratifs comme gardiens, ont dû se réorganiser pour fonctionner malgré la crise sanitaire. Les chantiers, arrêtés un temps, ont repris dès que possible avec la définition de protocoles sanitaires adaptés au cas par cas. Une campagne téléphonique a été réalisée auprès de l'ensemble des locataires de plus de 75 ans pour prévenir des situations d'isolement et les informer de notre présence. En ce qui concerne l'accompagnement social, le contact a été pris dès le 2^{ème} mois d'impayé, 70 plans d'apurement ont été réalisés et les procédures d'expulsion ont été suspendues.

JUILLET



Hsf déménage rue Domrémy (13^{ème})

Les salariés administratifs d'hsf ont emménagé dans leurs nouveaux bureaux début juillet, au 11-13 rue de Domrémy. Ces bureaux neufs, sont situés au rez-de-jardin d'une résidence appartenant à hsf. Outre l'économie réalisée sur les charges de fonctionnement, ces locaux neufs sont plus généreux en termes d'espaces de vie collective et de confort.

SEPTEMBRE



Livraison de la surélévation Bagnolet Belgrand (20^{ème})

L'ensemble du 177 rue de Bagnolet - 78 rue Belgrand dans le 20^{ème} arrondissement a bénéficié d'une rénovation énergétique Plan Climat. Ces travaux lourds ont également été l'occasion d'une surélévation de 8 logements PLS répartis sur 3 niveaux et une extension de l'un des deux immeubles.



Record de logements mis en développement

2020 fut une année record en termes de financements et d'agrèments de nouveaux logements avec 160 nouveaux logements.

JUIN



Soutien à l'activité économique, artistique et associative (18^{ème})

Pour soutenir l'activité économique, artistique et associative des locataires de pieds d'immeubles d'hsf, en concertation avec la Ville de Paris et les autres bailleurs parisiens, d'importantes franchises de loyers et des charges ont été accordées.

SEPTEMBRE



Transformation de stationnement en logements rue des Morillons (15^{ème})

La transformation du parking en rez-de-chaussée du 115-117 rue des Morillons, 15^{ème}, a permis la création de 3 logements PLAI dont un logement complètement adapté PMR.

NOVEMBRE



Livraison de la résidence sociale Caillé Chapelle (18^{ème})

L'ancien Foyer de Travailleurs Migrants du 2-4 rue Caillé - 8 bd de la Chapelle a fait l'objet d'une démolition-reconstruction pour créer une résidence sociale de 39 logements autonomes, toujours gérée par Coallia. Ce nouveau foyer dessiné par l'agence Charles-Henri Tachon contribue tout à la fois à la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et à la requalification du quartier de la Chapelle.



La poursuite d'une ambition en matière de rénovation énergétique (13^{ème})

L'année 2020 fut riche en projets de rénovation énergétique et d'opérations Plan Climat Énergie cofinancées par la Ville de Paris. Ainsi, ont été financées les rénovations énergétiques des groupes 53 Clisson, 4 Pixérécourt, 14/16 Mathis, 15 Laghouat et Cour du Liécat et démarrées les rénovations énergétiques des groupes Javel, Moulin Joly, 60 Jeanne d'Arc.



Améliorer en continu la qualité de service

La satisfaction de nos locataires est au cœur
de notre action quotidienne.



Concierter pour mieux répondre aux attentes de nos locataires

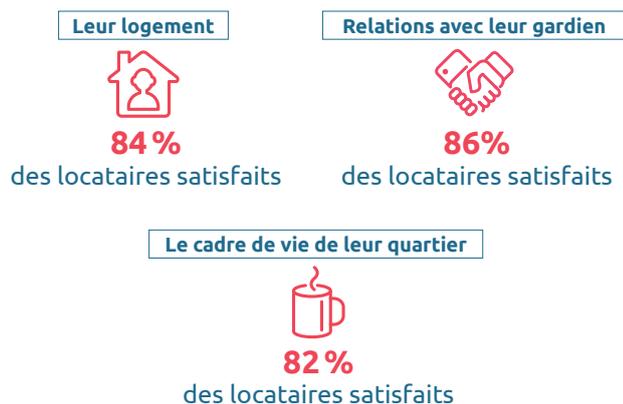
Parce que nos locataires restent souvent de nombreuses années, nous encourageons et développons la concertation locative sous toutes ses formes :

- Rôle actif des trois administrateurs représentant les locataires au sein du Conseil d'administration avec une participation aux CAL et aux Commissions d'appel d'offre ;
- Travaux de portée générale au sein du Conseil de concertation locative ;
- Appels à projets auprès des amicales de locataires pour financer des projets développant le lien social ;
- Dialogue régulier avec les amicales de locataires pour l'amélioration du cadre de vie, en particulier à l'occasion des opérations de rénovation qui font systématiquement l'objet de réunions publiques.

La concertation complète la présence au quotidien de nos équipes au plus près des locataires (86 logements en moyenne par gardien) et la communication qui se décline selon différents supports : affiches, notes d'information remises avec les avis d'échéance, fiches pratiques, site internet avec formulaire en ligne ...

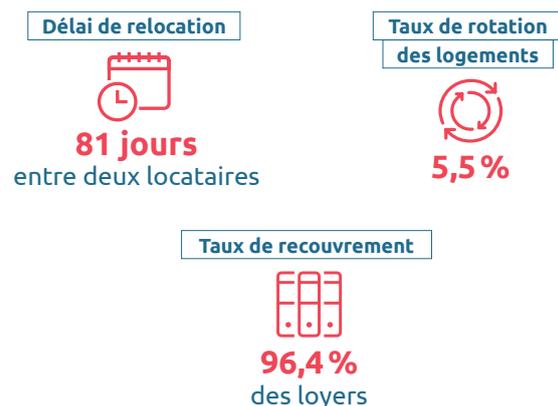
Mesurer la satisfaction pour continuer à progresser

Chaque année, **hsf** mesure la satisfaction des locataires afin de suivre et cibler les axes de progrès.



Être efficace dans la gestion : une évidence

Parce qu'être bailleur social, c'est porter une exigence d'exemplarité en termes d'efficacité de la gestion locative, **hsf** combine l'expertise du groupe RIVP dans ses outils informatiques avec la réactivité d'une structure légère de proximité.



Un partenariat renforcé avec nos réservataires au service de la mixité sociale

Avec 24% des attributions sur le parc conventionné au profit des ménages prioritaires (DALO ou accord collectif), **hsf** s'inscrit dans le plein respect des objectifs de mixité sociale qui lui sont fixés. La douzaine de réservataires partenaires d'**hsf** assure également une diversité des profils des locataires et démontre la capacité à vivre ensemble dans un cadre apaisé.

Une gestion efficace et solidaire

Face aux enjeux de société que sont le vieillissement et le handicap, **hsf** prend les devants en contactant les locataires susceptibles d'être concernés pour leur proposer un accompagnement vers une adaptation de leur logement ou un échange. Ainsi, 37 logements ont été adaptés en 2020 avec l'appui d'un ergothérapeute, portant le total des logements adaptés à 178 depuis le lancement de la démarche.

L'action de prévention des impayés et des expulsions comprend un volet d'accompagnement social assuré en interne : une vingtaine d'aides sont mises en place chaque année dans le cadre du fonds de solidarité logement, et **hsf** accompagne ses locataires les plus fragiles dans l'ouverture de leurs droits en amont des difficultés.



Réhabiliter pour le climat

Acteur engagé du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, **hsf** a d'ores et déjà inscrit plus de 1600 de ses logements dans le cadre des objectifs ambitieux de ce plan. À la clé, une division par deux en moyenne de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, une réduction de la facture et une amélioration du confort au quotidien pour les locataires.



Le Plan stratégique de patrimoine d'**hsf**, revu fin 2018, fixe pour dix ans la politique technique de l'entreprise avec une programmation des travaux prévus par résidence et des objectifs ambitieux.

L'effort d'entretien et d'amélioration du parc repose sur une cohérence entre les différents leviers allant de l'entretien courant, à la remise en état des logements vacants jusqu'aux opérations de rénovation.

Chaque levier se voit consacrer les moyens nécessaires pour porter le parc au niveau des attentes d'aujourd'hui et de demain.



4 000 €

Ratio moyen d'entretien et d'amélioration par logement en 2020



8,2 M€

de marchés publics attribués en 2020

La rénovation énergétique : l'occasion de transformer et d'embellir pour longtemps

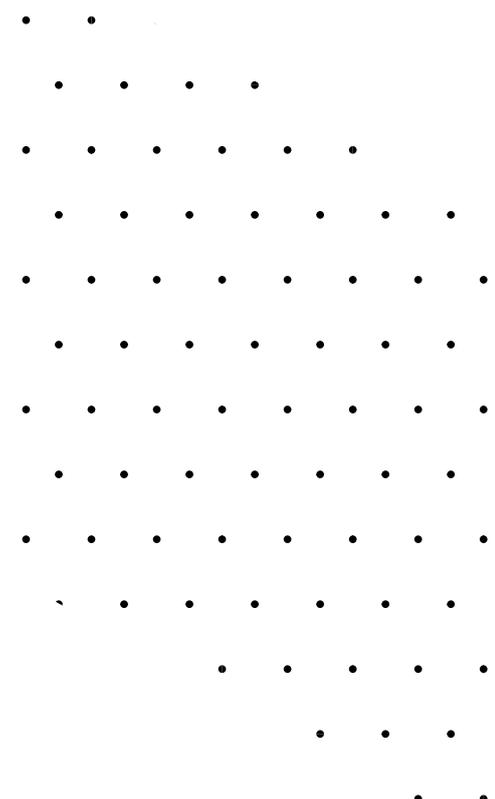
Hsf a développé une expertise dans la réalisation d'opérations de réhabilitation ambitieuses : à chaque fois que possible, l'ensemble des leviers d'amélioration de la performance énergétique sont mobilisés : isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, des appareils de chauffage et de ventilation. Les consommations d'énergies, et donc leur coût pour les locataires, sont en moyenne divisés par deux, et parfois par trois, tandis que l'image de l'immeuble est complètement modernisée.

En plus du volet énergétique, ces opérations visent un usage pérenne des immeubles, en recherchant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'amélioration de la qualité de service (locaux deux-roues, tri sélectif, sécurité, rénovation des parties communes...) et des interventions ciblées en parties privatives.

En 2020, la Ville de Paris a financé la réhabilitation de 197 logements.



13 rue du soleil (20^{ème})





Construire la ville de demain

Parce que nous avons la conviction que l'étalement urbain ne peut plus être une réponse aux besoins en logements sociaux, **hsf** a développé une approche raisonnée du développement de l'offre nouvelle par rationalisation foncière.

Acquisition-amélioration de logements anciens, démolition-reconstruction d'immeubles obsolètes, transformations de bureaux en logements et extensions ou surélévations d'immeubles de logements constituent la palette des possibles pour répondre à la diversité de chaque situation.



Après un exercice 2019 sans nouveau logement financé, l'année 2020 fut une année record en termes de financement avec 160 nouveaux logements (Petite Pierre, Rue Léon, LI Montreuil, rue de la Duée) pour un objectif de 50 logements par an.

- Petite Pierre
- Rue Léon
- LI Montreuil
- Rue de la Duée



2020 fut également une année importante en termes de livraison avec 144 logements foyers (Domrémy, Tolbiac, Montorgueil, Caillé Chapelle).

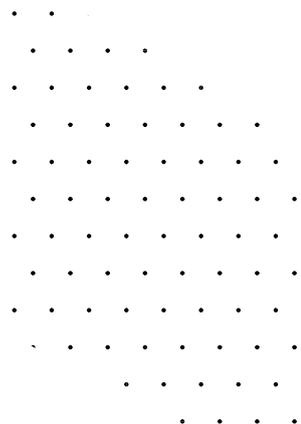
- Domrémy
- Tolbiac
- Montorgueil
- Caillé Chapelle



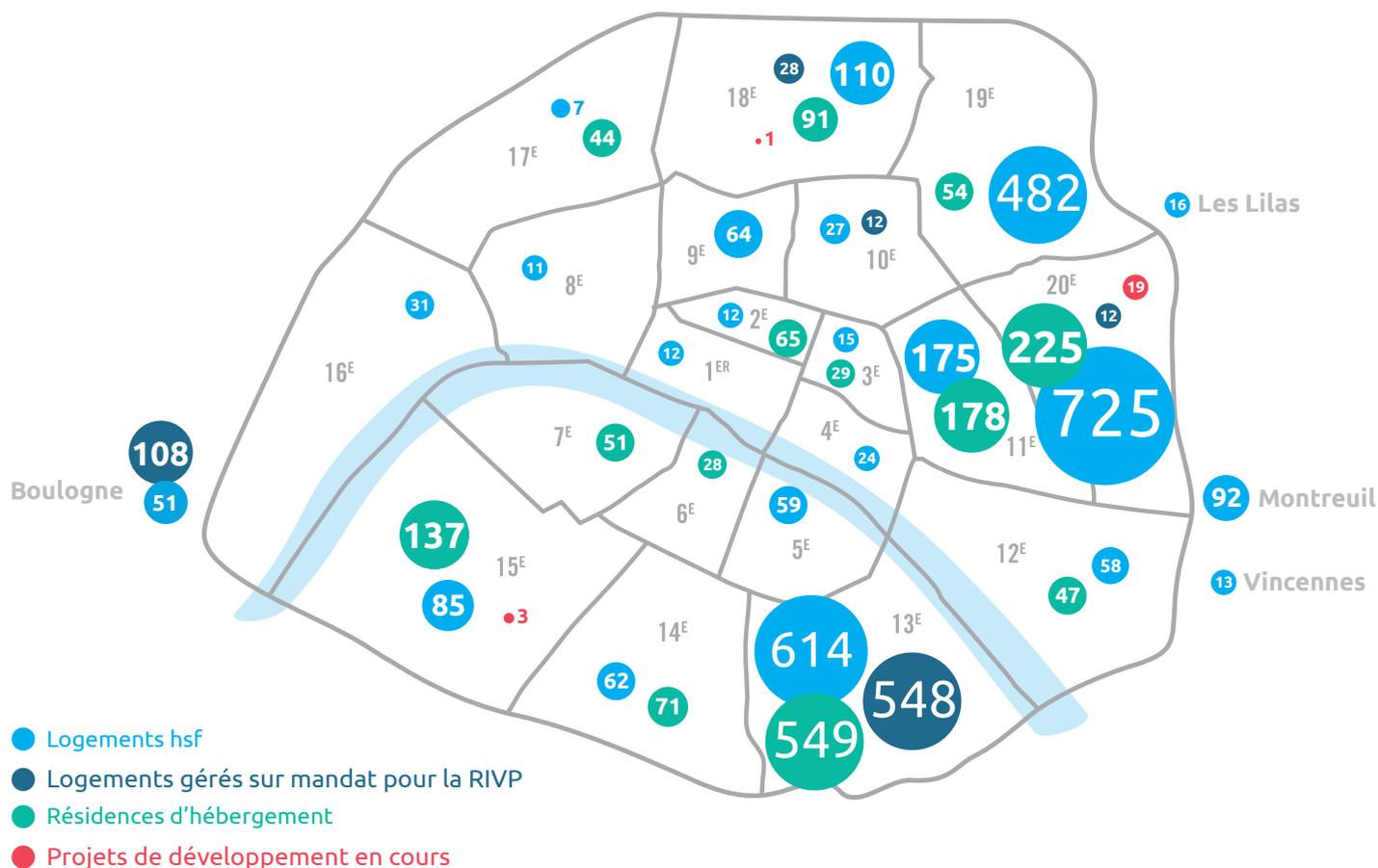
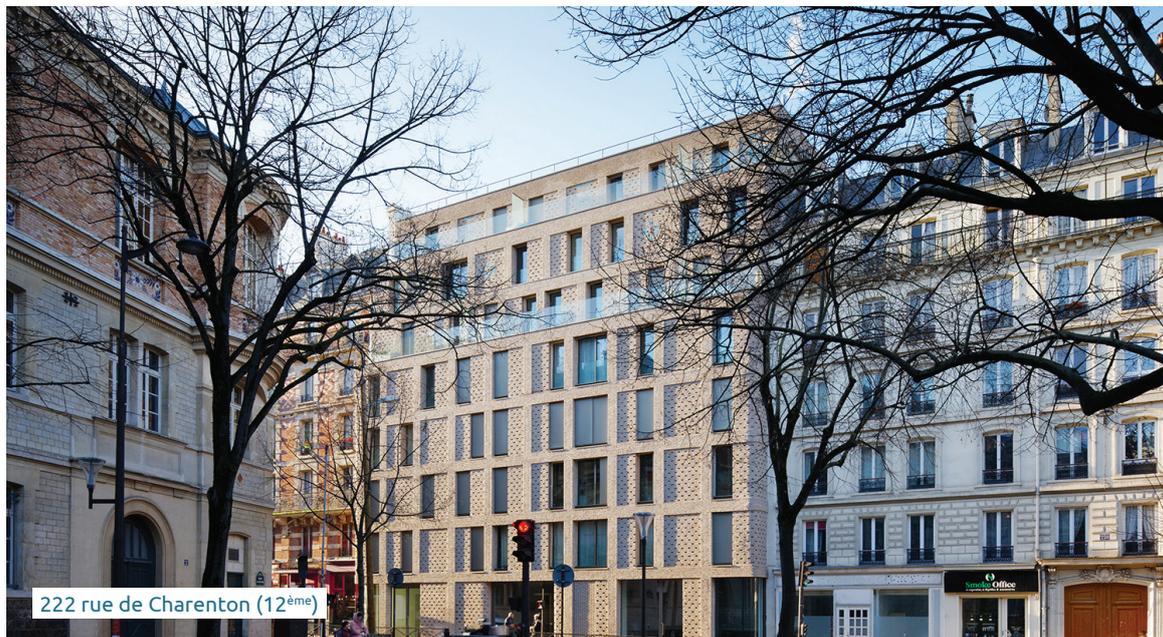
et 22 logements familiaux (Bagnolet Belgrand, Rigoles, Pixérécourt, Morillons).

- Bagnolet Belgrand
- Morillons
- Rigoles
- Pixérécourt

Ces opérations sont d'une grande diversité de natures avec entre autres, la démolition-reconstruction d'un foyer de travailleurs migrants, une acquisition en vefa de logements intermédiaires, une extension-surélévation d'un foyer, des surélévations d'immeubles.



Carte du patrimoine



Novembre 2021 - © Pakar et Parker - Crédit photographique : © Takuj Shimura


 est une filiale
 RIVP

Adresse postale et bureaux :
 Hsf, 11-13 rue de Domrémy - 75013 Paris

Siège social :
 13 avenue de la Porte d'Italie - 75013 Paris
 Tél. : 01 56 61 58 58

info-clientele@hsf-habitat.fr
 www.hsf-habitat.fr