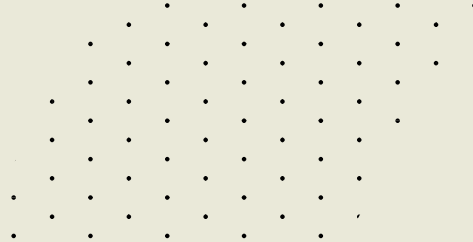


L'ESSENTIEL

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



ÉDITO



L'année 2024 a commencé à **hsf** sous le signe du dialogue et de la proximité avec la mise en place de la Grande Conversation. Cette initiative a permis de renforcer le lien entre les équipes et les locataires : chaque collaborateur d'**hsf** est allé à la rencontre de locataires lors d'une matinée d'échange. Un moment fort qui illustre ce qui nous anime au quotidien.

Dans un contexte économique de plus en plus tendu, tant pour nos locataires que pour nos investissements, maintenir la relation de confiance est une priorité. Cette volonté se traduit aussi par des actions concrètes : la rénovation du parc énergétique qui s'accélère, avec 122 nouveaux logements qui vont bénéficier d'une rénovation. Ces travaux permettront de réduire les déperditions d'énergie et de contenir les charges de nos locataires.

Ces opérations sont aussi l'occasion de redonner un coup de neuf aux immeubles, de les mettre à jour, voire parfois de créer des nouveaux logements. L'opération de la rue Croix Saint-Simon, à Paris, a ainsi été remarquée cette année car elle a permis une rénovation énergétique de l'immeuble, la création de nouveaux logements en surélévation, et a offert à l'ensemble des résidents une terrasse partagée.

Malgré la crise immobilière, notre engagement reste intact avec l'agrément de 142 nouveaux logements en 2024.

Le maintien de ce rythme d'investissement sur notre patrimoine et pour développer celui-ci passe également par un travail important en interne, dans un souci d'optimisation et d'amélioration continue de notre fonctionnement et de nos finances.

Ce dynamisme, vous en retrouverez des illustrations dans les pages de ce rapport. Nous tenons à féliciter et remercier l'ensemble des équipes qui contribue à faire d'**hsf** un bailleur dynamique et solide, 50 ans après sa création en 1975.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture,



Christine Laconde,
Présidente



Stanislas Degroote,
Directeur général

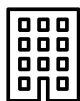
NOS CHIFFRES CLÉS 2024



HABITATIONS

5 225

logements
et équivalents



DONT LOGEMENTS FOYERS

1 545

logements
sur 34 résidences



À PARIS

92 % du parc

Le solde dans 4 communes
limitrophes



TAILLE MÉDIANE PAR GROUPE

18

logements



ATTRIBUTIONS

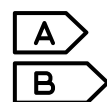
137

logements



ATTRIBUTIONS AUX MÉNAGES PRIORITAIRES

33 % des attributions
sur le parc conventionné



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

150

logements mis en chantier
en rénovation Plan Climat



COLLABORATEURS

76

salariés



LOYERS

27 M€



INVESTISSEMENTS

16,2 M€

de travaux immobilisés
pour l'amélioration du parc



AUTOFINANCEMENT COURANT

1 118 k€

FAITS MARQUANTS



► 1-5 rue de la Croix Saint-Simon, Paris 20^e



► La grande conversation

En mars, l'ensemble des salariés d'**hsf** a organisé une Grande Conversation avec les locataires. Par binôme, tous les salariés sont allés rencontrer des ménages pendant une matinée. Près de 70 ménages ont ainsi pu être rencontré pour échanger sur **hsf**, sur leur logement, sur leur vie dans leur immeuble, ... L'ensemble des locataires concernés ont été agréablement surpris de la démarche et ce fut l'occasion pour les salariés d'un temps privilégié de découverte d'un patrimoine, d'un collègue et de la situation concrète d'un locataire.



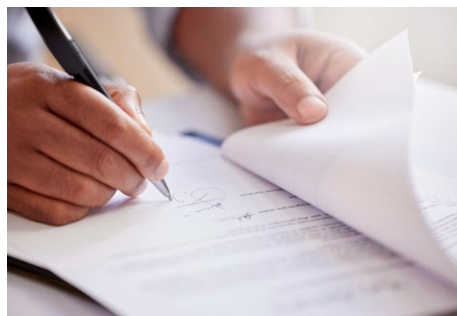
► Rénover le patrimoine

La rénovation du patrimoine s'accélère à **hsf**. Le traitement des immeubles avec des étiquettes énergétiques F et G est une priorité qui mobilise l'ensemble des équipes de la maîtrise d'ouvrage. Ce sont ainsi 122 nouveaux logements qui vont bénéficier d'une rénovation énergétique.



► 142 nouveaux logements

Une année record pour le développement d'**hsf** avec 142 nouveaux logements agréés et 85 logements rentrés dans le patrimoine en 2024 (acquisitions ou livraisons). **Hsf** a su saisir des opportunités de développement dans un contexte économique contraint qui témoigne du dynamisme de son activité.



► Signature des conventions de gestion en flux

Le travail de conventionnement avec les réservataires s'achève. L'année 2024 marque la première étape pour le passage à la gestion en flux des attributions. L'enjeu est désormais la mise en pratique dans un contexte de faible taux de rotation et d'augmentation du nombre de demandeurs de logement social.



► Baromètre social

Hsf a réalisé pour la première fois un baromètre social en 2024. Ce baromètre social a permis à l'ensemble de la société de connaître les avis partagés par chacun sur un grand nombre de questions propres à l'organisation interne. Si la confiance et l'autonomie sont saluées au sein de l'entreprise, des efforts doivent être mis en œuvre pour améliorer le dialogue transversal.



► Opération Croix Saint Simon remarquée

La livraison de la surélévation rue de la Croix Saint-Simon, Paris 20^e, a permis d'être un démonstrateur du savoir-faire d'**hsf** en la matière. C'est aussi l'esprit du nouveau PLU bioclimatique parisien qui conjugue construction de logements et préservation des espaces non bâtis. Cette opération fut particulièrement remarquée dans ce contexte. Outre les nouveaux logements, cette opération offre aussi un toit terrasse partagé pour l'ensemble des locataires.



► Renégociation de la dette et des conventions

Le contexte économique nécessite, plus que jamais, une vigilance accrue sur l'ensemble des équilibres financiers de la structure. La direction financière fut ainsi particulièrement sollicitée en 2024 pour engager une renégociation de la dette d'**hsf** et la révision de conventions de gestions qui arrivaient à échéance.

AMÉLIORER EN CONTINU LA QUALITÉ DE SERVICE



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

CONCERTER POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ATTENTES DE NOS LOCATAIRES

La concertation locative se renforce et s'organise de manière active au sein d'**hsf**, à travers plusieurs leviers :

- **Implication des représentants des locataires :** Les trois administrateurs élus participent activement au Conseil d'administration, aux Commissions d'attribution des logements, d'examen de l'occupation, ainsi qu'aux Commissions d'appel d'offres.
- **Travaux collectifs :** Le Conseil de concertation locative mène des réflexions et actions à portée générale, favorisant une approche collaborative.
- **Soutien aux initiatives locales :** Des appels à projets sont régulièrement lancés auprès des amicales de locataires afin de financer des actions renforçant le lien social dans les résidences.
- **Dialogue continu :** Un échange régulier est maintenu avec les amicales pour améliorer le cadre de vie.
- **Participation aux rénovations énergétiques :** Des ateliers spécifiques et des réunions publiques sont organisés pour associer les locataires aux projets de rénovation énergétique.

Au quotidien, la présence de nos équipes au plus près des locataires (79 logements en moyenne par gardien) et la communication qui se décline selon différents supports : affiches, notes d'information remises avec les avis d'échéance, fiches pratiques, site internet avec formulaire en ligne...

MESURER LA SATISFACTION POUR CONTINUER À PROGRESSER

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



Leur logement
76,7 %
des locataires
satisfaits



**Relations avec
leur gardien**
90,9 %
des locataires
satisfaits



**Le cadre de vie
de leur quartier**
82,7 %
des locataires
satisfaits

ÊTRE EFFICACE DANS LA GESTION : UNE ÉVIDENCE

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



**Délai de relocation
entre deux locataires**
80 jours



**Taux de rotation
des logements**
5,83 %



Taux d'impayés
6,5 %

UN PARTENARIAT RENFORCÉ AVEC NOS RÉSERVATAIRES AU SERVICE DE LA MIXITÉ SOCIALE

Avec 33 % des attributions sur le parc conventionné au profit des ménages prioritaires (DALO ou accord collectif), **hsf** prend toutes ses responsabilités pour loger les ménages les plus précaires. La douzaine de réservataires partenaires d'**hsf** assure également une diversité des profils des locataires et démontre la capacité à vivre ensemble dans un cadre apaisé.

UNE GESTION BIENVEILLANTE ET SOLIDAIRE

Consciente des enjeux de vieillissement et de handicap, **hsf** adopte une démarche proactive en identifiant les locataires potentiellement concernés afin de leur proposer un accompagnement personnalisé. Cela peut prendre la forme d'une adaptation du logement ou d'un échange vers un habitat plus adapté. En 2024, 43 logements ont ainsi été aménagés avec le soutien d'un ergothérapeute, portant à 327 le nombre total de logements adaptés depuis le lancement de cette initiative.

La prévention des impayés et des expulsions repose également sur un accompagnement social assuré en interne. Cette année, une vingtaine d'aides ont été mobilisées via le Fonds de Solidarité Logement, et **hsf** soutient ses locataires les plus vulnérables dans l'ouverture de leurs droits, pour intervenir en amont des difficultés.

Hsf fait également évoluer ses pratiques en adoptant une démarche d'aller-vers : en se rapprochant directement des locataires les plus fragiles ou les plus âgés, cela permet de repérer les situations d'isolement, de proposer un diagnostic social global, et d'améliorer le quotidien de personnes qui n'avaient pas bénéficié des dispositifs existants.

RÉHABILITER POUR LE CLIMAT



► 5-11 Villa Nieuport, Paris 13^e

Partenaire actif du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, hsf a adopté son Plan Stratégique de Patrimoine 2022-2031, affirmant son ambition en matière de transition énergétique.

D'ici 2031, près de 85 % des immeubles du parc hsf auront bénéficié d'une rénovation énergétique globale. Cette transformation permettra :

- ▶ **une division par deux en moyenne de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre ;**
- ▶ **une réduction significative des charges pour les locataires ;**
- ▶ **une amélioration du confort au quotidien.**

Ce plan incarne une vision durable du logement social, conciliant performance environnementale et qualité de vie.

Le Plan Stratégique de Patrimoine d'**hsf** définit, sur une période de dix ans, la politique technique de l'entreprise. Il s'appuie sur une programmation précise des travaux par résidence et sur des objectifs ambitieux en matière de qualité et de performance.

L'entretien et l'amélioration du parc reposent sur une approche cohérente, mobilisant plusieurs leviers complémentaires :

- ▶ **entretien courant pour garantir la pérennité des équipements ;**
- ▶ **remise en état des logements vacants pour assurer leur qualité à la relocation ;**
- ▶ **opérations de rénovation pour répondre aux enjeux énergétiques et de confort.**

Chaque levier se voit consacrer les moyens nécessaires, afin de porter le patrimoine d'**hsf** au niveau des exigences actuelles des locataires et des politiques publiques.



5 850 €

Ratio moyen d'entretien et d'amélioration par logement en 2024



15,16 M€

De marchés publics attribués en 2024



▶ **5-7 rue Petite Pierre, Paris 13^e**

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : TRANSFORMER DURABLE ET EMBELLIR LE CADRE DE VIE

Hsf s'est forgé une solide expertise dans la conduite de réhabilitations ambitieuses, qui vont bien au-delà de la seule performance énergétique.

À chaque opération, tous les leviers disponibles sont mobilisés : isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries, modernisation des systèmes de chauffage et de ventilation, amélioration des espaces communs, ...

Ces interventions permettent de diviser par deux, voire par trois, les consommations énergétiques – et donc les charges pour les locataires – tout en modernisant l'image des immeubles.

Pour mieux cibler les priorités, **hsf** a renouvelé en 2024 l'ensemble des diagnostics de performance énergétique de son patrimoine.

Au-delà de l'efficacité énergétique, ces rénovations visent une amélioration globale et durable du cadre de vie :

- ▶ **accessibilité renforcée pour les personnes à mobilité réduite,**
- ▶ **qualité de service améliorée (locaux vélos, tri sélectif, sécurité, rénovation des parties communes),**
- ▶ **interventions ciblées dans les logements pour répondre aux besoins spécifiques.**

En 2024, 122 logements ont fait l'objet d'une décision de rénovation énergétique, s'ajoutant aux 300 logements en travaux et aux 540 logements en phase d'étude pré-opérationnelle.

CONSTRUIRE LA VILLE DE DEMAIN

► 28 rue Gramont, Paris 2^e



► 5 rue Argonne, Paris 19^e

Le fort développement d'**hsf** se confirme en 2024 avec les agréments de 142 nouveaux logements familiaux. Ces logements sont issus d'opération variées : baux emphytéotiques confiés par la Ville de Paris rue des Plantes ou avenue Parmentier, projet d'optimisation foncière à Boulogne et surélévation à Paris 20^e – Cour de la Métairie.

Hsf a également intégré une résidence de 17 logements familiaux occupés dans le 20^e, rue de Bagnolet. Cette acquisition directe fera l'objet d'une demande d'agrément en 2025.

Ce développement illustre la capacité d'**hsf** à diversifier ses modes d'intervention pour répondre aux besoins en logement.



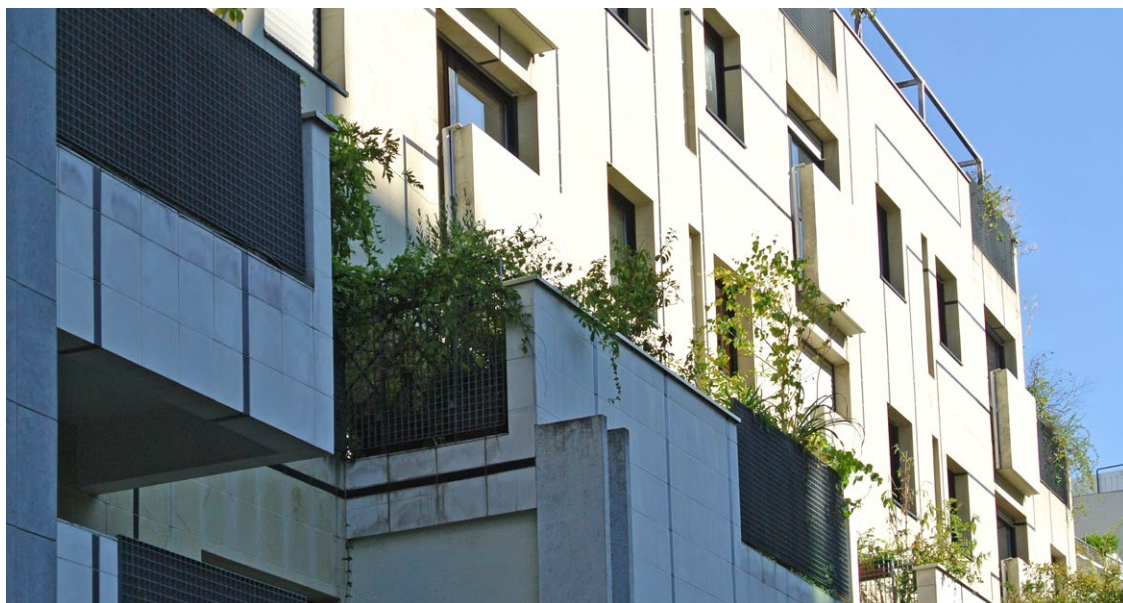
► 25-27 rue des Ardennes, Paris 19^e

Repenser la ville sur la ville, démolition-reconstruction d'immeubles obsolètes, surélévations d'immeubles, acquisition d'immeubles anciens, **hsf** poursuit le développement de son offre nouvelle avec toujours le souci de proposer une solution adaptée au contexte local et contribuer ainsi à la transformation durable du tissu urbain.



► 2-5 avenue du Progrès, 94

CARTE DU PATRIMOINE



► 5-11 Villa Nieupart, Paris 13^e

