

L'essentiel

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022



ÉDITO

En 2022, le groupe RIVP s'est doté d'un projet stratégique sur 10 ans « RIVP 2032 ». Ce projet stratégique, élaboré de manière collaborative avec l'ensemble des salariés du groupe, témoigne de l'ambition de la RIVP, d'hsf et d'hénéo d'être des acteurs moteurs de la ville inclusive et écologique. Cette stratégie se décline en 4 axes : un opérateur immobilier social et urbain, un bailleur de proximité exemplaire, un bailleur qui assume sa responsabilité sociale et enfin un groupe agile, attractif et performant. Ces axes ont, dès 2022, constitué une colonne vertébrale aux actions d'hsf permettant à la fois de mettre en cohérence l'ensemble de nos actions au quotidien et d'innover, de donner à chacune de nos actions une nouvelle ambition.

Ainsi, notre nouveau Plan Stratégique de Patrimoine témoigne de l'accélération de notre rythme rénovation énergétique de notre patrimoine avec un budget d'investissement augmenté de 45%. Les turbulences dans le domaine de l'énergie et de son coût ont montré, si c'était encore nécessaire, que l'investissement que nous faisons depuis plusieurs années dans la rénovation de notre parc est une réponse forte aux enjeux environnementaux et sociaux.

Cette volonté d'adaptation au contexte actuel et aux enjeux à venir a mobilisé l'ensemble des équipes. La modernisation de nos outils informatique, plus d'agilité pour la prospective sur nos équilibres financiers, une nouvelle manière d'échanger nos données avec nos prestataires et fournisseurs, la poursuite de la dématérialisation avec la signature électronique des baux ... sont autant de transformations permises par l'investissement des équipes et qui permettent d'appréhender l'avenir de manière sereine et avec une meilleure qualité de service rendu au locataire.

Cette agilité, cette capacité à trouver des solutions à des situations complexes, est une qualité partagée au sein des équipes et l'opération de construction neuve de 13 logements, en cœur d'îlot, en bois, sans grue ou presque, de l'impasse des chevalier grâce à une technologie nouvelle Suteki, en est un exemple flagrant.

Ce rapport d'activité témoigne de la capacité d'hsf à faire, à produire et à se transformer pour faire face aux nouveaux défis,

Bonne lecture !

Christine Laconde Primeurs Ordener
Présidente

Stanislas Degroote
Directeur général

NOS CHIFFRES CLÉS 2022



Habitations



5 102
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



165
logements

Attributions aux ménages prioritaires



28%
des attributions sur
le parc conventionné

Rénovation énergétique



234
logements mis en chantier
en rénovation Plan Climat

Collaborateurs



64
salariés

Loyers



25 M€

Investissements



9,2 M€
de travaux immobilisés
pour l'amélioration du parc

Autofinancement

courant



2 189 K€



FAITS MARQUANTS

L'année 2022 fut une année de transformations dans l'ensemble des services d'hsf. Un objectif commun : une plus grande agilité pour faire face aux aléas à venir et pour être à l'écoute de nos locataires. Amélioration de la qualité de notre donnée, modernisation de nos outils de prévisions financières, adaptation de nos immeubles au changement climatique et « aller-vers » nos locataires fragiles et isolés.

réhabilitation énergétique



Modernisation des outils de la gérance : Plateforme fournisseurs, Diag Info, dématérialisation de la signature des baux

La gestion locative d'hsf se modernise par la mise en place de nombreux nouveaux outils. La dématérialisation des baux des locataires permet tout à la fois un gain de temps pour les équipes, un meilleur archivage pour tous, une économie de papier et une plus grande réactivité. La plateforme fournisseur, innovation issue d'un long travail initié par la RIVP, permet aujourd'hui d'avoir une plateforme numérique entre hsf et ses prestataires. Celle-ci permet une normalisation des échanges, un gain de qualité sur la donnée et un meilleur suivi de l'intervention du prestataire, étape par étape. La prochaine étape permettra ainsi une communication automatique de cette information au locataire qui aura une meilleure visibilité sur les interventions prévues dans son logement.



Établissement d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine

Le Plan Stratégique de Patrimoine cadre la politique patrimoniale d'hsf sur les 10 prochaines années. Celui-ci a été réactualisé cette année, validé par le Conseil d'Administration en juin, pour la période 2022-2031. Si les priorités restent dans la continuité de la politique de rénovation énergétique déjà engagée, le rythme d'investissement s'est fortement accéléré pour atteindre les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et représentent ainsi 84 M€ sur la période couverte par le PSP (+45 % par rapport au précédent PSP). En 2031, 85 % du parc aura bénéficié d'une rénovation énergétique récente.



Initiation de la démarche « Aller-vers » les locataires fragiles

Les locataires fragiles et pouvant bénéficier d'un accompagnement par hsf sont aussi souvent les plus isolés. L'information habituelle peut être insuffisante aussi, il a été engagé plusieurs actions ayant vocation à être généralisées (identification des locataires précaires et ne disposant pas d'aide au logement, démarche ciblée sur les locataires âgés d'une résidence). Le point commun de ces actions : une prise de contact proactive de la part d'hsf, souvent par la conseillère sociale, pour échanger avec ces locataires, étudier leur situation, leurs besoins, leurs envies et leur expliquer l'ensemble des dispositifs existants dont ils pourraient bénéficier.



Livraison des immeubles de l'impasse des Chevaliers

La livraison de la construction du 5 impasse des Chevaliers, dans le 20^e arrondissement, fut très remarquée. Une construction extrêmement contrainte qui fut le terrain d'expérimentation d'une nouvelle technique de construction, Sutekiwood, avec l'agence Prinvault Architectes et l'entreprise SNERCT. Ce dispositif, semblable à une construction en kit, a permis d'apporter l'ensemble de la structure de manière manuportée, en passant par le parking. Ainsi 13 logements ont pu être construits en cœur d'îlot.



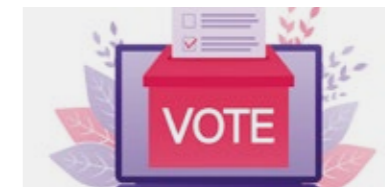
Modernisation des outils de prévision financières

La direction financière a changé d'outil de prévision financière à moyen terme. Le nouvel outil, Visial, adopté par une grande partie de la profession, permet désormais un échange facilité avec la Caisse des dépôts et la réalisation rapide de scénarios financiers.



Nouveau site internet

Le site internet d'hsf a fait peau neuve. Vitrine d'hsf, celui-ci a été remis au goût du jour pour mieux mettre en valeur l'activité d'hsf, les actualités, et les réalisations. L'accès est simplifié pour les locataires vers l'espace locataire ou les prestataires vers les marchés.



Élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration

Tous les quatre ans, les représentants des locataires d'hsf au Conseil d'administration remettent en jeu leur mandat. La nouveauté cette année fut la mise en place, en complément du vote papier traditionnel, du vote électronique. Les précédents administrateurs furent confortés dans leur position suite à ce nouveau vote.



AMÉLIORER EN CONTINU LA QUALITÉ DE SERVICE

Être à l'écoute des locataires et gérer de manière professionnelle et efficace nos résidences guide notre action au quotidien.

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 Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements et aux Commissions d'appel d'offres ;
- 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.

Leur logement



81,3%

des locataires satisfaits

Relations avec leur gardien



90,5%

des locataires satisfaits

Le cadre de vie de leur quartier



81,1%

des locataires satisfaits

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.

Délai de relocation



69 jours

entre deux locataires

Taux de rotation des logements



6,17%

Taux d'impayés



5,5%

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

Avec 28% 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 bienveillante 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, 33 logements ont été adaptés en 2022 avec l'appui d'un ergothérapeute, portant le total des logements adaptés à 251 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 validé son nouveau Plan Stratégique de Patrimoine 2022-2031. À son terme, près de 85% des immeubles d'**hsf** auront eu une rénovation énergétique globale. 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** 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.



3 200 €

Ratio moyen d'entretien et d'amélioration par logement en 2022



21,5 M€

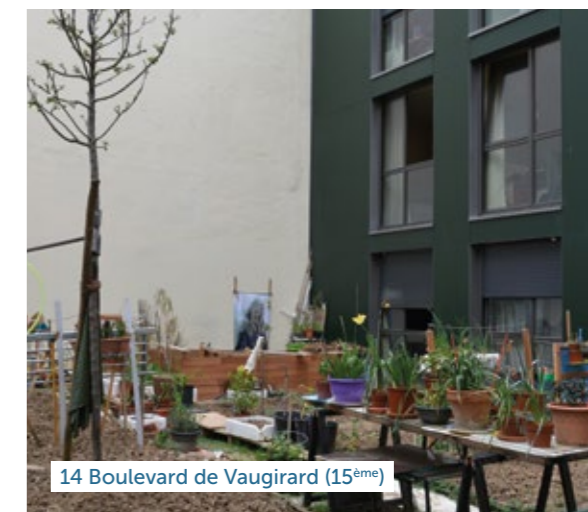
de marchés publics attribués en 2022

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 2022, ce sont ainsi 144 logements qui ont été financés au titre du Plan Climat de la Ville de Paris.



14 Boulevard de Vaugirard (15^{ème})



177 rue de Bagnolet (20^{ème})



CONSTRUIRE LA VILLE DE DEMAIN

Refaire la ville sur la ville, démolition-reconstruction d'immeubles obsolètes, surélévations d'immeubles, acquisition d'immeubles anciens, **hsf** poursuit le développement de son offre nouvelle avec toujours le soucis de proposer une solution adaptée au contexte.



164 rue Jeanne d'Arc (13^{ème})



122-124 rue d'Avron (20^{ème})

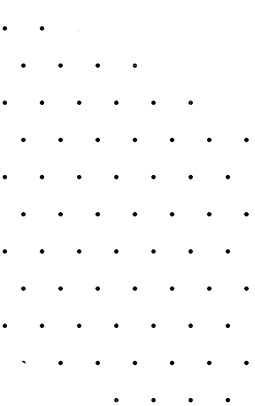


5 impasse des Chevaliers (20^{ème})

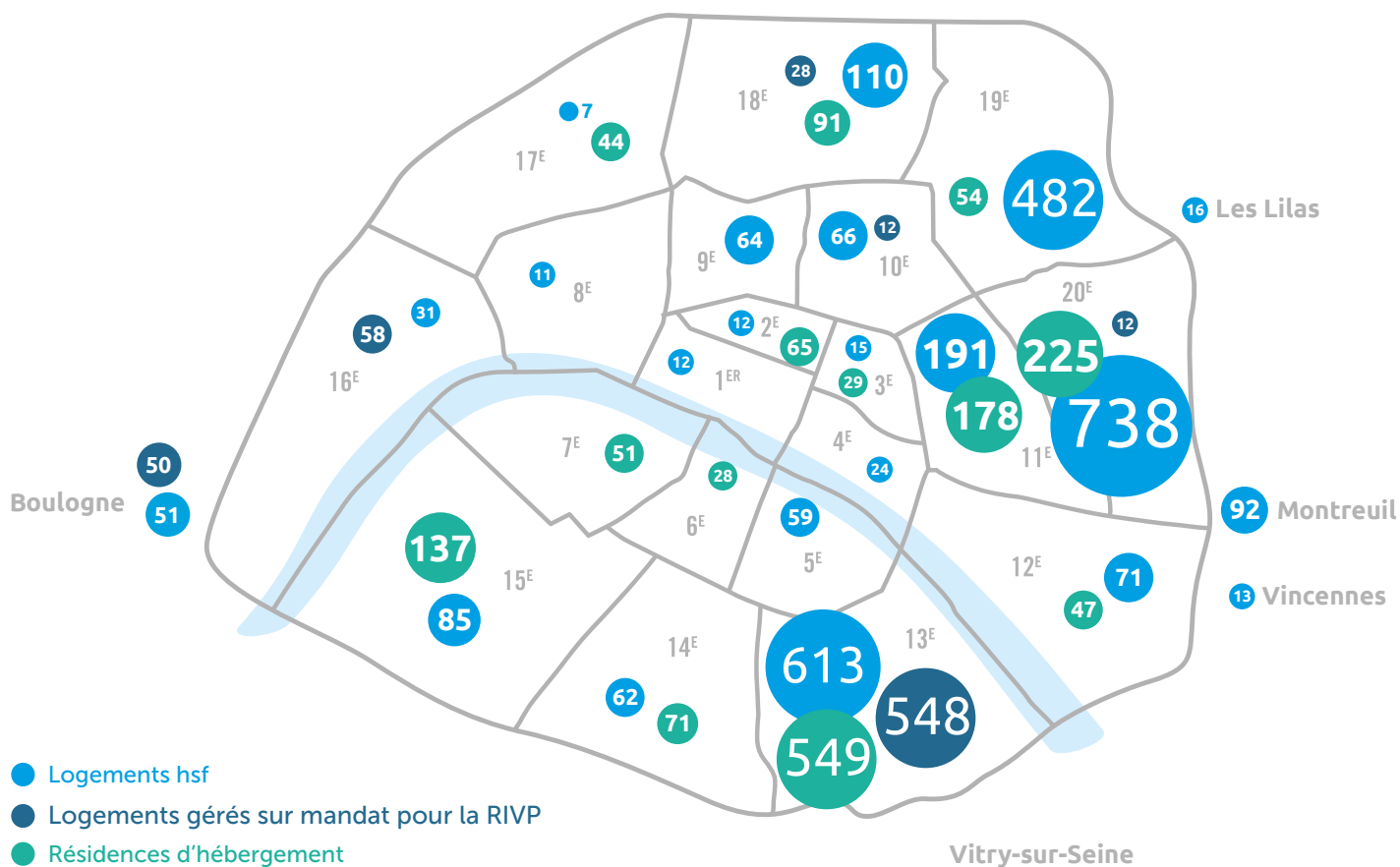
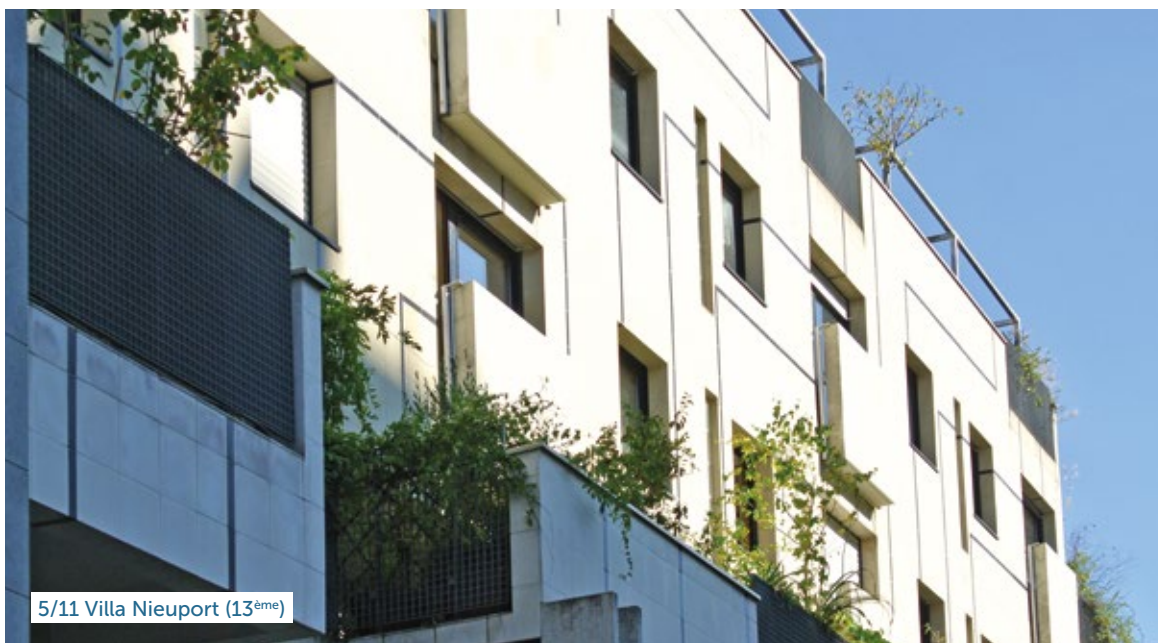
La livraison de 13 logements dans l'impasse des chevaliers en construction bois confirme la souplesse d'intervention d'hsf avec un travail de dentelle d'optimisation du foncier existant et l'expérimentation de techniques de construction innovantes.



L'année 2022 est une année record en termes de financement avec 93 nouveaux logements familiaux financés. Ces logements sont issus d'opération variées : acquisition d'un ensemble immobilier constitué de logements et de locaux d'activité dans le 10^e, baux emphytéotiques confiés par la Ville de Paris rue Tiphaine dans le 15^e ou rue de la Fontaine au Roi dans le 11^e, ou encore des premières opérations en usufruit à travers un montage financier innovant avec la RIVP.



CARTE DU PATRIMOINE




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