

L'essentiel

Rapport
d'activité
2019



Édito

Le contexte actuel impose aux bailleurs de se transformer et d'innover. Cette innovation et cette capacité d'adaptation font partie de l'identité du groupe RIVP depuis de nombreuses années. L'année 2019 en a notamment été la démonstration à hsf.

Hsf s'est réorganisé pour faire face aux nouveaux enjeux environnementaux en créant une Direction de la Maîtrise d'ouvrage. Celle-ci concentre maintenant plusieurs métiers au sein d'une même direction. Cela permet à hsf de répondre avec une exigence renforcée aux enjeux de la transition écologique du bâti. C'est pourquoi la rénovation énergétique de 106 logements a été mise en chantier cette année. Trois sites supplémentaires ont également été ajoutés au plan « Réparer et embellir » de la Ville de Paris qui vise à améliorer le cadre de vie de nos résidents.

L'exigence, nous la portons aussi dans nos constructions neuves. La livraison de l'opération rue de Charenton, qui a obtenu le label Bepos Effinergie, en est la meilleure preuve. 2019 fut également l'année de livraison de plusieurs surélévations. Ces nouveaux logements sociaux en surélévation permettent, dans un contexte parisien déjà dense et complexe, de loger de nouveaux locataires, d'assurer notre mission de service public tout en préservant l'espace au sol et la respiration du tissu urbain.

Le dialogue avec les locataires se transforme lui aussi progressivement avec de nouvelles habitudes. Nous avons ainsi renouvelé nos rencontres en pieds d'immeubles qui permettent un dialogue direct et humain entre les résidents et les équipes d'hsf. L'année 2019 a aussi été marquée par la signature d'un nouveau Plan de Concertation Locative avec les associations de locataires.

Amélioration du cadre de vie, dialogue avec les locataires, développement du parc et exigence environnementale sont autant de chantiers pour hsf, pour 2019 et pour les années à venir. Ce rapport d'activité vous permettra d'avoir un aperçu plus précis de ceux-ci.

Bonne lecture !

Serge Contat
Président

Stanislas Degroote
Directeur général



Nos chiffres clés 2019



Habitations



4 874

logements
et équivalents

Dont logements

foyers



1 445

logements sur
34 résidences

Paris



94% du parc

Le solde dans
4 communes limitrophes

Taille médiane par groupe



18

logements

Attributions



152

logements

Attributions aux ménages prioritaires



24%

sur le parc conventionné

Développement



35

nouveaux
logements

Rénovation énergétique



106

logements mis en chantier
en rénovation Plan Climat

Collaborateurs



63

salariés

Loyers



23,2 M€

Investissements



8,4 M€

Autofinancement



2,1 M€





Faits marquants

En 2019, **hsf** a poursuivi son action de développement par la livraison d'une trentaine de nouveaux logements. La poursuite de la modernisation de nos outils internes, le dialogue renouvelé avec les associations de locataires et l'investissement toujours important sur la réhabilitation énergétique du patrimoine témoignent de l'attention portée à l'ensemble de notre activité.

MARS



Création de la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage

Hsf fait évoluer son organisation. Afin de favoriser les synergies et la polyvalence des postes, la Direction de la Maîtrise d'ouvrage est créée. Le regroupement de compétences au sein d'une même direction permet une cohérence et une connaissance consolidée sur les projets de construction neuve ou de réhabilitations du patrimoine existant.

JUILLET - OCTOBRE



Hsf va à la rencontre de ses locataires

À travers deux réunions de pied d'immeuble organisées sur des ensembles de patrimoine importants d'hsf - rue du Capitaine Ménard (15^{ème}) et rue des Ardennes (19^{ème}) - les équipes de la gérance et la direction d'hsf vont à la rencontre des locataires. Pas d'ordre du jour préétabli mais une ouverture et une curiosité de part et d'autre pour mettre un visage sur un nom et échanger sur l'amélioration du quotidien.

DÉCEMBRE



4 logements créés en surélévation livrés sur l'opération Gandon-Malmaisons (13^{ème})

Après 18 mois de travaux, 4 nouveaux logements s'ajoutent en surélévation aux 12 logements de l'immeuble d'hsf qui fait le croisement de la rue Gandon et de la rue des Malmaisons dans le 13^{ème} arrondissement. Cette surélévation, conçue par Patrick de Jean et Jérôme Marin, s'est accompagnée d'une rénovation énergétique qui actualise le bâtiment et le rend tout à la fois exemplaire d'un point de vue environnemental et remis au goût du jour en matière architecturale.

DÉCEMBRE



Inauguration d'un immeuble à énergie positive au 222 rue de Charenton (12^{ème})

Le lundi 2 décembre a eu lieu l'inauguration de l'immeuble à énergie positive du 222 rue de Charenton (12^{ème}). Ce bâtiment de 22 logements, conçu par l'agence Avenier Cornejo, a obtenu la certification NF Habitat HQE au niveau Excellent ainsi que le label Bepos Effinergie 2013. Il est le premier immeuble de logements à atteindre ce niveau d'exigence à Paris.

DÉCEMBRE



Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative 2020-2023 a été signé par l'ensemble des associations de locataires d'hsf. Il permet de définir un nouveau cadre pour le dialogue entre hsf et ses locataires.



La poursuite d'une ambition en matière de rénovation énergétique

L'année 2019 fut riche en projets de rénovation énergétique et d'opérations Plan Climat Énergie cofinancées par la Ville de Paris. Ainsi ont été terminées les rénovations énergétiques des groupes Cité Saint-Chaumont, Nationale, Bourgon ou Saussier Leroy et démarrées la rénovation énergétique des groupes Argonne et Morand-Vaucouleurs.



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.

Concertner pour mieux répondre aux attentes de nos locataires

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

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

La concertation complète la présence au quotidien de nos équipes au plus près des locataires (81 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.

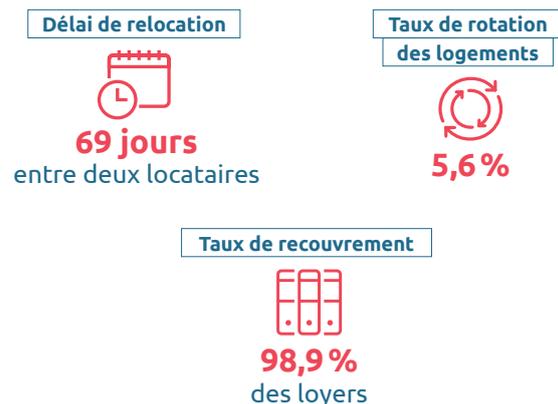


Le cadre de vie de leur quartier



Être efficace dans la gestion : une évidence

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



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

Avec 26% des attributions sur le parc conventionné au profit des ménages prioritaires (DALO ou accord collectif), **hsf** s'inscrit dans le plein respect des objectifs de mixité sociale qui lui sont fixés. La douzaine de réservataires partenaires d'**hsf** assure également une diversité des profils des locataires et démontre la capacité à vivre ensemble dans un cadre apaisé.

Une gestion efficace et solidaire

Face aux enjeux de société que sont le vieillissement et le handicap, **hsf** prend les devants en contactant les locataires susceptibles d'être concernés pour leur proposer un accompagnement vers une adaptation de leur logement ou un échange. 49 logements ont été adaptés en 2019 avec l'appui d'un ergothérapeute, portant le total des logements adaptés à 141 depuis le lancement de la démarche.

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



Réhabiliter pour le climat

Acteur engagé du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris, **hsf** a d'ores et déjà inscrit plus de 1500 de ses logements dans le cadre des objectifs ambitieux de ce plan. À la clé, une division par deux en moyenne de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, une réduction de la facture et une amélioration du confort au quotidien pour les locataires.

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

L'effort d'entretien et d'amélioration du parc repose sur une cohérence entre les différents leviers allant de l'entretien courant, à la remise en état des logements vacants jusqu'aux opérations de rénovation. Chaque levier se voit consacrer les moyens nécessaires pour porter le parc au niveau des attentes d'aujourd'hui et de demain.



4 000 €

Ratio moyen d'entretien et d'amélioration par logement en 2019



4 200 €

Budget moyen de rénovation d'un logement entre deux locataires



12,6 M€

de marchés publics attribués en 2019



40 %

des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite

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

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

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

En 2019, ce sont ainsi 362 logements qui ont été réhabilités au titre du Plan Climat de la Ville de Paris.

Travaux d'amélioration du quotidien à travers le plan « Réparer et embellir »

Parce que l'entretien du patrimoine et le plaisir d'habiter passent d'abord par la qualité des espaces communs, nous nous sommes engagés pleinement auprès de la Ville de Paris et son plan « Réparer et embellir ». Celle-ci a renouvelé son opération en 2019. Aussi, après les 26 opérations concernées par ce programme en 2018, pour un budget de travaux de 2,9 M€, 3 nouvelles opérations, pour un budget de 1,3 M€, vont pouvoir être co-financées par ce dispositif.

Les travaux de ce programme concernent des travaux de rénovation des parties communes, d'amélioration des locaux de tri sélectif et de création de locaux vélos, de remplacement des habillages de cabines d'ascenseurs, de résidentialisation des abords et de mise en sécurité des accès.





Construire la ville de demain

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

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

Ce sont 170 logements neufs qui ont été livrés en 2019 et en début d'année 2020.

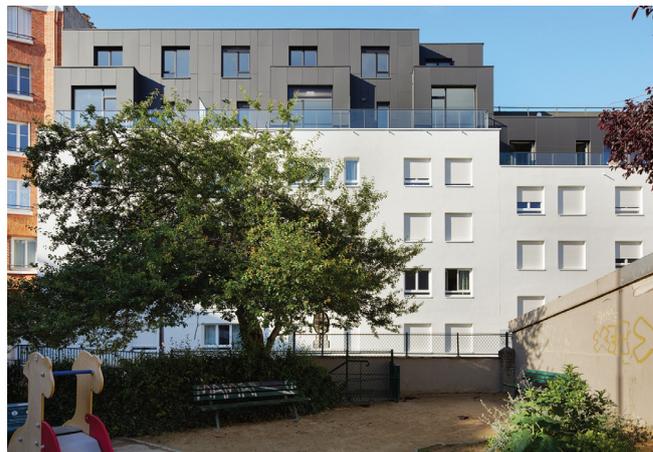


La démolition-reconstruction du 222 rue de Charenton dans le 12^{ème} arrondissement de Paris

est la démonstration de l'exigence d'**hsf**. Cet ensemble de 22 logements a la particularité d'être le premier immeuble parisien labélisé Bepos Effinergie 2013 et certifié NF Habitat HQE niveau Excellent par Cerqual. Cette certification est notamment obtenue par une chaufferie collective biomasse à condensation, un système de récupération de chaleur des eaux grises et des panneaux photovoltaïques.



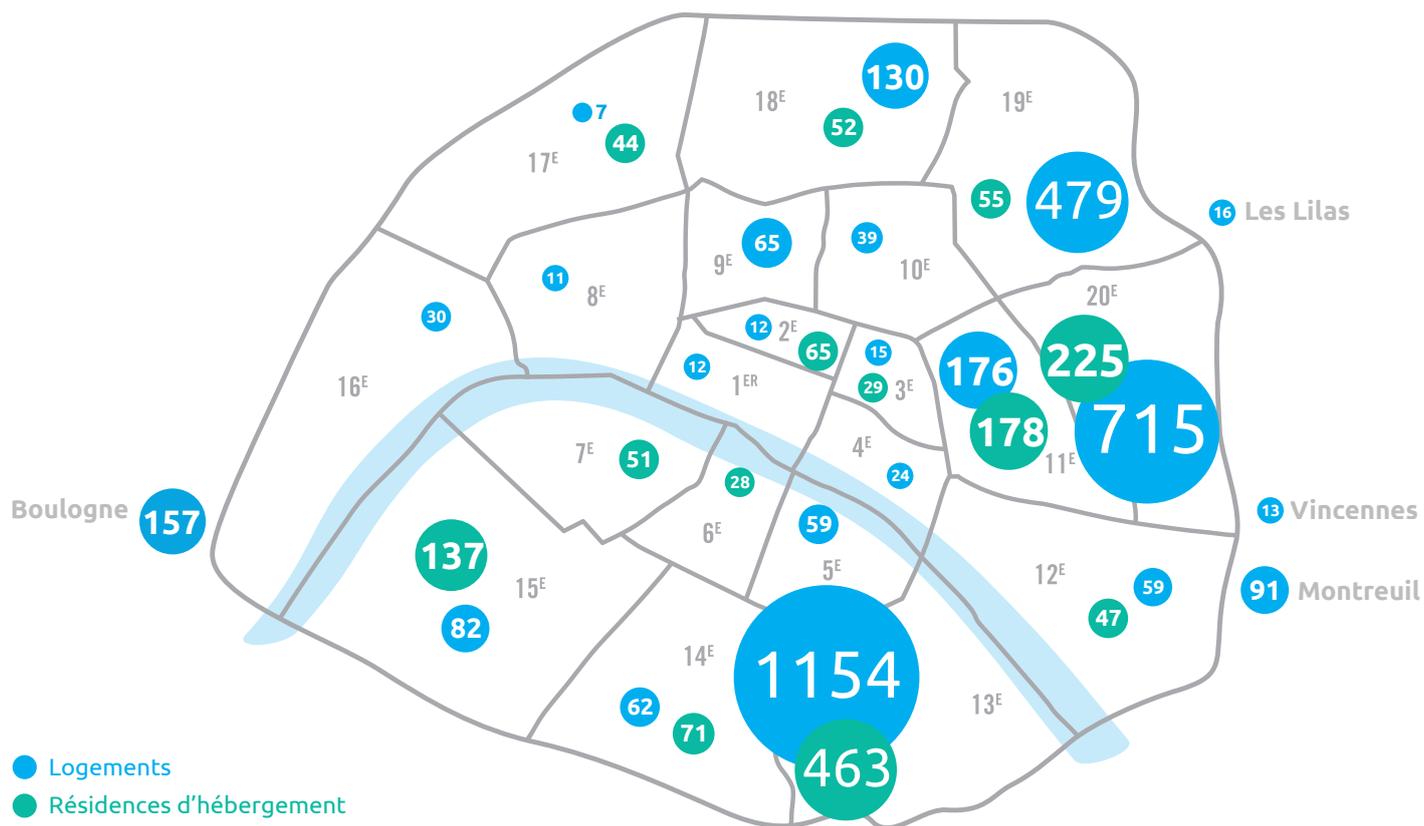
Au 11/13 rue de Domrémy, Paris 13^{ème}, ce fut la construction de 80 studios supplémentaires, en surélevant la résidence de deux niveaux supplémentaires (+45 logements) et en construisant une extension en fond de parcelle (+35 logements). Cette opération ambitieuse, à proximité du quartier de la ZAC Paris Rive Gauche, aura permis également la requalification du rez-de-jardin en espace de bureaux où **hsf** a déménagé en juillet 2020.



Au 7/9 rue des Rigoles, Paris 20^{ème}, 9 logements supplémentaires ont été créés par la construction d'un petit collectif R+2 en fond de parcelle et par la surélévation de l'un des bâtiments de deux niveaux supplémentaires. Cette opération est allée de pair avec une rénovation Plan Climat des 32 logements déjà existants.

Cette opération, menée en concertation avec les résidents, fut aussi l'occasion de repenser les espaces communs en créant un local vélo/poussette, en repositionnant les locaux OM, en rénovant les parties communes et en améliorant l'accessibilité.

Carte du patrimoine



Janvier 2021 / HSF Parker et Parker

hsf
est une filiale
RIVP

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

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

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