

# RAPPORT DE GESTION ÉLOGIE-SIEMP 2017





*Mesdames, Messieurs,*

*Nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire en vue de statuer sur la gestion et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.*

*Le présent rapport de gestion comporte entre autres les comptes annuels de l'exercice 2017 et l'annexe.*



## SOMMAIRE

---

<b>LE CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	page 7
<b>ACTUALITÉS GÉNÉRALES</b> Le contexte réglementaire et législatif	page 9
<b>LES FAITS MARQUANTS EN 2017</b> Élogie-Siemp sur les rails La qualité architecturale des opérations d'Élogie-Siemp récompensée L'amélioration du service rendu aux locataires au cœur du projet d'Élogie-Siemp Des innovations à foison La mutualisation des services : GIE Paris Commerces, GPIS et conventions avec la Soreqa Les rapports de l'ANCOLS	page 11
<b>LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX</b> Les logements livrés en 2017 Les prévisions de livraisons en 2018 Les nouveaux programmes ayant fait l'objet d'un agrément en 2017 Les prévisions de livraisons en 2019 et au-delà des projets identifiés	page 15
<b>LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT ET LES TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN</b> La sécurité des biens et des personnes Le bon fonctionnement des équipements techniques et des immeubles La performance du parc existant	page 19
<b>LA GESTION LOCATIVE</b> Le patrimoine Les indicateurs-clés Les attributions Les commerces et locaux d'activité Les emplacements de stationnement La Convention d'Utilité Sociale La concertation locative La qualité de service La prévention des expulsions	page 25
<b>LES RESSOURCES HUMAINES ET LES MOYENS</b> La fusion opérationnelle La mobilité professionnelle Les effectifs Le dialogue social La formation Quelques données du bilan social	page 37

<b>LES PERSPECTIVES</b>	page 43
La poursuite d'une politique de développement et de réhabilitation ambitieuse	
L'amélioration de la performance	
Contrôle interne, cartographie des risques, Règlement Général de Protection des Données	
Plan d'affaires et Plan Stratégique du Patrimoine	
De nombreux projets RH	
Le développement des partenariats innovants à destination des locataires	
La mise en place d'une Stratégie Achat	
Outil de gestion technique du patrimoine et BIM	
 <b>LES PRINCIPAUX PARAMÈTRES FINANCIERS ET DE GESTION</b>	 page 47
L'évolution des loyers quittancés et des charges récupérables	
Les charges d'exploitation	
L'évolution de l'autofinancement net	
La structure financière simplifiée	
L'évolution de l'endettement et de la capacité de remboursement	
La trésorerie disponible	
 <b>LE RAPPORT FINANCIER</b>	 page 50
Le bilan	
Le compte de résultat	
L'annexe aux comptes annuels de l'exercice	
 <b>LE RAPPORT DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	 page 85
 <b>LES RÉOLUTIONS</b>	 page 87
 <b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	 page 89
 <b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	 page 95

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **Présidente**

Danièle Premel, élue du 18<sup>ème</sup> arrondissement, conseillère de Paris

### **Administrateurs représentant la Ville de Paris**

Marie Atallah, élue du 13<sup>ème</sup> arrondissement, conseillère de Paris

Claudine Bouygues, élue du 18<sup>ème</sup> arrondissement, conseillère de Paris

Galla Bridier, adjointe à la maire de Paris

Sandrine Charnoz, élue du 12<sup>ème</sup> arrondissement, conseillère de Paris

Claire de Clermont-Tonnerre, élue du 15<sup>ème</sup> arrondissement, conseillère de Paris

Alexandra Cordebard, maire du 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

Virginie Daspét, élue du 20<sup>ème</sup> arrondissement, conseillère de Paris

Jean-Jacques Giannesini, élu du 19<sup>ème</sup> arrondissement, conseiller de Paris

Thomas Lauret, élu du 16<sup>ème</sup> arrondissement, conseiller de Paris

Véronique Levieux, adjointe à la maire de Paris

Yann Wehring, élu du 15<sup>ème</sup> arrondissement, conseiller de Paris

### **Administrateur représentant permanent de la Caisse des Dépôts**

Bertrand Pardijon <sup>(1)</sup>, directeur territorial Paris-Essonne

### **Administrateur représentant permanent d'Action Logement Immobilier**

Corinne Bedos-Toulgoat, directrice des services et communication produits

### **Administrateurs**

Roger Poletti, désigné par Action Logement

Frédéric Vollé <sup>(2)</sup>, chargé de développement territorial à la Caisse des Dépôts

### **Représentantes des locataires au conseil d'administration**

Monique Grodzinski (CLCV)

Nora Kouachi (CNL)

### **Représentants des salariés au conseil d'administration**

Fabien Flament, collège cadres

Erika Fournier, collège employés

Didier Venet, collège gardiens

### **Censeurs**

Caroline Grandjean, directrice du logement et de l'habitat de la Ville de Paris

Guillaume Robert, directeur des finances et des achats de la Ville de Paris

---

<sup>(1)</sup> En remplacement de Frédéric Vollé

<sup>(2)</sup> En remplacement d'Éric Lavoipierre





## ACTUALITES GENERALES

### Le contexte réglementaire et législatif

---

L'exercice est marqué par la promulgation de la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, contenant en son titre II un volet « relatif à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat ».

Par ailleurs, de nombreuses dispositions réglementaires sont entrées en vigueur en 2017. Certaines sont issues de la loi ALUR ou de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique.

Issues de la Loi ALUR :

- « Diagnostic technique global » pour les immeubles de plus de 10 ans faisant l'objet d'une mise en copropriété.
- Rendant obligatoire la création d'un fond travaux pour les immeubles en copropriété de plus de 5 ans.

Issues de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique :

- Obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique lors des réhabilitations importantes.
- Installation des pré-équipements de bornes de recharges électriques pour les constructions neuves.
- Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs.
- Diagnostic gaz et électricité obligatoire pour la location d'un logement dans un immeuble dont les installations ont plus de quinze ans.

Autres dispositions :

- Compétence automatique des Communautés de communes et d'agglomération en matière de plans locaux d'urbanisme.
- Conditionnant l'abattement de 30% de la TFPB dans les QPV à la signature d'une convention annexée au Contrat de Ville et signée avec la commune, l'EPCI, et l'Etat.
- Ratification des mesures relatives à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (loi « Sapin 2 »).
- Réforme d'Action Logement visant à restructurer et centraliser le pilotage opérationnel de la collecte et du financement du logement.

L'année 2017 est également riche en décrets d'application de textes législatifs antérieurs :

- Décret du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique ;
- Décret du 5 mai 2017 redéfinissant le champ d'application territorial de l'article 55 de la loi SRU ;
- Décret du 5 mai 2017 portant modifications relatives aux attributions de logements sociaux, notamment sur l'enregistrement de la demande, la gestion partagée, l'information du demandeur, le fonctionnement des Commissions ;
- Décret du 9 mai 2017 modifiant les engagements conclus entre les bailleurs sociaux et l'Etat pour la prochaine génération des Conventions d'Utilité Sociale ;
- Décret du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations.

## **Autres dispositions**

Novembre 2017 : report au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de l'application des Conventions d'Utilité Sociale 2<sup>ème</sup> génération.

Adoption le 21 décembre 2017 de la loi de finances pour 2018 et de la loi de finances rectificatives pour 2017, entérinant dans son article 126 le dispositif de la réduction de loyer de solidarité (RLS), associé à une baisse de l'APL, à fixer par décret.

Création à définir par arrêté d'un système de lissage de la RLS entre les bailleurs sociaux par un dispositif de bonus/malus géré par la CGLLS.

Gel de l'APL et des majorations de loyers sociaux en 2018.

Passage d'un taux de TVA de 5,5% à 10% applicable aux opérations locatives sociales.

## **LES FAITS MARQUANTS EN 2017**

### **Élogie-Siemp sur les rails**

---

Élogie et la Siemp ont fusionné le 15 décembre 2016 afin de constituer un bailleur social parisien fort de près de 30 000 logements, dénommé Élogie-Siemp. Ce nom traduit la volonté de réunir les atouts de chacune des 2 sociétés pour créer une nouvelle entité dotée d'une organisation, de procédures, d'outils adaptés aux 3 grands axes qui constituent les piliers de son action :

- la qualité de service rendu aux locataires ainsi que la qualité de la maîtrise d'ouvrage ;
- le bien-être des salariés grâce à un cadre de travail stimulant et respectueux ;
- l'efficacité de la société en maîtrisant coûts de fonctionnement, coûts d'entretien et coûts de construction.

Le 6 juin 2017, la fusion opérationnelle a été réalisée avec la réunion des équipes au sein du nouveau siège, 8 boulevard d'Indochine à Paris 19<sup>ème</sup>, la mise en place d'une gestion de proximité intégralement repensée sur la base de 10 agences réparties au sein de 2 Directions territoriales, l'installation d'une gouvernance resserrée autour de 11 Directions (5 Directions supports, 5 Directions métiers et 1 Secrétariat Général) et « agile » grâce au nombre limité d'échelons hiérarchiques, la migration informatique vers des outils intégrés et des procédures repensées.

Le plan de communication, conçu dans le cadre de la fusion, de l'emménagement dans le nouveau siège ainsi que du déploiement de la gestion de proximité, a été décliné tout au long de l'année. Ainsi, une nouvelle identité visuelle, un site Internet, un site Intranet, un espace locataires et des comptes Twitter et Instagram ont été créés. Les collaborateurs, les partenaires et les locataires ont bénéficié d'une communication fournie au fil de l'eau pour les informer des changements survenus.

La Charte d'Objectifs et de Moyens, adoptée en Conseil d'Administration le 29 juin 2017, a défini les grands objectifs assignés à la société en accord avec son actionnaire majoritaire, la Ville de Paris.

La société a poursuivi la démarche de Responsabilité sociale des entreprises (RSE), moteur de progrès au sein de la société.

Lors de sa séance du 14 décembre 2017, le Conseil d'administration a pris connaissance de la Charte de déontologie et de la Procédure d'alerte professionnelle mises en place pour les collaborateurs.

Dotée désormais d'une « taille critique » permettant de conjuguer développement, qualité de service et efficacité, la société Élogie-Siemp a vocation, dans les années à venir, à conforter son activité de maître d'ouvrage et de bailleur social parisien.

### **La qualité architecturale des opérations d'Élogie-Siemp récompensée**

---

379 logements ont été livrés en 2017 et la Ville de Paris a agréé 167 logements sociaux.

Élogie-Siemp s'est vue décerner deux prix : le Geste d'Or Architecture, Matières & Recherches pour le 75/77 rue Réaumur, Paris 2<sup>e</sup> et le Geste d'Or Chantier Amont pour le 26/26 bis rue de Saint-Petersbourg, Paris 8<sup>e</sup>.

Le programme de réhabilitation du patrimoine s'est achevé pour 40 logements et s'est poursuivi pour 700 logements actuellement en travaux.

## **L'amélioration du service rendu aux locataires au cœur du projet d'Élogie-Siemp**

---

La fusion a été l'occasion de mettre en place un Service de Relations Locataires (SRL), plate-forme téléphonique centralisée et professionnalisée installée au siège, ainsi qu'une Gestion de la Relation Locataires (GRC) permettant de tracer l'ensemble des réclamations et les réponses apportées.

La société s'est engagée à conforter et renforcer la présence des gardiens d'immeubles en charge de l'entretien, toutes les enquêtes de satisfaction soulignant l'impact très salubre d'une organisation de ce type pour la qualité du lien social et du service de propreté. Ils ont été dotés de smartphones pour faciliter leur travail.

L'année 2017 a été l'occasion de développer, dans la droite ligne de l'Avis citoyen sur la qualité de vie dans le parc social rendu en 2016 à la Ville de Paris, les moments d'échanges directs avec les locataires en lançant le dispositif « Rencontres en pieds d'immeubles » (au nombre de 68 en 2017) et en poursuivant les diagnostics en marchant (au nombre de 20), les journées portes ouvertes des agences et les réunions avant travaux.

La Charte des droits et devoirs, qui engage réciproquement les locataires et leur bailleur, a été mise en place fin 2017 en partenariat avec la Ville de Paris, Paris Habitat et la RIVP. Deux cérémonies de signature ont été organisées pour les locataires récemment arrivés dans les mairies des 11<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements. A partir de 2018, cette Charte sera remise à l'ensemble des nouveaux locataires.

Les relations avec les associations de locataires ont été riches et variées tout au long de l'année, en particulier dans le cadre de la préparation de la fusion opérationnelle, et des discussions relatives à l'accord de robinetterie.

## **Des innovations à foison**

---

Malgré le contexte de la fusion, qui a beaucoup mobilisé les équipes, l'année 2017 a été riche en partenariats innovants.

La Mairie du 11<sup>ème</sup> arrondissement, en lien avec Paris Habitat, la RIVP et Élogie-Siemp, a renouvelé pour la 3<sup>e</sup> fois l'opération « Art contemporain & logement social » et des artistes plasticiens ont réalisé une intervention artistique dans les résidences des 11-15 rue Neuve des Boulets (avec l'artiste Catie de Balman) et 125-127 boulevard de Charonne (avec l'artiste Vincent Parisot).

Deux opérations de nettoyage participatif ont été organisées le 30 septembre à l'occasion de la « Journée du Grand Nettoyage » de la Ville de Paris : l'une à Chevaleret-Oudiné (13<sup>e</sup>) et l'autre au 159/173 boulevard Sérurier (19<sup>e</sup>). Une trentaine de locataires se sont ainsi mobilisés dans un cadre convivial, permettant ainsi de sensibiliser chacun aux problématiques de propreté et d'entretien et au respect des espaces communs.

Le projet « La Campagne », porté par l'équipe Mugo sur les 600 m<sup>2</sup> du jardin Lacordaire dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, a été inauguré en septembre. Il s'agit du premier site mis à disposition par Élogie-Siemp dans le cadre de l'appel à projets d'agriculture urbaine « Parisculteurs 1 » lancé par la Ville de Paris. En parallèle, Élogie-Siemp a encouragé le développement de jardins partagés et de composts sur tout son patrimoine. A La Celle Saint-Cloud, des anciens bacs à sable inutilisés ont été ainsi reconvertis - avec l'aide de jeunes encadrés par un club de prévention (CPEA) dans le cadre d'un chantier éducatif - avant d'être mis à disposition d'un groupe de locataires réunis au sein de l'association Demain. Sur le groupe Sorbier (20<sup>ème</sup>), un compost collectif a été installé.

Élogie-Siemp a poursuivi, en 2017, la déclinaison de la démarche du budget participatif de la Ville de Paris sur deux adresses. Au 23/25 rue de Tanger dans le 19<sup>e</sup>, les locataires ont retenu l'amélioration des dispositifs de tri sélectif et la plantation d'un nouvel arbre. Ceux du 169 rue Marcadet dans le 18<sup>e</sup> ont voté en faveur de l'amélioration des dispositifs de rangement des vélos et du fleurissement de la cour intérieure.

En partenariat avec la Philharmonie de Paris, 25 locataires du 18<sup>e</sup> arrondissement ont bénéficié le 23 septembre d'une journée « Parcours-découverte » afin de faire connaissance avec le lieu et l'offre culturelle de la Philharmonie, de s'initier à la pratique instrumentale, de partager l'expérience d'un concert et de vivre un moment chaleureux.

Dans le domaine social, plusieurs initiatives méritent d'être relevées : la poursuite du programme « Les Voisins du Cœur » avec l'association Le Parisolidaire, visant à créer du lien entre des personnes âgées et des jeunes, le parrainage d'une promotion de la Garantie Jeunes en partenariat avec la Mission Locale de Paris, la signature d'une convention signée entre la Ville de Paris, les associations de santé mentale des 13<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements et l'AORIF pour l'accompagnement de locataires en difficulté psychique, le lancement d'une expérimentation avec le groupe SOS et Paris Habitat dans le cadre de l'appel à projets de l'USH « 10 000 logements accompagnés » visant à favoriser le maintien dans le logement en s'appuyant sur les concepts d'empowerment, de rétablissement et de participation des personnes.

Élogie-Siemp a lancé une trentaine d'actions en Quartiers Politiques de la Ville (QPV), à Paris, principalement dans les 13<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements, et à Vigneux-sur-Seine. Elle a ainsi bénéficié à ce titre d'exonération de la TFPB. Les actions engagées ont relevé principalement du soutien aux associations locales, du renforcement de la sécurité et de l'amélioration de la propreté.

### **La mutualisation des services : GIE Paris Commerces, GPIS et conventions avec la Soreqa**

---

Élogie-Siemp est engagée dans plusieurs dispositifs de mutualisation avec d'autres bailleurs sociaux et société d'aménagement. Cette mutualisation qui prend des formes diverses est un facteur d'amélioration du niveau de service et de maîtrise des coûts.

Ainsi, Élogie-Siemp, Paris Habitat et la RIVP ont créé à l'été 2017 le Groupement d'Intérêt Economique Paris Commerces destiné à organiser la commercialisation des pieds d'immeubles en lien étroit avec les mairies d'arrondissement, la Ville de Paris et les nombreux acteurs de la profession (chambre des métiers, chambre du commerce, fédérations professionnelles etc...) afin de conforter la qualité du tissu commercial parisien, de participer à l'amélioration de l'espace public et de garantir les recettes commerciales des bailleurs.

Élogie-Siemp a participé activement au Groupement Parisien Interbailleurs de Sécurité (GPIS) qui contribue à la sécurisation des résidences.

Enfin, les conventions réglementées existant depuis la création de la Soreqa en 2010, entre cette société et la Siemp ont été renouvelées avec Élogie-Siemp : les fonctions de secrétariat général, RH, juridique, communication, informatique et moyens généraux de la Soreqa sont assurées par Élogie-Siemp qui facture ces prestations à la société d'aménagement.

## **Les rapports de l'ANCOLS**

---

L'ANCOLS a adressé, le 22 décembre 2017 à la Présidente d'Élogie-Siemp, deux rapports définitifs de contrôle relatifs à l'ex-Siemp et à l'ex-Élogie devenue Élogie-Siemp. Ces rapports, globalement très positifs, ont fait l'objet d'une présentation détaillée lors du Conseil d'Administration du 14 février 2018.

Une délibération, adoptée à l'unanimité par les membres du Conseil, prend acte de ces conclusions et partage le constat positif de l'ANCOLS sur les points forts mis en évidence : une contribution importante au relogement des ménages défavorisés, un dispositif d'attribution des logements performant, un effort important de développement de l'offre, une comptabilité bien tenue, un bon état d'entretien du parc.

La délibération indique également que la société est fortement mobilisée sur les axes de progrès mentionnés par l'ANCOLS, notamment le suivi des charges, la diminution de la vacance, les coûts de gestion élevés, la réhabilitation des logements énergivores et le contrôle interne, le traitement de quelques irrégularités relevées.

## LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

### Les programmes livrés en 2017

Élogie-Siemp a livré **379 logements sociaux** en 2017 (511 en 2016).

	Adresse	PLAI	PLUS	PLS	Libre	Total	Architecte
75001	15 rue de Richelieu	5	6			11	Croixmarie Bourdon
75002	41 rue d'Aboukir	18	0	0		18	Jean-François MARTY
75006	17-19 rue Visconti (DTR)		7			7	d'Astorg
75009	72 rue de Clichy	3	5	2	1	11	TRUELLE
75009	151 rue du Faubourg Poissonnière	10	19	5		34	Laurent Niget
75010	83 rue du Faubourg du Temple (VEFA COFFIM)	7	7			14	Alain COUPEL
75010	10 rue Duvergier (DTR)		3			3	
75011	110 rue de la Roquette		8			8	ARTEO ARCHITECTURE
75011	124 rue de Charonne		4			4	Living and Building Archishop
75011	1 rue Charles Delescluze (DTR)	2	11	5		18	Coseba
75012	64 rue Arnold Netter	4	5			9	FRES
75013	81 bd Vincent Auriol (11/12-25-40-46-47-56)	0	3	3	0	6	
75014	68 rue du Moulin Vert	1				1	MICSYL
75015	90 rue de la Croix-Nivert	3	5	2		10	Nakache Orihuela
75015	76 rue Mademoiselle	9	4			13	Truelle
75015	62 rue des Bergers (Phase 2/2)		1			1	MICSYL
75017	98 rue des Dames	12	14	3		29	De Jean & Marin
75018	24 rue Tholozé		6			6	EQUATEUR
75018	33-35 boulevard Ornano	11	15	5		31	Antoine REGNAULT
75018	74 rue des Poissonniers		9			9	Philippe ROUX
75018	83bis-85 rue Philippe de Girard		18			18	VIALET ARCHITECTURE
75018	7-9 rue Esclangon	3	1			4	VEFA Accueil
75018	105 rue des Poissonniers (Phase 2/2)		1			1	MICSYL
75018	81 Riquet (Phase 2/2) lots 15-16-17-18)		2			2	MOKRANI
75019	168 rue de Crimée		7	24		31	METEK ARCHITECTURE
75019	30 rue de l'Ourcq			18		18	CANALE 3
75019	255 rue de Belleville		2	4		6	MICSYL
75020	133-135 rue Pelleport & 13 rue des Pavillons	4	16	5		25	BRUTHER
75020	29 rue de la Mare		6	3		9	Michel GUTHMANN
75020	40 rue Tourtille		9	8		17	Françoise RUEL
75020	33 rue Ramponeau (Phase 2/2)		2			2	MICSYL
75020	4 rue Lemon Phase 2/5 (logt 22-33-34)	1		2		3	MICSYL
		93	196	89	1	379	

Deux opérations Élogie-Siemp ont été récompensées par des Trophées Geste d'Or 2017 au Salon International du Patrimoine Culturel : le chantier du 26-26 bis rue de Saint-Pétersbourg 75008 a été lauréat du Geste d'or Chantier Amont 2017 et l'opération du 75-77 rue Réaumur 75002, a reçu le Grand Prix Architecture Matière et recherche, Geste d'Or 2017.

## Les prévisions de livraisons en 2018

En principe, ce sont **706 nouveaux logements sociaux** (sauf défaillances d'entreprises, retards de chantier) qui seront livrés en 2018.

	Adresse	PLAI	PLUS	PLS	Libre	Total	Architecte
75006	24 rue de Nevers (DTR)		16			16	K plus N
75007	83 rue du Bac (VEFA EMERIGE) (DTR)	5	5			10	
75007	4 rue de Lille	6	8	4		18	Atelier Montchecourt
75008	ZAC Beaujon lot 6 (VEFA SemPariSeine)	58	13	5		76	Koz Architectes
75009	10-12 rue de Londres	12	18	7		37	Thibaut ROBERT
75009	7 rue de Calais (DTR)	6	13	4		23	F. Ruel
75010	30 rue d'Enghien	10	7			17	Casper BOTTINGA
75010	7 rue Jarry	5	3			8	Atelier Montchecourt
75011	11 rue Carrière Mainguet	8	18			26	Beckmann & N'Thépé
75011	18 rue de la Forge Royale		3			3	Vazistas & Morvant
75013	81 bd Vincent Auriol (Phase 2)		4	2		6	
75013	108 avenue d'Italie			10		10	Les particules
75014	105 rue Raymond Losserand	6	14	6		26	CARRIE ROZE
	49 rue de Gergovie						
75015	8 rue Rosa Bonheur (DTR)	1	6	4		11	Lacombe
75016	92-116 bd de Suchet	2	2			4	Littow
75016	92-116 bd de Suchet	5	4			9	
75016	118-144 bd de Suchet	5	3			8	Littow
75016	118-144 bd de Suchet	15	10			25	
75017	165-169 avenue de Clichy	12	24	12	1	49	BIGONI ET MORTEMARD
75017	ZAC Clichy Batignolles lot O1-O3 (VEFA Bouwfounds Marignan)	16	39	24		79	
75018	54 rue Championnet		1			1	MICSYL
75018	64 boulevard de la Chapelle	10				10	LAN ARCHITECTURE
75018	102 boulevard de la Chapelle		1			1	MICSYL
75018	20 rue Labat, 75018			12		12	Françoise RUEL
75018	21bis-23 rue Pajol	3	8	5		16	Armand NOUVET
75018	79 rue des Martyrs	20			1	21	PERRON ET CHARPIN
75018	44-46 rue Véron	6	5	0		11	Atelier H2O
75018	67 rue Riquet		8	3		11	
75018	46 rue Myrha		1			1	
75018	42 rue Polonceau	2	3			5	
75018	26 rue Ernestine (Relais)		2			2	
75018	5-7 rue Pajol (DECES)		1			1	
75018	36 rue Doudeauville		3			3	MICSYL
75018	7 Impasse Dupuy		3			3	MICSYL



	Adresse	PLAI	PLUS	PLS	Libre	Total	Architecte
75019	10 rue de Meaux		11			11	Suzel BROUT
75019	14 rue du Département			7		7	ATELIER PNG ARCHITECTURE
75019	30bis rue de Nantes (VEFA PARTHENA)			9		9	PALISSAD ARCHITECTURE
75019	115 rue Jean Jaurès (Phase 3/3 : lots 117, 120 et 149 + 150)			2	1	3	MICSYL
75019	275, rue de Belleville, (lots diffus)	1	6			7	Philippe GAYRAUD
75019	275, rue de Belleville, (lots diffus)	0	2			2	Philippe GAYRAUD
75019	277 rue de Belleville		1			1	MICSYL
75019	42 rue d'Aubervilliers (phase 2/2 lot 113/114)			1		1	MICSYL
75020	21 rue de Pixérécourt			4		4	MICSYL
75020	4 rue Lemon (Phase 2/5)		2			2	MICSYL
75020	6, rue Julien Lacroix	3	5	13	5	26	Benjamin GAUTHIER
75020	134 rue d'Avron			5		5	Véronique PLET
75020	21ter rue Haxo			12		12	Nicolas GAUDARD
75020	36 rue de Belleville	1	11	7		19	ATELIER DUPONT
75020	11 rue Malte Brun	5	7	5		17	Truelle
75020	268-270 rue de Belleville (Bât. cour)		6	3		9	
75020	58 Bis rue Surmelin		3			3	
75020	71 rue de Pixérécourt/33 rue du Soleil		3			3	
75020	39 rue Ramponeau		3			3	
75020	12 rue de Belleville		1			1	
75020	4 rue Lemon (Logt 12 et 14)		2			2	
		181	203	104	2	706	

### Les nouveaux programmes ayant fait l'objet d'un agrément en 2017

Au cours de l'exercice 2017, la Ville de Paris a agréé **167 logements sociaux** (306 en 2016), répartis de la façon suivante : 64% en PLAI, 30% en PLUS et 6% en PLS.

	Adresse	PLAI	PLUS	PLS	Libre	Total
75001	40 rue Saint-Denis	1	1	0		2
75003	12 rue du Béarn / Caserne des Minimes	4	5	4		13
75004	22 rue Geoffroy l'Angevin / 35 rue Rambuteau	8	5	3		16
75007	46/50 Avenue de Breteuil / Ville Ségur	14	9	0		23
75008	12 rue Monceau	2	0	0		2
75009	43 rue de Châteaudun	4	2	0		6
75009	11 rue Bergère	8	9	0		17
75010	9 Cité d'Hauteville	8	6	3		17
75017	62 rue Guy Moquet	7	6	0		13
75017	6 rue Maria Deraismes	8	8	0		16
75018	40/44 Marx Dormoy	2	0	0		2
75018	16 rue Véron / 31 rue Germain Pilon	40	0	0		40
		106	51	10	0	167

### **Les prévisions de livraison en 2019 et au-delà des projets identifiés**

---

Les agréments déjà obtenus permettent d'évaluer à environ 1 800 le nombre de nouveaux logements sociaux livrés d'ici 2020/2021.

## LA REHABILITATION DU PARC EXISTANT ET LES TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

Avec un patrimoine riche et diversifié, les leviers d'intervention sont nombreux :

- Les contrats de maintenance sur les équipements ;
- Les travaux de remise en état des logements à la relocation pour l'amélioration des parties privatives ;
- L'entretien courant pour les petits travaux et remplacement sur le patrimoine en parties privatives ou en parties communes ;
- Le plan d'entretien du patrimoine (Gros Entretien et Investissement) sur les équipements – ascenseurs et chaufferies, pour la politique technique ainsi que les composants des immeubles – façades, menuiseries, toitures... ;
- Le programme de réhabilitation qu'il s'agisse d'une réhabilitation énergétique Plan Climat ou lié à un conventionnement.

La politique patrimoniale d'Élogie-Siemp poursuit trois objectifs :

- Garantir la sécurité des biens et des personnes : sécurité incendie, sécurité électrique, structure, tranquillité, politique amiante, politique plomb, risque de chute... ;
- Assurer le bon fonctionnement des équipements techniques (ascenseurs, chauffage collectif) et des immeubles (menuiseries, façade, toiture...) ;
- Améliorer la performance du parc : politique technique commerce, foyers, accessibilité, loi de 48, pénibilité... et programme de réhabilitation (plan climat, conventionnement...) pour réduire notre empreinte sur l'environnement, maîtriser les charges de nos locataires et améliorer leur satisfaction.

Élogie-Siemp a lancé les travaux visant à se doter d'un Plan Stratégique de Patrimoine. L'objectif est de réaliser les bons arbitrages patrimoniaux et la coordination d'actions successives (politique d'entretien et de grosses réparations, politique de gestion, politique d'investissement et de désinvestissement) visant à rendre un meilleur service aux habitants.

### La sécurité des biens et des personnes

---

Un Comité des Risques s'est réuni mensuellement pour suivre les incidents intervenant sur le patrimoine Élogie-Siemp qui peuvent porter préjudice à l'intégrité physique d'un locataire, d'un collaborateur ou aux personnes étrangères à Élogie-Siemp.

Ainsi, en 2017, 80 incidents ont eu lieu sur le patrimoine (incendie, chute de pierres, de façade ou inondation...).

Élogie-Siemp a été particulièrement attentive au respect des obligations, notamment liées aux risques sanitaires amiante et plomb. Des diagnostics avant travaux exhaustifs systématiques ont représenté pour 2017 un montant de plus de 2 millions d'euros. Ils ont été réalisés avant toute opération de travaux, même limitée.

Élogie-Siemp a poursuivi l'éradication de l'amiante sur son patrimoine. Cela s'est traduit par l'exécution de 40 chantiers de désamiantage dans les appartements et les commerces avant relocation, pour un montant de 775 k€ (hors réhabilitations lourdes).

Poursuivant sa politique de mise en sécurité incendie, les installations de sécurité incendie ont été régulièrement contrôlées. Une procédure a été mise en place afin d'assurer en permanence une surveillance des équipements de sécurité incendie et leur maintien en bon état de fonctionnement. En 2017, l'investissement s'est élevé à 725 k€ pour les travaux de remise en état d'équipements de sécurité incendie.

Par ailleurs, l'amélioration de la sécurité incendie des immeubles anciens du centre de Paris s'est poursuivie par la mise en œuvre de dispositifs de désenfumage et par la pose de portes palières coupe-feu, à un rythme d'une dizaine d'immeubles par an.

Tous les appartements avant relocation ont bénéficié systématiquement d'une mise en sécurité électrique, assortie d'un certificat Consuel, limitant ainsi le risque électrique. Élogie-Siemp a poursuivi sa politique de réfection des colonnes électriques des immeubles.

Tous les logements équipés de chaudières individuelles gaz ont été couverts par un contrat d'entretien négocié par Élogie-Siemp. Les prestations prévues dans ce contrat ont permis d'assurer la sécurité des chaudières individuelles gaz de tous les logements équipés. Des détecteurs de monoxyde de carbone en plus des détecteurs de fumée DAAF ont été déployés dans tous les logements équipés de chaudières individuelles gaz.

### **Le bon fonctionnement des équipements techniques et des immeubles**

---

En 2017, Élogie-Siemp a poursuivi son travail d'uniformisation des contrats de maintenance et d'entretien courant sur son patrimoine, entamé avant la fusion. 44 nouveaux marchés ont été passés, parmi lesquels :

- La surveillance sécurité et le gardiennage du site de Chevaleret (IGH)
- La surveillance et le gardiennage des immeubles
- Les lots Couvertures/étanchéité et cordistes pour la réparation
- L'entretien courant et la remise en état du patrimoine
- L'entretien des espaces verts
- La vérification et l'entretien des équipements et dispositifs de sécurité incendie
- L'exploitation des installations de production, de distribution de chauffage à Vigneux-sur-Seine
- L'entretien, la désincarcération et le dépannage d'ascenseurs respectant les exigences de l'association AEA
- La dératisation, désinsectisation et désinfection des colonnes de vides ordures
- L'entretien courant des équipements de robinetterie
- L'entretien ménager et le traitement des ordures ménagères « services de réinsertion »
- La détection et le traitement des punaises de lit dans le cadre d'un marché interbailleurs avec HSF et la RIVP.

S'il est difficile de donner un chiffre agrégé des économies engendrées par la fusion parce que le périmètre et les pratiques pouvaient être différents, les économies d'échelle réalisées ont pu être vérifiées à de nombreuses reprises.

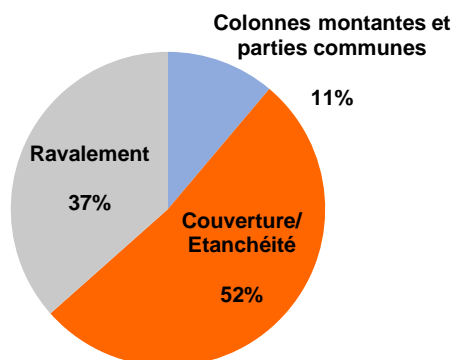
Pour suivre le bon fonctionnement des chaufferies et ascenseurs, Élogie-Siemp a poursuivi le travail de télésurveillance entamé avec Getraline.

S'agissant des ascenseurs, c'est un taux de disponibilité de plus de 99% qui a été constaté en 2017. Des investissements ont été réalisés sur ces équipements pour plus de 2 millions d'euros en 2017.

S'agissant des chaufferies, 214 d'entre elles ont été équipées du dispositif Getraline, ce qui a permis d'améliorer l'information relative au fonctionnement et les alertes en temps réel. Les attentes ont été fortes sur le suivi de la performance des chaufferies, en lien avec les engagements d'Élogie-Siemp relatifs au plan climat de la Ville de Paris.

Pour les principaux composants du patrimoine (ravalements, toitures et parties communes avec le remplacement des colonnes montantes), des investissements ont été réalisés et livrés sur une quinzaine d'opérations pour plus de 3,5 millions d'euros.

Par ailleurs, une dizaine d'autres opérations ont été lancées et mises en chantier en 2017 mais restent en travaux compte-tenu de la durée du chantier.



## La performance du parc existant

---

### *Accessibilité et adaptation*

Dans le cadre de la convention signée avec la Ville de Paris pour améliorer l'accessibilité de ses logements, des travaux d'aménagement de rampes aux entrées d'immeubles ont permis de rendre accessible 236 logements et une cinquantaine de logements ont été adaptés à la demande des locataires.

Suite à la réglementation Ad'AP (Agenda d'Accessibilité Programmé) qui porte sur les commerces, Élogie-Siemp s'est engagée à réaliser sur huit ans les travaux d'accessibilité des 1 000 commerces de son patrimoine. 2017, année de lancement de la démarche, a vu la réalisation des travaux d'accessibilité sur 12 commerces. Les démarches administratives ont également été conduites pour le lancement de travaux d'accessibilité pour une quarantaine de commerces occupés.

Un diagnostic technique complet des 13 foyers les plus anciens (sur un total de 43 foyers) a été lancé afin de disposer d'une vision globale, à la fois sur l'état de conservation de ce patrimoine et sur la conformité de ces établissements, au regard notamment des équipements de sécurité. Les travaux débuteront en 2018.

### *Réhabilitation*

Élogie-Siemp est engagée dans un programme ambitieux de réhabilitation complète qui porte sur :

- des immeubles à conventionner dans le cadre de conventionnements avec travaux ;
- d'autres immeubles qui nécessitent une réhabilitation énergétique de type Plan Climat.

Dans tous les cas, il s'agit de poursuivre des objectifs de mise en sécurité incendie et électrique, d'amélioration de l'accessibilité lorsque c'est possible, d'amélioration de la performance énergétique. Des travaux dans les logements (mise en sécurité électrique, réfection des installations sanitaires...) sont souvent réalisés en même temps en fonction des états constatés.

### *Les conventionnements avec travaux*

En 2017, les démarches de conventionnement ont débuté pour près de 600 logements.

Il s'agit des groupes Convention 1 et 2 dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement et celui de la Porte Dorée dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement. Le conventionnement des immeubles prévoit la réhabilitation énergétique complète de ces groupes.

Adresse		Nombre de logements
75012	<b>Porte Dorée</b>	422
	14/20, boulevard Sault	
75015	7, rue Ernest Lefébure	166
	<b>Convention</b>	
75015	71/73, rue de la Convention	

En 2018, ce sont plus de 500 logements qui vont être mis en chantier.

### *Les réhabilitations énergétiques hors conventionnement*

Le programme de réhabilitation énergétique hors conventionnement qui vise à lutter contre le changement climatique, réduire la consommation énergétique et maîtriser les charges des locataires a été complété en 2017 par 3 opérations Plan Climat supplémentaires représentant plus de 100 logements (vote du Conseil de Paris en 2017).

Adresse		Nombre de logements
75012	110, rue de Bercy	60
75018	24, place de la Chapelle	18
75020	142, rue des Pyrénées	31

En 2018, ce sont plus de 500 logements qui vont être mis en chantier Plan Climat.

Le programme de réhabilitation s'est achevé pour 3 opérations en 2017 (près de 40 logements). Sur ces 3 opérations, ce sont plus de 2,2 millions d'euros qui ont été investis pour réduire les consommations énergétiques et maîtriser les charges de nos locataires.

Adresse		Nombre de logements
75003	21 Bd St Martin	11
75006	17/19 rue Visconti - T2	7
75011	1 rue Charles Delescluze	18

Par ailleurs, le programme de réhabilitation s'est poursuivi pour quelques 700 logements actuellement en cours de travaux.

Adresse		Nombre de logements
75007	83 rue du Bac	10
75009	7 rue de Calais	23
75013	191 rue du Chevaleret	435
75020	Panoyaux Amandiers	228





## LA GESTION LOCATIVE

### Le patrimoine

---

Au 31 décembre 2017, Élogie-Siemp gère **28 464 logements**, dont 1 930 équivalent-logements en foyers, y compris 605 lots diffus.

Ce patrimoine était réparti sur les 20 arrondissements de Paris (22 639 logements, soit 79,54%), une commune du département des Yvelines (La Celle Saint-Cloud), deux communes du département des Hauts-de-Seine (Courbevoie, Fontenay-aux-Roses), deux communes du département de Seine-Saint-Denis (Fontenay-sous-Bois, Bobigny), deux communes du département du Val de Marne (Ivry-sur-Seine, Villejuif).

En 2017, 170 logements situés à Créteil étaient sortis du parc locatif d'Élogie-Siemp suite à la cession de ce patrimoine à Batigère.

17,5% des logements familiaux étaient situés en Quartier Politique de la Ville (QPV).

Le patrimoine était pour :

- 16 586 logements, soit 58,27%, conventionnés,
- 10 469 logements, soit 36,78%, non conventionnés à loyer encadré ou en attente de conventionnement,
- 1 409 logements, soit 4,95%, composés de logements intermédiaires.

La répartition des logements familiaux par type est la suivante :

2,53 %	chambres isolées
13,91 %	studios
28,78 %	deux pièces
27,70 %	trois pièces
20,13 %	quatre pièces
6,95 %	cinq pièces et plus

Les catégories de financement des logements familiaux au sein du parc conventionné étaient :

- PLAI : 9,09%
- PLUS : 72,50%
- PLS : 18,41%

	Logements conventionnés	Logements non conventionnés	Nombre de logements (hors foyers)	Logements en foyer et résidences	Nombre total de logements
PARIS 1 <sup>er</sup>	357	52	409	70	479
PARIS 2 <sup>ème</sup>	150	22	172	18	190
PARIS 3 <sup>ème</sup>	309	28	337	0	337
PARIS 4 <sup>ème</sup>	297	40	337	92	429
PARIS 5 <sup>ème</sup>	122	175	297	19	316
PARIS 6 <sup>ème</sup>	53	25	78	12	90
PARIS 7 <sup>ème</sup>	25	1	26	0	26
PARIS 8 <sup>ème</sup>	118	0	118	0	118
PARIS 9 <sup>ème</sup>	382	36	418	52	470
PARIS 10 <sup>ème</sup>	1 109	68	1 177	30	1 207
PARIS 11 <sup>ème</sup>	743	428	1 171	108	1 279
PARIS 12 <sup>ème</sup>	888	1 082	1 970	70	2 040
PARIS 13 <sup>ème</sup>	1 271	2 399	3 670	0	3 670
PARIS 14 <sup>ème</sup>	303	167	470	46	516
PARIS 15 <sup>ème</sup>	924	1 031	1 955	324	2 279
PARIS 16 <sup>ème</sup>	98	814	912	0	912
PARIS 17 <sup>ème</sup>	273	689	962	0	962
PARIS 18 <sup>ème</sup>	1 270	288	1 558	229	1 787
PARIS 19 <sup>ème</sup>	1 276	279	1 555	455	2 010
PARIS 20 <sup>ème</sup>	2 319	1 099	3 418	104	3 522
<b>Sous-total PARIS</b>	<b>12 287</b>	<b>8 723</b>	<b>21 010</b>	<b>1 629</b>	<b>22 639</b>
78 La Celle-Saint-Cloud	612	1 952	2 564		2 564
91 Athis-Mons	21	473	494		494
91 Vigneux	1 587	0	1 587		1 587
92 Fontenay-aux-Roses	0	103	103		103
92 Courbevoie	47	1	48		48
93 Bobigny	0	0	0	301	301
94 Fontenay-sous-Bois	4	0	4		4
94 Ivry-sur-Seine	0	600	600		600
94 Villejuif	123	1	124		124
<b>Sous-total BANLIEUE</b>	<b>2 394</b>	<b>3 130</b>	<b>5 524</b>	<b>301</b>	<b>5 825</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14 681</b>	<b>11 853</b>	<b>26 534</b>	<b>1 930</b>	<b>28 464</b>

## Les indicateurs-clés

### Le taux de rotation des logements

1 192 congés ont été enregistrés en 2017, ce qui constitue un taux de rotation faible de 4,49%, très proche de celui enregistré en 2016.

1 392 logements ont été mis en location dans l'année dont 317 en premières mises à disposition.

### *Le taux de vacance*

Au 31 décembre 2017, le taux de vacance commerciale des logements s'est élevé à 2,86%.

Ce taux est calculé en divisant le nombre total de logements vacants au 31 décembre 2017 sur le nombre total de logements du parc, hors foyers logements, et en excluant du calcul les logements en travaux ou gelés pour futures réhabilitations.

Il était légèrement supérieur au taux de 2016 (2,64%), ce qui peut s'expliquer par les contraintes spécifiques de l'année de transition 2017.

### *Le taux d'impayés*

Les dettes locatives des locataires ont représenté 4,93% du quittance émise en 2017, en augmentation par rapport à 2016 (4,04%) du fait de la suspension des relances effectuées mi-2017 suite à la migration informatique opérée dans le cadre de la fusion.

### *Les bénéficiaires d'aides au logement*

Le taux de locataires bénéficiant des aides au logement (tout statut) sur l'ensemble du parc locatif était de 29,10%. Le taux de locataires bénéficiant de l'APL dans le parc conventionné était de 31,48%.

### *Les locataires assujettis au SLS*

Les locataires assujettis au SLS au 31 décembre 2017 étaient au nombre de 391, soit 1,47 %.

Le surloyer est perçu dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements.

Tous les locataires de logements sociaux familiaux dont les revenus dépassent de plus de 20% les plafonds d'attribution sont donc concernés. L'enquête surloyer n'est pas adressée aux locataires percevant l'APL ni aux locataires dont les immeubles sont situés dans les quartiers de la politique de la Ville : QPV, quartiers de Veille Active, anciennes ZUS, GPRU.

Les sommes recouvrées, soit environ 1,5 M d'euros pour 2017, ont été reversées à hauteur de 85% au FNAP (Fond National d'Aides à la Pierre), sous forme de cotisations payées à la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social).

## Les attributions

---

### *Contexte*

Le Conseil d'Administration d'Élogie-Siemp a approuvé le 15 décembre 2016 la création de deux Commissions d'Attribution des Logements ainsi que leur règlement intérieur :

- La Commission Nord pour les arrondissements parisiens 8<sup>ème</sup> au 11<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> au 20<sup>ème</sup> ainsi que les communes de Courbevoie et Fontenay-aux-Roses dans les Hauts-de-Seine, La Celle Saint-Cloud dans les Yvelines,
- La Commission Sud pour les arrondissements parisiens 1<sup>er</sup> au 7<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> au 16<sup>ème</sup> ainsi que les communes de Vigneux-sur-Seine et Athis-Mons dans l'Essonne, Ivry-sur-Seine et Villejuif dans le Val de Marne.

Les Commissions se sont tenues à 50 reprises en 2017, selon un rythme hebdomadaire.

Le Conseil d'Administration d'Élogie-Siemp a approuvé le 14 décembre 2017 la Charte des attributions fixant les orientations générales d'Élogie-Siemp en matière d'attributions et de mutations internes.

Depuis début 2017, les candidats ont la possibilité de visiter les logements proposés avant le passage de leur dossier en Commission, quel que soit le rang de classement de leur candidature attribué par le réservataire.

Conformément à la loi, le représentant de l'Etat a désormais voix délibérative en Commission (et non simplement consultative).

### *Les dossiers de candidature présentés en CAL*

Pour la relocation des logements libérés et la mise en location des nouveaux logements, 3 319 candidatures ont été présentées en Commission (4 639 en 2016) : 2 993 pour le patrimoine parisien, 326 pour le patrimoine de banlieue.

Sur les 3 319 candidatures présentées aux commissions d'attribution, 792 (soit 23,80%) n'ont fait l'objet d'aucun dossier : 14% des candidats, soit 475 demandeurs, n'ont pas répondu à la proposition de constituer un dossier de demande de logement ; 9.5% des candidats, soit 317 demandeurs, se sont désistés sans constituer de dossier.

Le nombre de candidatures ayant fait l'objet d'une décision favorable d'attribution en 2017 (2 285) est en augmentation de 33% par rapport à 2016 (+ 571). Cette évolution est à mettre partiellement en relation avec la mesure de gel de la demande pendant une année, mise en place par la Ville de Paris, en cas de refus.

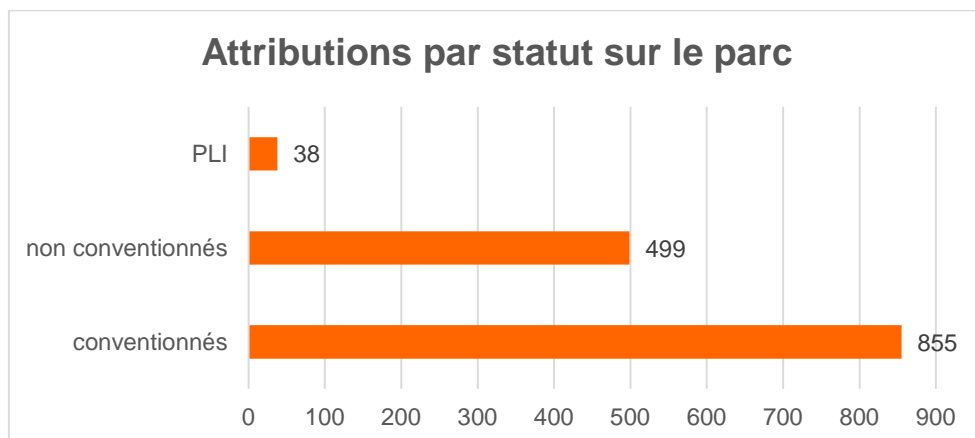
Le nombre de refus de dossiers en commission d'attribution s'est élevé à 243 se répartissant ainsi :

- Taux d'effort trop élevé, ressources insuffisantes : 136, soit 56 % des motifs de refus ;
- Dossiers incomplets : 35, soit 14.5 % ;
- Dépassements des plafonds de ressources : 38, soit 16% ;
- Ambiguïtés dans le dossier : 15, soit 6% ;
- Propriétaire d'un logement : 14, soit 6% ;
- Appartement non adapté à la situation familiale : 5, soit 2%.

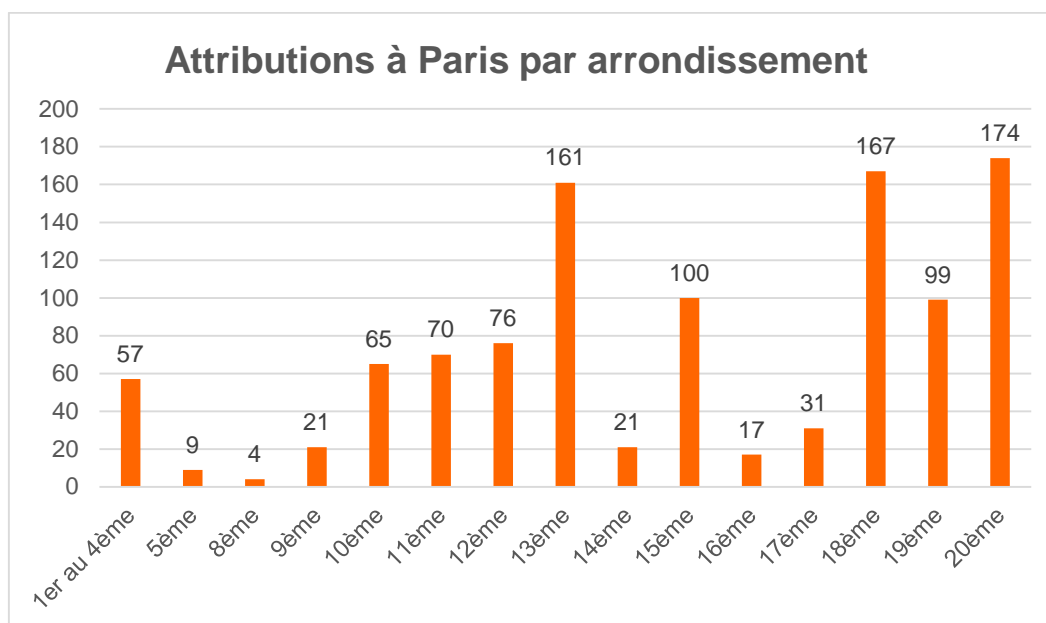
82 dossiers de demandeurs ont fait l'objet d'un accompagnement social et 85 ont fait l'objet d'un FSL ou ASLL.

### Les locataires entrants

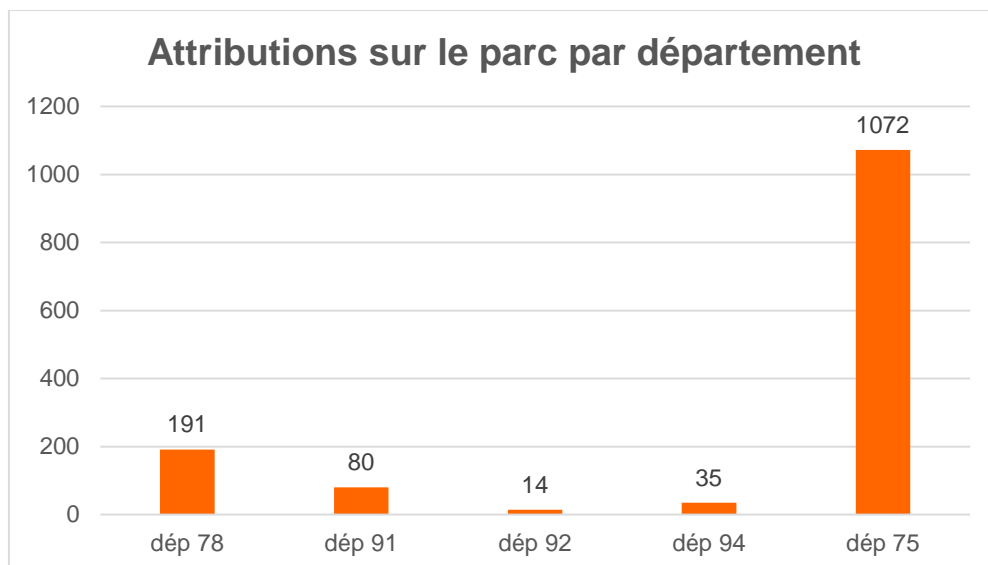
1 392 attributions effectives ont été réalisées sur l'exercice (bail signé) contre 1 714 en 2016. 317 ont été des premières mises à l'habitation après construction ou réhabilitation, ce qui signifie, comme pour l'exercice 2016, que plus d'une attribution sur cinq a été une première mise à l'habitation.



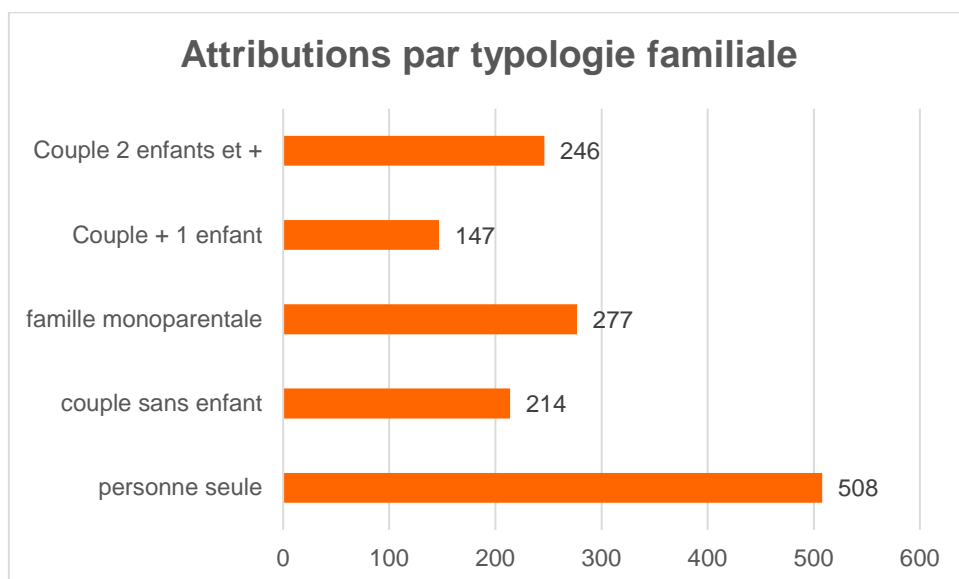
Paris (77% des attributions)



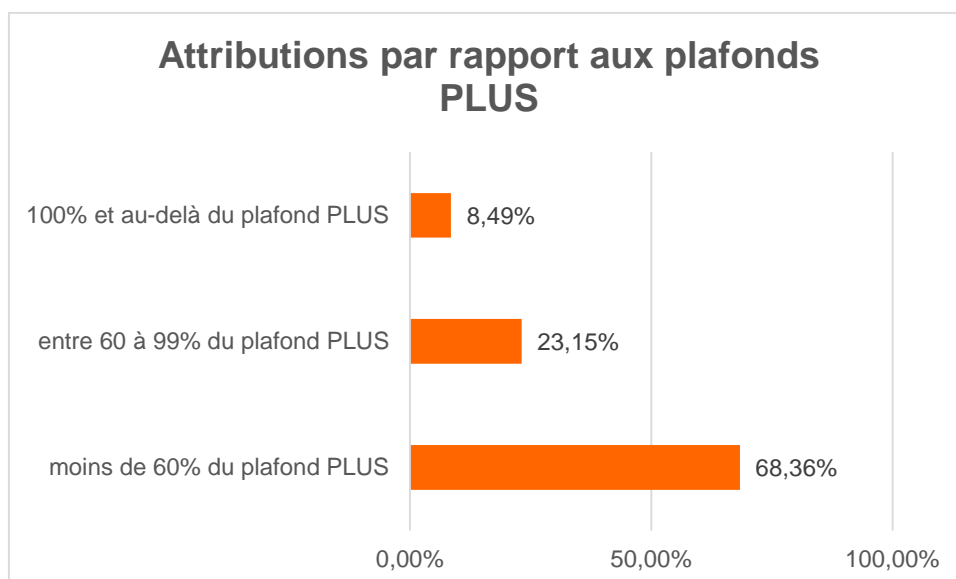
Sur l'ensemble du parc



*Les attributaires des logements*



Les personnes seules et les familles monoparentales ont représenté 56% des attributaires. 51% des attributaires n'avaient pas d'enfant.



Plus de 90 % des attributaires des logements conventionnés, y compris ceux intégrant un PLS, étaient en dessous des plafonds PLUS. 26% des attributaires des logements conventionnés bénéficiaient de l'APL.

144 attributions de logement ont été faites à des ménages relevant du DALO, soit 10,34 % du total des attributions. Ce pourcentage était comparable à celui de 2016 (10%). Au regard du nombre des attributions sur le parc conventionné, le taux s'est élevé à près de 17% (144 /855).

### *Les mutations*

Les commissions d'attribution ont validé la mutation de 147 ménages (306 en 2016), soit 13 % des attributions réalisées sur le parc des réservataires signataires de la Charte des Mutations. Ce chiffre relativement faible est à mettre en regard de la fusion entre Élogie et la Siemp et de la réorganisation du service qui l'a accompagnée.

Les principaux motifs de mutation sont les suivants :

- Logement trop petit : 36
- Logement trop grand et/ou loyer trop élevé et/ou relogement dans le cadre d'un FSL : 17
- Handicap / santé : 10
- Problématique travaux / sinistres / réhabilitation lourde / insalubrité : 58
- Autres (troubles voisinage, régularisations suite à des travaux, rapprochements travail ...) 26

### **Les commerces et locaux d'activité**

---

L'année 2017 a été marquée par la création du GIE Paris Commerces qui, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017, est en charge de la commercialisation des locaux commerciaux d'Élogie-Siemp, de Paris Habitat et de la RIVP. Issue de la volonté des trois bailleurs parisiens et de la Ville de Paris de donner aux porteurs de projet une meilleure lisibilité de l'offre de locaux, cette création s'est accompagnée de la mise à disposition du GIE, sur la base du volontariat, de deux collaborateurs d'Élogie-Siemp.

Le parc d'Élogie-Siemp comportait 1 308 locaux d'activité au 31 décembre 2017. La société a géré 48 mises en locations de locaux d'activité (42 en 2016) dont 18 premières locations et 39 cessions de droit au bail (12 en 2016). 43 résiliations ont été enregistrées dont 17 consécutives à une liquidation judiciaire ou résiliation de bail pour impayés et 2 sont liées à un projet de réhabilitation.

Le taux de rotation s'est établi à 6,26%, en léger retrait par rapport à 2016 (7,50%).

En dehors des locaux commerciaux proprement dit, 2 foyers ont été mis en service : Les Jours Heureux, 83 rue des Cévennes Paris 15<sup>ème</sup>, et le foyer L'Elan Retrouvé, 41 rue d'Aboukir Paris 2<sup>ème</sup>.

## **Les emplacements de stationnement**

---

Élogie-Siemp disposait de 10 631 places de stationnement au 31 décembre 2017, soit 175 de moins qu'au 31 décembre 2016 en raison de la vente du patrimoine de Créteil.

Sur ces 10 631 places de stationnement, 6 312 faisaient l'objet de baux, 1 529 étaient loués aux prestataires Onepark, Yespark et Zenpark (offre de parkings partagés) et 197 n'étaient pas loués pour des raisons techniques.

La vacance commerciale était de 2 593 places, soit 24,39% du parc.

Au 31 décembre 2017, Élogie-Siemp est sortie du GIE Parking 75, dont elle était membre depuis 2007 et a confié les places correspondantes à ces 3 partenaires d'offres de parkings partagés.

## **La Convention d'Utilité Sociale**

---

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties, prévus dans la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service d'Élogie-Siemp.

L'article L.445-1, du Code de la Construction et de l'habitat, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, précise les éléments constitutifs de la Convention d'Utilité Sociale de nouvelle génération (2018-2023), elle est conclue pour une durée de 6 années, initialement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le patrimoine pris en compte dans la Convention d'Utilité Sociale concerne uniquement le parc locatif social, les logements-foyers et l'accèsion à la propriété sociale (volets dédiés).

Les grands axes de la CUS 2<sup>ème</sup> génération portent sur les orientations stratégiques et les plans d'actions en matière :

- d'adaptation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, d'entretien et d'amélioration du patrimoine existant,
- de renforcement de la performance énergétique du patrimoine énergivore,
- de réhabilitations lourdes,
- d'accèsion à la propriété,
- de parcours résidentiels des locataires,
- de diversité des ménages dans l'occupation, et d'accueil des ménages défavorisés
- d'accessibilité aux logements,
- d'offre d'hébergement.



Conformément à l'article R445-2-3 du CCH, par délibération du 29 juin 2017, le Conseil d'Administration d'Élogie-Siemp a approuvé l'engagement de la procédure de la Convention d'Utilité Sociale.

Un certain nombre de démarches réglementaires ont été accomplies, telles que l'envoi de l'engagement CUS aux Personnes Publiques Associées, la concertation avec les représentants des locataires.

Un projet abouti de la CUS devait initialement être présenté avant le 31 décembre 2017, pour une signature avant le 30 juin 2018 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Cependant, lors des débats en première lecture à l'Assemblée Nationale du Projet de Loi de Finances 2018, notamment sur les conséquences de son article 52 (devenu l'article 126, création de la Réduction de Loyer Social), le représentant du Gouvernement a considéré que la réforme nécessitait de donner du temps aux acteurs du logement social pour l'élaboration des CUS afin de tenir compte pleinement de l'impact des mesures à venir.

Un nouveau calendrier a été décidé fin 2017, reportant d'une année le calendrier initial, soit un dépôt du projet de CUS au 31 décembre 2018 au plus tard pour une application au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### **La concertation locative**

---

Le Plan de Concertation Locative de l'ex-Élogie s'est appliqué à la nouvelle entité Élogie-Siemp à partir du 15 décembre 2016.

Ce PCL d'Élogie-Siemp prévoit, s'agissant des niveaux de concertation :

- Un Conseil de Concertation Locative au niveau de l'ensemble du patrimoine (appelé CCLP), destiné à discuter des sujets ayant une incidence sur les loyers, les charges, les gros travaux, le fonctionnement des immeubles en général sur l'ensemble du patrimoine.
- Un Conseil de Concertation Locative Local, décliné au niveau des agences, dont les sujets de concertation sont identiques à ceux du CCLP mais circonscrits au niveau de l'unité de gestion.

Les moyens matériels et financiers du CCL sont assurés par une subvention de 3,60 euros par logement, calculée au 31 décembre de l'année n-1, dont 0,90 euros pour le budget des projets associatifs.

Le CCLP s'est réuni 7 fois en 2017, soit en séance plénière, soit en comité restreint sur des sujets thématiques.

L'année 2017 a été marquée par la finalisation de l'accord sur l'entretien de la robinetterie pour l'ensemble du parc, signée par deux fédérations de représentants des locataires, visant à prévenir les fuites dans les logements, moyennant un coût optimisé. Le CCL s'est également prononcé sur la teneur du cahier des charges de gestion sociale et sur les engagements de qualité du service rendu, lors de l'élaboration du projet de la Convention d'Utilité Sociale. Il a participé aux discussions sur le projet de protocole relatif aux punaises de lit, sur l'élaboration d'un nouveau règlement intérieur des appels à projets.

A travers l'approbation de 43 projets associatifs proposés par les associations ou groupements de locataires, le CCL a participé au lien social dans les résidences. C'est ainsi que le CCL a approuvé un soutien financier à des projets tels que la végétalisation de résidences, une sortie pour personnes âgées, des journées vide-greniers, des animations pour les enfants, des rencontres thématiques, des repas pour les anciens, et plusieurs moments de convivialité, notamment à travers la Fête des voisins.

## La qualité de service

---

Élogie-Siemp est engagée dans l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires et la fusion entre les 2 sociétés a été l'occasion de créer un Service de Relations Locataires (SRL), plateforme téléphonique et professionnalisée, de partager une application de Gestion de la Relation Locataires (GRC) pour les suivis des réclamations et de doter les gardiens de smartphones pour faciliter leur travail.

### *Les enquêtes de satisfaction*

Depuis 2016, l'enquête de satisfaction, désormais annuelle, est commune aux trois bailleurs sociaux de la Ville de Paris. A cette occasion, 10% des locataires sont interrogés. Les résultats sont présentés en Conseil d'Administration et en CCL.

En 2017, Élogie-Siemp a proposé aux locataires interrogés d'avoir un entretien téléphonique avec la personne désignée comme référent qualité.

La note obtenue par la société s'est élevée à 6,6 (6,7 en 2016), dans un contexte de fusion et de nouvelle organisation. La satisfaction globale « logement » a connu une progression avec une note de 7,0 (6,8 en 2016).

Les items dont les notes sont en augmentation, concernent notamment :

- La propreté des parties communes avec une note de 6,5 contre 6,3 en 2016,
- Le fonctionnement des équipements collectifs avec une note de 6,8 contre 6,3 en 2016,
- Les relations avec les contacts, en particulier les gardiens avec une note de 8,8 (8,2 en 2016).

Le traitement de la demande (note de 5,3 en 2017 contre 5,6 en 2016), et en particulier des demandes non techniques (demande de logement, questions sur les loyers et charges) est l'item sur lequel les marges de progression sont les plus importantes. Les circonstances de l'enquête – réalisée en septembre 2016, soit 2 mois après la fusion opérationnelle, la création du SRL, la mise en place de la GRC, l'affectation des collaborateurs sur leur nouveau poste et les déménagements du siège et des agences – expliquent ce résultat.

### *La proximité*

Élogie-Siemp a souhaité répondre à la demande d'écoute et de dialogue des locataires, notamment en rencontrant les habitants sur les sites mêmes des résidences de manière plus fréquente afin de créer les conditions d'un échange direct avec les locataires. C'est pourquoi, elle a lancé en 2017 le dispositif Rencontres en pieds d'immeubles – au nombre de 68 à l'automne 2017 –, des Diagnostics en marchant avant d'engager des travaux d'amélioration ou de réhabilitation - au nombre de 20 –, des Journées Portes Ouvertes – à La Celle-Saint-Cloud, à l'agence Paul Laurent pour les locataires des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements, à la direction territoriale Nord pour les locataires du 11<sup>ème</sup> arrondissement –, des réunions thématiques préalables ou non à des travaux, comme à Vigneux-sur Seine par exemple.

Ces rencontres ont été l'occasion de créer une relation simple et féconde avec les locataires, notamment ceux qui ne viennent pas en agence, et de résoudre en temps réel des difficultés ou des incompréhensions.

Elle a associé également les locataires au contrôle des prestations ménagères et sur tout autre sujet impactant fortement le service rendu ou les charges.

Élogie-Siemp s'est engagée, avant la réalisation de tous travaux ou tout changement d'organisation de la gestion d'un immeuble, à consulter les locataires. La société a souhaité systématiser les enquêtes de satisfaction après travaux.

La société s'est attachée à renforcer le rôle du gardien dans la détection et dans l'identification de problèmes touchant les immeubles.

#### *Le suivi et la traçabilité des réclamations*

On observe dans le logement social un taux de sollicitation élevé, un locataire sur deux déclarant avoir sollicité son bailleur au cours des 6 derniers mois en moyenne, au sein des bailleurs sociaux franciliens.

Pour garantir une traçabilité et un meilleur suivi des affaires, Élogie-Siemp enregistre les sollicitations de ces locataires dans un outil de GRC (Gestion de la Relation Client).

La mise en place de ce processus garantit une harmonisation des modes de gestion sur l'ensemble du patrimoine, permet d'avoir une mutualisation et un partage commun des informations afin de donner une réponse adéquate et précise au locataire. En outre, cela renforce les dispositifs de contrôle interne et des prestataires.

La collaboration entre les services est optimisée et Élogie-Siemp gagne en réactivité.

L'objet de ce suivi est d'améliorer la satisfaction de nos locataires.

#### *La communication vers les locataires*

Élogie-Siemp a poursuivi son engagement afin d'améliorer la qualité de la diffusion des informations destinées aux locataires et aux associations de locataires :

Ainsi, la société a adressé 4 numéros du journal aux locataires, le Mag, qui se veut explicatif et pédagogique.

Les locataires ont disposé sur le site internet de la société d'un nouvel Espace Locataire qui permet, après un accès personnalisé (via identifiant et mot de passe), de suivre des informations individuelles et collectives sur un compte locataire, de saisir une réclamation ou encore de payer son loyer.

Une « newsletter », l'Echo des Travaux, a été adressée à intervalles réguliers à tous les locataires qui résident dans un immeuble en travaux de réhabilitation.

#### *L'accompagnement à l'entrée dans les lieux*

A chaque nouveau locataire a été remis un dossier contenant outre le contrat de location et le règlement intérieur de l'immeuble, la Charte des droits et devoirs à compter de la fin 2017, un livret d'accueil et des informations spécifiques au logement (notice d'utilisation, recommandations particulières).

C'est pourquoi, Élogie-Siemp s'est engagée à développer l'accompagnement des nouveaux entrants sur place au moment de la remise des clés, en fournissant oralement les recommandations majeures et à effectuer des entretiens de courtoisie après quelques semaines d'installation afin de recueillir en direct les observations des locataires.

#### *La visite de pré-état des lieux*

Afin de limiter au maximum les litiges ou discussions au moment de l'état des lieux de sortie, Élogie-Siemp a développé la pratique des visites de pré-état des lieux dès réception du congé.

### **La prévention des expulsions**

---

Les dossiers engagés dans un processus de recouvrement judiciaire représentent 2 800 affaires.

L'action des conseillères sociales en amont de la procédure contentieuse, et l'examen des situations au sein des commissions de prévention des expulsions, permettent de maintenir certains locataires, en situation d'impayés, dans leur logement.

21 familles ont ainsi pu être maintenues cette année avec l'intervention de la commission de prévention des expulsions. 27 dossiers ont fait l'objet d'une expulsion pour impayés ou occupation anormale.

Le FSL (Fond de Solidarité pour le Logement) est géré au niveau du Département et accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement. Les aides peuvent notamment permettre de financer les dépenses liées à l'entrée dans le logement, comme par exemple le dépôt de garantie.

L'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) prend la forme d'un accompagnement individualisé contractualisé. La mission d'accompagnement peut porter notamment sur l'aide et l'accompagnement à la gestion budgétaire pour l'accès au logement.

## **LES RESSOURCES HUMAINES ET LES MOYENS**

### **La fusion opérationnelle**

---

Après plus de 2 années et demi de travaux préparatoires, la fusion opérationnelle entre Élogie et la Siemp s'est opérée le 6 juin 2017.

Cette fusion opérationnelle s'est traduite par la réunion des équipes au sein du nouveau siège, 8 boulevard d'Indochine à Paris 19<sup>ème</sup>, et l'installation des équipes de proximité au sein de 10 agences (8 à Paris basées rue Paul Laurent dans le 19<sup>e</sup>, avenue Ledru Rollin dans le 11<sup>ème</sup> et à Montparnasse dans le 14<sup>ème</sup> et 2 en banlieue, l'une à Vigneux sur Seine et l'autre à La Celle Saint-Cloud).

Les différents emménagements se sont déroulés dans les meilleures conditions possibles. Le souhait de la Direction générale a été d'aménager harmonieusement les locaux en créant des espaces de convivialité et de rencontre, de réunion et d'intimité, compléments indispensables à un travail de qualité. De nombreux investissements ont également été réalisés en matière de mobilier et de matériel informatique et téléphonique.

En sus de la création du SRL, plusieurs services et emplois ont été créés en 2017 à l'occasion de la fusion :

- Un service Exploitation et politiques locatives regroupant toutes les fonctions liées au quittancement des loyers et au calcul des charges, aux communications collectives avec les locataires, aux enquêtes et à la tenue centralisée de la base « patrimoine » ;
- Un service Appui fonctionnel et stratégie patrimoniale à la Direction Technique et Réhabilitation ;
- Une fonction Sécurité à la Direction Technique et Réhabilitation ;
- Des fonctions spécialisées au sein des services : fonction Technique et contentieuse au service commerces et en Direction territoriale, fonction Développement social urbain au sein de la Direction territoriale nord.

L'organisation a continué à évoluer après la fusion opérationnelle. Ainsi, des moyens supplémentaires ont notamment été donnés aux agences tout au long de l'année 2017 via l'intérim (doublement des contrats) et en fin d'année 2017 (en parallèle de la suppression des postes de Responsables d'Unité Territoriale) avec la création d'un poste d'assistante par agence parisienne et la création d'un binôme supplémentaire chargé de clientèle/responsable de secteur à l'Agence 17/18<sup>e</sup>/Courbevoie.

En 2018, la société a souhaité renforcer la présence des gardiens d'immeubles en charge de l'entretien, toutes les enquêtes de satisfaction soulignant l'impact très salubre d'une organisation de ce type pour la qualité du lien social et du service de propreté.

### **La mobilité professionnelle**

---

2016 et particulièrement 2017 ont été des années importantes de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences au sein d'Élogie-Siemp. Les grandes étapes ont été les suivantes :

- La définition en 2016 d'une organisation cible « Élogie-Siemp » définissant les missions et précisant le nombre de postes associés ;

- Une première étape de mise en cohérence des libellés d'emplois, des niveaux de classification et des niveaux de salaire ;
- L'ouverture prioritaire aux salariés de la majorité des postes vacants et leur évaluation par un cabinet conseil extérieur ;
- Les plans de formation associés en 2016 et 2017 pour accompagner la mobilité professionnelle et l'évolution de l'organisation.

Au final, 39 postes ont été pourvus en 2017 par un candidat volontaire issu de la société :

- 1 juriste
- 1 employée d'immeubles
- 1 chargé d'opérations lots diffus
- 1 chargé de PSP
- 1 chargé d'analyse et de contrôle
- 2 cadres techniques valorisation patrimoniale
- 1 chargé d'opération réhabilitation
- 1 cadre technique patrimoine
- 1 responsable sécurité et maintenance
- 1 assistante relogements
- 1 chargée de relogements
- 1 responsable exploitation et politiques locatives
- 1 référent technique commerces
- 1 service de relations locataires (5 recrutements externes et 6 mobilités interne)
- 2 services habitat et cadre de vie (3 mobilités par service)
- 2 responsables d'agence
- 8 responsables de secteur (mobilité géographique ou fonctionnelle)
- 1 chargée de clientèle
- 1 chargée de contentieux
- 1 assistante d'agence

Parallèlement, 20 postes ont été pourvus en externe, faute de candidature interne adéquate :

- 1 poste de chargé de missions DG
- 2 postes de gestionnaires ADP et Paye et 1 poste de chargée ADP et GPEC
- 1 poste de responsables des services comptables
- 1 poste de comptable exploitation et fournisseurs
- 1 poste d'assistante juridique
- 1 poste de gestionnaire marchés
- 1 poste de chargé d'opérations lots diffus
- 2 postes de chargés d'opérations DMO
- 1 poste de cadre technique chauffage
- 1 poste de chargé d'exploitation
- 1 poste de chargée de contentieux commerces
- 1 poste de chargée de mission DSU
- 2 postes de conseillères sociales
- 3 postes de responsable de secteur

## Les effectifs

---

Au 31 décembre 2017, la société Élogie-Siemp comptait 475,02 Equivalents Temps Plein, répartis selon les catégories socio-professionnelles suivantes :

	Femmes	Hommes	Total
CADRES	65,12	75	140,12
AGENTS DE MAITRISE	78,61	18	96,61
EMPLOYES	13,32	6,54	19,86
OUVRIERS	0	5	5
GARDIENS LOGES	95,91	60,88	156,79
GARDIENS NON LOGES	12,8	28,33	41,13
EMPLOYES D'IMMEUBLES	7,58	7,93	15,51
TOTAL	273,34	201,68	475,02

Cet effectif en équivalent temps plein s'entend hors stagiaires et alternants, hors CDD de remplacement et hors salariés absents pour invalidité.

Sur ces 475,02 collaborateurs :

- 55% relevaient de la Convention collective de l'immobilier, 45% de la Convention des gardiens, concierges et employés d'immeubles ;
- 98,68% étaient en contrat à durée indéterminée, 1,32% en contrat à durée déterminée.

57,54% des effectifs d'Élogie-Siemp étaient des femmes. L'âge moyen était de 43 ans pour le personnel administratif et de 48 ans pour le personnel gardiens, concierges et employés d'immeubles. 22 collaborateurs avaient 62 ou plus au 31/12/2017. L'ancienneté moyenne était de 12 ans pour le personnel immeuble et de 11 ans pour le personnel administratif.

## Le dialogue social

---

Au cours de l'année 2017 s'est poursuivi un dialogue social très riche et la mise en place de 5 accords d'entreprise négociés en 2016.

Des élections partielles ont permis l'entrée en fonction de représentants du personnel ex-Siemp afin que les Instances Représentatives du Personnel assurent la représentation la plus large possible.

## La formation

---

Au cours de l'année 2017, 432 collaborateurs ont été formés pour un volume de 9 211 heures et un coût total de 833 750 euros. En tenant compte des versements obligatoires au titre de la professionnalisation, du CIF et du CPF, Élogie-Siemp a consacré 4,17% de sa masse salariale à la formation.

58,56% des stagiaires étaient des femmes. 43,29% des stagiaires étaient des gardiens, concierges et employés d'immeubles et 28,70% des cadres.

Les axes prioritaires du plan de formation Élogie-Siemp ont été :

- La formation du SRL (Service Relation Locataires) ;
- Le maintien des compétences des collaborateurs (actualité, réforme...) ;
- L'accompagnement des GCEI à travers des formations techniques ;
- La poursuite de la préparation des collaborateurs à la fusion (mobilité professionnelle notamment).

Les plans de formation de l'entreprise ont suivi les principes suivants :

- La majorité du plan s'est réalisé via des formations collectives, afin d'optimiser les coûts et former un plus grand nombre de stagiaires ;
- Une partie du plan est consacrée aux formations réglementaires : Santé, Sécurité au Travail (SST) initiation et recyclage, habilitation électrique et recyclage ;
- Une autre partie du plan est dédiée à la formation des GCEI : informatique, états des lieux, gestes et postures, hygiène et sécurité, prévention des conflits ;
- Une dernière partie a visé à maintenir ou développer les compétences des collaborateurs en fonction de l'actualité de l'entreprise.

En 2017, 277 collaborateurs ont suivi des formations en lien avec la sécurité sur les thèmes suivants :

- L'amiante. Formations :
  - « Devenir encadrant technique »,
  - « Maintenir le cumul des fonctions »,
  - « Devenir opérateur de chantier amiante ».
- La sécurité incendie : Formations « Guides et serre-files », « Evacuation incendie » et « ERP-IGH - Garantir la sécurité des personnes et des biens »,
- L'habilitation électrique : Formations « BS initiale » et « BS recyclage », « opérations d'ordre électrique en basse et haute tension (HTA) ».

2 collaborateurs ont bénéficié d'un bilan de compétences.

## **Quelques données du bilan social**

---

### *Stagiaires et alternants*

En 2017, Élogie-Siemp a accueilli 13 collaborateurs en contrat de professionnalisation :

- 3 collaboratrices ont préparé un BTS « Professions immobilières »
- 3 ont préparé un BTS « Assistant manager »
- 2 ont préparé une licence « Activité juridique, parcours montage et gestion du logement locatif social »
- 1 a préparé une licence « Chargé de gestion immobilière »
- 4 ont préparé une licence « Bâtiment et construction parcours gestion technique du patrimoine immobilier »

Parallèlement, la société a accueilli 16 stagiaires.

### *Absentéisme*

L'absentéisme total a été en légère augmentation en 2017 puisqu'il est passé de 4,66% en 2016 à 4,71%. L'absentéisme « compressible » (maladie, accident du travail, maladie professionnelle) n'a augmenté que de 0,10% puisqu'il est passé de 2,25% à 2,35%.

A titre d'information, le taux d'absentéisme total dans la branche « logement social » était de 7,75% en 2017, l'absentéisme « compressible » de 6,49% (source étude « côté Rh » sur 18 bailleurs sociaux et 10 190 salariés).



## *Handicap*

En 2017, Élogie-Siemp a employé 27 collaborateurs en situation de handicap pour un total en de 32,06 unités et n'a donc pas été assujettie à la pénalité financière Agefiph.

La société a accompagné les salariés en situation de handicap de plusieurs manières :

- Informations générales communiquées aux salariés et accompagnement individuel par une salariée de la DRH de tout salarié qui souhaite s'informer sur la RQTH et/ou constituer un dossier,
- Aménagement des conditions de travail et/ou acquisition de matériel adapté, en liaison avec toutes les parties prenantes : médecine du travail, Agefiph, Cap Emploi (3 salariés accompagnés en 2017 avec demande de subventions Agefiph),
- Tous les salariés bénéficiant d'une reconnaissance d'invalidité de catégorie 1 et/ou d'un RQTH ont été maintenus dans leur emploi, avec les aménagements nécessaires (sauf reconnaissance d'une inaptitude totale par la médecine du travail).
- Ponctuellement, selon les besoins, l'entreprise a fait appel à Cap Emploi pour pourvoir des postes en CDD et CDI.



## **LES PERSPECTIVES**

### **La poursuite d'une politique de développement et de réhabilitation ambitieuse**

---

Les années 2018/2020 seront marquées par un rythme élevé de livraisons - de l'ordre de 1 800 en 3 ou 4 ans, soit une augmentation de plus de 6% du patrimoine de la société.

Dans le même temps, l'effort de réhabilitation du patrimoine, motivé par l'urgente prise en compte des enjeux climatiques et articulé autour des objectifs de mise en sécurité et d'amélioration thermique, d'accessibilité et du confort des logements et parties communes, sera poursuivi : près de 6 800 logements seront ainsi mis en chantier entre 2018 et 2021, soit près d'un quart du patrimoine de la société.

### **L'amélioration de la performance**

---

La société Élogie-Siemp est engagée dans une politique de rationalisation. Elle pourra profiter d'économies provenant des synergies issues de la fusion : dépenses sur contrats grâce à la renégociation de tous les marchés sur la base de cahiers des charges revus et d'un patrimoine considérablement augmenté, masse salariale et frais de gestion en parfaite adéquation, s'agissant de ces 2 derniers champs, avec les préconisations de l'ANCOLS.

Elle a lancé en parallèle une politique de diminution des dépenses dans 3 domaines qui sont autant de leviers d'économies : les travaux à la relocation des logements afin qu'ils se rapprochent des standards de la profession, les dépenses de surveillance et de sécurité, les honoraires d'avocats, d'huissiers et de cabinets conseils.

Elle s'attachera également à diminuer la vacance et les impayés.

La performance de la société sera ainsi renforcée dans les années à venir.

Elle permettra de compenser partiellement l'impact des mesures gouvernementales adoptées dans le cadre de la loi de finances pour 2018 pénalisantes sur les ressources au travers de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), sur les charges avec l'augmentation du taux de CGLLS et sur l'endettement avec le passage du taux de TVA de 5,5% à 10%.

### **Contrôle interne, cartographie des risques, Règlement Général de Protection des Données**

---

L'entreprise doit poursuivre dans les mois et années à venir son effort de mise à plat et de rédaction des procédures afin de parvenir à un fonctionnement plus fluide, et optimisé.

Elle doit également travailler à la mise en place d'une cartographie des risques permettant d'anticiper et prévenir les difficultés et d'améliorer sa résilience.

Elle se mettra enfin en conformité avec les nouvelles dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données qui entreront en vigueur en mai 2018. Le recrutement d'un contrôleur interne et la nomination d'un référent RGPD vont dans ce sens.

## **Plan d'affaires et Plan Stratégique du Patrimoine**

---

Elogie-Siemp va engager les travaux destinés à disposer d'un Plan d'affaires, qui sera partagé avec ses actionnaires.

Le futur PSP (Plan Stratégique du Patrimoine), dont les travaux vont prochainement être lancés pour un rendu fin 2018, permettra de disposer d'un outil de programmation des besoins d'investissements sur le parc et la stratégie pour y parvenir (Entretien, plan de travaux ou réhabilitation).

## **De nombreux projets RH**

---

Les collaborateurs d'Élogie-Siemp - au nombre d'un peu moins de 500 - constituent une chance et un atout pour la société. Compétents, mobilisés, porteurs de valeurs fortes, engagés par une Charte de déontologie, soucieux de l'intérêt de la société, telles sont leurs principales qualités.

A l'avenir, la société aura à cœur de conforter le bien-être de chacun en veillant à la lisibilité de l'organisation, la clarté des missions confiées et des objectifs assignés, l'ajustement des effectifs aux besoins, la qualité des outils, la formation professionnelle, les conditions de travail, l'accompagnement à la mobilité et à la qualité du dialogue social.

Les équipes de la Direction Territoriale Sud et de ses 2 agences parisiennes seront amenées à rejoindre leurs nouveaux sites en décembre 2018 (40 rue Saint-Denis, 1<sup>er</sup> et 51 boulevard Blanqui, 13<sup>ème</sup>), se rapprochant ainsi de leur patrimoine en gestion.

2018 sera marqué par le renouvellement des instances représentatives du personnel et le lancement de plusieurs consultations sur la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC), l'intéressement, la participation, et enfin la qualité de vie au travail (dont le télétravail).

Le travail sur la GPEC comportera deux phases :

- Une première phase d'identification de postes « repères » (objectif une cinquantaine de postes), de définition, de pesée et d'identification de trajectoire. L'objectif est de disposer de fiches de postes construites de manière identique afin de pouvoir mieux recruter, former, évaluer et faire évoluer les collaborateurs, tout en assurant une veille sur l'évolution des emplois et des compétences (suppression, modification, création de nouveaux emplois).
- Une deuxième phase de négociation d'un accord GPEC qui précisera, notamment, sur la base des prévisions d'effectifs, les conditions de réalisation des mobilités professionnelles et des trajectoires de carrière, des conditions de mise en œuvre des actions de formation au sein de l'entreprise (Plan, CPF, VAE, bilans de compétences et CIF ...).

## **Le développement de partenariats innovants à destination des locataires**

---

En 2018, la société se mobilisera pour expérimenter et faire émerger des solutions innovantes. Elle poursuivra sa politique active de végétalisation, développera les partenariats permettant l'extension de l'agriculture urbaine, le renforcement de l'accompagnement social, la réalisation de projets visant à la réussite éducative et à la diffusion de la culture auprès du plus grand nombre, facilitera la mobilité dans le parc social en participant à la création d'une bourse d'échange interbailleurs.

Deux nouveaux sites Élogie-Siemp ont été intégrés à la 2<sup>e</sup> édition de l'appel à projet Les Parisculteurs : la toiture-terrasse de la résidence Célestins (4<sup>e</sup> arrondissement) et le 2<sup>e</sup> sous-sol du parking et le jardin du site Mathis (19<sup>e</sup>). Les lauréats seront désignés mi-2018.

La démarche de budget participatif sera renouvelée en 2018 avec davantage d'ampleur, en intégrant 4 adresses à la démarche, soit environ 1 000 logements, et en mettant en place une plateforme en ligne dédiée.

Plus généralement, les Rencontres Habitants, expérimentées en 2017, se poursuivront en 2018.

La journée Parcours-découverte à la Philharmonie sera rééditée en 2018.

Élogie-Siemp développera les expérimentations visant à augmenter le pourcentage de déchets triés au sein des résidences et la mobilisation des locataires pour l'amélioration de la propreté des espaces communs (journée du grand nettoyage...).

Elle mettra en place une stratégie numérique fondée notamment sur le développement d'outils de communication interactifs à destination des locataires et des prestataires.

### **La mise en place d'une Stratégie Achat**

---

La société veillera à maîtriser les charges récupérables des locataires et ses investissements grâce à la mise en place d'une Stratégie Achat performante qui sera expérimentée à compter de 2018 au sein de la Direction technique et réhabilitation et en lien avec les Directions territoriales, la Direction Juridique et des Marchés, la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et la Direction financière et comptable.

A ce stade, deux axes de travail sont envisagés :

- Le test des nouvelles procédures permises par l'ordonnance de 2015 avec la Procédure Concurrentielle Négociées et Contrat Global de Performance sur les investissements les plus importants.
- Le développement du suivi de la qualité des prestataires sur les investissements les plus fréquents qui impactent fortement la satisfaction de nos locataires.

### **Outil de gestion technique du patrimoine et BIM**

---

En parallèle du lancement de la démarche de Plan Stratégique du Patrimoine et du diagnostic technique du parc, la société préparera la mise en place d'un Outil de Gestion Technique de Patrimoine pour suivre dans le temps la qualité du patrimoine et les besoins d'investissement sur les principaux composants.

Cet Outil de Gestion Technique de Patrimoine devra également être compatible avec une démarche de BIM Gestion, clé d'entrée d'Élogie-Siemp dans la démarche de numérisation de son activité patrimoniale. Des opérations pilotes seront également lancées en construction et en réhabilitation.



## LES PRINCIPAUX PARAMETRES FINANCIERS ET DE GESTION

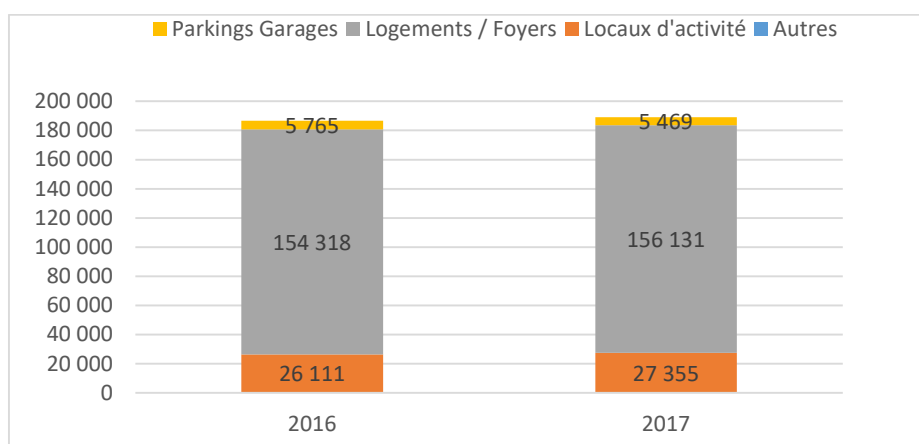
La fusion opérationnelle et le regroupement des équipes ont eu lieu en juin 2017.

Les analyses comparatives de gestion ont été réalisées à partir des comptes fusionnés 2016 et des comptes réalisés 2017, dans le cadre des obligations comptables réglementaires de présentation des états financiers à isopérimètre.

### L'évolution des loyers quittancés et des charges récupérables

Les loyers quittancés augmentent de 1,33% et en valeur de 2 490 k€, passant de 186 598 k€ en 2016 à 189 088 k€ en 2017. Cette évolution provient principalement de la mise en location au cours de l'exercice 2017, des opérations achevées en 2016 et en 2017, des ajustements pratiqués lors des relocations et des renouvellements de baux ainsi que des suppléments de loyer de solidarité.

Les charges récupérables ressortent à 42 298 k€ soit une diminution de 4,49% par rapport à 2016, et représentent 22,40 % des loyers quittancés en 2017 contre 23,80% en 2016.



### Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont en légère diminution, soit en valeur de 838 k€ représentant 0.33% de moins qu'en 2016.

Elles correspondent aux achats, charges externes et de gestion courante, siège et agences, qui ressortent à 105 661 k€ contre 117 630 k€ en 2016, représentant 55,9 % des loyers quittancés contre 59,8 % l'année dernière.

Retraitée des charges récupérables, les charges d'exploitation s'élèvent à 72 862 k€ contre 74 199 K€ pour l'exercice précédent, soit une diminution de 1 337 k€. Cette baisse s'explique principalement par la baisse des honoraires contentieux et par la cotisation CGLLS. En effet, la CGLLS N+1 était provisionnée en 2016, ce qui n'est pas le cas pour 2017.

L'évolution de la masse salariale administrative reste bien maîtrisée : les charges de personnel dans leur ensemble s'élèvent à 32 696 k€ contre 32 976 k€ en 2016, soit une diminution de 280 k€ par rapport à 2016.

Les impôts et taxes s'établissent à 23 562 k€ contre 23 877 k€ pour 2016, soit 12,5% des loyers quittancés. Ils restent à un niveau équivalent à 2016 du fait de l'augmentation modérée des taxes.

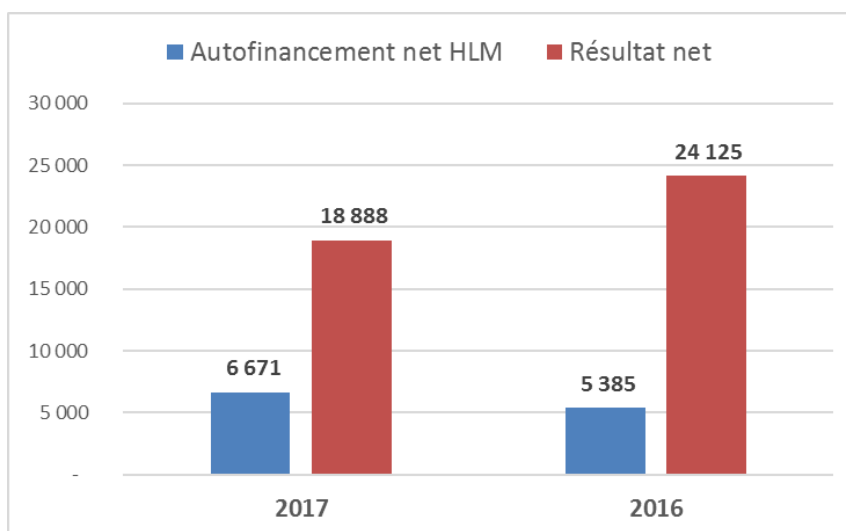
## L'évolution de l'autofinancement net

---

L'autofinancement net d'Élogie-Siemp ressort à 3,53%, exprimé en pourcentage des loyers, soit un niveau supérieur à celui de 2016 qui représentait 2,89%. En valeur il représente 6 671 k€ pour un résultat net de 18 888 k€ en 2017, contre 5 385 K€ pour un résultat net de 24 125 K€ en 2016.

Cette amélioration est le fruit d'une meilleure maîtrise des charges, notamment de la masse salariale, et des loyers en augmentation.

L'effort d'entretien du patrimoine se poursuit à un niveau élevé puisqu'il atteint 20,4% des loyers (18,3% en 2016) et représente en valeur 38 640 k€ soit 1 387 € par logement en 2017 (34 124 k€ soit 1 234 € par logement en 2016). Il convient de noter qu'une harmonisation des méthodes a été pratiquée concernant l'affectation immobilisation versus charges des dépenses de remise en état des logements.



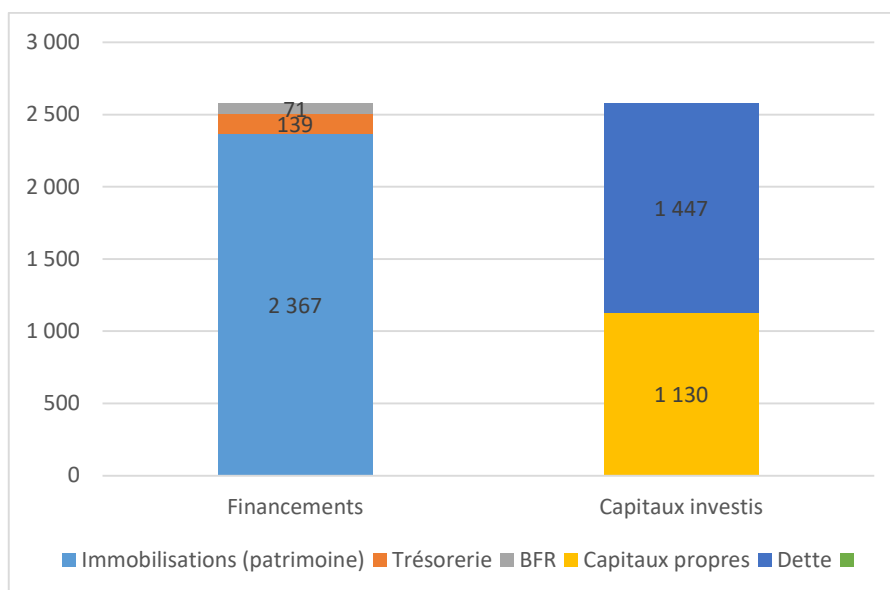
## La structure financière simplifiée

---

L'actif immobilisé d'Élogie-Siemp se compose des patrimoines des ex-sociétés Élogie et Siemp. Il représente une valeur nette de 2 367 M€. Le patrimoine s'accroît en valeur nette de 153 M€ et concerne principalement la livraison de nouveaux programmes et de renouvellement de composants.

Au 31/12/17, les capitaux propres s'élèvent à 1 130 M€, dont 991 M€ de subventions. La trésorerie (concours bancaires de 21 k€ inclus) s'établit à 139 M€, en augmentation de 20,87% par rapport à 2016.





### L'évolution de l'endettement et de la capacité de remboursement

Le montant de la dette totale représente 1 398 M€ à fin 2017, soit un accroissement net de 79 M€.

La dette s'est accrue par la souscription de nouveaux emprunts pour 209 M€ afin de financer la construction de logements neufs, des travaux de réhabilitation et des remplacements de composants, ainsi que des travaux à la relocation réalisée en 2017.

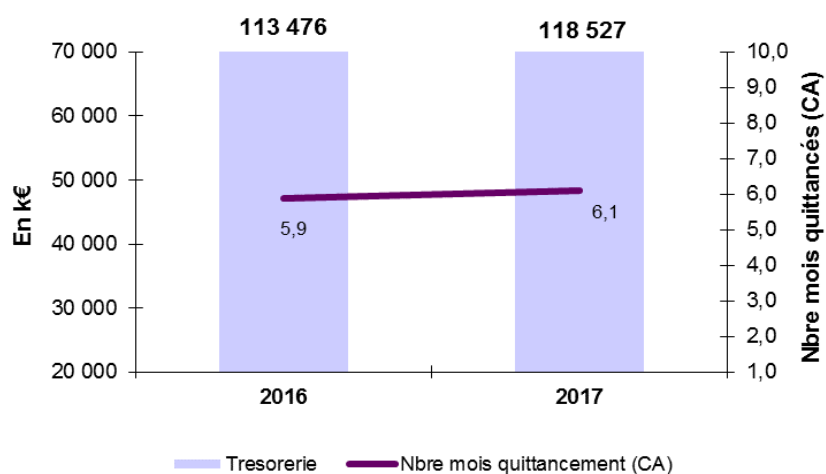
130 M€ correspondent à des lignes de trésorerie de préfinancement d'opérations.

En 2017, Élogie-Siemp a remboursé des emprunts pour 132 M€ dont 72 M€ correspondent à des lignes de trésorerie souscrites en 2016 (préfinancement d'opérations de construction et paiement des loyers capitalisés).

Le poids des annuités par rapport aux loyers ressort à 37,05 % soit en légère augmentation de 2 points par rapport à 2016.

### La trésorerie disponible

La trésorerie disponible (hors concours bancaires) s'élève à 119 M€ à la fin de l'exercice 2017 soit une augmentation de 5 M€ par rapport à la situation de fin 2016.





# **COMPTES ANNUELS**

DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

# Bilan au 31 DECEMBRE 2017

## ACTIF

	Montants bruts	Amortissements Provisions	Montants nets 31-12-2017	Montants nets 31-12-2016
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Baux emphytéotiques	433 122	60 830	372 292	296 512
Autres	3 959	1 871	2 088	2 565
<i>Sous-total</i>	<i>437 081</i>	<i>62 701</i>	<i>374 380</i>	<i>299 077</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	348 511	35 016	313 495	255 916
Constructions	2 163 098	672 658	1 490 440	1 443 785
Autres	5 165	2 702	2 463	2 015
Immobilisations corporelles en cours	183 651	218	183 433	209 831
Avances & acomptes sur immobilisations	109		109	109
<i>Sous-total</i>	<i>2 700 534</i>	<i>710 594</i>	<i>1 989 940</i>	<i>1 911 656</i>
<b>Immobilisations financières</b>				
Prêts	622		622	643
Autres	2 146		2 146	2 444
<i>Sous-total</i>	<i>2 768</i>	<i>0</i>	<i>2 768</i>	<i>3 087</i>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 140 383</b>	<b>773 295</b>	<b>2 367 088</b>	<b>2 213 820</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks &amp; En-cours</b>				
En-cours de production de biens	340		340	140
En-cours de concession d'aménagement	1 493		1 493	1 463
Autres	27		27	0
<i>Sous-total</i>	<i>1 860</i>	<i>0</i>	<i>1 860</i>	<i>1 603</i>
<b>Avances &amp; acomptes versés</b>	194		194	2 201
<b>Clients et comptes rattachés</b>	30 118	10 236	19 882	21 756
<b>Créances diverses</b>				
Autres créances et état	26 322	557	25 765	32 707
Subventions d'investissement à recevoir	183 551		183 551	230 902
<i>Sous-total</i>	<i>209 873</i>	<i>557</i>	<i>209 316</i>	<i>263 609</i>
<b>Placements de trésorerie</b>	47 133	1	47 132	59 260
<b>Disponibilités</b>	92 316		92 316	56 011
<b>Charges constatées d'avance</b>	586		586	1 037
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>382 080</b>	<b>10 794</b>	<b>371 286</b>	<b>405 477</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 522 463</b>	<b>784 089</b>	<b>2 738 374</b>	<b>2 619 297</b>

## PASSIF

	Montants au 31-12-2017	Montants au 31-12-2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	1 690	1 690
Primes liées au capital	32 316	41 986
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	7 628	217
Réserves statutaires	5	5
Autres réserves		0
<i>Dont réserves activités agréées</i>	7 411	0
<b>Report à nouveau</b>	78 377	54 252
<i>Dont report à nouveau activités agréées</i>	19 187	3 783
<b>Résultat de l'exercice</b>	18 888	24 125
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées</i>	7 548	15 403
<b>Sous-total hors subventions</b>	<b>138 904</b>	<b>122 275</b>
Subventions d'investissement	990 975	979 852
Provisions réglementées	0	49
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 129 879</b>	<b>1 102 176</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provision pour risques	3 522	4 056
Provision pour charges	28 937	23 656
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>32 459</b>	<b>27 712</b>
<b>DETTES</b>		
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 368 887	1 319 793
Emprunts et dettes financières diverses	77 887	28 446
<i>Sous-total</i>	<b>1 446 774</b>	<b>1 348 239</b>
<b>Avances et Acomptes reçus</b>	8 693	9 580
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 950	19 332
Dettes fiscales et sociales	28 671	21 161
Autres	24 690	32 759
<i>Sous-total</i>	<b>67 311</b>	<b>73 252</b>
<b>Dettes / immobilisations</b>	45 400	53 128
<b>Dettes diverses</b>	3 501	4 059
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>1 571 679</b>	<b>1 488 258</b>
Produits constatés d'avance	4 357	1 151
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 738 374</b>	<b>2 619 297</b>

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2017				
	Toutes activités		Dont activité agréée	
en k€	Montants 2017	Montants 2016	Montants 2017	Montants 2016
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Chiffre d'affaires	234 634	235 986	138 288	136 029
Production stockée	231	-98	0	-223
Production immobilisée	2 502	4 380	470	691
Autres produits	865	2 251	642	1 677
Subventions d'exploitation et reprises de subvention	93	1 097	0	390
Reprises sur amort. & provisions	20 254	31 976	11 694	20 887
Transfert de charges	1 060	2 838	698	2 185
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>259 639</b>	<b>278 430</b>	<b>151 792</b>	<b>161 636</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats, charges externes & chges gestion courante	105 661	117 630	67 857	60 383
Impôts, taxes et versements assimilés	23 562	23 877	10 927	13 004
Charges de personnel	32 696	32 976	5 858	16 940
Dotations aux amortissements et provisions	90 113	78 388	65 936	58 500
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>252 032</b>	<b>252 871</b>	<b>150 578</b>	<b>148 827</b>
<i>Dont charges récupérables</i>	<i>42 298</i>	<i>44 724</i>	<i>25 057</i>	<i>26 001</i>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>7 607</b>	<b>25 559</b>	<b>1 214</b>	<b>12 809</b>
Produits financiers	785	1 309	0	758
Charges financières	20 767	21 200	17 143	16 751
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-19 982</b>	<b>-19 891</b>	<b>-17 143</b>	<b>-15 993</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>-12 375</b>	<b>5 668</b>	<b>-15 929</b>	<b>-3 184</b>
Produits exceptionnels	41 075	29 732	23 575	23 798
Charges exceptionnelles	1 910	6 684	98	5 211
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>39 165</b>	<b>23 048</b>	<b>23 477</b>	<b>18 587</b>
<b>PARTICIPATION DES SALAIRES</b>	<b>667</b>	<b>310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>	<b>7 235</b>	<b>4 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>18 888</b>	<b>24 125</b>	<b>7 548</b>	<b>15 403</b>

## **Élogie-Siemp**

Annexe  
aux comptes annuels de l'exercice clos le  
31 décembre 2017

*Montants en kEUR*





## SOMMAIRE DE L'ANNEXE

---

<b>1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE</b>	<b>page 59</b>
<b>2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>page 60</b>
<b>3. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN</b>	<b>page 60</b>
<b>3.1 Bilan actif</b>	
3.1.1 Immobilisations	
3.1.2 Etat de l'actif immobilisé	
3.1.3 Etat des amortissements	
3.1.4 Immobilisations financières	
3.1.5 Stocks et en cours	
3.1.6 Créances clients	
3.1.7 Créances diverses	
3.1.8 Actif circulant – Classement par échéances	
3.1.9 Valeurs mobilières de placement	
<b>3.2 Bilan passif</b>	
3.2.1 Variation des capitaux propres	
3.2.2 Subventions d'investissement	
3.2.3 Provisions pour risques et charges	
3.2.4 Dettes financières	
3.2.5 Avances et acomptes	
3.2.6 Dettes d'exploitation	
3.2.7 Dettes sur immobilisations	
3.2.8 Dettes diverses	
3.2.9 Produits constatés d'avance	
3.2.10 Charges à payer	
<b>4. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTES DE RESULTAT</b>	<b>page 70</b>
<b>4.1 Produits d'exploitation</b>	
4.1.1 Chiffre d'affaires	
4.1.2 Production immobilisée	
4.1.3 Autres produits d'exploitation	
4.1.4 Subventions d'exploitation	
4.1.5 Reprises sur amortissements & provisions	
4.1.6 Transferts de charges	
<b>4.2 Charges d'exploitation</b>	
4.2.1 Achats – charges externes – charges de gestion courant	
4.2.2 Impôts et taxes	
4.2.3 Charges de personnel	
4.2.4 Dotations aux amortissements et provisions	
<b>4.3 Résultat d'exploitation</b>	
<b>4.4 Résultat financier</b>	
<b>4.5 Charges et produits exceptionnels</b>	
<b>4.6 Ventilation du compte de résultat</b>	
<b>4.7 Ventilation de l'impôt société</b>	
<b>5. TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>page 77</b>
<b>6. ENGAGEMENTS</b>	<b>page 78</b>
6.1 Engagements reçus sur financements	
6.2 Engagements donnés	
6.3 Engagements hors bilan	
<b>7. AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>page 80</b>
7.1 Jetons de présence versés et rémunérations des mandataires sociaux	
7.2 Effectif	
7.3 Honoraires du Commissaire aux Comptes	
7.4 CICE	
<b>8. AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>page 81</b>
<b>9. RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</b>	<b>page 82</b>
<b>10. LES PERSPECTIVES POUR 2018</b>	<b>page 83</b>
<b>11. INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE REGLEMENT FOURNISSEURS (loi LME du 4 août 2008)</b>	<b>page 84</b>



# **1      Faits majeurs de l'exercice**

Le processus de fusion entre Elogie et Siemp, entamé pendant l'exercice 2016, s'est terminé avec la fusion opérationnelle et le regroupement des équipes dans le nouveau siège social, au 8 boulevard d'Indochine, 19ème.

A ce titre, il a été enregistré des dépenses consécutives à la fusion en prime de fusion pour un montant total de 2 340 k€ dont le détail est développé au paragraphe 3.2.1 du présent document.

Par ailleurs, le Conseil de Paris a adopté un pacte d'actionnaires entre la Ville de Paris et la Caisse des Dépôts lors de sa séance de décembre 2017, qui encadre la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la société et régit les rapports entre l'actionnaire majoritaire qu'est la Ville de Paris et le financeur historique qu'est la Caisse.

Enfin, Elogie-Siemp a cédé le son patrimoine de Créteil (170 logements) à la date d'effet du 31/12/17 pour un montant de 14 M€.

Cette opération n'affecte pas les comptes 2017 au niveau de l'exploitation.

## **2 Principes, règles et méthodes comptables**

### **Rappel des principes généraux**

Les comptes annuels ont été établis et présentés selon la réglementation française en vigueur, résultant du règlement 2014-03 de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) relatif au Plan Comptable Général et du règlement 2015-04 de l'ANC relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Toutefois, en dérogation aux prescriptions comptables, et afin de respecter l'image fidèle de l'entreprise au niveau des soldes intermédiaires de gestion, les reprises de subventions sont classées en produits d'exploitation, regroupées avec les subventions d'exploitation.

## **3 Informations relatives au bilan**

### **3.1 Bilan Actif**

#### **3-1-1 Immobilisations**

Les *baux emphytéotiques* sont constitués des loyers capitalisés, des terrains d'assise et des constructions. Ils sont généralement payables en deux fractions : l'une de 10K€ lors de la signature de l'acte, le solde dans un délai minimum de trois mois à compter de la décision d'agrément et maximum de deux ans après la signature du bail. Le montant du solde à payer est alors inscrit dans un compte de tiers, et figure dans le poste « dettes sur immobilisations ». Ils sont amortis sur la durée du bail.

Les *immobilisations corporelles* sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.

Une quote-part des salaires, charges et frais de domiciliation de la Direction de Maîtrise d'Ouvrage et de la Direction Technique et Réhabilitation est affectée au coût de revient des immeubles, par le biais d'un calcul de production immobilisée.

Les intérêts des capitaux empruntés pour financer les constructions sont intégrés dans le prix de revient des immeubles, jusqu'à leur mise en location.

Les coûts de construction neuve ou de réhabilitation lourde sont décomposés selon les normes du CSTB. Le composant principal, structure, fait l'objet d'un amortissement linéaire courant jusqu'à la date de fin de bail ou de retour à la collectivité. S'il n'est pas prévu de retour, un amortissement est calculé sur soixante ans pour les constructions neuves et cinquante ans pour les acquisitions-réhabilitation. Pour les autres composants, les durées d'amortissement appliquées sont conformes aux normes du CSTB, à condition toutefois qu'elles ne dépassent pas celle du composant structure, auquel cas elles sont alignées sur cette dernière.

L'amortissement des terrains correspond à un amortissement de caducité, dans la mesure où il fait l'objet d'une clause de dévolution.

### 3-1-2 Etat de l'actif immobilisé

Immobilisations en K€	Valeur au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Transfert de poste à poste	Valeur à la fin de l'exercice
Logiciels	2 685	187	1 285	0	1 587
Autres immobilisations incorporelles	2 406	0	107	0	2 299
Baux emphytéotiques	350 289	83 077	244	0	433 123
Occupation des terrains 1931	73	0		0	73
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>355 453</b>	<b>83 264</b>	<b>1 636</b>	<b>0</b>	<b>437 081</b>
<b>Terrains</b>	<b>290 078</b>	<b>58 583</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>348 511</b>
Propres	290 078	58 583	150	0	348 511
				0	
<b>Constructions</b>	<b>2 273 758</b>	<b>75 256</b>	<b>2 265</b>	<b>0</b>	<b>2 346 749</b>
Propres	967 232	1 673	1 290	32 315	999 930
Sur sols d'autrui	1 096 477	9 035	975	58 631	1 163 168
En cours	210 049	64 548	0	-90 946	183 651
<b>Divers</b>	<b>6 989</b>	<b>432</b>	<b>2 256</b>	<b>0</b>	<b>5 165</b>
Installations générales - agenc.	2 315	3	1 510	0	808
Matériels immeubles	1 067	5	35	0	1 036
Matériels transp mobilier info	3 607	424	711	0	3 321
<b>Avances &amp; acomptes sur immob.</b>	<b>109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109</b>
Avances sur immob. En cours	109	0		0	109
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 570 934</b>	<b>134 271</b>	<b>4 671</b>	<b>0</b>	<b>2 700 534</b>

Les immobilisations en-cours au 31 décembre 2017 se répartissent de la manière suivante :

- Constructions :	92 884 k€
- Réhabilitations :	1 893 k€
- VEFA :	54 138 k€
- Acquisitions-améliorations :	34 720 k€
- Travaux d'amélioration (Programmes – Loi 48) :	16 k€

**Construction ou réhabilitation lourde sans ascenseur :**

Catégories	Répartition des composants (sans ascenseur)
1) Structure et ouvrages assimilés.	90,30%
2) Menuiseries extérieures et intérieures, cloisons plâtrerie	3,30%
3 a) Chauffage collectif ou	3,20%
3 b) Chauffage individuel	3,20%
4) Etanchéité,	1,10%
5) Ravalement avec amélioration	2,10%
6) Ascenseurs	

**Construction ou réhabilitation lourde avec ascenseur :**

Catégories	Répartition des composants (avec ascenseur)
1) Structure et ouvrages assimilés.	87,50%
2) Menuiseries extérieures et intérieures, cloisons plâtrerie	3,30%
3 a) Chauffage collectif ou	3,20%
3 b) Chauffage individuel	3,20%
4) Etanchéité,	1,10%
5) Ravalement avec amélioration	2,10%
6) Ascenseurs	2,80%

**3-1-3 Etat des amortissements**

Amortissement en K€	Valeur au début de l'exercice	Dotation	Diminutions	Valeur à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Baux emphytéotiques	53 531	7 407	108	60 830
Autres immobilisations incorporelles	2 844	257	1 231	1 870
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<i>56 375</i>	<i>7 664</i>	<i>1 339</i>	<i>62 700</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	34 162	3 844	2 990	35 016
Constructions sur sol propre	267 038	23 038	1 223	288 853
Constructions sur sol d'autrui	352 887	31 349	431	383 805
Autres immobilisations corporelles	4 973	563	2 834	2 702
Immobilisations en cours	218			218
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<i>659 278</i>	<i>58 794</i>	<i>7 478</i>	<i>710 594</i>

Catégories	Durée d'amortissement pratiquée	Taux	
1) Structure et ouvrages assimilés.	50 / 60 ans	2,00%	1,67%
2) Menuiseries extérieures et intérieures, cloisons plâtrerie	25 ans	4,00%	
3 a) Chauffage collectif			
3 b) Chauffage individuel	15 ans	6,67%	
4) Etanchéité			
5) Ravalement avec amélioration			
6) Ascenseurs	15 ans		
7) Equipements de sécurité	5 ans	20,00%	
8) Equipements extérieurs	15 / 10 ans	6,67%	10,00%
9) Equipements intérieurs	15 / 10 ans	6,67%	10,00%
10) Electricité	25 ans	4,00%	
11) Plomberie	25 ans	4,00%	

Pour les constructions sur sol d'autrui, la durée d'amortissement du composant Structure est basée sur la durée résiduelle du bail (si < à 50 ans)

### Amortissement des terrains

De manière dérogatoire au PCG, le plan comptable des SEM prévoit la possibilité d'amortir les terrains relatifs à des biens propres dès lors que le bien fait l'objet d'une clause de dévolution.

### 3-1-4 Immobilisations financières

Immobilisations : valeurs brutes en k€	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Transfert de poste à poste	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
<b>Participations</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		0	0	0	0
<b>Autres</b>	<b>3 069</b>	<b>0</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>2 767</b>
Parts sociales CE / Crédit coop.	665	0	0	0	665
Prêts	625	0	4	0	621
Dépôts et cautionnements	1 779	0	298	0	1 481
			0		
<b>Immobilisations financières</b>	<b>3 069</b>	<b>0</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>2 767</b>

Détail	Montant
Parts sociales (Caisse d'Epargne et Crédit Coopératif)	665
Prêts aux organismes collecteurs du 1%	621
Dépôts et cautionnement	1 481
<i>Total immobilisations financières</i>	<i>2 767</i>

Les *autres titres immobilisés* sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est éventuellement constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute.

### 3-1-5 Stocks et en cours

Les *en cours de production de biens* sont constitués de certains lots diffus destinés à la revente pour 140 K€, et une opération en VEFA pour 200 K€.

Les *en cours de concession d'aménagement* pour 1 494 K€ représente le solde de la concession d'aménagement pour l'éradication de l'insalubrité, en attente d'une reddition des comptes à la Ville de Paris. Compte tenu de la convention conclue avec la Ville de Paris, au risque exclusif du concédant, aucune provision n'est à constater à la clôture de l'exercice.

### 3-1-6 Créances clients

En application de la publication de la fédération des EHS du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans les tableaux ci-dessous n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.

Montant Total TTC	< 30 j		De 30 à 60 j		+ de 60 j		Total TTC	
	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N
2016/2017	N/C	1 168	N/C	486	N/C	2 401	N/C	4 055

Le poste *Créances d'exploitation* est constitué des soldes locataires suivants :

Actif circulant	Valeur brute 2017	Valeur brute 2016
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>30 119</b>	<b>30 643</b>
Locataires	9 016	9 479
Locataires à loyers échus au 31.12		
Locataires douteux (+ 3 mois ech)	15 754	16 799
Locataires insuffisances d'acomptes	2 205	1 369
Autres créances clients	3 111	2 353
Factures à établir / autres clients	33	620
Créances APL		23

Les *créances locataires* correspondent aux soldes exigibles non douteux.

Les *créances douteuses* représentent les créances de + 3 mois échues et les créances relatives aux locataires sortis.

*Insuffisances d'acomptes* correspond au montant de charges récupérables 2017 à régulariser en 2018.

Les pourcentages de dépréciation issus de l'analyse statistique sont les suivants :

REGLES DE DEPRECIATION CREANCES LOCATAIRES	
Locataires sortis	100%
Créances de + 1 an d'ancienneté	100%
Créances entre 6 et 12 mois d'ancienneté	38%
Créances entre 3 et 6 mois d'ancienneté	16%
Créances de moins de 3 mois	4%

Le calcul est effectué sur la base de la créance totale (y compris le terme échu de décembre).

La provision pour dépréciation des créances douteuses s'élève au 31 décembre 2017 à 10 236 k€.



### 3-1-7 Créances diverses

Le détail de ce poste évolue de la manière suivante :

Créances diverses	Valeur brute 2017	Valeur brute 2016
Subventions d'investissement à recevoir	183 551	230 902
Personnel	68	69
Opérations pour compte de tiers	17 527	21 287
Avances AL locataires	91	97
Impôts sur les bénéfices	0	1 960
TVA et autres taxes	461	859
Débiteurs divers	5 993	7 595
Produits à recevoir	2 182	769
Créances mandataires et bailleurs repreneur		481
<i>Total créances diverses</i>	<i>209 873</i>	<i>264 019</i>

Les *subventions d'investissement à recevoir* représentent les subventions notifiées sur les opérations de construction et de réhabilitation, mais non encore perçues.

Le poste *opération pour compte de tiers* comprend à l'actif les frais engagés dans le cadre de la réalisation de différentes crèches et halte garderies et au passif les facturations d'acomptes demandés.

Le poste *débiteurs divers* comprend des frais de syndic en attente de régularisation des charges pour 4 753 K€, diverses factures établies auprès de SOREQA pour 530 K€, 284 K€ au titre de la Crèche Parentale du Sentier (provisionné en intégralité) et diverses créances des membres du collectif de chauffage de Vigneux (provisionné pour 109 K€)

Les *produits à recevoir* comprennent 1 265 k€ de dégrèvements à recevoir sur la taxe foncière au titre des travaux relatifs au handicap et aux économies d'énergie, 553 K€ de remboursement auprès des compagnies d'assurance et 266 K€ de droits de réservation auprès de l'APHP (dont 146 K€ provisionnés)

Toutes les créances de l'actif circulant sont exigibles à un an au plus.

### 3-1-8 Actif circulant – Classement par échéances

Toutes les créances de l'actif circulant sont exigibles à un an au plus.

### 3-1-9 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de SICAV valorisées à leur prix d'achat et selon la méthode FIFO pour 885 K€, de comptes et dépôts à terme, de bons à moyen terme négociables et contrats de capitalisation à capital garanti pour 46 248 K€. Une provision de 1 K€ pour dépréciation des SICAV a été constituée, tandis qu'un produit à recevoir de 384 K€ sur les autres placements a été comptabilisé.

## 3.2 Bilan Passif

### 3.2.1 Variation des capitaux propres

Postes du bilan	Valeur au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur à la fin de l'exercice
Capital social	1 690			1 690
Primes liées au capital	41 986		9 670*	32 316
Réserve légale	218			218
Réserve légale - SIEG		7 410		7 410
Réserves contractuelles	4			4
Report à nouveau	50 468	8 722		59 190
Report à nouveau - SIEG	3 783	15 404		19 187
Résultat de l'exercice	24 125	18 888	24 125	18 888
<b>Sous total</b>	<b>122 274</b>	<b>50 424</b>	<b>33 795</b>	<b>138 903</b>
Subventions d'investissement	979 852	33 434	22 310	990 976
Provisions réglementées	49		49	0
<b>Total général</b>	<b>1 102 175</b>	<b>83 858</b>	<b>56 154</b>	<b>1 129 879</b>

\*(dont 2 340 k€ de dépenses inhérentes à la fusion)

Il est à noter que toutes les charges directement liées à la fusion ont été isolées dans une *Prime de fusion*. Sont notamment concernées les dépenses suivantes :

- Frais de déménagement, téléphonie, de notaire pour le changement des titres de propriété pour un total de 2 038 k€
- Mission d'assistance au projet de création du système d'information commun pour 154 k€
- Mission de migration des données des deux sociétés pour 74 k€
- Mission de mise en place d'un projet de Service Relation Client (SRL) pour 58 k€
- Mission de refonte de l'architecture du réseau informatique pour 14 k€
- Dépenses diverses non significatives pour 2 k€

### 3.2.2 Subventions d'investissement

Les subventions se répartissent au 31 décembre 2017, par financeurs, comme suit :

Répartition des Subventions d'Investissement	Brut	Cumul Reprises	Net
Subventions Etat - Région - Département	279 316	66 830	212 486
Subventions Ville Paris	788 734	90 845	697 889
Subventions 1 % logement	68 489	13 925	54 564
Subventions Autres (Pref. Police, AP...)	44 776	18 740	26 036
<b>Subventions au 31 décembre 2017</b>	<b>1 181 315</b>	<b>190 340</b>	<b>990 975</b>

Les subventions sont comptabilisées dès leur notification.

Les subventions versées sont reprises au résultat au même rythme que les composants de logement sociaux agréés qu'elles financent.

### 3.2.3 Provisions pour risques et charges

En K€	Valeur au début de l'exercice	Dotation	Reprises	Valeur à la fin de l'exercice
Provisions pour risque				
Provisions pour risque	4 056	383	918	3 521
Provisions pour charge				
Provision pour gros entretien	17 859	10 938	9 818	18 979
Provision pour amiante	1 744	1 719	238	3 225
Provision pour retraites	3 509	1 650		5 159
Provision pour médailles du travail	544	1 030		1 574
Total provision pour charges	23 656	15 337	10 056	28 937
Total provision pour risques et charges	27 712	15 720	10 974	32 458
Dotation et reprises d'exploitation		15 720	10 974	
Dotation et reprises financières		0	0	
Dotation et reprises exceptionnelles		0	0	
Reprises utilisées			3 716	
Reprises non utilisées			7 258	

Les *provisions pour risques* sont constituées de diverses provisions pour litige, évaluées selon les hypothèses les plus probables de sortie des ressources.

Les *provisions pour charges* sont principalement constituées :

- De la provision pour gros entretien pour 18 979 K€. Conformément à la réglementation comptable, un programme pluriannuel de gros entretien a été défini, correspondant aux travaux permettant de maintenir en l'état les constructions, sans prolonger leur durée de vie initiale. La provision couvre les travaux prévus sur les trois prochaines années.
- D'une provision de 3 225 K€ qui représente l'obligation légale concernant la mise en place de diagnostics et l'élimination de l'amiante.
- D'une *provision pour indemnités de fin de carrière* de 5 159 K€
- D'une *provision pour médailles du travail* de 1 574 K€

La méthode utilisée pour les IFC est celle des « Unités de Crédit Projetées ». La valeur actualisée de l'obligation à la clôture tient compte de la rotation probable du personnel, d'un taux de mortalité, d'une évolution des salaires de 1.50%, d'un taux d'inflation de 1.50%, d'un taux d'actualisation de 1.30% et d'un âge de départ en retraite à celui du taux plein.

Le montant des versements effectués (dont intérêts capitalisés) auprès des compagnies d'assurance s'élèvent à 760 K€. C'est donc la différence entre ce montant et les obligations calculées qui a été provisionnée.

Deux incertitudes concernant des immeubles précédemment expropriés n'ont pas été provisionnés, dans la mesure où ils l'ont été dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement conclue avec la Ville de Paris, qui mentionnait la prise en charge des contentieux ultérieurs.

### 3.2.4 Dettes financières

Poste	Total	A un an au plus	Plus d'un an et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts auprès des ets de crédit	1 338 779	192 606	184 821	961 352
Emprunts divers	59 515	3 122	13 642	42 751
Intérêts courus non échus	9 235	9 235		
Concours bancaires	20 920	20 920		
Dépôts de garantie	18 324			18 324
<b>Total dettes financières</b>	<b>1 446 773</b>	<b>225 883</b>	<b>198 463</b>	<b>1 022 427</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	209 153			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	131 963			

#### Intérêts courus

Le poste se compose :

- des intérêts courus non échus sur emprunts pour 9 082 k€
- des intérêts courus à capitaliser sur préfinancements CDC pour 124 k€
- de l'encours des intérêts compensateurs CDC pour 23 k€
- des intérêts courus sur le compte-courant bloqué de participation pour 5 k€

### 3.2.5 Avances et acomptes

Le poste *Avances et acomptes* correspond au montant de charges récupérables 2017 à régulariser en 2018 (excédent de provisions).

### 3.2.6 Dettes d'exploitation

Dettes	2017	2016
Dettes fournisseurs & comptes rattachés	13 950	19 332
Dettes fiscales & sociales	28 670	21 160
Autres dettes d'exploitation	24 690	32 759
<b>Total</b>	<b>67 311</b>	<b>73 251</b>

Toutes les dettes d'exploitation sont d'échéance inférieure à un an.

Le poste *autres dettes d'exploitation* comprend essentiellement les recettes de maîtrise d'ouvrage déléguée, et les sommes dues au titre du loyer annuel relatif au bail de 2006 avec la Ville de Paris.

### 3.2.7 Dettes sur immobilisations

Dettes sur immobilisations	2017	2016
Dettes balance fournisseurs d'immobilisations	16 536	24 723
Retenues de garantie - Fournisseurs	474	984
Solde loyers capitalisés sur BE Ville de Paris - Acq. terrains	28 390	27 421
<b>Total</b>	<b>45 400</b>	<b>53 128</b>

Le poste comptabilise, depuis l'exercice 2009, la dette vis-à-vis de la Ville de Paris, relative aux soldes de loyers capitalisés restant à régler suite aux prises à bail (ainsi qu'aux acquisitions de terrains). Le montant restant dû est de 28 390 k€ ; l'échéance ne peut excéder 2 ans.

### 3.2.8 Dettes diverses

Dettes diverses	2017	2016
Dettes hors-exploitation - Ville de Paris	3 464	4 021
Dettes vis-à-vis des actionnaires - rompus	38	38
<b>Total</b>	<b>3 502</b>	<b>4 059</b>

### 3.2.9 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance sont détaillés comme suit :

Détail	Montants
Loyers parkings trentenaires	749
VEFA CARNAC Beaujon lot 7	2 053
Cessions de commercialité	1 540
Autres	15
<b>Total</b>	<b>4 357</b>

### 3.2.10 Charges à payer

Le montant des charges à payer, inclus dans les postes du bilan, sont les suivants :

Détail	Montants
Factures non parvenues	1 355
Congés payés et charges sociales	2 708
Intéressement(plus abondement et forfait social)	1 939
Participation (plus abondement et forfait social)	581
Compte épargne temps	1 373
C3S	109
Autres charges sociales	11
Taxes diverses à payer	1 106
Baux emphytéotiques APHP	985
Autres	410
<b>Total</b>	<b>10 577</b>

## 4 Informations relatives au compte de résultat

Conformément à l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), les SEM immobilières agréées sont tenues de déterminer les résultats de l'activité relevant de l'agrément (activité du Service d'Intérêt Economique Général). C'est pourquoi le compte de résultat présente des colonnes supplémentaires faisant apparaître le résultat annuel relevant du SIEG.

### 4.1 Produits d'exploitation

L'activité de gérance d'immeuble comprend, outre les loyers, le montant des charges récupérées auprès des locataires. A la clôture de l'exercice, il est procédé à la neutralisation de la différence entre charges locatives récupérables et versements provisionnels reçus.

#### 4.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire s'analyse comme suit :

Détail	2 017	2 016	Δ 2017/2016
Loyers	189 086	186 598	2 488
Charges locatives récupérées	43 463	44 495	-1 032
Ventes d'immeubles	0	3 529	-3 529
Prestations de Services	441	633	-192
Produits accessoires	1 638	968	670
Autres	6	-237	243
<b>Total</b>	<b>234 634</b>	<b>235 986</b>	<b>-1 352</b>

#### Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se ventilent de la manière suivante :

En k€	2017	2016	Δ 2017/2016
Logements	150 502	148 670	1 832
SLS	1 270	1 073	197
Parkings, garages	5 469	5 765	-296
Locaux d'activité	27 355	26 111	1 244
Foyers - Résidences sociales	4 359	4 574	-215
Autres	131	405	-274
<b>Total</b>	<b>189 086</b>	<b>186 598</b>	<b>2 488</b>

#### Récupération des charges locatives

Le montant des charges locatives refacturées s'élève à 43 963 k€, pour 189 086 k€ de loyers quittancés, soit 23,25 % contre 23,84 % pour l'exercice précédent.

## Ventes d'immeubles

Les ventes d'immeubles effectuées en 2016 pour un montant de 3 526 k€ concernaient principalement un équipement pour la Ville de Paris (centre d'animation) situé au 22-30 boulevard de La Chapelle.

## Prestations de services

Le poste s'élève à 441 k€ et est constitué par les refacturations de prestations à la Soreqa.

### 4.1.2 Production immobilisée

Le poste comprend les charges d'exploitation et financières de l'année 2017 incorporées au coût de revient des immeubles.

Il se compose :

- des coûts internes de la Direction Maitrise d'Ouvrage et de la Direction Technique et Réhabilitation, pour 1 533 k€ ;
- des coûts financiers liés aux emprunts, pour 969 k€.

Il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les coûts internes de la Maitrise d'Ouvrage sont calculés à partir des temps passés et saisis par les chargés d'opération dans l'outil Gesprojet.

### 4.1.3 Autres produits d'exploitation

Le poste correspond notamment aux produits de gestion courante et produits accessoires (pour 865 k€), ce poste est principalement constitué de cession de droits de réservation pour 315 k€.

### 4.1.4 Subventions d'exploitation

Le poste est constitué pour 93 K€ d'une subvention CGLLS au titre du fonds de soutien à l'innovation

### 4.1.5 Reprises sur amortissements & provisions

Le montant de 20 254 k€ se répartit de la façon suivante :

	Note	2017	2016
Prov. créances locataires	3.1.8	7 695	6 246
Prov. pertes sur vacants	3.2.3	1 585	1 419
Prov. Depr. Créances diverses	3.1.9	0	5 098
Prov. Gros Entretien	3.2.3	9 818	15 352
Prov. pour litiges	3.2.3	1 156	2 471
Prov. pour charges	3.2.3	0	1 391
<b>Total reprises Provisions</b>		<b>20 254</b>	<b>31 976</b>

### 4.1.6 Transferts de charges

Le poste est constitué des éléments suivants :

- Indemnités d'assurances sur sinistres pour 904 k€
- Refacturation des salaires du personnel transféré au GIE commerces pour 153 K€

## 4.2 Charges d'exploitation

### 4.2.1 Achats - charges externes – charges de gestion courante

	2017	dont récupérable	2016	dont récupérable	Δ 2017/2016
Ach. non stockés (eau, énergie, fournitures)	20 010	18 545	25 297	20 766	-5 287
<b>S/s total 60</b>	<b>20 010</b>	<b>18 545</b>	<b>25 297</b>	<b>20 766</b>	<b>-5 287</b>
Sous-traitance	10 398	4 990	6 480	3 698	3 918
Locations mobilières, credit-bail	273	0	936		-663
Locations immobilières	2 756	0	2 564		192
Loyers baux emphytéotiques	13 766	0	14 023		-257
Charges de copropriété	754	0	1 747		-993
Entretien courant / maintenance / sinistres	24 050	6 159	25 179	8 255	-1 129
Remise en état logements	5 372	0	5 082		290
Gros Entretien	15 444	0	13 535		1 909
Entretien maint. Matériel adm.	565	0	417		148
Assurances	991	0	1 401		-410
<b>S/s total 61</b>	<b>74 369</b>	<b>11 149</b>	<b>71 364</b>	<b>11 954</b>	<b>3 005</b>
Honoraires	3 817	0	5 422		-1 605
Documentation, intérim, publications, déplacements	998	0	1 785		-787
Affranchissement, téléphone	1 284	1	1 024	2	260
Contributions CGLLS	986	0	1 568		-582
Autres charges externes	732	0	457		275
<b>S/s total 62</b>	<b>7 817</b>	<b>1</b>	<b>10 257</b>	<b>2</b>	<b>-2 440</b>
Jetons de présence	25	0	38		-13
Pertes / créances locataires	3 348	0	6 425		-3 077
Charges gestion courante	33	0	3 484		-3 451
Convention gestion	59	0	764		-705
<b>S/s total 65</b>	<b>3 465</b>	<b>0</b>	<b>10 712</b>	<b>0</b>	<b>-7 247</b>
	0				0
<b>Total</b>	<b>105 661</b>	<b>29 695</b>	<b>117 630</b>	<b>32 721</b>	<b>-11 969</b>

**Baux emphytéotiques** : Ce poste reprend le montant des loyers annuels dus auprès de la Ville de Paris et de la SEMAPA.

**Locations immobilières** : le poste comprend le loyer relatif aux sièges administratifs et aux agences de proximité.

**Gros entretien** : Le poste comptabilise à la fois les charges de gros entretien ayant fait l'objet ou pas d'une provision (dans le cadre de la PGE).

**Pertes sur créances locataires** : le poste comprend également les pertes de charges sur logements vacants (cf. note 4.1.1).

L'activité de gestion locative comprend à la fois des charges locatives récupérables sur les locataires et des charges non récupérables. Le total des charges récupérables est indiqué pour mémoire sur une ligne à part.



#### 4.2.2 Impôts et taxes

	2017	dont récupérable	2016	dont récupérable	Δ 2017/2016
Taxes sur rémunérations	2 919	451	3 311	448	(392)
Taxes foncières	19 551	7 441	19 834	7 002	(283)
Autres taxes	1 092		732		360
<b>Total</b>	<b>23 562</b>	<b>7 892</b>	<b>23 877</b>	<b>7 450</b>	<b>-315</b>

#### 4.2.3 Charges de personnel

	2017	dont récupérable	2016	dont récupérable	Δ 2017/2016
<b>S/s total Salaires</b>	<b>20 547</b>	<b>3 234</b>	<b>20 168</b>	<b>3 289</b>	<b>379</b>
<b>S/s total Charges sociales</b>	<b>11 209</b>	<b>1 837</b>	<b>9 940</b>	<b>1 468</b>	<b>1 269</b>
<b>S/s total Autres charges personnel</b>	<b>940</b>	<b>0</b>	<b>2 868</b>	<b>0</b>	<b>-1 928</b>
<b>Total</b>	<b>32 696</b>	<b>5 071</b>	<b>32 976</b>	<b>4 758</b>	<b>- 280</b>

Le poste Salaires comprend l'intéressement et l'abondement pour un montant de 1 616 k€

#### 4.2.4 Dotations aux amortissements et provisions

	2017	2016	Δ 2017/2016
Amort. incorporels	7 664	7 229	435
Amort. constructions	55 482	52 409	3 073
Amort. autres imm. corp.	471	357	114
<b>S/s total dot. Amort.</b>	<b>63 617</b>	<b>59 995</b>	<b>3 622</b>
Prov. créances locataires	10 629	5 271	5 358
Prov. pertes sur vacants	0	0	0
Prov. dépréciation autres créances	146	292	(146)
Prov. dépréciation en-cours	0	0	0
Prov. Gros Entretien	10 938	9 397	1 541
Prov. pour litiges	1 650	2 021	(371)
Prov. pour charges	3 134	1 413	1 721
<b>S/s total dot. Provisions</b>	<b>26 497</b>	<b>18 393</b>	<b>8 104</b>
<b>Total dotations</b>	<b>90 114</b>	<b>78 388</b>	<b>11 726</b>

### 4.3 Résultat d'exploitation

Le Résultat d'Exploitation s'élève à 7 607 k€. Il est en diminution par rapport à 2016 de 17 952 k€.

Cette évolution s'explique principalement par les mouvements suivants :

- Augmentation des dotations aux amortissements des biens immobiliers due aux mise en exploitation de logements qui augmentent de 25 940 k€.
- Diminution des reprises sur provisions de 12 116 k€.
- Diminution des autres achats et charges externes de 11 969 k€ provenant principalement de la baisse des achats non stockés (eau, énergie, fournitures) pour 5 287 k€, de la baisse des autres charges de gestion courante de 3 451 k€ (constituée en 2016 par les soldes des opérations de transfert du patrimoine ex Semidep), de la baisse des passages en pertes sur locataires de 3 077 k€ et de la baisse des honoraires contentieux pour 1 605 k€.
- Augmentation des loyers de 2 500 k€.

### 4.4 Résultat financier

	2017	2016	$\Delta$ 2017/2016
Intérêts sur opérations locatives	20 764	21 158	-394
Intérêts sur autres dettes	2	35	-33
Dot. intérêts compensateurs	0	8	-8
Dot. Depr. Actifs financiers	1	-1	2
<b>Charges financières</b>	<b>20 767</b>	<b>21 200</b>	<b>-433</b>
Prod. cession OPCVM	11	21	-10
Prod. Plac. Tresor. et C/C rémunérés	761	1 265	-504
Autres produits financiers	12	11	1
Rep. Depr. Actifs financiers	0	12	-12
<b>Produits financiers</b>	<b>785</b>	<b>1 309</b>	<b>-524</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-19 982</b>	<b>-19 891</b>	<b>-91</b>

## 4.5 Charges et produits exceptionnels

Nature	Charges	Produits
<b>Sur opérations de gestion</b>		
Protocole d'accord SACIEG	279	
Prélèvement CFE (rôles supplémentaires)	71	
Solde ISTA 2015	63	
Annulation produit à recevoir 2013	35	
Perte Ordener	25	
Solde Gentilly suite cession	22	
Reprise de subventions		22 827
Dégrèvements de taxe foncière		1 174
Solde contentieux 5 cité Chapelle		126
Solde opération de mandat		205
Solde assurances		132
Remboursements PMR		104
Autres	145	659
<i>Sous total</i>	<i>640</i>	<i>25 227</i>
<b>Sur opérations en capital</b>		
Cessions d'immobilisations	1 270	15 848
<b>Total général</b>	<b>1 910</b>	<b>41 075</b>

Le solde du poste de *Produits sur opérations en capital* est constitué par des produits de cession relatifs à la cession du patrimoine de banlieue de Créteil pour 14 000 k€ ainsi que par les cessions de droits de commercialités, à hauteur de 1 841 k€.

Le poste *Charges sur opérations en capital* est constitué de la valeur nette comptable :

- Sur le Patrimoine de Créteil pour 67 k€
- Mise au rebut de matériel suite au déménagement des agences et de matériel administratif pour 1 203 k€

## 4.6 Ventilation du compte de résultat

Résultat courant	-12 375
Résultat exceptionnel	39 165
<b>Résultat net</b>	<b>26 791</b>
Participation (plus abondement et forfait social)	-668
Impôt sur les bénéfices	-7 235
<b>Bénéfice</b>	<b>18 888</b>

#### 4.7 Ventilation de l'impôt société

	Résultat comptable	Résultat Fiscal	Impôts
Résultat courant avant impôt	-12 375	7 203	2 502
Résultat exceptionnel	39 165	14 140	4 839
Participation	-667	-310	-106
Impôt-société	-7 235		
<b>Total</b>	<b>18 888</b>	<b>21 033</b>	<b>7 235</b>

En vertu de l'article 207-1-4 du CGI les SEM immobilières bénéficient d'une exonération partielle de leur résultat au titre de leur activité de logement social (activité relevant du service d'intérêt général). En conséquence, le résultat comptable annuel fait l'objet d'une ventilation afin de définir la base exonérée d'impôt sur les sociétés.

## 5 Tableau de financement

	Exercice 2017
<b>I- Calcul de la variation du fonds de roulement net global</b>	
<i>Ressources durables</i>	
Capacité d'autofinancement de l'exercice	51 380
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé:	
.Cessions d'immobilisations incorporelles	1 763
.Cessions d'immobilisations corporelles	14 085
.Cessions ou réductions d'immobilisations financières	319
Augmentations de capitaux propres	33 951
Augmentations de dettes financières	209 578
<i>Total des ressources durables (A)</i>	311 076
<i>Emplois stables</i>	
Distributions mises en paiement au cours de l'exercice	0
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé:	
.Immobilisations incorporelles	83 157
.Immobilisations corporelles	135 316
.Immobilisations financières	0
Diminution de capitaux propres	2 260
Remboursement de dettes financières	131 964
<i>Total des emplois stables (B)</i>	352 697
Variation du fonds de roulement net global (A-B) Ressource nette (+) ou emploi net (-)	-41 621
<b>II- Utilisation de la variation du fonds de roulement net global</b>	
<i>Variation de besoin en fonds de roulement</i>	
Variation des actifs	
.Stocks et en cours	-257
.Avances et acomptes versés sur commandes	2 007
.Créances clients et comptes rattachés	525
.Autres créances	54 597
Variation des dettes	
.Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-886
.Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-13 110
.Autres dettes	2 002
<i>(-)Besoin en fonds de roulement (C) ou (+) Dégagement de fonds de roulement (C)</i>	44 878
<i>Variation de trésorerie</i>	
.Variation des disponibilités	-24 176
.Variation des concours bancaires	20 919
<i>Variation nette de trésorerie (D)</i>	-3 257
Utilisation de la variation du fonds de roulement net global (C+D) Ressource nette (+) ou emploi net (-)	41 621

## 6 Engagements

### 6.1 Engagements reçus sur financements

Engagements reçus /emprunts ( en k euros)	Garant	Nature	Montant garanti à 50%	Montant garanti à 100%	Total garanti
Crédit Agricole		Promesse d'affectation		701	701
	Ville de Paris	Hypothécaire			
		Caution	2 139	13 134	15 274
<b>S/total Crédit Agricole</b>			<b>2 139</b>	<b>13 835</b>	<b>15 974</b>
Crédit Coopératif		Parts Sociales	1 652	910	2 562
Crédit Coopératif	Ville de Paris	Caution	2 610	22 339	24 949
<b>S/total Crédit foncier</b>			<b>4 261</b>	<b>23 249</b>	<b>27 510</b>
Caisse des Dépôts et Consignations	Ville d'Athis Mons	Caution		350	350
Caisse des Dépôts et Consignations	Caisse d'Epargne	Caution		182	182
Caisse des Dépôts et Consignations	CGLLS	Caution		1 295	1 295
Caisse des Dépôts et Consignations	Département de Paris	Caution		370	370
Caisse des Dépôts et Consignations		Hypothèque		279	279
Caisse des Dépôts et Consignations	Ville de la Celle Saint Cloud	Caution		5 892	5 892
Caisse des Dépôts et Consignations	Département 93	Caution		4 793	4 793
Caisse des Dépôts et Consignations	Département 94	Caution		407	407
Caisse des Dépôts et Consignations	Ville de Vigneux	Caution		12 597	12 597
Caisse des Dépôts et Consignations	Ville de Paris	Caution		917 258	917 258
<b>S/total Caisse Dépôts</b>			<b>0</b>	<b>943 423</b>	<b>943 423</b>
Caisse d'Epargne	ATHISMONS - Ville d'Athis Mons	Caution	183	0	183
Caisse d'Epargne	Ville de Paris	Caution	29 462	24 101	53 563
<b>S/total Caisse d'Epargne</b>			<b>29 645</b>	<b>24 101</b>	<b>53 746</b>
Crédit Foncier	Département de Paris	Caution	0	7 081	7 081
	Ville de Paris	Caution	82	10 198	10 280
<b>S/total Crédit Foncier</b>			<b>82</b>	<b>17 278</b>	<b>17 361</b>
DCL	Nantissement	NANTISSEMENT TITRES	309	0	309
DCL	Ville de Paris	Caution	4 520	42 034	46 555
<b>S/total DCL</b>			<b>4 830</b>	<b>42 034</b>	<b>46 864</b>
ARKEA	Ville de Paris	Caution		31 504	31 504
Société Générale	Ville de Paris	Caution	6 965		6 965
BNP	Ville de Paris	Caution	196	54	250
La Banque Postale	Ville de Paris	Caution		26 825	26 825
Deutsche PfandBriefBank AG	Ville de Paris	Caution		9 681	9 681
			<b>48 118</b>	<b>1 131 984</b>	<b>1 180 102</b>

### 6.2 Engagements donnés

#### Fonds collectif de retraite

La société a souscrit pour le personnel cadre du siège un fonds collectif de retraite par capitalisation destiné à compléter la retraite versée aux salariés concernés (Art.39).

### 6.3 Engagements hors bilan

Détail	Montants
Caution donnée pour garantie d'achèvement de l'extension de l'hôtel ZAC Beaujon	8 040
Cautionnement entrepreneurs	13 842
Emprunts garantis	1 180 102

## 7 Autres informations

### 7.1 Jetons de présence versés et rémunérations des mandataires sociaux

La rémunération des mandataires sociaux s'élève à 361 k€, dont 2 k€ au titre des avantages en nature.

Les jetons de présence distribués aux membres du conseil d'administration se sont élevés à 25 K€ pour l'exercice 2017.

### 7.2 Effectif

Au 31 décembre 2017, la société Élogie-Siemp comptait 475,02 Equivalents Temps Plein, répartis selon les catégories socio-professionnelles suivantes :

	Femmes	Hommes	Total
CADRES	65,12	75	140,12
AGENTS DE MAITRISE	78,61	18	96,61
EMPLOYES	13,32	6,54	19,86
OUVRIERS	0	5	5
GARDIENS	116.29	97.14	213.43

### 7.3 Honoraires du Commissaire aux Comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes comptabilisés au titre de l'exercice 2017 pour la mission de contrôle légal s'élèvent à **38 k€**

### 7.4 CICE

Le CICE déduit de l'impôt sur les sociétés s'est élevé à **398 K€**. Compte tenu de son faible montant (0.15% des charges d'exploitation) il n'en a pas été fait d'utilisation particulière.



## 8 Autofinancement net

Autofinancement net HLM (en milliers d'euros)	2017	2016
<b>Résultat net comptable</b>	<b>18 888</b>	<b>24 125</b>
Reprise prov pour Gros Entretien	- 9 818	- 15 352
Reprise prov dépréciation créances	- 9 280	- 6 246
Autres reprises amort et provisions	- 1 205	- 10 426
<b>Total reprises sur charges calculées</b>	<b>- 19 909</b>	<b>- 32 024</b>
Dotations amortissements	63 617	59 995
Dotation prov dépréciation créances	10 383	5 271
Dotation prov pour Gros Entretien	11 331	9 397
Autres dotations provisions	4 783	3 725
<b>Total charges calculées</b>	<b>89 721</b>	<b>78 388</b>
<b>Total charges / produits calculés</b>	<b>69 812</b>	<b>46 364</b>
QP subventions virées au résultat	- 22 827	- 23 752
Produits cession éléments d'actif	- 15 847	- 3 269
Valeur comptable éléments actifs cédés	5 942	5 851
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>55 968</b>	<b>49 319</b>
Amortissement des emprunts et avances	- 49 297	- 43 935
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>6 671</b>	<b>5 384</b>

## 9 Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications \ exercices	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	864 042,00	864 042,00	864 042,00	1 689 562,00	1 689 562,00
Nombre d'actions existantes	25 413	25 413	25 413	49 693	49 693
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	143 453 602,00	139 066 420,75	134 470 697,07	235 985 676,76	234 634 406,66
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	25 995 243,03	39 614 361,52	29 718 782,59	51 026 167,77	96 602 216,45
Impôt sur les bénéfices	1 585 422,00	1 526 731,00	1 961 565,00	4 281 470,17	7 235 174,07
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	6 099 466,88	9 341 738,18	7 020 930,80	24 124 711,84	18 888 400,22
Résultat distribué	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Résultats par action</b>					
Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	960,52	1 498,75	1 092,24	940,67	1 798,38
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	240,01	367,60	276,27	485,48	380,10
Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	283	290	279	488	475
Montant de la masse salariale de l'exercice	11 850 444,40	12 036 198,29	11 977 690,84	20 269 790,50	20 546 844,38
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	7 388 749,15	7 082 026,27	7 236 011,35	13 012 336,60	12 148 795,97

## **10 Les perspectives pour 2018**

L'année 2018 sera marquée par un nouveau réaménagement de la dette dans le cadre de l'offre de la Caisse des Dépôts, d'allongement de 5 ou 10 ans de certains emprunts.

Il y aura lieu également de se prononcer sur l'opportunité de souscrire à un nouveau Prêt de Haut de Bilan auprès de la Caisse des Dépôts.

Elogie-Siemp élaborera courant 2018 son Plan d'Affaires à 10 ans, ainsi que son Plan Stratégique de Patrimoine.

## 11 Informations relatives aux délais de règlement fournisseurs (loi LME du 4 août 2008)

La dette fournisseurs au 31 décembre 2017 se présente de la façon suivante :

DETTE FOURNISSEURS TTC en milliers d'euros	-30 jours	Entre 30 j et 60 j	+ 60 jours	Total
Terme échu	8 179	700	1 369	<b>10 518</b>
Terme à échoir	17 657	147	10	<b>17 814</b>
<b>Dette totale au 31-12-2017 :</b>	<b>25 836</b>	<b>847</b>	<b>1 649</b>	<b>28 332</b>

**Délais de règlement** : 30 jours, date de réception de facture

# RAPPORT DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le présent rapport de gouvernement d'entreprise pour l'exercice 2017 a été établi conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du code de commerce.

## 1. Mandataires sociaux - mandats et fonctions exercés

A la date du 31 décembre 2017, les autres mandats exercés par chacun des administrateurs, par la directrice générale et le directeur général délégué étaient les suivants :

**Madame Marie ATALLAH, administratrice représentant la Ville de Paris :**

*SEMAPA, administratrice*

**Madame Corinne BEDOS-TOULGOAT, administratrice représentant Action Logement Immobilier :**

*Non renseigné*

**Madame Valérie de BREM, directrice générale :**

*CREDIT MUNICIPAL DE PARIS, administratrice*

**Madame Claire de CLERMONT-TONNERRE, administratrice représentant la Ville de Paris :**

*APUR, administratrice ; CAUE de PARIS, administratrice ; SEMPARISEINE, administratrice ; SYCTOM, administratrice*

**Madame Claudine BOUYGUES, administratrice représentant la Ville de Paris :**

*SYCTOM, administratrice ; SEMAVIP, administratrice ; SOREQA, administratrice*

**Madame Galla BRIDIER, administratrice représentant la Ville de Paris :**

*PARIS HABITAT, administratrice ; ADIL 75, présidente ; SYCTOM, administratrice*

**Madame Sandrine CHARNOZ, administratrice représentant la Ville de Paris :**

*SOREQA, administratrice*

**Madame Alexandra CORDEBARD, administratrice représentant la Ville de Paris :**

*aucun autre mandat*

**Madame Virginie DASPET, administratrice représentant la Ville de Paris :**

*SAEMES, administratrice ; RLF, administratrice ; SYCTOM, administratrice*

**Monsieur Jean-Jacques GIANNESINI, administrateur représentant la Ville de Paris :**

*SOREQA, administrateur*

**Monsieur Thomas LAURET, administrateur représentant la Ville de Paris :**

*PARIS BATIGNOLLES AMENAGEMENT, administrateur*

**Monsieur Olivier LEBLANC<sup>(1)</sup>, directeur général délégué :**

*aucun autre mandat*

**Madame Véronique LEVIEUX, administratrice représentant la Ville de Paris :**

*SOREQA, administratrice ; SEMPARISEINE, administratrice ; SPL CARREAU DU TEMPLE, administratrice ; EAU de PARIS, administratrice*

---

<sup>(1)</sup> Jusqu'au 31 octobre 2017

**Monsieur Bertrand PARDIJON, administrateur représentant la Caisse des Dépôts :**  
*SOGARIS, administrateur ; SEMAEST, administrateur ; SEMAVIP, administrateur ; GENOPOLE, administrateur*

**Monsieur Roger POLETTI, administrateur représentant Action Logement :**  
*aucun autre mandat*

**Madame Danièle PREMEL, administratrice représentant la Ville de Paris :**  
*aucun autre mandat*

**Monsieur Frédéric VOLLE, administrateur représentant la Caisse des Dépôts :**  
*SORGEM, administrateur ; LA GEODE, administrateur ; SEMARDEL, administrateur ; ESSONNE AMENAGEMENT, administrateur*

**Monsieur Yann WEHLING, administrateur représentant la Ville de Paris :**  
*aucun autre mandat*

## **2. Conventions intervenues, à l'exception des opérations courantes et conclues à des conditions normales**

Néant.

Aucune convention n'est intervenue en 2017, directement ou par personne interposée, entre Élogie-Siemp et :

- D'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'Élogie-Siemp,
- Et, d'autre part, une autre société dont Élogie-Siemp posséderait directement ou indirectement plus de la moitié du capital,

Qui ne porterait pas sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

## **3. Délégations accordées par l'assemblée générale**

L'assemblée générale des actionnaires n'a consenti aucune délégation.

## **4. Modalités d'exercice de la direction générale**

Par délibération du Conseil d'administration prise en séance du 15 décembre 2016, il a été décidé que l'exercice de la direction générale soit confié à un directeur général (ou une directrice générale) distinct du président (ou de la présidente) du Conseil d'Administration.

## LES RESOLUTIONS

### • Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport de gestion et le rapport de gouvernement d'entreprise du Conseil d'administration et le rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport de gestion et le rapport de gouvernement d'entreprise du Conseil, les comptes et le bilan de l'exercice clos au 31 décembre 2017 tels qu'ils sont présentés.

En conséquence de cette approbation, l'Assemblée générale donne quitus entier et sans réserve aux Administrateurs et à la Directrice générale pour l'exercice de leurs mandats au cours dudit exercice.

### • Deuxième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport dans toutes ses parties ainsi que les conventions qui s'y trouvent visées.

### • Troisième résolution

L'Assemblée générale approuve l'affectation du bénéfice net de l'exercice, 18 888 400,22 € (dont 7 547 762,36 € au titre de l'activité agréée) telle qu'elle est proposée par le Conseil d'Administration, soit :

- au versement des dividendes : néant
- au report à nouveau : 18 888 400,22 € (dont report à nouveau de l'activité agréée 7 547 762,36 €).

L'Assemblée générale constate qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices.

### • Quatrième résolution

L'Assemblée générale approuve la proposition faite par le Conseil d'administration en date du 14 février 2018 de nommer en qualité d'administrateur d'Élogie-Siemp Monsieur Jean-Philippe LEYRAT, en remplacement de Monsieur Frédéric VOLLÉ démissionnaire, pour la durée du mandat de ce dernier venant à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

### • Cinquième résolution

L'Assemblée générale approuve la proposition du Conseil d'administration de renouveler, dans les conditions spécifiées à l'article 15 des statuts, le mandat d'administrateur de LA CAISSE DES DEPOTS pour une période de six ans qui viendra à expiration à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

L'Assemblée générale prend acte du renouvellement de Monsieur Bertrand PARDIJON dans ses fonctions de représentant permanent de LA CAISSE DES DEPOTS au Conseil d'administration d'Élogie-Siemp.

### • Sixième résolution

L'Assemblée générale décide de fixer le montant global net des jetons de présence à verser aux administrateurs au titre de l'exercice 2018 à 32 014,22 € et charge le Conseil d'administration d'en répartir le montant entre les Administrateurs.

- **Septième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés à la Présidente ou au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes, pour faire tous dépôts, publications, déclarations et inscriptions prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.



# **ELOGIE-SIEMP**

8, boulevard d'Indochine  
75019 Paris

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2017



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

**ELOGIE-SIEMP**

8, boulevard d'Indochine

75019 Paris

A l'Assemblée Générale de la Société ELOGIE-SIEMP,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ELOGIE-SIEMP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- ▮ Comme indiqué dans les notes 1 « Faits majeurs de l'exercice » et 3.2.1 « Variation des capitaux propres », votre Société a procédé à une imputation sur la prime de fusion des coûts nets directement liés à la fusion opérée entre ELOGIE et la SIEMP en date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, et ce conformément au traité de fusion approuvé au 15 décembre 2016 par votre assemblée.

Dans le cadre des appréciations auxquelles nous avons procédé, nous avons examiné la nature des charges imputées sur la prime de fusion, leur éligibilité et la correcte application de cette méthode constituant la méthode préférentielle.

- ▮ Votre Société constitue des dépréciations de ses créances clients selon les modalités décrites dans la note 3.1.6 « Créances clients » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par votre société, vérifié sa conformité au règlement n° 2015-04 de l'ANC et procédé au contrôle de sa correcte application.

Nous avons vérifié le caractère approprié de cette méthode et son application.

- ▮ Votre Société constitue des Provisions pour Gros Entretien (PGE) telles que décrit dans la note 3.2.3 « Provision pour risques et charges » de l'annexe.

Nous avons examiné les procédures en vigueur dans votre société pour leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable dans des conditions satisfaisantes.

Nous avons apprécié la conformité de la méthode comptable utilisée avec le règlement CRC 2002-10 sur les passifs et le règlement n° 2015-04 de l'ANC, examiné les données significatives utilisées et vérifié la durée de renouvellement retenue et le caractère raisonnable des estimations contenues dans ce plan.

Nous avons vérifié le caractère approprié de cette méthode et son application.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de

son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Fait à Paris-La Défense et Paris, le 28 mai 2018**

Primexis Audit - Société de Commissaires aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles



**Didier Clément**

**Commissaire aux comptes**

# **ELOGIE-SIEMP**

8, boulevard d'Indochine  
75019 Paris

## **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Exercice clos le 31 décembre 2017





**RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**  
(Exercice clos le 31 décembre 2017)

**ELOGIE-SIEMP**  
8, boulevard d'Indochine  
75019 Paris

Mesdames, Messieurs, les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.



**CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

**Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

**1. CONVENTION DE PRESTATION D'ASSISTANCE JURIDIQUE ET DE SECRETARIAT GENERAL AVEC LA SOREQA**

**Personne concernée :** Ville de Paris

**Nature et objet :**

Par autorisation du Conseil d'administration en date du 15 décembre 2016, conclusion avec la SOREQA d'une convention de prestations de service concernant l'assistance, juridique et le secrétariat général.

Cette convention porte sur les missions suivantes :

- Assistance à la Direction Générale dans le cadre de ses obligations juridiques vis-à-vis de ses actionnaires et lors de la tenue des conseils d'administration et assemblées générales,
- Accompagnement de la SOREQA dans la mise en place des marchés,
- Accompagnement de la SOREQA dans les procédures judiciaires, les assurances et les problématiques judiciaires qui se poseront à la SOREQA.

**Modalités :**

Cette dernière prend effet au 1er janvier 2017 jusqu'au 31 décembre 2017 et prévoit la facturation à la SOREQA d'un montant forfaitaire de 20 000 euros hors taxes par année civile.

**Motifs justifiant de son intérêt pour la société :**

Votre Société a signé le 23 décembre 2016 cette convention s'inscrivant dans les activités portées par l'Unité Economique et Sociale commune aux sociétés ELOGIE-SIEMP et SOREQA.

Elle conforte le développement de la SOREQA dans le cadre d'une politique commune avec votre Société.

Votre Société a constaté sur l'exercice clos le 31 décembre 2017 un produit de 20 000 euros hors taxes.

2. CONVENTION DE PRESTATION DE SUIVI ADMINISTRATIF ET DE GESTION DU PERSONNEL AVEC LA SOREQA

**Personne concernée :** Ville de Paris

**Nature et objet :**

Par autorisation initiale du Conseil d'administration en date du 9 décembre 2011, reconduite par le Conseil d'administration du 15 décembre 2016, conclusion au profit de la SOREQA d'une convention de prestations d'assistance de gestion et de suivi du personnel.

Cette convention a pour objet l'assistance de la SOREQA, membre de l'Unité Economique et Sociale, pour la gestion et le suivi du personnel, ainsi que des organes de représentation du personnel.

Cette assistance concerne notamment l'établissement des fiches de paies et l'ensemble des tâches administratives, comptables et financières afférentes à ces opérations, la passation des marchés relatifs à la prévoyance et à la mutuelle, les instances représentatives du personnel, la direction générale dans la gestion de ses recrutements et dans l'établissement et du suivi de son plan de formation...

**Modalités :**

Votre Société a signé le 23 décembre 2016 pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2017 cette convention, pour un montant annuel de 28 000 euros hors taxes.

**Motifs justifiant de son intérêt pour la société :**

Cette convention s'inscrit dans le cadre des activités portées par l'Unité Economique et Sociale commune à ELOGIE-SIEMP et la SOREQA.

Votre Société a constaté sur l'exercice clos au 31 décembre 2017 un produit de 28 000 euros hors taxes.

3. CONVENTION DE CONSEIL ET D'ASSISTANCE DANS LE DOMAINE DE LA COMMUNICATION AVEC LA SOREQA

**Personne concernée :** Ville de Paris

**Nature et objet :**

Par autorisation du Conseil d'administration en date du 20 février 2014, reconduite en date du 15 décembre 2016, conclusion au profit de la SOREQA d'une convention de prestations d'assistance et de services de communication.

Cette convention porte sur l'élaboration et le suivi du plan de communication défini par la Direction de la SOREQA et sur la communication institutionnelle et opérationnelle de la société.

**Modalités :**

Cette convention a été conclue le 20 février 2014 pour une durée d'un an renouvelable annuellement par décision de la Direction Générale d'ELOGIE-SIEMP et de la SOREQA. Elle devait prendre irrévocablement fin le 31 décembre 2016 au plus tard.

Les prestations proposées par ELOGIE-SIEMP étant toujours nécessaires à la SOREQA, une nouvelle convention a été signée le 23 décembre 2016 portant sur la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017.

**Motifs justifiant de son intérêt pour la société :**

Votre Société a signé cette convention s'inscrivant dans les activités portées par l'Unité Economique et Sociale commune aux sociétés ELOGIE-SIEMP et SOREQA. En matière de communication, les équipes d'ELOGIE-SIEMP ont poursuivi le travail initialement conduit par la SIEMP pour le compte de la SOREQA. L'unité de gouvernance pour ELOGIE-SIEMP et la SOREQA induit une action et une parole communes et cohérentes pour les deux entités.

Votre Société a constaté sur l'exercice clos le 31 décembre 2017 un produit de 30 000 euros hors taxes.

**4. CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES EN MATIERE DE MOYENS GENERAUX ET INFORMATIQUES AVEC LA SOREQA**

**Personne concernée :** Ville de Paris

**Nature et objet :**

Par autorisation du Conseil d'administration en date du 15 décembre 2016, conclusion au profit de la SOREQA d'une convention de prestation de services en matière de moyens généraux et informatiques.

Cette convention porte sur la veille du bon fonctionnement du système d'information de la SOREQA et la synergie des moyens généraux au travers de commandes groupées.

**Modalités :**

Votre Société a signé pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017 cette convention, pour un montant annuel de 44 095 euros hors taxes.

**Motifs justifiant de son intérêt pour la société :**

Votre Société a signé cette convention s'inscrivant dans les activités portées par l'Unité Economique et Sociale commune aux sociétés ELOGIE-SIEMP et SOREQA. En matière de moyens généraux et informatiques, les équipes d'ELOGIE-SIEMP et SOREQA partagent leurs sièges sociaux, leurs équipes de Direction et leurs fonctions centralisées.

Votre Société a constaté sur l'exercice clos au 31 décembre 2017 un produit de 44 095 euros hors taxes.

CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**1. SOUSCRIPTION D'EMPRUNTS AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, ACTIONNAIRE MINORITAIRE DE VOTRE SOCIETE**

**Personne concernée :** Caisse des Dépôts et Consignations

**Nature et objet :**

Souscription auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de l'emprunt nécessaire au refinancement partiel des avances remboursées à la Ville de Paris.

**Modalités et motifs de son intérêt pour la société :**

Votre société a procédé, au cours de l'année 2009, à la souscription auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations des emprunts nécessaires au refinancement partiel des avances de la Ville de Paris.

Les modalités de l'offre de prêt reçue le 15 avril 2009 prévoient l'emprunt de K.€. 52 126 sur une durée de 35 ans, à un taux « livret A + 0.60 » et avec une annuité progressive de 0,8% sans différé.

Les montants comptabilisés au titre des intérêts courus et de l'amortissement s'élèvent respectivement à €. 618 230,58 et €. 1 356 729,78 au 31 décembre 2017.

2. CONVENTION DE PRISE EN CHARGE DU COUT DE LA DIRECTION GENERALE  
CONCLUE AVEC LA SOREQA

**Personne concernée :** Ville de Paris

**Nature et objet :**

Par autorisation du Conseil d'administration en date du 1<sup>er</sup> juillet 2010, reconduite en date du 26 juin 2015, conclusion au profit de la SOREQA d'une convention de prise en charge du coût de la Direction Générale.

**Modalités et motifs de son intérêt pour la société :**

Votre Société a conclu cette convention sur la base des modalités déterminées lors de la séance du Conseil d'administration de la SOREQA en date du 18 juillet 2014. Les prestations proposées par ELOGIE-SIEMP sont toujours nécessaires à la SOREQA.

Votre Société a constaté sur l'exercice clos au 31 décembre 2017 un produit de 40 403,85 euros hors taxes.

Fait à Paris-La Défense, le 28 mai 2018

**Primexis Audit**  
Société de Commissaires aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles



**Didier Clément**  
Commissaire aux comptes