Emmaüs habitat

Rapport d'activité 2021

« La maladie la plus constante et la plus mortelle mais aussi la plus méconnue de toute société, est l'indifférence. »

Abbé Pierre

Emmaüs Habitat est une entreprise sociale pour l'habitat qui gère plus de 14 000 logements locatifs sociaux.

salariés

242

dont
personnels de proximité

120

logements familiaux gérés

13 280

foyers et résidences sociales

37

directions teritoriales

2

Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône
Sud-Est à Charenton-le-Pont

personnes logées

+ 50 000

membre de

HABITAT RÉUNA La force du logement social

Cité de l'Étoile, Bobigny (93)

Conseil d'administration
Au 31 décembre 2021

Président
François Delarue

Fondation Abbé Pierre
Représentée par Aminata Kone

Geneviève Gueydan
Pierre Marcenac
Jacques Oudot
Christophe Robert
Michel Vermot

Emmaüs France
Représentée par Catherine Girard

Emmaüs Solidarité
Représentée par Bruno Morel

Action Logement Immobilier
Représentée par Marie Lefebvre Souce
Anne Baltazar

Habitat Réuni
Représentée par Julien Paul

Conseil Départemental du Val d'Oise
Représenté par Véronique Pelissier

Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis
Représenté par Florence Laroche

Communauté d'agglomération de Paris-Saclay
Représentée par François-Guy Trebulle

Représentants des locataires
Claude Brouillard
Confédération Nationale du Logement

Marie-Claude Clain
Confédération Syndicale des Familles

Nathalie Cantal
Association Force Ouvrière
Consommateurs

Représentants du personnel
Boualem Ait Kaci
Djelloul Bekrattou
Laurent Bossard
Karim Larabi

Direction générale
Serge Contat

Commissions d'attribution
Direction territoriale Sud-Est
Direction territoriale Nord-Ouest

Présidente
Aminata Kone

Commission d'appels d'offres
Serge Contat
Catherine Loncle
Jérôme Guerard

Commissaires aux Comptes
Cabinet Mazars
Price Waterhouse Coopers

2021, une année d'incertitudes et d'engagements

François Delarue
président

Serge Contat
directeur général

L'année 2021 a été marquée par un contexte sanitaire incertain, très fluctuant et très difficile pour les locataires d'Emmaüs Habitat. L'ensemble des collaborateurs est resté extraordinairement mobilisé pour affronter cette seconde année d'incertitude sanitaire et pour répondre au mieux aux difficultés sociales issues de cette crise.
Cet engagement quotidien témoigne de la fidélité aux valeurs de l'abbé Pierre, fondateur d'Emmaüs Habitat. Il est aussi un atout précieux pour affronter l'avenir.

Les paramètres rendant compte de la contribution sociale d'Emmaüs Habitat ont ainsi retrouvé, voire dépassé, leur niveau d'avant 2020. La rotation dans le parc de logements a été de 5.68%, soit une valeur légèrement supérieure à celle de 2019, tout en restant à un niveau bas au regard des besoins de logements sociaux en Île-de-France.
L'objectif d'attribution de 25% de logements hors QPV au profit de ménages appartenant au 1er quartile de revenus a été quasiment atteint en 2021 puisque ce pourcentage s'élève à 23.4% alors que la moyenne régionale est de l'ordre de 12%. Les d'attributions aux bénéfice de personnes en situation difficile, notamment celles relevant du DALO ou sortant d'hébergement, se maintiennent à un bon niveau.

Une attention particulière a été portée au développement de la qualité de service auprès des locataires, qui s'est concrétisée par des taux de satisfaction en progrès et dans la fourchette haute des bailleurs franciliens. L'année 2021 a permis de franchir une étape décisive avec la mise en place de 10 engagements de service qui recouvrent les principaux thèmes de l'activité locative d'une société d'HLM, depuis l'entrée dans les lieux jusqu'à la fin du bail en passant par les postes les plus importants au quotidien : propreté, fonctionnement des équipements et traitement des réclamations administratives et techniques.
La mise en place de ces engagements de services est une première étape vers la labellisation.

Cette politique, tournée en direction des habitants, s'est accompagnée de la poursuite d'actions engagées de longue date telles que les aides apportées aux associations locales ou les actions d'insertion économique à l'occasion des travaux (21 000 heures en 2021) ainsi que l'engagement d'actions nouvelles comme les partenariats avec les starts-up Allo Louis et Caramage pour développer le logement intergénérationnel, avec l'association « Collectif Plus Sans Ascenseur » pour minimiser les difficultés engendrées par les pannes d'ascenseurs, même si une maintenance renforcée les rendent de moins en moins fréquentes ; ou encore avec la CNAV pour mettre en place un système de « droits ouverts » pour la mise en accessibilité des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

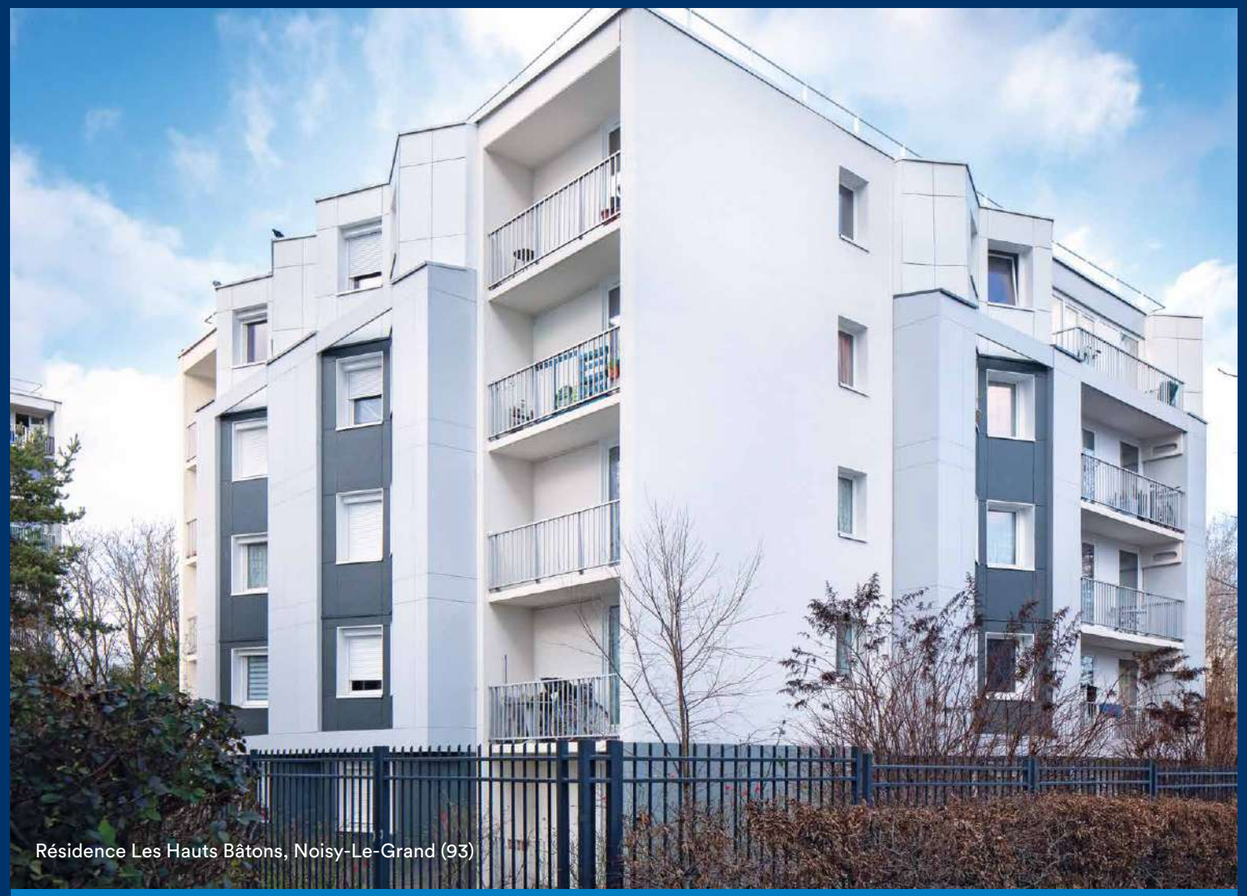
En matière de maintenance et d'entretien du parc, l'année 2021 a permis de retrouver un niveau très satisfaisant permettant de rattraper les difficultés constatées en 2020 pour réaliser des travaux en période de confinement.
Les dépenses d'entretien se sont en effet élevées à 760 €/logement, soit environ +7% par rapport à la moyenne régionale. Le montant des investissements de gros entretien s'est élevé à 4,9 M€

Concernant le développement et l'amélioration du parc, l'année 2021 a été satisfaisante avec la mise en chantier de 280 logements et la réhabilitation de 600 logements.
Le pourcentage des logements dans les catégories A à E se situe désormais à 98 % du patrimoine. Les opérations de renouvellement urbain se sont également déroulées très convenablement avec la signature de 4 programmes avec l'ANRU et des études approfondies pour signer la dernière qui concerna Emmaüs Habitat en 2022.

Toute fois, les ambitions d'Emmaüs Habitat restent malheureusement limitées par les contraintes financières découlant du dispositif de RLS, qui continuent de peser sur les comptes à hauteur de 3.7 M€ en 2021.
Ainsi, si l'autofinancement reste satisfaisant, le résultat d'exploitation est juste à l'équilibre imposant une politique d'investissement bien calibrée et la poursuite d'efforts de rationalisation de la gestion.

La vie de l'entreprise a connu, en 2021, des changements importants avec le parachèvement de la réorganisation territoriale s'appuyant sur deux directions territoriales reconfigurées. Et surtout, avec l'arrivée de Serge Contat qui a remplacé Claire Lanly à la direction générale, à son départ en retraite à la fin du mois de juin 2021.

Sous la direction de Claire Lanly, Emmaüs Habitat s'est profondément modernisé et, dans un contexte difficile, a su concrétiser d'importantes avancées, notamment en matière de renouvellement urbain. La société et son Conseil d'Administration lui en sont profondément reconnaissants.



Résidence Les Hauts Bâtons, Noisy-Le-Grand (93)

Panorama 2021

6 Événements marquants
10 Évolution du cadre législatif, réglementaire et financier
13 **Chiffres-clés 2021**

1 Développement, requalification et maintenance

18 Construction
Réhabilitation et résidentialisation
19 Démolition
Décision de financement de l'État
Opérations en études
20 Focus sur les deux Programmes Nationaux de Rénovation Urbaine
22 Maintenance et entretien du patrimoine
25 Commissions d'appels d'offres (CAO)
27 **Chiffres-clés 2021**

2 Gestion patrimoniale et occupation sociale

30 Gestion locative
32 Mobilité des locataires
35 **Chiffres-clés 2021**

3 Cohésion sociale et qualité de vie

38 Prévention des expulsions
40 Qualité de service et satisfaction des locataires
41 Actions dans les quartiers et auprès des publics spécifiques
42 Accompagnement renforcé sur le maintien à domicile des seniors
Deux partenariats innovants sur l'intergenerationnel
45 Insertion par l'économique
47 **Chiffres-clés 2021**

4 Management et ressources humaines

50 Faits marquants
53 **Chiffres-clés 2021**

5 Administration générale et systèmes d'information

56 Système d'information
57 Moyens généraux
58 Autres informations réglementaires

Événements marquants de l'année 2021

14 janvier

Vœux d'Emmaüs Habitat aux personnels

En raison de la crise sanitaire, la cérémonie s'est déroulée en une séquence vidéo. Le président et la directrice générale ont présenté leurs vœux et un film a retracé l'engagement des collaborateurs auprès des locataires, pendant la crise sanitaire, et en particulier pendant le premier confinement.

21 janvier

Signature de l'accord télétravail et nomadisme

Après une année de test du télétravail, un accord spécifique à Emmaüs Habitat a été signé. Il définit les conditions, les modalités d'application, une organisation dédiée. Il intègre également les possibilités de travail dans les tiers lieux et le travail dit « nomade ». Cet accord a été perçu très positivement par les collaborateurs d'Emmaüs Habitat.

3 mai

Signature d'une convention en faveur de l'insertion des jeunes à Noisy-le-Grand (93)

Bouygues Habitat Social a souhaité inscrire le chantier de la réhabilitation de la résidence des Hauts Bâtons à Noisy-le-Grand dans le cadre du « Parcours Dynamique Emploi ». Ce nouveau dispositif, en offrant un contrat de travail et une formation professionnelle sur un an, optimise l'efficacité de la clause sociale d'insertion, incluse dans les marchés publics.

Grâce à la signature d'une telle convention, en présence de M. Patrick Toulmet, Délégué Interministériel au développement de l'apprentissage dans les quartiers prioritaires de la ville, de représentants de Bouygues Habitat Social, d'élus de la Mairie de Noisy-le-Grand et de Claire Lanly, directrice générale d'Emmaüs Habitat, 12 jeunes bénéficient de cet outil d'inclusion.

16 juin

Inauguration de la fresque « Tous en Mouvement » à Noisy-le-Grand (93)

Dans le cadre de notre participation au FESTIVAL REGARD NEUF 3, organisé par l'AORIF, nous avons sollicité l'artiste Francisco Pez pour réaliser une fresque participative sur le mouvement Emmaüs. Sept locataires volontaires ont travaillé avec lui en ateliers, en amont de l'événement, pour produire cette œuvre. Elle a été inaugurée le mercredi 16 juin en présence de François Delarue, président d'Emmaüs Habitat, de la directrice générale Claire Lanly, de Francisco Pez et de tous les artistes en herbe ayant participé à la création de cette fresque. La mairie de Noisy-le-Grand et la déléguée au préfet étaient aussi conviées. Cette fresque est exposée dans la cité pour une période indéterminée.

Résidence des Blés d'Or – Le Blanc-Mesnil (93)

25 juin

Nomination de Serge Contat à la direction générale d'Emmaüs Habitat

Le 25 juin 2021, Serge Contat a été nommé directeur général d'Emmaüs Habitat. Il succède à Claire Lanly, directrice générale depuis 2016, dont l'action a été unanimement saluée par le conseil d'administration. Le mandat de Serge Contat s'inscrira pleinement dans les valeurs fondatrices d'Emmaüs Habitat : production nouvelle et rénovation pour accompagner les différents parcours résidentiels, écoute et accompagnement des personnes.

6 juillet

Signature d'une convention de partenariat entre Habitat Réuni et Emmaüs France

Le 6 juillet, Pierre-René Lemas et Antoine Sueur, respectivement présidents d'Habitat Réuni et d'Emmaüs France, ont signé une convention de partenariat. Cet accord conclut une démarche impulsée par Emmaüs Habitat. Il prévoit notamment un soutien des associés d'Habitat Réuni pour des opérations de rénovation de l'habitat des compagnons, un accès favorisé au logement social pour des personnes hébergées dans les groupes Emmaüs, un accès à des emplois d'insertion pour les locataires en difficulté. Il intègre également un volet sur l'accès au numérique avec Emmaüs Connect.

26 juillet

Emmaüs Habitat parmi les 10 lauréats de l'appel à projets « MassiRéno »

C'est fin Janvier 2021 que le ministère de la Transition écologique a ouvert, dans le cadre du Plan de Relance 2021-2022, l'appel à projets « MassiRéno », visant à « la massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social ». L'enjeu est de définir des solutions performantes et intégrées, industrialisables et réplicables à la rénovation thermique du patrimoine résidentiel énergivore. Accompagné par le bureau d'études Itherm et l'équipe de maîtrise d'œuvre L'Équerre Bleue architectes et le BET Argana, Emmaüs Habitat a pris le pari de présenter son projet de réhabilitation thermique de la résidence Estienne d'Orves à Bobigny, acquise en 2017. Le 10 mai 2021, le projet est sélectionné faisant d'Emmaüs Habitat l'un des 10 lauréats de ce concours lancé à l'échelle nationale. Une subvention de 2 021 000 € lui a été allouée afin de mener à terme les engagements de performance ambitieux pris sur ce programme.

1er octobre

Inauguration de la crèche La Cabane aux Étoiles à Bobigny (93)

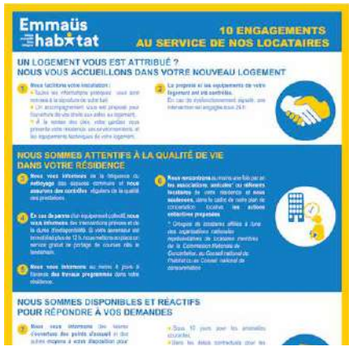
Le 1er octobre, en présence d'Abdel Sadi, maire de Bobigny, de Valérie Malhouitre, directrice de la SCOP E2S, et de Serge Contat, directeur général d'Emmaüs Habitat, a été inaugurée la crèche La Cabane aux Étoiles, qui accueille 20 enfants. Cet équipement de qualité s'inscrit dans la volonté d'Emmaüs Habitat de renforcer les services et l'accompagnement des familles dans la Cité de l'Étoile.

20 au 22 octobre

Séminaire du personnel d'Emmaüs Habitat

Serge Contat, directeur général d'Emmaüs Habitat, a réuni l'ensemble des salariés pour un séminaire, qui en raison des contraintes sanitaires, s'est tenu en six réunions. En présence de tous les membres du comité de direction, le bilan de l'année 2020, les objectifs stratégiques de l'entreprise et les projets ont été présentés aux collaborateurs. Monsieur Hervé Gicquel, maire de Charenton-le-Pont (94) est intervenu pour remercier l'action des équipes d'Emmaüs Habitat, dans sa commune, lors de la présentation de la Direction territoriale Sud-Est.

1er novembre



Lancement des 10 engagements Qualité de Service

Après plusieurs mois de travail en interne, les 10 engagements Qualité de Service ont été officiellement rendus opérationnels et largement communiqués. Un courrier du directeur général, Serge Contat, et l'affiche des 10 engagements ont été joints à la quittance des locataires du mois d'octobre. Un SMS et un e-mail contenant un lien vidéo présentant les 10 engagements ont aussi été envoyés. Enfin, l'information a été relayée sur Youtube et Instagram.

30 novembre

Inauguration de la réhabilitation de la résidence Petit Château à Charenton-le-Pont (94)

En présence d'Hervé Gicquel, maire de Charenton-le-Pont et de Serge Contat, directeur général d'Emmaüs Habitat, les travaux de réhabilitation de la résidence Petit Château ont été inaugurés avec les locataires. Cet ensemble immobilier, qui comprend 84 logements, a été mis en service en 1960. Après 21 mois de travaux pour un montant de 3,4 millions d'euros le confort thermique du bâtiment est passé d'une étiquette D à B. Les locataires sont très satisfaits des travaux et du cadre de vie de leur résidence.

30 novembre

Inauguration des nouveaux locaux de la Direction territoriale Sud-Est à Charenton-le-Pont (94)

Dans le cadre de la réorganisation de la gestion de son patrimoine, Emmaüs Habitat a agrandi sa Direction territoriale Sud-Est à Charenton-le-Pont (94). Les nouveaux locaux, situés 29 quai des Carrières, ont été inaugurés le 30 novembre, en présence d'Hervé Gicquel, maire de Charenton-le-Pont, de François Delarue, président d'Emmaüs Habitat et Serge Contat, directeur général d'Emmaüs Habitat. Des bureaux neufs et fonctionnels accueillent les 30 collaborateurs de la Direction territoriale, qui gère les patrimoines des départements de Paris, de la Seine-et-Marne, de l'Essonne, d'une partie des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis (hors Bobigny) et du Val-de-Marne, sur les plans locatif, social et technique.

4 décembre

Inauguration de 17 logements en VEFA à Montreuil (93)

En présence de Gaylord Le Chequer, 1er maire adjoint à la mairie de Montreuil, de Pascal Benech, directeur général de COGEDIM Paris Métropole, de François Delarue et Serge Contat, respectivement président et directeur général d'Emmaüs Habitat, ont été inaugurés 17 logements locatifs sociaux, réalisés dans le cadre d'une VEFA. Ces logements situés boulevard Henri Barbusse ont bénéficié d'un financement mixte PLAI-PLUS-PLS.

8 décembre

Inauguration de la résidence sociale pour les compagnons de la Communauté Emmaüs de Brest

Dans le cadre des partenariats avec les communautés Emmaüs pour la rénovation de l'habitat des compagnons, Emmaüs Habitat a réalisé une résidence sociale de 30 logements dans la communauté Emmaüs de Brest. Cette opération a été inaugurée le 8 décembre en présence de Jean-Philippe Setbon, sous-préfet du Finistère, de Erwann Briand, vice-président de la branche communautaire d'Emmaüs France, de Laurent Péron, maire du Relecq-Kerhuon, et du président de la communauté, Serge Le Roux. La communauté et les compagnons sont très satisfaits.

Évolution du cadre législatif, règlementaire et financier

Textes marquants de l'année 2021

L'expérimentation « achats publics innovants » est pérennisée

— Le décret n° 2021-1634 du 13 décembre 2021 pérennise l'expérimentation d'une dispense de procédure pour les marchés innovants prévue pour une durée de trois ans par le décret n° 2018-1225 du 24 décembre 2018. Un nouvel article R. 2122-91-1 du Code de la commande publique est ainsi créé.

Nouvel objectif d'attribution des logements en faveur des sapeurs-pompiers volontaires

— La loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels vient modifier l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation en rajoutant un paragraphe.

Obligations de transmission des données au registre électronique national des déchets et celles relatives à la dématérialisation des bordereaux de suivi de déchets

— Le décret n°2021-321 du 25 mars 2021 concernant les déchets, terres excavées et sédiments, oblige les organismes Hlm à tenir des registres de suivi des déchets en raison du fait que les maîtres d'ouvrages sont regardés comme des producteurs de déchets. À compter du 1er janvier 2022, les bordereaux de suivi des déchets (BSD), y compris des déchets amiantés (BSDA) devront transiter par l'application Trackdéchets.

Le dispositif dit de « copropriété différée » enfin opérationnel

— Le Décret n°2021-1534 du 26 novembre 2021 vient compléter l'ordonnance n°2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logement appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété. Il vient préciser les modalités d'application relative à la liste des charges auxquelles l'acquéreur contribue en contrepartie de l'usage des parties communes et les modalités de paiement de ces charges.

Nouvelle obligation pour les bailleurs concernant l'accès des forces de l'ordre et des pompiers aux parties communes

— La loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile vient modifier le code de la sécurité intérieur ainsi que la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. Désormais les bailleurs sont tenus de s'assurer que les services concernés ont un accès effectif aux parties communes aux fins d'intervention.

Il faut noter également :

— Le décret n° 2021-1037 du 4 août 2021 relatif aux autorisations spécifiques pour les logements jeunes et handicap
— Le décret d'application n°2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant le Code de la construction et de l'habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent

Comités d'investissement

En 2021, 64 dossiers d'opérations ont été présentés en comité d'investissement.

Financement et relation bancaire

En 2021, l'activité financement a généré :

La signature de 35 contrats pour un total de 62 670 K€

contrats signes 2021	montants en K€
banque des territoires	52 378
action logement services	1 165
crédit coopératif	9 127
	62 670

Ceux-ci englobent 43 452 K€ de prêts à l'amélioration, 15 144 K€ de prêts constructions neuves et 4 074 K€ de prêts de haut de bilan bonifié de la Banque des Territoires.

nature prêts	montants en K€
PAM	16 111
PAM ECO PRÊT	11 149
PAM Taux Fixe	7 064
PRÊT LIBRE taux fixe	9 128
Amélioration-locaux commerciaux	43 452
PLAI (prêts locatifs aidé d'intégration)	9 726
PLUS (prêts locatifs à usage social)	3 283
PLS (prêts locatifs social)	2 135
Constructions neuves	15 144
PHBB 1	525
PHBB2	594
PHBB COVID	2 955
Prêts bonifiés – Plan de relance	4 074
	62 670

L'obtention de 20 garanties d'emprunts pour un total de 46 352 K€

L'encaissement de 72 contrats pour un montant de 59 135 K€

nature	montants en K€
constructions neuves	20 150
acquisition-amélioration	4 958
réhabilitation	34 027
	59 135

L'obtention de 7 accords de principe pour un montant de 21 378 K€

ville	nbre de logts ou équivalents	nature d'opération	montant en K€
Verrières le Buisson	19	Construction	3 776
Montfermeil	25	Construction	1 359
Saint Germain en Laye	13	Construction	1 403
Osny	70	Construction	6 156
Pontoise	85	Réhabilitation	2 700
Bobigny	107	Réhabilitation	5 474
Bobigny	107	Résidentialisation	510
			21 378

Sur la période, la trésorerie moyenne placée s'élève à 72 M€ dont 64.4 M€ sur livret A (fixé à 0,50% en février 2021).

Traduction comptable du réaménagement de dette 2019

Au terme du recouvrement des garanties des collectivités territoriales mené sur 18 mois, le réaménagement de dette a nécessité, en 2021, la transformation de 175 fiches de prêts dans la base d'emprunts (Salvia Financements) et la finalisation du cadrage comptable justifiant rétroactivement de la baisse d'annuité inscrite dans les comptes sur les exercices 2019 et 2020.

Mutualisation au sein d'Habitat Réuni

Habitat Réuni a émis un nouvel appel d'offre bancaire, en octobre 2020, portant sur les financements des opérations d'investissements. À ce titre, Emmaüs Habitat a défini ses besoins de financements, estimés à 33 M€ pour l'année 2021. L'offre de financement du Crédit Coopératif a été de nouveau retenue.

Les taux retenus sont attractifs, au regard du marché, avec un taux de 0,46% pour une durée de 15 ans, de 0,59% pour une durée de 20 ans et de 0,67% pour une durée de 25 ans.

Le versement de l'enveloppe Crédit Court Terme a été mobilisée à hauteur de 22,4 M€, en mars 2021, et l'enveloppe crédit moyen terme à 15-25 ans a été souscrite pour un total de 9,1 M€.

Subventions

En 2021, les appels de fonds au titre des subventions ont représenté un montant de 12 488 K€ (dont 9 427 K€ ANRU, 1 407 K€ régions et 827 K€ état).

7 378 K€ de subventions ont été encaissées

financeurs	montant en K€
ETAT	641
ANRU	3 722
REGION	1 681
DEPARTEMENT	166
VILLE	438
Collectivités Publiques	439
ORG. DIVERS	292
	7 378

Encaissement des clients

Les moyens de paiement locataires déployés n'ont pas évolué ;

À noter l'évolution à la hausse des paiements par carte bancaire (+1,8%) et virements (+1%) et à la baisse par Eficash (-1,4%). Depuis le 1er août 2021, la mise en œuvre du coût partagé de la convention Eficash avec la Banque Postale a concerné une moyenne de 784 transactions, pour un coût de la transaction de 8 € dont 4 € supporté par le locataire.

Répartition des moyens de paiements pour le mois de décembre 2021

famille	total encaissement	%
prélèvement	3271154	57,5
virement	816701	14,4
chèque	732845	12,9
TIP	310452	5,5
eficash	281666	5
encaissement CB	273989	4,8
retenue sur salaire	1102	0
total	**5687909**	**100**

Paiement fournisseurs

22 513 factures ont été réceptionnées pour 1 210 fournisseurs

nombre de fournisseur	tranche de facture	nombre de facture
1165	0-100	8 007
30	101-400	5 951
11	401-700	5 546
4	700 et +	3 009

En 2021, 58% des factures (13 157) sont parvenues par voie dématérialisée à l'adresse de référence « EHfournisseurs » (adresse dédiée EHfournisseurs@emmaus-habitat.fr).

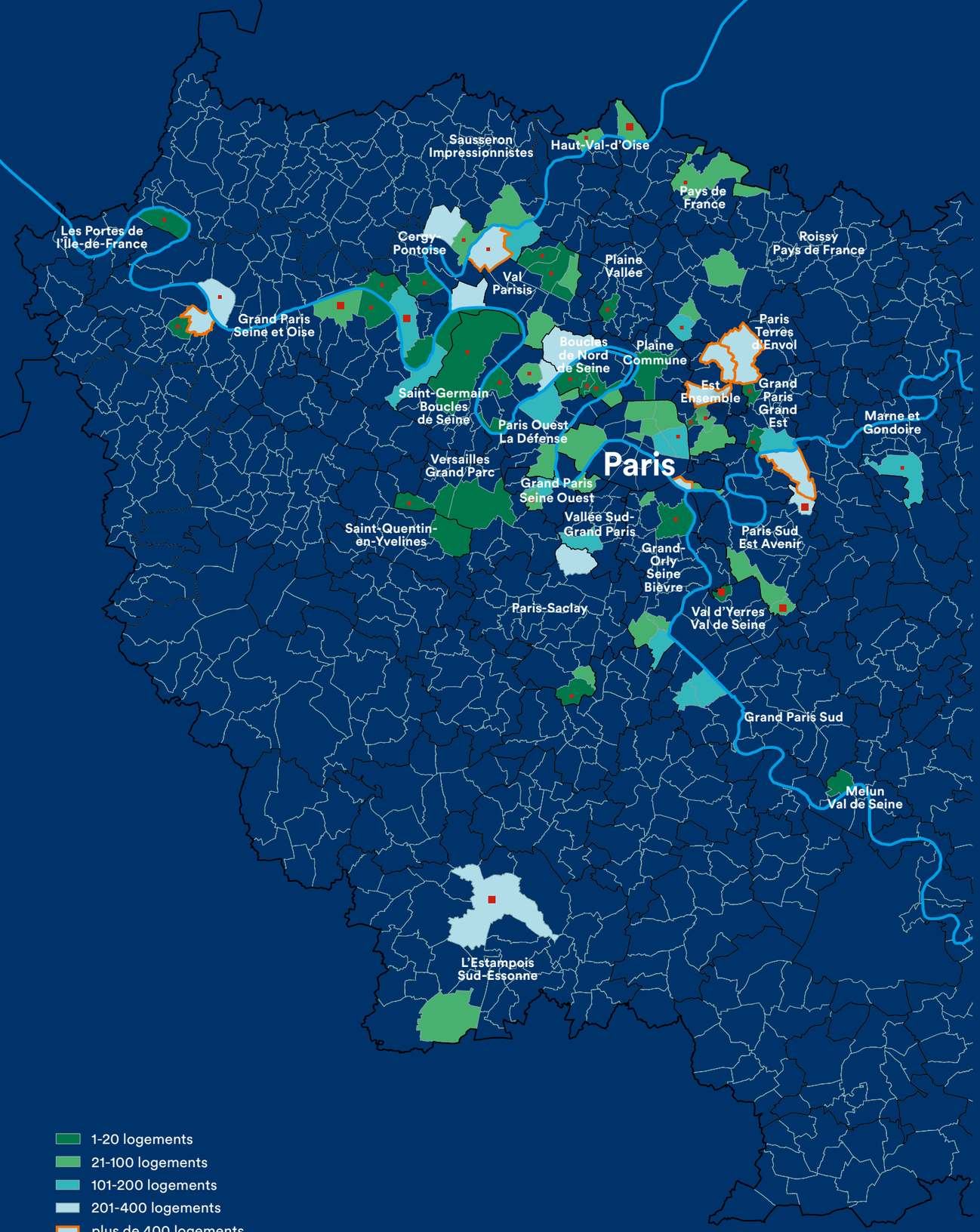
5 906 virements ont été effectués en 2021 :

— 5 298 virements via la Caisse de dépôts et consignations
— 608 virements via la Caisse d'Epargne avec déploiement de la mise en place de l'avis de virement dématérialisé et le routage automatique par voie électronique via EH fournisseurs.

Fiscalité locale

3,3M€ de dégrèvements pour 35 avis ont été obtenus au titre des dégrèvements de TFPB dans le cadre de travaux énergétiques concernant des travaux d'isolation, de chauffage, d'aménagement extérieur et accessibilité, d'adaptation de salle de bain.

Sous Optitax, outil de gestion CEGID de la taxe foncière, 160 avis d'imposition 2021 ont été traités, dématérialisés et comptabilisés.



Chiffres-clés 2021

Patrimoine au 31 décembre 2021

logements locatifs sociaux en propriété

14 494

dont

logements familiaux en Île-de-France

13 280

résidences

230

places de stationnement

7 357

Depuis 2021, suite à la réorganisation, le patrimoine est géré par deux directions territoriales

DT Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône

logements dans le **78**	logements dans le **92**	logements dans le **93**	logements dans le **95**	pour un total de
1467	**232**	**1223**	**3263**	**6185**
soit **11%**	soit **2%**	soit **9%**	soit **25%**	soit **47%** du patrimoine

DT Sud-Est à Charenton-Le-Pont

logements dans le **75**	logements dans le **77**	logements dans le **91**	logements dans le **92**	logements dans le **93**	logements dans le **94**
440	**238**	**1000**	**494**	**3427**	**1496**
soit **3%**	soit **2%**	soit **7%**	soit **4%**	soit **26%**	soit **11%**

pour un total de

7095

soit **53%** du patrimoine

Emmaüs Habitat a livré **47** logements en 2021: **8** logements à Linas (**91**), **7** logements à Nanterre (**92**), **15** logements à Issy-les-Moulineaux (**92**), **17** logements à Montreuil (**93**). Dans le cadre de la réhabilitation de la cité de l'Étoile à Bobigny (**93**), **99** logements ont été restructurés en **85** logements (cité Simone de Beauvoir) et **12** logements ont été démolis à Limay Village (**78**).

foyers et résidences sociales

37

places dans ces résidences sociales

1668

équivalents-logements en foyers ou résidences sociales

1214

accueil spécifique / public en insertion

résidences sociales	pensions de famille	maisons d'accueil spécialisées	centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement d'urgence
14	**7**	**3**	**2**
dont **10** hors IDF	dont **1** hors IDF		

public jeune

foyers jeunes travailleurs	résidence étudiante
5	**1**

personnes âgées

résidences pour personnes âgées

5

dont **1** hors IDF

Produits locatifs

loyers des logements

60 587 K€

variation **+3,2%**

autres produits de l'activité locative

6 192 K€

variation **+1,3%**

total

66 779 K€

variation **+3%**

En 2021, la RLS se chiffre à 3 726 K€
(soit 75€ moyen mensuel – 4 163 locataires concernés).

Vacance des logements (moyenne)

commerciale

1,49%

technique

3,10%

totale

4,59%

recouvrement des loyers

99,31%

Aides au logement (moyenne)

En % des loyers

18%

% de bénéficiaires

41%

Taux de rotation dans le patrimoine

Patrimoine global

5,16%

Ressources des locataires

inférieures à **40%**

40%

inférieures à **60%**

63%

Supplément de Loyer de Solidarité

Montant annuel

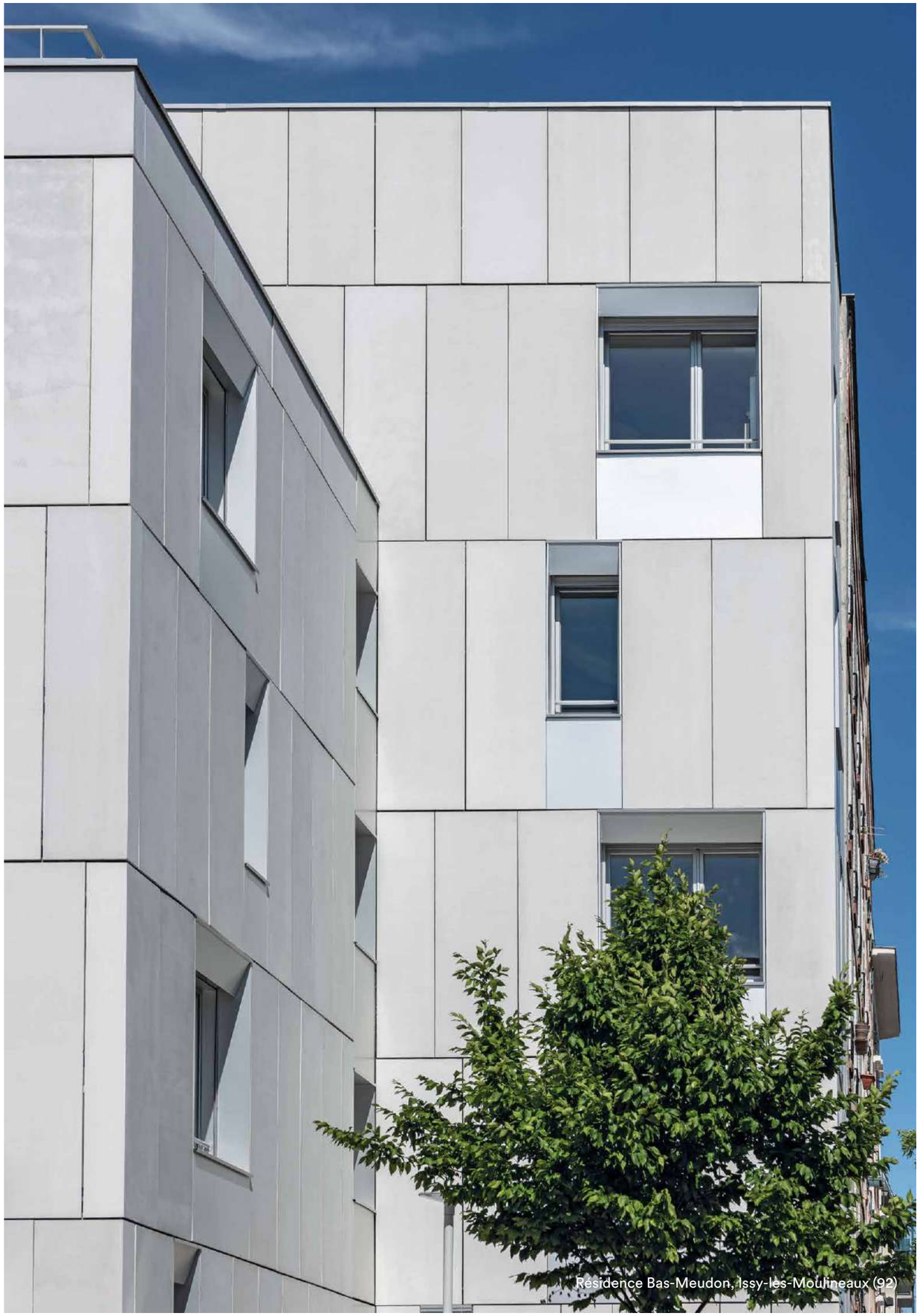
678 K€

Nb d'assujettis

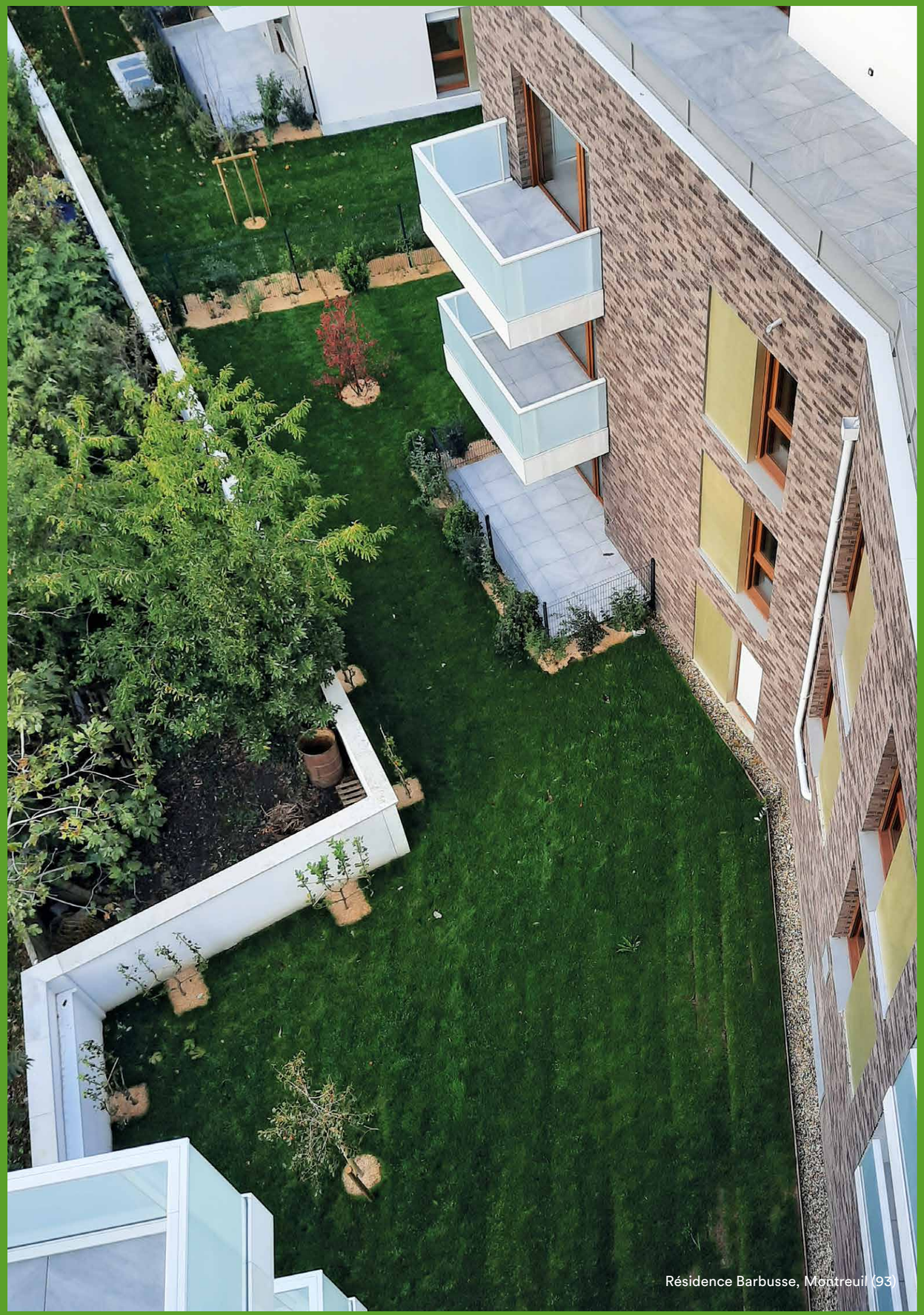
207

SLS moyen

255 €



Résidence Bas-Meudon, Issy-les-Moulineaux (92)



Résidence Barbusse, Montreuil (93)

1

Développement, requalification et maintenance

18 Construction Réhabilitation et résidentialisations

19 Démolition Décision de financement de l'État Opérations en études

20 Focus sur les deux Programmes Nationaux de Rénovation Urbaine

22 Maintenance et entretien du patrimoine

25 Commissions d'appels d'offres (CAO)

27 **Chiffres-clés 2021**

Emaüs Habitat a poursuivi activement la mise en œuvre du plan stratégique patrimonial dans ses trois domaines d'activité : requalification urbaine, réhabilitation thermique et développement patrimonial.

Un contexte inédit de pandémie de la Covid-19 en 2020, reconduit en 2021, a fortement perturbé l'activité travaux neufs et en réhabilitation avec intervention en logement occupé.
Ainsi en 2021, les arrêts de chantiers ou les ralentissements pour cause d'équipes incomplètes en main d'œuvre, de matériaux et matériels non disponibles ou non livrables dans les délais se sont succédés pour créer une deuxième année inhabituelle en perturbations diverses.
Toutefois, nos équipes sont restées mobilisées en présentiel et en distanciel, pour finalement atteindre globalement la majorité de nos objectifs 2021 tant en livraisons qu'en lancement d'ordres de services travaux.

Construction

Livraisons neuves : 93 logements dont 47 logements familiaux et 46 logements foyers

Elles ont porté en 2021 sur **93 logements dont 7** à Nanterre (92) rue de l'Eglise**, 17 logements** à Montreuil (93), **15 logements à Issy-bas-Meudon** (92), **8 logements à LINAS** (91), une pension de famille de **16 logements foyers** au **Plessis-Trévise** (94) **pour la Communauté Emmaüs, 30 logements foyers à Brest** (29) **pour la Communauté Emmaüs.**

Mises en chantier : 282 logements dont 179 logements familiaux et 103 logements foyers

Les Ordres de Services de constructions neuves 2021 pour mises en chantier ont porté sur 92 logements neufs répartis selon 55 logements en accession sociale avec le partenaire GAMBETTA à OSNY (95), La Viosne dans le cadre de la SCCV Les Coteaux de La Viosne, et 37 logements en ULS avec le partenaire TONUS territoire (CDC).

Egalement sur ce même site d'Osny, la mise en chantier de 70 logements neufs intégrés dans un programme de mixité fonctionnelle comprenant un pôle commercial, un centre social et un cabinet médical pour le compte de la ville d'Osny, un projet de PMI pour le compte du Conseil Départemental du Val d'Oise.
17 logements ont été acquis en VEFA à Bobigny (93) centre-ville rue Jean-Baptiste Coquelin.

En habitat spécifique foyers, 12 logements ont été lancés en ordre de service 2021 Acquisition-Amélioration à la communauté Emmaüs du Plessis-Trévise (94), interventions qui s'accompagnent de la réhabilitation des rez-de-chaussée d'activités et de boutiques, ainsi que la grande salle de vente de la communauté.
Lancement en travaux de 25 logements en pension de famille à Montfermeil (93) en partenariat avec Emmaüs Solidarité, qui en sera le gestionnaire. 20 logements en pension de famille à Esteville (76) dans l'un des lieux où habita l'Abbé Pierre, fondateur d'Emmaüs Habitat.
Enfin, une résidence sociale de 46 logements sis 93 rue de Clignancourt Paris 18e, avec la Communauté Emmaüs de Paris.

Réhabilitation et résidentialisation

La requalification du patrimoine (réhabilitations et résidentialisations) s'est poursuivie en 2021 et a concerné **1 147** logements dont **603 livrés réhabilités, 140 livrés résidentialisés et 404 mis en chantiers pour réhabilitations**.

Hors sites ANRU, la priorité pour l'engagement de programmes de réhabilitation concerne les immeubles énergivores en étiquettes thermiques DPE E, F et G.

Livraisons 2021 de réhabilitations

Elles ont concerné **603 logements** en 2021 répartis sur 8 opérations :
— Charenton-le-Pont (94), résidence « Petit Château » en conception-réalisation pour **84** logements,
— Charenton-le-Pont (94), résidence « Pasteur » en conception-réalisation pour **51** des 95 logements,
— Limay (78), résidence « Vieux Pont » avec **9** logements,
— Bobigny (93) Cité de l'Étoile avec la restructuration du bâtiment B de 61 logements,
— Bobigny (93) Cité de l'Étoile avec la restructuration du bâtiment D de 24 logements,
— Bobigny (93) résidence « La Ferme » avec **105** logements,
— Noisy-le-Grand (93) résidence « les Hauts Bâtons » en conception-réalisation et une 1ère des 4 tranches de programmes travaux livrant **232** logements en 2021,
— Pontoise (95) résidence du Nouveau Saint Martin avec **37** logements réhabilités en 2021,
— Résidence 3 rue Victor Hugo à Charenton-le-Pont (94) – 107 logements
— Résidence Pasteur à Charenton-le-Pont (94) – 44 logements en 1ère tranche sur les 95 logements

Livraisons 2021 de 2 programmes de résidentialisation équivalent à 140 unités

— La résidentialisation de **37 logements** du bâtiment B (sur les 85 en conception-réalisation) à Pontoise (95) résidence du Nouveau Saint-Martin.
— La résidentialisation des **103 logements** collectifs de la Cité Étoile Bâtiment C à Bobigny (93).

Mises en chantiers 2021 de réhabilitations

Elles ont concerné **404 logements** en Ordres de Services 2021, dont 389 logements familiaux et 15 logements foyers, répartis sur **5 opérations** pour :
— **96 logements** à Limay résidence Village,
— **98 logements** à Bruyères-sur-Oise (dont 66 Individuels Groupés + 32 Individuels)
— **21 logements** à Paris 16ème rue Gudin
— **174 logements** à Bobigny résidence d'Estienne d'Orves
— **15 logements foyers** au Plessis-Trévise pour la communauté Emmaüs

Démolition

Livraison de Démolition en 2021

Limay (78) résidence Village en ANRU 2, démolition de **12 logements**

Mise en chantier 2021 en démolition

Limay (78) résidence Village en ANRU 2, démolition de **12 logements**

Décisions de financement de l'État

Décisions 2021

— **37 logements** PLS, dans le cadre du montage en ULS, avec TONUS Territoires acquis en VEFA auprès de notre « SCCV Les Coteaux de La Viosne » d'Emmaüs Habitat et de Gambetta Île-de-France,
— **5 logements** dont 4 en PLS et 1 en PLUS intégrés dans le programme neuf de Verrières-le-Buisson Moulin de Grais,
— **17 logements** dont 8 en PLUS et 9 en PLS du programme acquis en VEFA à Bobigny rue Coquelin,
— L'attribution d'un financement exceptionnel pour l'opération de réhabilitation lourde de la résidence Estienne d'Orves à Bobigny et ses **174 logements**, Emmaüs Habitat ayant été lauréat de l'appel à projet national « MassiRéno » parmi 10 lauréats en France et seulement 2 en région Île-de-France.

Opérations en études

En 2021, pour mises en chantiers en 2022 et après

Nous avons engagé des études en 2021 pour des mises en chantiers 2022 et audelà, pour **1 647 logements dont 279 logements neufs et 1 368 logements à réhabiliter – requalifier.**

En production neuve / construction, nous avons mené des études sur 8 opérations cumulant **279 logements neufs dont 183 logements familiaux et 96 logements foyers :**
— Poissy (78) pour **37 logements neufs** sur notre foncier disponible de la résidence Théodore de Bèze,
— Noisy-le-Grand (93) pour **61 logements neufs foyers** dont 25 en pension de famille et 36 en résidence sociale dans le cadre de l'appel à projets « Inventer la Métropole du Grand Paris 2 » en partenariat avec le gestionnaire Aurore et le promoteur BNP Paribas Immobilier,
— Argenteuil (95) pour **60 logements neufs** sur notre foncier disponible de la résidence Perreux,
— Verrières-le-Buisson (91) pour **30 logements neufs** au 102 rue d'Estienne d'Orves,
— Paris 18ème pour **35 logements neufs foyer** sis 38 rue de Lorraine / 18 rue Léon Giraud en partenariat avec le gestionnaire Emmaüs Défi et Paris Habitat,
— Conflans-Sainte-Honorine (78) pour **15 logements neufs** sur notre foncier disponible de la rue d'Andrésy et de la rue des Frères Bruhier Allais,
— Saint Germain-en-Laye (78) pour **13 logements neufs** après démolition de nos 2 logements rue Saint Léger,
— Bruyères-sur-Oise (95) pour **28 logements neufs** sur notre foncier disponible de résidence actuelle.

En **réhabilitation et requalification du patrimoine**, nos plans de charges suivent nos objectifs de rénovations thermiques de patrimoine, en **plan de relance** et **NPNRU**, et c'est ainsi 8 opérations cumulant **1 368 logements dont 1253 logements familiaux et 115 logements foyer :**
— Viry-Châtillon (91), résidence La Forêt, **120 logements** locatifs sociaux, dans le cadre du NPNRU,
— Viry-Châtillon (91), résidence personnes âgées « La Forêt » **70 logements foyer**, en lien avec l'opération citée ci-dessus.
— Cergy (95), résidence Les Cascades, **144 logements** locatifs sociaux,
— Conflans-Sainte-Honorine (78), résidence Gallieni, **125 logements**,
— Aulnay-sous-Bois (93), cité de l'Europe, dans le cadre du NPNRU, complément de réhabilitation en BBC Rénovation des **801 logements**,
— Paris 14ème, rue de l'Aude, foyer actuel pour **45 logements foyers** en partenariat avec le gestionnaire Emmaüs Solidarité,
— Paris 18ème, 79 rue Belliard, **32 logements** locatifs sociaux,
— Paris 10ème, rue de l'Aqueduc, **31 logements** locatifs sociaux.

Focus sur les deux Programmes Nationaux de Rénovation Urbaine

Le Premier PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine)

L'année 2021 a permis de procéder aux soldes financiers des dernières opérations en cours de travaux sur 2020/2021 sur le PRU du Grand Quadrilatère Bobigny Étoile.

Egalement, l'année 2021 a confirmé le report de trois opérations dans le NPNRU afin d'être menées à leur terme : la restructuration du bâtiment A (107 logements), la résidentialisation du bâtiment A et de la Place Epstein (183 logements), et la démolition des bâtiments E et F (161 logements)

Sur les 9 projets du premier PNRU conduits par Emmaüs Habitat, la programmation 2021-2022 concerne donc exclusivement la terminaison des opérations du PRU de la cité de l'Étoile à Bobigny suivantes :

— Résidentialisation des bâtiments B et D et de la tour 25 (210 logements) : livraison avant septembre 2022.

période 2020-2021	réhabilitations restructurations	démolitions	reconstructions	résidentia-lisations
Bobigny	288	219	0	488
dont OS lancés	288	58	0	488
OS restants 2020-2021	0	161	0	0
Total logements restant à livrer au 31/12/2020	**100**	**161**	**0**	**310**
Total logements concernés par le PNRU	**1 717**	**1 016**	**1 134**	**2 132**
% réalisation au 31/12/2020 (livraison)	**94%**	**84%**	**100%**	**85%**

LE NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine)

Sur la base des 4 programmes inscrits pour Emmaüs Habitat au sein du NPNRU, l'année 2021 a permis de valider les programmes de la totalité de nos interventions avec l'ANRU et les partenaires.

Les 4 sites d'Emmaüs Habitat retenus par l'ANRU sont :

— Le Blanc-Mesnil (93) – Résidence Floréal (431 logements)
PRIN « Quartiers Nord du Blanc-Mesnil » – Paris Terres d'Envol
Population QPV : 16 093 hab.

— Aulnay-sous-Bois (93) – Résidence de l'Europe (802 logements)
PRIN « Grand Quartier Aulnay-Sevran » – Paris Terres d'Envol
Population QPV : 45 563 hab.

— Viry-Châtillon (91) – Résidence La Forêt (120 logements)
PRIN Grande Borne / Plateau – Grand Paris Sud
Population QPV : 16 369 hab.

— Limay (78) – Résidences Village et Champarts (148 logements)
PRIR « Quartier Centre Sud de Limay »
Grand Paris Seine & Oise
Population QPV : 3 503 hab.

L'année 2021 a permis la signature des deux conventions suivantes :

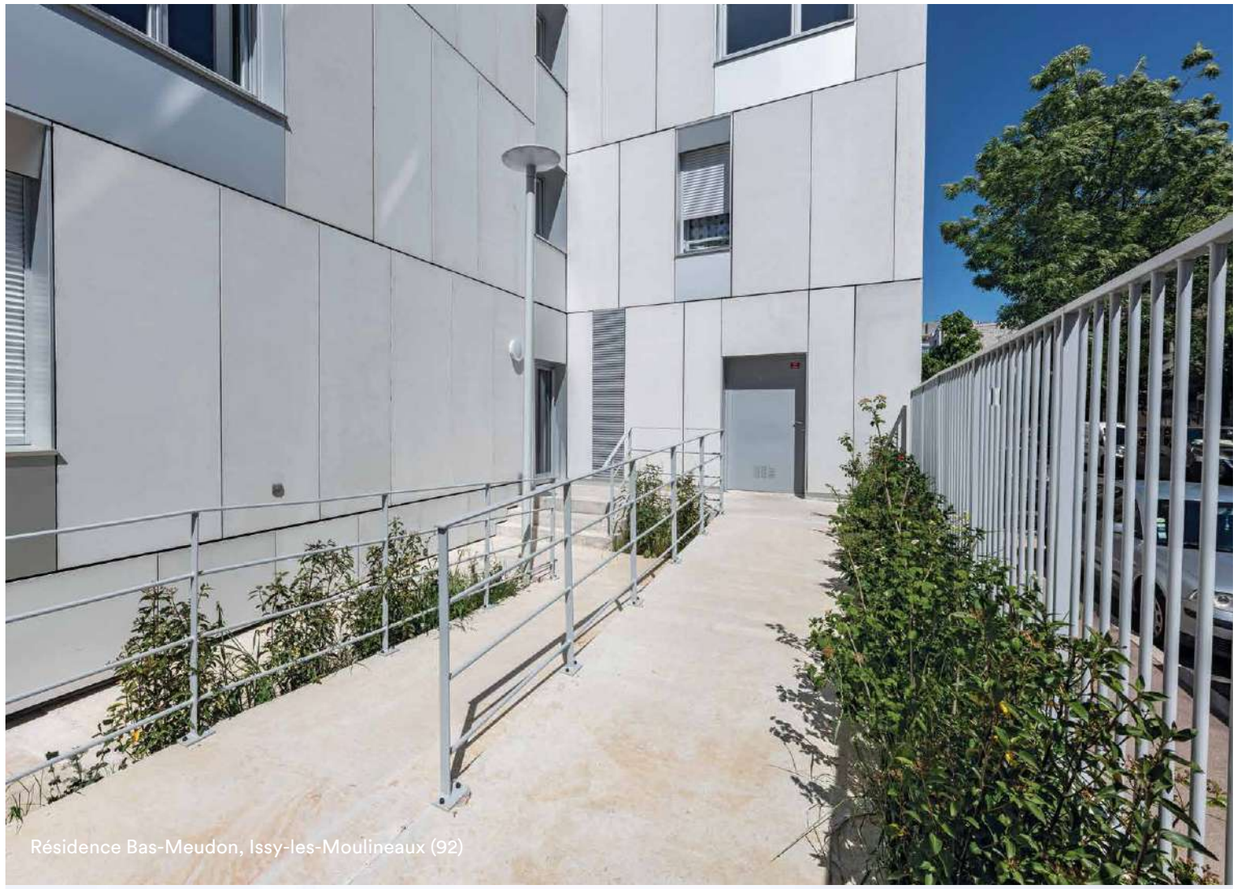
— **Le PRIN « Grande-Borne / Plateau et Grigny 2 »** inscrit dans un projet territorial de très grande ampleur où le déploiement des transports en commun et la requalification de la RD 445 permettent d'envisager une meilleure intégration urbaine et sociale du secteur « Grande-Borne / Plateau » conjoint aux deux communes de ViryChâtillon et Grigny.
Pour Emmaüs Habitat, les opérations de réhabilitation et de résidentialisation de la résidence La Forêt à Viry-Châtillon sont contractualisées.

— Le **PRIR « Quartiers Centre Sud de Limay »** situé au centre-ville de Limay et visant au développement d'une attractivité résidentielle, économique et commerciale plus intense.
Pour Emmaüs Habitat, les opérations situées sur les résidences Champarts et Village sont contractualisées dans leur intégralité. Les pré conventionnements déjà obtenus pour la réhabilitation de Champarts (40 logements) et la démolition de 12 logements à Limay Village sont ainsi totalement sécurisés.

L'année 2021 a permis l'instruction favorable en Comité d'Engagement ANRU des opérations Emmaüs Habitat inscrites dans les programmes suivants :

— **Le PRIN « Quartiers Nord du Blanc-Mesnil »**, marqué par une ambition forte de favoriser une plus grande mixité sociale avec l'introduction de programmes massifs de diversification de logements en lieu et place du parc social démoli. Pour Emmaüs Habitat, l'opération de réhabilitation des 367 logements de la résidence Floréal, est définitivement contractualisée, sécurisant totalement le pré conventionnement déjà acquis en 2020.
Le complément de résidentialisation des 367 logements n'a pas été retenu pas été retenu à ce stade par l'ANRU et fera l'objet d'une demande de revoyure.

— **Le PRIN « Grand Quartier Aulnay-Sevran »** basé sur le potentiel d'attractivité lié aux du Grand Paris Express. Pour Emmaüs Habitat, la validation obtenue en Comité d'Engagement ANRU, le 25 Mai 2021, permet le démarrage effectif des premières tranches de réhabilitation et de résidentialisation concernant les 318 logements situés à l'Ouest d'une grande voie publique traversante, également validée par l'ANRU pour le compte de la ville d'Aulnay-sous-Bois et de l'EPT Terres d'Envol.
Pour les 484 logements situés à l'Est de cette future voie publique, un projet plus ambitieux reste à définir avec la collectivité afin d'être de nouveau examiné en 2023, par les partenaires dans le cadre d'une clause de revoyure



Résidence Bas-Meudon, Issy-les-Moulineaux (92)

Résidence sociale compagnons, Communauté de Brest (29)

Pour ces deux PRIN du Blanc-Mesnil et d'Aulnay-sous-Bois, les conventions seront signées avant juin 2022.

Le programme global contractualisé dans le cadre du NPNRU fin 2021

période 2019-2024	réhabilitations restructurations	démolitions	reconstructions	résidentia-lisations
Le Blanc-Mesnil Floréal	367	64*	0	0
Aulnay-sous-Bois L'Europe	318	-	-	318
Viry-Châtillon – La Forêt	120	-	-	120
Limay-Village et Champarts	136	12	12	136
Total logements concernés par le NPNRU	**941**	**76**	**12**	**574**
dont OS lancés au 31/12/2021	**503**	**12**	**0**	**0**
dont logements livrés au 31/12/2021	**40**	**12**	**0**	**40**
OS restant 2020-2024	**438**	**64***	**12**	**534**

*opération non financée par le dispositif ANRU

Le programme restant à contractualiser dans le cadre du NPNRU

période 2019-2024	réhabilitations restructurations	démolitions	reconstructions	résidentia-lisations
Le Blanc-Mesnil Floréal	0	0	0	367
Aulnay-sous-Bois L'Europe	484	-	-	484
Total logements	**484**	**0**	**0**	**851**

Maintenance et entretien du patrimoine

	2020	2021	Ecart	%
Entretien courant	4 674	5 242	569	12,2%
Gros entretien	4 483	4 682	198	4,4%
TOTAL sur l'exploitation	**9 157**	**9 924**	**767**	**8,4%**
soit au logement	**705**	**748**	**43**	**6,1%**
Travaux d'additions et de remplacements de composants	2 367	3 276	909	38,42%
Total sur l'exploitation et investissements (hors opérations de réhabilitation et résidentialisation)	**11 524**	**13 200**	**1 676**	**14,5%**

Ratios	2020	2021	Ecart	%
Entretien courant / logt	360	395	35	9,8%
GE / logt	345	353	8	2,0%
EC et GE	705	748	43	6,0%
Composants	182	247	65	35,6%
Total	**887**	**996**	**108**	**12,2%**

Maintenance

Le coût moyen des interventions de maintenance du patrimoine évolue de 705 € au logement en 2020 à 748 € au logement en 2021 soit :

— **Entretien courant** 395 € au logement contre 360 € en 2020
— **Gros entretien** 353 € au logement contre 345 € en 2020

Entretien du patrimoine

L'effort de maintenance (748 € au logement, en nombre de logement pondéré) est au-dessus de la médiane de la Région Île-de-France 2019 qui est de 704 € au logement (cf. DIS 2019).

Cette hausse s'explique notamment par l'augmentation du nombre de départs de locataires en 2021, départs ralentis en 2020 suite à la période de la COVID alors que le coût moyen des Remises en Etat logements 2021 est légèrement inférieur à celui de 2020 (2 825 € moyen au logement en 2021 contre 2 895 € en 2020).

L'**entretien courant** représente, en 2021, un coût de **5 242 K€** et se décompose selon les principales natures suivantes :

— **Des achats de fournitures d'ateliers** (achat de badges ou émetteurs) pour **43 K€.**
— Une enveloppe de 3 925 K€ au titre des **travaux d'entretien courant** :
· **1 904 K€** affectés à la **remise en état de 749 logements** (629 en 2020) à la relocation pour des départs fin 2020 et 2021 soit un coût moyen de 2 542 € par logement, coût en hausse de 208 € par rapport à 2020,
· des interventions effectuées **en milieu occupé** dans 3 341 logements pour **115 K€** dans le cadre de dégorgement et **799 K€** pour des travaux de type fuites, remplacements de sanitaires, menuiseries, interphonies ;
· des réparations courantes dans **les parties communes ont** été faites dans 185 cités à hauteur de **734 K€** (électricité, maçonnerie, menuiseries, plomberie, interphonie). Pour le patrimoine de la Direction territoriale Sud-Est, le montant des travaux s'élève à 368 K€, et pour celui de la Direction territoriale Nord-Ouest, à 310 K€. Des réparations ont été également portées sur le patrimoine en copropriété pour 56 K€ ;
· des actions dans le cadre du **sur-entretien** pour **392 K€**, notamment pour les cités se situant dans les communes de :

75	Paris	3 K€
78	Limay	12 K€
	Mantes-La-Ville	35 K€
91	Viry-Chatillon	5 K€
93	Le Blanc-Mesnil	76 K€
	Noisy-le-Grand	18 K€
	Aulnay-Sous-Bois	32 K€
	Bobigny	119 K€
95	Saint-Ouen-l'Aumône	47 K€
	Osny	19 K€
	Argenteuil	25 K€

· **71 K€ de travaux** suite à des actes de vandalisme, en baisse de 30% par rapport à 2020.
· **97 K€ de travaux récupérés** auprès des locataires déduits des 3 925 K€ et en augmentation de 33% par rapport à 2020.
— Un coût des contrats de maintenance des équipements et d'entretien des parties communes de **1 274 K€,** en hausse de 2,9% suite à l'intégration de nouvelles cités en 2021 (Lagny Simone Veil et Cergy les Cascades pour 273 logements).

En 2021, les travaux de **gros entretien** représentent **4 682 K€** nets de subvention.

208 K€ de subventions versées par la CNAV pour travaux d'adaptation pour les personnes vieillissantes en perte de mobilité ; 133 logements ont ainsi été adaptés pour un coût total de 318 K€.

Le montant réalisé des travaux de gros entretien, hors déduction des subventions, s'établit à **4 889 K€** contre **4 750 K€** en 2020.

Ces travaux incluent principalement, outre les travaux d'adaptation des logements :

— les contrats dans le cadre du **P3 chauffage** pour la somme de **952 K€** et **566 K€** pour les autres contrats (ascenseurs, sécurité, réseaux),
— **860 K€** divers travaux de **gros entretien court terme** (travaux électriques, remplacement sanitaire, curage et pompage, vidéo surveillance, GE TFPB, réfection d'espaces verts…), répartis sur les sites de la Direction territoriale Nord-Ouest (526 K€) et de la Direction territoriale Sud-Est (330 K€),
— **831 K€** de travaux sur les parties communes dans le cadre de la **provision pour gros entretien**, 617 K€ pour 27 cités gérées par la Direction territoriale Sud-Est et 213 K€ pour 15 cités de la Direction territoriale Nord-Ouest.
Des travaux de ravalement de façades ont été effectués pour la cité de Saint-Jean à Etampes pour 167 K€, la poursuite de remise en peinture de cages d'escaliers à la cité de l'Europe à Aulnay-sous-Bois pour 111 K€, la mise en peinture de 5 cages d'escaliers et du parking à la cité de Bordeaux à Charenton-le-Pont pour 64 K€, la remise en peinture des cages d'escaliers pour la cité de Montillet au Blanc-Mesnil pour 40 K€…
— dans le cadre de l'abattement TFPB, **53 K€** de travaux de remise en peinture de cages d'escaliers, locaux, passage en LED et travaux d'élagage,
— **351 K€** de remplacement de chaudières individuelles et ballons d'eau chaude,
— **292 K€** de réparations de menuiseries, plomberies, des nettoyages de façades pour les foyers,
— **266 K€** des honoraires et diagnostics de suivi des travaux,
— **144 K€** pour des travaux d'élagage sur 53 cités de notre patrimoine,
— 23 logements ont bénéficié de gros travaux en milieu occupé à hauteur de **30 K€** (4 logements pour la cité de l'Europe à Aulnay-sous-Bois, 4 logements pour Floréal au Blanc-Mesnil, 3 logements pour la cité Hauts-Bâtons à Noisy-le-Grand et en diffus sur le reste du patrimoine),
— **131 K€** des travaux de gros entretien liés à **la remise en état de 71 logements,** principalement sur les cités Hauts-Bâtons à Noisy-le-Grand (93), de l'Europe à Aulnay-sous-Bois (93), le Moulin de Grais à Verrières-le-Buisson (91), le Parc le Nôtre à Saint-Ouen-l'Aumône (95),
— **60 K€** d'appels de fonds travaux appelés pour notre patrimoine en copropriété,
— des travaux ont été réalisés dans 19 loges pour un montant total de **29 K€**

En complément des opérations de réhabilitation ou résidentialisation livrées en 2021 ou en cours, les travaux de **remplacement de composants** représentent un investissement supplémentaire de **3 276 K€** en 2021, soit un montant de 247 € au logement.

La programmation 2021 a mis l'accent sur :

— le **chauffage collectif** (1 048 K€)
— les **ravalements et reprises d'étanchéité** (1 003 K€)
— les **aménagements extérieurs** (341 K€)
— le **chauffage individuel** (335 K€)
— les **plomberies et sanitaires** (198 K€)
— l'**électricité** (111 K€).

La réfection du chauffage collectif et la rénovation des réseaux concernent essentiellement la cité de la Joie au Plessis-Trévise pour 376 K€, la cité Bel Air à Luzarches pour 193 K€, la cité Février 1954 au Plessis-Trévise pour 162 K€, la cité le Parc au Plessis-Trévise pour 95 K€ et la cité Curie à Saint-Leu-la-Forêt pour 67 K€.

Les ravalements de façades par tranches ont concerné la cité Bèze à Poissy pour 349 K€ et la cité Leclerc à Chatenay-Malabry pour 283 K€.

La réfection d'étanchéité de toiture-terrasse a concerné la cité de la Joie au Plessis-Trévise pour 177 K€, la cité Riquet à Nanterre pour 97 K€ et le foyer Les Amandiers à Paris pour 96 K€.

Concernant les remplacements de composants des aménagements extérieurs, le montant des travaux s'élève à 84 K€ de réfection d'interphonie pour la cité Bonnevaux à Etampes, des réparations de réseaux à hauteur de 57 K€ pour la cité Bordeaux à Charenton-le-Pont, à 37 K€ pour la reprise de conduits de VMC à la cité de l'Europe à Aulnay-sous-Bois, à 29 K€ des travaux de réseaux d'assainissement dans les parkings à la cité Hauts-Bâtons à Noisy-le-Grand, à 20 K€ de remplacement de portes de hall et platines d'interphonie pour la cité le Parc au Plessis-Trévise, pour ne citer que les essentielles.

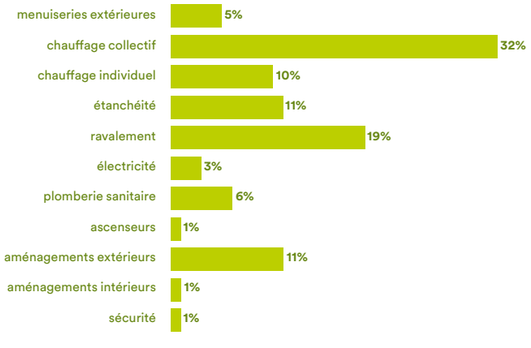
Des changements de chaudières individuelles ont été effectués pour la cité Montillet au Blanc-Mesnil à hauteur de 200 K€, et à la cité Saint-Martin à Pontoise pour 48 K€.

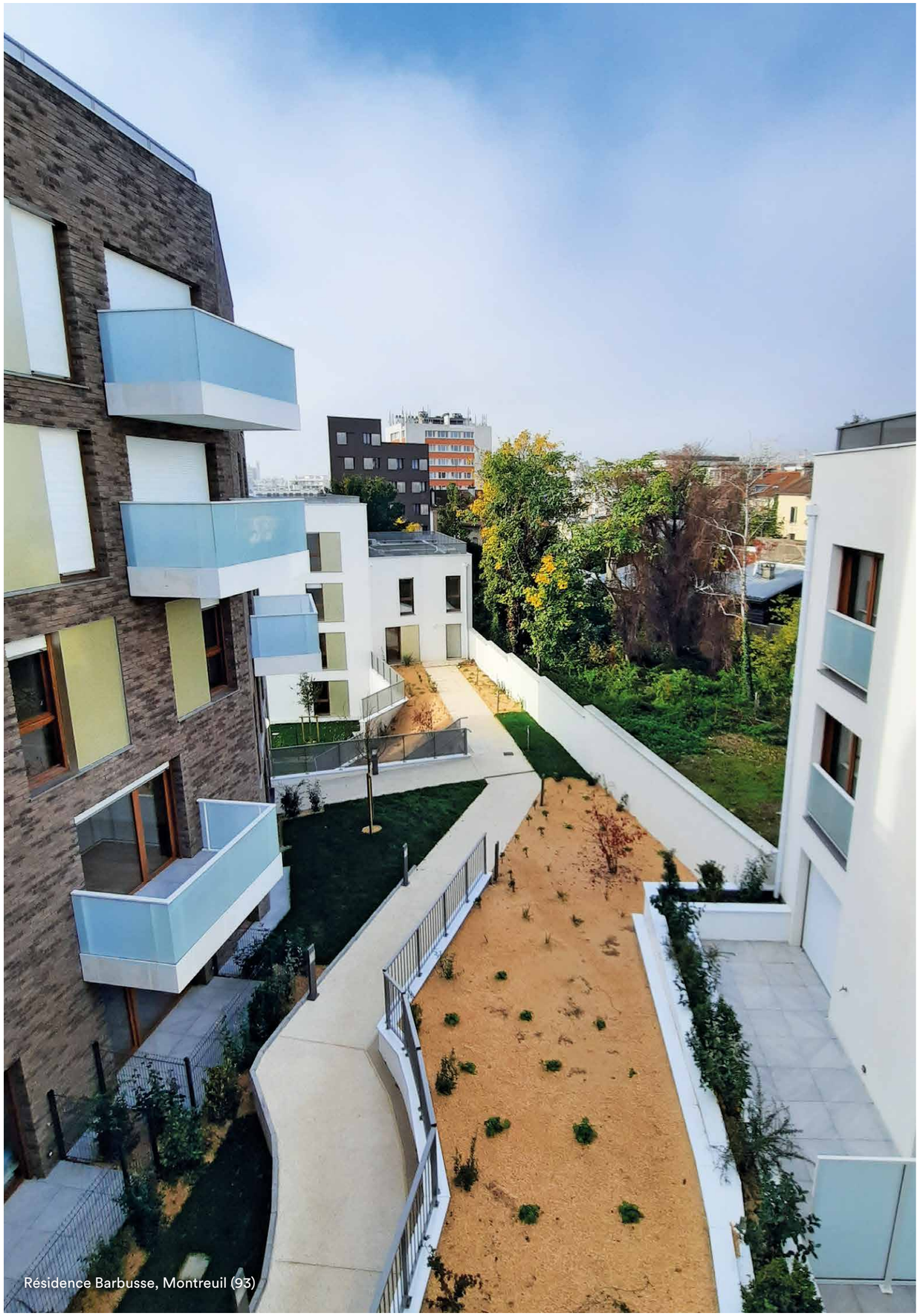
Des travaux de plomberie sanitaire ont été réalisés, essentiellement pour le foyer Bruyères à Poissy pour un montant de 162 K€.

Le remplacement des réseaux d'alimentation en eau à la cité Ariane à Neuilly-sur-Marne a couté 60 K€.

Les cités de Pointe à Sèvres pour un montant de 57 K€ et Rouget de l'Isle à Issy-les-Moulineaux pour 41 K€ ont bénéficié de travaux de remplacement de convecteurs électriques.

La répartition des travaux sur les composants en 2021





Résidence Barbusse, Montreuil (93)

Bilan thermique des logements familiaux encore amélioré en 2021

L'amélioration du classement de notre patrimoine en étiquettes énergétiques selon les DPE (Diagnostics de Performances Energétiques) a été poursuivie en 2021 avec les programmes de réhabilitations thermiques livrés et les remplacements de composants comme les équipements de chauffage plus performants.

À fin 2021, 467 logements sont passés de l'étiquette E à des étiquettes moins énergivores B ou C.

État DPE – 31 décembre 2021

	Nb Log.	%	%
SANS DIAGNOSTIC	12	0,1%	
A : < 50 kWh	41	0,3%	
B : 51 – 90 kWh	2 014	15,2%	
C : 91 – 150 kWh	6 287	47,3%	**62,9%**
D : 151 – 230 kWh	3 309	24,9%	**24,9%**
E : 231 – 330 kWh	1 347	10,1%	**10,1%**
F : 331 – 450 kWh	224	1,7%	
G : > 450 kWh	52	0,4%	**2,1%**
	13 286	**100%**	

87,8% de notre patrimoine bénéficie d'une étiquette peu énergivore en progression de plus de 3,5 points par rapport à 2020, dont près de 63% en étiquette A, B ou C.

Dans un contexte de crise sanitaire et de reprise intense de l'activité, nous avons poursuivi nos réhabilitations thermiques en lançant en 2021 les ordres de services pour 21 logements énergivores (F et G) et 174 logements en étiquettes D et E qui sortiront après leur réhabilitation en étiquette C.

Ce plan d'actions en réhabilitations thermiques se poursuit en 2022.

À noter l'entrée en vigueur des nouveaux modes de calcul du DPE le 1er juillet 2021, qui prend désormais en compte, en plus des critères de consommation d'énergie primaire, les critères d'émission de gaz à effet de serre.
Ces « doubles seuils » modifieront certaines étiquettes énergétiques, notamment pour les immeubles en chauffage électrique ou les logements chauffés au fuel.

Emmaüs Habitat lancera à partir de 2022 une campagne de diagnostics selon ce nouveau DPE qui viendra remplacer progressivement les diagnostics actuels.

Maintien d'un très bon taux de disponibilité des ascenseurs

En 2021, Emmaüs Habitat a lancé les 10 engagements pour la qualité de service auprès des locataires, ce qui apermis de poursuivre ses efforts relatifs au taux de disponibilité des équipements techniques en général, et plus particulièrement des ascenseurs.

Ainsi, avec un suivi des prestataires, relayé par le personnel de proximité au quotidien, Emmaüs Habitat est fier d'afficher un très bon taux de disponibilité qui s'établit en 2021 à **98,5%**

Commissions d'appels d'offres (CAO)

L'activité 2021 en production de logements neufs et réhabilités, ainsi qu'en maintenance du parc a donné lieu à la tenue de **22** Commissions d'Appels d'Offres qui ont instruit **42** dossiers dont :
— 26 attributions de marchés,
— 200 agréments de candidature,
— 22 avenants.

70% des dossiers de consultations mis en concurrence par publications officielles aux éditions du Moniteur, BOAMP et / ou JOUE ont été fructueux, c'est-à-dire que les offres ont été inférieures aux prix limites fixés pour l'équilibre financier et / ou budgétaire des opérations.

Explications à ce résultat :
— Une qualité et une rigueur de présentation que nous imposons toujours à nos Maîtres d'Œuvre afin de disposer de Dossiers de Consultations d'Entreprises complets et précis, élaborés à l'aide d'une application web qui garantit une rédaction automatisée fiable et sécurisée, captant ainsi l'attention et la meilleure compréhension de nos besoins de travaux par les entreprises.
— Nous procédons à des appels d'offres dématérialisés via une application Web et nous avons constaté une hausse du nombre de réponses à nos appels d'offres.

Les répartitions thématiques des CAO concernant les marchés de travaux et de maintenance ont été équilibrées entre :
— 20% de constructions neuves,
— 50% de réhabilitations,
— 18% de maintenance du patrimoine et des équipements
— 10% résidentialisations,
— 2% démolitions.

Hors maintenance du patrimoine et des équipements qui font appel à des entreprises en corps d'états séparés, le mode de dévolution a privilégié les appels d'offres en « Entreprise Générale » ou / et en « Macro-Lots » afin d'atteindre nos objectifs en raison de la complexité des opérations que nous avons à mener, qu'il s'agisse de réhabilitations en milieu occupé nécessitant un véritable savoir-faire d'organisation des chantiers en relation avec les locataires, avec un encadrement spécialisé, ou de petites opérations neuves en milieu urbain complexe où la recherche du meilleur rapport qualité / prix est un impératif.

Résidence Les Hauts Bâtons, Noisy-Le-Grand (93)

Chiffres-clés 2021
Développement et rénovation

Logements livrés

construction **47**

réhabilitation **603**

résidentialisation **140**

démolition **12**

Ordres de services lancés

construction **179**

réhabilitation **389**

démolition **12**

Résidences sociales livrées

construction **103**

Ordres de services lancés

réhabilitation **15**

Maintenance et entretien du patrimoine

coût moyen au logement en entretien **748 €**

en 2020 **705 €**

coût moyen au logement en amélioration **247 €**

en 2020 **182 €**

patrimoine étiquette énergétique entre A et D **88%**

dont

A, B ou C **63%**

en D **25%**

disponibilité des ascenseurs **98,5%**

Résidence Les Hauts Bâtons, Noisy-Le-Grand (93)

2

Gestion patrimoniale et occupation sociale

30 Gestion locative
32 Mobilité des locataires
35 **Chiffres-clés 2021**

Panorama des principaux, indicateurs de la gestion locative, attributions et mutations.

Gestion locative

Vacance des logements

La vacance totale des logements est en baisse en 2021, s'établissant à 4,59% contre 4,79% en 2020.

La vacance commerciale reste stable par rapport à l'année 2020.

La vacance technique diminue de 0,21 point suite à la démolition de logements sur la cité de l'Etoile. Elle reste néanmoins significative, la restructuration de plusieurs bâtiments de cette même cité se poursuivant (bâtiments B/D et bâtiment A) ainsi que la libération progressive des bâtiments à démolir (E et F).

Dans le même temps, la libération de logements dans la résidence Floréal au Blanc-Mesnil (93) en vue de la libération de deux bâtiments, et de quelques logements à Limay-Village (78) – un bâtiment à démolir – se poursuit.

Recouvrement des loyers des logements

La moyenne du taux de recouvrement pour l'année 2021 est de **99,31%**, en nette augmentation par rapport à **97,82%** en 2020. Cette amélioration est en lien avec la baisse constante des impayés depuis le mois d'août et des régularisations de charges 2019.

Au 31 décembre 2021, 65% des logements avaient leurs charges 2020 régularisées sur l'exercice 2021. Le taux était de 52% au 31 décembre 2020 pour les régularisations 2019.

Aides au logement

Le taux d'allocataires diminue et se situe à **41%** en moyenne pour **2021** contre 45,57% en moyenne en 2020.

En parallèle, les aides au logement ne représentent plus que **18%** du montant total des loyers soit un taux inférieur à celui de 2020 (19,46%).

En effet, le montant moyen mensuel d'APL s'élève à **247 €** contre 239 € en 2020, 249 € en 2019 et 256 € en 2018.

Taux de rotation dans le patrimoine

Le taux de rotation s'établit à 5,16% contre 4,28% en 2020 et 5,07% en 2019.

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Facturation globale 2021

Pour l'exercice 2021, la somme des facturations émises nette de remboursement au titre du SLS s'élève à 678 K€ ; en 2020, la facturation nette s'élevait à 909 K€ après un remboursement SLS forfaitaire au titre des années antérieures de 297 K€.

En effet, la facturation émise au titre du SLS 2021 se décompose comme suit :

— 632 K€ concernent les 207 locataires assujettis, pour un SLS mensuel moyen de 255 €
— 242 K€ concernent 20 locataires qui n'ont pas répondu à l'enquête et 116 K€ concernent 4 locataires dont le dossier est incomplet, soit un SLS moyen de pénalité de 1142 €
— -194 K€ concernent le remboursement du SLS forfaitaire, avant 2020, pour non réponse ou réponse incomplète de 9 locataires, qui ont ultérieurement fait la preuve de leur non assujettissement.

Pour rappel, pour l'exercice 2020, les locataires **véritablement assujettis étaient au nombre de 224** et le SLS moyen atteignait **263 €**. Le SLS moyen de pénalité s'était élevé à 1 427 € (avant les remboursements complémentaires intervenus en 2020).

Mobilité des locataires assujettis au SLS 2021

Sur les 207 assujettis au SLS au 31 décembre 2021, 139 (67%) étaient déjà assujettis en 2020 et 146 (65%) en 2019. Aucun nouveau locataire ayant signé un bail en 2020 n'est assujetti au SLS en 2021.

11% des locataires assujettis (23 locataires) ont donné congé en cours d'exercice. Ils étaient 9% en 2020 (20 locataires).

Attributions de logement en 2021

Au cours de l'année 2021, 820 attributions ont été prononcées dont 272 présentations multiples qui ne sont donc pas toutes suivies de baux signés ; en 2020, 988 attributions avaient été prononcées dont 268 présentations multiples.

— 1 424 dossiers présentés contre 1 165 en 2020
— 1 212 attributions dont 272 en rang 2 ou 3 ; plusieurs dossiers ayant été présentés sur le même logement. (198 en 2019)
— 192 non attributions contre 177 en 2020. Ces refus portent principalement sur des dossiers incomplets (avis d'imposition, identité ou titre de séjour).

Si l'on retire les présentations multiples pour un même logement, le nombre d'attributions prononcées s'établit à **898** pour 2021, contre 727 en 2020.

Sur les attributions prononcées, **820 ont été suivies de baux signés** : 93 candidats ont refusé l'attribution ou se sont désistés.

Par réservataires

En proportion du total des attributions, il est à noter une baisse des contingents Préfecture et Action Logement. Pour ce qui concerne Action Logement, cela est dû à la fin des obligations liées à des conventions de parc liées à des apports financiers pour réhabilitation, conventions signées au début des années 2010 et suivantes et qui n'ont plus cours aujourd'hui.

années	attributions	mairies	préfecture	action logement	autres
2015	1 061	268	249	266	278
2016	982	259	250	274	199
2017	895	207	178	244	266
2018	852	193	191	268	200
2019	759	146	184	238	191
2020	**727**	**103**	**183**	**158**	**283**
2021	**820**	**139**	**166**	**161**	**354**

Engagements sur la mixité sociale issus de la loi Egalité Citoyenneté

Sur les territoires de la Métropole du Grand Paris et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) :

Hors QPV

Au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements (y compris mutations) situés en dehors des QPV doivent être consacrées :

— à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est **inférieur au 1er quartile** des demandeurs de logement,
— ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

En QPV

L'objectif quantifié d'attribution à des **demandeurs autres que ceux du 1er quartile doit être d'au moins 50%.**

1er Engagement : le 1er quartile pour 2021 par UC est de 10 200 € (10 000 € en 2020).

Hors QPV : Attributions 2021 suivies de baux signés en 2021

En cette quatrième année de mise en œuvre de la loi, l'observatoire mis en place montre que l'objectif hors QPV a progressé et s'établit à 23,39 % (21,98 % en 2020), très proche de l'objectif réglementaire.

Zoom par réservataire

L'analyse qualitative des candidatures proposées par les réservataires et leur classement montre que l'engagement de reloger au moins 25% des ménages de premier quartile hors-QPV est tenu par l'Etat, les collectivités territoriales (bien que portant sur un faible nombre d'attributions) et pour la deuxième année **Emmaus Habitat avec un taux de 26,57%** pour 55 attributions.

Il convient également de rappeler que les marges de manœuvre du bailleur auprès des autres réservataires pour atteindre l'objectif fixé par la loi sont très limitées. Les faire respecter par les réservataires générerait des durées de vacance anormales en zone tendue.

2e Engagement : en QPV, 50% au moins des attributions doivent être attribuées à des **demandeurs autres que ceux du 1er quartile.**

En 2021 l'objectif est atteint : le taux des attributions prononcées en QPV pour les ménages autres que ceux à bas revenus (1er quartile) est de 68,08% bien qu'en baisse par rapport à 2019 (70,43% en 2020).

Mobilité des locataires

Mutations internes (hors relogement PRU)

En 2021, 102 locataires ont pu bénéficier d'une mutation au sein du patrimoine de notre société, ce qui représente 12,32% des attributions, soit une hausse d'un point par rapport aux mutations de 2020 qui représentaient 11% des attributions (en 2019 11% ; 2018 13% et en 2017 9%).

Mutations inter-bailleurs (hors relogement PRU)

Dans le même temps, 73 locataires déjà logés dans le parc social se sont vu attribuer un logement dans les résidences d'Emmaüs Habitat ; en 2020 ce nombre était de 82 locataires (en 2019 122 locataires, 2018 131 locataires et 115 en 2017).

2021

mutations	75	77	78	91	92	93	94	95	total	PM 2020	PM 2019	PM 2018	PM 2017
internes	4	1	16	4	5	31	12	29	102	81	71	111	80
inter-bailleurs	0	4	20	4	8	16	10	11	73	82	122	131	115
Total	**4**	**5**	**36**	**8**	**13**	**46**	**22**	**40**	**179**	**163**	**193**	**242**	**195**

Relogements réalisés dans les PRU et hors PRU en 2021

Le processus des relogements s'est poursuivi notamment sur le projet de rénovation urbaine de Bobigny (93) avec la restructuration des 103 logements du bâtiment C livrés en fin d'année et se poursuivra en 2021 avec l'achèvement des 85 logements des bâtiments B et D.

Les relogements de Blanc-Mesnil Floréal se poursuivent et ceux de Limay village s'achèvent sur le début d'année 2021.

		Nombre de relogements				
Communes	Cités	2017	2018	2019	2020	2021
Bobigny (93)	Étoile	99	11	9	50	**88**
Le Blanc-Mesnil (93)	Floréal			3	10	**17**
Verrières le Buisson (91) Hors PRU	Moulin de Grais		1	6	11	**3**
Total		**99**	**12**	**20**	**75**	**108**

Résidence Champart, Limay (78)

Résidence Les Hauts Bâtons, Noisy-Le-Grand (93)

Chiffres-clés 2021
Occupation sociale du patrimoine

Les données d'occupation sociale sont stables entre 2020 et 2021 compte tenu du faible taux de rotation constaté.

Ménages présents

ménages avec enfants
56%

familles monoparentales
23%

couples avec enfants
32%

personnes seules
31%

taille moyenne des ménages
personnes par logement
2,7

taille moyenne du patrimoine
pièces par logement
3,1

occupants qui ont moins de 50 ans
71%

occupants qui ont plus de 65 ans
12%

ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources
63%

inférieures à 40%
42%

La précarité des ressources est plus marquée pour les ménages logés dans les Yvelines, en Seine-et-Marne, dans l'Essonne et en Seine-Saint-Denis puisqu'ils sont entre **68%** et **66%** à avoir des ressources inférieures à **60%** des plafonds. Globalement en QPV, ce sont **69%** de ménages dont les ressources sont inférieures à **60%** des plafonds contre **59%** en dehors des QPV. On constate un nivellement des niveaux de ressources dans l'ensemble des départements mis à part les Hauts-de-Seine.

Ménages entrants

ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans
940

ménages avec enfants
55%

familles monoparentales
26%

personne isolée
29%

nouveaux titulaires de baux qui ont moins de 60 ans
92%

ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources
75%

inférieures à 40%
51%

Résidence Les Blés d'Or, Le Blanc-Mesnil (93)

3

Cohésion sociale et qualité de vie

38 Prévention des expulsions
40 Qualité de service et satisfaction des locataires
41 Actions dans les quartiers et auprès des publics spécifiques
42 Accompagnement renforcé sur le maintien à domicile des seniors
Deux partenariats innovants sur l'intergenerationnel
45 Insertion par l'économique
47 **Chiffres-clés 2021**

Emmaüs Habitat réalise pleinement sa vocation sociale auprès des habitants de son patrimoine, dans ses résidences et dans ses quartiers.

L'utilité sociale d'un bailleur social s'exprime pleinement dans les actions qu'il mène auprès des habitants de son patrimoine, dans ses résidences et dans ses quartiers. Chez Emmaüs Habitat, ces actions ont pour objet de créer ou de recréer du lien social, d'aider les plus isolés et d'accompagner les plus fragiles. En 2021, la crise sanitaire a profondément influencé les actions venant en aide aux populations les plus fragiles.

Prévention des expulsions

Emmaüs Habitat est un bailleur social particulièrement engagé sur le champ de la prévention des expulsions depuis de nombreuses années. Plusieurs dispositifs nous permettent d'apporter des réponses variées et complémentaires pour limiter le plus possible les expulsions des ménages en dette de loyer.

Accompagnement social des ménages en difficulté par les conseillères sociales

C'est la réponse la mieux adaptée aux ménages qui rencontrent des difficultés de toute nature, à savoir la gestion de leur budget, des problèmes d'emploi ou sociaux. Des conseillères sociales suivent individuellement ces ménages ; en moyenne chacune d'elles accompagne 240 ménages.

Les cinq conseillères sociales en direction territoriale ont apporté un suivi auprès de 1 200 ménages en 2021 contre 1 285 en 2020. Une légère diminution des ménages suivis est liée à une absence prolongée d'une conseillère sociale. Emmaüs Habitat a acté à la fin de l'année 2021 le recrutement de 2 postes de conseillers sociaux supplémentaires, portant l'effectif à 6 salariés.

L'accompagnement sur les impayés représente la majorité des situations avec 54% des situations prises en charge ainsi que les enquêtes liées à des problématiques sociales comme les besoins de mutation (18%).

Les profils de ménages rencontrés par les conseillères sociales sont majoritairement des personnes seules (33%), des familles monoparentales (31%). La proportion de ces dernières parmi les ménages suivis est nettement plus importante que leur représentation dans notre parc.

	isolés	couples avec enfants	familles monoparentales
ensemble des ménages logés	31%	31%	23%
ménages suivis par les CESF	33%	25%	31%

« Toutes mes aides » Un nouvel outil d'accès aux droits

Emmaüs Habitat a mis en place et déployé, en 2021, « Toutes mes aides », une plateforme permettant d'identifier les aides potentielles dont les locataires peuvent bénéficier en fonction de leur situation familiale et de leurs ressources. Tous les locataires ont été informés du dispositif. 1 516 familles se sont inscrites sur la plateforme. En moyenne 4 aides par ménage ont été identifiées.

Partenariat avec SOLI'AL pour des aides sur quittance et des mesures d'accompagnement social

Action Logement, au terme de la fusion dans SOLI'AL, des différentes associations qui avaient été créées à l'échelle nationale pour l'accompagnement des salariés en difficulté, a remis en place le dispositif des aides sur quittance qui peuvent permettre de soutenir des personnes en difficulté de paiement de leur quittance. L'aide apportée permet un soutien sur 3 mois, renouvelable une fois. Compte-tenu de la crise sanitaire, Action Logement a apporté un abondement de 200%. Les aides sur quittance sont ouvertes à l'ensemble des locataires d'Emmaüs Habitat au-delà des salariés.

Plans de redressement personnel

Le nombre de Plans de Redressement Personnel (PRP) sont en augmentation en 2021 alors que le montant des dettes effacées stagne.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
nombre PRP	53	38	30	42	43	**30**	**39**
montants dettes (en K€)	401	176	239	273	339	**237**	**238**

Associations partenaires pour les mesures d'accompagnement social et les dispositifs d'aides aux locataires en difficulté

Emmaüs Habitat, à son initiative, met en place et finance directement des mesures d'accompagnement social avec les partenaires associatifs suivants :
— FREHA et l'Accueil et Réinsertion Sociale (ARS) dans le Val d'Oise,
— Le Lien Yvelinois et l'Œuvre Falret dans les Yvelines
— Les Restos du Cœur en Seine-Saint-Denis
— Le Collectif Relogement Essonne (CRE) dans l'Essonne.

Emmaüs Habitat ne met ces mesures en place que lorsque les ménages ne peuvent bénéficier d'un accompagnement de droit commun (AVDL et FSH).

Emmaüs Habitat a également des liens avec les communautés Emmaüs d'Île-de-France pour des actions de solidarité envers des locataires en difficulté pour l'achat de mobilier bon marché, avec l'association d'insertion ENVIE pour de l'électroménager.

Emmaüs Habitat a considérablement renforcé ses dispositifs de soutien aux locataires en difficulté en 2021 en proposant, au-delà de mesures d'accompagnement social, de l'achat de mobilier, la distribution de tickets services, des partenariats avec « Toutes mes Aides », Soli'AL…

Le budget alloué, en 2021, pour l'ensemble de ces actions d'accompagnement s'élève à 158 000 € contre 30 000 € en 2020.

Séjour à Primelin (29)

Commission Interne de Prévention des Expulsions

Emmaüs Habitat a mis en place, en 2013, une commission interne de prévention des expulsions qui rassemble un administrateur, le directeur général, les directions territoriales et la directrice des politiques sociales urbaines. Chaque Direction territoriale présente à la commission les situations de ménages en procédure d'expulsion sur la base d'un rapport social. Les membres de la CIPEX expertisent le contenu du dossier et les démarches engagées par la Direction territoriale vis-à-vis des ménages. L'expulsion est validée dans le cadre de cette instance avec la production d'un compte rendu signé de la Direction Générale.
Le nombre de dossiers validés par la CIPEX est inférieur au nombre de dossiers présentés. En 2021, 24 dossiers ont été présentés, 19 ont fait l'objet d'une décision favorable d'expulsion et 11 expulsions ont été mises en œuvre.
Il faut noter que le nombre de dossiers présentés est en nette diminution depuis 2019. En 2020, compte tenu de la crise sanitaire, Emmaüs Habitat avait décidé de limiter les expulsions. Une seule a été réalisée pour un motif de trouble de voisinage.

Sur les 24 dossiers présentés, 7 portaient sur des troubles de voisinages et 3 sur des squats.

Pour les expulsions qui n'ont pu être évitées, une grande attention est portée au devenir des ménages dont la suite du parcours logement est anticipée, souvent par la famille elle-même qui organise son départ. Emmaüs propose systématiquement de financer une semaine d'hôtel aux personnes concernées.

Qualité de service et satisfaction des locataires

Processus et Qualité

Les 10 engagements :
une étape clé de la qualité de service
En matière de qualité de service, l'année 2021 fut une année charnière permettant la concrétisation du projet d'entreprise « 10 engagements au service des locataires ».

Cette réalisation est le fruit d'étapes internes concertées au travers de nombreux groupes de travail pluridisciplinaires et de comités de pilotage :
— finalisation du contenu des engagements,
— définition et développement des outils et indicateurs de suivi,
— phases d'expérimentation sur les résidences,
— formations aux nouveaux outils et supports de communication,
— présentation à l'ensemble des collaborateurs,
— campagne de communication auprès des locataires.

Lancés depuis le 1er novembre 2021, les 10 engagements connaissent depuis lors une très bonne appropriation par les collaborateurs d'Emmaüs Habitat.
Ces derniers disposent, à cet effet, d'outils de suivi :
— page INTRANET dédiée aux 10 engagements,
— items QLIKSENSE (outil décisionnel) consacrés aux indicateurs de la qualité,
— application de suivi sur le contrôle ménage,
— présentation mensuelle en CODIRe des objectifs « 10 engagements ».

Le succès des 10 engagements, dans les années à venir, repose sur la transversalité, l'implication et la collaboration interservices au quotidien.

Dans un souci d'amélioration continue, Emmaüs Habitat entend désormais appliquer cette méthode « Engagement / Outils / Indicateurs » à son objectif de labellisation LIVIA.

Vers une labellisation LIVIA

La labellisation LIVIA, proposée par DELPHIS, prévoit le déploiement d'une politique qualité centrée sur la satisfaction et la relation locataire. Ce nouveau label préconise une approche globale (engagements de service locataires, système de management de la qualité, et qualité de vie au travail), flexible et progressive permettant de construire et de s'approprier une stratégie en adéquation avec nos spécificités sociales et territoriales.

Au cours de l'année 2021, Emmaüs Habitat s'est activement engagée auprès de DELPHIS en participant à plusieurs ateliers de concertation autour de la labellisation LIVIA :
— Structuration des principes,
— Relecture des engagements,
— Finalisation des modalités de labellisation.

Fin 2021, dans une logique d'amélioration continue, Emmaüs Habita s'engage concrètement dans le processus de labellisation en programmant un premier audit pédagogique LIVIA. Cet exercice sera l'occasion de quantifier les acquis de notre société en matière de qualité de service et d'apprécier les « nouveaux chantiers » à venir.

Actions dans les quartiers et auprès des publics spécifiques

Porter et / ou accompagner des projets de quartiers aide au renforcement de la cohésion sociale et recrée du lien social. C'est pourquoi Emmaüs Habitat en fait un objectif permanent dans la gestion de son patrimoine.

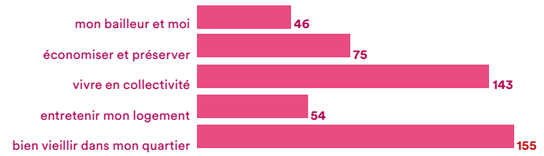
En 2021, la continuité de la crise sanitaire a nécessité de poursuivre des actions spécifiques

Développement et renforcement du lien social

Le Club de l'Habitant

Emmaüs Habitat a continué de poursuivre ses animations collectives et ses accompagnements personnalisés dans le cadre de son outil interne le Club de l'Habitant dans le respect des gestes barrières. En 2021, 475 ateliers collectifs se sont tenus avec la participation de 5 588 locataires. Le taux de participation moyen s'élève à 11 personnes par atelier, une baisse par rapport à 2020, due à la difficulté de mobilisation des habitants. En 2020, 399 ateliers avaient pu être menés.

Les deux modules du Club de l'Habitant mobilisés cette année ont porté sur le « Bien vivre en collectivité » et « Bien Vieillir dans son quartier » avec respectivement 144 et 155 ateliers.



Les principaux partenaires du Club de l'Habitant sont Couleur d'Avenir, E-Graine, Les Fourmis vertes, Complémenterre, Bicyclaide, les Fées Récup.

Accompagnements tout au long des opérations de réhabilitation et de résidentialisation

Emmaüs Habitat déploie systématiquement un dispositif de concertation et d'accompagnement social lors de la mise en œuvre des opérations de réhabilitation et résidentialisation : enquêtes sociales, consultation des locataires, information, aide au déplacement des meubles, sensibilisation des locataires à l'usage des nouveaux équipements et aux économies d'énergie, visites conseil.

En 2021, 12 opérations ont fait l'objet d'un accompagnement spécifique :
— Limay (78), résidences Village et Champarts
— Le Blanc-Mesnil (93), résidences des Blés d'Or et Floréal
— Bobigny (93) Cité de l'Étoile et La Ferme
— Noisy-le-Grand (93) Cité des Hauts Bâtons
— Charenton-le Pont (94), résidences 3 rue Victor Hugo, Pasteur et Petit Château
— Garges-lès-Gonesse (95) Colonel Fabien (copropriété)
— Pontoise (95) Saint Martin

6 missions enquêtes sociales ont été réalisées au cours de l'année pour accompagner la réhabilitation de résidences ou la livraison de programmes neufs. Au total, 679 familles ont été rencontrées individuellement.

Soutien aux associations actrices dans les quartiers

Emmaüs Habitat apporte depuis plusieurs années un soutien financier à des associations locales qui déploient des projets d'animation dans les quartiers et qui contribuent fortement à une dynamique avec les habitants. Avec la crise sanitaire, de nouveaux acteurs associatifs ont émergé, notamment en Seine-Saint Denis, que nous accompagnons dans leur structuration ou leur développement.
Ces partenaires sont des appuis essentiels pour déployer des actions structurantes vers les jeunes, les personnes âgées, les femmes, et les publics les plus fragiles.

28 partenaires ont bénéficié d'un financement pour un montant total de **207 173 €** en 2021 contre 169 051 € en 2020. Nous avons néanmoins constaté également une forme d'épuisement de certains acteurs associatifs suite à leur investissement dans la crise sanitaire, qui se sont mis en retrait durant l'année 2021.

Emmaüs Habitat apporte également un soutien matériel aux associations par l'aménagement des locaux résidentiels mis à leur disposition.

Accompagnement renforcé sur le maintien à domicile des seniors

Emmaüs Habitat poursuit une politique ambitieuse pour favoriser le maintien à domicile des seniors.

Au-delà de la politique d'adaptation des logements ouverte aux locataires de plus de 70 ans sans conditions (en moyenne 40 adaptations sont réalisées chaque année sur demande des locataires), Emmaüs Habitat développe des actions complémentaires :

— La distribution d'un kit par Adaptia pour les locataires qui bénéficient d'une adaptation de logement ou pour les locataires de plus de 60 ans. Ce kit, financé dans le cadre d'un partenariat avec la CNAV, comprend un tapis et une maille anti-dérapant, un autocollant adhésif luminescent, une veilleuse à Led, une torche à détection de mouvement, une pince manche longue, un réhausseur de prise, un chausse-pied ergonomique et une pince ouvre-tout

— Un partenariat avec le Collectif Plus Sans Ascenseur permet à des locataires en difficulté de mobilité, en raison d'une panne d'ascenseur ou de problèmes de santé dans des immeubles sans ascenseur, de bénéficier d'un service de descente et remontée dans leur logement en toute sécurité. Emmaüs Habitat a initié ce partenariat en 2019 et l'a renouvelé en 2020 et 2021.

— Le développement d'un projet intergénérationnel : après l'expérience de la résidence Blanche de Castille à Saint-Ouen-L'Aumône, Emmaüs Habitat renouvelle un projet de même nature à Osny qui comprendra dans un immeuble de logements familiaux, 10 logements adaptés aux seniors ainsi qu'un local commun réservé à des activités spécifiques. Cette opération s'inscrit dans un quartier prioritaire de la Politique de la ville où nous faisons le constat d'un vieillissement de ses habitants, qui pour des raisons culturelles, ne se tourneront pas vers les dispositifs classiques de résidences pour personnes âgées.

Deux partenariats innovants sur l'intergenerationnel

Emmaüs Habitat a développé au cours de l'année 2021 deux partenariats innovants avec des starts Up dédiées à des actions intergénérationnelles.

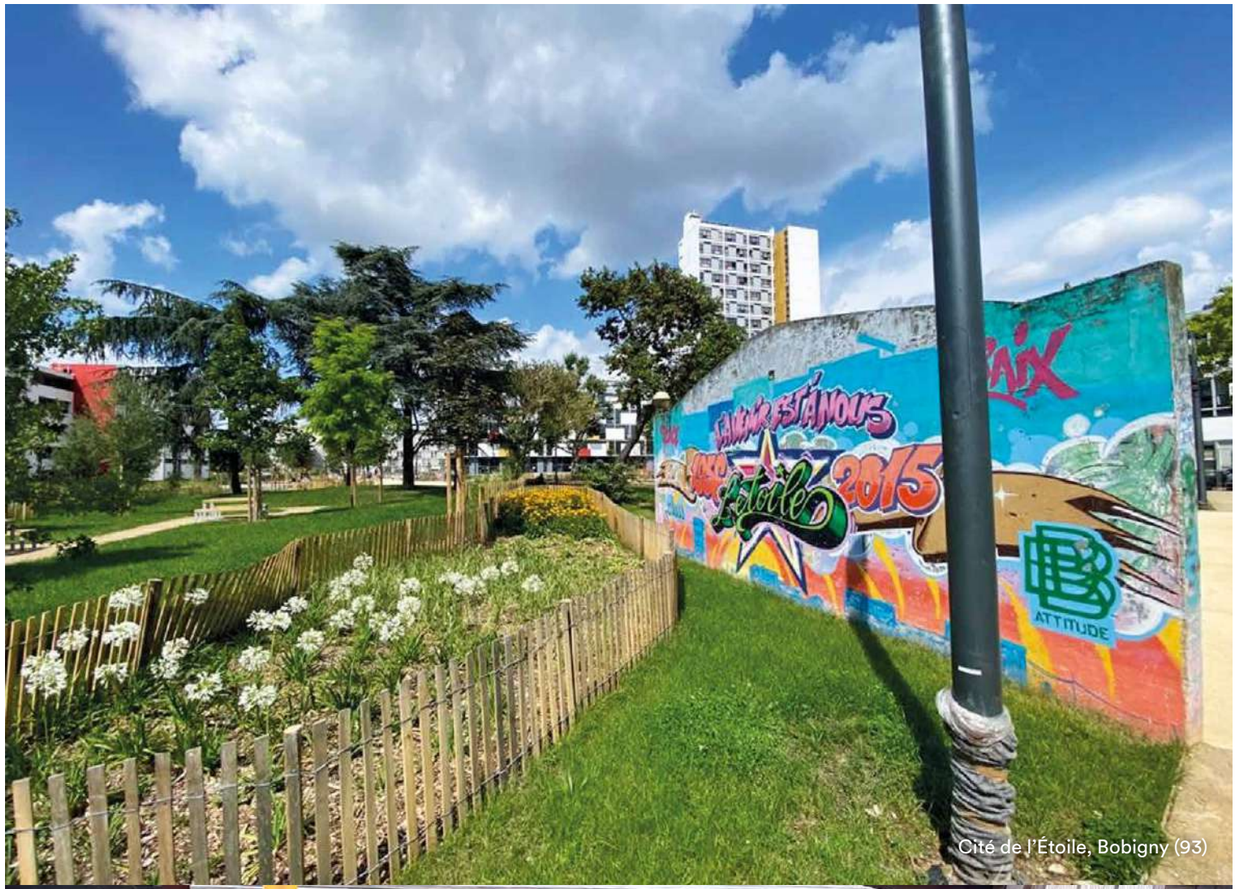
ALLO LOUIS propose de mettre en lien des jeunes étudiants et des seniors pour des services sur la base d'un tarif de 10 € / heure. Les étudiants peuvent réaliser des menus travaux, accompagner les seniors sur la découverte du numérique, faire des courses ou préparer un repas et créer des liens privilégiés avec les personnes qu'ils rencontrent. Emmaüs Habitat a mise en place le dispositif à titre expérimental sur son patrimoine de Charenton-le-Pont. Les 16 premiers échanges entre locataires seniors et étudiants sont très positifs.

CARAMAGE propose d'organiser des cohabitations intergénérationnelles qui sont maintenant possibles depuis la Loi Elan. En contrepartie de menus services, un jeune bénéficie d'une chambre dans un logement dont un senior est locataire. Le jeune verse une indemnité mensuelle à la personne âgée qui l'accueille. Caramage recrute des seniors et des jeunes pour ces cohabitations, qui sont ensuite accompagnés pendant toute la durée de la cohabitation. Emmaüs Habitat expérimente ce dispositif sur son patrimoine parisien. Deux cohabitations ont pu être mises en place et fonctionnent très bien.

Résidence Les Hauts Bâtons, Noisy-Le-Grand (93)

Résidence de La Viosne, Osny (95)

Résidence Les Blés d'Or, Le Blanc-Mesnil (93)



Cité de l'Étoile, Bobigny (93)

Séjour à Primelin (29)

Insertion par l'économique

L'ANRU a adopté une charte nationale d'insertion, premier document à imposer nationalement une obligation de résultat : consacrer à l'insertion professionnelle des habitants des QPV au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des investissements du projet de rénovation urbaine et 10% des emplois créés dans le cadre de la GUP ou de la gestion des équipements.

En 2021, 8 519 heures d'insertion ont été comptabilisées dans des opérations ANRU, 21 022 heures d'insertion ont été réalisées sur des chantiers de droit commun. Emmaüs Habitat traite de manière identique l'ensemble de ses chantiers.

Emmaüs Habitat poursuit ses partenariats avec de nombreuses structures d'insertion en Île-de-France

Des associations d'insertion qui interviennent pour des missions d'entretien du patrimoine

— Tilt Services dans le Val d'Oise (95) : association intermédiaire qui intervient pour des aides au déplacement de meubles dans le cadre de réhabilitation, l'aménagement de locaux associatifs, débarras de logements encombrés
— AFPI : association d'insertion et de formation qui intervient dans les Yvelines et notamment dans le Mantois (78)
— ESPACES : association membre du Mouvement Emmaüs qui intervient sur la gestion des espaces verts
— Études et Chantiers, chantier d'insertion qui intervient sur l'ensemble de l'Île-de-France
— Le chantier Maryse Bastié qui intervient à Viry-Châtillon (91).

Des associations d'insertion qui interviennent sur de la sensibilisation ou de l'aide à la personne

— ENVIE dans les Yvelines (78) : entreprise solidaire qui travaille la réinsertion via la remise en état d'électroménagers d'occasion. Cette structure s'inscrit dans la filière des D3E.
— Voisins Malins qui forme des habitants sur la sensibilisation des habitants de quartiers prioritaires à Aulnay-sous-Bois (93)
— Bicyclaide : coopérative solidaire qui réinsère des personnes avec de la réparation de vélos.

À noter également le recours à la Table de Cana, traiteur d'insertion, pour les quelques évènements organisés par Emmaüs Habitat

En 2021, un budget de **96 500 €** a été consacré à ces différentes missions ponctuelles contre 47 620 € en 2020. Le budget dédié a retrouvé son niveau d'avant crise sanitaire.

Résidence Les Blés d'Or, Le Blanc-Mesnil (93)

Chiffres-clés 2021
Actions sociales Emmaüs Habitat

Accompagnement dans le logement

ménages accompagnés
par les 5 conseillères sociales
1 200

un budget de
158 000 €

dossiers examinés en commission
interne de prévention des expulsions
24

dont
dossiers validés
19

expulsions
appliquées
11

Mieux vivre ensemble

ateliers réalisés dans le cadre
du club de l'habitant
475

locataires bénéficiaires
5 588

partenaires associatifs soutenus
dans leurs activités
28

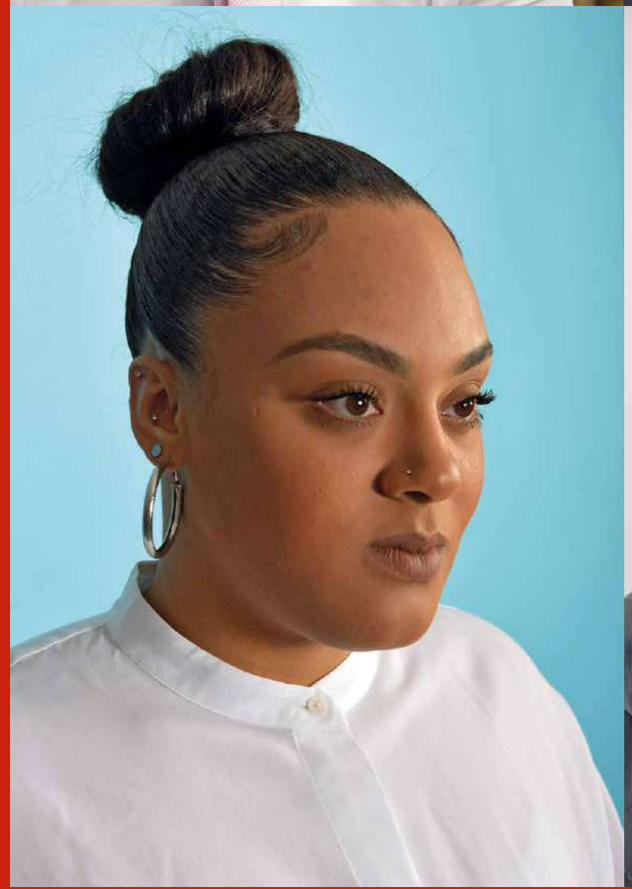
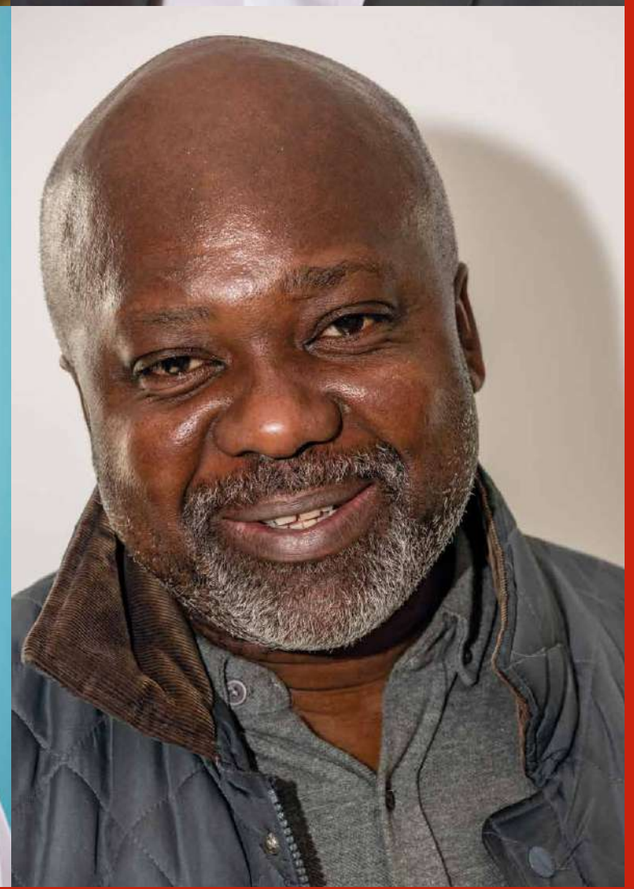
avec
207 000 €

résidences qui ont bénéficié
d'un accompagnement adapté
dans le cadre d'un projet
de réhabilitation ou d'un projet
de rénovation urbaine
12

Insertion par l'économique

heures réalisées dans le cadre des clauses d'insertion
pour des opérations de maitrise d'ouvrage
29 541

Montant affecté à des missions d'insertion par l'économique
(médiation, sensibilisation, petits travaux de remises en état)
96 500 €

4

Management et ressources humaines

50 Faits marquants
53 Chiffres-clés 2021

La gestion de la crise sanitaire a démontré à quel point Emmaüs Habitat place l'humain au cœur de sa stratégie de management.

La direction des ressources humaines a été à nouveau fortement mobilisée en 2021 suite à la prolongation de la crise sanitaire. Elle a accompagné les collaborateurs d'Emmaüs Habitat, coordonné les actions de confinement et de déconfinement tout en assurant la gestion quotidienne des ressources humaines.

Faits marquants

Une gestion importante a dû être mise en place pour délivrer les autorisations de déplacement durant le couvre-feu décidé par le gouvernement de janvier à mai 2021. Pour répondre aux mesures gouvernementales, une attention particulière a été portée sur la bonne application des plannings de télétravail.

La crise sanitaire a généré du chômage partiel et des arrêts maladie qui ont nécessité un traitement de suivi sans précédent. Durant cette période, notre service médical de santé au travail (le CIAMT) a proposé des séances de vaccination.

Le versement des salaires a eu lieu aux échéances habituelles de paies malgré les confinements et leurs contraintes.

Les projets de la direction des ressources humaines ont continué à être mis en œuvre comme la dématérialisation de l'intéressement et des tickets restaurants. Ainsi, tous les collaborateurs ont pu recevoir, via leur adresse mail, la notification d'intéressement et ont pu répondre de manière dématérialisée directement à notre interlocuteur EPSENS pour leur placement ou paiement. Pour une meilleure gestion, fin octobre 2021, les salariés ont reçu leur carte SODEXO afin de dématérialiser la distribution des tickets restaurant.

La réorganisation des directions territoriales en 2 sites s'est finalisée avec le déménagement de Villepinte et le l'aménagement à Charenton-le-Pont en novembre 2021.

Le déploiement des « 10 engagements au service de nos locataires » a été accompagné par des formations en interne. Ce qui a permis de développer le réseau des formateurs internes.

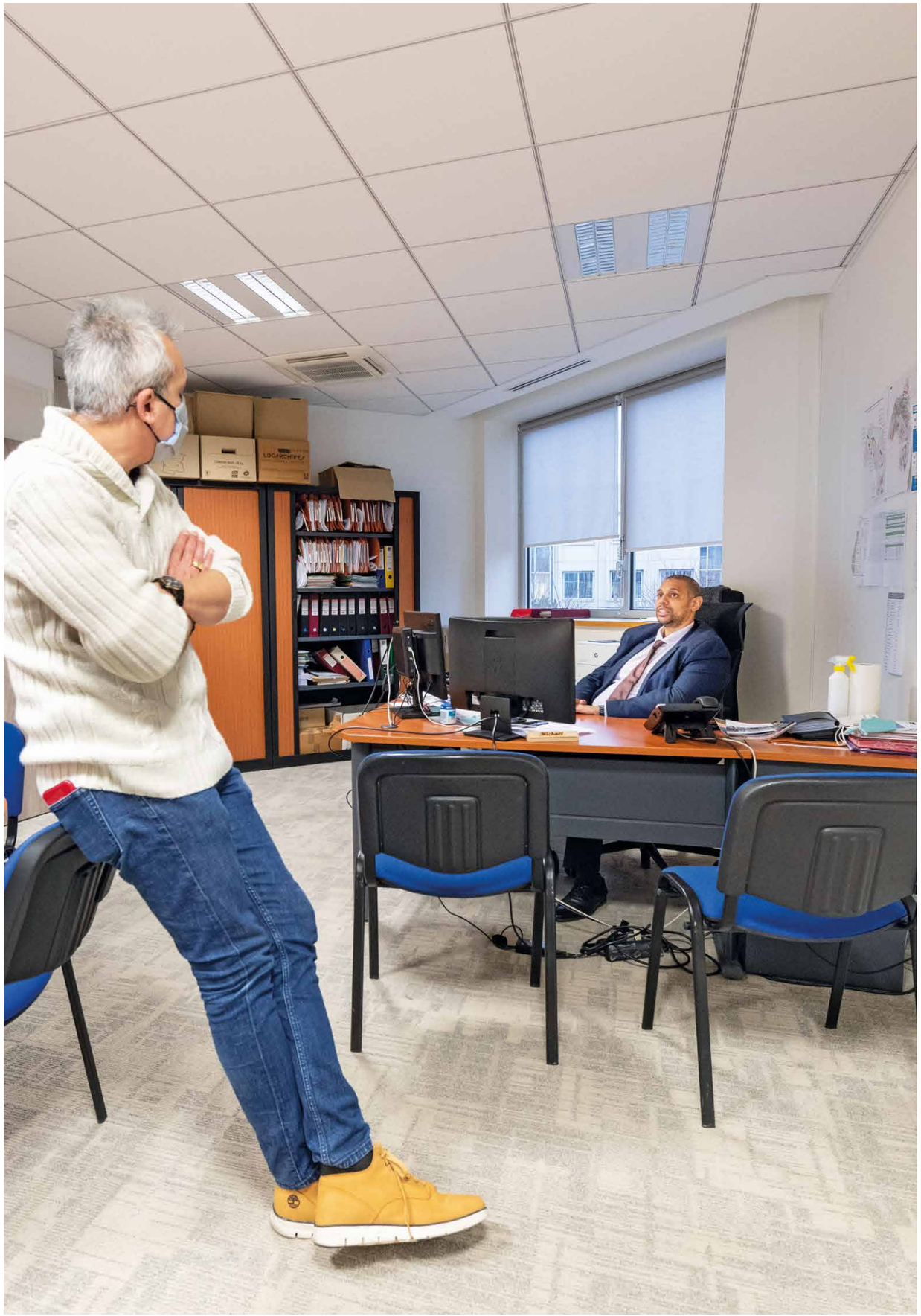
La direction a participé à l'étude de la filière « Gestion Locative » afin d'organiser cette activité et de contrer la montée de l'impayé.

Suite à la fermeture des droits au DIF, les collaborateurs ont bénéficié de l'assistance des ressources humaines pour ouvrir leur compte CPF et y transférer leur compte DIF.

Le dialogue social est resté présent et constructif. Nous avons ainsi :

— signé l'accord triennal 2021-2023 d'intéressement en juin 2021,
— travaillé sur l'élaboration d'une procédure de gestion sur les logements de fonction de nos gardiens d'immeubles,
— lancé un groupe de travail sur la notion de « site sensibles » et défini les pistes d'une réflexion commune sur le sujet,
— mis en place des Plans de continuité d'activité (PCA) en tenant compte des annonces gouvernementales,
— effectué les réunions du CSE en audioconférence ou présentiel (11).

Les recrutements ne se sont pas pour autant arrêtés avec 20 collaborateurs recrutés en CDI en 2021.



Chiffres-clés 2021
Ressources humaines

Effectif au 31 décembre 2021

personnes physiques recensées

242

dont

en Contrat à Durée Indéterminée (**CDI**)

234

en Contrat à Durée Déterminée (**CDD**)

8

localisation des effectifs

au siège

28,51%

en directions territoriales

21,90%

dans les résidences

49,59%

L'évolution de l'effectif en 2021 s'explique à la fois par la stabilité des contrats à durée indéterminée et par la diminution du nombre de contrats à durée déterminée.

salariés en Équivalent Temps Plein (ETP)

237,41

Il était de **241,06** salariés en 2020

Effectif par catégorie

employés d'immeuble

5%

gardiens

45%

employés

2%

agents de maîtrise

25%

cadres

23%

La part relative des gardiens connait une légère augmentation par rapport à 2020, elle représente **44,63%** en 2021 contre **43,55%** en 2020.

Répartition par genre

hommes

59,5%

femmes

40,5%

Les femmes sont davantage représentées dans les emplois administratifs (**61,98%**) ; les hommes sont plus présents dans les postes de gardiens d'immeubles (**79,62%**) et d'employés d'immeubles (**92,23%**). Cette répartition permet à Emmaüs Habitat d'obtenir un score de **94/100** à l'index égalité professionnelle femmes / hommes.

Formation

coût formation

461 373 €

heures de formation

6 135,5

jours de formation

875

salariés en ayant bénéficié, en suivant un ou plusieurs stage(s)

223

Résidence Victor Hugo, Charenton-le-Pont (94)

5

Administration générale et système d'information

56 Système d'information
57 Moyens généraux
58 Autres informations réglementaires

Emmaüs Habitat a choisi, en 2021, de renforcer la stabilité du système d'information et a ouvert une nouvelle Direction territoriale à Charenton-le-Pont.

Système d'information

Emmaüs Habitat a choisi en 2021 de renforcer la stabilité du système d'information suite aux évolutions majeures réalisées en 2020.
— finalisation de l'architecture client / serveur Windows 10 et arrêt de l'environnement Windows 7,
— équipement de tous les collaborateurs nomades en tablette ou ordinateurs portables,
— mise en place de Microsoft Teams pour la visioconférence afin de faciliter les échanges avec nos partenaires.

Nous avons également poursuivi le déploiement des solutions applicatives métiers, avec une vigilance renforcée en termes de maîtrise d'usage par nos collaborateurs.

Déploiement décisionnel

Emmaüs Habitat a enrichi son outil décisionnel (QlikSense) sur les thèmes « patrimoine / vacance » et « suivi des impayés ».

Pour rappel, les domaines fonctionnels déjà disponibles sont :

— thème compte client (facturation, recouvrement, impayés et contentieux),
— thème IGRT (suivi des affaires IGRT),
— suivi budget,
— suivi marchés,
— suivi patrimoine,
— suivi sinistre.

Gestion des réclamations administratives

Le logiciel de gestion des réclamations techniques (IGRT) a été paramétré pour prendre en compte les demandes administratives de nos locataires (questions sur la vie du bail, problème de voisinage, demande de mutation…).

Les collaborateurs ont été formés à ce nouvel usage et les indicateurs associés sont régulièrement étudiés pour répondre à nos engagements de services locataires.

Architecture et réseau

L'équipe SI accueille, depuis 1 an, un contrat d'apprentissage qui nous permet notamment d'améliorer la qualité et le délai de nos interventions.

L'architecture système et Réseau a été renforcée par redondance des liens fibres sur nos deux directions territoriales.

Serveur vocal des directions territoriales

Pour améliorer l'expérience locataire, nous avons regroupé et simplifié les serveurs vocaux des directions territoriales. Concrètement, les menus téléphoniques ont été améliorés et permettent à nos locataires de trouver rapidement le bon interlocuteur.

Démarche processus

En accord avec sa stratégie « Qualité de service », la société s'est attachée, tout au long de l'année 2021, a renforcé sa démarche processus auprès des collaborateurs.

Pour ce faire, le service Qualité a mis en place :

— Un programme de formation à l'outil de gestion PYX4,
— Des modes opératoires de navigation PYX4,
— Une page INTRANET dédiée aux procédures.

Parallèlement à cette communication interne, plusieurs groupes de travail ont également permis l'actualisation et la relecture des différents procédures telles :

— mettre en œuvre les standards à la relocation,
— prendre en charge les demandes d'adaptation en diffus,
— instruire la demande de mutation,
— organiser l'information et la concertation des locataires lors d'un projet de réhabilitation.

Projet de longue haleine, la mise à jour et la création de procédures se poursuivra au cours de l'année 2022 en misant sur le renforcement du rôle des pilotes de processus. Sont déjà inscrits à l'agenda, deux items phares : « L'élaboration et le suivi des contrats cycliques » et « La gestion et le recouvrement des impayés locataires présents / partis ».

Études transversales

En tant que service support, le secrétariat général est intervenu dans le cadre de plusieurs études transversales (demande interne ou en lien avec des organismes externes) :

— étude sur l'occupation sociale du patrimoine,
— déclinaison du PSP pour analyse des pavillons en diffus,
— synthèse des données I-GRT pour l'accord d'intéressement,
— référentiel RSE via l'enquête EURO-GR de DELPHIS,
— enquête PANDA menée par Emmaüs France,
— etc.

L'année 2021 a aussi été l'occasion de mettre à jour la fiche navette des livraisons de la direction du développement et de la maîtrise d'ouvrage (construction neuve et réhabilitation) afin d'actualiser au plus juste les données intégrées dans la cartographie interactive du patrimoine (IGN).

Moyens généraux

Ouverture de la nouvelle direction territoriale de Charenton-le-Pont

L'année 2021 a été marquée le regroupement des collaborateurs de Charenton-le-Pont et Villepinte dans les nouveaux locaux de la Direction territoriale de Charenton-le-Pont.

Nous avons également créé 4 tiers lieux accueillant les collaborateurs administratifs au plus près des locataires :

— Blé d'or – Le Blanc-Mesnil
— Haut bâton – Noisy-le-Grand
— Voie Verte Blanc – Le Blanc-Mesnil
— Étoiles – Bobigny

Modes de transport

La démarche environnementale a été consolidée avec la maintenance d'une flotte de 24 vélos électriques et 3 voiture hybride.

Autres informations réglementaires

Principal actionnaire au 31 décembre 2021

Conformément à l'article L233-6 du code de commerce faisant obligation de mentionner les actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital de la société.

Nous vous informons que le nombre total des actions de la société d'HLM EMMAUS HABITAT s'élève à 330 578 actions.

actionnaires	collèges	nombre d'actions
catégorie 1	actionnaire de référence **Fondation Abbé Pierre**	**241487**
catégorie 4	personnes morales personnes physiques	**89082**
catégorie 2	collectivités territoriales et établissement publics	**6**
catégorie 3	représentants des locataires	**3**
total actions		**330578**

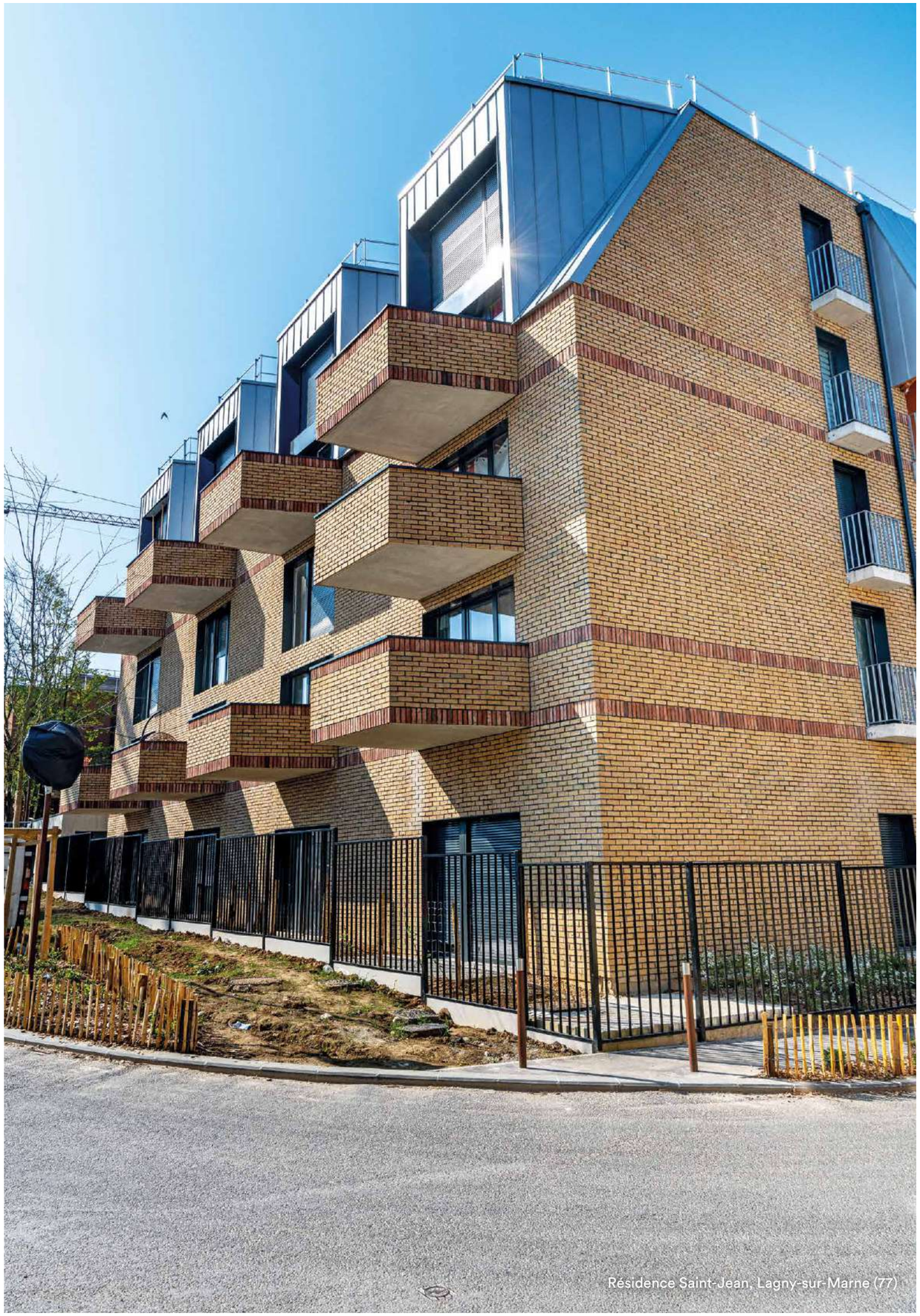
Délais de paiement des fournisseurs et des clients

Le Code de commerce dispose qu'une société dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes et qui doit établir un rapport de gestion, est tenue d'y faire apparaitre les délais de paiement concernant ses fournisseurs et ses clients (L. 441-6-1 alinéa 1 du Code de commerce et Avis technique de la CNCC publié en juillet 2017).

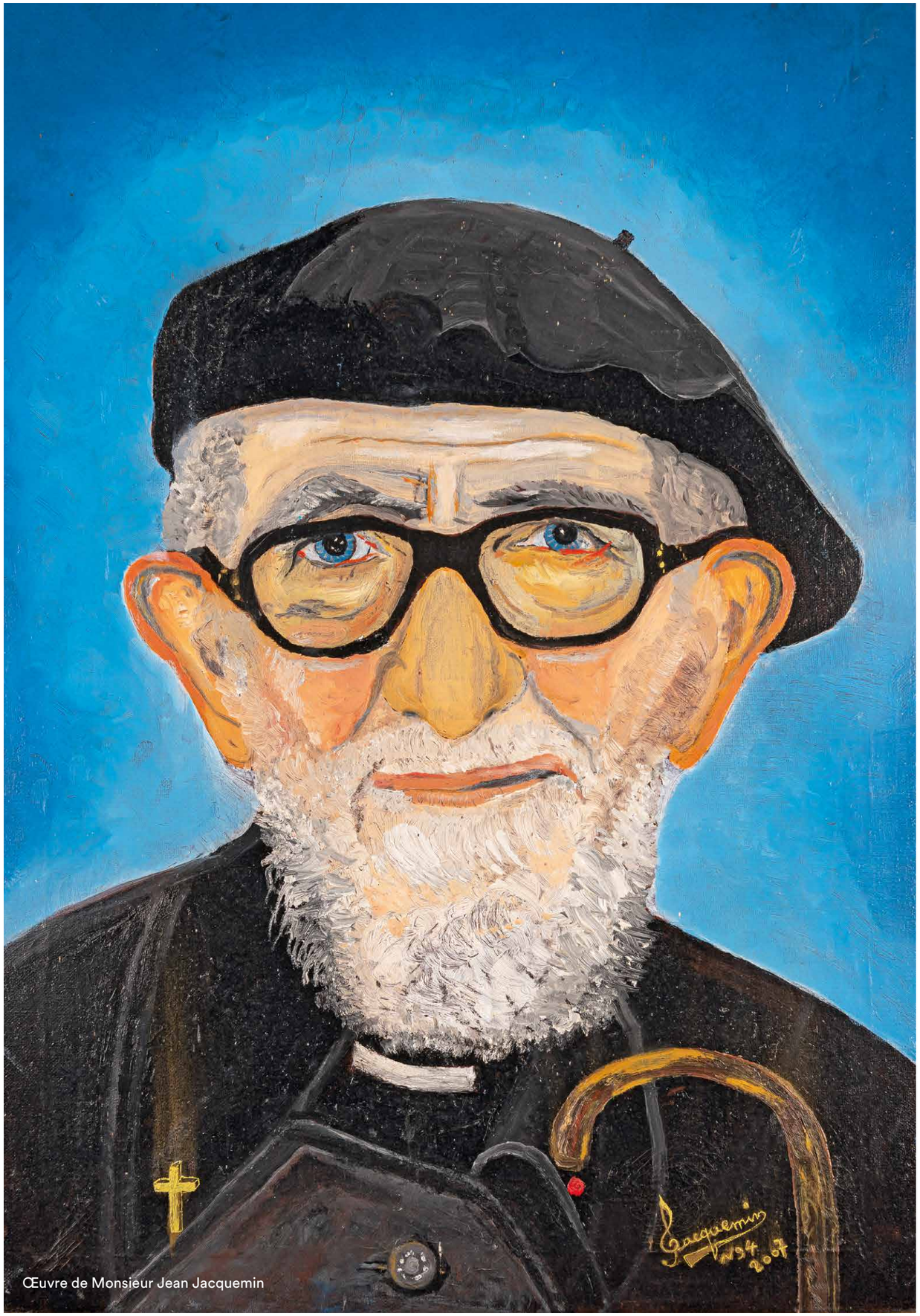
Selon notre analyse préliminaire, cette obligation peut être circonscrite dans la mesure où les articles L. 441-6 et suivants du Code de commerce n'envisagent, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels. En conséquence, nous estimons que ces informations ne concernent que les relations entre professionnels (exclusion des relations professionnels / particuliers). De ce fait, les informations relatives aux créances civiles (avec les particuliers) ont été exclues des tableaux présentés ci-après, dans l'attente d'une position de la Commission des études juridiques de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes CNCC saisie sur le sujet.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-6 du code de commerce)

	Article D 441-I 1° Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						**Article D 441-I 2°** Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	62 à 90 jours	91 jours et plus	**Total (1 jour et plus)**	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	62 à 90 jours	91 jours et plus	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0					**41**	-					-
Montant total des factures concernées HT	0	45453 €	1486 €	2698 €	64526 €	**114162 €**	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total HT des factures reçues dans l'année	0%	0,04%	0%	0,00%	0,06%	**0,11%**						
Pourcentage du montant total HT des factures émises dans l'année							-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						**71**						
Montant total des factures exclues						**544 545 €**						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – Article L441-6 ou article L 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	**Délai contractuel : maximum 60 jours date de facture**						**Délai : dans les 30 jours date de facture**					



Résidence Saint-Jean, Lagny-sur-Marne (77)



Œuvre de Monsieur Jean Jacquemin

Coordination
Delphine Depaix

Photographies
Erwann Le Gars / Studios Bonnie Montmartre
Pages 1, 15, 21 (haut), 26, 33, 34, 43 (haut), 44 (haut), 59, 60
Page 2 annexe États financiers
Bouygues
Pages 4, 28
fair-Scoop d'architecture et d'urbanisme
Pages 7, 36, 43 (bas droit), 46
Complémenterre
Page 43 (bas gauche)
Emmaüs Habitat
Pages 16, 21 (bas), 24, 39, 54

Conception graphique
LMpolymago

Emmaüs habitat

mieux accueillir bien intégrer

Siège social
92-98, boulevard
Victor-Hugo
92110 Clichy-la-Garenne

Direction territoriale Sud-Est
29, Quai des Carrières
94220 Charenton-le-Pont

Direction territoriale Nord-Ouest
3, rue Pagnère
95310 Saint-Ouen l'Aumône

Emmaüs habitat

États financiers 2021

Résidence Henri Barbusse, Montreuil (93)

États financiers

4 Bilan et comptes de résultat 2021
8 Annexe littéraire
14 Autres informations relatives au bilan et comptes de résultat
27 Liste du patrimoine au 31/12/2021
31 Résidences sociales au 31/12/2021 – foyers

États financiers Bilan et comptes de résultat 2021

Bilan – Actif

	N° Compte	Actif	Exercice 2021 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Totaux partiels	Exercice 2020 Net
actif immobilisé		Immobilisations incorporelles				1 470 726,07	1 676 898,77
	201	Frais d'établissement					
	2082-2083-2084 -2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 710 583,57	829 006,99	881 576,58		925 992,99
	(203-205-206-207-2088-232-237)	Autres (1)	2 257 553,14	1 668 403,65	589 149,49		750 905,78
	21	Immobilisations corporelles				707 513 733,22	678 470 241,88
	2111	Terrains nus	5 617,41		5 617,41		5 617,41
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	90 587 554,15	125 398,68	90 462 155,47		86 051 663,58
	212	Agencements et Aménagements de terrains					
	213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	910 231 986,73	331 696 378,09	578 535 608,64		553 837 980,01
	214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	59 597 737,63	25 992 797,73	33 604 939,90		35 369 166,85
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	5 994 949,15	1 644 966,24	4 349 982,91		2 771 498,66
	215-218	Installations techniques, matériel & outillage et autres immobilisations corporelles	2 922 689,77	2 367 260,88	555 428,89		434 315,37
	221-222-223	**Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation**	39 350,64		39 350,64	**39 350,64**	**39 350,64**
	23	**Immobilisations corporelles en cours**				**62 104 518,62**	**69 949 966,69**
	2312	Terrains	5 556 573,45		5 556 573,45		6 309 626,27
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	56 504 585,46		56 504 585,46		63 548 578,17
	238	Avances & acomptes	43 359,71		43 359,71		91 762,25
		Immobilisation financière (2)				2 372 964,16	2 366 185,80
	261-266 - 2675-2676	Participations apports avances	2 278 562,04		2 278 562,04		
	2671-2674	Créances rattachées à des participations					
	272	Titres immobilisés (droit de créance)					
	2741	Prêts participatifs					
	2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC					
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	94 402,12		94 402,12		87623,76
	2678-2768	Intérêts courus					
		Actif immobilisé **(I)**	1 137 825 504,97	364 324 212,26	773 501 292,71	773 501 292,71	752 502 643,78
actif circulant	3 (net du 319, 339, 359)	Stock en cours				533 490,27	533 490,27
	31	Terrains à aménager	140 000,00		140 000,00		140 000,00
	33	Immeubles en cours					
		Immeubles achevés:					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	16 986,93		16 986,93		16 986,93
	358	Temporairement loués					
	37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	376 503,34		376 503,34		376 503,34
	32	Approvisionnements					
	409	**Fournisseurs débiteurs**	455 559,53		455 559,53	**455 559,53**	**281 747,53**
		Créances d'exploitation				47 242 032,58	47 420 687,57
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires & Organismes payeurs d'APL	7 209 331,71		7 209 331,71		6 531 347,67
	412	Créances sur acquéreurs		97 123,44	(97 123,44)		
	414	Clients - autres activités					
	415	Emprunteurs et locataires - Acquéreurs/attribibutaires					
	416	Clients douteux ou litigieux	10 704 359,02	7 837 971,63	2 866 387,39		3 158 160,67
	418	Produits non encore facturés	2 963 845,65		2 963 845,65		1 522 851,17
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 873 755,20		1 873 755,20		2 155 203,79
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	32 425 836,07		32 425 836,07		34 053 124,27
		Créances diverses (3)				4 950 145,65	4 265 233,39
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC					
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun & GIE	2 961,00		2 961,00		2 961,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
	4615	Opérations d'aménagement					
	455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	4 953 700,32	6 515,67	4 947 184,65		4 262 272,39
	50	**Valeurs mobilières de placement**					
		Disponibilités				73 588 648,97	54 400 325,06
	511	Valeurs à l'encaissement	751,68		751,68		87 197,45
	5188	Intérêts courus à recevoir	12 220,83		12 220,83		11 883,33
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	73 573 636,95		73 573 636,95		54 298 528,13
	53 - 54	Caisse et régies d'avances	2 039,51		2 039,51		2 716,15
Comptes de régularisation	486	**Charges constatées d'avance**	935 981,44		935 981,44	**935 981,44**	**974 233,12**
		Actif cirulant **(II)**	135 647 469,18	7 941 610,74	127 705 858,44	127 705 858,44	107 875 716,94
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices **(III)**	199,15		199,15	199,15	403,33
	169	Primes de remboursement des obligations **(VI)**					
	476	Différences de conversion Actif **(V)**					
		Total général **(I+II+III+IV+V)**	**1 273 473 173,30**	**372 265 823,00**	**901 207 350,30**	**901 207 350,30**	**860 378 764,05**
		(1) dont droit au bail					
		(2) dont à moins d'un an					15 803,23
		(3) dont à plus d'un an			2 184 134,85		508 567,15

Bilan – Passif avant affectation du résultat

	N° Compte	Passif	Exercice 2021 Détail	Totaux partiels	Exercice 2020
capitaux propres	10	Capital et réserves		45 269 362,43	45 269 362,43
	10133-1014-102	**Capital** (actions simples) **et fonds de dotation**	4 958 670,00		4 958 670,00
	10134	**Capital :** Actions d'attribution (nouveau régime)			
	1018	**Capital :** Actions d'attribution (ancien régime)			
	104	**Primes d'émission, de fusion et d'apport**	2 720 344,16		2 720 344,16
	105	**Ecarts de réévaluation**			
	106	**Réserves**			
	1061	Réserve légale	495 867,00		495 867,00
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles	3 197 275,82		3 197 275,82
	10685-106851	Autres réserves	33 897 205,45		33 897 205,45
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688-106881	Réserves diverses			
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11	**Report à nouveau (a)**	148 896 375,66	148 896 375,66	144 712 872,82
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	**Résultat de l'exercice (a)**	3 582 808,05	3 582 808,05	4 183 502,84
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 609 933,93		
		Montant brut / Inscrit au résultat			
	13	Subventions d'investissement (242 718 634,20 / 90 596 166,69)	152 122 467,51	152 122 467,51	151 803 381,19
		Provisions réglementées			
	145	Amortissements dérogatoires			
	146	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	**Titres participatifs**			
		(I)	349 871 013,65	349 871 013,65	345 969 119,28
provisions	15	Provisions		6 785 890,63	6 511 563,89
	151	Provisions pour risques	322 367,00		272 166,57
	1572	Provisions pour gros entretien	3 314 589,67		2 968 509,67
	153 - 158	Autres provisions pour charges	3 148 933,96		3 270 887,65
		(II)	6 785 890,63	6 785 890,63	6 511 563,89
dettes (1)		Dettes financières		507 005 274,22	464 512 774,33
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	78 414 784,73		81 555 604,86
	163	Emprunts obligataires			
	164	**Emprunts auprès des Établissements de crédit**		**420 491 777,82**	
	1641	Caisse des Dépôts & Consignations	377 097 165,04		339 034 114,78
	1642	C G L L S			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	27 445 674,23		19 757 629,34
	1648	Autres établissements de crédit	15 948 938,55		16 634 591,97
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**		**5 010 681,20**	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 650 842,21		4 484 685,15
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépots	359 838,99		359 196,82
		Emprunts et dettes financières diverses :		**3 088 030,47**	
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	744 191,93		334 906,16
	1675	Emprunts participatifs	76 303,46		84 781,62
	1676	Avances d'organismes HLM			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants			
	1688 (sauf 16883)-1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	2 267 335,93		2 266 860,30
	16883	Intérêts compensateurs	199,15		403,33
	229	**Droits des locataires-acquéreurs, des locataires-attributaires ou des affectants**		**36 799,67**	**36 799,67**
	2293	Droits des locataires attributaires	36 799,67		36 799,67
	2291-2292	Autres droits			
	419	**Clients créditeurs**		**6 616 196,71**	**6 309 392,05**
	4195	Locataires-Excédents d'Acomptes	4 973 210,65		4 998 259,57
	Autres 419	Autres	1 642 986,06		1 311 132,48
		Dettes d'exploitation		17 745 897,84	17 808 085,64
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	10 566 282,81		10 109 477,20
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	5 189,62		5 189,62
	42 -43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 174 425,41		7 693 418,82
		Dettes diverses		9 480 003,41	15 576 117,41
		Dettes sur immobilisations & comptes rattachés :			
	404 -405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	7 788 142,04		14 102 579,51
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
		Autres dettes :			
	4563	Associés : Versements reçus sur augmentation de capital	67 519,67		67 519,67
	451-454-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en GIE			
	461 sauf 4615	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	1 624 341,70		1 406 018,23
Comptes de régularisation		Produits constatés d'avance		3 666 274,17	3 654 911,78
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	3 666 274,17		3 654 911,78
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
		(III)	544 550 446,02	544 550 446,02	507 898 080,88
	477	Différences de conversion Passif (IV)			
		Total général (I+II+III+IV)	**901 207 350,30**	**901 207 350,30**	**860 378 764,05**
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes			
		(1) Dont à plus d'un an	486 381 697,08		445 523 672,26
		(1) Dont à moins d'un an	20 623 577,14		18 989 102,07

Comptes de résultat – Charges

N° de compte	Charges	Exercice 2021			Exercice 2020
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	Charges d'exploitation (1)			**100 092 406,18**	**95 985 569,17**
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**			**36 941 501,99**	**36 315 509,99**
60 (net de 609)	**Achats stockés :**				
601	Terrains				
602	Approvisionnements	73 003,77	99 126,00	172 129,77	196 215,65
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
603	**Variation des stocks :**				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers				
606	Achats non stockés de matières et fournitures	13 064 093,31	264 107,43	13 328 200,74	13 375 036,79
61-62 (nets de 619 & 629)	**Services extérieurs :**				
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	5 547 100,90	1 366 776,16	6 913 877,06	6 951 138,19
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	61 983,63	3 925 266,70	3 987 250,33	3 449 397,48
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 889 241,41	4 889 241,41	4 750 180,75
6156-6158	Maintenance - Autres travaux		445 627,42	445 627,42	480 841,34
612	Redevances Crédit bail & loyers des baux à long terme		25 686,91	25 686,91	22 642,41
616	Primes d'assurances		724 330,12	724 330,12	577 481,52
621	Personnel extérieur à la Société		101 742,09	101 742,09	85 872,44
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 212 011,45	1 212 011,45	909 248,06
623	Publicité, publications, relations publiques		869 988,97	869 988,97	908 192,11
625	Déplacements, missions et réceptions		171 653,63	171 653,63	146 713,09
6285	Redevances		110 728,49	110 728,49	122 767,13
Autres comptes 61 & 62	Autres	612 352,36	3 376 681,24	3 989 033,60	4 339 783,03
63	**Impôts, taxes & versements assimilés**			**13 821 576,96**	**12 389 340,30**
631-633	Sur rémunérations	222 979,60	1 296 261,61	1 519 241,21	1 381 161,80
63512	Taxes foncières		9 434 741,75	9 434 741,75	8 608 106,60
Autres 635 - 637	Autres	2 481 408,12	386 185,88	2 867 594,00	2 400 071,90
64	**Charges de personnel**			**13 748 294,09**	**14 201 425,91**
641 - 6481	Salaires & traitements	1 352 760,31	8 144 494,09	9 497 254,40	9 922 916,04
645 - 647 - 6485	Charges sociales	623 926,69	3 627 113,00	4 251 039,69	4 278 509,87
681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**			**34 239 265,28**	**31 711 831,79**
6811-6812	**Dotations aux amortissements et dépréciations**				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124, sauf 68112315, 6811235, 681124 15 et 6811245	Immobilisations locatives		28 135 728,44	28 135 728,44	25 932 820,08
Reste du 6811	Autres immobilisations		668 333,32	668 333,32	741 337,23
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciations des immobilisations				
68173	Dépréciations des stocks et en cours				
68174	Dépréciations des créances		2 659 762,52	2 659 762,52	2 595 453,80
	Dotation aux provisions				
68157	Provisions pour gros entretien		2 611 907,00	2 611 907,00	2 395 220,00
Autres 6815	Autres provisions		163 534,00	163 534,00	47 000,68
651-654-658	**Autres charges**			**1 341 767,86**	**1 367 461,18**
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 016 338,08	1 016 338,08	1 054 634,93
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		325 429,78	325 429,78	312 826,25
655	**Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun**				
	Charges financières			**4 380 519,22**	**4 520 042,59**
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières**		204,18	204,18	17 751,64
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		14 826,93	14 826,93	4 495,39
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		4 299 500,70	4 299 500,70	4 345 078,89
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - financement des stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		65 987,41	115 996,99	134 172,21
667	**Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement**				
664-665-666-668	**Autres charges financières**			36 719,68	
	Charges exceptionnelles			4 967 845,74	4 627 582,79
671	**Sur opérations de gestion**		39 076,88	39 076,88	56 219,74
	Sur opérations en capital :				
675	Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut		1 959 102,33	670 708,65	11 131 791,17
678	Autres		2 554 593,68	2 554 593,68	3 110 685,43
687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :**				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		415 072,45	415 072,45	749 024,97
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		0,4	0,4	40 944,00
691	**Participation des salariés aux résultats**				
695	**Impôts sur les bénéfices et assimilés**				
	Total des charges	24 039 608,69	85 401 162,45	109 440 771,14	105 133 194,55
			Solde créditeur = bénéfice	**3 582 808,05**	**4 183 502,84**
			dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 609 933,93	
			Total général	**113 023 579,19**	**109 316 697,39**

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Comptes de résultat – Produits

N° de Compte	Produits	Exercice 2021		Exercice 2020
		Détail	Totaux partiels	
	Produits d'exploitation (1)		**97 839 696,15**	**95 211 789,68**
70 (net de 709)	**Produits des activités**		89 778 767,50	87 715 483,80
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	22 834 816,89		22 759 294,82
704	**Loyers :**			
7041	Loyers des logements non conventionnés	905 915,68		880 946,89
7043	Loyers des logements conventionnés	57 292 957,62		55 410 121,87
7042	Suppléments de loyers	678 213,87		908 813,38
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 913 634,86		2 790 452,18
7047	Logements en location - accession et accession invendus			
7044-7045-7048	Autres	4 988 302,54		4 813 371,44
706	**Prestations de services :**			
7061 - 7062	Rémunération de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndics de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des SCCC			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	**Produits des activités annexes :**			
7086	Récup de charges de gestion imputables à d'autres org. HLM			
Autres 708	Autres	164 926,04		152 483,22
71	**Production stockée (ou destockage)**			
7133	Immeubles en cours			
7135	Immeubles achevés			
72 -	**Production immobilisée**		**1 111 768,43**	**1 306 368,45**
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	40 836,82		109 470,94
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 070 931,61		1 196 897,51
74	**Subventions d'exploitation**		**357 570,51**	**313 455,00**
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	357 570,51		313 455,00
744	Subventions pour travaux d'entretien			
781	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		**4 526 637,22**	**4 111 070,28**
78157	Provisions pour gros entretien	2 265 827,00		2 016 648,00
78174	Dépréciations des créances	2 087 473,00		2 009 728,68
Autres 781	Autres reprises	173 337,22		84 693,60
791	**Transfert de charges d'exploitation**	398 351,25	**398 351,25**	**376 282,54**
751-754-758	**Autres produits**	1 666 601,24	1 666 601,24	1 389 129,61
755	**Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun**			
	Produits financiers		400 793,53	305 551,08
761	**De participations (2)**		25 867,36	26 722,50
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente			
7613 - 7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	25 867,36		26 722,50
762	**D'autres immobilisations financières (2)**			
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	**D'autres créances et valeurs mobilières de placement**	374 926,17	374 926,17	278 828,58
765-766-768	**Autres (2)**			
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**			
796	**Transfert de charges financières**			
767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**			
	Produits exceptionnels		14 783 089,51	13 799 356,63
771	**Sur opérations de gestion**	3 358 073,11	3 358 073,11	3 141 192,23
	Sur opérations en capital :		10 951 409,34	10 524 161,23
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 447 710,00		2 580 002,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	6 327 694,67		6 072 714,90
778	Autres	1 176 004,67		1 871 444,33
787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	457 417,56	457 417,56	125 231,17
797	**Transferts de charges exceptionnelles**	16 189,50	16 189,50	8 772,00
	Total des produits	113 023 579,19	113 023 579,19	109 316 697,39
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	Total général		**113 023 579,19**	**109 316 697,39**

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Annexe littéraire

Note 1
Faits significatifs de l'exercice

Pour la société Emmaüs Habitat, l'année 2021 a été marquée par :

La livraison de la construction de 47 logements locatifs sociaux
— Linas (91) : livraison de 8 logements
— Nanterre (92) : livraison de 7 logements
— Issy-les-Moulineaux (92) : livraison de 15 logements
— Montreuil (93) : livraison de 17 logements

La livraison de la construction de 2 foyers (46 équivalence-logements)
— Brest (22) : 30 équivalence-logements
— Plessis-Trévise (94) : 16 équivalence-logements

La démolition de 12 logements locatifs sociaux
— Limay (78) : Cité de Limay Village
démolition de 12 logements

La livraison de la réhabilitation de 603 logements locatifs sociaux
— Limay Vieux Pont (78) : 9 logements
— Bobigny Étoile (93) : restructuration de 99 logements (bâtiments B et D) en 85 logements
— Bobigny la Ferme (93) : 105 logements
— Noisy-le-Grand Hauts-Bâtons (93) : 232 (1re tranche)
— Charenton-le-Pont Petit Château (94) : 84 logements
— Charenton-le-Pont Pasteur (94) : 51 logements
— Pontoise Saint-Martin (95) : 37 logements (bâtiment B)

La livraison de la résidentialisation de 140 logements
— Bobigny Étoile (93) : 103 logements (bâtiment C)
— Pontoise Saint Martin (95) : 37 logements (bâtiment B)

Le virus de la Covid-19 engendre toujours un impact sur l'activité notamment pour l'obtention au niveau des matières premières ce qui provoque un ralentissement des travaux et un décalage des livraisons.

Note 2
Événements postérieurs à la clôture

La guerre en Ukraine, qui sévit depuis le 24 février 2022, pourrait affecter l'environnement économique d'Emmaüs Habitat. Bien que notre société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur notre activité, notre situation financière, notre trésorerie et notre résultat. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement notre activité n'est survenu.

Note 3
Principes généraux

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2021 sont celles prévues par :
— le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 2016,
— le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021,
— l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).
— le règlement de l'ANC 2018-01 du 20 avril 2018.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :
— continuité de l'exploitation,
— permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre,
— indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Note 4
Changements comptables

L'exercice 2021 a été marqué par la première application du règlement ANC 2021-08 du 08 octobre 2021 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

L'application de ce nouveau règlement a notamment eu pour effet de présenter séparément au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, étant précisé que les organismes d'habitations à loyer modéré ont été dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application.

Note 5
Comparabilité des comptes

Le bilan, le compte de résultat et les états financiers sont présentés avec un comparatif sur deux exercices.

Immobilisations incorporelles

Elles sont enregistrées à leur valeur d'acquisition, frais compris. La valeur brute des baux emphytéotiques et à constructions enregistre le montant du versement initial et des frais.

Immobilisations corporelles

Elles sont valorisées dans les comptes à leur coût d'acquisition, de production ou à leur valeur d'apport.

Le prix de revient des terrains comprend le prix d'achat, les frais d'acquisition, éventuellement les frais de mise en état de terrains à construire, les frais divers de sondages, forages et les taxes et participations financières (TLE, PLD…).

Les frais financiers relatifs aux terrains sont comptabilisés en charges d'exploitation.

Les frais financiers relatifs aux constructions, résultant d'un financement externe, sont portés à l'actif uniquement pendant la période de construction, de la date de démarrage du chantier jusqu'à son achèvement.

Immobilisations corporelles relatives aux constructions
Les immobilisations corporelles relatives aux constructions sont ventilées par composants. Elles sont amorties linéairement sur une durée propre à chaque composant.
— Ventilation par composants et durées d'amortissement

Le prix de revient des immeubles en exploitation au 31 décembre 2005 a été réparti en fonction des clés CSTB sur les cinq composants obligatoires et les trois optionnels. Leurs amortissements ont été recalculés par la méthode rétrospective.

Pour le composant « structure », trois durées d'amortissements ont été retenues :
— 60 ans pour le patrimoine construit
— 40 ans pour le patrimoine acquis et amélioré
— 30 ans pour l'habitat adapté

Le tableau ci-après présente les différents composants choisis et le pourcentage affecté à chaque composant, ainsi que leur durée d'amortissement.

Composants	Durée d'amortissement	Répartition des composants en %	
		Logement individuel	Logement collectif
Structure — Patrimoine construit — Patrimoine acquis et amélioré — Habitat adapté	60 ans 40 ans 30 ans	complément à 100 %	complément à 100 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,4 %	3,3 %
Électricité	25 ans	4,2 %	5,2 %
Plomberie	25 ans	3,7 %	4,6 %
Chauffage — Chauffage collectif — Chauffage individuel	25 ans 15 ans	- 3,2 %	3,2 % 3,2 %
Étanchéité	15 ans	1,1 %	1,1 %
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,7 %	2,1 %
Ascenseurs	15 ans	-	2,8 %
Aménagements extérieurs (résidentialisation & aménagements extérieurs)			20 ans
Aménagements intérieurs (travaux parties communes et privatives)			20 ans
Sécurité — Vidéosurveillance — Gardes corps			6 ans 20 ans

Aménagements extérieurs
Ce composant est utilisé pour les opérations de résidentialisation et d'aménagements extérieurs.

La durée d'amortissement est adaptée à la nature des travaux, elle est généralement de 20 ans, sauf éléments dont la durée de vie est plus courte, exemples : clôtures en grillages, interphonie.

Aménagements intérieurs
Ce composant regroupe des travaux divers relatifs aux parties communes et privatives et qui ne relèvent pas de travaux de gros entretien.

La durée d'amortissement est adaptée à la nature des travaux, elle est généralement de 20 ans, sauf éléments dont la durée de vie est plus courte (cf. remplacement de boîtes aux lettres pour toute la cité, menuiseries intérieures des parties communes).

Sécurité
Ce composant concerne notamment l'achat et la pose des DAAF. La durée retenue est de 10 ans correspondant à la durée de vie des matériels.

Cas particuliers

Constructions sur sol d'autrui
La durée d'amortissement du composant structure est limitée à la durée du bail si celle-ci est inférieure à la durée d'amortissement du composant structure.

Immeubles de rapport faisant l'objet d'un projet de démolition / reconstruction
La durée d'amortissement de 45 ans a été conservée pour le composant « structure ».

Commerces loués nus
Deux composants ont été retenus : structure et étanchéité.

Parkings comptabilisés seuls
Trois composants ont été retenus : structure, menuiseries extérieures, étanchéité.
La durée de ces composants sera calquée sur celle des composants correspondants de l'immeuble.

VRD
La durée d'amortissement est de 30 ans.

Autres ensembles immobiliers
Même ventilation et même durée d'amortissement que les logements.

Bâtiment administratif de Clichy-la-Garenne
Il s'agit d'un immeuble acquis et amélioré. La durée du composant structure est de 40 ans et les mêmes composants que pour les logements ont été retenus, à l'exception du composant « plomberie et sanitaire ».

Opérations livrées postérieurement au 31 décembre 2004
— Constructions neuves : les prix de revient des constructions neuves sont ventilés par composants sur la base des clés forfaitisées.
— Acquisitions améliorations : une décomposition de l'immeuble par composant avant travaux est effectuée en fonction de l'état de l'immeuble, le plan de travaux réalisé est affecté à chaque composant au réel.
— Réhabilitations antérieures au 31 décembre 2004 : les coûts des réhabilitations sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.
— Réhabilitations, travaux d'amélioration, addition et remplacement de composants postérieurs au 31 décembre 2004 : ces travaux sont affectés à chaque composant au réel à l'achèvement des travaux, en tenant compte des composants « aménagements extérieurs » et « aménagements intérieurs ».

La sortie d'actif correspondant aux composants remplacés est calculée sur la base de la valeur à neuf du composant de remplacement déflatée de l'indice de la consommation et de la construction.

— Immobilisations corporelles grevées de droits : les immeubles en location-attribution sont comptabilisés pour leur prix de revient qui comprend le coût du terrain majoré des frais d'acquisition, le coût des travaux de VRD et de construction, ainsi que les frais annexes.

Amortissement des immobilisations

Immobilisations incorporelles
Les divers logiciels bureautiques sont amortis linéairement sur une durée de 3 ans.
Le logiciel métier ULIS est amorti linéairement sur 5 ans.
Les études sont amorties sur 3 ans.
Les prix de revient des baux emphytéotiques ou à constructions sont amortis sur la durée du bail.

Immobilisations corporelles
La durée d'amortissement pratiquée pour les constructions neuves, les acquisitions-améliorations et l'habitat adapté est indiquée dans le tableau ci-dessus.

Autres immobilisations corporelles
Elles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leurs durées probables d'utilisation.

— Agencements, aménagements	10 ans
— Mobilier et matériel de bureau	de 5 à 10 ans
— Matériel informatique	de 3 à 5 ans
— Matériel roulant	4 ans
— Matériel et outillage	de 2 à 10 ans

Le point de départ de la période d'amortissement de l'ensemble des immobilisations est la date de mise en service.

Provisions pour dépréciation

Une provision pour dépréciation est éventuellement constituée s'il existe un indice de perte de valeur (vacance anormalement élevée, désordres techniques et projets de démolition ou de vente), par comparaison avec la valeur actuelle de l'immobilisation concernée et la valeur nette comptable.

La provision au 31 décembre 2021 s'élève à 125 398,68 € et concerne une provision pour dépréciation du terrain de Viry-Châtillon « Bas Chaumiers ».

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites à l'actif du bilan pour leur prix d'acquisition hors frais.

Rappel des principales composantes :

Des participations
Actions de sociétés HLM et SEM :

— HABITAT REUNI	300 parts
— SEMAD	20 parts

Autres titres :

— SLE Economique Sociale (Caisse d'Epargne Île-de-France)	106.890 parts
— Banque Française de Crédit Coopératif	86 parts
— GIE HLM	20 titres

Des créances rattachées à des participations
— d'une prise de participation au Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales pour les mallogés et les sans-abris.
— d'une prise de participation au Groupement d'Intérêt Public pour le Grand Projet de Ville d'Aulnay-sous-Bois et de Sevran.
— d'une prise de participation dans la SCCV Osny d'Ableiges, pour la construction de logements en accession.

D'autres immobilisations financières
Il s'agit notamment de participations 1% versées sous forme de prêt sur 20 ans, de dépôts de garantie versés notamment à EDF et de loyers d'avance en garantie.

Comptes de stocks

Terrain (compte 31110000)
Parcelle de terrain à Etampes
L'évaluation a été faite au prorata de la surface affectée à la réserve foncière par rapport au prix d'achat du terrain.

Immeubles achevés (compte 35700000)
Est comptabilisé dans ce poste un commerce à Limay Centre-Ville destiné à la vente.
L'évaluation a été faite à partir de la valeur d'acquisition.

Immeubles acquis par résolution vente ou adjudication (compte 37000000)
Sont comptabilisés dans ce compte les logements PAP, repris dans le cadre de résolution de la vente ou d'adjudication, destinés à la vente à Le Mée-sur-Seine.
L'évaluation a été faite à partir de la valeur d'acquisition, en déduisant les valeurs des lots cédés.

Certificats d'économie d'énergie (compte 32260000)
Il n'y a plus de CEE en stock depuis le 31 décembre 2019.

Créances d'exploitation

Comptes et provisions locataires
— Le quittancement des locataires est effectué à terme échu et comptabilisé hors vacants.
— Les charges récupérables auprès des locataires ont été calculées au 31 décembre hors vacants et les soldes sont comptabilisés en « produits non encore facturés » ou en « locataires excédents d'acomptes ».
— Les régularisations des charges 2020 ont été effectuées pour partie au cours de l'année 2021; le solde sera traité en 2022. La régularisation des charges 2021 sera effectuée courant 2022.
— Pour l'exercice 2021, la provision pour dépréciation des comptes locataires tient compte de l'instruction comptable de l'ANC (règlement N° 2015-04 du 4 juin 2015 et cf. annexes).

Elle est calculée individuellement afin de tenir compte de la situation réelle de chacun d'entre eux.

Sur la base d'un quittancement moyen mensuel, les taux de provisions appliqués sur les créances locataires sont les suivants :

— Locataires présents avec une créance <= au dernier quittancement	0 %
— Locataires présents avec une créance < 3 moi	3 %
— Locataires présents avec une créance > 3 mois et < 6 mois	18 %
— Locataires présents avec une créance > 6 mois et < 12 mois	40 %
— Locataires présents avec une créance > 12 mois	100 %
— Locataires partis avec une créance	100 %

Emprunteurs et locataires-attributaires
Ce compte enregistre les échéances de prêts devenues exigibles et non encore payées.

A fin 2020, les créances douteuses des emprunteurs PAP (Yerres et Meaux) sont provisionnées à hauteur de 120 427,30€.

Charges reparties sur plusieurs exercices

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de 199,15 €, concernent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés au compte 4813 « Charges différées – intérêts compensateurs », pour un montant de 199,15 €.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L411.2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L-351.2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société a inscrit au crédit du compte 4813 « Charges différées – intérêts compensateurs » un montant de 204,18 € par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.

Titres de placement

Les titres de placement sont comptabilisés à leur valeur d'achat et éventuellement provisionnés sur le cours moyen de décembre.

Les coupons courus au 31 décembre sont enregistrés dans l'exercice.

Au 31 décembre 2021, la valeur brute des valeurs mobilières de placement est nulle, la Société Emmaüs Habitat ne détenant plus aucun portefeuille de titres.

Note 6 Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

Capital et réserves

Capital social
Au 31 décembre 2021, le nombre total d'actions s'élève à 330 578. La valeur nominale des actions est de 15 €.

Capital et réserves

Capital et réserves	2020	Affectation du résultat 2020	2021
Capital	4 958 670,00		4 958 670,00
Prime de fusion	2 720 344,16		2 720 344,16
Réserve légale	495 867,00		495 867,00
Réserves statutaires ou contractuelles	3 197 275,82		3 197 275,82
Plus-values sur cessions immobilières	33 473 220,50		33 473 220,50
Réserves diverses	423 984,95		423 984,95
Total capital et réserves	45 269 362,43		45 269 362,43
Report à nouveau	144 712 872,82	4 183 502.84	148 896 375.66
Total résultat 2020		4 183 502.84	

Présentation en appliquant les dispositions du décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014.

Subventions

Les subventions d'investissement sont enregistrées au moment de leur notification de décision.
Elles sont toutes transférables au compte de résultat.

Jusqu'au 31 décembre 2008, les subventions d'investissements ANRU ont été comptabilisées pour les montants figurants dans les conventions signées, lorsque la date de démarrage de l'opération était antérieure ou égale à l'exercice 2008.

À partir de 2009, les subventions d'investissements ANRU sont enregistrées lors de l'émission de la décision attributive de subvention (DAS).

Les subventions finançant l'acquisition du terrain sont amorties en mode linéaire sur 10 ans, conformément à la réglementation. Il s'agit des subventions « surcharge foncière » imputables prioritairement au terrain et d'une quote-part des subventions PLUS et PLAI proportionnelle à la valeur du terrain et des constructions.

Les subventions affectées aux constructions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants et réintégrées au résultat au même rythme que les amortissements par composant.

Provisions réglementées

Néant

Provisions pour risques et charges

Provisions pour gros entretien
La provision pour gros entretien est constituée conformément à l'article 214-9 du Plan comptable général sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien valorisé sur trois ans, détaillé par opération et par catégorie de travaux.

Le montant de la provision pour gros entretien s'élève à 3 314 589,67 € au 31 décembre 2021.

Provision gros entretien au 31/12/2021	2 968509.67
Dotation de l'exercice	+ 2 611907,00
Reprise de provision de l'exercice	- 2 265 827,00
Provision gros entretien au 31/12/2021	3 314 589,67

Provisions pour risques et charges
Les risques et charges identifiés, découlant de l'activité de la société, font l'objet de dotations aux provisions.

Au 31 décembre 2021, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 3 471 300,96 €, dont 2 761 287,35 € pour l'indemnité de départ à la retraite.

Dettes financières

Les emprunts figurent au bilan pour le capital restant dû au 31 décembre 2021.

Fournisseurs et comptes rattachés

Les mémoires ou factures d'immobilisation ou d'exploitation sont comptabilisés suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre 2021, qu'ils aient été ou non reçus à cette date.

Afin de répondre aux dispositions de la loi LME (Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008) à compter du 1er janvier 2009, les conditions de paiement retenues par la société pour ses fournisseurs ont été de « 60 jours à partir de la date d'émission de la facture », sauf dispositions contractuelles existantes plus favorables.
Une information par mailing postal a été faite à l'ensemble des fournisseurs début 2009.

Personnel

Effectif
L'effectif temps-plein moyen est de 243,73 en 2021 pour 241,06 en 2020.

Provision pour congés payés
La provision pour congés payés a été calculée sur le nombre de jours acquis par chaque salarié au 31 décembre 2021, les charges sociales et fiscales correspondantes ont été calculées de la même manière.

La partie correspondant aux salaires est inscrite au compte « Dettes provisionnées sur congés à payer » et celle qui correspond aux charges sociales et fiscales aux comptes « Charges sociales à payer sur congés à payer », et « Charges fiscales à payer sur congés à payer ».

Intéressement
L'intéressement dû au personnel à la clôture de l'exercice 2021 s'élève à 280 405,84€ et est inscrit au compte 4286 « Autres charges de personnel à payer ».

Indemnités de fin de carrière
Les indemnités de fin de carrière sont enregistrées en compte de provision pour un montant de 2 761 287,35 €.

Précisions sur certaines charges et produits

Charges à payer
Elles sont constituées par :
— dette provisionnée sur congés à payer 1 255 611,41 €
— autres charges de personnel à payer 433 384,01 €
— charges sociales sur congés à payer 532 398,49 €
— charges à payer Organismes sociaux 67 581,25 €
— charges fiscales sur congés à payer 184 609,88 €
— état autres charges à payer 24 055,27 €
— formation continue charges à payer 8 070,51 €
— charges à payer sur sinistres 190 633,48 €

Produits à recevoir comprenant :
— dégrèvements de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie et des travaux d'accessibilité pour 42 781,00 €
— produits à recevoir divers : 25 822,50 €
— remboursement d'assurance au titre de travaux de réparation suite à sinistres pour 142 399,95€.

Charges et produits imputables à un autre exercice
— les régularisations des charges récupérables de l'exercice 2020 ont été faites sur l'exercice 2021 ; les ajustements des charges récupérables non récupérées ont été constatés pour 235 K€.
Charges et produits exceptionnels : Détail tableau 13
Méthodes d'évaluation appliquées aux produits d'exploitation, constitués :
— des produits de l'activité locative : sur quittancements
— de production stockée : évaluée au prix facturé
— de production immobilisée : (tableau 11) constituée des coûts internes (salaires et charges des personnels chargés de la production d'immobilisations répartis au temps passé) et des frais financiers avant immobilisation.

Engagements hors bilan

Les engagements reçus s'élèvent à 439 400 536,70 € :
— Avals, cautions et garanties reçues : 422 674 103,74 €
— Emprunts locatifs et autres : 10 337 232,96 €
— Autres engagements reçus : 6 389 200,00 €

Les engagements donnés s'élèvent à 61 573 848,79 € :
— Avals, cautions et garanties données : 35 926 ,95 €
— Reste à payer sur marchés signés : 61 537 921,84 €

Rémunération des commissaires aux comptes

Conformément au décret n° 2008-1487 du 30 décembre 2008, les honoraires des commissaires aux comptes au titre du contrôle légal des comptes de l'année 2021 sont de 76 050 € HT.

Rémunération des organes d'administration et de direction

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait à mentionner une information individuelle.

Événements postérieurs à la clôture

La guerre en Ukraine, qui sévit depuis le 24 février 2022, pourrait affecter l'environnement économique d'Emmaüs Habitat. Bien que notre société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur notre activité, notre situation financière, notre trésorerie et notre résultat. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement notre activité n'est survenu.

Impôt sur les sociétés

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 suivi de l'Instruction fiscale BOI 4-H-1-06 implique que les sociétés d'HLM soient exonérées en fonction de leurs activités.

L'article 207-1-4° du CGI exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'HLM pour :
— les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article 4112 du CCH concernant les opérations du secteur locatif et du secteur de l'accession à la propriété ainsi que les services accessoires à ces opérations,
— les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation mentionnés à l'article L 411-1 du CCH,
— les produits financiers issus du placement de leur trésorerie,
— les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.
Ces dispositions sont applicables à compter du 1er janvier 2006.

Les charges, non fiscalement déductibles, ont été réintégrées pour 3,13 € correspondant à la quote-part de taxe sur les véhicules de sociétés, de la taxe sur les bureaux.

Le résultat fiscal 2021 d'Emmaüs Habitat avant application de l'amortissement fiscal, est un déficit de 32 848,97 €.

Amortissement fiscal

Les locaux commerciaux et divers ont été inscrits au bilan fiscal d'ouverture 2006 pour leur valeur vénale. L'amortissement fiscal (valeur vénale – valeur nette comptable) a été calculé sur la durée résiduelle d'utilisation des biens.

L'amortissement fiscal ne peut désormais porter que sur les immeubles dont les loyers sont soumis à l'IS. Or l'option a été prise de faire entrer les loyers des commerces dans le champ de la tolérance de 5 % du chiffre d'affaires total afin de les exonérer d'IS.

Il n'y a plus de déduction d'amortissement fiscal à partir de l'exercice 2017.

Résultat fiscal

De ce fait le résultat fiscal 2021 est un déficit de 32 848,97 €, qui s'impute sur le report de déficit des exercices antérieurs s'élevant à 558 751,83 €, soit un report de déficit total porté à 591 600,80 €.

Autres informations relatives au bilan et comptes de résultat

Engagement hors bilan

Engagements reçus		
N°cpte	Libellés	Montants
8021	Avals, cautions, garanties reçus	422 674 103,74
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	10 337 232,86
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	6 389 200,00
Total		439 400 536,60

Engagements donnés			
N°cpte	Libellés		Montants
8011	Avals, cautions, garanties donnés		35 926,95
8012	Octroi de prêts:		
80121	— Contrats signés de prêts principaux		
80122	— Contrats de prêts complémentaires		
80128	— Autres contrats		
8016	Redevances crédit-bail restant à courir		
8018	Autres engagements donnés		61 537 921,84
	Reste à comptabiliser sur:		
80181	— Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)		
80182			
80183	— Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)		
	— Compromis G21de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	5 637 291,30	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	55 900 630,54	
80188	Engagements divers		
Total			61 573 848,79

Commercialisation

Engagements reçus		
N°cpte	Libellés	Montants
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqué prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
Total		0,00

Engagements donnés		
N°cpte	Libellés	Montants
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
Total		0,00

Prestations de service à personnes physiques

Engagements reçus		
N°cpte	Libellés	Montants
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appel de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
Total		0,00

Engagements donnés		
N°cpte	Libellés	Montants
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
Total		0,00

Résultats et autofinancements nets

Tableau des affectations du résultat
(Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de Montants négatifs)

Origines		
11 – Report à nouveau avant affectation du résultat		144 712 872,82
12 – Résultat de l'exercice (1)		4183502,84
– Prélèvement sur les réserves (2)		0,00
Affectations		
Affectation aux réserves		
1061 – Réserve légale		
1063-1068 – Autres Réserves:		
1063 – Réserves statutaires ou contractuelles		
10685 – Réserves sur cessions immobilières	0,00	
10688 – Réserves diverses		
457 – Dividendes		
11 – Report à nouveau après affectation du résultat	148 896 375,66	
Totaux	148 896 375,66	148 896 375,66

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale
(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

	2017	2018	2019	2020	2021
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	64 919 539,34	66 208 979,52	66 131 064,55	64 956 188,98	66 943 950,61
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	31 368 662,74	31 894 350,94	39 074 369,38	32 466 566,40	33 253 295,58
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	7 616 107,86	5 530 524,34	9 889 251,38	4 183 502,84	3 582 808,05
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	242,37	243,72	241,54	241,06	243,73
Montant de la masse salariale de l'exercice	9 348 398,23	9 531 674,28	9 440 227,90	9 922 916,04	9 497 254,40
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	4 648 004,78	4 818 875,39	4 249 123,84	4 278 509,87	4 218 193,25

Ratios d'autofinancement net HLM (R423-70 du CCH)

	exercice N-2	exercice N-1	exercice N	Moyenne des ratios des trois derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	10 291 716,18	9 889 269,64	8 952 182,21	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	408 160,27	305 551,08	400793,53	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	89 808 375,14	87 715 483,80	89 778 767,50	
d) Charges récupérées (comptes 703)	23 677 310,59	22 759 294,82	22 834 816,89	
e) (b+c-d): Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	66 539 224,82	65 261 740,06	67 344 744,14	
a/e: Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	15,47 %	15,15 %	13,29 %	14,64%

Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
Incorporelles						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	1 710 583,57					1 710 583,57
Autres immobilisations incorporelles	2 317 203,78	188 328,60			247 979,24	2 257 553,14
Total I	4 027 787,35	188 328,60	0,00	0,00	247 979,24	3 968 136,71
Corporelles						
Terrains						
Terrains nus	5 617,41					5 617,41
Terrains aménagés, loués, bâtis	86 177 062,26		4 657 719,00		247 227,11	90 587 554,15
Agencements-Aménagements de terrains						
Total II	86 182 679,67	0,00	4 779 203,00	0,00	368 711,11	90 593 171,56
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants			23 028 774,39		3 623 301,09	
Additions et remplacements de composants (1)			29 357 349,43		3 792 870,92	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	865 262 035,02		52 386 123,82		7 416 172,01	910 231 986,83
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants			9 269,74		8 707,60	
Additions et remplacements de composant (4)			7 969,52			
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	59 589 205,97		17 239,26		8 707,60	59 597 737,63
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	4 444 341,17	74 292,75				5 994 949,15
Total III (A+B+C)	929 295 582,16	74 292,75	54 269 798,68	0,00	7 814 999,98	975 824 673,61
Installations techniques - Matériel - Outillage Total IV	734 451,47	29 394,76	0,00	0,00	34 397,04	729 449,19
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	299 203,08					299 203,08
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	1 106 802,49	279 070,37			100 166,08	1 285 706,78
Mobilier	617 467,84				9 137,12	608 330,72
Diverses						
Total V	2 023 473,41	279 070,37	0,00	0,00	109 303,20	2 193 240,58
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Total VI	39 350,64	0,00	0,00	0,00	0,00	39 350,64
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	6 309 626,27	588 845,59		1 341 898,41		5 556 573,45
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
– Construction et acquisition-amélioration	35 961 178,95	19 390 047,61		27 863 714,82		27 487 511,74
– Additions et remplacements de composants (1) (4)	27 587 399,16	31 224 660,51		29 794 985,91		29 017 073,76
Avances et acomptes	91 762,25			48 402,54		43 359,71
Total VII	69 949 966,63	51 203 553,71	0,00	59 049 001,68	0,00	62 104 518,66
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 088 225 503,98	51 586 311,59	59 049 001,68	59 049 001,68	8 327 411,33	1 131 484 404,24
Financières						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	2 278 562,04					2 278 562,04
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres	87 623,76	6 778,36				94 402,12
Intérêts courus						
Total IX	2 366 185,80	6 778,36	0,00	0,00	0,00	2 372 964,16
Total général (I+VIII+IX) (2)	1 094 619 477,13	51 781 418,55	59 049 001,68	59 049 001,68	8 575 390,57	1 137 825 505,11

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitation, résidentialisation
et changement de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.
(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Tableau des amortissements
situation et mouvement de l'exercice

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions :	Montants des amortissements à la fin del'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)	Amortissement des elements sortis de l'actif et reprises (2)	
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	784 590,58	44 416,41			829 006,99
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 566 298,00	340 849,97		238 744,32	1 668 403,65
Total I	2 350 888,58	385 266,38	0,00	238 744,32	2 497 410,64
Corporelles					
Agencements - Aménagements de terrains — Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions					
Constructions locatives (sur sol propre)	311 424 055,01	26 309 845,82	415 072,45	6 452 595,19	331 696 378,09
Constructions locatives sur sol d'autrui	24 220 039,12	1 781 466,21		8 707,60	25 992 797,73
Bâtiments et installations administratifs	1 672 842,51	140 131,74			1 644 966,24
Total III	337 316 936,64	28 231 443,77	415 072,45	6 629 310,80	359 334 142,06
Installation techniques - Matériel - Outillage — Total IV	704 852,45	22 074,05	0,00	34 397,04	692 529,46
Autres immobilisations corporelles					
Installations générales - Agencements & aménagements divers (2181)	179 621,92	21 655,44			201 277,36
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	877 881,56	127 082,46		100 166,08	904 797,94
Mobilier	561 253,58	16 539,66		9 137,12	568 656,12
Diverses					
Total V	1 618 757,06	165 277,56	0,00	109 303,20	1 674 731,42
Taux sur immeubles reçus en affectation — Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total général (3)	341 991 434,73	28 804 061,76	415 072,45	7 011 755,36	364 198 813,58

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ...
(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).
(2) À détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) :
indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant « Structure » des constructions :

Patrimoine construit	60 ans
Patrimoine acquis et amélioré	40 ans
Patrimoine adapté	30 ans

Tableau des amortissements
Ventilation des diminutions de l'exercice

Immobilisations amortissables	Éléments transférés en actif circulant	Éléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
Incorporelles					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles			238 744,32		238 744,32
Total I	0,00	0,00	238 744,32	0,00	238 744,32
Corporelles					
Agencements - aménagements terrains — Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions					
Constructions locatives (sol propre)			6 057 128,07	395 467,12	6 452 595,19
Constructions locatives sur sol d'autrui			8 707,60		8 707,60
Bâtiments et installations administratifs			168 008,01		168 008,01
Total III	0,00	0,00	6 233 843,68	395 467,12	6 629 310,80
Installations techniques, matériel & outillage — Total IV	0,00	0,00	34 397,04	0,00	34 397,04
Autres immobilisation corporelles					
Installations générales Agencements & aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique			100 166,08		100 166,08
Mobilier			9 137,12		9 137,12
Diverses					
Total V	0,00	0,00	109 303,20	0,00	109 303,20
Taux sur immeubles reçus en affectation — Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total général			6 616 288,24	395 467,12	7 011 755,36

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Tableau des dépréciations et provisions

Nature		Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées					
Amortissements dérogatoires					
Provision spéciale de réévaluation					
Total I		0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions					
Provisions pour litiges		272 166,57	156 834,00	106 633,57	322 367,00
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes sur contrats					
Provisions pour pensions et obligations similaires		2 827 991,00		66 703,65 (3)	2 761 287,35
Provisions pour gros entretien		2 968 509,67	2 611 907,00	2 265 827,00	3 314 589,67
Provisions pour charges sur opérations immobilières		33 500,00	6 700,00	0	40 200,00
Autres provisions pour risques et charges		409 396,65	0,40	61 950,44	(3) 347 446,61
Total II		6 511 563,89	2 775 441,40	(2) 2 501 114,66	6 785 890,63
Dépréciations					
Sur immobilisations	incorporelles				
	corporelles	125 398,68			125 398,68
	financières				
	Total III	125 398,68	0,00	0,00	125 398,68
Sur stocks et en cours	Terrains à aménager				
	Approvisionnements				
	Immeubles en cours				
	Immeubles achevés				
	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
	Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00
Sur créances de l'actif circulant	Locataires	7 225 827,57	2 658 701,52	2 046 557,46	7 837 971,63
	Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs attributaires	120 427,30	0		97 123,44
	Autres créances	23 066,35	1 061,00	17 611,68	6 515,67
	Valeurs mobilières de placement				
	Total V	7 369 321,22	2 659 762,52	2 087 473,00	7 941 610,74
Total VI (III+IV+V) (1)		7 494 719,90	2 659 762,52	2 087 473,00	8 067 009,42
Total général (I+II+VI)		14 006 283,79	(1) 5 435 203,92	(1) 4 588 587,66	14 852 900,05

Renvois			
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	5 435 203,92	4 588 587,66
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		235 287,66
	de provisions non utilisées (*)		2 265 827,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			2 761 287,35

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine,etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

État des dettes

N ° de compte	Dettes	Montant Net au Bilan	À un an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	78 414 784,73	4 216 349,01	16 660 958,55	57 537 477,17	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	420 491 777,82	14 055 881,49	58 282 532,56	348 153 363,77	9 614 518,25
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	5 010 681,20		Non ventilable (3)	5 010 681,20	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)	76 303,46	8 478,16	33 912,64	33 912,66	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	744 191,93	75 333,40	214 258,52	454 600,01	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	2 267 335,93	2 267 335,93			
16883	Intérêts compensateurs	199,15	199,15			
Total I Dettes financières		507 005 274,22	20 623 577,14	75 191 662,27	411 190 034,81	9 614 518,25
dont emprunts remboursables *in fine*						
229	Droits sur immobilisations	36 799,67		36 799,67		
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	18 359 614,47	18 359 614,47			
419	Clients créditeurs	6 616 196,71	6 616 196,71			
42	Personnel et comptes rattachés	1 787 645,33	1 787 645,33			
43	Sécurité sociale & autres organismes sociaux	1 914 845,15	1 914 845,15			
44	**Etat & autres collectivités publiques**	**3 471 934,93**	**3 471 934,93**			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	3 471 934,93	3 471 934,93			
45	**Groupe, associés et opérations de coopération**	**67 519,67**	**67 519,67**			
451	Groupe					
454	Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C)					
455/4563/457	Associés	67 519,67	67 519,67			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46	**Créditeurs divers**	**1 618 852,33**	**478 697,99**	**1 140 154,33**		
461	Opérations pour le compte de tiers					
Autres 46	Autres dettes	1 618 852,33	478 697,99	1 140 154,33	0,01	
Total II		33 873 408,26	32 696 454,25	1 176 954,00	0,01	0,00
487	**Produits constatés d'avance**	3 666 274,17	589 799,69	3 076 474,48		
4871	Sur exploitation	24 699,37	24 699,37			
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P					
4878	Autres produits constatés d'avance	3 641 574,80	565 100,32	3 076 474,48		
477	**Différences de conversion (passif)**					
Total III		3 666 274,17	589 799,69	3 076 474,48	0,00	0,00
Total général (I+II+III) (4)		544 544 956,65	53 909 831,08	79 445 090,75	411 190 034,82	9 614 518,25

Renvois		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	59 134 611,35
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 809 182,38
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	5 165 982,92

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique «dettes à plus de 5 ans».
(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.
(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

État des créances

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	À un an au plus	À plus d'un an
En actif immobilisé				
267	Créances rattachées à des participations	77 698,67		77 698,67
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C.			
274	Autres prêts	15 803,23		15 803,23
275/276	Autres immobilisations financières	78 598,89		78 598,89
Total I		172 100,79	0,00	172 100,79
En actif circulant				
409	Fournisseurs débiteurs	455 559,53	455 559,53	
416	Clients douteux ou litigieux	10 704 359,02	2 507 591,85	8 196 767,17
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	10 173 177,36	10 105 253,09	67 924,27
42	Personnel et comptes rattachés	10 560,00	10 560,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	99 516,38	99 516,38	
44	**Etat et collectivités publiques**	**34 189 514,89**	**9 589 122,02**	**24 600 392,87**
443	Opérations particulières	13 221,86	13 221,86	
44 sauf 443	Autres (1)	34 176 293,03	9 575 900,16	24 600 392,87
45	**Groupe et associés et opération de coopération**	**2 961,00**	**0,00**	**2 961,00**
451	Groupe			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 961,00		2 961,00
46	**Débiteurs divers**	**4 953 700,32**	**2 772 526,47**	**2 181 173,85**
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	4 953 700,32	2 772 526,47	2 181 173,85
Total II		60 589 348,50	25 540 129,34	35 049 219,16
486	Charges constatées d'avances	935 981,44	935 981,44	
476	Différence de conversion (actif)			
Total III		935 981,44	935 981,44	0,00
Total général (I + II + III)		61 697 430,73	26 476 110,78	35 221 319,95

Renvois (1)	
Dont	
subventions d'investissement à recevoir	27 164 667,02
subventions d'exploitation à recevoir	5 261 169,05
TVA	1 750 456,96

Tableau des filiales et participations

	Capital	Réserves & report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts & avances consentis par la société et non encore remboursés (4)	Montant des cautions & avals donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé (5)	Résultat (bénéfice NET ou perte du dernier exercice clos) (5)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiales (7) :										
A										
B										
C										
D										
E										
F										
G										
H										
I										
J										
Participations (8) :										
K										
L										
M										
N										
O										
P										
Q										
R										
S										
T										
Autres filiales ou participations (9)										
Filiales non reprises ci-dessus				500,00	500,00					
Participations non reprises ci-dessus				2 200 363,37	2 200 363,37					
Total (10)				2 200 863,37	2 200 863,37	0,00	0,00			0,00

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numero d'identification national (n° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique «observations» en rappelant la lettre de référence.
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société à un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique «observations» en rappelant la lettre de référence.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique «observations».
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique «observations», les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique «observations».
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
211 - Terrains			0,00
	Divers (Montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (Montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			80 055,00
	6008 Esteville	21 300,00	
	6003 Paris Clignancourt	7 306,65	
	4001 Montreuil	1 550,00	
	4007 Saint-Germain-en-Laye	1 000,00	
	6006 Paris Clignancourt Communaute	48 898,35	
	Divers (Montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (Montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (Montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (Montants non significatifs)		
Total			80 055,00

Transferts de charges (comptes 79)

Destination des charges transférées	Transferts de charges d'exploitation (c/791)	Transferts de charges financières (c/796)	Transferts de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)			
En comptes de tiers	169 325,27		
En charges d'exploitation	229 025,98		16 189,50
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes… C/67182] (1)			
Total	398 351,25	0,00	16 189,50

(1) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Production immobilisée (compte 72)

N° inventaire	Opérations	Coûts internes (Compte 7221) (1)	Frais financiers (Compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour sois-même (Cpte 7223) (3)	Total
356	Paris rue de Lorraine	17 016,00			17 016,00
363	Charenton Réha	5 672,00			5 672,00
375	Osny Accession	39 703,00			39 703,00
435	Bobigny Résid Tour 25 128 Logts	7 941,00			7 941,00
441	Aulnay-sous-Bois Résidentialisation	34 031,00			34 031,00
466	Bobigny Étoile Parking	11 344,00			11 344,00
468	Bobigny Étoile Résid 76 Logts	10 209,00			10 209,00
469	Bobigny Étoile Restruct C 120 Logts	19 284,00			19 284,00
470	Bobigny Étoile Résid C 120 Logts	7 941,00			7 941,00
471	Bobigny Étoile Réhab Bd 91 Logts	36 300,00			36 300,00
472	Bobigny Étoile Résid Bd 91 Logts	13 613,00			13 613,00
473	Bobigny Étoile Réhab A 121 Logts	19 284,00			19 284,00
474	Bobigny Étoile Résid A 121 Logts	13 613,00			13 613,00
496	Issy-les-Moulineaux	17 016,00	4 867,44		21 883,44
499	Nanterre Rue De L'église	34 031,00	4 631,14		38 662,14
508	Le Blanc-Mesnil Floréal Reha	22 687,61			22 687,61
512	Charenton-le-Pont Petit Château Reha	5 672,00			5 672,00
515	Lagny-sur-Marne	23 822,00			23 822,00
516	Lagny-sur-Marne	10 209,00			10 209,00
520	Linas Vefa	7 941,00	1 498,98		9 439,98
523	Le Plessis-Trevise Rh Pension Famille	3 403,00			3 403,00
524	Le Plessis-Trevise Rh Centre D'hébergt	500			500
525	Le Plessis-Trevise	6 306,00			6 306,00
526	Le Plessis-Trevise Rh Locaux Admin	1 700,00			1 700,00
527	Le Plessis-Trevise Reha	3 403,00			3 403,00
890	Paris Siège Social	11 344,00			11 344,00
932	Carriere Sous Poissy Chrs	34 031,00	459,84		34 490,84
935	Le Plessis-Trevise	3 403,00	3 883,19		7 286,19
1016	Verrières-Le-Buisson	5 672,00			5 672,00
1025	Viry-Châtillon Reha	17 016,00			17 016,00
1042	Noisy Le Grand Réha	39 703,00			39 703,00
1043	Charenton Pasteur Réha	3 403,00			3 403,00
1047	Bruyeres Sur Oise Réha	11 344,00			11 344,00
1061	Paris Gudin Reha	11 344,00			11 344,00
1075	Pontoise Réha	11 344,00			11 344,00
1079	Paris Belliard Reha	5 672,00			5 672,00
1080	Paris Petites Écuries Reha	5 672,00			5 672,00
1440	Aulnay-sous-Bois Réha	28 360,00			28 360,00
1494	Bobigny La Ferme Reha	5 672,00			5 672,00
1495	Bobigny Estienne D'orves Rh	11 344,00			11 344,00
1736	Garges Réha	11 344,00			11 344,00
1770	Limay Wilson Rh	17 016,00			17 016,00
1787	Limay Vieux Pont Rh	5 672,00			5 672,00
1788	Limay Village Réha	19 284,00			19 284,00
2020	Verrières Moulin De Grais Resid	4 538,00			4 538,00
2022	Argenteuil Résid	11 344,00			11 344,00
2025	Viry Réha	5 672,00			5 672,00
2440	Aulnay-sous-Bois Résid	11 344,00			11 344,00
2770	Limay Champart Resid	5 672,00			5 672,00
2788	Limay Résid	5 672,00			5 672,00
3002	Pontoise Zac Bossut	22 688,00			22 688,00
3004	Verrières-Le-Buisson (Sur Site, 40 Lgts)	28 360,00			28 360,00
3006	Saint-Leu Logt Pmr	12 409,00			12 409,00
3007	Verrières-Le-Buisson Cn	17 016,00			17 016,00
3008	Verrières-Le-Buisson Cn 30 Logts	5 672,00			5 672,00
3009	Osny Cc	45 375,00			45 375,00
3010	Osny Vefa 37 Logts	5 672,00			5 672,00
3011	Bruyeres Sur Oise Réha	5 672,00			5 672,00
4001	Vefa Montreuil (Cogedim)	11 344,00	10 730,41		22 074,41
4002	Vefa Longjumeau (Kaufmann)	17 016,00	2 724,86		19 740,86
4006	Rueil Malmaison Vefa	17 016,00	10 382,83		27 398,83
4007	Saint-Germain-en-Laye Vefa	5 672,00			5 672,00
4008	Bobigny Vefa 17 Logts	22 688,00			22 688,00
sous-total page 1		892 123,61	39 178,69		931 302,30
6001	Brest Communauté Emmaus	22 688,00	720,18		23 408,18
6003	Paris Clignancourt	11 344,00			11 344,00
6004	Noisy Hotel Kyriad	3 403,00			3 403,00
6005	Conflans Bruhier Allais	7 941,00			7 941,00
6006	Paris Clignancourt	5 672,00			5 672,00
6007	Monfermeil	28 360,00	305,07		28 665,07
6008	Esteville Pension De Famille Cn	17 016,00			17 016,00
6009	Noisy Le Grand Pension De Famille	5 672,00			5 672,00
6010	Noisy Le Grand Résidence Sociale	5 672,00			5 672,00
6933	Fontenay Sous Bois	2 269,00			2 269,00
7003	Longjumeau	17 016,00			17 016,00
7004	Rueil Malmaison Vefa	17 016,00	630,59		17 646,59
8001	Charenton-le-Pont	3 403,00			3 403,00
8002	Charenton-le-Pont	2 269,00	2,29		2 271,29
8003	Charenton-le-Pont	5 672,00			5 672,00
8025	Viry-Châtillon Réha Rpa	5 672,00			5 672,00
8096	Conflans-Sainte-Honorine 16 Lls R2ha	3 403,00			3 403,00
8122	Paris Aude Réha	11 344,00			11 344,00
10001	Mandat MOE Le Plessis Trévise	5 106,00			5 106,00
15002	CERGY Cascades Réha 116 coll	17 016,00			17 016,00
15003	CERGY Cascades Réha 28 ind	5 672,00			5 672,00
sous total page 2		203 626,00	1 658,13		205 284,13
Total		1 095 749,61	40 836,82		1 136 586,43

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.
Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.
(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.
Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ;
ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.
(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût de production des stocks

Comptes	Frais Financiers Spécifiques à une Opération	Frais Financiers Non spécifiques à une seule Opération (1)	Frais de Commercialisation (2)	Coûts internes (2)	Total
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					
337 - Divers (3)					
Total général	0,00	0,00	0,00		0,00

néant

Rappel : la non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.
(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.
(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels
Charges

Nature		Montant	Totaux partiels
671	**Sur opérations de gestion (1) (2)**		**39 076,88**
	Contentieux AGSUD (001,030)	38 237,50	
	Divers : montants non significatifs	839,38	
675	**Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)**		**1 959 102,33**
	Cessions (2)		**1 014 034,73**
	036 Osny	133 263,04	
	071 Bessancourt	209 860,18	
	158 Magnanville	72 821,08	
	227 Verneuil	126 160,42	
	185 Conflans	174 093,91	
	Clichy 6e étage & Paris Marx Dormoy	288 601,18	
	Divers : montants non significatifs	9 234,92	
	Démolitions		**223 354,74**
	788 Limay	223 354,74	
	Sorties de composants et autres mise au rebut		**721 712,86**
	Structure	313 992,57	
	Ravalement	80 685,21	
	Plomberie	10 613,94	
	Menuiserie Extérieure	98 250,50	
	Etanchéité	57 411,98	
	Electricité	59 141,66	
	Chauffage Collectif	89 375,37	
	Aménagement intérieur	3 863,91	
	Aménagement Extérieur	8 377,72	
678	**Autres (1) (2)**		**2 554 593,68**
	Sinistres divers programmes locatifs	886 559,74	
	Autres charges exceptionnelles diverses	285 470,49	
	Charges sur Démolitions divers programmes locatifs	1 382 563,45	
687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**		**415 072,45**
	009 Aulnay-sous-bois	50 794,31	
	048 Paris Lorraine	12 943,75	
	064 Viry-Châtillon	5 941,48	
	443 Blanc-Mesnil	345 392,91	
	Total	4 967 845,34	4 967 845,34

(1) Détailler les montants significatifs.
(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Produits

Nature		Montant	Totaux partiels
771	Sur opérations de gestion (1)		3 358 073,11
	Recouvrement sur créances admises en non valeur	69 566,68	
	Dégrèvements d'impôts	3 280 118,25	
	Pénalités sur SLS	7 533,39	
	Divers : montants non significatifs	854,79	
775	Produits des cessions d'éléments d'actifs (1) (2)		3 447 710,00
	036 Osny	1 417 684,00	
	071 Bessancourt	232 000,00	
	158 Magnanville	168 000,00	
	227 Verneuil	280 000,00	
	185 Conflans	248 000,00	
	Clichy 6e étage & Paris Marx Dormoy	1 102 025,00	
	Divers : montants non significatifs	1,00	
777	Subventions d'investissement virées au résultat		6 327 694,67
	Subventions d'investissement virée au résultat	6 327 694,67	
	Divers : montants non significatifs	0,00	
778	Autres (1)		1 176 004,67
	Indemnités d'assurances	443 861,67	
	Produits exceptionnels sur contentieux	16 966,00	
	Produits exceptionnels sur démolitions	715 177,00	
	Divers : montants non significatifs	0,00	
787	Reprises sur dépréciations et provisions		457 417,56
	Reprise de provision sur litiges et autres charges	61 950,44	
	Reprises aux amortissements	395 467,12	
	Divers : montants non significatifs	0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles		16 189,50
	Part prise en charge par l'OCPO	16 189,50	
	Total	14 783 089,51	14 783 089,51

(1) Détailler les montants significatifs.
(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Liste du patrimoine au 31/12/2021

n°	dpt	Ville	Nom	Indiv	Coll	Total	Financements
48	75	Paris	Paris Lorraine		31	31	PLA
61	75	Paris	Paris Gudin		21	21	PLAIS
63	75	Paris	Paris Oran		21	21	PLA
79	75	Paris	Paris Bélliard		32	32	PLA
80	75	Paris	Paris Petites Ecuries		11	11	PLAIS
91	75	Paris	Paris Aqueduc		31	31	PLAIS
155	75	Paris	Paris Ste Apolline		40	40	PLA PLALM
261	75	Paris	Paris Pré	2	15	17	PLA PLATS
287	75	Paris	Paris Métra		2	2	PLAIT
710	75	Paris	Paris Haxo 1		2	2	HLM
744	75	Paris	Paris Haxo 2		1	1	HLM
748	75	Paris	Paris Charonne		124	124	HLM
752	75	Paris	Paris Ateliers Artistes		12	12	HLM
754	75	Paris	Paris Ménilmontant		95	95	HLM
492	77	Bussy-Saint-Georges	Bussy-Saint-Georges Curie	11	98	109	PLAIT PLUS
515	77	Lagny-sur-Marne	Lagny Simone Veil		95	95	PLAIT PLUS PLS
516	77	Lagny-sur-Marne	Lagny Durand		34	34	PLAIT PLUS
119	78	Acheres	Acheres 6 Berteaux		8	8	PLATS
115	78	Bois d'Arcy	Bois d'Arcy 39 Couturier		6	6	PLATS
117	78	Bois d'Arcy	Bois d'Arcy 61 Couturier	1	3	4	PLATS
730	78	Carrières-sous-Poissy	Carrières-sous-Poissy Grande Rue		1	1	HLM
58	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Paul	22		22	PLA
62	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Martyrs	5		5	PLAIS
82	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Ile du bac	9		9	PLA PLAIS
85	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Galliéni	20	105	125	PLA
89	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Bartholdi		120	120	PLA PLAIS
96	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Clément		18	18	PLA PLATS
109	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Rencontre	3	6	9	PLATS
110	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Leprince		3	3	PLAIS
118	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Herblay		3	3	PLATS
137	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Romagné	5		5	PLAIT PLUS
185	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Pavillons	11		11	PLA
299	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine 3 Clément		7	7	PLAIT
486	78	Conflans-Sainte-Honorine	Conflans-Sainte-Honorine Villa Liberty		6	6	PLAIT PLUS
116	78	Croissy-sur-Seine	Croissy-sur-Seine De Gaulle		5	5	PLATS
95	78	Guyancourt	Guyancourt Eglise		13	13	PLATS
26	78	Houilles	Houilles Hoche	1	60	61	HLM DIVER
207	78	Houilles	Houilles Pavillons	6		6	PLA PLATS
108	78	Les Mureaux	Mureaux Roch	6	7	13	PLA PLATS
217	78	Les Mureaux	Mureaux Pavillons	2		2	PLA
364	78	Les Mureaux	Mureaux Mabillettes	17		17	PLA
202	78	Limay	Limay Pavillons	5		5	PLAIS PLATS
275	78	Limay	Limay Beauvais		10	10	PLAIT PLALM
764	78	Limay	Limay Wilson		81	81	HLM PLAIT
769	78	Limay	Limay Centre Ville		63	63	PLA
770	78	Limay	Limay Champarts		40	40	PLA
784	78	Limay	Limay Champarts Pavillons	1		1	HLM
787	78	Limay	Limay Vieux Pont		9	9	PLA
788	78	Limay	Limay Village		96	96	PLA **
158	78	Magnanville	Magnanville Pavillons	2		2	PLAIS
158	78	Magnanville	Magnanville Pavillons	2		2	PLAIS
56	78	Mantes-la-Ville	Mantes-la-Ville Desnos		208	208	PLA
445	78	Mantes-la-Ville	Mantes Cherbourg		18	18	PLAIT PLUS
775	78	Mantes-la-Ville	Mantes Parc de la Vallée		89	89	PLA
792	78	Mantes-la-Ville	Mantes Parc de la Vallée 1		36	36	PLA
797	78	Mantes-la-Ville	Mantes Parc de la Vallée 2		50	50	PLA
214	78	Moisson	Moisson Pavillons	3		3	PLA PLAIS
133	78	Montesson	Montesson Salengro	4	8	12	PLATS
300	78	Montesson	Montesson Pasteur		4	4	PLAIT
719	78	Poissy	Poissy 2 Damier Fleuri		4	4	HLM
757	78	Poissy	Poissy 4 Bèze		100	100	HLM
78	78	Saint-Germain-en-Laye	Saint-Germain-en-Laye Pavillons	2		2	PLA
129	78	Saint-Cyr-L'école	Saint-Cyr-L'école Curie		7	7	PLATS

n°	dpt	Ville	Nom	Indiv	Coll	Total	Financements
111	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine 380 Doumer		7	7	PLATS
128	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Forge		19	19	PLAIT PLUS
210	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Coquelicots	21		21	PLAIT PLUS
235	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Pavillon	2		2	PLAIT PLATS
238	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Pissefontaine	1	8	9	PLAIT PLUS
274	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine 39 Doumer		7	7	PLA PLATS
282	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Cygne blanc		36	36	PLA PLATS
305	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Cèdre		9	9	PLAIT PLUS
307	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Village		6	6	PLAIT PLUS
308	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Champs	1	2	3	PLAIT
498	78	Triel-sur-Seine	Triel-sur-Seine Hautil		3	3	PLAIT
107	78	Vaux-sur-Seine	Vaux-sur-Seine 294 De Gaulle	4		4	PLATS
276	78	Vaux-sur-Seine	Vaux-sur-Seine 83 De Gaulle		12	12	PLA PLATS
227	78	Verneuil-sur-Seine	Verneuil-sur-Seine Pavillon	1		1	PLAIS
136	78	Versailles	Versailles Marronniers		7	7	PLATS
451	91	Crosne	Crosne Remonteru	20		20	PLAIT PLUS
18	91	Étampes	Étampes Dourdan		32	32	HLM
30	91	Étampes	Étampes Bonnevaux		80	80	HLM
87	91	Étampes	Étampes St Jean		53	53	PLA PLAIS
370	91	Étampes	Étampes St Michel		54	54	PLAIT PLUSC
371	91	Étampes	Étampes Derancourt 1		47	47	PLAIT PLUSC
374	91	Étampes	Étampes Mermoz	45		45	PLAIT PLUSC
482	91	Étampes	Étampes Derancourt 2	20		20	PLAIT PLUSC
484	91	Étampes	Étampes Saclas		54	54	PLAIT PLUSC
241	91	Juvisy-sur-Orge	Juvisy Ecoles		39	39	PLA PLATS
257	91	Juvisy-sur-Orge	Juvisy Blazy		31	31	PLA PLAIT PLALM PLUS
439	91	Linas	Linas Villa Gabriel	10		10	PLAIT PLUS
520	91	Linas	Linas Sainte Merry		8	8	PLAIT PLUS *
31	91	Mereville	Mereville Chartres		24	24	HLM
33	91	Montlhery	Montlhery Mouchy		52	52	HLM
236	91	Savigny-sur-Orge	Savigny Palombes		65	65	PLAIT PLUS
16	91	Verrières-le-Buisson	Verrières-le-Buisson 100 Orves		12	12	HLM
20	91	Verrières-le-Buisson	Verrières-le-Buisson Grais		225	225	HLM
59	91	Verrières-le-Buisson	Verrières-le-Buisson 102 Orves		9	9	PLA
25	91	Viry-Châtillon	Viry-Châtillon Forêt		120	120	HLM
7	92	Asnières	Asnières-sur-Seine Pavillons	1		1	PLA
8	92	Bois-Colombes	Bois-Colombes Pavillons	4		4	PLA
15	92	Châtenay-Malabry	Châtenay-Malabry Leclerc		131	131	PLA PLAIT PLATS PLS PLUS
194	92	Chaville	Chaville Salengro		14	14	PLA PLATS
315	92	Chaville	Chaville Châtres Sacs	13	56	69	PLAIT PLUS PLUSC
145	92	Clichy	Clichy Médéric		41	41	PLA PLATS
189	92	Colombes	Colombes Pavillons	3		3	PLA
73	92	Issy-les-Moulineaux	Issy-les-Moulineaux Barbès		14	14	PLAIS
101	92	Issy-les-Moulineaux	Issy-les-Moulineaux Rousseau		4	4	PLATS
234	92	Issy-les-Moulineaux	Issy-les-Moulineaux Potin		31	31	PLA PLATS
290	92	Issy-les-Moulineaux	Issy-les-Moulineaux Rouget de l' Isle		23	23	PLUS
496	92	Issy-les-Moulineaux	Issy-les-Moulineaux Bas Meudon		15	15	PLAIT PLUS PLS *
740	92	Issy-les-Moulineaux	Issy-les-Moulineaux Galliéni		2	2	HLM
17	92	La-Garenne-Colombes	Garenne-Colombes Bonal		43	43	HLM PLUS
251	92	Nanterre	Nanterre Riquet		110	110	PLA
488	92	Nanterre	Nanterre Lebon		23	23	PLAIT PLUS
488	92	Nanterre	Nanterre Eglise		7	7	PLAIT PLUS *
32	92	Saint-Cloud	Saint-Cloud Vincent		61	61	HLM
67	92	Sèvres	Sèvres Balzac		18	18	PLA PLATS
72	92	Sèvres	Sèvres Forge		64	64	PLA
126	92	Sèvres	Sèvres Pointe		40	40	PLA PLATS
127	92	Sèvres	Sèvres Caves		8	8	PLA
9	93	Aulnay-sous-Bois	Aulnay-sous-Bois Europe		802	802	HLM LEF PLR
348	93	Aulnay-sous-Bois	Aulnay-sous-Bois Duclos		60	60	PLAIT PLUS
19	93	Bobigny	Bobigny Étoile		482	482	HLM PLA PLR
432	93	Bobigny	Bobigny Couturier		140	140	PLUSC
433	93	Bobigny	Bobigny Odessa		40	40	PLUS
464	93	Bobigny	Bobigny Morisot T1		54	54	PLUS CD
465	93	Bobigny	Bobigny Morisot T2		41	41	PLUS CD
469	93	Bobigny	Bobigny Primo Levi		103	103	PLUS
471	93	Bobigny	Bobigny Simone de Beauvoir		85	85	HLM
494	93	Bobigny	Bobigny La Ferme		104	104	HLM
495	93	Bobigny	Bobigny Estienne d'Orves		174	174	PLAIS PLATS

n°	dpt	Ville	Nom	Indiv	Coll	Total	Financements
11	93	Le Blanc-Mesnil	Blanc-Mesnil Montillet		353	353	PLA PLAIT PLALM PLUS PLUSC
21	93	Le Blanc-Mesnil	Blanc-Mesnil Blés d'Or		260	260	HLM
28	93	Le Blanc-Mesnil	Blanc-Mesnil Voie Verte		215	215	HLM
443	93	Le Blanc-Mesnil	Blanc-Mesnil Floréal		431	431	HLM PALUL
554	93	Le Blanc-Mesnil	Blanc-Mesnil Le Brix		24	24	PLUS
70	93	Les Lilas	Lilas Pavillons	2		2	PLA
102	93	Les Pavillons-sous-Bois	Pavillons-sous-Bois Pavillon	1		1	PLA
272	93	Montreuil	Montreuil Rochebrune		38	38	PLAIT PLUS
297	93	Montreuil	Montreuil Monmousseau		97	97	PLS PLUS
521	93	Montreuil	Montreuil Inspiration		17	17	PLAIT PLUS PLS *
106	93	Neuilly Plaisance	Neuilly Plaisance Pavillons	2		2	PLAIS
193	93	Neuilly-sur-Marne	Neuilly-sur-Marne Ariane		140	140	PLA PLAIT PLATS PLUS
42	93	Noisy-le-Grand	Noisy-le-Grand Hauts Bâtons		884	884	HLM
410	93	Noisy-le-Grand	Noisy-le-Grand Ferry		48	48	PLAIT PLUS
411	93	Noisy-le-Grand	Noisy-le-Grand de Gaulle-Anthonioz		30	30	PLAIT
134	93	Romainville	Romainville Bergeries	21		21	PLA PLATS
798	93	Saint-Denis	Saint-Denis Montjoie		2	2	PLA PLATS
2	94	Charenton-le-Pont	Charenton-le-Pont 9 Hugo		28	28	HLM
4	94	Charenton-le-Pont	Charenton-le-Pont Eluard		97	97	HLM
13	94	Charenton-le-Pont	Charenton-le-Pont Bordeaux		397	397	HLM
14	94	Charenton-le-Pont	Charenton-le-Pont Petit Château		84	84	HLM
34	94	Charenton-le-Pont	Charenton-le-Pont 3 Hugo		107	107	ILN
35	94	Charenton-le-Pont	Charenton-le-Pont Liberté		58	58	HLM
43	94	Charenton-le-Pont	Charenton-le-Pont Pasteur		95	95	HLM
197	94	Charenton-le-Pont	Charenton-le-Pont Coutaz		38	38	PLA PLATS
247	94	Kremlin-Bicêtre	Kremlin-Bicêtre Fontainebleau		66	66	PLA PLATS
130	94	Limeil Brévannes	Limeil Brévannes Barbusse		13	13	PLA PLATS
131	94	Limeil Brévannes	Limeil Brévannes Péri		18	18	PLA PLATS
761	94	Limeil Brévannes	Limeil Brévannes Chèneraie		62	62	HLM
438	94	Mandres-les-Roses	Mandres Clos Verdun	36	4	40	PLAIT PLUS
489	94	Mandres-les-Roses	Mandres Clos Verdun	4	8	12	PLAIT PLUS
552	94	Mandres-les-Roses	Mandres Clos Verdun		2	2	PLUS
1	94	Le Plessis-Trévise	Le Plessis-Trévise Joie	9	100	109	HLM PLR
230	94	Le Plessis-Trévise	Le Plessis-Trévise Chemin Vert		8	8	PLUS
301	94	Le Plessis-Trévise	Le Plessis-Trévise Joie	32		32	PLAIT PLUS
302	94	Le Plessis-Trévise	Le Plessis-Trévise Parc		27	27	PLUS
303	94	Le Plessis-Trévise	Le Plessis-Trévise Berteaux		41	41	PLUS
321	94	Le Plessis-Trévise	Le Plessis-Trévise Février 1954		46	46	PLUS
322	94	Le Plessis-Trévise	Le Plessis-Trévise Kiosques	17		17	PLUS
27	94	Saint-Maurice	Saint-Maurice Leclerc		65	65	HLM
24	94	Villecresnes	Villecresnes Réveillon		33	33	HLM
88	94	Vitry-sur-Seine	Vitry-sur-Seine Pavillon	1		1	PLAIS
22	95	Argenteuil	Argenteuil Bords de Seine		92	92	HLM
52	95	Argenteuil	Argenteuil Perreux		212	212	PLA
180	95	Argenteuil	Argenteuil Allemane		34	34	PLA PLATS
285	95	Argenteuil	Argenteuil Troupeau		14	14	PLAIT PLUS
446	95	Arnouville	Arnouville Vaillant		8	8	PLAIT PLUS
447	95	Arnouville	Arnouville Jaurès		8	8	PLAIT PLUS
712	95	Arnouville	Arnouville Cormorans		38	38	HLM PLR
104	95	Auvers-sur-Oise	Auvers-sur-Oise Martin		26	26	PLA PLATS
71	95	Bessancourt	Bessancourt Pavillons	2		2	PLA
6	95	Bezons	Bezons Paix		213	213	LEF PLA PLATS
519	95	Bezons	Bezons Péri		23	23	PLAIT PLUS
47	95	Bruyeres-sur-Oise	Bruyeres-sur-Oise Cour Bouraine	32	66	98	PLA
390	95	Cergy	Cergy Les Cascades 1		116	116	PLA
391	95	Cergy	Cergy Les Cascades 2	28		28	PLA
23	95	Cormeilles-en-Parisis	Cormeilles-en-Parisis Clos Moustier		29	29	HLM
92	95	Fosses	Fosses Thuillerie		26	26	PLA PLAIS
226	95	Fosses	Fosses Baudelaire		23	23	PLAIT PLUS
457	95	Garges-lès-Gonesse	Garges-lès-Gonesse Vieux Pays	6	18	24	PLAIT PLUS PLUSC
458	95	Garges-lès-Gonesse	Garges-lès-Gonesse Vieux Pays 2	7	41	48	PLAIT PLUS
459	95	Garges-lès-Gonesse	Garges-lès-Gonesse Vieux Pays 2		12	12	PLAIT PLUS
736	95	Garges-lès-Gonesse	Garges-lès-Gonesse Fabien		31	31	HLM
716	95	Goussainville	Goussainville Acacias		60	60	HLM PLR
103	95	Jouy-le-Moutier	Jouy-le-Moutier Pavillon	1		1	PLA
53	95	Luzarches	Luzarches Centre Ville		48	48	PLA
55	95	Luzarches	Luzarches Bel Air		26	26	PLA

n°	dpt	Ville	Nom	Indiv	Coll	Total	Financements
69	95	Luzarches	Luzarches Warmé	2		2	PLA
750	95	Mery-sur-Oise	Mery-sur-Oise Bonneville		70	70	HLM
758	95	Mery-sur-Oise	Mery-sur-Oise Bonneville 2		54	54	PLA
36	95	Osny	Osny Cergy		275	275	HLM
36	95	Osny	Osny Cergy		92	92	HLM
49	95	Persan	Persan Village	16	0	16	PLA
336	95	Persan	Persan Picasso		31	31	PLAIT PLUSC
337	95	Persan	Persan Picasso		30	30	PLAIT PLUS
268	95	Le Plessis-Trévise	Plessis Bouchard De Gaulle		19	19	PLA PLATS
75	95	Pontoise	Pontoise St Martin	13	72	85	PLA
50	95	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Leu-la-Forêt Forge		5	5	PLA
65	95	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Leu-la-Forêt Pasteur		19	19	PLA
66	95	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Leu-la-Forêt St Prix		10	10	PLA
74	95	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Leu-la-Forêt Ecoles		15	15	PLA
76	95	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Leu-la-Forêt Curie		25	25	PLA PLAIS
84	95	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Leu-la-Forêt St Gilles		21	21	PLA
86	95	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Leu-la-Forêt Source		23	23	PLA
3	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone César		48	48	HLM PLR
10	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Castille		80	80	HLM
29	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Nôtre		334	334	HLM
38	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Verdun		20	20	PSR
41	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Clos du Roi		331	331	HLM
105	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Pavillons	2		2	PLA
365	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Castille 2		67	67	PLAIT PLUS PLUSC
366	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Castille 3		83	83	PLAIT PLUS
381	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Ducher		90	90	PLUSC
382	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Beaux Vents		19	19	PLUSC
383	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone Verdun		55	55	PLUSC
386	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone César 1		6	6	PLAIT
387	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone César 2		34	34	PLUSC
388	95	Saint-Ouen L'Aumone	Saint-Ouen L'Aumone César 3		18	18	PLUSC
190	95	Soisy-sous-Montmorency	Soisy-sous-Montmorency Pavillon	1		1	PLA
188	95	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Leu-la-Forêt Gazier		33	33	PLA
81	95	Taverny	Taverny Grandes Plantes	10		10	PLA
Total général				476	12 749	13 280	
	75	Paris		2	438	440	
	77	Seine et Marne		11	227	238	
	78	Yvelines		157	1 310	1 467	
	91	Essonne		95	905	1 000	
	92	Hauts-de-Seine		21	705	726	
	93	Seine-Saint-Denis		26	4 624	4 650	
	94	Val-de-Marne		99	1 397	1 496	
	95	Val-d'Oise		120	3 143	3 263	

* livraisons 2021
** démolitions 2021

Résidences sociales au 31/12/2021 – foyers

Dépt	ESI	Commune	Nom	Type	Nbre Lots	Nbre Equi Logts	Année de livraison	Financements	Gestionnaire
Hors Île-de-France									
14	331	Caen	Château Tailleville	RS	47	16	2008	PLAI	Communauté Emmaüs
22	937	Saint-Brieuc	Moulin à Papier	RS	28	9	2015	PLAI	Communauté Emmaüs
22	937	Saint-Brieuc	Moulin à Papier	RS	45	15	2016	PLAI	Communauté Emmaüs
27	777	Gasny	Foyer Paul Pichon	EHPA	40	40	1980	RARSC	Association Clair logis
29	30	Brest	Brest Communauté	RS	30	30	2021	PLAI	Communauté Emmaüs
22	936	Saint-Brieuc	Maison Rahuel	RS	5	2	2015	PLAI	Communauté Emmaüs
50	267	Equeurdreville	Rue de l'Abbé Pierre	RS	30	10	2003	PLAI	Communauté Emmaüs
60	99	Beauvais	Maison de la Solidarité	RS	23	23	1996	PLAI	ABEJ
60	316	Beauvais	Pension de familles - Maison Relais	Pension famille	13	13	2005	PLAI	ABEJ
57	325	Peltre	Route de Strasbourg	RS	29	10	2006	PLAI	Communauté Emmaüs
57	926	Peltre 2	Route de Strasbourg	RS	12	4	2015	PLAI	Communauté Emmaüs
76	135	Notre-Dame-de-Bondeville	Rue de l'Abbé Pierre	RS	45	15	1997	PLA	Communauté Emmaüs
Total Hors Île de France					319	178			
Île-de-France									
75	97	Paris	Rue de Crimée Paris 19e	Pension famille	22	22	2007		Association Emmaüs Solidarité
75	122	Paris	Rue de l'Aude Paris 14e	CHU	54	18	1997	PLU	Association Emmaüs Solidarité
75	318	Paris	Rue Beaucour Paris 8e	FJT	70	23	2007	PLAI	Relais Jeune Accueil
75	358	Paris	Rue de Romainville Paris 19e	RS	153	153	2017	PLAI	COALIA
75	756	Paris	Les Amandiers Paris 20e	FJT	158	53	1975/2013	PLR	CLJT
75	760	Paris	Rue Jeanne d'Arc Paris 13e	RPA	64	64	1978	HLMO	CA SVP
78	123	Mantes	MAS - Foyer pour enfants - Saint Nicolas	MAS	32	11	2004	PEX	ADSEA 78
78	140	Versailles	MAS - Foyer Les Marronniers	MAS	14	5	1998	PEX	ADSEA 78
78	195	Poissy	Hôtel Soxial «St Benoit Labre»	MAS	38	13	1999	PLU	ADSEA 78
78	931	Versailles	Avenue Maréchal Foch	FJT	93	93	2019	PLAI	Fondation d'Auteuil
91	46	Viry-Châtillon	Allée Georges Bizet	RPA	80	80	1979	PDIVL	CCAS Mairie de Viry-Châtillon
91	64	Viry-Châtillon	Avenue des Bas Chaumiers	RPA	40	40	1988	CFF / CE	CCAS Mairie de Viry-Châtillon
91	935	Étampes	EPNAK	MR	20	20	2016	PLAI	EPNAK
92	232	Clichy	Rue Jeanne d'Asnières	CHRS	44	15	2006	PLAI	Association Emmaüs Solidarité
92	271	Issy-les-Moulineaux	Bd Galliéni	RS	47	47	2004	PLA TS	FREHA
92	330	Clichy	Rue de Neuilly	Pension famille	18	18	2015	PLAI	Association Emmaüs Solidarité
92	462	Clamart	Rue du Moulin de Pierres	FJT	50	25	2014	PLAI	«Association Relais pour l'accueil des Jeunes Travailleurs Isolés»
92	723	Issy-les-Moulineaux	Les Jeunes de la Plaine	FJT	24	8	1963	PLAI	Les Jeunes de la Plaine
93	121	Noisy-le-Grand	Résidence Etudiants	RE	124	124	1996	PLA	FAC Habitat
94	933	Fontenay-sous-Bois	Les Alouettes	Pension famille	24	24	2017	PLAI	La Halte Fontenaysienne
94	934	Ivry-sur-Seine	Résidence Sociale	RS	10	10	2016	PLAI	ALJ 93
94	939	Le Plessis-Trévise	Pension de familles	Pension famille	16	16	2021	PLAI	Communauté Emmaüs
95	333	Bernes-sur-Oise	Chemin Pavé	RS	50	50	2013	PLAI	Communauté Emmaüs
95	442	Goussainville	Rue Victor Basch	MR	27	27	2015	PLAI	Association Aurore
95	759	Garges-lès-Gonesses	Résidence Jeanne Carnajac	RPA	77	77	1976	PLR	CCAS Mairie de Garges
Total Île de France					1 349	1 036			
Total					1 668	1 214			

Légendes

residence etudiante	RE
residence sociale	RS
etablist hebergt Pers agees	EHPA
Pension Famille	Pension F
centre hebergt urgence	CHU
foyers jeunes travailleurs	FJT
maison accueil specialisee	MAS
maison relai	MR
residence pers agees	RPA
centre hebergt et reinsertion soc	CHRS
Total	

Emmaüs habitat

mieux accueillir bien intégrer

Siège social
92-98, boulevard
Victor-Hugo
92110 Clichy-la-Garenne

Direction territoriale Sud-Est
29, Quai des Carrières
94220 Charenton-le-Pont

Direction territoriale Nord-Ouest
3, rue Pagnère
95310 Saint-Ouen l'Aumône