

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2005 B 05724

Numéro SIREN : 542 101 571

Nom ou dénomination : EMMAUS HABITAT

Ce dépôt a été enregistré le 13/08/2021 sous le numéro de dépôt 46237

Emmaüs Habitat SA d'HLM

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Mazars
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'assemblée générale
Emmaüs Habitat SA d'HLM
92/98, boulevard Victor Hugo
92110 CLICHY

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 Emmaüs Habitat SA d'HLM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 des commissaires 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de

l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Estimations comptables

Méthodes comptables liées à l'estimation des dépréciations des créances locataires

La paragraphe « créances d'exploitation » de la note 5 de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la détermination des dépréciations des créances locataires. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable de l'approche suivie et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société

Méthodes comptables liées à l'estimation de la provision pour gros entretien

La paragraphe « provision pour gros entretien » de la note 6 de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation de cette provision. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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 des commissaires 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 Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

Fabrice Bricker

Saïd Benhayoune

I. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT 2020

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2020				Exercice 2019
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 676 898,77	1 949 196,75
	201 Frais d'établissement					
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	1 710 583,57	784 590,58	925 992,99		970 566,03
	203-205-206-207-2088-232-21 Autres (1)	2 317 203,78	1 566 298,00	750 905,78		978 630,72
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				678 470 241,88	649 074 611,97
	2111 Terrains nus	5 617,41		5 617,41		5 617,41
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	86 177 062,26	125 398,68	86 051 663,58		82 398 290,28
	212 Agencements et aménagements de terrains					
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	865 262 035,02	311 424 055,01	553 837 980,01		527 043 546,79
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	59 589 205,97	24 220 039,12	35 369 166,85		36 330 624,67
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	4 444 341,17	1 672 842,51	2 771 498,66		2 808 327,29
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 757 924,88	2 323 609,51	434 315,37		488 205,53
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	39 350,64		39 350,64	39 350,64	39 350,64
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				69 949 966,69	55 083 206,51
	2311-2312 Terrains	6 309 626,27		6 309 626,27		6 916 827,02
	2313-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	63 548 578,17		63 548 578,17		48 091 677,24
	238 Avances et acomptes	91 762,25		91 762,25		74 702,25
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 366 185,80	2 345 480,88
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	2 278 562,04		2 278 562,04		2 251 342,04
	2671-2674 Créances rattachées à des participations					
	272 Titres immobilisés (droits de créances)					
	2741 Prêts participatifs					
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC					
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	87 623,76		87 623,76		94 138,84
	2678-2768 Intérêts courus					
	ACTIF IMMOBILISE (I)	1 094 619 477,19	342 116 833,41	752 502 643,78	752 502 643,78	708 491 846,75
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				533 490,27	533 490,27
	31 Terrains à aménager	140 000,00		140 000,00		140 000,00
	33 Immeubles en cours					
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponible à la vente	16 986,93		16 986,93		16 986,93
	358 Temporairement loués					
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	376 503,34		376 503,34		376 503,34
	32 Approvisionnements					
	409 Fournisseurs débiteurs	281 747,53		281 747,53	281 747,53	798 844,85
	CREANCES D'EXPLOITATION				47 420 687,57	53 256 216,53
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	6 531 347,67		6 531 347,67		6 525 058,17
	412 Créances sur acquéreurs					
	414 Clients - autres activités					
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
	416 Clients douteux ou litigieux	10 504 415,54	7 346 254,87	3 158 160,67		2 777 423,72
	418 Produits non encore facturés	1 522 851,17		1 522 851,17		1 530 117,56
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	2 155 203,79		2 155 203,79		3 288 244,38
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	34 053 124,27		34 053 124,27		39 135 372,70
	CREANCES DIVERSES (3)				4 265 233,39	6 411 882,08
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	2 961,00		2 961,00		2 961,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers					
	4615 Opérations d'aménagement					
	455-4562-46 (sauf 461-4675-4678) Autres	4 285 338,74	23 066,35	4 262 272,39		6 408 921,08
	50 Valeurs Mobilières de placement				54 400 325,06	45 390 672,02
	DISPONIBILITES					
	511 Valeur à l'encaissement	87 197,45		87 197,45		23 498,24
	5188 Intérêts courus à recevoir	11 883,33		11 883,33		13 966,67
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	54 298 528,13		54 298 528,13		45 348 247,46
	53-54 Caisse et régies d'avance	2 716,15		2 716,15		4 959,65
	486 Charges constatées d'avance	974 233,12		974 233,12	974 233,12	446 891,69
	ACTIF CIRCULANT (II)	115 245 038,16	7 369 321,22	107 875 716,94	107 875 716,94	106 837 997,44
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	403,33		403,33	403,33	18 154,97
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)					
	476 Différences de conversion Actif (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 209 864 918,68	349 486 154,63	860 378 764,05	860 378 764,05	815 347 999,16
	(1) Dont droit au bail			15 803,23		15 803,23
	(2) Dont à moins d'un an			508 567,15		593 237,43
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2020		Exercice 2019 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL ET RESERVES		45 269 362,43	37 735 326,54
	Capital (actions simples) et fonds de dotation	4 958 670,00		4 958 670,00
	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	2 720 344,16		2 720 344,16
	Ecarts de réévaluation			
	Réserves :			
	Réserve légale	495 867,00		495 867,00
	Réserves statutaires ou contractuelles	3 197 275,82		3 197 275,82
	Autres réserves	33 897 205,45		26 363 169,56
	Report à nouveau (a)	144 712 872,82	144 712 872,82	142 357 657,33
	Résultat de l'exercice (a)	4 183 502,84	4 183 502,84	9 889 251,38
PROVISIONS	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut 238 216 461,63 Insc.au résultat 86 413 080,44	151 803 381,19	153 018 753,44
	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	Amortissements dérogatoires			
	Provision spéciale de réévaluation			
	Titres participatifs			
	(U)	345 969 119,28	345 969 119,28	343 000 988,69
PROVISIONS	PROVISIONS		6 511 563,89	6 153 363,51
	Provisions pour risques	272 166,57		244 789,49
	Provisions pour gros entretien	2 968 509,67		2 589 937,67
	Autres provisions pour charges	3 270 887,65		3 318 636,35
	(U)	6 511 563,89	6 511 563,89	6 153 363,51
DETTES	DETTES FINANCIERES (I)		464 512 774,33	420 924 417,13
	Participation des employeurs à l'effort de construction	81 555 604,86		83 379 890,38
	Emprunts obligataires			
	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		375 426 336,09	
	Caisse des Dépôts et Consignations	339 034 114,78		315 377 376,53
	C.G.L.L.S			
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	19 757 629,34		8 622 683,58
	Autres établissements de crédit	16 634 591,97		5 849 823,20
	Dépôts et cautionnements reçus :		4 843 881,97	
	Dépôts de garantie des locataires	4 484 685,15		4 500 577,23
	Redevances (location-accession)			
	Autres dépôts	359 196,82		359 500,37
	Emprunts et dettes financières diverses :		2 686 951,41	
	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	334 906,16		214 413,04
	Emprunts participatifs	84 781,62		84 781,62
	Avances d'organismes HLM			
	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	Autres emprunts et dettes assimilées			
	Dettes rattachées à des participations			
	Concours bancaires courants			
	Intérêts courus	2 266 860,30		2 517 216,21
	Intérêts compensateurs	403,33		18 154,97
	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		36 799,67	36 799,67
	Droits des locataires attributaires	36 799,67		36 799,67
	Autres droits			
	Clients créditeurs		6 309 392,05	6 806 371,48
	Locataires - Excédents d'acomptes	4 998 259,57		5 265 719,49
	Autres	1 311 132,48		1 540 651,99
	DETTES D'EXPLOITATION		17 808 085,64	20 318 111,16
	Fournisseurs	10 109 477,20		12 252 355,71
	Fournisseurs de stocks immobiliers	5 189,62		5 189,62
	Dettes fiscales, sociales et autres	7 693 418,82		8 060 565,83
	DETTES DIVERSES		15 576 117,41	13 329 598,54
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	Fournisseurs d'immobilisations	14 102 579,51		11 673 126,87
	versements restant à effectuer sur titres non libérés			
	Autres dettes :			
	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	67 519,67		67 519,67
	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E			
	Opérations pour le compte de tiers			
	Opérations d'aménagements			
	Autres	1 406 018,23		1 588 952,00
REGUL	Produits constatés d'avance		3 654 911,78	4 778 348,98
	Au titre de l'exploitation et autres	3 654 911,78		4 778 348,98
	Produits des ventes sur lots en cours			
	Rémunération des frais de gestion PAP			
	(III)	507 898 080,88	507 898 080,88	466 193 646,96
	Différences de conversion Passif	(IV)		
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	860 378 764,05	860 378 764,05	815 347 999,16
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	445 523 672,26		403 535 003,01
	(1) Dont à moins d'un an.	18 989 102,07		17 389 414,12

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2020			Exercice 2019 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			95 985 569,17	98 693 368,78
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			36 315 509,99	39 914 276,75
60	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements	80 968,79	115 246,86	196 215,65	209 651,22
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				557 867,98
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers				281 809,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	13 065 133,20	309 903,59	13 375 036,79	13 991 052,98
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 608 042,11	1 343 096,08	6 951 138,19	7 087 274,88
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	64 374,81	3 385 022,67	3 449 397,48	3 658 094,13
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 750 180,75	4 750 180,75	5 236 180,83
6155-6156-6158	Maintenance - Autres travaux		480 841,34	480 841,34	512 856,53
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		22 642,41	22 642,41	22 724,89
616	Primes d'assurances		577 481,52	577 481,52	664 521,13
621	Personnel extérieur à la société		85 872,44	85 872,44	167 454,53
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		909 248,06	909 248,06	1 011 214,53
623	Publicité, publications, relations publiques		908 192,11	908 192,11	777 063,60
625	Déplacements, missions et réceptions		146 713,09	146 713,09	232 211,35
6285	Redevances		122 767,13	122 767,13	102 093,37
Autres comptes 61 et 62	Autres	853 982,45	3 485 800,58	4 339 783,03	5 402 205,80
63	Impôts, taxes et versements assimilés			12 389 340,30	12 202 414,40
631-633	Sur rémunérations	207 240,65	1 173 921,15	1 381 161,80	1 575 530,67
63512	Taxes foncières	0,00	8 608 106,60	8 608 106,60	8 267 214,32
Autres 635-637	Autres	2 044 826,02	355 245,88	2 400 071,90	2 359 669,41
64	Charges de personnel			14 201 425,91	13 731 008,78
641-6482	Salaires et traitements	1 453 980,56	8 468 935,48	9 922 916,04	9 440 227,90
645-647-6481	Charges sociales	641 982,11	3 636 527,76	4 278 509,87	4 290 780,88
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			31 711 831,79	31 388 365,95
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		25 932 820,08	25 932 820,08	25 641 511,05
Reste du 6811	Autres immobilisations		741 337,23	741 337,23	804 584,18
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciation des immobilisations				10 449,89
68173	Dépréciation des stocks et en-cours				0,00
68174	Dépréciation des créances		2 595 453,80	2 595 453,80	2 402 855,83
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		2 395 220,00	2 395 220,00	2 216 298,00
Autres 6815	Autres provisions		47 000,68	47 000,68	312 667,00
65 (sauf 655)	Autres charges			1 367 461,18	1 457 302,90
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 054 634,93	1 054 634,93	1 089 052,87
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		312 826,25	312 826,25	368 250,03
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES			4 520 042,59	5 290 762,18
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		17 751,64	17 751,64	48 017,19
661121	Charges d'intérêts (2) :				
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		4 495,39	4 495,39	(71 351,56)
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		4 345 078,89	4 345 078,89	5 179 924,34
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancements consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		115 996,99	115 996,99	134 172,21
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		36 719,68	36 719,68	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 627 582,79	14 666 428,85
671	Sur opérations de gestion		56 219,74	56 219,74	4 937,06
675	Sur opérations en capital :				
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		670 708,65	670 708,65	11 131 791,17
687	Autres		3 110 685,43	3 110 685,43	1 849 000,52
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		749 024,97	749 024,97	1 645 700,10
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		40 944,00	40 944,00	35 000,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	24 020 530,70	81 112 663,85	105 133 194,55	118 650 559,81
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			4 183 502,84	9 889 251,38
	TOTAL GENERAL			109 316 697,39	128 539 811,19
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2020		Exercice 2019 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		95 211 789,68	96 832 084,48
70 (net de 709)	Produits des activités		87 715 483,80	89 808 375,14
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			400 359,78
703	Récupération des charges locatives	22 759 294,82		23 677 310,59
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	880 946,89		1 027 916,29
7043	Loyers des logements conventionnés	55 410 121,87		56 354 845,45
7042	Suppléments de loyers	908 813,38		586 680,18
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 790 452,18		2 951 828,72
7047	Logements en location - accession et accession invendus			
7044-7045-7048	Autres	4 813 371,44		4 694 515,22
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriété			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres 708	Autres	152 483,22		114 918,91
71	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00
7133	Immeubles en cours			281 809,00
7135	Immeubles achevés			(281 809,00)
72	Production immobilisée		1 306 368,45	1 120 298,44
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	109 470,94		16 656,43
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 196 897,51		1 103 642,01
74	Subventions d'exploitation		313 455,00	477 034,57
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	313 455,00		477 034,57
744	Subventions pour travaux d'entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		4 111 070,28	3 800 062,75
78157	Provisions pour gros entretien	2 016 648,00		1 744 474,00
78174	Dépréciations de créances	2 009 728,68		1 980 897,95
Autres 781	Autres reprises	84 693,60		74 690,80
791	Transferts de charges d'exploitation	376 282,54	376 282,54	427 075,01
751-754-758	Autres produits	1 389 129,61	1 389 129,61	1 199 238,57
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		305 551,08	408 160,27
761	De participations (2)		26 722,50	32 067,00
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	26 722,50		32 067,00
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	278 828,58	278 828,58	376 093,27
765-766-768	Autres (2)		0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	0,00
796	Transfert de charges financières		0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		13 799 356,63	31 299 566,44
771	Sur opérations de gestion	3 141 192,23	3 141 192,23	5 571 203,83
	Sur opérations en capital		10 524 161,23	25 596 460,12
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 580 002,00		18 256 750,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 072 714,90		6 740 112,76
778	Autres	1 871 444,33		599 597,36
787	Reprises sur dépréciations et provisions	125 231,17	125 231,17	131 902,49
797	Transferts de charges exceptionnelles	8 772,00	8 772,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	109 316 697,39	109 316 697,39	128 539 811,19
		TOTAL GENERAL	109 316 697,39	128 539 811,19

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

II. L'ANNEXE

Annexe littéraire
Comptes 2020

NOTE 1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour la société Emmaüs Habitat, l'année 2020 a été marquée par :

- **La livraison de la construction de 129 logements locatifs sociaux**

- Lagny-sur-Marne Veil (77) : livraison des 95 logements
- Lagny-sur-Marne Durand (77) : livraison des 34 logements

- **L'acquisition de 144 logements locatifs sociaux**

- Cergy (95) : acquisition des 116 logements
- Cergy (95) : acquisition des 28 pavillons

- **La démolition de 58 logements locatifs sociaux**

- Bobigny (93) : Cité de l'Etoile démolition de 58 logements

- **La livraison de la réhabilitation de 618 logements locatifs sociaux**

- Bobigny Etoile (93) : restructuration de 120 logements en 103 logements
- Charenton-le-Pont, 3 rue Victor Hugo (94) : 107 logements
- Charenton-le-Pont Pasteur : 44 logements
- Le Blanc Mesnil Blé d'Or (93) : 260 logements
- Limay Champart : 40 logements
- Pavillons diffus 3 en Ile-de-France : 4 logements (2 à Bessancourt, 1 Conflans Sainte-Honorine et 1 Verneuil-sur-Seine)
- Pontoise Saint-Martin (95) : 48 logements
- Verrières-le-Buisson : 12 logements

- **La livraison de la résidentialisation de 82 logements**

- Bobigny Etoile (93) : 76 logements
- Pavillons diffus 3 : 6 logements (Les Mureaux, Madeleine Roch)

La crise sanitaire liée au virus Covid-19 qui s'est développée en mars 2020 se traduit par un ralentissement de l'activité en 2020 notamment en matière de travaux. Il s'agit à la fois des chantiers pour lesquels des travaux ont été décalés et des livraisons reportées de quelques mois que des travaux d'entretien courant et de gros entretien sur le patrimoine.

NOTE 2 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La crise sanitaire se poursuit au cours de l'année 2021. L'impact à ce jour n'est pas quantifiable.

NOTE 3 - PRINCIPES GENERAUX

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2020 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 2016,
- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire depuis les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2016,
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).
- Le règlement de l'ANC 2018-01 du 20 avril 2018.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre,
- Indépendance des exercices.

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

NOTE 4 – CHANGEMENTS COMPTABLES

Néant

NOTE 5 – COMPARABILITE DES COMPTES

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

● Immobilisations corporelles relatives aux constructions

Les immobilisations corporelles relatives aux constructions sont ventilées par composants. Elles sont amorties linéairement sur une durée propre à chaque composant.

- Ventilation par composants et durées d'amortissement

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

Pour le composant « structure », trois durées d'amortissements ont été retenues :

- 60 ans pour le patrimoine construit
- 40 ans pour le patrimoine acquis et amélioré
- 30 ans pour l'habitat adapté

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

Composants	Durée d'amortissement	Répartition des composants en %	
		Logement individuel	Logement collectif
Structure Patrimoine construit Patrimoine acquis et amélioré Habitat adapté	60 ans 40 ans 30 ans	complément à 100 %	complément à 100 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,40%	3,30%
Electricité	25 ans	4,20%	5,20%
Plomberie	25 ans	3,70%	4,60%
Chauffage Chauffage collectif Chauffage individuel	25 ans 15 ans	- 3,20%	3,20% 3,20%
Etanchéité	15 ans	1,10%	1,10%
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,70%	2,10%
Ascenseurs	15 ans	-	2,80%
Aménagements extérieurs (résidentialisation & aménagements extérieurs)			20 ans
Aménagements intérieurs (travaux parties communes et privatives)			20 ans
Sécurité vidéosurveillance gardes corps			6 ans 20 ans

- Aménagements extérieurs

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

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

- Aménagements intérieurs

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

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

- Sécurité

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

Cas particuliers :

- Constructions sur sol d'autrui

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

- Immeubles de rapport faisant l'objet d'un projet de démolition / reconstruction

La durée d'amortissement de 45 ans a été conservée pour le composant « structure ».

- Commerces loués nus

Deux composants ont été retenus : structure et étanchéité.

- Parkings comptabilisés seuls

Trois composants ont été retenus : structure, menuiseries extérieures, étanchéité.

La durée de ces composants sera calquée sur celle des composants correspondants de l'immeuble.

- VRD

La durée d'amortissement est de 30 ans.

- Autres ensembles immobiliers

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

- Bâtiment administratif de CLICHY LA GARENNE

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

- Opérations livrées postérieurement au 31 décembre 2004

- Constructions neuves :

Les prix de revient des constructions neuves sont ventilés par composants sur la base des clés forfaitisées.

- Acquisitions améliorations :

Une décomposition de l'immeuble par composant avant travaux est effectuée en fonction de l'état de l'immeuble, le plan de travaux réalisé est affecté à chaque composant au réel.

- Réhabilitations antérieures au 31/12/2004 :

Les coûts des réhabilitations sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.

- Réhabilitations, travaux d'amélioration, addition et remplacement de composants postérieurs au 31/12/2004 :

Ces travaux sont affectés à chaque composant au réel à l'achèvement des travaux, en tenant compte des composants « aménagements extérieurs » et « aménagements intérieurs ».

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

- Immobilisations corporelles grevées de droits :

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

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

- Immobilisations incorporelles

Les divers logiciels bureautiques sont amortis linéairement sur une durée de 3 ans.

Le logiciel métier ULIS est amorti linéairement sur 5 ans.

Les études sont amorties sur 3 ans.

Les prix de revient des baux emphytéotiques ou à constructions sont amortis sur la durée du bail.

- Immobilisations corporelles

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

- Autres immobilisations corporelles

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

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

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

PROVISIONS POUR DEPRECIATION

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

La provision au 31 décembre 2020 s'élève à 125 398,68 € et concerne une provision pour dépréciation du terrain de Viry-Châtillon « Bas Chaumiers ».

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

Rappel des principales composantes :

- **Des participations**

Actions de sociétés HLM et SEM :

- HABITAT REUNI	300 parts
- SEMAD	20 parts

Autres titres :

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

- **Des créances rattachées à des participations**

- D'une prise de participation au Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales pour les mal-logés et les sans-abri.
- D'une prise de participation au Groupement d'Intérêt Public pour le Grand Projet de Ville d'Aulnay-Sous-Bois et de Sevran.
- D'une prise de participation dans la SCCV Osny d'Ableiges, pour la construction de logements en accession.

- **D'autres immobilisations financières**

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

COMPTES DE STOCKS

- Terrain (compte 31110000)

Parcelle de terrain à Etampes

L'évaluation a été faite au prorata de la surface affectée à la réserve foncière par rapport au prix d'achat du terrain.

- Immeubles achevés (compte 35700000)

Est comptabilisé dans ce poste un commerce à Limay Centre-Ville destiné à la vente.

L'évaluation a été faite à partir de la valeur d'acquisition.

- Immeubles acquis par résolution vente ou adjudication (compte 37000000)

Sont comptabilisés dans ce compte les logements PAP, repris dans le cadre de résolution de la vente ou d'adjudication, destinés à la vente à Le Mée-Sur-Seine.

L'évaluation a été faite à partir de la valeur d'acquisition, en déduisant les valeurs des lots cédés.

- Certificats d'économie d'énergie (compte 32260000)

Il n'y a plus de CEE en stock depuis le 31/12/2019.

CREANCES D'EXPLOITATION

- **Comptes et provisions locataires**

- Le quittancement des locataires est effectué à terme échu et comptabilisé hors vacants.
- Les charges récupérables auprès des locataires ont été calculées au 31 décembre hors vacants et les soldes sont comptabilisés en « produits non encore facturés » ou en « locataires excédents d'acomptes ».
- Les régularisations des charges 2019 ont été effectuées pour partie au cours de l'année 2020 ; le solde sera traité en 2021. La régularisation des charges 2020 sera effectuée courant 2021.
- Pour l'exercice 2020, la provision pour dépréciation des comptes locataires tient compte de l'instruction comptable de l'ANC (règlement N° 2015-04 du 4 juin 2015 et cf. annexes).

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

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

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

- **Emprunteurs et locataires-attributaires**

Ce compte enregistre les échéances de prêts devenues exigibles et non encore payées.

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

CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de 403,33 €, concernent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés au compte 4813 « Charges différées – intérêts compensateurs », pour un montant de 403,33 €.

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

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société a inscrit au crédit du compte 4813 « Charges différées - intérêts compensateurs » un montant de 17.751,64 € par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.

TITRES DE PLACEMENT

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

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

Au 31 décembre 2020, la valeur brute des valeurs mobilières de placement est nulle, la Société Emmaüs Habitat ne détenant plus aucun portefeuille de titres.

NOTE 6 - PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

CAPITAL ET RESERVES

- Capital social

Au 31 décembre 2020, le nombre total d'actions s'élève à 330 578. La valeur nominale des actions est de 15 €.

- Capital et réserves

CAPITAL ET RESERVES (en euros)	2019	Affectation du résultat 2019	2020
Capital	4 958 670,00		4 958 670,00
Prime de fusion	2 720 344,16		2 720 344,16
Réserve légale	495 867,00		495 867,00
Réserves statutaires ou contractuelles	3 197 275,82		3 197 275,82
Plus-values sur cessions immobilières	25 939 184,61	7 534 035,89	33 473 220,50
Réserves diverses	423 984,95		423 984,95
TOTAL Capital et réserves	37 735 326,54	7 534 035,89	45 269 362,43
Report à nouveau	142 357 657,33	2 355 215,49	144 712 872,82
TOTAL Résultat 2019		9 889 251,38	

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

SUBVENTIONS

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

Jusqu'au 31 décembre 2008, les subventions d'investissements ANRU ont été comptabilisées pour les montants figurants dans les conventions signées, lorsque la date de démarrage de l'opération était antérieure ou égale à l'exercice 2008. A partir de 2009, les subventions d'investissements ANRU sont enregistrées lors de l'émission de la décision attributive de subvention (DAS).

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

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

PROVISIONS REGLEMENTEES

Néant

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

- Provisions pour gros entretien

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

Le montant de la provision pour gros entretien s'élève à 2 968 509,67 € au 31 décembre 2020.

Provision gros entretien au 31/12/2019	2 589 937,67
Dotation de l'exercice	+ 2 395 220,00
Reprise de provision de l'exercice	- 2 016 648,00
Provision gros entretien au 31/12/2020	2 968 509,67

- Provisions pour risques et charges

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

Au 31 décembre 2020, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 3 543 054,22 €, dont 2 827 991,00 € pour l'indemnité de départ à la retraite.

DETTES FINANCIERES

Les emprunts figurent au bilan pour le capital restant dû au 31 décembre 2020.

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

Les mémoires ou factures d'immobilisation ou d'exploitation sont comptabilisés suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre 2020, qu'ils aient été ou non reçus à cette date.

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

PERSONNEL

- **Effectif**

L'effectif temps-plein moyen est de 241,06 en 2020 pour 241,54 en 2019.

- **Provision pour congés payés**

La provision pour congés payés a été calculée sur le nombre de jours acquis par chaque salarié au 31 décembre 2020, les charges sociales et fiscales correspondantes ont été calculées de la même manière.

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

- **Intéressement**

L'intéressement dû au personnel à la clôture de l'exercice 2020 s'élève à 232 817 € et est inscrit au compte 4286 « Autres charges de personnel à payer ».

- **Indemnités de fin de carrière**

Les indemnités de fin de carrière sont enregistrées en compte de provision pour un montant de 2 827 991 €.

PRECISIONS SUR CERTAINES CHARGES ET PRODUITS

- **Charges à payer**

Elles sont constituées par :

• Dette provisionnée sur congés à payer	1 157 567,15 €
• Autres charges de personnel à payer	382 313,02 €
• Charges sociales sur congés à payer	475 625,28 €
• Charges à payer Organismes sociaux	62 259,52 €
• Charges fiscales sur congés à payer	161 868,55 €
• Etat autres charges à payer	21 810,39 €
• Formation continue charges à payer	9 506,35 €
• Charges à payer diverses	2 040,86 €
• Charges à payer sur sinistres	316 838,20 €

Produits à recevoir comprenant :

- Dégrevements de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie et des travaux d'accessibilité pour 99 276,00 €
- Produits à recevoir divers : 36 508,12 €
- Remboursement d'assurance au titre de travaux de réparation suite à sinistres pour 71 747,77 €.

- **Charges et produits imputables à un autre exercice**

- Les régularisations des charges récupérables de l'exercice 2019 ont été faites sur l'exercice 2020 ; les ajustements des charges récupérables non récupérées ont été constatés pour 138 K€.

- **Charges et produits exceptionnels : Détail tableau 13**

Méthodes d'évaluation appliquées aux produits d'exploitation, constitués :

- Des produits de l'activité locative : sur quittancements,
- De production stockée : évaluée au prix facturé,
- De production immobilisée : (tableau 11) constituée des coûts internes (salaires et charges des personnels chargés de la production d'immobilisations répartis au temps passé) et des frais financiers avant immobilisation.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements reçus s'élèvent à 398 076 091,99 € :

• Avals, cautions et garanties reçues :	376 476 699,03 €
• Emprunts locatifs et autres :	14 040 192,96 €
• Autres engagements reçus :	7 559 200,00 €

Les engagements donnés s'élèvent à 71 507 470,74 € :

• Avals, cautions et garanties données :	1 508 250,90 €
• Reste à payer sur marchés signés :	69 999 219,84 €

REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément au décret n° 2008-1487 du 30 décembre 2008, les honoraires des Commissaires aux comptes au titre du contrôle légal des comptes de l'année 2020 sont de 69 696 € HT.

REMUNERATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

IMPOT SUR LES SOCIETES

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

L'article 207-1-4° du CGI exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'HLM pour :

- Les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article 411-2 du CCH concernant les opérations du secteur locatif et du secteur de l'accession à la propriété, ainsi que les services accessoires à ces opérations,
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation mentionnés à l'article L 411-1 du CCH,
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie,
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2006.

Les charges non fiscalement déductibles ont été réintégrées pour 7,63 €, correspondant à la quote-part de taxe sur les véhicules de sociétés, de la taxe sur les bureaux.

Le résultat fiscal 2020 d'Emmaüs Habitat, avant application de l'amortissement fiscal, est un déficit de 30 278,49 €.

Amortissement fiscal

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

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

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

Résultat fiscal

De ce fait le résultat fiscal 2020 est un déficit de 30 278,49 €, qui s'impute sur le report de déficit des exercices antérieurs s'élevant à 528 473,34 €, soit un report de déficit total porté à 558 751,83 €.

II. L'ANNEXE

Autres informations relatives au bilan
et compte de résultat
Fiches 1 à 13

Tableau n° 1

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	376 476 699,03
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A. P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	14 040 192,96
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	7 559 200,00
TOTAL		398 076 091,99

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	1 508 250,90
8012	Octroi de prêts :	
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	69 999 219,84
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	150 000,00
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locales)	69 849 219,84
80188	Engagements divers	
TOTAL		71 507 470,74

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2

2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NET**2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)**

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		144 712 872,82
12 - Résultat de l'exercice (1)		4 183 502,84
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1061 Réserve légale		
1063-1068 Autres réserves :		
1063 Réserve statutaires ou contractuelles		
10685 Réserves sur cessions immobilières		
10688 Réserves diverses		
457 - Dividendes		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	148 896 375,66	
TOTAUX	148 896 375,66	148 896 375,66

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

2B - RESULTATS DE LA SOCIETE**AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	2016	2017	2018	2019	2020
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	63 612 445,71	64 919 539,34	66 208 979,52	66 131 064,55	64 956 188,98
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	32 656 916,97	31 368 662,74	31 894 350,94	39 074 369,38	32 466 566,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	9 699 313,66	7 616 107,86	5 530 524,34	9 889 251,38	4 183 502,84
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	243,39	242,37	243,72	241,54	241,06
Montant de la masse salariale de l'exercice	9 276 696,53	9 348 398,23	9 531 674,28	9 440 227,90	9 922 916,04
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	4 762 896,49	4 648 004,78	4 818 875,39	4 249 123,84	4 278 509,87

2C- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (R423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	7 799 796,87	10 291 716,18	9 889 269,64	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	483 331,50	408 160,27	305 551,08	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	89 176 714,07	89 808 375,14	87 715 483,80	
d) Charges récupérées (comptes 703)	22 967 734,55	23 677 310,59	22 759 294,82	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	66 692 311,02	66 539 224,82	65 261 740,06	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,70%	15,47%	15,15%	14,11%

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	1	2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			3	4	5	6	
INCORPORELLES							
Frais d'établissement		1 713 123,64	0,00	0,00	0,00	2 540,07	0,00
Baux long terme et droits dusultit		2 212 164,38	151 891,24	0,00	0,00	46 851,84	1 710 983,57
Autres immobilisations incorporelles	Total I	3 925 288,02	151 891,24	0,00	0,00	49 391,91	2 317 203,78
CORPORELLES							
TERRAINS							
Terrains nus		5 617,41	0,00	0,00	0,00	0,00	5 617,41
Terrains aménagés, loués, baliis		82 523 688,96	0,00	3 821 382,24	0,00	168 008,94	86 177 062,26
Agencements - Aménagements de terrains	Total II	82 529 306,37	0,00	3 821 382,24	0,00	168 008,94	86 182 679,67
CONSTRUCTIONS							
Constructions locales sur sol propre hors additions et remplacements de composants			0,00	21 535 816,71	0,00	4 035 676,84	
Additions et remplacements de composants (1)			0,00	30 374 982,64	0,00	1 880 868,15	
Constructions locales sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A		819 267 780,76	0,00	51 910 799,35	0,00	5 916 945,09	865 262 035,02
Constructions locales sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants			0,00	870 267,43	0,00	289 413,12	
Additions et remplacements de composants (4)			0,00	21 845,16	0,00	0,00	
Constructions locales de composant (4)		58 986 506,50	0,00	892 112,59	0,00	289 413,12	59 589 205,97
Constructions locales sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B		4 343 492,21	100 848,96	0,00	0,00	4 444 341,17	
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	Total III [A+B+C]	882 597 779,47	100 848,96	52 802 911,94	0,00	6 205 958,21	929 295 582,16
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	718 428,78	16 022,69	0,00	0,00	0,00	734 451,47
DIVERS							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)		299 203,08	0,00	0,00	0,00	0,00	299 203,08
Matériel de transport		1 006 542,36	151 720,80	0,00	0,00	51 460,67	1 106 802,49
Matériel de bureau et matériel informatique		619 128,45	4 239,76	0,00	0,00	5 900,37	617 467,84
Mobilier							0,00
Diverses	Total V	1 924 873,89	155 960,56	0,00	0,00	57 361,04	2 023 473,41
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	39 350,64	0,00	0,00	0,00	0,00	39 350,64
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		6 916 827,02	3 529 804,73	0,00	4 137 005,48	0,00	6 309 626,27
Constructions et autres immobilisations corporelles :							
- Construction et acquisition-amélioration		45 566 884,96	65 282 619,02	0,00	49 569 143,64	0,00	61 280 360,34
- Additions et remplacements de composants (1) (4)		2 524 792,40	2 629 934,91	0,00	2 885 509,48	0,00	2 268 217,83
Avances et acomptes		74 702,25	48 695,58	0,00	31 635,58	0,00	91 762,25
Total VII	Total VIII (I + III + IV + V + VI + VII)	55 083 206,63	71 491 054,24	0,00	56 624 294,18	0,00	69 949 966,69
FINANCIERES							
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)		1 022 892 945,78	71 763 886,45	56 624 294,18	56 624 294,18	6 431 328,19	1 088 225 504,04
Créances rattachées à des participations (2671-2674)							
Titres immobilisés (droit de créance)		2 251 342,04	27 220,00	0,00	0,00	0,00	2 278 562,04
Prêts participatifs							0,00
Prêts principaux pour accession							0,00
Prêts complémentaires pour accession							0,00
Prêts aux S.C.C.C.		94 138,84	684,92	0,00	0,00	7 200,00	87 623,76
Autres							0,00
Intérêts courus							0,00
Total IX	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 345 480,88	27 904,92	0,00	0,00	7 200,00	2 366 185,80
		1 029 163 714,68	71 943 882,61	56 624 294,18	56 624 294,18	6 487 920,10	1 094 619 477,19

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	742 557,61	44 573,04	0,00	2 540,07	784 590,58
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 233 533,26	377 251,08	0,00	44 486,34	1 566 298,00
	1 976 090,87	421 824,12	0,00	47 026,41	2 350 888,58
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	292 224 233,97	24 115 946,74	640 640,10	5 556 765,80	311 424 055,01
Constructions locatives sur sol d'autrui	22 655 881,83	1 809 690,30	0,00	245 533,01	24 220 039,12
Bâtiments et installations administratifs	1 535 164,92	137 677,59	0,00	0,00	1 672 842,51
					0,00
					0,00
					0,00
	316 415 280,72	26 063 314,63	640 640,10	5 802 298,81	337 316 936,64
Install. techniques. - Matériel - Outillage	682 643,90	22 208,55	0,00	0,00	704 852,45
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	157 592,96	22 028,96	0,00	0,00	179 621,92
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	770 723,47	158 618,76	0,00	51 460,67	877 881,56
Mobilier	544 136,71	23 017,24	0,00	5 900,37	561 253,58
Diverses					
	1 472 453,14	203 664,96	0,00	57 361,04	1 618 757,06
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GENERAL (3)	320 546 468,63	26 711 012,26	640 640,10	5 906 686,26	341 991 434,73

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, (Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:		
Patrimoine construit	60 ans	
Patrimoine acquis et amélioré	40 ans	
Patrimoine adapté	30 ans	

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B) VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit			2 540,07		2 540,07
Autres postes d'immobilisations incorporelles			44 486,34		44 486,34
	0,00	0,00	47 026,41	0,00	47 026,41
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)			5 556 765,80		5 556 765,80
Constructions locatives sur sol d'autrui			245 533,01		245 533,01
Bâtiments et installations administratifs					
	0,00	0,00	5 802 298,81	0,00	5 802 298,81
Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique			51 460,67		51 460,67
Mobilier			5 900,37		5 900,37
Diverses					
	0,00	0,00	57 361,04	0,00	57 361,04
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	5 906 686,26	0,00	5 906 686,26

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	244 789,49	40 300,68	12 923,60	272 166,57
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	2 899 761,00		71 770,00	(3) 2 827 991,00
Pour gros entretien	2 589 937,67	2 395 220,00	2 016 648,00	2 968 509,67
Pour charges sur opérations immobilières	26 800,00	6 700,00		33 500,00
Autres provisions pour risques et charges	392 075,35	40 944,00	23 622,70	409 396,65
TOTAL II	6 153 363,51	2 483 164,68	2 124 964,30	(2) 6 511 563,89
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	125 398,68			125 398,68
Financières				
TOTAL III	125 398,68	0,00	0,00	125 398,68
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	6 642 372,45	2 593 183,80	2 009 728,68	7 225 827,57
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	119 213,30	1 214,00		120 427,30
Autres créances	22 010,35	1 056,00		23 066,35
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	6 783 596,10	2 595 453,80	2 009 728,68	7 369 321,22
TOTAL VI (III + IV + V)	6 908 994,78	2 595 453,80	2 009 728,68	7 494 719,90
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	13 062 358,29	(1) 5 078 618,48	(1) 4 134 692,98	14 006 283,79

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	5 037 674,48	2 101 341,60
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	40 944,00	125 231,17
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		828 730,00
	de provisions non utilisées (*)		1 187 918,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			3 115 320,00

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

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	81 555 604,86	4 302 378,61	16 876 638,06	60 376 588,19	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	375 426 336,09	12 337 538,46	46 899 571,98	316 189 225,65	9 640 662,77
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 843 881,97	Non ventilable (3)		4 843 881,97	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)	84 781,62	8 478,16	33 912,64	42 390,82	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	334 906,16	73 846,54	186 359,61	74 700,01	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881-16882-1718-1748	Intérêts courus non échus	2 266 860,30	2 266 860,30			
1788-5181	Intérêts compensateurs	403,33			403,33	
16883						
TOTAL I dettes financières		464 512 774,33	18 989 102,07	63 996 482,29	381 527 189,97	9 640 662,77
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations	36 799,67		36 799,67		
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	24 217 246,33	24 217 246,33			
419	Clients créditeurs	6 309 392,05	6 309 392,05			
42	Personnel et comptes rattachés	1 650 053,66	1 650 053,66			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 911 659,95	1 911 659,95			
44	Etats et autres collectivités publiques :	4 131 705,21	3 802 533,76	329 171,45		
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 131 705,21	3 802 533,76	329 171,45		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	67 519,67	67 519,67			
451	Groupe					
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	67 519,67	67 519,67			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46	Créditeurs divers :	1 406 018,23	624 642,96	781 375,27		
461	Opérations pour le compte de tiers					
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	1 406 018,23	624 642,96	781 375,27		
TOTAL II		39 730 394,77	38 583 048,38	1 147 346,39	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	3 654 911,78	578 437,30	3 076 474,48		
4871	Sur exploitation	13 336,98	13 336,98			
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P					
4878	Autres produits constatés d'avance	3 641 574,80	565 100,32	3 076 474,48		
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III		3 654 911,78	578 437,30	3 076 474,48	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		507 898 080,88	58 150 587,75	68 220 303,16	381 527 189,97	9 640 662,77

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	58 737 562,00	
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 864 901,48	
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	29 768 180,57	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	77 698,67		77 698,67
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C.			
274	Autres prêts	15 803,23		15 803,23
275/276	Autres immobilisations financières	71 820,53		71 820,53
	TOTAL I	165 322,43	0,00	165 322,43
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	281 747,53	281 747,53	
416	Clients douteux ou litigieux	10 504 415,54	2 858 033,72	7 646 381,82
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	8 054 198,84	7 873 251,63	180 947,21
42	Personnel et comptes rattachés	13 504,83	13 504,83	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	116 856,70	116 856,70	
44	Etat et collectivités publiques :	36 077 966,53	8 763 914,51	27 314 052,02
443	Opérations particulières	24 230,42	24 230,42	
44 sauf 443	Autres (1)	36 053 736,11	8 739 684,09	27 314 052,02
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 961,00		2 961,00
451	Groupe			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 961,00		2 961,00
46	Débiteurs divers :	4 285 338,74	3 779 732,59	505 606,15
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	4 285 338,74	3 779 732,59	505 606,15
	TOTAL II	59 336 989,71	23 687 041,51	35 649 948,20
486	Charges constatées d'avances	974 233,12	974 233,12	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	974 233,12	974 233,12	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	60 476 545,26	24 661 274,63	35 815 270,63

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	29 443 796,73
	subventions d'exploitation à recevoir	4 711 199,77
	TVA	1 901 335,84

(2) Pour chaque cause des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(3) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(3) Si le solde montant est ad réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (y compris des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) Si s'il y a un lien entre la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Don't la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés cotées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux sommes 261 + 266

Observations :

--

9 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			194 053,00
	3009 OSNY	725,00	
	4002/7003 LONGJUMEAU	81 256,27	
	4006 RUEIL MALMAISON	5 748,00	
	6001 BREST	20 500,00	
	7002 LONGJUMEAU	18 343,73	
	7004 RUEIL MALMAISON	49 000,00	
	8001 CHARENTON LE PONT Salle de vente	7 022,00	
	8002 CHARENTON LE PONT Logements	11 458,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	194 053,00

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481)			
En comptes de tiers	164 621,54		
En charges d'exploitation	211 661,00		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			8 772,00
[dont frais sur ventes... C/67182] (1)			
TOTAL	376 282,54	0,00	8 772,00

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

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE
(Compte 72)

page 1/2

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
2022	ARGENTEUIL Bord de Seine	17 109,42			17 109,42
508	Blanc Mesnil Floréal Réhab	45 625,13			45 625,13
443/508	Blanc mesnil floréal études réhab anru 2	5 703,00			5 703,00
1021	Blés d'or Réhabilitation	45 625,00			45 625,00
9443	Floréal Démolition 64 LLS	22 812,57			22 812,57
435	BOBIGNY Etoile Resid Tour 25 RESID	11 406,28			11 406,28
469	BOBIGNY Etoile Restructuration C	34 218,85			34 218,85
470	BOBIGNY Etoile Résid BAT C	5 703,14			5 703,14
471	BOBIGNY Etoile Restructuration B-D	28 515,71			28 515,71
472	BOBIGNY Etoile Résid BAT B ET D	11 406,28			11 406,28
473	BOBIGNY Etoile Restructuration A	22 812,57			22 812,57
1494	La Ferme réhabilitation	34 218,85			34 218,85
1495	Estienne d'Orves Réhabilitation	17 109,42			17 109,42
6001	BREST Communauté Emmaüs	25 094,00	19,19		25 113,19
932	Carrières sous Poissy, CHRS, Sauvegarde des Yvelines	26 234,00			26 234,00
5002	CERGY Résidence des Cascades	3 421,88			3 421,88
5003	CERGY Résidence des Cascades	2 281,26			2 281,26
512	CHARENTON LE PONT Petit Château Réha	25 094,00			25 094,00
1043	CHARENTON LE PONT Pasteur Réha	26 234,00			26 234,00
8001	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2017	5 703,00			5 703,00
8002	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2018	9 125,00			9 125,00
8003	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2019	7 985,00			7 985,00
890DTSE	Extension Bureau DTPS	6 843,77			6 843,77
6005	Bruhier Allais os 2021	15 969,00			15 969,00
6008	Résidence sociale	5 703,14			5 703,14
1736	GARGES LES GONESSE copro	17 109,42			17 109,42
515	LAGNY CN 95 lgts	57 031,00	70 572,97		127 603,97
516	LAGNY CN 34 lgts	19 391,00	32 854,19		52 245,19
1788	Limay ANRU 96 lgts VILLAGE	2 281,26			2 281,26
1770	Limay ANRU 40 LGTS CHAMPART	14 828,00			14 828,00
1787	Vieux Pont Réhabilitation	3 421,88			3 421,88
1788	Limay Village Réhab	22 812,57			22 812,57
520	VEFA 8 LGTS	34 218,85	1 819,18		36 038,03
4002	VEFA KAUFFMAN LLS Longjumeau	5 703,14	1 567,73		7 270,87
7003	VEFA LONGJUMEAU 50 lgts avec KAUFMANN	11 406,00			11 406,00
4001	VEFA 17lgts Montreuil	11 406,28	1 079,28		12 485,56
499	AA Nanterre rue de l'église	11 406,28	875,34		12 281,62
1042	NOISY LE GRAND réha 884 lgts	68 438,00			68 438,00
375	Osny La Vosnes 60 lgts GAMBETTA ACCESSION sccv OSNY ABLEIGES	5 703,14			5 703,14
3009	OSNY La Vosne - 70 logements neufs et Centre Commercial	62 735,00			62 735,00
6003	Paris 93 rue Clignancourt pour Emmaüs Communauté de Paris	28 515,71			28 515,71
356(const) 357(démol)	Résidence sociale Lorraine/Rue Léon GIRAUD demolition reconst	7 984,00			7 984,00
523	PLESSIS TREVISE réha 12 lgts	4 562,51			4 562,51
524	PLESSIS TREVISE réha 17 lgts	5 703,14			5 703,14
525	PLESSIS TREVISE CN locaux	6 843,77			6 843,77
935	PLESSIS TREVISE COMMUNAUTE cf anc opé 487	5 703,14			5 703,14
sous total page 1		869 158,39	108 787,88	0,00	977 946,27

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

page 2/2

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COÛTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
1075	Réhabilitation Saint Martin 85 logts	85 547,00			85 547,00
4006	Rueil Malmaison Zac Ecoquartier de l'Arsenal : VEFA ADIM de 34 lls	11 406,00	182,14		11 588,14
7004	Rueil Malmaison Zac Ecoquartier de l'Arsenal : VEFA ADIM de 43 Chambres en 12 Collocations (12 unités totalisant 43 chambres) en Foyer FJT	5 703,14			5 703,14
1016	VERRIERES LE BUISSON réha 12 logts	12 547,00			12 547,00
1059	VERRIERES LE BUISSON réha 9 logts	1 140,63			1 140,63
3004	Verrières le buisson 40 logements neufs sur site	17 109,00			17 109,00
1025	VIRY CHATILLON Réha & Résid	4 562,51			4 562,51
513	Verrières le Buisson Réhab 186 LLS	23 953,00			23 953,00
1018	Etampes Dourdan GPA	5 703,14			5 703,14
1049	PERSAN	13 844,01			13 844,01
1058	CONFLANS Marcel Paul	9 889,82			9 889,82
1364	LES MUREAUX Mabillettes	4 782,17			4 782,17
1240	LES MUREAUX Madeleine Roch	21 637,17			21 637,17
1242	LES MUREAUX Madeleine Roch	35 393,83			35 393,83
1071	BESSANCOURT	18 731,55			18 731,55
1227	VERNEUIL SUR SEINE	10 358,79			10 358,79
1285	CONFLANS 54 bd Armand Leprince	10 831,66			10 831,66
496	ISSY LES MOULINEAUX CN Résidence Sociale		500,92		500,92
469	BOBIGNY ETOILE Restruc 120 logts - Bâtiment C	34 598,69			34 598,69
	sous total page 2	327 739,11	683,06	0,00	328 422,17
	TOTAL	1 196 897,51	109 470,94	0,00	1 306 368,45

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement		Néant			
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**I - CHARGES**

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		56 219,74
Indemnité de résiliation INGENYO	50 038,42	
Divers : montants non significatifs	6 181,32	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		670 708,65
- Cessions (2)		286 338,60
040 Noisy le Grand	5 334,38	
054 Evry Reliquat 2019	66 596,46	
443 Blanc Mesnil	212 042,26	
Divers : montants non significatifs	2 365,50	
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		384 370,05
Divers programmes locatifs	384 370,05	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		3 110 685,43
Sinistres divers programmes locatifs	768 416,40	
Autres charges exceptionnelles diverses	285 195,09	
Charges sur Démolitions divers programmes locatifs	2 057 073,94	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	789 968,97
Dotations Exceptionnelles programmes 443 Blanc Mesnil	382 247,76	
Divers : montants non significatifs	407 721,21	
TOTAL	4 627 582,79	4 627 582,79

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 141 192,23
Recouvrement sur créances admises en non valeur	44 844,15	
Dégrèvements d'impôts	2 958 165,00	
Pénalités sur SLS	138 183,08	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 580 002,00
Cession Terrain 040 Noisy le Grand	703 002,00	
Cession Terrain 443 Le Blanc Mesnil	1 877 000,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		6 072 714,90
Subventions d'investissement virée au résultat	6 072 714,90	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 871 444,33
Indemnités d'assurances	751 618,65	
Produits exceptionnels sur contentieux	11 530,00	
Produits exceptionnels sur démolitions	1 108 295,68	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		125 231,17
Reprise de provision sur litiges et autres charges	23 622,70	
Reprise sur dépréciation 009 Aulnay	101 608,47	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		8 772,00
Part prise en charge par l'OCPO	8 772,00	
TOTAL	13 799 356,63	13 799 356,63

(1) Détailler les montants significatifs.

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

*L'an deux mille vingt-et-un
Le 25 juin 2021
à 14 h30*

Les actionnaires de la Société d'HLM EMMAUS HABITAT, Société Anonyme au capital de 4.958.670 euros, divisé en 330.578 actions de 15 euros nominal, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à son siège social 92/98, bld Victor Hugo 92110 CLICHY-LA-GARENNE, sur la convocation faite par le Conseil d'Administration, suivant avis publié sur le site internet Affiches parisiennes, journal d'annonces légales, n° A21005281 du 16 juin 2021 et par lettres adressées à tous les actionnaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par les actionnaires présents et par les mandataires des actionnaires représentés.

- Monsieur François DELARUE préside l'Assemblée en qualité de Président du Conseil d'Administration.

- La Fondation Abbé PIERRE

- Action Logement Immobilier

Les deux actionnaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions, remplissent les fonctions de scrutateurs.

Madame Claire LANLY est désignée comme Secrétaire.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du Bureau ainsi constitué, permet de constater que les actionnaires présents ou représentés possèdent 288 098 actions.

L'Assemblée réunissant plus du quart du capital social, est déclarée légalement constituée pour délibérer valablement.

Monsieur le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des Actionnaires :

☛ *Une copie de l'annonce légale publiée le 16 juin 2021 sur le site internet « Affiches parisiennes contenant l'avis de convocation, ainsi que la copie des lettres de convocation adressées aux Actionnaires.*

☛ *La feuille de présence des Actionnaires*

☛ *Les pouvoirs des Actionnaires qui se sont fait représenter*

☛ *Les statuts*

☛ *Le rapport de gestion 2020*

☛ *Le texte des résolutions présentées à l'Assemblée*

☛ *Le bilan au 31 décembre 2020*

☛ *Les rapports des Commissaires aux Comptes*

☛ *La liste des membres du Conseil d'Administration.*

Il précise que le bilan et le compte de résultat, les rapports de gestion et des Commissaires aux Comptes, ont été établis en conformité avec les instructions en vigueur et qu'ils ont été tenus à la disposition des Actionnaires pendant les 15 jours qui ont précédé l'Assemblée.

Monsieur le Président rappelle que les Actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire afin de délibérer sur les questions à l'ordre du jour suivant :

- *Rapport de gestion de l'exercice 2020*
- *Approbation des comptes de l'exercice 2020 – Affectation des résultats*
- *Rapport des Commissaires aux Comptes*
- *Renouvellement et nomination d'Administrateurs*
- *Questions diverses*

Monsieur le Président donne lecture du rapport de gestion et des comptes, puis cède la parole aux Commissaires aux Comptes, qui lisent les rapports sur les comptes de l'exercice 2020.

Ces rapports demeurent annexés au présent Procès-Verbal.

Monsieur le Président déclare la discussion ouverte, il ajoute que les membres du Conseil d'Administration et les Commissaires aux Comptes sont à l'entière disposition des Actionnaires pour leur fournir les renseignements qu'ils désireraient obtenir.

Après échange d'observations et personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président met aux voix les résolutions suivantes découlant de l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration, du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,

- approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui se soldent par un résultat net positif de 4 183 502,84 €.

L'Assemblée Générale donne quitus de leur gestion aux membres du Conseil d'administration.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

DEUXIEME RESOLUTION

Sur la proposition du Président, et après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la manière suivante :

- Réserve sur cessions immobilières : 0 €
- Et le solde en Report à nouveau : 4 183 502,84 €

Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale reconnaît qu'il lui a été rendu compte des opérations visées aux articles 225-38 et suivants du nouveau Code de Commerce, faisant l'objet du rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

QUATRIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat de Monsieur Pierre Marcenac est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale réélit comme administrateur Monsieur Pierre Marcenac pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat d'Emmaüs France, représenté par Madame Marie-Hélène Le Nédic est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale réélit comme administrateur Emmaüs France, représenté par Madame Catherine Girard, pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

SIXIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat de Monsieur François Chaillou est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale élit comme administrateur Monsieur Michel Vermot pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

SEPTIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat de Madame Laëtitia Moyon est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale élit comme administrateur Habitat Réuni, représentée par Monsieur Julien Paul, pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

HUITIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat du Département du Val d'Oise, représenté par Monsieur Philippe Métézeau est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale réélit comme administrateur le Département du Val d'Oise, pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

NEUVIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts et publications, conformément à la loi.

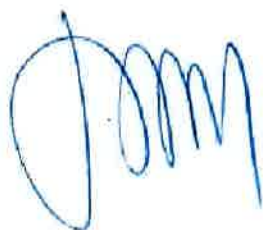
Résolution adoptée à l'unanimité des voix.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 16h00.

Le Président

Le Secrétaire

Les Scrutateurs



Sommaire

<i>Le Conseil d'Administration</i>	<i>P.2</i>
<i>Une année particulière</i>	<i>P.3</i>
<i>Chiffres clés d'Emmaüs Habitat et éléments marquants de 2020</i>	<i>P.4</i>
- <i>Chiffres clés</i>	<i>P.4</i>
- <i>Les événements de l'année</i>	<i>P.6</i>
- <i>L'évolution du cadre législatif et réglementaire</i>	<i>P.11</i>
- <i>L'évolution du cadre financier</i>	<i>P.12</i>
<i>Développement, requalification et maintenance</i>	<i>P.13</i>
<i>Gestion patrimoniale et occupation sociale</i>	<i>P.28</i>
<i>Cohésion sociale et qualité de vie</i>	<i>P.36</i>
<i>Management et ressources humaines</i>	<i>P.47</i>
<i>Système d'information et moyens généraux</i>	<i>P.53</i>
<i>Autres informations réglementaires</i>	<i>P.57</i>
<i>Rapports des commissaires aux comptes</i>	<i>P.58</i>
<i>Résolutions</i>	<i>P.64</i>
<i>Etats Financiers</i>	<i>P.65</i>
<i>Liste du patrimoine</i>	<i>P.95</i>

Conseil d'administration

Au 31 décembre 2020

Président

François DELARUE

Fondation Abbé Pierre

Représentée par Aminata KONE

Christophe ROBERT

Jacques OUDOT

Pierre MARCENAC

Laëtitia MOYON

François CHAILLOU

Geneviève GUEYDAN

Emmaüs France

Représentée par Marie-Hélène LE NEDIC

Emmaüs Solidarité

Représentée par Bruno MOREL

Action Logement Immobilier

Représentée par Marie LEFEBVRE SOUCE

Anne BALTAZAR

Conseil Général du Val d'Oise

Représenté par Philippe METEZEAU

Conseil Général de Seine-Saint-Denis

Représenté par Abdel SADI

Communauté d'agglomération de Paris-Saclay

Représentée par François-Guy TREBULLE

Représentants des locataires :

Claude BROUILLARD

Confédération Nationale du Logement

Marie-Claude CLAIN

Confédération Syndicale des Familles

Nathalie CANTAL

Association Force Ouvrière Consommateurs

Représentants du personnel :

Boualem AIT KACI

Djelloul BEKRATTOU

Laurent BOSSARD

Karim LARABI

Direction générale

Claire LANLY

Commissions d'attribution

Direction Territoriale Nord Est - Direction Territoriale Nord Ouest –

Direction Territoriale Paris Sud

Présidente : Aminata KONE

Commission d'appel d'offres

Claire LANLY - Catherine LONCLE - Jérôme GUERARD

Commissaires Aux Comptes

Cabinet MAZARS - PRICE WATERHOUSE COOPERS

Une année particulière

2020 s'annonçait pour Emmaüs Habitat comme devant se dérouler dans la continuité des actions engagées les années précédentes avec le triple objectif de faire face à l'impact des dispositions de la loi de finances 2018 sur les équilibres financiers de la société, de poursuivre sa mission sociale et d'améliorer la qualité du service rendu à ses locataires.

Le séminaire de l'ensemble du personnel le 29 janvier 2020 a ainsi été l'occasion d'affirmer la volonté d'Emmaüs Habitat de présenter à ses locataires « 10 engagements » de qualité de service tout en consolidant les premiers résultats tangibles obtenus par une nouvelle organisation de proximité au plus près des attentes des habitants. A cet égard il convient de souligner que les résultats de l'enquête triennale de satisfaction des locataires, menée à l'automne, ont permis de mesurer les progrès accomplis qui mettent Emmaüs Habitat dans les meilleurs rangs des organismes HLM franciliens.

Ce séminaire a également fourni l'occasion de conforter le sentiment d'adhésion collectif à Habitat Réuni, société coopérative entre organismes HLM attachés à leur indépendance mais soucieux de complémentarité. Habitat Réuni s'est transformée, depuis, en Société anonyme coopérative de coordination (SAC) renforçant ainsi les perspectives de solidarité entre ses associés.

La crise sanitaire a évidemment bousculé l'activité de la société, mais a aussi permis de souligner l'extraordinaire disponibilité des salariés d'Emmaüs Habitat, particulièrement dans les résidences, pour assurer les services d'entretien attendus par les locataires et apporter des réponses aux problèmes urgents qu'ils pouvaient rencontrer, même durant la période de confinement strict du printemps 2020. Les conseillères en gestion locative et les conseillères sociales, au début au téléphone puis sur le terrain, se sont employées à accompagner individuellement les locataires dans la recherche de soutiens financiers ou sociaux en cette période si difficile à vivre pour les personnes isolées ou les familles avec enfants et adolescents confinés. Tous se sont mobilisés et des actions exemplaires de solidarité ont été menées dans plusieurs résidences, notamment en partenariat avec les Restos du Cœur ou avec des chèques services mis à disposition par Emmaüs Solidarité.

Les chantiers ont bien sûr connu un coup d'arrêt mais ils ont repris avec des protocoles sanitaires stricts, particulièrement en réhabilitation en milieu occupé avec un accompagnement toujours soutenu des locataires. Si les initiatives collectives des habitants ont été forcément ralenties, quelques manifestations en extérieur ont pu être déployées pour accompagner les enfants en ces périodes restreignant les déplacements à l'étranger.

La livraison de deux opérations nouvelles totalisant 129 logements à Lagny-sur-Marne (77) a été décalée à la fin de l'année 2020. Une première étape du NPNRU à Limay (78) a pu être franchie avec la livraison de la réhabilitation de la résidence Champarts. Les retards ont été plus importants dans la restructuration des immeubles du Carré Rouge de la Cité de l'Etoile à Bobigny (93) et la livraison définitive de cet espace majeur, espaces extérieurs réalisés, est attendue pour la fin du printemps 2021, voire la fin de l'été, en bordure du nouveau mail Simone de Beauvoir.

2020 a aussi vu la poursuite de quelques chantiers symboliques importants comme la première tranche de réhabilitation des Hauts Bâtons à Noisy-le-Grand (93) ou de plusieurs résidences de Charenton-le-Pont (94) et vu se déployer la construction d'un CHRS à Carrières-sous-Poissy (78). Des études préalables ont également été lancées ou finalisées pour aborder l'après élections municipales avec des projets prêts à démarrer.

Par ailleurs l'acquisition en fin d'année de la résidence Les Cascades à Cergy (95) a compensé la vente en 2019 des patrimoines d'Evry et Courcouronnes (91).

Ces succès, ralentis néanmoins, ne doivent pas masquer le fait que le chiffre d'affaires de la société s'est vu amputé d'un montant de 3 754 K€ au titre de la réduction de loyer de solidarité (RLS), soit d'un million d'€ de plus qu'en 2019 et 6,4% des loyers des logements facturés. L'exploitation courante est devenue très tendue de ce fait, même si le dispositif de modulation de la RLS par la CGLLS a été légèrement favorable en 2020 de 318 k€, et si la renégociation de la dette auprès de la Banque des Territoires menée en 2019 a apporté un allègement des annuités des emprunts en cours. Le ralentissement des travaux d'entretien lié à la crise sanitaire a également, mais de façon artificielle, contribué à améliorer le compte d'exploitation.

Ainsi, les comptes 2020 montrent un résultat courant plus favorable qu'en 2019, sachant que l'autofinancement paraît confortable, mais largement dû à l'allègement temporaire des annuités d'emprunt. Les efforts de maîtrise des coûts de gestion de la société doivent donc impérativement se poursuivre.

Dans la période extraordinaire vécue en 2020 et hélas non terminée, Emmaüs Habitat et ses personnels ont ainsi pu faire la démonstration de leur capacité d'adaptation, dans la fidélité aux valeurs de son fondateur. Ceci constitue un atout précieux pour affronter les défis à venir.

Chiffres clés 2020

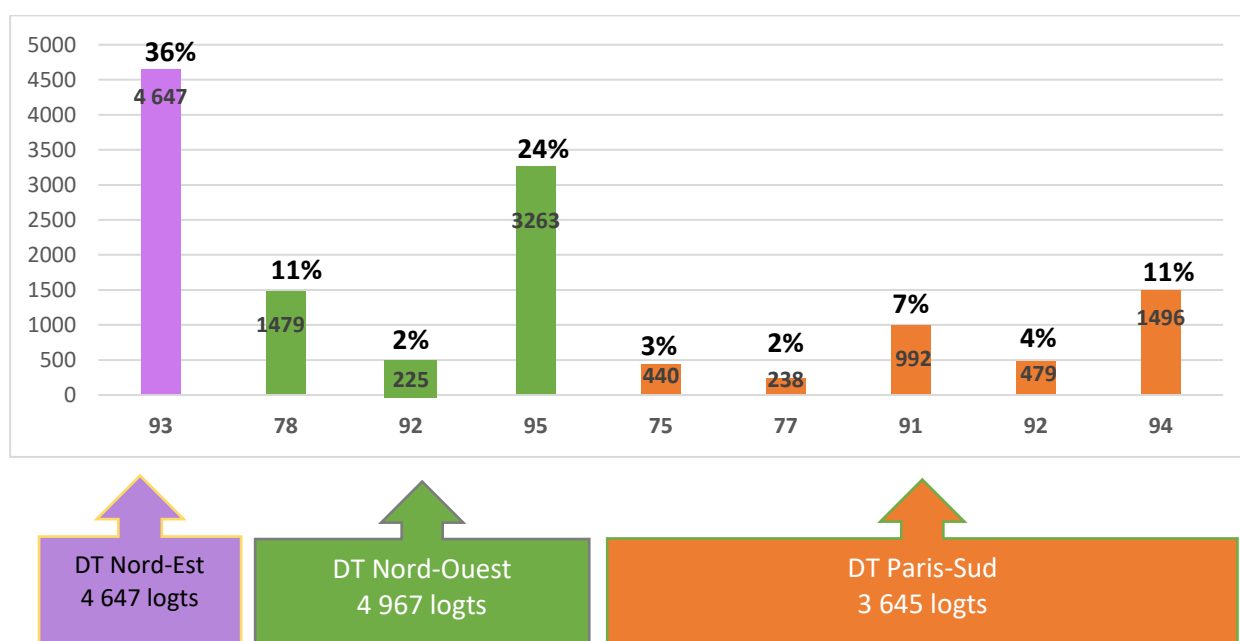
Patrimoine

Au 31 décembre 2020, le nombre de logements locatifs sociaux en propriété est de 14 427 logements et se décompose en 13 259 logements familiaux et 1 168 équivalents-logements en foyers ou résidences sociales.

Le patrimoine de logements familiaux est réparti en 223 résidences totalisant 13 259 logements et 7 218 places de stationnement.

Il est géré par trois Directions Territoriales situées à :

- **Villepinte (93)** : Direction Territoriale Nord-Est pour le département du 93 (**4 647 logements**),
- **Saint-Ouen-l'Aumône (95)** : Direction Territoriale Nord-Ouest pour les départements 78-92-95 (**4 967 logements**),
- **Charenton-Le-Pont (94)** : Direction Territoriale Paris-Sud pour les départements 75-77-91-92 et 94 (**3 645 logements**).



Emmaüs Habitat a livré à la toute fin décembre 2020 129 logements à Lagny-sur-Marne (77).

120 logements ont été restructurés en 103 logements à la cité de l'Etoile à Bobigny (93) et 58 logements y ont été démolis.

Au 31 décembre 2020, 144 logements situés à Cergy (95) ont été acquis à 1001 Vies Habitat.

Les 35 foyers et résidences sociales représentent en 2020, **1 622 places pour 1 168 équivalents logements**.

		IDF	Hors IDF
Public Jeune	FJT	5	
	Résidence étudiante	1	
Personnes âgées	RPA	4	1
Accueil spécifique Public en insertion	MAS	3	
	CHRS-CHU	2	
	Résidence sociale	4	9
	Pension de famille	5	1
TOTAL		24	11

Développement et rénovation

2020	Logements	
	Livraisons	Ordres de service
Construction	129	-
Acquisition	144	-
Réhabilitation	618	371
Résidentialisation	82	76
Démolition	58	-

2020	Résidences sociales	
	Livraisons	Ordres de service
Construction	-	43
Réhabilitation	-	-

Produits locatifs

	2018	2019	2020	Variation
Loyers des logements	58 376 K€	59 721 K€	58 693 K€	-1,72 %
Autres produits de l'activité locative	6 296 K€	5 896 K€	6 111 K€	3,66 %
Total	64 672 K€	65 617 K€	64 804 K€	-1,24 %

En 2020, la RLS se chiffre à **3 754 K€** (soit 69 € moyen mensuel – 4 524 locataires concernés).
En 2019 et 2018, la RLS s'élevait à 2 784 K€ et 2 433 K€ (soit 45 € moyen mensuel – env. 4 800 locataires).

Vacance des logements (moyenne)

Vacance	2018	2019	2020
Commerciale	1,53%	1,25%	1,49%
Technique	3,34%	3,44%	3,31 %
Totale	4,87%	4,69%	4,79%

Recouvrement des loyers

2018	2019	2020
98,34%	98,26%	97,80%

Aides au logement (moyenne)

	2018	2019	2020
En % des loyers	20,9%	19,9%	19,46%
% de bénéficiaires	44,3%	43,3%	45,37%

Taux de rotation dans le patrimoine

	2018	2019	2020
Patrimoine global	5,2%	5,07%	4,28%
Hors ANRU	5,3%	5,47%	4,56%

Supplément de Loyer de Solidarité

	2018	2019	2020
Montant annuel	1 037 K€	587 K€	906 K€
Nb d'assujettis	256	200	224
SLS moyen	250 €	241 €	263 €

Ressources des locataires

Plafond PLUS	Taux
< 40%	42%
< 60%	62%

Ressources humaines

Effectif	248 salariés
Femmes	106
Hommes	142

Evènements marquants de l'année 2020

• 1^{er} trimestre 2020

- 29 janvier : Vœux d'Emmaüs Habitat aux personnels
- 26 - 27 février : Assises des trois Branches d'Emmaüs France
- 17 mars – 11 mai : Crise sanitaire – premier confinement**

• 2^{ème} trimestre 2020

- 9 juin : Signature du protocole Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) avec la DRIHL
- 25 juin : Assemblée générale d'Emmaüs Habitat
- 26 juin : Nouvelle identité graphique pour Emmaüs Habitat

• 3^{ème} trimestre 2020

- 1^{er} septembre : Ouverture de la crèche « La Cabane aux Etoiles » à Bobigny (93)
- 10 septembre : Assemblée générale extraordinaire transformant Habitat Réuni en SAC suite à l'agrément ministériel

• 4^{ème} trimestre 2020

- 12 octobre : Séminaire Qualité de service pour les responsables de proximité
- 10 novembre : Signature de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2024 par le Préfet de la région Ile-de-France
- 11 décembre : Dépôt de l'appel à projets 10 000 logements accompagnés par les associés franciliens d'Habitat Réuni pour les Jeunes sortants de l'ASE
- 18 décembre : Ouverture du Centre d'hébergement d'urgence temporaire par Emmaüs Solidarité à Verrières-le-Buisson (91) dans un bâtiment voué à la démolition
- 30 décembre : Livraison de deux programmes immobiliers de Lagny (77)

29 janvier : Vœux d'Emmaüs Habitat aux personnels

Emmaüs Habitat a réuni l'ensemble de son personnel le 29 janvier pour une séance de travail suivi d'un temps festif en fin de journée au Bal Rock.

L'après-midi a été consacré à une présentation d'Habitat Réuni par sa Secrétaire Générale Florence Tastet, de la stratégie qualité de service et ses 10 engagements ainsi qu'à une séquence sur l'accompagnement des femmes victimes de violence en présence d'une représentante de la Fédération Nationale Solidarité Femmes et du Centre Flora Tristan.



25-27 février : Assises des Branches Emmaüs France à Angers (49)

Chaque année, Emmaüs France organise des assises pour chaque branche du Mouvement. En 2020, a été décidé de réunir les assises des trois branches à une même date avec un thème commun : « l'accueil et l'accompagnement au sein du Mouvement ». Du 25 au 27 février le Mouvement Emmaüs s'est déplacé au centre des congrès d'Angers pour tenir des assises mutualisées. Ce fut un temps fort de l'année 2020, avec beaucoup d'échanges entre les participants.



17 mars – 11 mai : Crise sanitaire – premier confinement

Le 17 mars marque une rupture dans l'année avec la mise en place du premier confinement. Un plan de continuité de l'activité a été immédiatement élaboré en lien avec les instances représentatives du personnel. Le personnel administratif a été mis en télétravail, le personnel de proximité s'est maintenu sur les sites.

Emmaüs Habitat a su s'adapter dans ce contexte difficile pour maintenir une qualité de service et une présence indispensable dans les résidences.

En sortie du confinement, des équipements de protection ont pu être distribués à tous les salariés, leur diffusion aux collaborateurs de proximité ayant commencé dès les premiers jours du confinement.



9 juin : Signature du protocole Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) avec l'Etat

Le Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris, Michel Cadot, 12 grands bailleurs sociaux, 31 associations spécialisées dans l'accompagnement des ménages sans domicile ou mal logés, Action Logement et l'AFFIL (Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement) ont signé un protocole visant à faciliter l'accès au logement des ménages qui en sont le plus éloignés. L'objectif-cible est de parvenir à reloger 1 250 ménages très éloignés du logement dès la première année d'application du protocole.

Pour Emmaüs Habitat, l'engagement porte sur 22 relogements par an.



25 juin : Assemblée Générale d'Emmaüs Habitat

Dans le contexte de crise sanitaire, Emmaüs Habitat a pu tenir son assemblée générale dans les meilleures conditions possibles mais en partie à distance. Temps fort pour l'entreprise, les personnes présentes ont été informées des dispositions spécifiques mises en place pour la continuité de l'activité et de l'engagement des équipes auprès des locataires.

A l'occasion de l'assemblée générale, le rapport d'activité de l'année 2019 a été présenté et mis en ligne sur le site intranet de la société, les réunions d'information traditionnelles ne pouvant être organisées.



26 juin : Une nouvelle identité graphique pour Emmaüs Habitat

Un changement s'imposait pour notre charte graphique après plus de 10 ans d'usage de la précédente. Notre adhésion à Habitat Réuni, depuis janvier 2019, devait également pouvoir s'afficher tout en préservant notre identité historique avec les couleurs du Mouvement Emmaüs (le bleu et le jaune) ainsi que la devise de l'entreprise : « Mieux accueillir, bien intégrer ».

La nouvelle charte graphique se décline pour tous les supports utilisés dans l'entreprise : lettre type, carte de visite, power point, panneau de chantier ...

Les salariés de l'entreprise ont été associés à la mise en place de cette nouvelle identité visuelle très appréciée.



1^{er} septembre : Ouverture de la crèche « La Cabane aux Étoiles » à Bobigny (93)

C'est une crèche solidaire, avec un partenaire engagé, la SCOP E2S qui gère la structure. Situé au rez-de-chaussée de la Place Epstein dans la Cité de l'Etoile de Bobigny, cet équipement a pris forme dans trois anciens logements d'une surface totale de 210 m² avec un jardin de 70 m². Son positionnement dans le projet de rénovation urbaine participe à la requalification du site. 7 berceaux sur 21 sont exclusivement réservés pour des femmes en insertion professionnelle ou en reprise d'activité, pour lesquelles la garde de leur enfant est décisive.



10 septembre : Transformation d'Habitat Réuni en SAC

Suite à l'agrément ministériel obtenu le 28 juillet, la transformation d'Habitat Réuni en Société Anonyme de Coordination (SAC) a été actée le 10 septembre 2021. Cette transformation s'inscrit dans les dispositions prévues dans la Loi Elan qui impose aux organismes HLM de moins de 12 000 logements de se regrouper avant le 1^{er} janvier 2021. La SAC permet de répondre à cette obligation tout en conservant identité et ancrage territorial pour chaque associé.

La création de la SAC va renforcer la cohésion du groupe, constitué au 1^{er} janvier 2021 de 26 entreprises HLM et de 36 associés, dont **10 nouveaux** :

Fourmies Habitat (Nord) – Habitat Drouais (Centre Val de Loire) – HDI Construction (Alsace) – La Roseraie (Eure et Loir) – Léman Habitat (Haute Savoie) – Le Toit Forézien (Loire) – SA Mont Blanc (Haute Savoie) – Saumur Habitat (Maine et Loire) – Sèvre Loire Habitat (Maine et Loire) – Solidarité Logement (Ile-de-France)



12 octobre : Séminaire Qualité de Service pour les responsables de proximité

Le 12 octobre 2020, les managers du pôle Habitat et Cadre de Vie et les Responsables du Pôle Gestion Locative de chaque Direction Territoriale ont été conviés pour participer au séminaire « 10 Engagements au service de nos locataires ».

Dans la continuité du plan « Qualité de Service », ce temps d'échanges a été l'occasion d'aborder les 10 engagements plus en détails et essentiellement sur un volet technique.

Ce séminaire a permis de préciser les contours de certaines thématiques et d'envisager les outils (numérique/communication) à déployer pour s'assurer de la faisabilité et du succès de la démarche.



10 novembre : Signature de la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024

La Convention d'utilité sociale (CUS) est un contrat passé entre un organisme HLM et l'État, qui définit la politique patrimoniale de l'organisme HLM, ses engagements et ses objectifs.

Elle précise les investissements à conduire sur le patrimoine et ses objectifs de développement, la politique d'attribution des logements et le cahier des charges de gestion sociale de l'organisme ainsi que sa politique pour la qualité de service rendu aux locataires.

Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, la CUS comporte un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service, les orientations stratégiques et un programme d'actions, avec des indicateurs de suivi.

Après une première CUS signée en 2010, une CUS dite « seconde génération » a été signée par le Préfet de la Région Ile-de-France pour la période 2019-2024



11 décembre : Dépôt d'un dossier commun à 6 associés d'Habitat Réuni dans le cadre de l'appel à projet 10 000 logements accompagnés

La société de coordination Habitat Réuni, ses 6 associés franciliens : Domnis, Emmaüs Habitat, IRP, Pierres et Lumières, RATP Habitat, Toit et Joie-Poste Habitat, et l'association La Sauvegarde des Yvelines, ont répondu conjointement à l'appel à projets Hlm 10 000 logements accompagnés 2020 sur le thème : « Un Parcours Logement pour l'Autonomie des Jeunes sortant de la protection de l'enfance dans les Yvelines ».

Ce projet vise à permettre l'accès et le maintien dans le parc social de jeunes sortant de la protection de l'enfance grâce à un accompagnement vers et dans le logement, dans le cadre d'un dispositif partenarial. L'objectif est de loger 25 à 30 jeunes par an soit 100 à 120 sur la durée de l'expérimentation (2 ans renouvelables). Ce dossier a demandé une année de préparation et marque un positionnement fort des associés d'Habitat Réuni d'Ile-de-France sur le champ de l'action sociale.



18 décembre : Ouverture d'un centre d'hébergement temporaire géré par Emmaüs Solidarité à Verrières-le-Buisson (91)

Après une réhabilitation qui s'est achevée en 2019, Emmaüs Habitat travaille sur un projet de démolition reconstruction d'un bâtiment de 39 logements dans la résidence Moulins de Grais à Verrières-le-Buisson (91). Cette opération s'inscrit dans une volonté de requalification globale de la résidence et de diversification des logements sur le site.

Plusieurs relogements ont été finalisés générant des logements durablement vacants dans le bâtiment à démolir. Le projet urbain ayant été différé, nous avons proposé à Emmaüs Solidarité d'occuper pendant 2 ans, 18 logements vacants pour créer un centre d'hébergement d'urgence.

Au total, 70 personnes seront accueillies dont 35 familles monoparentales avec de très jeunes enfants et 35 personnes seules. Ces ménages étaient auparavant hébergés à l'hôtel et sont orientés par les SIAO de l'Essonne (service intégré d'accueil et d'orientation).



30 décembre : Livraison de deux programmes à Lagny-sur-Marne (77)

Réception puis livraison des deux programmes neufs de Lagny-sur-Marne au cœur de la ZAC Saint Jean.

Le premier programme de 34 logements est constitué par la reconversion d'un bâtiment hospitalier datant des années 1930 en 16 logements, et par son extension par la construction de deux corps de bâtiments sur ses flancs Est et Ouest pour 18 logements.

Ce programme bénéficie d'une certification NF Habitat HQE label RT 2012 -10% pour les extensions, et NF Habitat HQE label BBC Effinergie Rénovation pour le bâtiment existant.

Le deuxième programme, couplé à l'opération de création de 34 logements car il accueille en souterrain les stationnements des deux opérations (130 places), est une construction neuve de 95 logements. Cette opération ainsi que la coordination de l'ensemble ont été réalisées par l'agence ANMA (Agence Nicolas Michelin et associés).



L'évolution du cadre législatif et réglementaire

Les textes marquants de l'année 2020

Si l'année 2020 n'a vu paraître qu'un nombre limité de lois en comparaison de 2019, sa production législative et réglementaire impacte plusieurs domaines sensibles dans les activités des bailleurs sociaux. Les principales évolutions à noter sur l'exercice portent sur les thèmes suivants :

Information sur les consommations d'énergies et nouveau régime des DPE

- Le décret n°2020-866 du 20 juillet 2020 est relatif aux modalités d'information des occupants d'immeubles collectifs d'habitation sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire
- Le décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 revoit la partie réglementaire du CCH cadrant les diagnostics de performance énergétiques en vue de leur opposabilité au 1^{er} juillet 2021.

Contemporanéisation et modalités de calcul des aides personnelles au logement

- Le décret n° 2020-1816 du 29 décembre 2020 qui fixe au 1^{er} janvier 2021 l'entrée en vigueur du calcul des aides personnelles au logement en fonction des ressources contemporaines des demandeurs, complété par le décret n° 2020-1816 du 29 décembre 2020 modifiant le décret n° 20191574 du 30 décembre 2019

Gestion en flux des logements locatifs sociaux réservés

- Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 d'application de la loi ELAN détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux par signature de conventions départementales entre les bailleurs sociaux et les réservataires (autre que les communes ou EPCI). Il fixe les modalités de calcul du flux annuel et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

Déroptions et simplification des procédures de passation des marchés publics

- Le décret n° 2020-893 du 22 juillet 2020 a pour objet de simplifier les procédures de passation des marchés publics pour faciliter la relance de l'économie : relèvement à 70 000 euros hors taxes le seuil de dispense de procédure pour la passation des marchés publics de travaux conclus avant le 10 juillet 2021 (pouvant aller jusqu'à 100 000 euros de par la loi ASAP jusqu'au 31 décembre 2022) ; possibilité jusqu'au 31 décembre 2020 de conclure des marchés publics sans publicité ni mise en concurrence jusqu'à 100 000 euros pour certains produits.
- La loi ASAP pour l'accélération et la simplification de l'action publique, n°2020-1525 du 7 décembre 2020, instaure de nouvelles mesures en faveur des entreprises en même temps qu'elle accorde des dérogations supplémentaires pour les acheteurs.

Exonération de TVA sur les prestations internes aux groupements d'entreprises

- La réforme du régime de TVA des groupements intéresse particulièrement les organismes Hlm et SEM engagés dans les rapprochements imposés par la loi ELAN pour le 1^{er} janvier 2021. Les travaux de la réforme doivent se poursuivre pour assurer la complétude du dispositif d'exonération de TVA en faveur des groupements d'organismes sociaux.

Harmonisation des polices de l'habitat dans le CCH à compter du 1^{er} janvier 2021.

- L'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations vient réécrire le livre V du CCH en poursuivant trois objectifs : harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne, permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence et favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne. Le décret d'application n°2020-1711 du 24 décembre 2020 y apporte les précisions

Il faut noter également :

- La loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire
- Deux décrets pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis (décret n° 2020-153 du 21 février 2020 pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété)
- La loi n° 2020-936 du 30 juillet 2020 visant à protéger les victimes de violences conjugales

L'évolution du cadre financier en 2020

Au titre des financements

Mesures de réaménagement de la dette financière :

L'année 2020 a vu la concrétisation progressive avec l'accord des collectivités principales de la mise en place des mesures financières de réaménagement signé en 2019.

En 2020, 9 collectivités sur 13 ont délibéré favorablement en termes de garantie accordée à Emmaüs Habitat.

La Caisse de garantie du logement locatif social a également approuvé le plan de réaménagement et garantit les prêts la concernant.

Les deux effets combinés de l'allongement de la dette et du réaménagement ont permis de dégager une marge d'autofinancement de 4 M€.

Prêt de haut de bilan relance chantiers de la Banque des territoires :

Emmaüs Habitat, dans le cadre de 18 chantiers en cours de constructions neuves et de réhabilitation, a répondu favorablement à la souscription d'un prêt de haut de bilan d'une durée de 30 ans à hauteur de 2.9 M€ pour les opérations ayant connu des surcoûts engendrés par la crise sanitaire 2020.

Poursuite de la mutualisation au sein d'Habitat Réuni :

L'appel d'offres 2020 s'est conclu par un partenariat renouvelé avec le Crédit Coopératif pour 2021 au titre de préfinancement (23 M€) et de financements à moyen terme (de 15 à 25 ans) pour 9.6 M€.

Acquisition de patrimoine à Cergy (95), résidence les Cascades

Le financement de l'acquisition de 116 logements collectifs et 28 pavillons, suite à une mise en concurrence, s'est conclu par un prêt signé avec Arkea pour 11.2 M€, à un taux de 0.7% sur 30 ans.

Encaissement des clients

En mai 2020, afin d'apporter un moyen de paiement complémentaire facilitant pour les locataires en période de crise sanitaire, le paiement par carte bancaire en ligne (système 3D SECURE), sous partenariat Caisse d'Épargne IDF, a été déployé.

Paieement fournisseurs

La crise sanitaire, plus particulièrement le confinement débuté en mars 2020, a généré un ralentissement des réceptions de factures et documents liés.

L'organisation de la chaîne de paiement fournisseurs a été adaptée à la conjoncture dès mars 2020 avec le renforcement d'échanges de factures dématérialisées avec les fournisseurs, la mise en place d'une centralisation des supports et la révision de l'organisation technique de la GED (gestion dématérialisée) à distance par les collaborateurs.

Une grande vigilance a été apportée afin de réduire les délais de paiement après la fin du confinement.

Fiscalité locale

Afin de constituer une base dématérialisée de données en matière de fiscalité locale (notamment TFPB et TOM), l'outil de gestion CEGID Optitax a été déployé pour sa phase 1 d'initialisation des avis de taxes en référence à l'imposition 2020 et en phase 2 en termes de comptabilisation de l'impôt sur la moitié des sites.

Développement, requalification et maintenance du patrimoine

La mise en œuvre du plan stratégique patrimonial a été poursuivie de manière active en 2020 dans les trois domaines : requalification urbaine, réhabilitation thermique et développement patrimonial. Un contexte inédit de pandémie de la Covid-19 a fortement perturbé l'activité entre arrêts de chantiers de 2 à 4 mois selon qu'ils s'agissent de travaux neufs ou de réhabilitations en milieu occupé. Des protocoles sanitaires stricts ont été longs à mettre en place au regard de l'ensemble des parties prenantes à consulter. Les reprises de chantiers à partir de juin ou juillet ont connu des rythmes ralentis avec des cadences divisées par deux et une adaptation de chaque chantier aux nouveaux modes opératoires. Au global, ce sont près de 3 mois supplémentaires qu'il a fallu compter sur 6 mois d'activités.

Toutefois, les équipes sont restées mobilisées en présentiel et en distanciel selon les périodes pour finalement atteindre la majorité de nos objectifs 2020, tant en livraisons qu'en lancement d'ordres de services travaux.

1. Constructions et Acquisitions

- **Les livraisons neuves : 129 logements**

Elles ont porté sur **129 logements en 2020 à Lagny sur Marne** répartis sur deux programmes de logements PLAI/PLUS et PLS dans la ZAC de l'ancien Hôpital Saint-Jean : un programme de 95 logements neufs collectifs développés sur quatre îlots distincts présentant des architectures différenciées et un programme de 34 logements issus de la rénovation et de l'extension de l'ancien hôpital, bâtiment de caractère fondateur de la ZAC. L'ensemble de l'opération a été coordonné par l'Agence Nicolas Michelin et associés (ANMA) qui a réalisé l'opération de construction neuve.

- **Les acquisitions de patrimoine : 144 logements**

Nous avons acquis en 2020 un programme de **144 logements familiaux (LLS) à Cergy (95) auprès de l'ESH « 1001 Vies Habitat »**, situé à 900 mètres du RER A « Cergy le haut ». Il s'agit d'un programme locatif social type PLA construit en 1985 et composé 116 logements collectifs en 9 petits bâtiments à taille humaine et de 28 pavillons individuels.

- **Les mises en chantier : 43 logements**

Les **Ordres de Services** de constructions neuves 2020 pour mises en chantier ont porté sur **43 logements** à Rueil Malmaison (92) ZAC Ecoquartier de l'Arsenal pour un **foyer de jeunes travailleurs**, ces logements étant regroupés en 13 unités de vie. Ce programme complète l'offre 34 logements familiaux (LLS) dont l'acquisition en VEFA auprès de la société ADIM du Groupe VINCI (équivalent à un ordre de service) avait été réalisée l'année précédente en 2019.

Ce programme s'inscrit dans un concept d'« Immeuble Solidaire » qui voit dans un même bâtiment du logement locatif social familial, du logement foyer en colocation de jeunes en partenariat avec l'association « Les Jeunes de la Plaine », du logement partagé passerelle pour d'anciens compagnons de la communauté Emmaüs de Bougival et une surface de vente solidaire à rez-de-chaussée de 250 m2 pour la communauté Emmaüs de Bougival.

Lagny (77) Construction 95 logements / Agence Nicolas Michelin et associés (ANMA)



Lagny (77)
Restructuration/extension de 34 logements
 Atelier de l'Ourcq - FÉLIX MULLE & ASSOCIÉS



Cergy (95)
Acquisition de 144 logements



Rueil Malmaison (92)
Immeuble Solidaire - ZAC Ecoquartier de l'Arsenal
 Agence ASTER Architectes



2. Réhabilitations et résidentialisations

La requalification du patrimoine (réhabilitation et résidentialisation) s'est poursuivie en 2020 et a concerné 1 071 logements dont **618 livrés réhabilités, 82 livrés résidentialisés et 371 mis en chantiers pour réhabilitations.**

Hors sites ANRU, la priorité pour l'engagement de programmes de réhabilitation concerne les immeubles énergivores qui allient étiquette thermique E, F, G et charges locatives élevées.

- **Les livraisons 2020 de réhabilitations**

Elles ont concerné **618 logements** en 2020 répartis sur 9 opérations :

- *Résidence Les Blés d'Or au Blanc-Mesnil (93) – 260 logements collectifs*
- *Résidence Saint Martin à Pontoise (95) – 48 logements dont 35 collectifs et 13 pavillons*
- *Résidence Champarts à Limay (78) – 40 logements collectifs*
- *Résidence Estienne d'Orves à Verrières-le-Buisson (91) – 12 logements collectifs*
- *Bâtiment C à la Cité de l'Etoile à Bobigny (93) – restructuration de 120 logements en 103 logements*
- *Pavillons Diffus Tranche 4 – 4 logements dont 2 à Bessancourt (95), 1 à Verneuil-sur-Seine (78) et 1 à Conflans-Sainte-Honorine (78), 54 rue Leprince*
- *Résidence 3 rue Victor Hugo à Charenton-le-Pont (94) – 107 logements*
- *Résidence Pasteur à Charenton-le-Pont (94) – 44 logements en 1^{ère} tranche sur les 95 logements*

Illustrations en **photos** :

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



Pontoise (95) Résidence Saint Martin
Bellegarde Architecture



Limay Champarts (78)
AIP Architectes



Verrières le Buisson (91) Résidence Estienne d'Orves
François Brugel Architecte



Bobigny(93) Cité de l'Etoile Bâtiment C
Architecte Ellipse



**Pavillons Diffus Tranche 4 en 2020,
54 Bd Leprince à Conflans-Sainte-Honorine :
Maîtrise d'œuvre EXEDIX**



**Charenton le Pont (94) 3 rue Victor HUGO
Virtual Architecture**



**Charenton le Pont (94) Pasteur
CUADRA Architectes**



- **Les livraisons 2020 de 3 programmes de résidentialisations**

- Le parking souterrain de la Place Epstein à Bobigny (93) a fait l'objet de travaux lourds visant à sa remise en service et l'amélioration de son accessibilité (70 places de stationnement pour 76 logements).
- La Cité de l'Europe à Aulnay-sous-Bois (93) a bénéficié d'une première tranche de travaux (hors NPNRU) visant à améliorer le cadre de vie de cette résidence par l'implantation de bornes enterrées et de locaux encombrants sur une partie du site (Chemin de Roissy). Cette intervention a démarré et s'est achevée en 2020.
- La résidentialisation des **6 logements** collectifs de la résidence Madeleine Roch aux Mureaux (78).

Les Mureaux Résidence Roch Résidentialisation :
Maîtrise d'œuvre EXEDIX



- **Les mises en chantier 2020 de réhabilitations**

Elles ont concerné **371 logements** en Ordres de Services 2020 répartis sur **2 opérations** pour :

- **367 logements familiaux (LLS) en collectif** au Blanc-Mesnil (93), résidence Floréal,
- **4 logements individuels (LLS)** dont 2 à Bessancourt (95), 1 à Verneuil sur Seine (78) et 1 à Conflans Sainte Honorine (78) 54 rue Leprince

Le Blanc-Mesnil Floréal :
APIA Architecture



- **Les mises en chantier 2020 de résidentialisations**

- Elles ont concerné l'équivalent de **76 logements** avec des Ordres de Services 2020 à **Bobigny l'Etoile Parking souterrain Epstein** (70 places)

3. Les Démolitions

- **Les livraisons 2020 en démolition**

- **Cité de l'Etoile à Bobigny (93) – démolition des bâtiments D et E partiel – 58 logements**

- **Les mises en chantier 2020 en démolition**

Aucun programme de démolition de logements n'a été lancé en 2020 ; seule la démolition de l'ancienne chaufferie de la résidence Floréal au Blanc- Mesnil (93) a été lancée et réceptionnée sur 2020; la démolition de cette chaufferie ayant permis la cession d'un foncier pour développer un programme d'accession.

4. Les décisions de financement de l'Etat

- **Les décisions 2020**

Des décisions favorables d'agréments et subventions de l'Etat ont été obtenues pour une pension de famille de 25 logements PLAI à Montfermeil (93).

5. Les opérations en études en 2020 pour mises en chantiers en 2021 et après

L'activité s'est poursuivie avec des études conduites et engagées en 2020 pour des mises en chantiers, en 2021 et au-delà, pour **645 logements à construire** et **998 à réhabiliter** en **24 opérations**.

645 logements à construire en 15 opérations dont 460 logements familiaux (325 en locatif social et 135 en accession sociale à la propriété à engager en partenariat) et 185 logements en résidences sociales (101 logements pour trois Groupes Emmaüs).

2 opérations initialement prévues en 2020 et reportées en 2021 :

- 93 Montfermeil sis 7 bis rue Victor Hugo, 25 logements neufs en résidence sociale type pension de famille (OS délivré le 31 mars 2021),
- 95 Osny, résidence La Viosne, 70 logements locatifs sociaux et des équipements publics en rez-de-chaussée (OS 2021 T3),

13 opérations à engager en 2021 ou 2022 :

- 95 - Osny, résidence la Viosne, l'acquisition de 36 logements locatifs sociaux en ULS – Usufruit Locatif Social dans l'opération des 90 logements neufs en accession sociale en partenariat SCCV avec le Groupe Gambetta d'Habitat Réuni, (OS 2021 T3),
- 91 - Verrières-le-Buisson, résidence Moulin de Grais, 92 logements neufs en locatif social et en 2 tranches de 42 et 50 logements (tranche 1 de 42 logements en OS 2021 T4),
- 91 - Verrières-le-Buisson, 102 rue Estienne d'Orves, 30 logements locatifs sociaux après démolition de 9 logements existants (OS 2022 T3),
- 78 - Poissy, 20 rue de Villiers, 44 logements en accession sociale (OS 2022 T4),
- 95 - Argenteuil, résidence Le Perreux, 38 logements neufs en accession sociale (OS 2022 T4),
- 78 - Saint-Germain-en-Laye, 55 rue Saint Léger, partenariat NEXITY pour 12 logements locatifs sociaux et démolition de 2 logements actuels (OS 2022 T1),
- 93 - Noisy-le-Grand, projet retenu dans le cadre d'« IMGP2 - Inventer la Métropole du Grand Paris 2 » avec BNP Paribas Immobilier pour 59 logements en résidence sociale dont 25 en pension de famille et 34 en CHU (OS 2022 T2),
- 78 - Conflans-Sainte-Honorine, 29 rue des Frères Bruhier Allais pour 25 logements locatifs sociaux (OS 2022 T3),
- 95 - Pontoise, ZAC Bossut lot 4A de 85 logements dont 35 en locatif social et 50 en accession sociale (OS 2022 T4),
- 75 - Paris 18^{ème}, 93 rue de Clignancourt, 46 logements en résidence sociale pour la Communauté Emmaüs de Paris dans une opération de démolition – reconstruction avec espace de vente en rez-de-chaussée (OS 2022 T1),
- 75 - Paris 19^{ème} 38 rue de Lorraine / 18 rue Léon Giraud, projet en partenariat avec Emmaüs Défi, construction de 35 logements en résidence sociale avec un rez-de-chaussée dédié à leur activité sociale et solidaire,
- 76 - Esteville lieu de mémoire de l'Abbé Pierre, 20 logements en résidence sociale type pension de famille (1^{er} OS 2021 T2),
- 95 - Bruyères-sur-Oise, 28 logements neufs dont 25 locatifs sociaux et 3 en accession sociale (OS 2022 T4).

En réhabilitation, les perspectives sont les suivantes **pour le Plan de Relance (2021 et 2022) : 998 logements familiaux à réhabiliter en 9 opérations :**

- 78 - Limay, Résidence Le Village, 96 logements locatifs sociaux (OS 2021 T3),
- 93 - Bobigny, Résidence Estienne d'Orves, 174 logements (OS 2021 T3 avec candidature appel à projet MassiRéno),
- 91 - Viry-Châtillon, Résidence La Forêt, 120 logements locatifs sociaux (OS 2022 T2),
- 95 - Cergy, Résidence les Cascades, 144 logements locatifs sociaux (OS 2022 T4),
- 95 - Bruyères-sur-Oise, 98 logements locatifs sociaux dont 66 en bâtiments collectifs (OS 2021 T4) et 32 individuels en projet de vente aux locataires occupants avec programme de travaux à la carte selon le prix de vente,
- 78 - Conflans-Sainte-Honorine, résidence Gallieni, 125 logements (OS 2022 T4),
- 93 - Aulnay-sous-Bois, cité de l'Europe, dans le cadre du NPNRU, réhabilitation en BBC Rénovation en 3 tranches dont la 1^{ère} tranche de 188 logements est prévue en OS 2022 T4, les tranches 2 et 3 étant prévues en 2024 et 2025,
- 75 - Paris 16^{ème}, 3 rue Pierre Gudin, 21 logements locatifs sociaux (OS 2021 T4),
- 75 - Paris 18^{ème}, 79 rue Belliard, 32 logements locatifs sociaux (OS 2022 T2).

Et 1 opération de Résidence Sociale de 70 logements :

- 91 - Viry-Châtillon, RPA La Forêt 70 logements, en lien avec l'opération citée ci-dessus.

6. Focus sur les deux Programmes Nationaux de Rénovation Urbaine

- **Le premier PNRU** (Programme National de Rénovation Urbaine)

L'année 2020 a permis de procéder à la dernière cession à un promoteur (sefri-cime) du terrain issu des dernières démolitions de Noisy-le-Grand (93).

Pour ce qui concerne la cité de l'Etoile à Bobigny (93), l'année 2020 a permis d'obtenir de la part de l'ANRU un délai supplémentaire afin de terminer les opérations en cours de travaux sur 2020, ramenant à juin 2021 le solde opérationnel de certaines opérations.

Egalement, trois opérations ont bénéficié d'un report dans le NPNRU afin de pouvoir être menées à leur terme : la restructuration et la résidentialisation du bâtiment A (107 logements) et la démolition des bâtiments E et F.

Sur les 9 projets du premier PNRU conduits par Emmaüs Habitat, la programmation 2020-2021 concerne donc exclusivement la terminaison des opérations du PRU de la cité de l'Etoile à Bobigny suivantes :

- Résidentialisation du bâtiment C (résidence Primo Levi - 103 logements) livraison avant juin 2021
- Restructuration des bâtiments B et D (85 logements) : livraison avant juin 2021
- Résidentialisation des bâtiments B et D et de la tour 25 (210 logements) : livraison avant septembre 2021

Période 2020-2021	Réhabilitations Restructurations	Démolitions	Reconstructions	Résidentialisations
Bobigny	288	219	0	488
- dont OS lancés	288	58	0	488
- OS restant 2020-2021	0	161	0	0
Total logements restant à livrer au 31/12/2020	185	161	0	413
Total logements concernés par le PNRU	1 717	1 016	1 134	2 132
% réalisation au 31/12/2020 (livraison)	89%	84%	100%	81%

- **LE NPNRU** (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine)

Lancé en 2015, le nouveau programme va mobiliser 14 Mds € (10 Mds € d'équivalent subvention) qui se répartissent entre 216 Projets d'Intérêt National (PRIN) et 264 Projets d'Intérêt Régional (PRIR).

Sur la base des 4 protocoles de préfiguration signés par Emmaüs Habitat, les études urbaines et patrimoniales inscrites dans les 4 protocoles ont avancé à des rythmes divers et la signature des conventions est attendue en 2021.

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

- Le Blanc-Mesnil (93) – Résidence Floréal (431 logements)
PRIN « Quartiers Nord du Blanc-Mesnil » - Paris Terres d'Envol
Population QPV : 16 093 hab.
- Aulnay-sous-Bois (93) – Résidence de l'Europe (802 logements)
PRIN « Grand Quartier Aulnay-Sevran » - Paris Terres d'Envol
Population QPV : 45 563 hab.
- Viry-Châtillon (91) – Résidence La Forêt (120 logements)
PRIN Grande Borne/Plateau – Grand Paris Sud
Population QPV : 16 369 hab.
- Limay (78) – Résidences Village et Champarts (148 logements)
PRIR « Quartier Centre Sud de Limay » Grand Paris Seine & Oise
Population QPV : 3 503 hab.

Le PRIN « Quartiers Nord du Blanc-Mesnil », marqué par une ambition forte de favoriser une plus grande mixité sociale avec l'introduction de programmes massifs de diversification de logements en lieu et place du parc social démolit s'appuie sur le potentiel d'attractivité des Quartiers Nord du Blanc-Mesnil. La Résidence Floréal, située à proximité de la future gare du Grand Paris Express le Bourget Aéroport - ligne 17 - s'inscrit dans ce processus de mutation en accueillant sur une partie de son foncier un programme d'accession libre et en prévoyant une réhabilitation significative des 367 logements conservés. **Cette opération a bénéficié en 2020 d'un pré-conventionnement confirmant le financement de cette opération et permettant de lancer les travaux.**

Le PRIN « Grand Quartier Aulnay-Sevran » devrait s'appuyer sur le levier des gares du Grand Paris Express afin de définir une nouvelle attractivité aux six secteurs de projets implantés sur les communes d'Aulnay-sous-Bois et Sevran. L'implantation de la nouvelle gare d'Aulnay-sous-Bois sur la ligne 16 est une opportunité majeure permettant d'envisager une recomposition de la résidence de l'Europe toute proche de cette future gare. **Ce projet a pu être relancé en 2020 mais sur une ambition limitée, à ce stade de réhabilitation et résidentialisation en lien avec le redressement de la rue de Madrid sous maîtrise d'ouvrage de la ville d'Aulnay-sous-Bois**, le comité de synthèse tenu en fin d'année 2020 semble avoir confirmé cette hypothèse.

Le PRIN « Grande-Borne/Plateau et Grigny 2 » est inscrit dans un projet territorial de très grande ampleur. Le déploiement des transports en commun et la requalification de la RD 445 permet d'envisager une meilleure intégration urbaine et sociale du secteur « Grande-Borne/Plateau » conjoint aux deux communes de Viry-Châtillon et Grigny. La requalification résidentielle de la résidence La Forêt en marge de ce grand quartier, s'inscrit dans cette réflexion urbaine. **Le comité de synthèse a validé les opérations proposées par Emmaüs Habitat et la convention devrait être signée en 2021.**

L'enjeu principal du **PRIR « Quartiers Centre Sud de Limay »** est de redonner au centre-ville de Limay une attractivité résidentielle, économique et commerciale. La requalification et le désenclavement de la résidence Village, située au cœur de Limay en proximité immédiate des équipements majeurs de la ville, est un levier d'action prioritaire. La valorisation du bâti de la résidence Champarts s'inscrit également dans cette dynamique. **L'ensemble du projet de Limay a été validé en comité d'engagement de l'ANRU et la convention pourra être signée en 2021.**

Le programme global prévisionnel fin 2020 est le suivant :

Période 2019-2024	Réhabilitations Restructurations	Démolitions	Reconstructions	Résidentialisations
Le Blanc-Mesnil Floréal	367	64*	0	367
Aulnay-sous-Bois L'Europe	802	-	-	802
Viry-Châtillon - La Forêt	120	-	-	120
Limay-Village et Champarts	136	12	4	136
Total logements concernés par le NPNRU	1 443	76	4	1 443
- dont OS lancés	407	0	0	0
- OS restant 2020-2024	1036	76	4	1 443

* opération non financée par le dispositif ANRU

7. Maintenance et entretien du patrimoine 2020

	2019	2020	Ecart	%
Entretien courant	4 817	4 674	-143	-3,0 %
Gros entretien	4 881	4 483	-398	-8,2 %
TOTAL sur l'exploitation	9 698	9 157	-541	-5,6 %
soit au logement	736	705	-31	-4,2 %
Travaux d'additions et de remplacements de composants	2 815	2 367	-448	-15,93 %
TOTAL sur l'exploitation et investissements (hors opérations de réhabilitation et résidentialisation)	12 513	11 524	-989	-7,9 %

Ratios	2019	2020	Ecart	%
Entretien courant/logt	366	360	-6	-1,6 %
GE/logt	371	345	-25	-6,8 %
EC et GE	736	705	-31	-4,2 %
Composants	214	182	-31	-14,7 %
Total	950	887	-62	-6,6 %

Le coût moyen des interventions de maintenance du patrimoine évolue de 736 € au logement en 2019 à 705 € au logement en 2020 soit :

- Entretien courant 360 € au logement contre 366 € en 2019
- Gros entretien 345 € au logement contre 371 € en 2019

L'effort de maintenance (705 € au logement, en nombre de logement pondéré) a été contenu et se rapproche de la médiane de la Région Ile-de-France 2019 pour l'entretien courant et le gros entretien de 704 € au logement (cf. DIS 2019).

La baisse de -541 K€ intègre l'effort de maîtrise des coûts amorcée dès 2019, notamment sur la remise en état des logements avant relocation.

L'**entretien courant** représente en 2020 un coût de **4 674 K€** et se décompose selon les principales natures suivantes :

- **Des achats de fournitures d'ateliers** (achat de badges ou émetteurs) pour **51 K€**.
- Une enveloppe de **3 385 K€** au titre des **travaux d'entretien courant** :
 - ✓ **1 468 K€** affectés à la **remise en état de 629 logements** à la relocation en 2020 pour un coût moyen de 2 334 € par logement, coût en baisse de 478 € par rapport à 2019,
 - ✓ des interventions effectuées **en milieu occupé** dans 3 180 logements (essentiellement des fuites, remplacements de sanitaires, dégorgements) pour un coût de **769 K€**,
 - ✓ **689 K€** investis au titre de travaux dans **les parties communes**, principalement les cités de l'Europe à Aulnay-sous-Bois (88 K€), Jules Ferry à Noisy-le-Grand (36 K€), Montillet au Blanc-Mesnil (26 K€), Floréal au Blanc-Mesnil (21 K€),
 - ✓ des actions dans le cadre du **sur-entretien** pour **350 K€**, essentiellement pour les cités de l'Etoile à Bobigny (59 K€), Desnos à Mantes (40 K€), de l'Europe à Aulnay-sous-Bois (31 K€), La Ferme à Bobigny (25 K€), Voie Verte au Blanc Mesnil (25 K€) et Jules Ferry à Noisy-le-Grand (24 K€),
 - ✓ **101 K€ de travaux suite** à des actes de vandalisme en hausse de 31 % par rapport à 2019.
- Un coût des contrats de maintenance des équipements et d'entretien des parties communes de **1 238 K€** en hausse de **5%** suite à l'évolution des prestations de nettoyage, d'hygiène et de sécurité à l'issue d'un nouvel appel d'offres.

En 2020, les travaux de **gros entretien** représentent **4 483 K€** nets de subvention.

267 K€ de subventions versées par la CNAV pour travaux d'adaptation pour les personnes vieillissantes en perte de mobilité ; 54 logements ont ainsi été adaptés pour un coût total de 289 K€.

Le montant réalisé des travaux de gros entretien, hors déduction des subventions, s'établit à **4 750 K€** contre 5 236 K€ en 2019.

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

- les contrats dans le cadre du **P3 chauffage** pour la somme de **1 022 K€** et **712 K€** pour les autres contrats (ascenseurs, sécurité, réseaux),
- **1 101 K€** divers travaux de **gros entretien court terme** (travaux électriques, remplacement sanitaire, curage et pompage, vidéo surveillance, GE TFPB, réfection d'espaces verts...), repartis sur les sites de la Direction territoriale Nord-Est (237 K€), de la Direction territoriale Nord-Ouest (489 K€) et de la direction territoriale Paris-Sud (214 K€),
- **705 K€** de travaux sur les parties communes dans le cadre de la **provision pour gros entretien**, notamment pour les cités de l'Europe à Aulnay-sous-Bois (104 K€ pour des remplacements de portes de sous-stations), Hauts Bâtons à Noisy-le-Grand (75 K€ remplacements de portes métallique et d'interphonie et passage en LED), Montillet au Blanc-Mesnil (68 K€ mise en peinture et réfections des cages), Fontainebleau au Kremlin Bicêtre (48 K€ mise en peintures et réfection éclairage), Bordeaux à Charenton-Le-Pont (38 K€ réfection et mises en peinture des cages et halls),
- dans le cadre de l'abattement TFPB, **110 K€** de travaux de remise en peinture de cages d'escaliers et locaux, passage en LED (54 K€ pour la cité de l'Europe à Aulnay-sous-Bois, 21 K€ pour la cité Floréal au Blanc-Mesnil, 16 K€ pour la cité Voie Verte au Blanc-Mesnil),
- **203 K€** des travaux de gros entretien liés à **la remise en état de 78 logements**, principalement sur les cités Hauts Bâtons à Noisy-le-Grand (93), de l'Europe à Aulnay (93), Le Moulin de Grais à Verrières-le-Buisson (91), Le Parc Le Nôtre à Saint Ouen l'Aumône (95) et Floréal à Le Blanc Mesnil (93).
- **89 K€** de réparations de menuiseries, plomberies, des nettoyages de façades pour les foyers
- **76 K€** d'appels de fonds travaux appelés pour notre patrimoine en copropriété
- **215 K€** des honoraires et diagnostics de suivi des travaux
- **144 K€** pour des travaux d'élagages sur 55 cités de notre patrimoine

En complément des opérations de réhabilitation ou résidentialisation livrées en 2020 ou en cours, les travaux de **remplacements de composants**, représentent un investissement supplémentaire de **2 367 K€** en 2020, soit un montant de 182 € au logement.

La programmation 2020 a mis l'accent sur :

- les **travaux d'ascenseurs** (639 K€),
- les **aménagements extérieurs** (430 K€),
- les **ravalements et reprises d'étanchéité** (351 K€),
- les **aménagements intérieurs** (305 K€),
- le **chauffage collectif** (228 K€) et les changements de **chaudières** ou **convecteurs individuels** (240 K€).

Des travaux sur ascenseurs ont été réalisés sur la cité La Ferme à Bobigny (178 K€), cité Paul Eluard à Charenton (146 K€), cité Ariane à Neuilly-sur-Marne (111 K€) et cité de la Paix à Bezons (81 K€) pour les plus significatifs.

108 K€ ont été consacrés au titre des aménagements extérieurs sur la cité Desnos à Mantes-la-Ville, 92 K€ pour la cité de Forge à Sèvres, 57 K€ pour la cité des Bords de Seine à Argenteuil et 33 K€ pour la cité de l'Europe à Aulnay-sous-Bois parmi les principales.

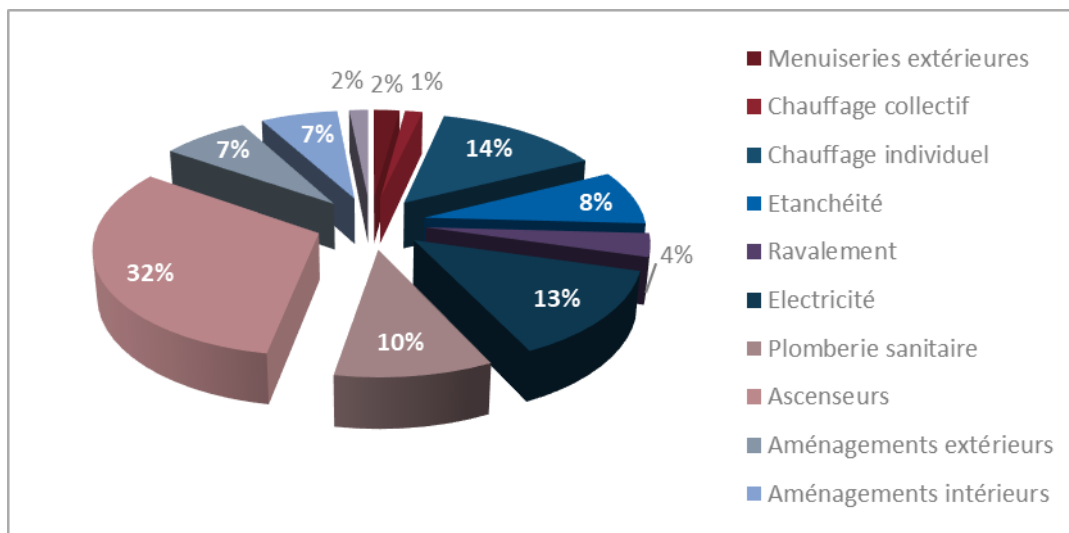
Des travaux de ravalements et reprises d'étanchéité ont été effectués à la cité Barbés à Issy-les-Moulineaux (100 K€), la cité Leclerc à Châtenay-Malabry (84 K€), la cité Réveillon à Villecresnes (66 K€) et à Luzarches centre-ville (50 K€).

Les aménagements intérieurs ont concerné pour 190 K€ le site Théodore de Bèze à Poissy et 99 K€ le site de Charonne à Paris 11^{ème}.

Les équipements de chaudières individuelles ont fait l'objet de renouvellement sur les sites de Luzarches centre-ville (74 K€), à Châtenay Leclerc (59 K€), cité Ariane à Neuilly-sur-Marne (56 K€) et cité Berteaux au Plessis-Trévisé (55 K€).

104 K€ de travaux ont été effectués dans les chaufferies collectives pour la résidence Leclerc à Saint-Maurice et 63 K€ cité de la Joie au Plessis-Trévisé notamment.

La répartition des travaux sur les composants en 2020 est la suivante :



Le bilan thermique des logements familiaux encore amélioré en 2020

L'amélioration du classement de notre patrimoine en étiquettes énergétiques selon les DPE (Diagnostics de Performances Energétiques) a été poursuivie en 2020, grâce tout d'abord aux programmes de réhabilitations thermiques livrés, mais aussi aux remplacements de composants comme les équipements de chauffage plus performants.

Ainsi, en 2020, **33** logements énergivores classés en DPE F et G, sont passés en étiquettes C, D et E dans le cadre des travaux de réhabilitation du patrimoine diffus.

Etat DPE - 31 décembre 2020			
	Nb Log.	%	
SANS DIAGNOSTIC	5		
A : < 50 kWh	41	0,3%	58,9%
B : 51 - 90 kWh	1845	13,9%	
C : 91 - 150 kWh	5925	44,7%	
D : 151 - 230 kWh	3353	25,3%	25,3%
E : 231 - 330 kWh	1814	13,7%	13,7%
F : 331 - 450 kWh	224	1,7%	2,1%
G : > 450 kWh	52	0,4%	
	13 259	100%	

Ainsi, à fin 2020, 84,2% de notre patrimoine bénéficie d'une étiquette peu énergivore en progression de plus de 5 points par rapport à 2019, dont plus de 58,9% en étiquette A, B ou C.

Malgré le contexte de crise sanitaire, nous avons poursuivi nos réhabilitations thermiques en lançant en 2020 les ordres de services pour 31 logements énergivores (E, F et G) et qui sortiront après leur réhabilitation en étiquette C ou D et 367 logements en D qui sortiront après leur réhabilitation en étiquette B ou C.

Ce plan d'actions en réhabilitations thermiques se poursuit en 2021.

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

Amélioration du taux de disponibilité des ascenseurs

En 2020, nous avons poursuivi nos investissements pluriannuels sur les ascenseurs avec le remplacement et la rénovation complète de 6 appareils sur un parc de 190 appareils.

Ainsi, avec un suivi renforcé de nos appareils connectés à la plateforme VIZAVY, nous avons pu améliorer et maintenir un très bon taux de disponibilité qui s'établit en 2020 à **98,93%**

8. Les commissions d'appels d'offres (CAO) en 2020

L'activité 2020 en production de logements neufs et réhabilités, ainsi qu'en maintenance du parc a donné lieu à la tenue de **21** Commissions d'Appels d'Offres qui ont instruit **61** dossiers dont :

- 30 attributions de marchés,
- 36 agréments de candidature,
- 26 avenants.

90% des dossiers de consultations mis en concurrence par publications officielles aux éditions du Moniteur, BOAMP et/ou JOUE ont été fructueux, c'est-à-dire que les offres ont été inférieures aux prix limites fixés pour l'équilibre financier et/ou budgétaire des opérations.

Explications à ce résultat :

- Une qualité et une rigueur de présentation que nous imposons toujours à nos Maîtres d'Œuvre afin de disposer de Dossiers de Consultations d'Entreprises complets et précis, élaborés à l'aide d'une application web qui garantit une rédaction automatisée fiable et sécurisée, captant ainsi l'attention et la meilleure compréhension de nos besoins de travaux par les entreprises.

- Depuis Octobre 2018, nous procédons à des appels d’offres dématérialisés via une application web et nous avons constaté une hausse du nombre de réponses à nos appels d’offres.

Les répartitions thématiques des CAO concernant les marchés de travaux et de maintenance ont été équilibrées entre :

- 20% de constructions neuves,
- 38% de réhabilitations,
- 11% de maintenance du patrimoine et des équipements
- 6% résidentialisations
- 4% démolitions

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

Gestion patrimoniale et occupation sociale

GESTION LOCATIVE 2020

La vacance des logements

La vacance totale des logements est en hausse en 2020, s'établissant à 4,79% contre 4,69% en 2019.

La vacance commerciale augmente de 0,24 point suite au COVID mais aussi à la livraison des 103 logements du projet ANRU de la cité de l'Etoile à Bobigny (Bâtiment C Primo Levi) avec de nombreux T3 ne correspondant pas aux attentes des ménages dont le relogement est prioritaire pour la suite de l'opération.

La vacance technique diminue de 0,13 point due à la démolition de 58 logements (partie du bâtiment D de la Cité de l'Etoile). Elle reste néanmoins significative, la restructuration de plusieurs bâtiments de cette même cité se poursuivant (bâtiments B/D et bâtiment A) ainsi que la libération progressive des bâtiments à démolir (E et F). Dans le même temps, la libération de 64 logements dans la résidence Floréal au Blanc-Mesnil (93), en vue de la libération de deux bâtiments, et de 12 logements à Limay-Village (78) – un bâtiment à démolir – se poursuit.

Vacance	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Commerciale	1,56%	1,65%	1,43%	1,53%	1,25%	1,49%
Technique	2,48%	3,05%	3,15%	3,34%	3,44%	3,31%
Totale	4,04%	4,70%	4,58%	4,87%	4,69%	4,79%

PM : si on neutralise la livraison des 103 logements de Primo Levi et les 38 logements bloqués dans le cadre de l'opération de démolition de Floréal le taux moyen de la vacance commerciale est de 1,13%.

Le recouvrement des loyers des logements

Le taux de recouvrement pour l'année 2020 est de 97,82%, en dégradation par rapport à 98,26% en 2019. Cette baisse est due au COVID (augmentation de + 7 points de la créance entre 3 et 12 mois) et de la finalisation des régularisations de charges 2019 ; au 31 décembre 2020, 52% des logements avaient leurs charges 2019 régularisées sur l'exercice 2020, le taux était de 47% au 31 décembre 2019 pour les régularisations 2018.

Les aides au logement

Le taux d'allocataires augmente et se situe à 45,37% en moyenne 2020 contre 43,30% en moyenne en 2019, prolongeant une tendance observée sur les années précédentes.

En revanche les aides au logement ne représentent plus que 19,46% du montant total des loyers soit un taux inférieur à celui de 2019 (20,04%) en corrélation avec l'augmentation du taux de la RLS en 2020.

En effet, le montant moyen mensuel d'APL s'élève à 239€ contre 249 € en 2019, 256 € en 2018 et 307 € en 2017 avant mise en place de la RLS.

La réduction de loyer solidarité

Pour rappel, la RLS est entrée en vigueur le 1er février 2018.

En 2020 la RLS se chiffre à 3 754 K€ (soit 69 euros moyen mensuel – env. 4524 locataires concernés) pour un montant de 2 836 K€ en 2019 soit une variation de + 32,37 %.

Le taux de rotation dans le patrimoine

Le taux de rotation s'établit à 4,28% contre 5,07% en 2019 et 5,24% en 2018. Taux le plus bas depuis 2012, il tient bien sûr au ralentissement des déménagements dû à la crise sanitaire, mais est en grande partie lié au faible nombre de relogements dans le PRU de Bobigny qui a commencé fin 2020 et se poursuit en 2021. A noter aussi l'effet de la vente de Courcouronnes et d'Evry en fin d'année 2019 dont le taux de rotation avoisinait les 7% sur les années antérieures.

2015	2016	2017	2018	2019	2020
7,88%	6,50%	6,63%	5,24%	5,07%	4,28%

Le supplément de loyer de solidarité (SLS)

Facturation globale 2020

Pour l'exercice 2020, la somme des facturations émises, nette de remboursement au titre du SLS forfaitaire, s'élève à 909 K€ ; en 2019 la facturation nette s'élevait à 587 K€ après un remboursement SLS forfaitaire au titre des années antérieures de 307 K€.

En effet, la facturation émise au titre du SLS 2020 se décompose comme suit :

- 707 K€ concernent les 224 locataires assujettis, pour un SLS mensuel moyen de 263 €
- 456 K€ concernent 27 locataires qui n'ont pas répondu à l'enquête et 40 K€ concernent 2 locataires dont le dossier est incomplet, soit un SLS de pénalités moyen de 1427 €
- 297 K€ concernent le remboursement du SLS forfaitaire avant 2019 pour non réponse ou réponse incomplète de 16 locataires, qui ont ultérieurement fait la preuve de leur non assujettissement.

Pour rappel, pour l'exercice 2019, les locataires **véritablement assujettis étaient au nombre de 200** et le SLS moyen atteignait **241 €**. Le SLS de pénalités moyen s'était élevé à 1 840 € (avant les remboursements complémentaires intervenus en 2019).

• **Mobilité des locataires assujettis au SLS 2020**

Sur les 224 assujettis au SLS au 31 décembre 2020, 146 (65%) étaient déjà assujettis en 2019 et 146 (73%) en 2018 ; 2 nouveaux locataires ayant signé un bail en 2019 sont assujettis au SLS 2020 (86 €/mois).

9 % des locataires assujettis (20 locataires) ont donné congé en cours d'exercice ; proportion identique à 2019 (18 locataires).

Les attributions de logement en 2020

Au cours de l'année 2020, 988 attributions ont été prononcées dont 268 présentations multiples qui ne sont donc pas toutes suivies de baux signés ; en 2019, 974 attributions avaient été prononcées dont 215 présentations multiples.

- 1 165 dossiers présentés contre 1 193 en 2019,
- 988 attributions dont 261 en rang 2 ou 3 ; plusieurs dossiers ayant été présentés sur le même logement. (198 en 2019)
- 177 non attributions contre 115 en 2019. Ces refus portent principalement sur des dossiers incomplets (avis d'imposition, identité ou titre de séjour).

Si l'on retire les présentations multiples pour un même logement, le nombre d'attributions prononcées s'établit à **727** pour 2020, contre 759 en 2019.

Sur les attributions prononcées, **671 ont été suivies de baux signés** : 57 candidats ont refusé l'attribution ou se sont désistés, 1 attribution dont le bail n'est pas encore signé au 31 décembre 2020.

- **Par département**

Département	75	77	78	91	92	93	94	95	total
2015	21		102	153	53	354	119	259	1061
Taux de rotation	4,79%		7,83%	8,55%	7,31%	8,60%	5,10%	8,34%	7,88%
2016	18		151	120	40	296	89	268	982
Taux de rotation	5,94%		8,44%	5,97%	6,73%	6,07%	5,83%	6,72%	6,50%
2017	17		116	143	47	275	85	212	895
Taux de rotation	4,35%		7,00%	7,31%	7,02%	6,98%	5,28%	6,55%	6,63%
2018	17	30	137	75	42	212	69	270	852
Taux de rotation	4,81%		8,16%	5,77%	5,87%	4,06%	3,85%	5,97%	5,24%
2019	17	82	107	75	50	173	55	200	759
Taux de rotation	2,74%		6,75%	6,58%	7,30%	4,05%	4,46%	5,44%	5,07%
2020	13	117	116	52	45	192	54	138	727
Taux de rotation	3,88%	4,63%	7,50%	5,38%	5,59%	3,04%	4,19%	4,08%	4,28 %

- **Par réservataires**

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

Années	Attributions	Mairies	Préfecture	Action logement	Autres
2015	1 061	268	249	266	278
2016	982	259	250	274	199
2017	895	207	178	244	266
2018	852	193	191	268	200
2019	759	146	184	238	191
2020	727	103	183	158	283

- **Objectifs de mixité sociale**

L'accueil des publics prioritaires en 2020

Année	Attributions	DALO	ACD	Autres critères prioritaires	Association intermédiation locative	Sortant hébergement non labélisé DALO et ACD	TOTAL public prioritaire	%
2017	895	127	90	0	0	41	258	28,83
2018	852	140	88	2	7	46	283	33,22
2019	759	139	91	1	7	69	307	40,45
2020	727	125	71	3	1	65	265	36,45

Le total des publics prioritaires diminue en 2020 mais reste, en proportion des attributions, significatif et supérieur à 2018 et 2017.

Par département 2020	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
DALO	4	29	8	4	5	39	11	25	125
Accords collectifs	1	38	5	1	2	2		22	71
Autres critères prioritaires		2			1				3
Associations intermédiation locative			1						1
Sortants hébergement non labélisés dalo et acd	3	15	17	4	4	4	5	13	65
Total	8	84	31	9	12	45	16	60	265

Par département 2019	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
DALO	8	24	10	6	8	29	17	37	139
Accords collectifs		32	4	3				52	91
Autres critères prioritaires								1	1
Associations intermédiation locative			6			1			7
Sortants hébergement non labélisés dalo et acd	4	4	13	7	7	16	4	14	69
Total	12	60	33	16	15	46	21	104	307

Engagements sur la mixité sociale issus de la loi Egalité Citoyenneté

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

Hors QPV :

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

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

En QPV :

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

1^{er} Engagement : Le 1^{er} quartile pour 2020 par UC est de 10000 € (9720€ en 2019).

Hors QPV : Attributions 2020 suivies de baux signés en 2020

Département	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
Nb de ménages du 1^{er} quartile	1	23	9	11	5	8	11	23	91
En %	7,69%	20,72%	16,67%	24,44%	12,20%	40,00%	20,75%	29,87%	21,98%
Nbre de ménages hors 1 ^{er} quartile	12	88	45	34	36	12	42	54	323
En %	92,31%	79,28%	83,33%	75,56%	87,80%	60,00%	79,25%	70,13%	78,02%
Total des ménages	13	111	54	45	41	20	53	77	414

En cette troisième année de mise en œuvre de la loi, l'observatoire mis en place montre que si l'objectif hors QPV n'est pas atteint, il a néanmoins fortement progressé et s'établit à 21,98 % contre 12,76 % en 2019.

2019

Département	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
Nb de ménages du 1^{er} quartile	1	11	4	7	3	5	6	18	55
En %	6,25%	14,10%	8,16%	14,89%	6,25%	29,41%	12,50%	14,06%	12,76%
Nbre de ménages hors 1 ^{er} quartile	15	67	45	40	45	12	42	110	376
En %	93,75%	85,90%	91,84%	85,11%	93,75%	70,59%	87,50%	85,94%	87,24%
Total des ménages	16	78	49	47	48	17	48	128	431

Zoom par réservataire

2020

Réservataires	Ménages du 1 ^{er} quartile		Ménages hors du 1 ^{er} quartile		TOTAL
	Nbre	%	Nbre	%	
Préfecture ML	38	39,18%	59	60,82%	97
Préfecture Fonctionnaires	0	0,00%	19	100,00%	19
Mairies	7	13,21%	46	86,79%	53
Collecteurs	12	11,01%	97	88,99%	109
Autres Collectivités	9	25,00%	27	75,00%	36
Emmaus Habitat	25	27,78%	65	72,22%	90
Autres	0	0,00%	10	100,00%	10
Total	91	21,98%	323	78,02%	414

L'analyse qualitative des candidatures proposées par les réservataires, et de leur classement, montre que l'engagement de reloger au moins 25% des ménages de premier quartile hors-QPV est tenu par l'Etat sur le contingent mal logé, les collectivités territoriales (bien que portant sur un faible nombre d'attributions) et pour la deuxième année **Emmaus Habitat avec un taux de 27,78 %** pour 25 attributions ; dont 13 concernaient des mutations internes.

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

2019

Réservataires	Ménages du 1 ^{er} quartile		Ménages hors du 1 ^{er} quartile		TOTAL
	Nbre	%	Nbre	%	
Préfecture ML	15	17,24%	72	82,76%	87
Préfecture Fonctionnaires	1	4,76%	20	95,24%	21
Mairies	11	13,92%	68	86,08%	79
Collecteurs	4	2,70%	144	97,30%	148
Autres Collectivités	10	25%	30	75%	40
Emmaüs Habitat	14	29,79%	33	70,21%	47
Autres	0	0,00%	9	100%	9
Total	55	12,76%	376	87,24%	431

Bien que demandée dans la CUS, l'analyse par territoire n'est pas pertinente en raison du faible nombre d'attributions dans la plupart des territoires.

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

En 2020 l'objectif est atteint, le taux des attributions prononcées en QPV pour les ménages autres que ceux à bas revenus (1^{er} quartile) est de 70,43% bien qu'en baisse de 10 points par rapport à 2019 (80% en 2019).

attributions 2020 en QPV suivies de baux signés

ATTRIBUTIONS SUIVIES DE BAUX SIGNÉS	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
Ménages du 1 ^{er} quartile	1	0	15	1	0	38	0	21	76
En %	50,00%	0,00%	30,61%	25,00%	0,00%	25,85%	0,00%	38,18%	29,57%
Ménages hors 1 ^{er} quartile	1	0	34	3	0	109	0	34	181
En %	50,00%	0,00%	63,39%	75,00%	0,00%	74,15%	0,00%	61,82%	70,43%
Total des ménages	2	0	49	4	0	147	0	55	257
Total	15	111	103	49	41	167	53	132	671

2019

ATTRIBUTIONS SUIVIES DE BAUX SIGNÉS	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
Ménages du 1 ^{er} quartile	0	0	11	4	0	25	0	11	51
En %	0,00%	0,00%	22,92%	22,22%	0,00%	18,66%	0	18,97%	19,69%
Ménages hors 1 ^{er} quartile	1	0	37	14	0	109	0	47	208
En %	100%	0,00%	77,08%	77,78%	0,00%	81,34%	0,00%	81,03%	80,31%
Total des ménages	1	0	48	18	0	134	0	58	259
Total	17	78	97	65	48	151	48	186	690

• La mobilité des locataires

Mutations internes (hors relogement PRU) :

En 2020, 81 locataires ont pu bénéficier d'une mutation au sein du patrimoine de notre société, ce qui représente 11 % des attributions soit une hausse de 2 points par rapport aux mutations de 2019 qui représentaient 9% des attributions (en 2018 13 % et en 2017 9%).

Mutations inter-bailleurs (hors relogement PRU) :

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

Au global, une légère diminution de 2 points sur l'ensemble de ces mutations, avec 22,42 % des attributions en 2020 contre 25% en 2019 et 28% en 2018.

2020

Mutations	75	77	78	91	92	93	94	95	total	PM 2019	PM 2018	PM 2017
Internes	1	0	16	7	7	19	9	22	81	71	111	80
Inter-bailleurs	1	28	12	6	8	8	7	12	82	122	131	115
Total	2	28	28	13	15	27	16	34	163	193	242	195

Les relogements réalisés dans les PRU et hors PRU en 2020

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

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

Communes	Cités	Nombre de relogements			
		2017	2018	2019	2020
Bobigny (93)	Etoile	99	11	9	50
Le Blanc Mesnil (93)	Floréal			3	10
Verrières le Buisson (91) Hors PRU	Moulin de Grais		1	6	11
Limay (78)	Village			2	4
Total		99	12	20	75

• Caractéristiques des ménages entrants en 2020

Sur les 988 attributions prononcées en 2020, 671 ménages ont signé un bail en 2020 dont 1 bail associatif.

La proportion des ménages entrants sous le seuil des 40 % des plafonds plus augmente encore cette année pour atteindre 61,12 % en 2020 (59,96 % en 2019 et 56,70 % en 2018).

Un quart des entrants n'a aucune ressource imposable sur l'année N-2 (2018) soit le double des années précédentes.

Si nous comparons ces chiffres par rapport à l'OPS 2020 nous constatons que :

- 63,77% de l'ensemble des ménages ont des revenus < 60 % du plafond PLUS contre 78,37% des ménages ayant signé un bail en 2020.
- 70,00% des emménagés récents (2018/2019) ont des revenus < 60 % du plafond PLUS contre 78,37% des emménagés 2020.

Calcul du pourcentage : nombre de ménages se situant dans la tranche (RFR/plafond) par rapport au nombre total des baux signés en 2020 sur attributions prononcées soit 671 en 2020.

	2020	2019	2018
Baux signés sur Attributions prononcées de l'année	671	683	716
RFR/PLAFOND PLUS			
0%	24,68%	12,01%	12,85%
> 0 et < 20%	13,88%	18,45%	17,46%
> 20 et < 40%	22,66%	26,50%	26,40%
> 40 et < 60%	17,15%	22,99%	21,51%
> 60 et < 100%	19,39%	18,06%	21,23%
> 100%	2,25%	1,02%	0,56%
Autres échelles			
0 et < 40%	61,12%	56,96%	56,70%
0 et < 60%	78,37%	79,95%	78,21%
> 100%	2,25%	1,02%	0,56%

La part de ménages se situant au-dessus du plafond de ressources pour l'accès à un logement PLUS s'explique par la mise en service de l'opération de Lagny sur Marne, comportant 10 PLS, dont 3 attribués à des ménages aux revenus supérieurs ainsi que par 6 ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (Bobigny et Le Blanc-Mesnil).

OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE EN 2020

Les données d'occupation sociale sont stables entre 2019 et 2020 compte tenu du faible taux de rotation constaté.

Les données d'occupation sociale qui figurent dans ce rapport d'activité ont été obtenues sur la base de l'enquête OPS 2019 et SLS réalisée au dernier trimestre 2020.

• *Caractéristiques des ménages présents en 2020*

Les tendances qui ressortent pour l'année 2020 se caractérisent par les indicateurs suivants :

Composition familiale

Ce sont majoritairement des ménages avec enfants pour 56% dont 25% de familles monoparentales et 32% de couples avec enfants. Les personnes seules représentent 31% des ménages en 2020.

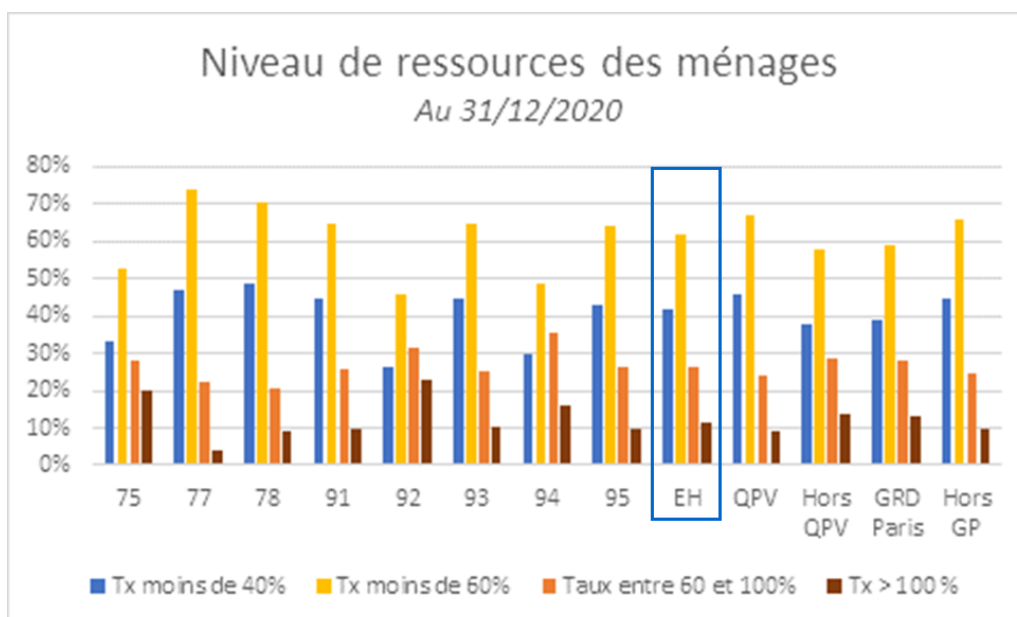
La taille moyenne des ménages se maintient à 2,7 personnes, en rapport avec la taille moyenne du patrimoine qui est de 3,1 pièces par logement.

72% des occupants ont moins de 50 ans, 11% ont plus de 65 ans.

Ressources

- 62% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources,
- 42% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources PLUS,

La précarité des ressources est plus marquée pour les ménages logés dans les Yvelines, dans l'Essonne et en Seine-Saint-Denis puisqu'ils sont 70% et 65% à avoir des ressources inférieures à 60% des plafonds ; globalement en QPV ce sont 67% de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds contre 58% en dehors des QPV. A noter suite à la livraison d'un programme de 109 à Bussy-Saint-Georges en 2020, le constat d'un pourcentage important de ménages (77%) nouvellement arrivés avec des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS en Seine-et-Marne.



• *Caractéristiques des ménages emménagés récemment*

1 313 ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans.

Ce sont majoritairement des ménages avec enfants (53%) dont 27% de familles monoparentales. 35% des emménagés récents sont des isolés.

Les titulaires des baux entrés récemment sont plus jeunes, 89% d'entre eux ont moins de 60 ans contre 71% pour l'ensemble des titulaires sur l'ensemble du patrimoine.

Ces ménages ont des ressources inférieures aux ménages présents sur l'ensemble du patrimoine (voir page précédente), même si on dénombre plus d'actifs (73%).

Cohésion sociale et qualité de vie dans les quartiers

L'utilité sociale d'un bailleur social s'exprime pleinement dans les actions qu'il développe pour les habitants de son patrimoine dans ses résidences et dans ses quartiers qui ont pour objet de créer ou de recréer du lien social, d'aider les plus isolés et d'accompagner les plus fragiles. La crise sanitaire a profondément influencé les actions menées en 2020 pour venir en aide aux populations les plus fragiles.

Le suivi des difficultés locatives et la prévention des expulsions

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

Dans le contexte de crise sanitaire se traduisant par un confinement strict entre le 17 mars et le 11 mai 2020, Emmaüs Habitat a mis en place un suivi spécifique des impayés de loyer afin de détecter très en amont les difficultés des locataires et particulièrement des nouveaux débiteurs. Le courrier type de relance a été modifié pour inciter encore plus les locataires en difficultés à se manifester auprès de leur bailleur. Des appels téléphoniques ont également été réalisés par les chargés de gestion locative dans une volonté « d'aller vers ». Il est apparu rapidement que la crise déstabilisait davantage des ménages déjà débiteurs et le relais a incessamment été passé aux conseillères sociales.

L'accompagnement social des ménages en difficultés par les conseillères sociales

C'est la réponse la mieux adaptée aux ménages qui rencontrent des difficultés de toutes natures à savoir la gestion de leur budget, des problèmes d'emploi ou sociaux. Les conseillères sociales suivent individuellement ces ménages ; en moyenne chaque conseillère sociale accompagne 257 ménages.

Les cinq conseillères sociales en direction territoriale ont apporté un suivi auprès de 1 285 ménages en 2020 (1226 en 2019), augmentation liée aux difficultés apparues pendant la crise sanitaire. L'accompagnement sur les impayés représente la majorité des situations avec 53 % des situations prises en charge ainsi que les enquêtes liées à des problématiques sociales comme les besoins de mutation (19%).

Les profils des ménages rencontrés par les conseillères sociales sont majoritairement des couples avec enfants (30%), des familles monoparentales (32%). La proportion de ces dernières parmi les ménages suivis est nettement plus importante que leur représentation dans notre parc.

	Isolés	Couples avec enfants	Familles monoparentales
Ensemble des ménages logés	31%	32%	25%
Ménages suivis par les CESF	27%	30%	32%

Les conseillères sociales ont été mobilisées pour la mise en place d'aides spécifiques « COVID » auprès d'Action Logement, des FSH, de la CAF et des caisses de retraite en particulier. Avec l'aide d'Emmaüs Solidarité, 4 000 € de tickets service ont pu être distribués aux ménages les plus en difficultés pour leur permettre d'acheter des produits alimentaires et d'hygiène.

Même si le suivi des ménages a été rendu plus difficile notamment au moment du premier confinement en mars, les conseillères sociales ont maintenu un lien avec des appels téléphoniques pour les locataires les plus isolés (personnes âgées, personnes avec des troubles psychiques). Avant la fin du confinement, elles ont repris les visites à domicile en particulier auprès des ménages qui étaient en difficultés pour l'envoi de documents par voie numérique.

Elles ont constaté combien il était difficile sur cette période d'ouvrir des droits pour des locataires dont la situation avait changé.

Afin de renforcer nos moyens d'intervention, nous avons mis en place deux nouveaux dispositifs d'aide en 2020 :

- Une convention de partenariat avec EDF Solidarité, qui permet aux conseillères sociales de pouvoir solliciter, sur une plate-forme dédiée, des aides pour les locataires en difficultés de paiement de leur facture d'électricité et suspendre toute action contentieuse de la part d'EDF. Un interlocuteur privilégié permet d'intervenir rapidement et d'avoir des réponses adaptées aux besoins de nos locataires. EDF Solidarité peut également mettre en place, à notre demande, des ateliers collectifs de sensibilisation et des accompagnements individuels pour nos locataires.
- Un outil d'accès aux droits : « Toutes mes aides » : Partant du constat que 37 milliards d'aides ne sont pas réclamées chaque année et que 49% des français renoncent à mobiliser une aide trouvant les démarches trop compliquées, une Start Up a créé une application permettant avec quelques informations basiques de pouvoir identifier simplement les aides dont un ménage peut bénéficier. Cet outil, désormais accessible aux conseillères sociales mais aussi à nos locataires, permettra de faciliter l'accès aux aides, sachant qu'il permet aussi d'avoir accès directement aux formulaires CERFA pré remplis demandés pour obtenir une aide.



Une charte des droits et libertés des personnes accompagnées

Pour nos locataires, se faire accompagner par une conseillère sociale n'est pas toujours une démarche facile. Un accompagnement peut générer des inquiétudes surtout lorsque l'on est fragilisé par des difficultés (décès, une perte d'emploi, une grave maladie ...)

Un travail a été réalisé par les conseillères sociales pour élaborer une charte des droits et libertés des personnes accompagnées qui énonce 5 principes essentiels qui seront présentés aux locataires :

- Le principe de libre choix de sa participation à son accompagnement
- Le principe de non-discrimination
- La confidentialité des informations recueillies
- Le droit à l'information
- Le droit au renoncement

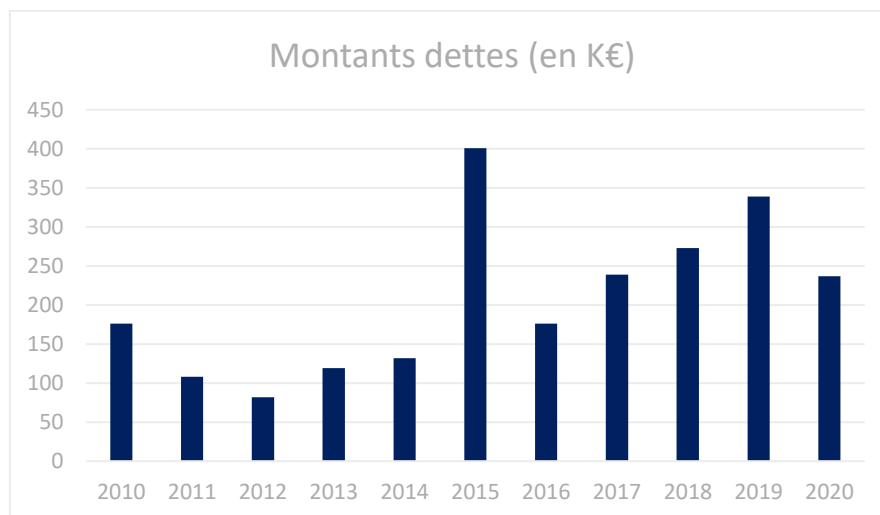
Ce document s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la qualité de service et s'appuie sur les valeurs portées par le Mouvement Emmaüs.



Les plans de redressement personnel

Le nombre de Plans de Redressement Personnel (PRP) est en légère baisse en 2020 ainsi que le montant des dettes effacées. Cette diminution des PRP est à interpréter avec prudence compte tenu des difficultés de fonctionnement des instances en charge du traitement de ces dossiers au cours de l'année 2020.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nbre PRP	24	24	34	23	30	53	38	30	42	43	30
Montants dettes (en K€)	176	108	82	119	132	401	176	239	273	339	237



Les associations partenaires pour les mesures d'accompagnement social

Emmaüs Habitat, à son initiative, met en place et finance directement des mesures d'accompagnement social avec les partenaires associatifs suivants :

- FREHA et l'Accueil et Réinsertion Sociale (ARS) dans le Val d'Oise,
- le Lien Yvelinois dans les Yvelines
- Les Restos du Cœur et l'UDAF en Seine-Saint-Denis.

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

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

Le budget alloué en 2020 pour le financement de ces mesures d'accompagnement s'élève à 29 078 € contre 22 910 € en 2019.

La Commission Interne de Prévention des Expulsions

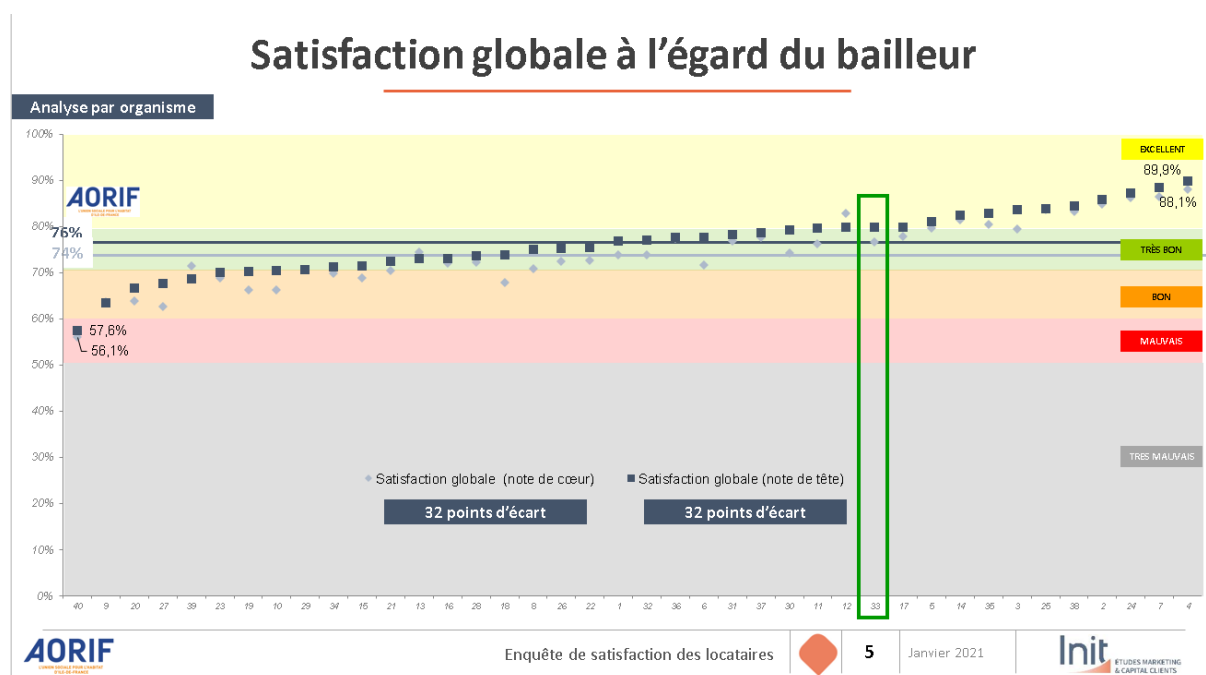
Emmaüs Habitat a mis en place en 2013 une commission interne de prévention des expulsions qui rassemble un administrateur, les Directions territoriales et la Directrice des Politiques Sociales urbaines. Chaque direction territoriale présente à la commission les situations de ménages en procédure d'expulsion sur la base d'un rapport social. Les membres de la CIPEX expertisent le contenu du dossier et les démarches engagées par la Direction Territoriale vis-à-vis des ménages. L'expulsion est validée dans le cadre de cette instance avec la production d'un compte rendu signé de la Direction Générale.

Compte tenu de la crise sanitaire, il a été décidé de ne pas mettre en œuvre d'expulsions en 2020.

Qualité de service et satisfaction des locataires

Processus et Qualité

Guidée par la satisfaction des locataires, la qualité de service a pu fin 2020 s'appuyer sur les retours de l'enquête de satisfaction auprès des locataires mutualisée entre 40 bailleurs sociaux représentant 50 000 logements en Ile-de-France, dite enquête AORIF. Cette enquête triennale, menée auprès de 2301 de nos locataires permet d'apprécier le suivi de nos actions et la qualité de nos prestations. Sans entrer dans le détail des résultats, Emmaüs Habitat a globalement obtenu de bons taux de satisfaction : 80% des locataires enquêtés s'estiment « tout à fait satisfaits » et « plutôt satisfaits » des prestations fournis (contre 78% en 2017). La lecture de cette enquête permet également de pointer les éléments sur lesquels la société doit concentrer les actions d'améliorations à venir à savoir « la propreté de nos résidences » ainsi que « la gestion des réclamations techniques et administratives ».



- **Nos 10 engagements de qualité de service en vue de l'obtention du label LIVIA**

Présentés lors de la cérémonie des vœux en janvier 2020, les « 10 engagements au service des locataires » ont connu, compte tenu du contexte sanitaire, un développement relativement ralenti.

En octobre 2020, un séminaire avec l'encadrement de proximité a relancé le projet.

Ce temps d'échange, a été l'occasion de revenir plus en détails sur la formulation et le contenu des 10 engagements.



**10 ENGAGEMENTS
AU SERVICE DE NOS LOCATAIRES**

**UN LOGEMENT VOUS EST ATTRIBUÉ ?
NOUS VOUS ACCUEILLONS DANS VOTRE NOUVEAU LOGEMENT**

1 Nous facilitons votre installation :

- Toutes les informations pratiques vous sont remises à la signature de votre bail,
- Un accompagnement vous est proposé pour l'ouverture de vos droits aux aides au logement,
- À la remise des clés, votre gardien vous présente votre résidence, ses environnements, et les équipements techniques de votre logement.

2 La propreté et les équipements de votre logement ont été contrôlés.

En cas de dysfonctionnement signalé, une intervention auprès de notre prestataire est engagée sous 24 h.



**NOUS SOMMES ATTENTIFS À LA QUALITÉ DE VIE
DANS VOTRE RÉSIDENCE**

3 Nous vous informons de la fréquence du nettoyage des espaces communs et nous assurons des contrôles réguliers de la qualité des prestations.

4 En cas de panne d'un équipement collectif, nous vous informons par voie d'affichage des interventions prévues (date, nature et dans la mesure du possible la durée d'indisponibilité). Si votre ascenseur est immobilisé plus de 12 h, nous mobilisons les prestataires existants sur le territoire pour mettre en place un service gratuit de portage de courses dès le lendemain (hors week-end).

5 Nous vous informons au moins 8 jours à l'avance des travaux programmés dans votre résidence.

6 Nous rencontrons au moins une fois par an les associations, amicales* ou référents locataires de votre résidence et nous soutenons, dans le cadre de notre plan de concertation locative, les actions collectives proposées.

* Groupes de locataires affiliés à l'une des organisations nationales représentatives de locataires membres de la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de consommation



**NOUS SOMMES DISPONIBLES ET RÉACTIFS
POUR RÉPONDRE À VOS DEMANDES**

7 Nous vous informons des heures d'ouverture des points d'accueil et des autres moyens à votre disposition pour nous contacter. La nuit, les week-ends et les jours fériés, un service de permanence téléphonique est à votre écoute pour gérer les urgences techniques.

8 En cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, nous intervenons sans délai pour traiter le dysfonctionnement en cours.

Nous enregistrons et traitons vos demandes techniques* :

- Sous 3 jours en cas d'anomalies graves

• Sous 10 jours pour les anomalies courantes,

• Dans les délais contractuels pour les équipements sous contrat.

Et nous vous informons de leur suivi.

Nous veillons au respect par nos prestataires de la charte qualité de service contractuelle.

Toute demande reçue par mail ou courrier reçoit une réponse sous 8 jours précisant, si la réponse n'est pas définitive, le/les responsable(s) de suivi de votre dossier et si besoin, les actions à venir.

* Une grille de notation est à votre disposition en ligne



NOUS VOUS ACCOMPAGNONS SELON VOS BESOINS

9 Attentifs à vos difficultés, nous pouvons mettre en place des mesures d'accompagnement personnalisé. Des aides peuvent être mobilisées pour l'adaptation de votre logement selon des critères d'éligibilité.

10 Toute demande de changement de logement par écrit est étudiée par nos services.

Nous accusons réception par courrier de votre demande sous un délai de 8 jours. En cas de difficultés d'accéder à votre demande dans un délai raisonnable, vous êtes inscrits sur liste d'attente permettant de revenir vers vous dès qu'une opportunité se présente.



Dans un objectif de totale appropriation par l'ensemble des collaborateurs, plusieurs groupes de travail seront organisés début 2021.

Cette démarche consiste à améliorer la qualité de nos services et la satisfaction de nos locataires.

A terme, Emmaüs Habitat cible l'obtention de la labélisation LIVIA, nouveau référentiel proposé par Delphis.

Dans cette perspective, afin de nous permettre d'affiner notre plan d'action Qualité et Relation locataires, un diagnostic initial a été réalisé en octobre 2020 par Delcoop.

• **Gestion des demandes techniques sur l'outil I-GRT**

Engagée depuis sa précédente CUS 2011-2016 dans une démarche d'amélioration de la qualité des prestations techniques, la société assure depuis lors un suivi mensuel des demandes d'intervention enregistrées sur l'ensemble de son patrimoine. Ce contrôle permet de vérifier la réactivité de nos prestataires et la qualité des interventions fournies à nos locataires. La périodicité de cette veille offre la possibilité de rectifier, si besoin, des anomalies observées dans la gestion des demandes techniques.

En 2020, 9 753 affaires ont été enregistrées, soit une diminution de 1 911 affaires (-20%) par rapport à 2019. Ce ralentissement des enregistrements semble essentiellement lié au contexte de crise sanitaire vécu au cours de l'année 2020. Par exemple : 672 affaires enregistrées en mars 2020 contre 1 085 sur la même période en 2019 ou encore 333 affaires enregistrées en avril 2020 contre 997 en avril 2019.

Année	Nb d'affaires enregistrées	Répartition par DT		
		DTNE	DTNO	DTPS
2020	9 753	3 453	3 953	2 347
2019	11 664	5 162	3 700	2 802
2018	8 909	2 696	3 648	2 565

Comme pour les années précédentes, le podium des affaires les plus enregistrées concerne à hauteur de :

- 21% la robinetterie,
- 17% la plomberie,
- 12% la menuiserie/quincaillerie/serrurerie,
- 10% l'électricité dans les parties privatives,
- 6% le chauffage individuel.

A elles seules, ces 5 natures de réclamations représentent 65% de l'ensemble des affaires enregistrées sur l'année 2020.

La mobilisation collective autour de l'I-GRT a porté ses fruits en améliorant cette année encore le délai global de traitement des réclamations en 2020 en passant de 15,86 jours à 14,15 jours soit en moyenne 1,71 jours en moins.

	Nb d'affaires traitées Année 2020			
	DTNO	DTNE	DTPS	EH
Nb	3 406	3 847	2 296	9 549
Délai	12,66	15,05	14,84	14,15

Depuis avril 2019, dans le cadre d'un plan d'action global centré sur la qualité de service, les collaborateurs se sont intéressés sur la distinction entre les réclamations :

- En urgence élevée : tous les problèmes techniques liés à la sécurité et la mise en dangers des personnes,
- En urgence normale : toutes les autres réclamations.

Tout comme en 2019, le traitement des affaires dites « normales » respecte l'objectif des 20 jours maximum et continue même globalement à s'améliorer avec 1,78 jours de moins. A l'inverse, les réclamations considérées en « urgence élevée » ne parviennent toujours pas à atteindre l'objectif des 10 jours maximum et s'en éloigne même sur l'année 2020 (1,90 jours supplémentaires). L'analyse qui en est faite montre qu'il faut probablement améliorer la sensibilité de la mesure du délai opérationnel réel, à distinguer de la clôture administrative de la réclamation.

Enfin, en comparaison avec les objectifs de la précédente CUS, à savoir le traitement de 80% des affaires enregistrées en moins de 30 jours, les données 2020 sont particulièrement satisfaisantes : 86,5% des réclamations clôturées sous un mois (82,05% en 2019 et 71,61% en 2018).

Dans la continuité de son plan d'action « Qualité de Service », décrit dans le chapitre suivant, Emmaüs Habitat entend poursuivre et accentuer sa vigilance sur les traitements des demandes en intégrant par exemple la gestion des réclamations Gestion locatives, le traitement des courriers « complexes », etc.

Actions dans les quartiers et auprès des publics spécifiques

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

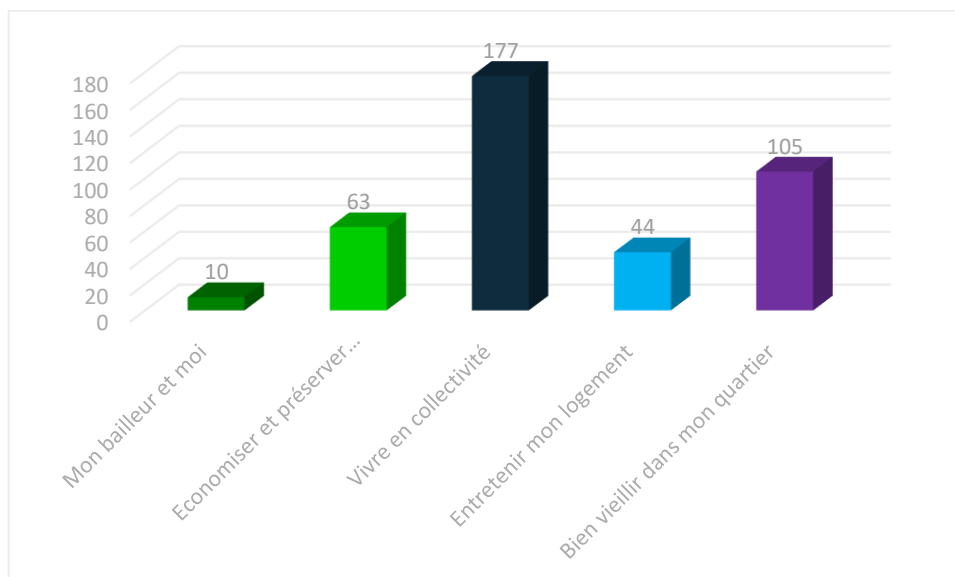
En 2020, La crise sanitaire a nécessité des actions spécifiques en particulier pendant le premier confinement et pendant la période estivale.

Développement et renforcement du lien social

Le Club de l'Habitant

Emmaüs Habitat a continué de poursuivre ses animations collectives et ses accompagnements personnalisés dans le cadre de son outil interne le Club de l'Habitant, dans le respect des gestes barrières. En 2020, 399 ateliers collectifs se sont tenus avec la participation de 5 699 locataires. Le taux de participation moyen s'élève à 14 personnes par atelier. En 2019, 477 ateliers avaient pu être menés.

Les deux modules du Club de l'Habitant mobilisés cette année portent sur le « Bien vivre en collectivité » et « Bien Vieillir dans son quartier » avec respectivement 177 et 105 ateliers.



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

Les accompagnements tout au long des opérations de réhabilitations et de résidentialisation

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

En 2020, 12 opérations ont fait l'objet d'un accompagnement spécifique :

- Limay (78), résidences Village et Champarts
- Le Blanc Mesnil (93), résidences des Blés d'Or et Floréal
- Bobigny (93) Cité de l'Etoile et La Ferme
- Noisy-le-Grand (93) Cité des Hauts Bâtons
- Charenton-le Pont (94), résidences 3 rue Victor Hugo, Pasteur et Petit Château
- Garges-lès-Gonesse (95) Colonel Fabien (copropriété)
- Pontoise (95) Saint Martin

Le soutien aux associations actrices dans les quartiers

Emmaüs Habitat apporte depuis plusieurs années un soutien financier à des associations locales qui déploient des projets d'animation dans les quartiers et qui contribuent fortement à une dynamique avec les habitants. Avec la crise sanitaire, de nouveaux acteurs associatifs ont émergé, notamment en Seine-Saint Denis, tournés vers des actions de solidarité que nous avons soutenues pour de la distribution alimentaire ou la fabrication de masques. Ces associations sont aujourd'hui des relais essentiels et poursuivent leurs actions. Emmaüs Habitat continue de les accompagner pour qu'elles se structurent davantage.

34 partenaires ont bénéficié d'un financement pour un montant total de **169 051 €** en 2020 contre 174 305 € en 2019. Le montant versé aux partenaires est moins important en montant car des associations partenaires habituelles ont aussi renoncé à plusieurs projets compte tenu du contexte.

78	MANTES- LA-VILLE	ECOLE ET CULTURE France (soutien scolaire et à la parentalité)	7 300 €
78	LIMAY	ASSOCIATION COUP DE POUCE (aide alimentaire, actions sociales) (1)	5 155 €
78	LIMAY	AMICALE DES LOCATAIRES LIMAY VILLAGE	295 €
91	VIRY CHATILLON	MJC LES PASSERELLES	300 €
93	NOISY-LE-GRAND	POINT INFORMATION MEDIATION MULTISERVICES DE NOISY LE GRAND	6 400 €
93	NOISY-LE-GRAND	RNJA JEUNESSE DU CHAMPY HUMANITAIRE (Junior association)	2 029 €
93	NOISY-LE-GRAND	MAIRIE DE NOISY-LE-GRAND	6 000 €
93	AULNAY-SOUS-BOIS	REGIE D'AULNAY-SOUS-BOIS	13 011 €
93	AULNAY-SOUS-BOIS	CENTRE SOCIAL LES 3 QUARTIERS	6 000 €
93	AULNAY-SOUS-BOIS	TALENTS-BESOINS-ICI-AILLEURS-COMPETENCES (fabrication masques)	400 €
93	AULNAY-SOUS-BOIS	AMICALE DES LOCATAIRES ARJDA	3 800 €
93	AULNAY-SOUS-BOIS	EMMAUS POUR TOUS (accompagnement jeunes)	1 640 €
93	AULNAY-SOUS-BOIS	LA PASSERELLE DE L'ESPOIR (soutien à la parentalité)	1 500 €
93	AULNAY-SOUS-BOIS	EMMAUS POUR TOUS	5 000 €
93	BOBIGNY	CNL 93 (1)	2 500 €
93	BOBIGNY - AULNAY	ASSOCIATION EMMAUS PRIMELIN (centre de vacances Emmaüs)	13 166 €
93	BOBIGNY	LES MC S DE LA TABLE RONDE (activités culturelles)	9 810 €
93	BOBIGNY	PHOENIX (soutien scolaire)	3 500 €
93	BOBIGNY	ETOILE FOOTBALL CLUB DE BOBIGNY	17 500 €
93	BOBIGNY	GRANDE OURSE ASSOCIATION	5 000 €
93	BOBIGNY	CAP A CITE (Club de Prévention)	1 180 €
93	LE BLANC MESNIL	FORUM DES MERES ET DES FAMILLES (atelier couture)	4 500 €
93	LE BLANC MESNIL	ASSOCIATION ARFESI (activités culturelles)	1 300 €
93	LE BLANC MESNIL	ENTRAIDE SOCIALE (aide alimentaire)	5 500 €
93	LE BLANC MESNIL	ASSOCIATION MAIN DANS LA MAIN	3 500 €
93	LE BLANC MESNIL	AMICALE DES LOCATAIRES CNL DES BLES D'OR	2 500 €
94	PLESSIS- TREVISE	MISSION LOCALE DES PORTES DE LA BRIE	7 000 €
94	PLESSIS- TREVISE	EMMAUS SYNERGIE (Club de prévention)	15 000 €
95	OSNY	ESPACE SOCIAL ET INTERCULTUREL DE LA VALLEE DE MONTMORENCY	3 450 €
95	BEZONS	MAIRIE DE BEZONS	3 452 €
95	BEZONS	AMICALE DES LOCATAIRES DE LA CITE DE LA PAIX (1)	3 000 €
95	MERY-SUR-OISE	VILLE DE MERY-SUR-OISE	5 063 €
95	SAINT-OUEN-L'AUMONE	AMICALE DES LOCATAIRES CSF (1)	3 000 €
95	LUZARCHES	AMICALE DES LOCATAIRES DE L'ANCIENNE FORGE (1)	300 €

(1) Financements accordés au titre du plan de concertation locatif.

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

ACTIONS MENEES PENDANT LE CONFINEMENT

Dès la première semaine du confinement, plusieurs problématiques sociales ont été identifiées : des besoins alimentaires, des difficultés dans la continuité pédagogique des enfants scolarisés et le risque d'isolement des personnes seules. A cela s'ajoutait la pénurie de masques très pénalisante pour les locataires.

Emmaüs Habitat a souhaité apporter un soutien aux associations qui se sont mobilisées très vite dans un esprit de solidarité remarquable envers les habitants de leur résidence :

- Des couturières solidaires ont réalisé des masques en tissu sur plusieurs sites que nous avons distribué aux locataires
- Un partenariat a été mis en place avec les Restos du Cœur en Seine-Saint-Denis pour des distributions alimentaires pendant trois mois, dans deux cités très en difficultés de Blanc Mesnil et Bobigny
- Des tickets services, fournis par Emmaüs Solidarité, ont permis également aux ménages les plus en difficultés de pouvoir réaliser des achats de produits alimentaires et d'hygiène
- Des smartphones ont pu être donnés à des locataires âgées, isolées avec des recharges à prix solidaires avec le soutien d'Emmaüs Connect.
- Un concours de dessins a été organisé à l'échelle de l'ensemble du patrimoine pour se projeter sur le Monde de demain. Ce concours a permis de réaliser un dessin animé avec les dessins lauréats.

Les gardiens des résidences se sont particulièrement impliqués sur ces différentes actions.

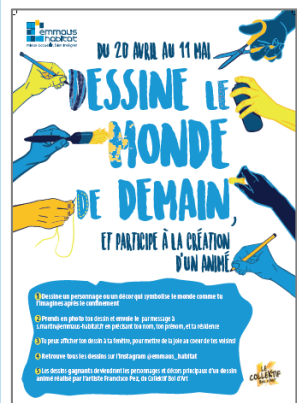
Nous avons pu constater, pendant ces deux mois, combien le confinement a été difficile à supporter pour les locataires et notamment les familles avec enfants.

ACTIONS MENEES PENDANT LA PERIODE ESTIVALE

L'été 2020, suivant la période de confinement, était particulièrement redouté par les collectivités et les acteurs de la politique de la ville avec la crainte que les habitants, et en particuliers les jeunes, se retrouvent désœuvrés, sans activités ne partant pas en vacances. Les délégués du Préfet et les collectivités locales ont incités les bailleurs et les acteurs associatifs à se mobiliser fortement pour mettre en place des animations dans les résidences.

Emmaüs Habitat s'est engagé dans le processus et a accompagné financièrement de nombreux projets :

- Des animations de résidence (ateliers de réparation de vélos, ateliers cirque, jeux de société, jardins partagés, cinémas de plein air)
- Trois séjours dans le centre de vacances d'Emmaüs Primelin dans le Finistère ont été organisés pour des groupes de locataires d'Aulnay-sous-Bois (93) et de Bobigny (93)
- Avec l'appui d'Emmaüs France, 100 entrées gratuites pour des bases de loisirs UCPA ont été distribuées
- 5 000 € de chèque Lire ont pu également être donnés aux familles dans la perspective de la rentrée scolaire



Insertion par l'économique

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

En 2020, 17 307 heures d'insertion ont été comptabilisées dans les opérations ANRU, 11 243 heures d'insertion ont été réalisées sur des chantiers de droit commun. Emmaüs Habitat traite de manière identique l'ensemble de ses chantiers.

Cités	Entreprises	Nature travaux	ANRU	Nature des postes	Nbre personnes embauchées	Nombre ETP	Total heures réalisées
Bobigny Etoile - démolition 58 logts	ADC démolition	démolition	OUI	Gestion de Chantier	1	0,13	238
Bobigny Etoile Restructuration Bt C	BOUYGUES	Réhabilitation	OUI	Gestion de Chantier		9,29	16 902
Bobigny Etoile Restructuration Bts B et D	BOUYGUES	Réhabilitation	OUI	Gestion de Chantier			
Bobigny Etoile Résidentialisation Bt C	COLAS	Résidentialisation	OUI	Gestion de Chantier			
Bobigny Etoile Résidentialisation Bts B et D	COLAS	Résidentialisation	OUI	Gestion de Chantier			
Bobigny Etoile Résidentialisation Tour 25	COLAS	Résidentialisation	OUI	Gestion de Chantier			
Bobigny Etoile Résidentialisation A	COLAS	Résidentialisation	OUI	Gestion de Chantier	1	0,09	167
Bobigny Etoile Résidentialisation Epstein	COLAS	Résidentialisation	OUI	Gestion de Chantier			
Bobigny Etoile Résidentialisation parking Epstein	COLAS	Résidentialisation	OUI	Gestion de Chantier			
Limay champarts	COLAS	réhabilitation	NON	Gestion de Chantier	3	0,65	1 186
Limay Vieux Pont	COLAS	réhabilitation	NON	Gestion de Chantier	3	0,12	191
Pontoise réhabilitation	EBPS	réhabilitation	NON	Gestion de Chantier	3	0,18	293
Lagny sur Marne 95 logts (515)	COREDIF	Construction neuve	NON	encadrement de chantier	3	2,10	3 470
Lagny sur Marne 34 logts (516)	COREDIF	Mixte neuf et réha lourde	NON	encadrement de chantier	3	0,34	567
Communauté Charenton Liberté	SULLY	Démolition -GO	NON	Manutentionnaire	1	/	410
Charenton Petit Château	EBPS	Réhabilitation	NON	Manutentionnaire - Manœuvre	16	/	1 534
Noisy le Grand - les Hauts Batons	BOUYGUES	Réhabilitation	NON	/	/	/	423
Montreuil - Henri Barbusse	COGEDIM	VEFA	NON	/	/	/	1 353
NANTERRE - 3 rue de l'Eglise	TCE	Construction	NON	/	/	/	0
CHARENTON Pasteur - Rue de l'Archevêché	GBR IDF	Réhabilitation	NON	/	/	/	1 816
TOTAL					34	13	28 550

ANRU

17 307

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

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

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

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

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

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

En 2020, un budget de **47 620 €** a été consacré à ces différentes missions ponctuelles contre 72 405 € en 2019. Cette diminution des actions menées s'explique par l'absence de chantier éducatif et d'évènement du type inauguration durant l'année 2020.

CHIFFRES CLES 2020

ACTIONS SOCIALES EMMAUS HABITAT

ACCOMPAGNEMENT DANS LE LOGEMENT ET PREVENTION DES EXPULSIONS	
1 285 MENAGES ACCOMPAGNES PAR LES 5 CONSEILLERES SOCIALES	MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL SUIVIES PAR EMMAUS HABITAT EN DIRECT POUR UN BUDGET DE 29 078 €
Décision de suspendre toute expulsion compte tenu de la crise sanitaire	
MIEUX VIVRE ENSEMBLE	
399 ATELIERS REALISES DANS LE CADRE DU CLUB DE L'HABITANT 5 699 LOCATAIRES BENEFICIAIRES	34 PARTENAIRES ASSOCIATIFS SOUTENUS DANS LEURS ACTIVITES AVEC 169 061 €
11 RESIDENCES ONT BENEFICIE D'UN ACCOMPAGNEMENT ADAPTE DANS LE CADRE D'UN PROJET DE REHABILITATION OU D'UN PROJET DE RENOVATION URBAINE	
INSERTION PAR L'ECONOMIQUE	
28 550 HEURES REALISEES DANS LE CADRE DES CLAUSES D'INSERTION POUR DES OPERATIONS DE MAITRISE D'OUVRAGE	47 620 € AFFECTES A DES MISSIONS D'INSERTION PAR L'ECONOMIQUE (médiation, sensibilisation, petits travaux de remises en état ...)

Management et ressources humaines

LES FAITS MARQUANTS

Emmaüs Habitat place l'humain au cœur de sa stratégie et la gestion de la crise sanitaire liée au COVID 19 nous a donné l'opportunité de le démontrer.

La direction des ressources humaines a été fortement mobilisée lors de la crise pour accompagner les collaborateurs d'Emmaüs Habitat, coordonner les actions de confinement et de déconfinement, tout en continuant d'assurer la gestion quotidienne des ressources humaines.

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

- Mis en place la visioconférence pour les réunions du CSE, élaboré conjointement un PCA (Plan de continuité de l'activité) et des PRA (Plan de reprise de l'activité).
- Effectué 17 réunions de CSE, un accord sur l'aménagement des congés payés pendant la crise COVID 19,
- Validé deux accords sur le versement de la PEPA (prime exceptionnelle du pouvoir d'achat).
- Elaboré un accord relatif au travail à distance et au nomadisme.

Le personnel de proximité est resté présent en loge et joignable par téléphone, et l'activité d'entretien ménager a été réduite. Afin de préparer l'activité de travail à distance, l'équipe RH a appelé les collaborateurs un par un pour évoquer avec eux le télétravail et ses conditions de mise en œuvre. Cette campagne massive a permis, en coordination avec le service informatique, de mettre en place les outils nécessaires au télétravail pour les collaborateurs dont les missions sont télétravaillables.

Lors du 1^{er} déconfinement, la direction des ressources humaines, en coordination avec les directions territoriales et le service des moyens généraux, a déployé des équipements spécifiques de protection individuelle (flacon de gel hydroalcoolique individuel, dotation de masques, de sopalin, de gants, de spray désinfectant pour les bureaux), une campagne d'affichage, des restrictions des personnes dans les salles de réunion. Des facilités d'horaires et d'accès aux locaux ont été adoptées, les points d'entrées des locaux ont été pourvus de distributeur automatique de gel hydroalcoolique.

La gestion des collaborateurs atteints de la COVID 19 a été organisée avec des appels téléphoniques individuels, pour une prise d'information auprès des malades et une recherche des éventuels « cas contact professionnel ».

Sur la gestion quotidienne, cette crise a modifié les méthodes de travail mais les projets en cours comme la réorganisation des deux Directions territoriales ont été finalisés.

Pour cette réorganisation, l'accompagnement individuel débuté en décembre 2019 a été poursuivi en 2020. Tous les collaborateurs concernés ont été reçus en entretien individuel par un membre de l'équipe RH. Suite à ces entretiens, lorsque que cela était nécessaire, des mesures d'accompagnement spécifiques ont été mises en place.

Les recrutements ne sont pas pour autant arrêtés avec 22 collaborateurs recrutés en CDI en 2020.

Le versement des salaires n'a pas été retardé et a eu lieu aux échéances habituelles de paies malgré les confinements et leurs contraintes.

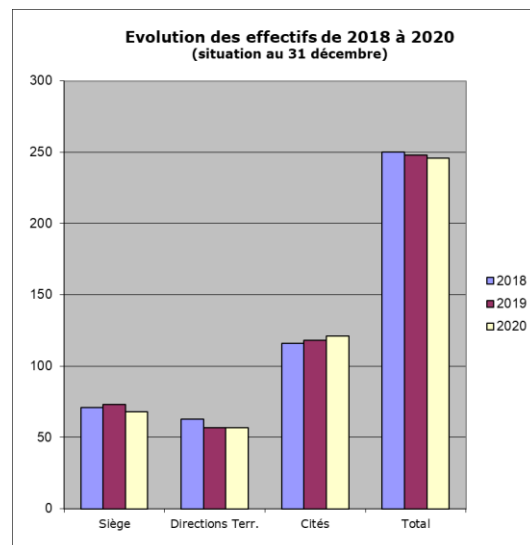
Un nouveau contrat de prévoyance et de mutuelle santé a été mise en place, et le service Gestion du personnel a pris en charge la création des comptes individuels pour tous les collaborateurs.

LES EVOLUTIONS DE L'EFFECTIF

- **L'effectif au 31 décembre 2020**

Année	Siège	Directions Territoriales	Cités	Total
2018	71	63	116	250
2019	73	57	118	248
2020	70	57	121	248

Année	Siège	Directions Territoriales	Cités	Total
2018	28,40%	25,20%	46,40%	100%
2019	29,44%	22,98%	47,58%	100%
2020	28,23%	22,98%	48,79%	100%



Au 31 décembre 2020, 248 personnes physiques sont recensées :

- 57 en Directions Territoriales (22,98%),
- 121 dans les résidences (48,79%),
- Et 70 au siège (28,23%).

Les effectifs sont identiques à ceux du 31 décembre 2019 mais se répartissent en 233 collaborateurs en contrat à durée indéterminée et 15 en contrat à durée déterminée, contre 237 CDI fin 2019.

L'évolution de l'effectif en 2020 s'explique à la fois par les mouvements d'entrée et de sortie et le non-remplacement de certains départs pour atteindre l'objectif de la nouvelle organisation en deux directions territoriales.

- **L'effectif en Equivalent Temps Plein (ETP) en 2020**

Sur 2020, l'effectif en équivalent temps plein représente 241,06 salariés ; en légère baisse par rapport à 2019 il (241.54 salariés).

- **Mouvements du personnel**

Nous comptabilisons pour l'effectif en contrat à durée indéterminée, 22 entrées (22 en 2019) et 28 sorties (contre 20 en 2019).

Stables par rapport à 2019, les 22 recrutements correspondent majoritairement à des remplacements de postes administratifs ou de proximité, suite à des sorties ou des mutations qui se sont produites principalement dans la même année.

Le nombre de sorties est en hausse. Les départs à la retraite représentent 29% des sorties, les démissions et les ruptures conventionnelles expliquent 54 % des sorties.

Les mouvements relatifs à l'effectif en contrat à durée déterminée sont en baisse par rapport à 2019 pour ce qui est des entrées comme des sorties (29 entrées comme en 2019 ; 28 sorties contre 31 en 2019).

A noter la conclusion de 5 contrats de professionnalisation en 2020.

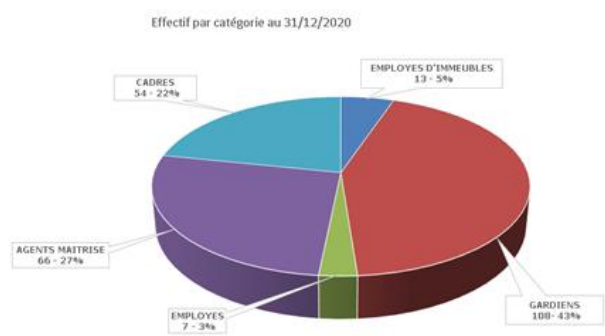
En 2019, nous avons conclu 4 nouveaux contrats de professionnalisation et reconduit un contrat pour sa deuxième année.

- **L'effectif par catégorie**

EFFECTIF CDI/CDD PAR CATEGORIES PROFESSIONNELLES AU 31/12/2020

Effectifs 2020	Statut					
Sexe	EMPLOYE D'IMMEUBLES	GARDIEN	EMPLOYE	MAITRISE	CADRE	Total
F	2	25	6	44	29	106
M	11	83	1	22	25	142
Total	13	108	7	66	54	248
%	5,24%	43,55%	2,82%	26,61%	21,77%	100%

Effectifs 2019	Statut					
Sexe	EMPLOYE D'IMMEUBLES	GARDIEN	EMPLOYE	MAITRISE	CADRE	Total
F	5	23	7	47	27	109
M	13	77	0	22	27	139
Total	18	100	7	69	54	248
%	7,26%	40,32%	2,82%	27,82%	21,77%	100%



La part relative des gardiens est en augmentation par rapport à 2019 ; elle représente 43.55% en 2020 contre 40,32% en 2019.

La diminution du personnel de statut employé d'immeubles est due aux départs en retraite de collaborateurs employés d'immeubles qui ont été remplacés par des postes de gardiens d'immeubles.

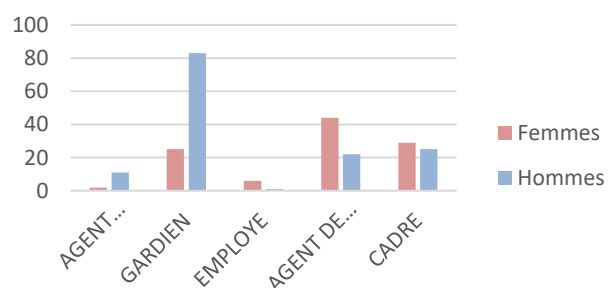
- **La répartition par genre**

Effectif au 31/12/2020			
	Femmes	Hommes	Total
AGENT ENTRETIEN	2	11	13
GARDIEN	25	83	108
EMPLOYE	6	1	7
AGENT DE MAITRISE	44	22	66
CADRE	29	25	54
Total	106	142	248

Au 31 décembre 2020, les hommes représentent 57,26% de l'effectif, et les femmes 42,74%.

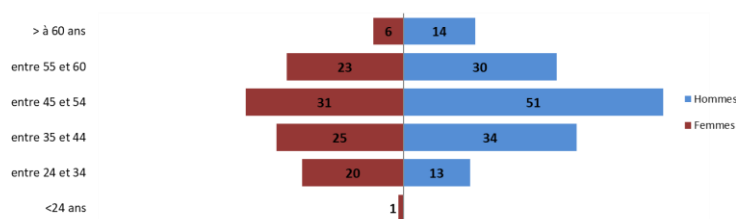
Les femmes sont davantage représentées dans les emplois administratifs (74.53%) ; les hommes sont plus présents chez les gardiens (76.85%) et les employés d'immeubles (84.62%).

Répartition par catégorie et sexe au 31/12/2020



- **La pyramide des âges**

Pyramide des âges au 31/12/2020

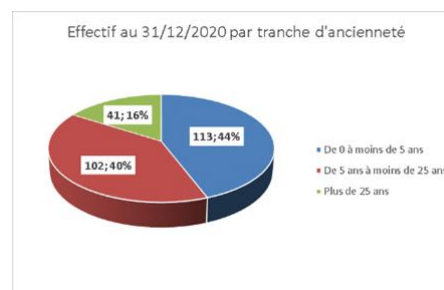


L'âge moyen des salariés d'EMMAUS HABITAT (tout type de contrat confondu) est stable (47.73 ans) avec un personnel de proximité plus âgé : 49.99 ans contre 45.55 ans pour les salariés administratifs.

Les salariés de plus de 50 ans représentent 53.65% de l'effectif en CDI, les moins de 30 ans n'en représentant que 3%.

• L'ancienneté

Tranche d'ancienneté	Effectif au 31/12
De 0 à moins de 5 ans	113
De 5 ans à moins de 25 ans	102
Plus de 25 ans	41
Total général	256



L'ancienneté moyenne en 2020 diminue à 10,72 ans contre 12 ans en 2019.

Les salariés ayant plus de 25 ans d'ancienneté représentent 16 % de l'effectif total.

• L'effectif à temps partiel

34 salariés sont à temps partiel ou en forfait réduit :

- 1 pour convenance personnelle ;
 - 3 pour raison médicale ;
 - 30 en transition avec le nouvel accord relatif à l'organisation et l'aménagement du temps de travail de 2018
- 20 agents de maîtrise, 4 employés, 4 cadres et 2 employés d'immeubles.

• L'absentéisme

Pour l'année 2020, le taux d'absentéisme global est de 10.76% contre 9.36% en 2019.

La hausse de 1.39 point est liée en partie aux mesures gouvernementales pendant le confinement.

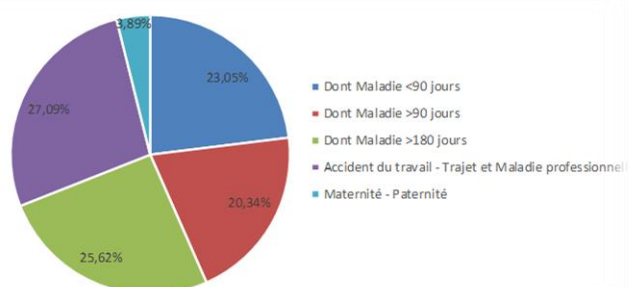
Le taux d'absentéisme pour maladie de moins de 90 jours est de 2.48% contre 3.64% en 2019.

Une nette augmentation des arrêts maladie >90 jours et une baisse des arrêts maladie >180 jours due aux départs de salariés en longue maladie.

Le nombre de jours d'absence maternité – paternité est lui aussi en baisse en 2020.

ABSENTEISME ANNEE 2020	EI	G	E	AM	C	Total jours d'absence	%
Total Maladie	401	2 351	95	1 050	666	4 563	
Dont Maladie <90 jours	143	990	95	457	374	1 524	23,05%
Dont Maladie >90 jours		187		331	292	1 345	20,34%
Dont Maladie >180 jours	258	1 174		262		1 694	25,62%
Accident du travail - Trajet et Maladie professionnelle	481	1 251	0	25	34	1 791	27,09%
Maternité - Paternité	0	17	81	123	36	257	3,89%
Total jours absence	882	3 619	176	1 198	736	6 611	100%
Taux Absentéisme total	21,01%	13,67%	13,84%	7,77%	5,22%	10,76%	
Taux absentéisme hors maternité paternité	21,01%	13,61%	7,47%	6,97%	4,97%	10,34%	
Taux absentéisme AT	11,46%	4,73%	0,00%	0,16%	0,24%	2,91%	

Repartition de l'absentéisme par type d'absence



• Les rémunérations

Il n'y a pas eu d'augmentation générale en 2020.

Au titre de l'avancement, une enveloppe d'augmentations individuelles et de primes de 0,80 % de la masse salariale totale a été attribuée à l'ensemble du personnel.

EMMAÜS HABITAT a signé en février 2020 un accord de versement de la prime exceptionnelle du pouvoir d'achat (PEPA) et, en juillet 2020, un avenant à cet accord conformément aux possibilités ouvertes par le gouvernement.

Pour la première prime, les bénéficiaires étaient les salariés dont la rémunération brute totale était inférieure à 38 000€. La seconde portait sur les conditions de travail pendant la crise sanitaire pour les salariés restés à leur poste de travail, essentiellement en proximité.

Les versements ont eu lieu en février 2020 et juillet 2020 pour un montant global de 108 055€.

Ces primes ont la particularité d'être exemptées de charges sociales.

• L'intéressement

L'intéressement 2019 distribué en 2020 a été versé à 278 bénéficiaires (contre 281 bénéficiaires en 2019).

L'enveloppe globale de l'intéressement 2020 est de 160 810 euros contre 186 000 euros en 2019.

Le montant moyen individuel est de 720 euros contre 598 euros en 2019.

112 bénéficiaires ont versé la totalité ou une partie de leur intéressement sur le PEE.

• La formation

Chaque action de formation à destination des collaborateurs soutient la politique générale d'EMMAÜS HABITAT et plus particulièrement la qualité de service et le cadre de vie des locataires.

Nos collaborateurs sont formés à l'appropriation et à l'amélioration de leur cœur de métier afin de contribuer à la mise en œuvre de l'amélioration du service rendu aux locataires.

Notre plan de développement des compétences suit 3 axes stratégiques :

- 1- Amélioration des compétences métiers : Répond à l'obligation légale de l'employeur de former le collaborateur aux exigences de son métier, de professionnaliser et de mettre à jour tout ce qui est essentiel à son activité.

- 2- Développement des compétences personnelles et transférables : Accompagnement du collaborateur dans son métier pour lui permettre de développer des compétences utiles à son activité quotidienne et lui offrir des perspectives d'amélioration et d'évolution.
- 3- Maîtrise des processus et outils informatiques : dans le cadre de sa stratégie EMMAÜS HABITAT développe des outils SI et processus internes afin de garantir une qualité de service au locataire. Dans ce cadre ces formations facilitent le travail quotidien des collaborateurs qui mettent en œuvre cette qualité de service.

En 2020, la crise sanitaire ne nous a pas permis de déployer la totalité des formations prévues au plan. Nous avons formé 141 personnes, effectué 17 formations à distance, pour un total de 305 stagiaires dont :

- 199 stagiaires de proximité pour 239 jours de formation soit 1,20 jours en moyenne
- 106 stagiaires administratifs pour 163,5 jours de formation soit 1,54 jours en moyenne
- En formation interne ce sont 73 stagiaires qui ont été formés.

Au total, ce sont 402 jours de formation soit 2572.5 heures qui ont coûté 155 000€ (coût salarial chargé inclus), soit un effort de formation important compte tenu du contexte.

En 2019, nous avons formé 152 personnes pour un total de 437 jours dont :

- 257 stagiaires de proximité pour 348 jours de formation soit 1,35 jours en moyenne
- 180 stagiaires administratifs pour 170 jours de formation soit 1,05 jours en moyenne

Pour finir, la formation c'est aussi l'accompagnement des jeunes et aujourd'hui nous guidons 5 contrats de professionnalisation et avons accompagné nos collaborateurs grâce à 3 CPF de transition professionnelle.

Système d'information et moyens généraux

Système d'information

• Stratégie de transformation numérique

Emmaüs Habitat a poursuivi le déploiement de sa stratégie de transformation numérique initié en 2018, autour des axes suivants :

- Architecture système et Réseau renforcée
- Déploiement de postes de travail fixes et mobiles supplémentaires
- Téléphonie fixe et mobile en 3CX
- Visioconférence



• Le système et le réseau informatique

Emmaüs Habitat a été confronté en 2020 à deux évolutions majeures de son système informatique :

- La migration des postes Windows 7 au profit des postes Windows 10 pour 90 % des collaborateurs
- Le renouvellement du contrat d'impression, visant notamment à réaliser des économies et des pratiques écoresponsables.

Il a été également décidé de mettre en place des outils de communication permettant la continuité du travail lors des différents confinements. Ceci s'est traduit par :

- Mise à disposition de 50 équipements mobiles (tablettes et ordinateurs portables), ainsi que des webcam, casques et pieuvres de communication ;
- Mise en place du logiciel 3CX pour les audio et visioconférence en interne au siège, en Directions Territoriales et dans les loges ;
- L'installation d'un système de visioconférence multi-solutions en salle du conseil.

• SPL/GRC (Synthèse Patrimoine Locataire/Gestion de la Réclamation Client)

Dans le cadre de la transformation numérique de notre système d'information, et après expérimentation auprès d'une dizaine de collaborateurs, deux applications mobiles : SPL (Synthèse Patrimoine Locataire) et GRC (Gestion de la Réclamation Client) ont été déployées en 2020.

L'objectif de ces nouveaux outils est d'accompagner l'évolution des missions de la proximité, afin de faciliter le travail quotidien (SPL), de saisir sur site leurs réclamations (GRC) et d'améliorer la satisfaction des locataires.



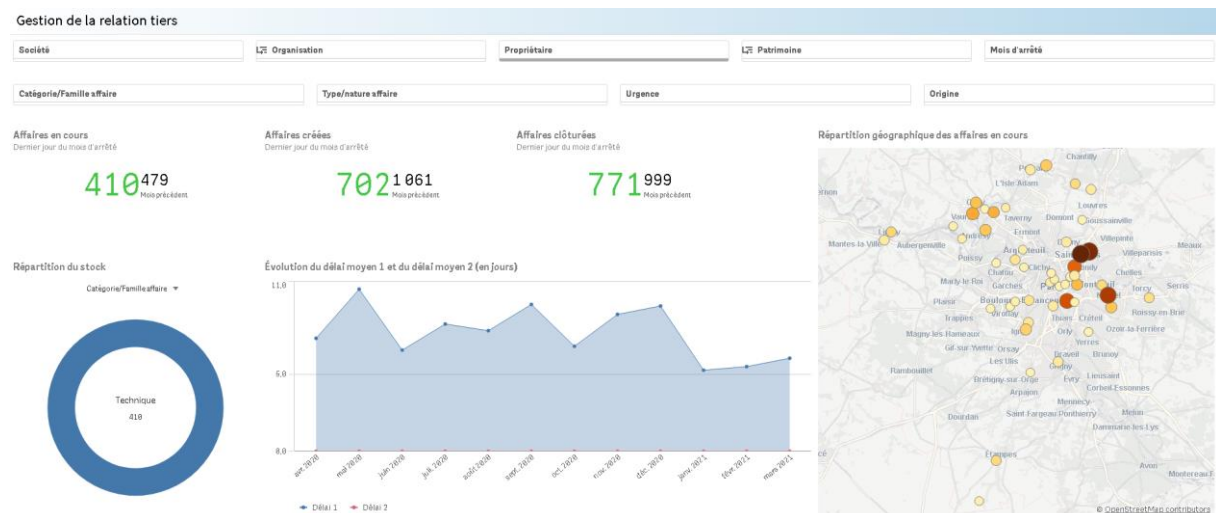
• Déploiement décisionnel

Emmaüs Habitat a initié en 2020 le déploiement de QlikSense ; cet outil décisionnel permet la mise à disposition de tableaux de Bord accessibles à tous les niveaux d'organisation de la société, d'indicateurs pour le pilotage d'une activité, et de requêtes spécifiques sur tous les outils de gestion (ULIS, logiciel RH, etc). QlikSense permet également une utilisation experte permettant à chacun de faire ses propres analyses et/ou extractions.

Les domaines fonctionnels déjà disponibles sont :

- Thème Compte Client (Facturation, Recouvrement, Impayés et contentieux)
- Thème IGRT (Suivi des affaires IGRT)
- Suivi budget
- Suivi marchés
- Suivi patrimoine
- Suivi sinistre

Les prochains lots du projet seront axés sur les thèmes : Patrimoine/Vacance, Opérations, Accueil et Commercialisation dont les mises en production seront planifiées en 2021.



• Réorganisation des DT

Emmaüs Habitat a procédé fin 2020 à une réorganisation de ses Directions Territoriales. Le patrimoine du secteur Nord-Est a été réparti entre la DT Sud-Est et la DT Nord-Ouest.

L'analyse a permis d'identifier les impacts concernant Ulis sur les périmètres suivants : Patrimoine, Organisation, Gestion Locative, Contentieux, Engagements et Factures.

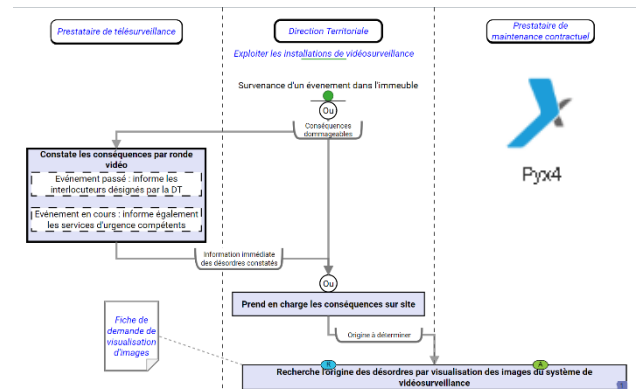
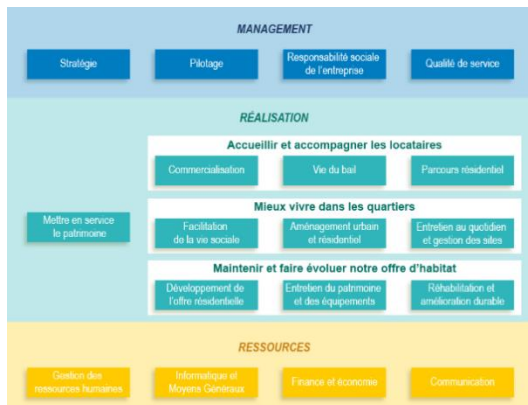
La mise en œuvre sur le système d'information a été effectuée fin décembre 2020, pour un démarrage au 1er janvier 2021.

• Démarche processus

Engagée en 2019, la démarche processus a connu un net renforcement au cours de l'année 2020.

Emmaüs Habitat s'est doté d'un outil de gestion et de partage des procédures, PYX4. Après relecture et actualisation des procédures existantes par les Directions territoriales et les Directions du Siège, le service « Processus-qualité » les a intégrées dans son nouveau logiciel PYX4.

PYX4 permet une représentation cartographique de nos métiers et une transposition sous forme de logigramme de nos procédures internes.



En adéquation avec la stratégie « Qualité de Service » d'Emmaüs Habitat, PYX4 met l'accent sur la transversalité et une communication interservices.

Cap sur 2021 pour la formation des collaborateurs.

• Signature de la CUS

Débutée en juin 2018, l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale dite de « seconde génération » a pris fin, avec sa signature par le Préfet d'Île-de-France, le 10 novembre 2020.

A l'heure actuelle, Emmaüs Habitat démarche les 14 Personnes Publiques Associées souhaitant être signataires de notre CUS.

Applicable sur la période 2019-2024, ce nouveau document stratégique trace la politique emmaüssienne pour les années à venir et les suit par le biais d'indicateurs normalisés.

Ces indicateurs couvrent un large panel du métier de bailleur :

- La maîtrise d'ouvrage : construction, étiquettes énergétiques et adaptation au handicap
- La gestion locative : attributions et mutations,
- La direction financière : coûts de gestion.

Pour s'assurer du bon suivi de ces données, Emmaüs Habitat réalise un bilan annuel de ces indicateurs avant de livrer une analyse triennale aux services de l'Etat en décembre 2021.

• Mise en place du SIG

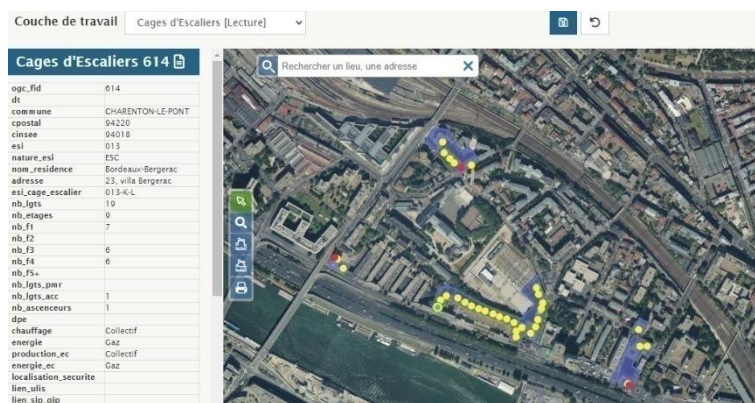
Suite à l'actualisation du PSP et de la CUS, Emmaüs Habitat a souhaité développer une représentation géolocalisée et contextualisée de l'ensemble de son patrimoine.

Début 2020, un groupe de travail pluridisciplinaire, accompagné de l'IGN s'est mobilisé pour exprimer ses attentes et recueillir les données patrimoniales à intégrer à l'espace collaboratif.

Ce Guichet de cartographie intelligente permet :

- D'apprécier la couverture géographique d'Emmaüs Habitat et son organisation territoriale,
- D'affiner la connaissance partagée des collaborateurs,
- D'apporter des conseils avisés pour les candidats locataires et aux locataires en place, notamment pour d'éventuelles demandes de mutation,
- De développer un espace mutualisé de collectes de données,
- De s'approprier un outil d'aide à la décision dans de nombreux domaines (développement de nouveaux programmes, propositions de mutations aux locataires demandeurs, etc.).

Finalisé en octobre 2020, l'espace collaboratif se déploie « step by step » avec des formations entre le Siège, les DT et la proximité entre décembre 2020 et mars 2021.



Moyens Généraux

Dans le cadre de notre démarche RSE, nous avons renforcé des mesures pour diminuer l'impact écologique d'Emmaüs Habitat dans son fonctionnement (bornes de tri et limitation des sacs plastiques).

21 VAE (vélo à assistance électrique) ont été mis à disposition du personnel de proximité.

La flotte de véhicules de fonction est désormais en totalité hybride. La flotte autopartage, qui représente trois véhicule, compte 23 utilisateurs au siège.

Par ailleurs, les éclairages des bureaux du siège ont été remplacés par des plafonniers LED, permettant de réduire de façon significative notre consommation énergétique sur le site.

Juridique

• Mise en conformité RGPD

Au cours de l'année 2020, le projet de la conformité au RGPD d'Emmaüs Habitat s'est concrétisé par différentes actions en interne :

- Mise à jour des contrats fournisseurs
- Préparation des apurements de données dans notre progiciel ULIS
- Préparation d'un audit externe

D'autres chantiers sont en cours, notamment la conformité au niveau Ressources Humaines.

Autres informations réglementaires

Principal actionnaire au 31 décembre 2020

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

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

ACTIONNAIRES	COLLEGES	Nb actions
Catégorie 1	Actionnaire de référence - Fondation Abbé Pierre	241 487
Catégorie 4	Personnes morales/ Personnes physiques	89 082
Catégorie 2	Collectivités territoriales et établissements publics	6
Catégorie 3	Représentants des locataires	3
Total actions		330 578

Délais de paiement des fournisseurs et des clients

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

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

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

	Article D 441-1 1°						Article D 441-1 2°					
	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	62 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	62 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0					48						0
Montant total des factures concernées HT	0	7 968	1 106	237 614	474 779	721 468						0
Pourcentage du montant total HT des factures reçues dans l'année	0,00%	0,01%	0,00%	0,20%	0,40%	0,40%						
Pourcentage du montant total des factures émises dans l'année												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						52						
Montant total des factures exclues						38 901						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - Article L441-6 ou article L443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai contractuel : maximum 60 jours date de facture						Délai : dans les 30 jours date de facture					

Rapports des commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Mazars
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'assemblée générale
Emmaüs Habitat SA d'HLM
92/98, boulevard Victor Hugo
92110 CLICHY

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 Emmaüs Habitat SA d'HLM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 des commissaires 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de

L'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Estimations comptables

Méthodes comptables liées à l'estimation des dépréciations des créances locataires

La paragraphe « créances d'exploitation » de la note 5 de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la détermination des dépréciations des créances locataires. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable de l'approche suivie et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société

Méthodes comptables liées à l'estimation de la provision pour gros entretien

La paragraphe « provision pour gros entretien » de la note 6 de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation de cette provision. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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 des commissaires 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 Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit


Fabrice Bricker

Mazars

Said
BENHAYOUNE
Said Benhayoune

 Signé numériquement par Said
BENHAYOUNE
DN : cn=Said BENHAYOUNE, o=PR,
ou=Mazars, ou=0002 THESISTES,
email=Said.Benhayoune@mazars.fr
Date : 2021.06.03 11:22:29 +02'00'

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Mazars
64, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

Aux Actionnaires
Emmaüs Habitat SA
92/98, boulevard Victor Hugo
92110 CLICHY

En notre qualité de commissaires 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 et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Emmaüs Habitat SA

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020) - Page 2

- Avec : L'association France Euro Habitat (FREHA)

Nature, objet et modalités :

- Mise à disposition de moyens portant sur la mise à disposition de locaux. Le montant facturé par la société EMMAÛS HABITAT au titre de l'exercice 2020 s'élève à 196 815,65 €.
- Le Conseil d'Administration de la société EMMAÛS HABITAT a accepté le principe de la dévolution du patrimoine de FREHA, en cas de cessation d'activité.
- Personnes concernées : Emmaüs Habitat, représenté par Claire LANLY (Directrice Générale) et France EURO HABITAT (FREHA) représenté par Pascal ROBIN (Président), Claire LANLY (membre du Conseil d'Administration) et Catherine LONCLE (membre du conseil d'Administration)

Fait à Neuilly-Sur-Seine et Paris La Défense, le 3 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit


Fabrice Bricker

Mazars

Said
BENHAYOUNE

Said Benhayoune

Signé numériquement par Said BENHAYOUNE
DN : CN=Said BENHAYOUNE, O=MZARS, OU=000 194021152, email=Said.BENHAYOUNE@MAZARS.fr
Date : 2021.06.03 11:21:28 +0200

Projets de Résolutions

Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2021

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration, du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,

- approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui se soldent par un résultat net positif de **4 183 502,84 €**.

L'Assemblée Générale donne quitus de leur gestion aux membres du Conseil d'administration.

DEUXIEME RESOLUTION

Sur la proposition du Président, et après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la manière suivante :

- Réserve sur cessions immobilières :0.....€
- Et le solde en Report à nouveau : 4 183 502,84 €

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale reconnaît qu'il lui a été rendu compte des opérations visées aux articles 225-38 et suivants du nouveau Code de Commerce, faisant l'objet du rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

QUATRIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat de Monsieur Pierre Marcenac est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale élit comme administrateur pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat d'Emmaüs France, représenté par Madame Marie-Hélène Le Nedic est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale élit comme administrateur Emmaüs France, pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

SIXIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat de Monsieur François Chaillou est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale élit comme administrateur pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

SEPTIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat de Madame Laëtitia Moyon est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale élit comme administrateur pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

HUITIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 11c des statuts, le mandat du Département du Val d'Oise, représenté par Monsieur Philippe Métézeau est à renouveler cette année.

L'Assemblée Générale réélit comme administrateur le Département du Val d'Oise, pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

NEUVIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts et publications, conformément à la loi.

ETATS FINANCIERS
I – Bilan et compte de résultat 2020

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2020				Exercice 2019
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATION S INCORPORELLES				1 676 898,77	1 949 196,75
	201 Frais d'établissement					
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	1 710 583,57	784 590,58	925 992,99		970 566,03
	203-205-206-207-2088-232- Autres (1)	2 317 203,78	1 566 298,00	750 905,78		978 630,72
	21 IMMOBILISATION S CORPORELLES				678 470 241,88	649 074 611,97
	2111 Terrains nus	5 617,41		5 617,41		5 617,41
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	86 177 062,26	125 398,68	86 051 663,58		82 398 290,28
	212 Agencements et aménagements de terrains					
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	865 262 035,02	311 424 055,01	553 837 980,01		527 043 546,79
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	59 589 205,97	24 220 039,12	35 369 166,85		36 330 624,67
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	4 444 341,17	1 672 842,51	2 771 498,66		2 808 327,29
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 757 924,88	2 323 609,51	434 315,37		488 205,53
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	39 350,64		39 350,64	39 350,64	39 350,64
	23 IMMOBILISATION S CORPORELLES EN COURS				69 949 966,69	55 083 206,51
	2311-2312 Terrains	6 309 626,27		6 309 626,27		6 916 827,02
	2313-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	63 548 578,17		63 548 578,17		48 091 677,24
	238 Avances et acomptes	91 762,25		91 762,25		74 702,25
	IMMOBILISATION S FINANCIERES (2)				2 366 185,80	2 345 480,88
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	2 278 562,04		2 278 562,04		2 251 342,04
	2671-2674 Créances rattachées à des participations					
	272 Titres immobilisés (droits de créances)					
	2741 Prêts participatifs					
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC					
	271-274 (sauf 2741)-275- 2761 Autres	87 623,76		87 623,76		94 138,84
	2678-2768 Intérêts courus					
	ACTIF IMMOBILISE (I)	1 094 619 477,19	342 116 833,41	752 502 643,78	752 502 643,78	708 491 846,75
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 369) STOCKS ET EN-COURS				533 490,27	533 490,27
	31 Terrains à aménager	140 000,00		140 000,00		140 000,00
	33 Immeubles en cours					
	Immeubles achevés:					
	35 sauf 358 Disponible à la vente	16 986,93		16 986,93		16 986,93
	358 Temporairement loués					
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	376 503,34		376 503,34		376 503,34
	32 Approvisionnements					
	409 Fournisseurs débiteurs	281 747,53		281 747,53	281 747,53	798 844,85
	CREANCES D'EXPLOITATION				47 420 687,57	53 256 216,53
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 531 347,67		6 531 347,67		6 525 058,17
	412 Créances sur acquéreurs					
	414 Clients - autres activités					
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
	416 Clients douteux ou litigieux	10 504 415,54	7 346 254,87	3 158 160,67		2 777 423,72
	418 Produits non encore facturés	1 522 851,17		1 522 851,17		1 530 117,56
	42-43-44 (sauf 441)-4675- 4678 Autres	2 155 203,79		2 155 203,79		3 288 244,38
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	34 053 124,27		34 053 124,27		39 135 372,70
	CREANCES DIVERSES (3)				4 265 233,39	6 411 882,08
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	2 961,00		2 961,00		2 961,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers					
	4615 Opérations d'aménagement					
	455-4562-46 (sauf 461- 4675-4678) Autres	4 285 338,74	23 066,35	4 262 272,39		6 408 921,08
	50 Valeurs Mobilières de placement				54 400 325,06	45 390 672,02
	DISPONIBILITES					
	511 Valeur à l'encaissement	87 197,45		87 197,45		23 498,24
	5188 Intérêts courus à recevoir	11 883,33		11 883,33		13 966,67
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	54 298 528,13		54 298 528,13		45 348 247,46
	53-54 Caisse et régies d'avance	2 716,15		2 716,15		4 959,65
	486 Charges constatées d'avance	974 233,12		974 233,12	974 233,12	446 891,69
	ACTIF CIRCULANT (II)	115 245 038,16	7 369 321,22	107 875 716,94	107 875 716,94	106 837 997,44
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	403,33		403,33	403,33	18 154,97
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)					
	476 Différences de conversion Actif (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 209 864 918,68	349 486 154,63	860 378 764,05	860 378 764,05	815 347 999,16
			(1) Dont droit au bail			
			(2) Dont à moins d'un an	15 803,23		15 803,23
			(3) Dont à plus d'un an	508 567,15		593 237,43

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

	N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2020		Exercice 2019 5
			DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
C A P I T A L P R O P R I E T E	10	CAPITAL ET RESERVES		45 269 362,43	37 735 326,54
	1013-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	4 958 670,00		4 958 670,00
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	2 720 344,16		2 720 344,16
	105	Ecarts de réévaluation			
	106	Reserves :			
	1061	Réserve légale	495 867,00		495 867,00
	1063	Reserves statutaires ou contractuelles	3 197 275,82		3 197 275,82
	10685-10688	Autres réserves	33 897 205,45		26 363 169,56
	11	Report à nouveau (a)	144 712 872,82	144 712 872,82	142 357 657,33
	12	Résultat de l'exercice (a)	4 183 502,84	4 183 502,84	9 889 251,38
		Montant brut Insc.au résultat			
P R O V I S I O N S	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	238 216 461,63 86 413 080,44	151 803 381,19	153 018 753,44
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	145	Amortissements dérogatoires			
	146	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs			
			(I) 345 969 119,28	345 969 119,28	343 000 988,69
P R O V.	15	PROVISIONS		6 511 563,89	6 153 363,51
	151	Provisions pour risques	272 166,57		244 789,49
	1572	Provisions pour gros entretien	2 968 509,67		2 589 937,67
	153-158	Autres provisions pour charges	3 270 887,65		3 318 636,35
			(II) 6 511 563,89	6 511 563,89	6 153 363,51
D E T T E S	162	DETTES FINANCIERES (I)		464 512 774,33	420 924 417,13
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	81 555 604,86		83 379 890,38
	164	Emprunts obligataires			
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		375 426 336,09	
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	339 034 114,78		315 377 376,53
	1642	C.G.L.L.S			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	19 757 629,34		8 622 683,58
	1648	Autres établissements de crédit	16 634 591,97		5 849 823,20
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 843 881,97	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 484 685,15		4 500 577,23
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts	359 196,82		359 500,37
		Emprunts et dettes financières diverses :		2 686 951,41	
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	334 906,16		214 413,04
	1675	Emprunts participatifs	84 781,62		84 781,62
	1676	Avances d'organismes HLM			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants			
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	2 266 860,30		2 517 216,21
	16883	Intérêts compensateurs	403,33		18 154,97
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		36 799,67	36 799,67
	2293	Droits des locataires attributaires	36 799,67		36 799,67
	2291-2292	Autres droits			
	419	Clients créditeurs		6 309 392,05	6 806 371,48
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	4 998 259,57		5 265 719,49
	Autres 419	Autres	1 311 132,48		1 540 651,99
		DETTES D'EXPLOITATION		17 808 085,64	20 318 111,16
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	10 109 477,20		12 252 355,71
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	5 189,62		5 189,62
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 693 418,82		8 060 565,83
		DETTES DIVERSES		15 576 117,41	13 329 598,54
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-406-4084-4088	Fournisseurs d'immobilisations	14 102 579,51		11 673 126,87
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés			
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	67 519,67		67 519,67
	451-454-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagements			
	455-457-46 (sauf 461 et 4657)	Autres	1 406 018,23		1 588 952,00
R E G U L.		Produits constatés d'avance		3 654 911,78	4 778 348,98
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	3 654 911,78		4 778 348,98
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
			(III) 507 898 080,88	507 898 080,88	466 193 646,96
	477	Différences de conversion Passif	(IV)		
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	860 378 764,05	860 378 764,05	815 347 999,16
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.	445 523 672,26		403 535 003,01
		(1) Dont à moins d'un an.	18 989 102,07		17 389 414,12

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2020			Exercice 2019 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			95 985 569,17	98 693 368,78
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOmmATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			36 315 509,99	39 914 276,75
60	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnement	80 968,79	115 246,86	196 215,65	209 651,22
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnement				557 867,98
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers				281 809,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	13 065 133,20	309 903,59	13 375 036,79	13 991 052,98
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 608 042,11	1 343 096,08	6 951 138,19	7 087 274,88
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	64 374,81	3 385 022,67	3 449 397,48	3 658 094,13
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 750 180,75	4 750 180,75	5 236 180,83
6155-6156-6158	Maintenance - Autres travaux		480 841,34	480 841,34	512 856,53
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		22 642,41	22 642,41	22 724,89
616	Primes d'assurances		577 481,52	577 481,52	664 521,13
621	Personnel extérieur à la société		85 872,44	85 872,44	167 454,53
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		909 248,06	909 248,06	1 011 214,53
623	Publicité, publications, relations publiques		908 192,11	908 192,11	777 063,60
625	Déplacements, missions et réceptions		146 713,09	146 713,09	232 211,35
6285	Redevances		122 767,13	122 767,13	102 093,37
Autres comptes 61 et 62	Autres	853 982,45	3 485 800,58	4 339 783,03	5 402 205,80
63	Impôts, taxes et versements assimilés			12 389 340,30	12 202 414,40
631-633	Sur rémunérations	207 240,65	1 173 921,15	1 381 161,80	1 575 530,67
63512	Taxes foncières	0,00	8 608 106,60	8 608 106,60	8 267 214,32
Autres 635-637	Autres	2 044 826,02	355 245,88	2 400 071,90	2 359 669,41
64	Charges de personnel			14 201 425,91	13 731 008,78
641-6482	Salaires et traitements	1 453 980,56	8 468 935,48	9 922 916,04	9 440 227,90
645-647-6481	Charges sociales	641 982,11	3 636 527,76	4 278 509,87	4 290 780,88
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			31 711 831,79	31 388 365,95
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		25 932 820,08	25 932 820,08	25 641 511,05
Reste du 6811	Autres immobilisations		741 337,23	741 337,23	804 584,18
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciation des immobilisations				10 449,89
68173	Dépréciation des stocks et en-cours				0,00
68174	Dépréciation des créances		2 595 453,80	2 595 453,80	2 402 855,83
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien	2 395 220,00		2 395 220,00	2 216 298,00
Autres 6815	Autres provisions	47 000,68		47 000,68	312 667,00
65 (sauf 655)	Autres charges			1 367 461,18	1 457 302,90
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 054 634,93	1 054 634,93	1 089 052,87
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		312 826,25	312 826,25	368 250,03
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES			4 520 042,59	5 290 762,18
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières				
686	Charges d'intérêts (2) :		17 751,64	17 751,64	48 017,19
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		4 495,39	4 495,39	(71 351,56)
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		4 345 078,89	4 345 078,89	5 179 924,34
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancements consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		115 996,99	115 996,99	134 172,21
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		36 719,68	36 719,68	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 627 582,79	14 666 428,85
671	Sur opérations de gestion		56 219,74	56 219,74	4 937,06
675	Sur opérations en capital :				
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		670 708,65	670 708,65	11 131 791,17
687	Autres		3 110 685,43	3 110 685,43	1 849 000,52
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		749 024,97	749 024,97	1 645 700,10
6875	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		40 944,00	40 944,00	35 000,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	24 020 530,70	81 112 663,85	105 133 194,55	118 650 559,81
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			4 183 502,84	9 889 251,38
	TOTAL GENERAL			109 316 697,39	128 539 811,19
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2020		Exercice 2019
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		95 211 789,68	96 832 084,48
70 (net de 709)	Produits des activités		87 715 483,80	89 808 375,14
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			400 359,78
703	Récupération des charges locatives	22 759 294,82		23 677 310,59
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	890 946,89		1 027 916,29
7043	Loyers des logements conventionnés	55 410 121,87		56 354 845,45
7042	Suppléments de loyers	908 813,38		586 680,18
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 790 452,18		2 951 828,72
7047	Logements en location - accession et accession invendus			
7044-7045-7048	Autres	4 813 371,44		4 694 515,22
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriété			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres 708	Autres	152 483,22		114 918,91
71	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00
7133	Immeubles en cours			281 809,00
7135	Immeubles achevés			(281 809,00)
72	Production immobilisée		1 306 368,45	1 120 298,44
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	109 470,94		16 656,43
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 196 897,51		1 103 642,01
74	Subventions d'exploitation		313 455,00	477 034,57
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	313 455,00		477 034,57
744	Subventions pour travaux d'entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		4 111 070,28	3 800 062,75
78157	Provisions pour gros entretien	2 016 648,00		1 744 474,00
78174	Dépréciations de créances	2 009 728,68		1 980 897,95
Autres 781	Autres reprises	84 693,60		74 690,80
791	Transferts de charges d'exploitation	376 282,54	376 282,54	427 075,01
751-754-758	Autres produits	1 389 129,61	1 389 129,61	1 199 238,57
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		305 551,08	408 160,27
761	De participations (2)		26 722,50	32 067,00
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	26 722,50		32 067,00
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	278 828,58	278 828,58	376 093,27
765-766-768	Autres (2)		0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	0,00
796	Transfert de charges financières		0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		13 799 356,63	31 299 566,44
771	Sur opérations de gestion	3 141 192,23	3 141 192,23	5 571 203,83
	Sur opérations en capital		10 524 161,23	25 596 460,12
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 580 002,00		18 256 750,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 072 714,90		6 740 112,76
778	Autres	1 871 444,33		599 597,36
787	Reprises sur dépréciations et provisions	125 231,17	125 231,17	131 902,49
797	Transferts de charges exceptionnelles	8 772,00	8 772,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	109 316 697,39	109 316 697,39	128 539 811,19
	TOTAL GENERAL	109 316 697,39	128 539 811,19	

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

ETATS FINANCIERS

II – L'annexe aux états financiers 2020

NOTE 1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour la société Emmaüs Habitat, l'année 2020 a été marquée par :

- **La livraison de la construction de 129 logements locatifs sociaux**
 - Lagny-sur-Marne Veil (77) : livraison des 95 logements
 - Lagny-sur-Marne Durand (77) : livraison des 34 logements
- **L'acquisition de 144 logements locatifs sociaux**
 - Cergy (95) : acquisition des 116 logements
 - Cergy (95) : acquisition des 28 pavillons
- **La démolition de 58 logements locatifs sociaux**
 - Bobigny (93) : Cité de l'Etoile démolition de 58 logements
- **La livraison de la réhabilitation de 618 logements locatifs sociaux**
 - Bobigny Etoile (93) : restructuration de 120 logements en 103 logements
 - Charenton-le-Pont, 3 rue Victor Hugo (94) : 107 logements
 - Charenton-le-Pont Pasteur : 44 logements
 - Le Blanc-Mesnil Blé d'Or (93) : 260 logements
 - Limay Champart : 40 logements
 - Pavillons diffus 3 en Ile-de-France : 4 logements (2 à Bessancourt, 1 Conflans Ste Honorine et 1 Verneuil sur Seine)
 - Pontoise Saint Martin (95) : 48 logements
 - Verrières-le-Buisson : 12 logements
- **La livraison de la résidentialisation de 82 logements**
 - Bobigny Etoile (93) : 76 logements
 - Pavillons diffus 3 : 6 logements (Mureaux, Madeleine Roch)

La crise sanitaire liée au virus Covid-19 qui s'est développée en mars 2020 se traduit par un ralentissement de l'activité en 2020 notamment en matière de travaux. Il s'agit à la fois des chantiers pour lesquels des travaux ont été décalés et des livraisons reportées de quelques mois que des travaux d'entretien courant et de gros entretien sur le patrimoine.

NOTE 2 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La crise sanitaire se poursuit au cours de l'année 2021. L'impact à ce jour n'est pas quantifiable.

NOTE 3 - PRINCIPES GENERAUX

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2020 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 2016,
- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire depuis les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2016,
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).
- Le règlement de l'ANC 2018-01 du 20 avril 2018.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation,
- permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre,
- indépendance des exercices.

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

NOTE 4 – CHANGEMENTS COMPTABLES

Néant

NOTE 5 – COMPARABILITE DES COMPTES

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

● Immobilisations corporelles relatives aux constructions

Les immobilisations corporelles relatives aux constructions sont ventilées par composants. Elles sont amorties linéairement sur une durée propre à chaque composant.

- Ventilation par composants et durées d'amortissement

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

Pour le composant « structure », trois durées d'amortissements ont été retenues :

- 60 ans pour le patrimoine construit
- 40 ans pour le patrimoine acquis et amélioré
- 30 ans pour l'habitat adapté

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

Composants	Durée d'amortissement	Répartition des composants en %	
		Logement individuel	Logement collectif
Structure Patrimoine construit Patrimoine acquis et amélioré Habitat adapté	60 ans 40 ans 30 ans	complément à 100 %	complément à 100 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,40%	3,30%
Electricité	25 ans	4,20%	5,20%
Plomberie	25 ans	3,70%	4,60%
Chauffage Chauffage collectif Chauffage individuel	25 ans 15 ans	- 3,20%	3,20% 3,20%
Etanchéité	15 ans	1,10%	1,10%
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,70%	2,10%
Ascenseurs	15 ans	-	2,80%
Aménagements extérieurs (résidentialisation & aménagements extérieurs)			20 ans
Aménagements intérieurs (travaux parties communes et privatives)			20 ans
Sécurité vidéosurveillance gardes corps			6 ans 20 ans

- **Aménagements extérieurs**

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

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

- **Aménagements intérieurs**

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

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

- **Sécurité**

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

Cas particuliers :

- **Constructions sur sol d'autrui**

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

- **Immeubles de rapport faisant l'objet d'un projet de démolition / reconstruction**

La durée d'amortissement de 45 ans a été conservée pour le composant « structure ».

- **Commerces loués nus**

Deux composants ont été retenus : structure et étanchéité.

- **Parkings comptabilisés seuls**

Trois composants ont été retenus : structure, menuiseries extérieures, étanchéité.

La durée de ces composants sera calquée sur celle des composants correspondants de l'immeuble.

- **VRD**

La durée d'amortissement est de 30 ans.

- **Autres ensembles immobiliers**

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

- **Bâtiment administratif de CLICHY LA GARENNE**

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

- **Opérations livrées postérieurement au 31 décembre 2004**

- **Constructions neuves :**

Les prix de revient des constructions neuves sont ventilés par composants sur la base des clés forfaitisées.

- **Acquisitions améliorations :**

Une décomposition de l'immeuble par composant avant travaux est effectuée en fonction de l'état de l'immeuble, le plan de travaux réalisé est affecté à chaque composant au réel.

- **Réhabilitations antérieures au 31/12/2004 :**

Les coûts des réhabilitations sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.

- **Réhabilitations, travaux d'amélioration, addition et remplacement de composants postérieurs au 31/12/2004 :**

Ces travaux sont affectés à chaque composant au réel à l'achèvement des travaux, en tenant compte des composants « aménagements extérieurs » et « aménagements intérieurs ».

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

- **Immobilisations corporelles grevées de droits :**

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

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

- **Immobilisations incorporelles**

Les divers logiciels bureautiques sont amortis linéairement sur une durée de 3 ans.

Le logiciel métier ULIS est amorti linéairement sur 5 ans.

Les études sont amorties sur 3 ans.

Les prix de revient des baux emphytéotiques ou à constructions sont amortis sur la durée du bail.

- **Immobilisations corporelles**

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

- **Autres immobilisations corporelles**

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

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

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

PROVISIONS POUR DEPRECIATION

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

La provision au 31 décembre 2020 s'élève à 125 398,68 € et concerne une provision pour dépréciation du terrain de Viry-Châtillon « Bas Chaumiers ».

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

Rappel des principales composantes :

- **Des participations**

- **Actions de sociétés HLM et SEM :**

- HABITAT REUNI	300 parts
- SEMAD	20 parts

- **Autres titres :**

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

- **Des créances rattachées à des participations**

- D'une prise de participation au Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales pour les mal-logés et les sans-abri.
- D'une prise de participation au Groupement d'Intérêt Public pour le Grand Projet de Ville d'Aulnay-sous-Bois et de Sevran.
- D'une prise de participation dans la SCCV Osny d'Ableiges, pour la construction de logements en accession.

- **D'autres immobilisations financières**

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

COMPTES DE STOCKS

- **Terrain (compte 31110000)**

Parcelle de terrain à Etampes

L'évaluation a été faite au prorata de la surface affectée à la réserve foncière par rapport au prix d'achat du terrain.

- **Immeubles achevés (compte 35700000)**

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

- **Immeubles acquis par résolution vente ou adjudication (compte 37000000)**

Sont comptabilisés dans ce compte les logements PAP, repris dans le cadre de résolution de la vente ou d'adjudication, destinés à la vente à Le Mée-Sur-Seine.

L'évaluation a été faite à partir de la valeur d'acquisition, en déduisant les valeurs des lots cédés.

- **Certificats d'économie d'énergie (compte 32260000)**

Il n'y a plus de CEE en stock depuis le 31/12/2019.

CREANCES D'EXPLOITATION

- Comptes et provisions locataires.
- Le quittancement des locataires est effectué à terme échu et comptabilisé hors vacants.
- Les charges récupérables auprès des locataires ont été calculées au 31 décembre hors vacants et les soldes sont comptabilisés en « produits non encore facturés » ou en « locataires excédents d'acomptes ».
- Les régularisations des charges 2019 ont été effectuées pour partie au cours de l'année 2020 ; le solde sera traité en 2021. La régularisation des charges 2020 sera effectuée courant 2021.
- Pour l'exercice 2018, la provision pour dépréciation des comptes locataires tient compte de l'instruction comptable de l'ANC (règlement N° 2015-04 du 4 juin 2015 et cf. annexes).

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

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

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

Emprunteurs et locataires-attributaires.

Ce compte enregistre les échéances de prêts devenues exigibles et non encore payées.

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

CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de 403,33 €, concernent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés au compte 4813 « Charges différées – intérêts compensateurs », pour un montant de 403,33 €.

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

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société a inscrit au crédit du compte 4813 « Charges différées - intérêts compensateurs » un montant de 17.751,64 € par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.

TITRES DE PLACEMENT

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

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

Au 31 décembre 2020, la valeur brute des valeurs mobilières de placement est nulle, la Société Emmaüs Habitat ne détenant plus aucun portefeuille de titres.

NOTE 6 - PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

CAPITAL ET RESERVES

- Capital social

Au 31 décembre 2020, le nombre total d'actions s'élève à 330 578. La valeur nominale des actions est de 15 €.

- Capital et réserves

CAPITAL ET RESERVES (en euros)	2019	Affectation du résultat 2019	2020
Capital	4 958 670,00		4 958 670,00
Prime de fusion	2 720 344,16		2 720 344,16
Réserve légale	495 867,00		495 867,00
Réserves statutaires ou contractuelles	3 197 275,82		3 197 275,82
Plus-values sur cessions immobilières	25 939 184,61	7 534 035,89	33 473 220,50
Réserves diverses	423 984,95		423 984,95
TOTAL Capital et réserves	37 735 326,54	7 534 035 ,89	45 269 362,43
Report à nouveau	142 357 657,33	2 355 215,49	144 712 872,82
TOTAL Résultat 2019		9 889 251,38	

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

SUBVENTIONS

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

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

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

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

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

PROVISIONS REGLEMENTEES

Néant

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

- **Provisions pour gros entretien**

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

Le montant de la provision pour gros entretien s'élève à 2 968 509,67 € au 31 décembre 2020.

Provision gros entretien au 31/12/2019	2 589 937,67
Dotation de l'exercice	+ 2 395 220,00
Reprise de provision de l'exercice	- 2 016 648,00
Provision gros entretien au 31/12/2020	2 968 509,67

- **Provisions pour risques et charges**

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

Au 31 décembre 2020, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 3 543 054,22 €, dont 2 827 991,00 € pour l'indemnité de départ à la retraite.

DETTES FINANCIERES

Les emprunts figurent au bilan pour le capital restant dû au 31 décembre 2020.

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

Les mémoires ou factures d'immobilisation ou d'exploitation sont comptabilisés suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre 2020, qu'ils aient été ou non reçus à cette date.

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

PERSONNEL

- **Effectif**

L'effectif temps-plein moyen est passé de 241,54 en 2019 à 241,06 en 2020.

- **Provision pour congés payés**

La provision pour congés payés a été calculée sur le nombre de jours acquis par chaque salarié au 31 décembre 2020, les charges sociales et fiscales correspondantes ont été calculées de la même manière.

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

- **Intéressement**

L'intéressement dû au personnel à la clôture de l'exercice 2020 s'élève à 232 817 € et est inscrit au compte 4286 « *Autres charges de personnel à payer* ».

- **Indemnités de fin de carrière**

Les indemnités de fin de carrière sont enregistrées en compte de provision pour un montant de 2 827 991 €.

PRECISIONS SUR CERTAINES CHARGES ET PRODUITS

• Charges à payer

Elles sont constituées par :

– Dette provisionnée sur congés à payer	1 157 567,15 €
– Autres charges de personnel à payer	382 313,02 €
– Charges sociales sur congés à payer	475 625,28 €
– Charges à payer Organismes sociaux	62 259,52 €
– Charges fiscales sur congés à payer	161 868,55 €
– Etat autres charges à payer	21 810,39 €
– Formation continue charges à payer	9 506,35€
– Charges à payer diverses	2 040,86 €
– Charges à payer sur sinistres	316 838,20 €

Produits à recevoir comprenant :

- Dégrevements de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie et des travaux d'accessibilité pour 99 276,00 €
- Produits à recevoir divers : 36 508,72 €
- Remboursement d'assurance au titre de travaux de réparation suite à sinistres pour 71 747,77 €.

• Charges et produits imputables à un autre exercice

- Les régularisations des charges récupérables de l'exercice 2018 ont été faites sur l'exercice 2019 ; les ajustements des charges récupérables non récupérées ont été constatés pour 138 K€.

• Charges et produits exceptionnels : Détail tableau 13

Méthodes d'évaluation appliquées aux produits d'exploitation, constitués :

- Des produits de l'activité locative : sur quittancements,
- De production stockée : évaluée au prix facturé,
- De production immobilisée : (tableau 11) constituée des coûts internes (salaires et charges des personnels chargés de la production d'immobilisations répartis au temps passé) et des frais financiers avant immobilisation.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements reçus s'élèvent à 398 076 091,99 € soit :

– Avals, cautions et garanties reçues :	376 476 699,03 €
– Emprunts locatifs et autres :	14 040 192,96 €
– Autres engagements reçus :	7 559 200,00 €

Les engagements donnés s'élèvent à 71 507 470,74 € soit :

– Avals, cautions et garanties données :	1 508 250,90 €
– Reste à payer sur marchés signés :	69 999 219,84 €

REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément au décret n° 2008-1487 du 30 décembre 2008, les honoraires des Commissaires aux comptes au titre du contrôle légal des comptes de l'année 2020 sont de 69 696 € HT.

REMUNERATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

IMPOT SUR LES SOCIETES

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

L'article 207-1-4° du CGI exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'HLM pour :

- Les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article 411-2 du CCH concernant les opérations du secteur locatif et du secteur de l'accession à la propriété, ainsi que les services accessoires à ces opérations,
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation mentionnés à l'article L 411-1 du CCH,
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie,
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2006.

Les charges non fiscalement déductibles ont été réintégrées pour 7,63 €, correspondant à la quote-part de taxe sur les véhicules de sociétés, de la taxe sur les bureaux.

Le résultat fiscal 2020 d'Emmaüs Habitat, avant application de l'amortissement fiscal, s'élève à - 30 278,49 €.

Amortissement fiscal

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

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

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

Résultat fiscal

De ce fait le résultat fiscal 2020 est un déficit de 30 278,49 €, qui s'impute sur le report de déficit des exercices antérieurs s'élevant à 528 473,34 €, soit un report de déficit total porté à 558 751,83 €.

Autres informations au bilan et comptes de résultat
Fiches 1 à 13

Tableau n° 1

ENGAGEMENTS HORS BILAN**ENGAGEMENTS**

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	376 476 699,03	8011	Avals, cautions, garanties donnés	1 508 250,90
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	14 040 192,96	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail				
8028	Autres engagements reçus	7 559 200,00	8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
			8018	Autres engagements donnés	69 999 219,84
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	150 000,00
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locales)	69 849 219,84
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	398 076 091,99		TOTAL	71 507 470,74

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
	TOTAL	0,00		TOTAL	0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	0,00		TOTAL	0,00

Tableau n° 2

2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NET

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1) (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)		
ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		144 712 872,82
12 - Résultat de l'exercice (1)		4 183 502,84
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1061 Réserve légale		
1063-1068 Autres réserves :		
1063 Réserve statutaires ou contractuelles		
10685 Réserves sur cessions immobilières		
10688 Réserves diverses		
457 - Dividendes		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	148 896 375,66	
TOTAUX	148 896 375,66	148 896 375,66

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

**2B - RESULTATS DE LA SOCIETE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	2016	2017	2018	2019	2020
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	63 612 445,71	64 919 539,34	66 208 979,52	66 131 064,55	64 956 188,98
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	32 656 916,97	31 368 662,74	31 894 350,94	39 074 369,38	32 466 566,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	9 699 313,66	7 616 107,86	5 530 524,34	9 889 251,38	4 183 502,84
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	243,39	242,37	243,72	241,54	241,06
Montant de la masse salariale de l'exercice	9 276 696,53	9 348 398,23	9 531 674,28	9 440 227,90	9 922 916,04
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	4 762 896,49	4 648 004,78	4 818 875,39	4 249 123,84	4 278 509,87

2C- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (R423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	7 799 796,87	10 291 716,18	9 889 269,64	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	483 331,50	408 160,27	305 551,08	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	89 176 714,07	89 808 375,14	87 715 483,80	
d) Charges récupérées (comptes 703)	22 967 734,55	23 677 310,59	22 759 294,82	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	66 692 311,02	66 539 224,82	65 261 740,06	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,70%	15,47%	15,15%	14,11%

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE		AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
	2	3	4	5	6		
1							7(2 + 3 + 4 + 5 + 6)
INCORPORELLES							
Frais d'établissement	1 713 123,64	0,00	0,00		2 540,07	0,00	1 710 583,57
Baux long terme et droits d'usufruit	2 212 164,38	151 881,24	0,00	0,00	46 851,84	0,00	2 317 203,78
Autres immobilisations incorporelles	3 825 288,02	151 881,24	0,00	0,00	49 391,91	0,00	4 027 787,36
Total I							
CORPORELLES							
Terrains							
Terrains nus	5 617,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 617,41
Terrains aménagés, loués, bâtis	82 623 688,96	0,00	3 821 382,24	0,00	168 008,94	0,00	86 177 062,26
Aménagements - Aménagements de terrains						0,00	0,00
Total II	82 629 306,37	0,00	3 821 382,24	0,00	168 008,94	0,00	86 182 679,57
Constructions							
Constructions localisées sur sol propre hors additions et remplacements de composants							
Additions et remplacements de composants (1)			0,00	21 535 816,71	0,00	4 035 676,94	
Constructions localisées sur sol propre (c213 s.auf 21315-2135) A	819 267 780,76	0,00	0,00	30 374 982,64	0,00	1 880 888,15	
Constructions localisées sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants			0,00	51 910 799,36	0,00	5 916 546,09	
Additions et remplacements de composants (4)			0,00	870 267,43	0,00	289 473,12	
Constructions localisées sur sol d'autrui (c214 s.auf 21415-2145) B			0,00	21 845,16	0,00	0,00	
Constructions localisées sur sol d'autrui (c214 s.auf 21415-2145) C	58 686 506,50	0,00	0,00	892 112,69	0,00	289 473,12	59 699 206,97
Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	4 349 482,21	100 848,96	0,00	0,00	0,00	4 444 341,17	4 444 341,17
Total III (A+B+C)	882 697 779,47	100 848,96	52 802 911,34	0,00	6 205 998,21	0,00	929 295 692,16
Install. techniques - Matériel - Outillage							
Total IV	718 428,78	16 022,69	0,00	0,00	0,00	0,00	734 451,47
Divers							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)							
Matériel de transport	299 203,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	299 203,08
Matériel de bureau et matériel informatique	1 006 542,36	151 720,80	0,00	0,00	51 460,67	0,00	1 106 802,49
Mobilier	619 128,46	4 238,76	0,00	0,00	5 900,37	0,00	617 467,84
Diverses						0,00	0,00
Total V	1 924 873,88	155 980,56	0,00	0,00	57 361,04	0,00	2 023 473,41
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation							
Total VI	38 390,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38 390,64
Immobilisations corporelles en cours							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure							
Construction et autres immobilisations corporelles :							
- Construction et acquisition-amélioration		3 523 804,73	0,00	4 137 005,48	0,00	0,00	6 309 626,27
- Additions et remplacements de composants (1) (4)		66 282 619,02	0,00	49 669 143,64	0,00	0,00	61 280 360,34
Avances et acomptes		2 524 792,40	0,00	2 886 600,48	0,00	0,00	2 269 217,83
		74 702,26	0,00	31 665,68	0,00	0,00	91 762,26
Total VII							
	55 083 206,63	71 481 054,24	0,00	56 624 234,18	0,00	0,00	69 949 966,69
Total VIII (I + II + III + IV + V + VI + VII)							
	1 022 882 395,78	71 763 888,45	56 624 234,18	56 624 234,18	6 431 328,19	0,00	1 088 226 504,04
FINANCIERES							
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)							
Créances rattachées à des participations (2671-2674)							
Titres immobilisés (droit de créance)							
Prêts participatifs							
Prêts principaux pour acquisition							
Prêts complémentaires pour acquisition							
Prêts aux S.C.C.							
Autres							
Intérêts courus							
Total IX							
	2 345 480,98	27 904,92	0,00	0,00	7 200,00	0,00	2 365 185,90
Total GENERAL (I+VIII + IX) (12)							
	1 029 163 714,68	71 943 893,61	56 624 234,18	56 624 234,18	6 437 920,10	0,00	1 094 619 477,19

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitations.

(2) Total Général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 s.auf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	742 557,61	44 573,04	0,00	2 540,07	794 590,58
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 233 533,26	377 251,08	0,00	44 486,34	1 566 298,00
	1 976 090,87	421 824,12	0,00	47 026,41	2 350 888,58
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	292 224 233,97	24 115 946,74	640 640,10	5 556 765,80	311 424 055,01
Constructions locatives sur sol d'autrui	22 655 881,83	1 809 690,30	0,00	245 533,01	24 220 039,12
Bâtiments et installations administratifs	1 535 164,92	137 677,59	0,00	0,00	1 672 842,51
					0,00
					0,00
	316 415 280,72	26 063 314,63	640 640,10	5 802 298,81	337 316 936,64
Install. techniques - Matériel - Outillage	692 643,90	22 208,55	0,00	0,00	704 852,45
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	157 592,96	22 028,96	0,00	0,00	179 621,92
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	770 723,47	158 618,76	0,00	51 460,67	877 881,56
Mobilier	544 136,71	23 017,24	0,00	5 900,37	561 253,58
Diverses					
	1 472 453,14	203 664,96	0,00	57 361,04	1 618 757,06
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GENERAL (3)	320 546 468,63	26 711 012,26	640 640,10	5 906 686,26	341 991 434,73

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ... (Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n°4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions :	
Patrimoine construit	60 ans
Patrimoine acquis et amélioré	40 ans
Patrimoine adapté	30 ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B) VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit			2 540,07		2 540,07
Autres postes d'immobilisations incorporelles			44 486,34		44 486,34
	0,00	0,00	47 026,41	0,00	47 026,41
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)			5 556 765,80		5 556 765,80
Constructions locatives sur sol d'autrui			245 533,01		245 533,01
Bâtiments et installations administratifs					
	0,00	0,00	5 802 298,81	0,00	5 802 298,81
Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique			51 460,67		51 460,67
Mobilier			5 900,37		5 900,37
Diverses					
	0,00	0,00	57 361,04	0,00	57 361,04
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	5 906 686,26	0,00	5 906 686,26

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	244 789,49	40 300,68	12 923,60	272 166,57
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	2 899 761,00		71 770,00	(3) 2 827 991,00
Pour gros entretien	2 589 937,67	2 395 220,00	2 016 648,00	2 968 509,67
Pour charges sur opérations immobilières	26 800,00	6 700,00		33 500,00
Autres provisions pour risques et charges	392 075,35	40 944,00	23 622,70	409 396,65
TOTAL II	6 153 363,51	2 483 164,68	2 124 964,30	(2) 6 511 563,89
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	125 398,68			125 398,68
Financières				
TOTAL III	125 398,68	0,00	0,00	125 398,68
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	6 642 372,45	2 593 183,80	2 009 728,68	7 225 827,57
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	119 213,30	1 214,00		120 427,30
Autres créances	22 010,35	1 056,00		23 066,35
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	6 783 596,10	2 595 453,80	2 009 728,68	7 369 321,22
TOTAL VI (III + IV + V)	6 908 994,78	2 595 453,80	2 009 728,68	7 494 719,90
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	13 062 358,29	(1) 5 078 618,48	(1) 4 134 692,98	14 006 283,79
RENVOIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	5 037 674,48	2 101 341,60	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	40 944,00	125 231,17	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		828 730,00	
	de provisions non utilisées (*)		1 187 918,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				3 115 320,00

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

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	81 555 604,86	4 302 378,61	16 876 638,06	60 376 588,19	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	375 426 336,09	12 337 538,46	46 899 571,98	316 189 225,65	9 640 662,77
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 843 881,97	Non ventilable (3)		4 843 881,97	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)	84 781,62	8 478,16	33 912,64	42 390,82	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	334 906,16	73 846,54	186 359,61	74 700,01	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881-16882-1718-1748						
1788-5181	Intérêts courus non échus	2 266 860,30	2 266 860,30			
16883	Intérêts compensateurs	403,33			403,33	
	TOTAL I dettes financières	464 512 774,33	18 989 102,07	63 996 482,29	381 527 189,97	9 640 662,77
	dont emprunts remboursables <i>in fine</i>					
229	Droits sur immobilisations	36 799,67		36 799,67		
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	24 217 246,33	24 217 246,33			
419	Clients créditeurs	6 309 392,05	6 309 392,05			
42	Personnel et comptes rattachés	1 650 053,66	1 650 053,66			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 911 659,95	1 911 659,95			
44	Etats et autres collectivités publiques :	4 131 705,21	3 802 533,76	329 171,45		
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 131 705,21	3 802 533,76	329 171,45		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	67 519,67	67 519,67			
451	Groupe					
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	67 519,67	67 519,67			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46	Créditeurs divers :	1 406 018,23	624 642,96	781 375,27		
461	Opérations pour le compte de tiers					
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	1 406 018,23	624 642,96	781 375,27		
	TOTAL II	39 730 394,77	38 583 048,38	1 147 346,39	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	3 654 911,78	578 437,30	3 076 474,48		
4871	Sur exploitation	13 336,98	13 336,98			
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P					
4878	Autres produits constatés d'avance	3 641 574,80	565 100,32	3 076 474,48		
477	Différences de conversion (passif)					
	TOTAL III	3 654 911,78	578 437,30	3 076 474,48	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	507 898 080,88	58 150 587,75	68 220 303,16	381 527 189,97	9 640 662,77

RENVIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		59 737 562,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		14 864 901,48
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		29 768 180,57

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	77 698,67		77 698,67
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C.			
274	Autres prêts	15 803,23		15 803,23
275/276	Autres immobilisations financières	71 820,53		71 820,53
	TOTAL I	165 322,43	0,00	165 322,43
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	281 747,53	281 747,53	
416	Clients douteux ou litigieux	10 504 415,54	2 858 033,72	7 646 381,82
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	8 054 198,84	7 873 251,63	180 947,21
42	Personnel et comptes rattachés	13 504,83	13 504,83	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	116 856,70	116 856,70	
44	Etat et collectivités publiques :	36 077 966,53	8 763 914,51	27 314 052,02
443	Opérations particulières	24 230,42	24 230,42	
44 sauf 443	Autres (1)	36 053 736,11	8 739 684,09	27 314 052,02
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 961,00		2 961,00
451	Groupe			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 961,00		2 961,00
46	Débiteurs divers :	4 285 338,74	3 779 732,59	505 606,15
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	4 285 338,74	3 779 732,59	505 606,15
	TOTAL II	59 336 989,71	23 687 041,51	35 649 948,20
486	Charges constatées d'avances	974 233,12	974 233,12	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	974 233,12	974 233,12	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	60 476 545,26	24 661 274,63	35 815 270,63

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	29 443 796,73
	subventions d'exploitation à recevoir	4 711 199,77
	TVA	1 901 335,84

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Filiales et participations (2) (6) :										
- Filiales (7)										
- Participations (8)										
Autres filiales ou participations (9)										
- Filiales non reprises ci-dessus										
- Participations non reprises ci-dessus										
Total (10)				500,00 2 200 363,37 2 200 863,37	500,00 2 200 363,37 2 200 863,37					0,00

Observations :

--

9 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			194 053,00
	3009 OSNY	725,00	
	4002/7003 LONGJUMEAU	81 256,27	
	4006 RUEIL MALMAISON	5 748,00	
	6001 BREST	20 500,00	
	7002 LONGJUMEAU	18 343,73	
	7004 RUEIL MALMAISON	49 000,00	
	8001 CHARENTON LE PONT Salle de vente	7 022,00	
	8002 CHARENTON LE PONT Logements	11 458,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	194 053,00

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
<u>En charges à répartir (c/481)</u>			
<u>En comptes de tiers</u>	164 621,54		
<u>En charges d'exploitation</u>	211 661,00		
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>			8 772,00
[dont frais sur ventes... C/67182] (1)			
TOTAL	376 282,54	0,00	8 772,00

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

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE
(Compte 72)

page 1/2

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
2022	ARGENTEUIL Bord de Seine	17 109,42			17 109,42
508	Blanc Mesnil Floréal Réhab	45 625,13			45 625,13
443/508	Blanc mesnil floréal études réhab anru 2	5 703,00			5 703,00
1021	Blés d'or Réhabilitation	45 625,00			45 625,00
9443	Floréal Démolition 64 LLS	22 812,57			22 812,57
435	BOBIGNY Etoile Resid Tour 25 RESID	11 406,28			11 406,28
469	BOBIGNY Etoile Restructuration C	34 218,85			34 218,85
470	BOBIGNY Etoile Résid BAT C	5 703,14			5 703,14
471	BOBIGNY Etoile Restructuration B-D	28 515,71			28 515,71
472	BOBIGNY Etoile Résid BAT B ET D	11 406,28			11 406,28
473	BOBIGNY Etoile Restructuration A	22 812,57			22 812,57
1494	La Ferme réhabilitation	34 218,85			34 218,85
1495	Estienne d'Orves Réhabilitation	17 109,42			17 109,42
6001	BREST Communauté Emmaüs	25 094,00	19,19		25 113,19
932	Carrières sous Poissy, CHRS, Sauvegarde des Yvelines	26 234,00			26 234,00
5002	CERGY Résidence des Cascades	3 421,88			3 421,88
5003	CERGY Résidence des Cascades	2 281,26			2 281,26
512	CHARENTON LE PONT Petit Château Réha	25 094,00			25 094,00
1043	CHARENTON LE PONT Pasteur Réha	26 234,00			26 234,00
8001	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2017	5 703,00			5 703,00
8002	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2018	9 125,00			9 125,00
8003	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2019	7 985,00			7 985,00
890DTSE	Extension Bureau DTPS	6 843,77			6 843,77
6005	Bruhier Allais os 2021	15 969,00			15 969,00
6008	Résidence sociale	5 703,14			5 703,14
1736	GARGES LES GONESSE copro	17 109,42			17 109,42
515	LAGNY CN 95 lgts	57 031,00	70 572,97		127 603,97
516	LAGNY CN 34 lgts	19 391,00	32 854,19		52 245,19
1788	Limay ANRU 96 lgts VILLAGE	2 281,26			2 281,26
1770	Limay ANRU 40 LGTS CHAMPART	14 828,00			14 828,00
1787	Vieux Pont Réhabilitation	3 421,88			3 421,88
1788	Limay Village Réhab	22 812,57			22 812,57
520	VEFA 8 LGTS	34 218,85	1 819,18		36 038,03
4002	VEFA KAUFFMAN LLS Longjumeau	5 703,14	1 567,73		7 270,87
7003	VEFA LONGJUMEAU 50 logts avec KAUFMANN	11 406,00			11 406,00
4001	VEFA 17lgts Montreuil	11 406,28	1 079,28		12 485,56
499	AA Nanterre rue de l'église	11 406,28	875,34		12 281,62
1042	NOISY LE GRAND réha 884 logts	68 438,00			68 438,00
375	Osny La Viosnes 60 lgts GAMBETTA ACCESSION scvv OSNY ABLEIGES	5 703,14			5 703,14
3009	OSNY La Viosne - 70 logements neufs et Centre Commercial	62 735,00			62 735,00
6003	Paris 93 rue Clignancourt pour Emmaüs Communauté de Paris	28 515,71			28 515,71
356(const) 357(démol)	Résidence sociale Lorraine/Rue Léon GIRAUD demolition reconst	7 984,00			7 984,00
523	PLESSIS TREMSE réha 12 logts	4 562,51			4 562,51
524	PLESSIS TREMSE réha 17 logts	5 703,14			5 703,14
525	PLESSIS TREMSE CN locaux	6 843,77			6 843,77
935	PLESSIS TREMSE COMMUNAUTE cf anc opé 487	5 703,14			5 703,14
sous total page 1		869 158,39	108 787,88	0,00	977 946,27

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

page 2/2

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
1		2	3	4	5
1075	Réhabilitation Saint Martin 85 logts	85 547,00			85 547,00
4006	Rueil Malmaison Zac Ecoquartier de l'Arsenal : VEFA ADIM de 34 ILS	11 406,00	182,14		11 588,14
7004	Rueil Malmaison Zac Ecoquartier de l'Arsenal : VEFA ADIM de 43 Chambres en 12 Collocations (12 unités totalisant 43 chambres) en Foyer FJT	5 703,14			5 703,14
1016	VERRIERES LE BUISSON réha 12 logts	12 547,00			12 547,00
1059	VERRIERES LE BUISSON réha 9 logts	1 140,63			1 140,63
3004	Verrières le buisson 40 logements neufs sur site	17 109,00			17 109,00
1025	VIRY CHATILLON Réha & Résid	4 562,51			4 562,51
513	Verrières le Buisson Réhab 186 LLS	23 953,00			23 953,00
1018	Etampes Dourdan GPA	5 703,14			5 703,14
1049	PERSAN	13 844,01			13 844,01
1058	CONFLANS Marcel Paul	9 889,82			9 889,82
1364	LES MUREAUX Mabillettes	4 782,17			4 782,17
1240	LES MUREAUX Madeleine Roch	21 637,17			21 637,17
1242	LES MUREAUX Madeleine Roch	35 393,83			35 393,83
1071	BESSANCOURT	18 731,55			18 731,55
1227	VERNEUIL SUR SEINE	10 358,79			10 358,79
1285	CONFLANS 54 bd Armand Leprince	10 831,66			10 831,66
496	ISSY LES MOULINEAUX CN Résidence Sociale		500,92		500,92
469	BOBIGNY ETOILE Restruc 120 logts - Bâtiment C	34 598,69			34 598,69
sous total page 2		327 739,11	683,06	0,00	328 422,17
TOTAL		1 196 897,51	109 470,94	0,00	1 306 368,45

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement		Néant			
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**I - CHARGES**

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		56 219,74
Indemnité de résiliation INGENYO	50 038,42	
Divers : montants non significatifs	6 181,32	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		670 708,65
- Cessions (2)		286 338,60
040 Noisy le Grand	5 334,38	
054 Evry Reliquat 2019	66 596,46	
443 Blanc Mesnil	212 042,26	
Divers : montants non significatifs	2 365,50	
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		384 370,05
Divers programmes locatifs	384 370,05	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		3 110 685,43
Sinistres divers programmes locatifs	768 416,40	
Autres charges exceptionnelles diverses	285 195,09	
Charges sur Démolitions divers programmes locatifs	2 057 073,94	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		789 968,97
	0,00	
Dotation Exceptionnelle programme 443 Blanc Mesnil	382 247,76	
Divers : montants non significatifs	407 721,21	
TOTAL	4 627 582,79	4 627 582,79

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 141 192,23
Recouvrement sur créances admises en non valeur	44 844,15	
Dégrèvements d'impôts	2 958 165,00	
Pénalités sur SLS	138 183,08	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 580 002,00
Cession Terrain 040 Noisy le Grand	703 002,00	
Cession Terrain 443 Le Blanc Mesnil	1 877 000,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		6 072 714,90
Subventions d'investissement virée au résultat	6 072 714,90	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 871 444,33
Indemnités d'assurances	751 618,65	
Produits exceptionnels sur contentieux	11 530,00	
Produits exceptionnels sur démolitions	1 108 295,68	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		125 231,17
Reprise de provision sur litiges et autres charges	23 622,70	
Reprise sur dépréciation 009 Aulnay	101 608,47	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		8 772,00
Part prise en charge par l'OCPO	8 772,00	
TOTAL	13 799 356,63	13 799 356,63

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Liste du patrimoine

LISTE DU PATRIMOINE AU 31/12/2020							
Logements							
n°	dpt	Ville	Nom	Indiv	Coll	Total	Financements
48	75	PARIS	PARIS Lorraine		31	31	PLA
61	75	PARIS	PARIS Gudin		21	21	PLAIS
63	75	PARIS	PARIS Oran		21	21	PLA
79	75	PARIS	PARIS Béliard		32	32	PLA
80	75	PARIS	PARIS Petites Ecuries		11	11	PLAIS
91	75	PARIS	PARIS Aqueduc		31	31	PLAIS
155	75	PARIS	PARIS Ste Apolline		40	40	PLA PLALM
261	75	PARIS	PARIS Pré		17	17	PLA PLATS
287	75	PARIS	PARIS Métra		2	2	PLAIT
710	75	PARIS	PARIS Haxo 1		2	2	HLM
744	75	PARIS	PARIS Haxo 2		1	1	HLM
748	75	PARIS	PARIS Charonne		124	124	HLM
752	75	PARIS	PARIS Ateliers Artistes		12	12	HLM
754	75	PARIS	PARIS Ménilmontant		95	95	HLM
492	77	BUSSY SAINT GEORGES	BUSSY ST GEORGES Curie	11	98	109	PLAIT PLUS
515	77	LAGNY SUR MARNE	LAGNY Simone Veil		95	95	PLAIT PLUS PLS
516	77	LAGNY SUR MARNE	LAGNY Durand		34	34	PLAIT PLUS
119	78	ACHERES	ACHERES 6 Berteaux		8	8	PLATS
115	78	BOIS D'ARCY	BOIS D'ARCY 39 Couturier		6	6	PLATS
117	78	BOIS D'ARCY	BOIS D'ARCY 61 Couturier	1	3	4	PLATS
730	78	CARRIERES/POISSY	CARRIERES sous P Grande Rue		1	1	HLM
58	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Paul	22		22	PLA
62	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Martyrs	5		5	PLAIS
82	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Ile du bac	9		9	PLA PLAIS
85	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Galliéri	20	105	125	PLA
89	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Bartholdi		120	120	PLA PLAIS
96	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Clément		18	18	PLA PLATS
109	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Rencontre	3	6	9	PLATS
110	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Leprince		3	3	PLAIS
118	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Herblay		3	3	PLATS
137	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Romagné	5		5	PLAIT PLUS
185	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H Pavillons	5	6	11	PLA
299	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Ste H 3 Clément		7	7	PLAIT
486	78	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS Villa Liberty		6	6	PLAIT PLUS
116	78	CROISSY SUR SEINE	CROISSY sur S De Gaulle		5	5	PLATS
95	78	GUYANCOURT	GUYANCOURT Eglise		13	13	PLATS
26	78	HOUILLES	HOUILLES Hoche	1	60	61	HLM DIVER
207	78	HOUILLES	HOUILLES Pavillons	6		6	PLA PLATS
108	78	LES MUREAUX	MUREAUX Roch	6	7	13	PLA PLATS
217	78	LES MUREAUX	MUREAUX Pavillons	2		2	PLA
364	78	LES MUREAUX	MUREAUX Mabillettes	17		17	PLA
202	78	LIMAY	LIMAY Pavillons	5		5	PLAIS PLATS
764	78	LIMAY	LIMAY Wilson		81	81	HLM PLAIT
769	78	LIMAY	LIMAY Centre Ville		63	63	PLA
770	78	LIMAY	LIMAY Champarts		40	40	PLA
784	78	LIMAY	LIMAY Champarts Pavillons	1		1	HLM
787	78	LIMAY	LIMAY Vieux Pont		9	9	PLA
788	78	LIMAY	LIMAY Village		108	108	PLA
275	78	LIMAY	LIMAY Beauvais		10	10	PLAIT PLALM
158	78	MAGNANVILLE	MAGNANVILLE Pavillons	2		2	PLAIS
158	78	MAGNANVILLE	MAGNANVILLE Pavillons	2		2	PLAIS
445	78	MANTES LA VILLE	MANTES Cherbourg		18	18	PLAIT PLUS
56	78	MANTES LA VILLE	MANTES la V Desnos		208	208	PLA
775	78	MANTES LA VILLE	MANTES Parc de la Vallée		89	89	PLA
792	78	MANTES LA VILLE	MANTES Parc de la Vallée 1		36	36	PLA
797	78	MANTES LA VILLE	MANTES Parc de la Vallée 2		50	50	PLA
214	78	MOISSON	MOISSON Pavillons	3		3	PLA PLAIS
133	78	MONTESSON	MONTESSON Salengro	4	8	12	PLATS
300	78	MONTESSON	MONTESSON Pasteur		4	4	PLAIT
719	78	POISSY	POISSY 2 Damier Fleuri		4	4	HLM
757	78	POISSY	POISSY 4 Bèze		100	100	HLM
78	78	SAINT GERMAIN EN LAYE	ST GERMAIN en L Pavillons	2		2	PLA
129	78	SAINT CYR L'ECOLE	ST CYR l'E Curie		7	7	PLATS
210	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S Coquelicots	21		21	PLAIT PLUS
111	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S 380 Doumer		7	7	PLATS
128	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S Forge	1	18	19	PLAIT PLUS
235	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S Pavillon	2		2	PLAIT PLATS
238	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S Pissefontaine	1	8	9	PLAIT PLUS
274	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S 39 Doumer		7	7	PLA PLATS
305	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S Cèdre		9	9	PLAIT PLUS
307	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S Village		6	6	PLAIT PLUS
308	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S Champs	1	2	3	PLAIT
498	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL sur S Hautil		3	3	PLAIT
282	78	TRIEL SUR SEINE	TRIEL Cygne blanc		36	36	PLA PLATS
107	78	VAUX SUR SEINE	VAUX sur S 294 De Gaulle	4		4	PLATS
276	78	VAUX SUR SEINE	VAUX sur S 83 De Gaulle		12	12	PLA PLATS
227	78	VERNEUIL SUR SEINE	VERNEUIL sur S Pavillon	1		1	PLAIS
136	78	VERSAILLES	VERSAILLES Marronniers		7	7	PLATS

LISTE DU PATRIMOINE AU 31/12/2020							
Logements							
n°	dpt	Ville	Nom	Indiv	Coll	Total	Financements
451	91	CROSNE	CROSNE Remonteru	20		20	PLAIT PLUS
18	91	ETAMPES	ETAMPES Dourdan		32	32	HLM
30	91	ETAMPES	ETAMPES Bonnevaux		80	80	HLM
87	91	ETAMPES	ETAMPES St Jean		53	53	PLA PLAS
370	91	ETAMPES	ETAMPES St Michel		54	54	PLAIT PLUSC
371	91	ETAMPES	ETAMPES Derancourt 1		47	47	PLAIT PLUSC
374	91	ETAMPES	ETAMPES Mermoz		45	45	PLAIT PLUSC
482	91	ETAMPES	ETAMPES Derancourt 2	20		20	PLAIT PLUSC
484	91	ETAMPES	ETAMPES Saclas		54	54	PLAIT PLUSC
241	91	JUVISY SUR ORGE	JUVISY Ecoles		39	39	PLA PLATS
257	91	JUVISY SUR ORGE	JUVISY Blazy		31	31	PLA PLAT PLALM PLUS
439	91	LINAS	LINAS Villa Gabriel	10		10	PLAIT PLUS
31	91	MEREVILLE	MEREVILLE Chartres		24	24	HLM
33	91	MONTLHERY	MONTLHERY Mouchy		52	52	HLM
236	91	SAVIGNY S/ ORGE	SAVIGNY Palombes		65	65	PLAIT PLUS
16	91	VERRIERES LE BUISSON	VERRIERES le B 100 Orves		12	12	HLM
20	91	VERRIERES LE BUISSON	VERRIERES le B Grais		225	225	HLM
59	91	VERRIERES LE BUISSON	VERRIERES le B 102 Orves		9	9	PLA
25	91	VIRY CHATILLON	VIRY CHATILLON Forêt		120	120	HLM
7	92	ASNIERES	ASNIERES sur S Pavillons	1		1	PLA
8	92	BOIS COLOMBES	BOIS COLOMBES Pavillons	4		4	PLA
15	92	CHATENAY MALABRY	CHATENAY MALABRY Leclerc		131	131	PLA PLAT PLATS PLS PLUS
194	92	CHAVILLE	CHAVILLE Salengro		14	14	PLA PLATS
315	92	CHAVILLE	CHAVILLE Châtres Sacs	13	56	69	PLAIT PLUS PLUSC
145	92	CLICHY	CLICHY Médéric		41	41	PLA PLATS
189	92	COLOMBES	COLOMBES Pavillons	3		3	PLA
73	92	ISSY LES MOULINEAUX	ISSY les M Barbès		14	14	PLAIS
101	92	ISSY LES MOULINEAUX	ISSY les M Rousseau		4	4	PLATS
234	92	ISSY LES MOULINEAUX	ISSY LES M Potin		31	31	PLA PLATS
290	92	ISSY LES MOULINEAUX	ISSY LES M Rouget de l' Isle		23	23	PLUS
740	92	ISSY LES MOULINEAUX	ISSY LES M Galliéni		2	2	HLM
17	92	LA GARENNE COLOMBES	GARENNE COLOMBES Bonal		43	43	HLM PLUS
251	92	NANTERRE	NANTERRE Riquet		110	110	PLA
488	92	NANTERRE	NANTERRE Lebon		23	23	PLAIT PLUS
32	92	SAINT CLOUD	ST CLOUD Vincent		61	61	HLM
67	92	SEVRES	SEVRES Balzac	1	17	18	PLA PLATS
72	92	SEVRES	SEVRES Forge		64	64	PLA
126	92	SEVRES	SEVRES Pointe		40	40	PLA PLATS
127	92	SEVRES	SEVRES Caves		8	8	PLA
9	93	AULNAY SOUS BOIS	AULNAY sous B Europe		802	802	HLM LEF PLR
348	93	AULNAY SOUS BOIS	AULNAY sous B Duclos		60	60	PLAIT PLUS
19	93	BOBIGNY	BOBIGNY Etoile		581	581	HLM PLA PLR
432	93	BOBIGNY	BOBIGNY Couturier		140	140	PLUSC
433	93	BOBIGNY	BOBIGNY Odessa		40	40	PLUS
494	93	BOBIGNY	BOBIGNY La Ferme		104	104	HLM
495	93	BOBIGNY	BOBIGNY Estienne d'Orves		174	174	PLAIS PLATS
464	93	BOBIGNY	BOBIGNY Morisot T1		54	54	PLUS CD
465	93	BOBIGNY	BOBIGNY Morisot T2		41	41	PLUS CD
469	93	BOBIGNY	BOBIGNY Primo Levi		103	103	PL US
11	93	LE BLANC MESNIL	BLANC MESNIL Montillet		353	353	PLA PLAT PLALM PLUS PLUSC
21	93	LE BLANC MESNIL	BLANC MESNIL Blés d'Or		260	260	HLM
28	93	LE BLANC MESNIL	BLANC MESNIL Voie Verte		215	215	HLM
443	93	LE BLANC MESNIL	BLANC MESNIL Floréal		431	431	HLM PALUL
554	93	LE BLANC MESNIL	BLANC MESNIL Le Brix		24	24	PLUS
70	93	LES LILAS	LILAS Pavillons	2		2	PLA
102	93	LES PAVILLONS SOUS BOIS	PAVILLONS sous B Pavillon	1		1	PLA
297	93	MONTREUIL	MONTREUIL Monmousseau		97	97	PLS PLUS
272	93	MONTREUIL	MONTREUIL Rochebrune		38	38	PLAIT PLUS
106	93	NEUILLY PLAISANCE	NEUILLY PLAISANCE Pavillons	2		2	PLAIS
193	93	NEUILLY S/ MARNE	NEUILLY SUR M Ariane		140	140	PLA PLAT PLATS PLUS
42	93	NOISY LE GRAND	NOISY le G Hauts Bâtons		884	884	HLM
410	93	NOISY LE GRAND	NOISY le G Ferry		48	48	PLAIT PLUS
411	93	NOISY LE GRAND	NOISY le G de Gaulle-Anthonioz		30	30	PLAIT
134	93	ROMAINVILLE	ROMAINVILLE Bergeries	21		21	PLA PLATS
798	93	SAINT DENIS	ST DENIS Montjoie		2	2	PLA PLATS
2	94	CHARENTON LE PONT	CHARENTON le P 9 Hugo		28	28	HLM
4	94	CHARENTON LE PONT	CHARENTON le P Eluard		97	97	HLM
13	94	CHARENTON LE PONT	CHARENTON le P Bordeaux		397	397	HLM
14	94	CHARENTON LE PONT	CHARENTON le P Petit Château		84	84	HLM
34	94	CHARENTON LE PONT	CHARENTON le P 3 Hugo		107	107	ILN
35	94	CHARENTON LE PONT	CHARENTON le P Liberté		58	58	HLM
43	94	CHARENTON LE PONT	CHARENTON le P Pasteur		95	95	HLM
197	94	CHARENTON LE PONT	CHARENTON le P Coutaz		38	38	PLA PLATS
247	94	KREMLIN BICETRE	KREMLIN BICETRE Fontainebleau		66	66	PLA PLATS
130	94	LIMEIL BREVANNES	LIMEIL BREVANNES Barbusse		13	13	PLA PLATS
131	94	LIMEIL BREVANNES	LIMEIL BREVANNES Péri		18	18	PLA PLATS
761	94	LIMEIL BREVANNES	LIMEIL BREVANNES Chênaraie		62	62	HLM
438	94	MANDRES LES ROSES	MANDRES Clos Verdun	36	4	40	PLAIT PLUS
489	94	MANDRES LES ROSES	MANDRES Clos Verdun	4	8	12	PLAIT PLUS
552	94	MANDRES LES ROSES	MANDRES Clos Verdun		2	2	PLUS

LISTE DU PATRIMOINE AU 31/12/2020						
Logements						
n°	dpt	Ville	Nom	Indiv	Coll	Total Financements
1	94	PLESSIS TREVISE	PLESSIS TREVISE Joie	9	100	109 HLMPLR
301	94	PLESSIS TREVISE	PLESSIS TREVISE Joie	32		32 PLAT PLUS
302	94	PLESSIS TREVISE	PLESSIS TREVISE Parc		27	27 PLUS
303	94	PLESSIS TREVISE	PLESSIS TREVISE Berteaux		41	41 PLUS
321	94	PLESSIS TREVISE	PLESSIS TREVISE Février 1954		46	46 PLUS
322	94	PLESSIS TREVISE	PLESSIS TREVISE Kiosques	17		17 PLUS
230	94	PLESSIS TREVISE	PLESSIS TREVISE Chemin Vert		8	8 PLUS
27	94	SAINT MAURICE	ST MAURICE Leclerc		65	65 HLM
24	94	VILLECRESNES	VILLECRESNES Réveillon		33	33 HLM
88	94	VITRY SUR SEINE	VITRY sur S Pavillon	1		1 PLAIS
22	95	ARGENTEUIL	ARGENTEUIL Bords de Seine		92	92 HLM
52	95	ARGENTEUIL	ARGENTEUIL Perreux		212	212 PLA
180	95	ARGENTEUIL	ARGENTEUIL Allemane		34	34 PLA PLATS
285	95	ARGENTEUIL	ARGENTEUIL Troupeau		14	14 PLAT PLUS
446	95	ARNOUVILLE	ARNOUVILLE Vaillant		8	8 PLAT PLUS
447	95	ARNOUVILLE	ARNOUVILLE Jaurès		8	8 PLAT PLUS
712	95	ARNOUVILLE	ARNOUVILLE Cormorans		38	38 HLMPLR
104	95	AUVERS SUR OISE	AUVERS sur O Martin		26	26 PLA PLATS
71	95	BESSANCOURT	BESSANCOURT Pavillons	2		2 PLA
6	95	BEZONS	BEZONS Paix		213	213 LEF PLA PLATS
519	95	BEZONS	BEZONS Péri		23	23 PLAT PLUS
47	95	BRUYERES SUR OISE	BRUYERES s O Cour Bouraine	32	66	98 PLA
390	95	CERGY	CERGY Les Cascades 1		116	116 PLA
391	95	CERGY	CERGY Les Cascades 2		28	28 PLA
23	95	CORMELLES EN PARISIS	CORMELLES en P Clos Moustier		29	29 HLM
92	95	FOSSES	FOSSES Thuillerie		26	26 PLA PLAIS
226	95	FOSSES	FOSSES Baudelaire		23	23 PLAT PLUS
736	95	GARGES LES GONESSE	GARGES les G Fabien		31	31 HLM
457	95	GARGES LES GONESSE	GARGES Vieux Pays	24		24 PLAT PLUS PLUSC
458	95	GARGES LES GONESSE	GARGES Vieux Pays 2	7	41	48 PLAT PLUS
459	95	GARGES LES GONESSE	GARGES Vieux Pays 2		12	12 PLAT PLUS
716	95	GOUSSAINVILLE	GOUSSAINVILLE Acacias		60	60 HLMPLR
103	95	JOUY LE MOUTIER	JOUY le M Pavillon	1		1 PLA
53	95	LUZARCHES	LUZARCHES Centre Ville		48	48 PLA
55	95	LUZARCHES	LUZARCHES Bel Air		26	26 PLA
69	95	LUZARCHES	LUZARCHES Warmé	2		2 PLA
750	95	MERY/OISE	MERY sur O Bonneville		70	70 HLM
758	95	MERY/OISE	MERY sur O Bonneville 2		54	54 PLA
36	95	OSNY	OSNY Cergy		275	275 HLM
36	95	OSNY	OSNY Cergy		92	92 HLM
336	95	PERSAN	PERSAN Picasso		31	31 PLAT PLUSC
337	95	PERSAN	PERSAN Picasso		30	30 PLAT PLUS
49	95	PERSAN	PERSAN Village	16	0	16 PLA
268	95	PLESSIS TREVISE	PLESSIS BOUCHARD De Gaulle		19	19 PLA PLATS
75	95	PONTOISE	PONTOISE St Martin	13	72	85 PLA
50	95	SAINT LEU LA FORET	ST LEU la F Forge		5	5 PLA
65	95	SAINT LEU LA FORET	ST LEU la F Pasteur		19	19 PLA
66	95	SAINT LEU LA FORET	ST LEU la F St Prix		10	10 PLA
74	95	SAINT LEU LA FORET	ST LEU la F Ecoles		15	15 PLA
76	95	SAINT LEU LA FORET	ST LEU la F Curie		25	25 PLA PLAIS
84	95	SAINT LEU LA FORET	ST LEU la F St Gilles		21	21 PLA
86	95	SAINT LEU LA FORET	ST LEU la F Source		23	23 PLA
3	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L'A César		48	48 HLMPLR
10	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L'A Castille		80	80 HLM
29	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L'A Nôtre		334	334 HLM
38	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L'A Verdun		20	20 PSR
41	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L A Clos du Roi		331	331 HLM
105	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L'A Pavillons	2		2 PLA
381	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L' A Ducher		90	90 PLUSC
382	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L' A Beaux Vents		19	19 PLUSC
383	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L'A Verdun		55	55 PLUSC
386	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L' A César 1	6		6 PLAT
387	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L' A César 2		34	34 PLUSC
388	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L' A César 3		18	18 PLUSC
365	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L'A Castille 2		67	67 PLAT PLUS PLUSC
366	95	SAINT OUEN L'AUMONE	ST OUEN L'A Castille 3		83	83 PLAT PLUS
190	95	SOISY SOUS MONTMORENCY	SOISY sous M Pavillon	1		1 PLA
188	95	SAINT LEU LA FORET	ST LEU la F Gazier		33	33 PLA
81	95	TAVERNY	TAVERNY Grandes Plantes	10		10 PLA
TOTAL GENERAL				473	12 783	13 259
	75	Paris		0	440	440
	77	Seine et Marne		11	227	238
	78	Yvelines		152	1 327	1 479
	91	Essonne		50	942	992
	92	Hauts de Seine		22	682	704
	93	Seine Saint Denis		26	4 621	4 647
	94	Val de Marne		99	1 397	1 496
	95	Val d'Oise		116	3 147	3 263

RESIDENCES SOCIALE AU 31 DECEMBRE 2020									
Foyers									
Dépt	ESI	Commune	Nom	Type	Nbre Lots	Nbre Equi Logts	Année de livraison	Financements	Gestionnaire
Hors Ile-de-France									
14	331	Caen	Château Tailleville	RS	47	16	2008	PLAI	Communauté Emmaüs
22	937	Saint-Brieuc	Moulin à Papier	RS	28	9	2015	PLAI	Communauté Emmaüs
22	937	Saint-Brieuc	Moulin à Papier	RS	17	6	2016	PLAI	Communauté Emmaüs
22	936	Saint-Brieuc	Maison Rahuel	RS	5	2	2015	PLAI	Communauté Emmaüs
27	777	Gasny	Foyer Paul Pichon	EHPA	40	40	1980	RARSC	Association Clair logis
50	267	Equeurdreville	Rue de l'Abbé Pierre	RS	30	10	2003	PLAI	Communauté Emmaüs
60	99	Beauvais	Maison de la Solidarité	RS	23	23	1996	PLAI	ABEJ
60	316	Beauvais	Pension de familles - Maison Relais	Pension famille	13	13	2005	PLAI	ABEJ
57	325	Peltre	Route de Strasbourg	RS	29	10	2006	PLAI	Communauté Emmaüs
57	926	Peltre 2	Route de Strasbourg	RS	12	4	2015	PLAI	Communauté Emmaüs
76	135	Notre Dame de Bondeville	Rue de l'Abbé Pierre	RS	45	15	1997	PLA	Communauté Emmaüs
Total Hors Ile de France					289	148			
Ile-de-France									
75	97	Paris	Rue de Crimée Paris 19ème	Pension famille	22	22	2007		Association Emmaüs Solidarité
75	122	Paris	Rue de l'Aude Paris 14ème	CHU	54	18	1997	PLU	Association Emmaüs Solidarité
75	318	Paris	Rue Beaucour Paris 8ème	FJT	70	23	2007	PLAI	Relais Jeune Accueil
75	358	Paris	Rue de Romainville Paris 19ème	RS	153	153	2017	PLAI	COALIA
75	756	Paris	Les Amandiers Paris 20 ème	FJT	158	53	1975/2013	PLR	CLJT
75	760	Paris	Rue Jeanne d'Arc Paris 13ème	RPA	64	64	1978	HLMO	CA SVP
78	123	Mantes	MAS - Foyer pour enfants - Saint Nicolas	MAS	32	11	2004	PEX	ADSEA 78
78	195	Poissy	Hôtel Social "St Benoit Labre"	MAS	38	13	1999	PLU	ADSEA 78
78	140	Versailles	MAS - Foyer Les Marronniers	MAS	14	5	1998	PEX	ADSEA 78
78	931	Versailles	Avenue Maréchal Foch	FJT	93	93	2019	PLAI	Fondation d'Auteuil
91	935	Blampignon	EPNAK	MR	20	20	2016	PLAI	EPNAK
91	46	Viry Châtillon	Allée Georges Bizet	RPA	80	80	1979	PDIVL	CCAS Mairie de Viry Châtillon
91	64	Viry Châtillon	Avenue des Bas Chaumiers	RPA	40	40	1988	CFF / CE	CCAS Mairie de Viry Châtillon
92	232	Clichy	Rue Jeanne d'Asnières	CHRS	44	15	2006	PLAI	Association Emmaüs Solidarité
92	330	Clichy	Rue de Neuilly	Pension famille	18	18	2015	PLAI	Association Emmaüs Solidarité
92	271	Issy-les-Moulineaux	Bd Gallieni	RS	47	47	2004	PLA TS	FREHA
92	723	Issy-les-Moulineaux	Les Jeunes de la Plaine	FJT	24	8	1963	PLAI	Les Jeunes de la Plaine
92	462	Clamart	Rue du Moulin de Pierres	FJT	50	25	2014	PLAI	Association Relais pour l'accueil des Jeunes Travailleurs Isolés
93	121	Noisy-le-Grand	Résidence Etudiants	RE	124	124	1996	PLA	FAC Habitat
94	933	Fontenay-sous-Bois	Les Alouettes	Pension famille	24	24	2017	PLAI	La Halte Fontenaysienne
94	934	Ivry sur Seine	Résidence Sociale	RS	10	10	2016	PLAI	ALJ 93
95	759	Garges Les Gonesses	Résidence Jeanne Carnajac	RPA	77	77	1976	PLR	CCAS Mairie de Garges
95	442	Goussainville	Rue Victor Basch	MR	27	27	2015	PLAI	Association Aurore
95	333	Bernes sur Oise	Chemin Pavé	RS	50	50	2013	PLAI	Communauté Emmaüs
Total Ile de France					1 333	1 020			
TOTAL					1 622	1 168			

Emmaüs Habitat SA d'HLM

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Mazars
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'assemblée générale
Emmaüs Habitat SA d'HLM
92/98, boulevard Victor Hugo
92110 CLICHY

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 Emmaüs Habitat SA d'HLM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 des commissaires 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de

l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Estimations comptables

Méthodes comptables liées à l'estimation des dépréciations des créances locataires

La paragraphe « créances d'exploitation » de la note 5 de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la détermination des dépréciations des créances locataires. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable de l'approche suivie et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société

Méthodes comptables liées à l'estimation de la provision pour gros entretien

La paragraphe « provision pour gros entretien » de la note 6 de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation de cette provision. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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 des commissaires 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 Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

Fabrice Bricker

Saïd Benhayoune

I. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT 2020

2

3

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2020			Exercice 2019 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			95 985 569,17	98 693 368,78
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			36 315 509,99	39 914 276,75
60	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnement	80 968,79	115 246,86	196 215,65	209 651,22
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnement				557 867,98
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers				281 809,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	13 065 133,20	309 903,59	13 375 036,79	13 991 052,98
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 608 042,11	1 343 096,08	6 951 138,19	7 087 274,88
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	64 374,81	3 385 022,67	3 449 397,48	3 658 094,13
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 750 180,75	4 750 180,75	5 236 180,83
6155-6156-6158	Maintenance - Autres travaux		480 841,34	480 841,34	512 856,53
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		22 642,41	22 642,41	22 724,89
616	Primes d'assurances		577 481,52	577 481,52	664 521,13
621	Personnel extérieur à la société		85 872,44	85 872,44	167 454,53
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		909 248,06	909 248,06	1 011 214,53
623	Publicité, publications, relations publiques		908 192,11	908 192,11	777 063,60
625	Déplacements, missions et réceptions		146 713,09	146 713,09	232 211,35
6285	Redevances		122 767,13	122 767,13	102 093,37
Autres comptes 61 et 62	Autres	853 982,45	3 485 800,58	4 339 783,03	5 402 205,80
63	Impôts, taxes et versements assimilés			12 389 340,30	12 202 414,40
631-633	Sur rémunérations	207 240,65	1 173 921,15	1 381 161,80	1 575 530,67
63512	Taxes foncières	0,00	8 608 106,60	8 608 106,60	8 267 214,32
Autres 635-637	Autres	2 044 826,02	355 245,88	2 400 071,90	2 359 669,41
64	Charges de personnel			14 201 425,91	13 731 008,78
641-6482	Salaires et traitements	1 453 980,56	8 468 935,48	9 922 916,04	9 440 227,90
645-647-6481	Charges sociales	641 982,11	3 636 527,76	4 278 509,87	4 290 780,88
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			31 711 831,79	31 388 365,95
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		25 932 820,08	25 932 820,08	25 641 511,05
Reste du 6811	Autres immobilisations		741 337,23	741 337,23	804 584,18
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciation des immobilisations				10 449,89
68173	Dépréciation des stocks et en-cours				0,00
68174	Dépréciation des créances		2 595 453,80	2 595 453,80	2 402 855,83
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		2 395 220,00	2 395 220,00	2 216 298,00
Autres 6815	Autres provisions		47 000,68	47 000,68	312 667,00
65 (sauf 655)	Autres charges			1 367 461,18	1 457 302,90
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 054 634,93	1 054 634,93	1 089 052,87
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		312 826,25	312 826,25	368 250,03
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES			4 520 042,59	5 290 762,18
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		17 751,64	17 751,64	48 017,19
661121	Charges d'intérêts (2) :				
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		4 495,39	4 495,39	(71 351,56)
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		4 345 078,89	4 345 078,89	5 179 924,34
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancements consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		115 996,99	115 996,99	134 172,21
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		36 719,68	36 719,68	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 627 582,79	14 666 428,85
671	Sur opérations de gestion		56 219,74	56 219,74	4 937,06
675	Sur opérations en capital :				
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		670 708,65	670 708,65	11 131 791,17
687	Autres		3 110 685,43	3 110 685,43	1 849 000,52
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		749 024,97	749 024,97	1 645 700,10
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		40 944,00	40 944,00	35 000,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	24 020 530,70	81 112 663,85	105 133 194,55	118 650 559,81
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			4 183 502,84	9 889 251,38
	TOTAL GENERAL			109 316 697,39	128 539 811,19
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

II. L'ANNEXE

Annexe littéraire
Comptes 2020

NOTE 1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour la société Emmaüs Habitat, l'année 2020 a été marquée par :

- **La livraison de la construction de 129 logements locatifs sociaux**

- Lagny-sur-Marne Veil (77) : livraison des 95 logements
- Lagny-sur-Marne Durand (77) : livraison des 34 logements

- **L'acquisition de 144 logements locatifs sociaux**

- Cergy (95) : acquisition des 116 logements
- Cergy (95) : acquisition des 28 pavillons

- **La démolition de 58 logements locatifs sociaux**

- Bobigny (93) : Cité de l'Etoile démolition de 58 logements

- **La livraison de la réhabilitation de 618 logements locatifs sociaux**

- Bobigny Etoile (93) : restructuration de 120 logements en 103 logements
- Charenton-le-Pont, 3 rue Victor Hugo (94) : 107 logements
- Charenton-le-Pont Pasteur : 44 logements
- Le Blanc Mesnil Blé d'Or (93) : 260 logements
- Limay Champart : 40 logements
- Pavillons diffus 3 en Ile-de-France : 4 logements (2 à Bessancourt, 1 Conflans Sainte-Honorine et 1 Verneuil-sur-Seine)
- Pontoise Saint-Martin (95) : 48 logements
- Verrières-le-Buisson : 12 logements

- **La livraison de la résidentialisation de 82 logements**

- Bobigny Etoile (93) : 76 logements
- Pavillons diffus 3 : 6 logements (Les Mureaux, Madeleine Roch)

La crise sanitaire liée au virus Covid-19 qui s'est développée en mars 2020 se traduit par un ralentissement de l'activité en 2020 notamment en matière de travaux. Il s'agit à la fois des chantiers pour lesquels des travaux ont été décalés et des livraisons reportées de quelques mois que des travaux d'entretien courant et de gros entretien sur le patrimoine.

NOTE 2 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La crise sanitaire se poursuit au cours de l'année 2021. L'impact à ce jour n'est pas quantifiable.

NOTE 3 - PRINCIPES GENERAUX

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2020 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 2016,
- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire depuis les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2016,
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).
- Le règlement de l'ANC 2018-01 du 20 avril 2018.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre,
- Indépendance des exercices.

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

NOTE 4 – CHANGEMENTS COMPTABLES

Néant

NOTE 5 – COMPARABILITE DES COMPTES

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

● Immobilisations corporelles relatives aux constructions

Les immobilisations corporelles relatives aux constructions sont ventilées par composants. Elles sont amorties linéairement sur une durée propre à chaque composant.

- Ventilation par composants et durées d'amortissement

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

Pour le composant « structure », trois durées d'amortissements ont été retenues :

- 60 ans pour le patrimoine construit
- 40 ans pour le patrimoine acquis et amélioré
- 30 ans pour l'habitat adapté

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

Composants	Durée d'amortissement	Répartition des composants en %	
		Logement individuel	Logement collectif
Structure Patrimoine construit Patrimoine acquis et amélioré Habitat adapté	60 ans 40 ans 30 ans	complément à 100 %	complément à 100 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,40%	3,30%
Electricité	25 ans	4,20%	5,20%
Plomberie	25 ans	3,70%	4,60%
Chauffage Chauffage collectif Chauffage individuel	25 ans 15 ans	- 3,20%	3,20% 3,20%
Etanchéité	15 ans	1,10%	1,10%
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,70%	2,10%
Ascenseurs	15 ans	-	2,80%
Aménagements extérieurs (résidentialisation & aménagements extérieurs)			20 ans
Aménagements intérieurs (travaux parties communes et privatives)			20 ans
Sécurité vidéosurveillance gardes corps			6 ans 20 ans

- Aménagements extérieurs

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

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

- Aménagements intérieurs

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

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

- Sécurité

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

Cas particuliers :

- Constructions sur sol d'autrui

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

- Immeubles de rapport faisant l'objet d'un projet de démolition / reconstruction

La durée d'amortissement de 45 ans a été conservée pour le composant « structure ».

- Commerces loués nus

Deux composants ont été retenus : structure et étanchéité.

- Parkings comptabilisés seuls

Trois composants ont été retenus : structure, menuiseries extérieures, étanchéité.

La durée de ces composants sera calquée sur celle des composants correspondants de l'immeuble.

- VRD

La durée d'amortissement est de 30 ans.

- Autres ensembles immobiliers

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

- Bâtiment administratif de CLICHY LA GARENNE

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

- Opérations livrées postérieurement au 31 décembre 2004

- Constructions neuves :

Les prix de revient des constructions neuves sont ventilés par composants sur la base des clés forfaitisées.

- Acquisitions améliorations :

Une décomposition de l'immeuble par composant avant travaux est effectuée en fonction de l'état de l'immeuble, le plan de travaux réalisé est affecté à chaque composant au réel.

- Réhabilitations antérieures au 31/12/2004 :

Les coûts des réhabilitations sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.

- Réhabilitations, travaux d'amélioration, addition et remplacement de composants postérieurs au 31/12/2004 :

Ces travaux sont affectés à chaque composant au réel à l'achèvement des travaux, en tenant compte des composants « aménagements extérieurs » et « aménagements intérieurs ».

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

- Immobilisations corporelles grevées de droits :

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

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

- Immobilisations incorporelles

Les divers logiciels bureautiques sont amortis linéairement sur une durée de 3 ans.

Le logiciel métier ULIS est amorti linéairement sur 5 ans.

Les études sont amorties sur 3 ans.

Les prix de revient des baux emphytéotiques ou à constructions sont amortis sur la durée du bail.

- Immobilisations corporelles

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

- Autres immobilisations corporelles

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

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

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

PROVISIONS POUR DEPRECIATION

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

La provision au 31 décembre 2020 s'élève à 125 398,68 € et concerne une provision pour dépréciation du terrain de Viry-Châtillon « Bas Chaumiers ».

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

Rappel des principales composantes :

- **Des participations**

Actions de sociétés HLM et SEM :

- HABITAT REUNI	300 parts
- SEMAD	20 parts

Autres titres :

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

- **Des créances rattachées à des participations**

- D'une prise de participation au Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales pour les mal-logés et les sans-abri.
- D'une prise de participation au Groupement d'Intérêt Public pour le Grand Projet de Ville d'Aulnay-Sous-Bois et de Sevran.
- D'une prise de participation dans la SCCV Osny d'Ableiges, pour la construction de logements en accession.

- **D'autres immobilisations financières**

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

COMPTES DE STOCKS

- Terrain (compte 31110000)

Parcelle de terrain à Etampes

L'évaluation a été faite au prorata de la surface affectée à la réserve foncière par rapport au prix d'achat du terrain.

- Immeubles achevés (compte 35700000)

Est comptabilisé dans ce poste un commerce à Limay Centre-Ville destiné à la vente.

L'évaluation a été faite à partir de la valeur d'acquisition.

- Immeubles acquis par résolution vente ou adjudication (compte 37000000)

Sont comptabilisés dans ce compte les logements PAP, repris dans le cadre de résolution de la vente ou d'adjudication, destinés à la vente à Le Mée-Sur-Seine.

L'évaluation a été faite à partir de la valeur d'acquisition, en déduisant les valeurs des lots cédés.

- Certificats d'économie d'énergie (compte 32260000)

Il n'y a plus de CEE en stock depuis le 31/12/2019.

CREANCES D'EXPLOITATION

- **Comptes et provisions locataires**

- Le quittancement des locataires est effectué à terme échu et comptabilisé hors vacants.
- Les charges récupérables auprès des locataires ont été calculées au 31 décembre hors vacants et les soldes sont comptabilisés en « produits non encore facturés » ou en « locataires excédents d'acomptes ».
- Les régularisations des charges 2019 ont été effectuées pour partie au cours de l'année 2020 ; le solde sera traité en 2021. La régularisation des charges 2020 sera effectuée courant 2021.
- Pour l'exercice 2020, la provision pour dépréciation des comptes locataires tient compte de l'instruction comptable de l'ANC (règlement N° 2015-04 du 4 juin 2015 et cf. annexes).

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

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

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

- **Emprunteurs et locataires-attributaires**

Ce compte enregistre les échéances de prêts devenues exigibles et non encore payées.

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

CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de 403,33 €, concernent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés au compte 4813 « Charges différées – intérêts compensateurs », pour un montant de 403,33 €.

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

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société a inscrit au crédit du compte 4813 « Charges différées - intérêts compensateurs » un montant de 17.751,64 € par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.

TITRES DE PLACEMENT

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

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

Au 31 décembre 2020, la valeur brute des valeurs mobilières de placement est nulle, la Société Emmaüs Habitat ne détenant plus aucun portefeuille de titres.

NOTE 6 - PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

CAPITAL ET RESERVES

- Capital social

Au 31 décembre 2020, le nombre total d'actions s'élève à 330 578. La valeur nominale des actions est de 15 €.

- Capital et réserves

CAPITAL ET RESERVES (en euros)	2019	Affectation du résultat 2019	2020
Capital	4 958 670,00		4 958 670,00
Prime de fusion	2 720 344,16		2 720 344,16
Réserve légale	495 867,00		495 867,00
Réserves statutaires ou contractuelles	3 197 275,82		3 197 275,82
Plus-values sur cessions immobilières	25 939 184,61	7 534 035,89	33 473 220,50
Réserves diverses	423 984,95		423 984,95
TOTAL Capital et réserves	37 735 326,54	7 534 035,89	45 269 362,43
Report à nouveau	142 357 657,33	2 355 215,49	144 712 872,82
TOTAL Résultat 2019		9 889 251,38	

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

SUBVENTIONS

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

Jusqu'au 31 décembre 2008, les subventions d'investissements ANRU ont été comptabilisées pour les montants figurants dans les conventions signées, lorsque la date de démarrage de l'opération était antérieure ou égale à l'exercice 2008. A partir de 2009, les subventions d'investissements ANRU sont enregistrées lors de l'émission de la décision attributive de subvention (DAS).

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

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

PROVISIONS REGLEMENTEES

Néant

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

- Provisions pour gros entretien

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

Le montant de la provision pour gros entretien s'élève à 2 968 509,67 € au 31 décembre 2020.

Provision gros entretien au 31/12/2019	2 589 937,67
Dotation de l'exercice	+ 2 395 220,00
Reprise de provision de l'exercice	- 2 016 648,00
Provision gros entretien au 31/12/2020	2 968 509,67

- Provisions pour risques et charges

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

Au 31 décembre 2020, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 3 543 054,22 €, dont 2 827 991,00 € pour l'indemnité de départ à la retraite.

DETTES FINANCIERES

Les emprunts figurent au bilan pour le capital restant dû au 31 décembre 2020.

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

Les mémoires ou factures d'immobilisation ou d'exploitation sont comptabilisés suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre 2020, qu'ils aient été ou non reçus à cette date.

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

PERSONNEL

- **Effectif**

L'effectif temps-plein moyen est de 241,06 en 2020 pour 241,54 en 2019.

- **Provision pour congés payés**

La provision pour congés payés a été calculée sur le nombre de jours acquis par chaque salarié au 31 décembre 2020, les charges sociales et fiscales correspondantes ont été calculées de la même manière.

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

- **Intéressement**

L'intéressement dû au personnel à la clôture de l'exercice 2020 s'élève à 232 817 € et est inscrit au compte 4286 « Autres charges de personnel à payer ».

- **Indemnités de fin de carrière**

Les indemnités de fin de carrière sont enregistrées en compte de provision pour un montant de 2 827 991 €.

PRECISIONS SUR CERTAINES CHARGES ET PRODUITS

- **Charges à payer**

Elles sont constituées par :

• Dette provisionnée sur congés à payer	1 157 567,15 €
• Autres charges de personnel à payer	382 313,02 €
• Charges sociales sur congés à payer	475 625,28 €
• Charges à payer Organismes sociaux	62 259,52 €
• Charges fiscales sur congés à payer	161 868,55 €
• Etat autres charges à payer	21 810,39 €
• Formation continue charges à payer	9 506,35 €
• Charges à payer diverses	2 040,86 €
• Charges à payer sur sinistres	316 838,20 €

Produits à recevoir comprenant :

- Dégrevements de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie et des travaux d'accessibilité pour 99 276,00 €
- Produits à recevoir divers : 36 508,12 €
- Remboursement d'assurance au titre de travaux de réparation suite à sinistres pour 71 747,77 €.

- **Charges et produits imputables à un autre exercice**

- Les régularisations des charges récupérables de l'exercice 2019 ont été faites sur l'exercice 2020 ; les ajustements des charges récupérables non récupérées ont été constatés pour 138 K€.

- **Charges et produits exceptionnels : Détail tableau 13**

Méthodes d'évaluation appliquées aux produits d'exploitation, constitués :

- Des produits de l'activité locative : sur quittancements,
- De production stockée : évaluée au prix facturé,
- De production immobilisée : (tableau 11) constituée des coûts internes (salaires et charges des personnels chargés de la production d'immobilisations répartis au temps passé) et des frais financiers avant immobilisation.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements reçus s'élèvent à 398 076 091,99 € :

• Avals, cautions et garanties reçues :	376 476 699,03 €
• Emprunts locatifs et autres :	14 040 192,96 €
• Autres engagements reçus :	7 559 200,00 €

Les engagements donnés s'élèvent à 71 507 470,74 € :

• Avals, cautions et garanties données :	1 508 250,90 €
• Reste à payer sur marchés signés :	69 999 219,84 €

REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément au décret n° 2008-1487 du 30 décembre 2008, les honoraires des Commissaires aux comptes au titre du contrôle légal des comptes de l'année 2020 sont de 69 696 € HT.

REMUNERATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

IMPOT SUR LES SOCIETES

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

L'article 207-1-4° du CGI exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'HLM pour :

- Les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article 411-2 du CCH concernant les opérations du secteur locatif et du secteur de l'accession à la propriété, ainsi que les services accessoires à ces opérations,
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation mentionnés à l'article L 411-1 du CCH,
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie,
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2006.

Les charges non fiscalement déductibles ont été réintégrées pour 7,63 €, correspondant à la quote-part de taxe sur les véhicules de sociétés, de la taxe sur les bureaux.

Le résultat fiscal 2020 d'Emmaüs Habitat, avant application de l'amortissement fiscal, est un déficit de 30 278,49 €.

Amortissement fiscal

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

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

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

Résultat fiscal

De ce fait le résultat fiscal 2020 est un déficit de 30 278,49 €, qui s'impute sur le report de déficit des exercices antérieurs s'élevant à 528 473,34 €, soit un report de déficit total porté à 558 751,83 €.

II. L'ANNEXE

Autres informations relatives au bilan
et compte de résultat
Fiches 1 à 13

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	376 476 699,03
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	14 040 192,96
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	7 559 200,00
TOTAL		398 076 091,99

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	1 508 250,90
8012	Octroi de prêts :	
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	69 999 219,84
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	150 000,00
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locales)	69 849 219,84
80188	Engagements divers	
TOTAL		71 507 470,74

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2

2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NET**2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)**

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		144 712 872,82
12 - Résultat de l'exercice (1)		4 183 502,84
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1061 Réserve légale		
1063-1068 Autres réserves :		
1063 Réserve statutaires ou contractuelles		
10685 Réserves sur cessions immobilières		
10688 Réserves diverses		
457 - Dividendes		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	148 896 375,66	
TOTAUX	148 896 375,66	148 896 375,66

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

2B - RESULTATS DE LA SOCIETE**AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	2016	2017	2018	2019	2020
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	63 612 445,71	64 919 539,34	66 208 979,52	66 131 064,55	64 956 188,98
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	32 656 916,97	31 368 662,74	31 894 350,94	39 074 369,38	32 466 566,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	9 699 313,66	7 616 107,86	5 530 524,34	9 889 251,38	4 183 502,84
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	243,39	242,37	243,72	241,54	241,06
Montant de la masse salariale de l'exercice	9 276 696,53	9 348 398,23	9 531 674,28	9 440 227,90	9 922 916,04
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	4 762 896,49	4 648 004,78	4 818 875,39	4 249 123,84	4 278 509,87

2C- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (R423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	7 799 796,87	10 291 716,18	9 889 269,64	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	483 331,50	408 160,27	305 551,08	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	89 176 714,07	89 808 375,14	87 715 483,80	
d) Charges récupérées (comptes 703)	22 967 734,55	23 677 310,59	22 759 294,82	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	66 692 311,02	66 539 224,82	65 261 740,06	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,70%	15,47%	15,15%	14,11%

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	1	2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			3	4	5	6	
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés	Sortes d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (6)	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES							
Frais d'établissement		1 713 123,64	0,00	0,00	0,00	2 540,07	0,00
Baux long terme et droits dusult		2 212 164,38	151 891,24	0,00	0,00	46 851,84	2 317 203,78
Autres immobilisations incorporelles	Total I	3 925 288,02	151 891,24	0,00	0,00	49 391,91	4 027 787,35
CORPORELLES							
Terrains							
Terrains nus		5 617,41	0,00	0,00	0,00	0,00	5 617,41
Terrains aménagés, loués, bails		82 523 665,96	0,00	3 821 382,24	0,00	168 008,94	86 177 062,26
Agencements - Aménagements de terrains	Total II	82 529 306,37	0,00	3 821 382,24	0,00	168 008,94	86 182 679,67
Constructions							
Constructions locales sur sol propre hors additions et remplacements de composants			0,00	21 535 816,71	0,00	4 035 676,84	
Additions et remplacements de composants (1)			0,00	30 374 982,64	0,00	1 880 868,15	
Constructions locales sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A		819 267 760,76	0,00	51 910 799,35	0,00	5 916 945,09	865 262 035,02
Constructions locales sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants			0,00	870 267,43	0,00	289 413,12	
Additions et remplacements de composants (4)			0,00	21 845,16	0,00	0,00	
Constructions locales de composant (4) B		58 986 506,50	0,00	892 112,59	0,00	289 413,12	59 588 205,97
Constructions locales sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) C		4 343 492,21	100 848,96	0,00	0,00	4 444 341,17	
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145)	Total III [A+B+C]	882 597 779,47	100 848,96	52 802 911,94	0,00	6 205 958,21	929 295 582,16
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	719 428,78	16 022,69	0,00	0,00	0,00	734 451,47
Divers							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)		299 203,08	0,00	0,00	0,00	0,00	299 203,08
Matériel de transport		1 006 542,36	151 720,80	0,00	0,00	51 460,67	1 106 802,49
Matériel de bureau et matériel informatique		619 128,45	4 239,76	0,00	0,00	5 900,37	617 467,84
Mobilier							0,00
Diverses	Total V	1 924 873,89	155 960,56	0,00	0,00	57 361,04	2 023 473,41
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	39 350,64	0,00	0,00	0,00	0,00	39 350,64
Immobilisations corporelles en cours							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		6 916 827,02	3 529 804,73	0,00	4 137 005,48	0,00	6 309 626,27
Constructions et autres immobilisations corporelles :							
- Construction et acquisition-amélioration		45 566 884,96	65 282 619,02	0,00	49 569 143,64	0,00	61 280 360,34
- Additions et remplacements de composants (1) (4)		2 524 792,40	2 629 934,91	0,00	2 885 509,48	0,00	2 268 217,83
Avances et acomptes		74 702,25	48 695,58	0,00	31 635,58	0,00	91 762,25
Total VII	Total VIII (I + III + IV + V + VI + VII)	55 083 206,63	71 491 054,24	0,00	56 624 294,18	0,00	69 949 966,69
FINANCIERES		1 022 892 945,78	71 763 886,45	56 624 294,18	56 624 294,18	6 431 328,19	1 088 225 504,04
Participations, apport, avances (261-265-2675-2676)							
Créances rattachées à des participations (2671-2674)		2 251 342,04	27 220,00	0,00	0,00	0,00	2 278 562,04
Titres immobilisés (droit de créance)							0,00
Titres participatifs							0,00
Prêts participatifs							0,00
Prêts principaux pour accession							0,00
Prêts complémentaires pour accession							0,00
Prêts aux S.C.C.C.							0,00
Autres		94 138,84	684,92	0,00	0,00	7 200,00	87 623,76
Intérêts courus	Total IX	2 345 480,88	27 904,92	0,00	0,00	7 200,00	2 366 185,80
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 029 163 714,68	71 943 882,61	56 624 294,18	56 624 294,18	6 487 920,10	1 094 619 477,19

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total (général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif bilan).

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	742 557,61	44 573,04	0,00	2 540,07	784 590,58
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 233 533,26	377 251,08	0,00	44 486,34	1 566 298,00
	1 976 090,87	421 824,12	0,00	47 026,41	2 350 888,58
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	292 224 233,97	24 115 946,74	640 640,10	5 556 765,80	311 424 055,01
Constructions locatives sur sol d'autrui	22 655 881,83	1 809 690,30	0,00	245 533,01	24 220 039,12
Bâtiments et installations administratifs	1 535 164,92	137 677,59	0,00	0,00	1 672 842,51
					0,00
					0,00
					0,00
	316 415 280,72	26 063 314,63	640 640,10	5 802 298,81	337 316 936,64
Install. techniques. - Matériel - Outillage	682 643,90	22 208,55	0,00	0,00	704 852,45
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	157 592,96	22 028,96	0,00	0,00	179 621,92
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	770 723,47	158 618,76	0,00	51 460,67	877 881,56
Mobilier	544 136,71	23 017,24	0,00	5 900,37	561 253,58
Diverses					
	1 472 453,14	203 664,96	0,00	57 361,04	1 618 757,06
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GENERAL (3)	320 546 468,63	26 711 012,26	640 640,10	5 906 686,26	341 991 434,73

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, (Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:		
Patrimoine construit	60 ans	
Patrimoine acquis et amélioré	40 ans	
Patrimoine adapté	30 ans	

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B) VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit			2 540,07		2 540,07
Autres postes d'immobilisations incorporelles			44 486,34		44 486,34
	0,00	0,00	47 026,41	0,00	47 026,41
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)			5 556 765,80		5 556 765,80
Constructions locatives sur sol d'autrui			245 533,01		245 533,01
Bâtiments et installations administratifs					
	0,00	0,00	5 802 298,81	0,00	5 802 298,81
Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique			51 460,67		51 460,67
Mobilier			5 900,37		5 900,37
Diverses					
	0,00	0,00	57 361,04	0,00	57 361,04
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	5 906 686,26	0,00	5 906 686,26

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	244 789,49	40 300,68	12 923,60	272 166,57
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	2 899 761,00		71 770,00	(3) 2 827 991,00
Pour gros entretien	2 589 937,67	2 395 220,00	2 016 648,00	2 968 509,67
Pour charges sur opérations immobilières	26 800,00	6 700,00		33 500,00
Autres provisions pour risques et charges	392 075,35	40 944,00	23 622,70	409 396,65
TOTAL II	6 153 363,51	2 483 164,68	2 124 964,30	(2) 6 511 563,89
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	125 398,68			125 398,68
Financières				
TOTAL III	125 398,68	0,00	0,00	125 398,68
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	6 642 372,45	2 593 183,80	2 009 728,68	7 225 827,57
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	119 213,30	1 214,00		120 427,30
Autres créances	22 010,35	1 056,00		23 066,35
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	6 783 596,10	2 595 453,80	2 009 728,68	7 369 321,22
TOTAL VI (III + IV + V)	6 908 994,78	2 595 453,80	2 009 728,68	7 494 719,90
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	13 062 358,29	(1) 5 078 618,48	(1) 4 134 692,98	14 006 283,79

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	5 037 674,48	2 101 341,60
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	40 944,00	125 231,17
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		828 730,00
	de provisions non utilisées (*)		1 187 918,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			3 115 320,00

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

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	81 555 604,86	4 302 378,61	16 876 638,06	60 376 588,19	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	375 426 336,09	12 337 538,46	46 899 571,98	316 189 225,65	9 640 662,77
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 843 881,97	Non ventilable (3)		4 843 881,97	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)	84 781,62	8 478,16	33 912,64	42 390,82	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	334 906,16	73 846,54	186 359,61	74 700,01	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881-16882-1718-1748	Intérêts courus non échus	2 266 860,30	2 266 860,30			
1788-5181	Intérêts compensateurs	403,33			403,33	
16883						
TOTAL I dettes financières		464 512 774,33	18 989 102,07	63 996 482,29	381 527 189,97	9 640 662,77
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations	36 799,67		36 799,67		
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	24 217 246,33	24 217 246,33			
419	Clients créditeurs	6 309 392,05	6 309 392,05			
42	Personnel et comptes rattachés	1 650 053,66	1 650 053,66			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 911 659,95	1 911 659,95			
44	Etats et autres collectivités publiques :	4 131 705,21	3 802 533,76	329 171,45		
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 131 705,21	3 802 533,76	329 171,45		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	67 519,67	67 519,67			
451	Groupe					
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	67 519,67	67 519,67			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46	Créditeurs divers :	1 406 018,23	624 642,96	781 375,27		
461	Opérations pour le compte de tiers					
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	1 406 018,23	624 642,96	781 375,27		
TOTAL II		39 730 394,77	38 583 048,38	1 147 346,39	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	3 654 911,78	578 437,30	3 076 474,48		
4871	Sur exploitation	13 336,98	13 336,98			
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P					
4878	Autres produits constatés d'avance	3 641 574,80	565 100,32	3 076 474,48		
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III		3 654 911,78	578 437,30	3 076 474,48	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		507 898 080,88	58 150 587,75	68 220 303,16	381 527 189,97	9 640 662,77

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	58 737 562,00	
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 864 901,48	
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	29 768 180,57	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	77 698,67		77 698,67
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C.			
274	Autres prêts	15 803,23		15 803,23
275/276	Autres immobilisations financières	71 820,53		71 820,53
	TOTAL I	165 322,43	0,00	165 322,43
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	281 747,53	281 747,53	
416	Clients douteux ou litigieux	10 504 415,54	2 858 033,72	7 646 381,82
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	8 054 198,84	7 873 251,63	180 947,21
42	Personnel et comptes rattachés	13 504,83	13 504,83	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	116 856,70	116 856,70	
44	Etat et collectivités publiques :	36 077 966,53	8 763 914,51	27 314 052,02
443	Opérations particulières	24 230,42	24 230,42	
44 sauf 443	Autres (1)	36 053 736,11	8 739 684,09	27 314 052,02
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 961,00		2 961,00
451	Groupe			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 961,00		2 961,00
46	Débiteurs divers :	4 285 338,74	3 779 732,59	505 606,15
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	4 285 338,74	3 779 732,59	505 606,15
	TOTAL II	59 336 989,71	23 687 041,51	35 649 948,20
486	Charges constatées d'avances	974 233,12	974 233,12	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	974 233,12	974 233,12	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	60 476 545,26	24 661 274,63	35 815 270,63

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	29 443 796,73
	subventions d'exploitation à recevoir	4 711 199,77
	TVA	1 901 335,84

(2) Pour chaque cause des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (N° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(3) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(3) Si le solde montant ici est réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (y compris des déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) Si s'il y a un lien entre la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Don't la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés cotées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux sommes 261 + 266

--

9 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			194 053,00
	3009 OSNY	725,00	
	4002/7003 LONGJUMEAU	81 256,27	
	4006 RUEIL MALMAISON	5 748,00	
	6001 BREST	20 500,00	
	7002 LONGJUMEAU	18 343,73	
	7004 RUEIL MALMAISON	49 000,00	
	8001 CHARENTON LE PONT Salle de vente	7 022,00	
	8002 CHARENTON LE PONT Logements	11 458,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	194 053,00

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481)			
En comptes de tiers	164 621,54		
En charges d'exploitation	211 661,00		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			8 772,00
[dont frais sur ventes... C/67182] (1)			
TOTAL	376 282,54	0,00	8 772,00

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

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE
(Compte 72)

page 1/2

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
2022	ARGENTEUIL Bord de Seine	17 109,42			17 109,42
508	Blanc Mesnil Floréal Réhab	45 625,13			45 625,13
443/508	Blanc mesnil floréal études réhab anru 2	5 703,00			5 703,00
1021	Blés d'or Réhabilitation	45 625,00			45 625,00
9443	Floréal Démolition 64 LLS	22 812,57			22 812,57
435	BOBIGNY Etoile Resid Tour 25 RESID	11 406,28			11 406,28
469	BOBIGNY Etoile Restructuration C	34 218,85			34 218,85
470	BOBIGNY Etoile Résid BAT C	5 703,14			5 703,14
471	BOBIGNY Etoile Restructuration B-D	28 515,71			28 515,71
472	BOBIGNY Etoile Résid BAT B ET D	11 406,28			11 406,28
473	BOBIGNY Etoile Restructuration A	22 812,57			22 812,57
1494	La Ferme réhabilitation	34 218,85			34 218,85
1495	Estienne d'Orves Réhabilitation	17 109,42			17 109,42
6001	BREST Communauté Emmaüs	25 094,00	19,19		25 113,19
932	Carrières sous Poissy, CHRS, Sauvegarde des Yvelines	26 234,00			26 234,00
5002	CERGY Résidence des Cascades	3 421,88			3 421,88
5003	CERGY Résidence des Cascades	2 281,26			2 281,26
512	CHARENTON LE PONT Petit Château Réha	25 094,00			25 094,00
1043	CHARENTON LE PONT Pasteur Réha	26 234,00			26 234,00
8001	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2017	5 703,00			5 703,00
8002	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2018	9 125,00			9 125,00
8003	Communauté Emmaüs de Charenton, Projet 2019	7 985,00			7 985,00
890DTSE	Extension Bureau DTPS	6 843,77			6 843,77
6005	Bruhier Allais os 2021	15 969,00			15 969,00
6008	Résidence sociale	5 703,14			5 703,14
1736	GARGES LES GONESSE copro	17 109,42			17 109,42
515	LAGNY CN 95 lgts	57 031,00	70 572,97		127 603,97
516	LAGNY CN 34 lgts	19 391,00	32 854,19		52 245,19
1788	Limay ANRU 96 lgts VILLAGE	2 281,26			2 281,26
1770	Limay ANRU 40 LGTS CHAMPART	14 828,00			14 828,00
1787	Vieux Pont Réhabilitation	3 421,88			3 421,88
1788	Limay Village Réhab	22 812,57			22 812,57
520	VEFA 8 LGTS	34 218,85	1 819,18		36 038,03
4002	VEFA KAUFFMAN LLS Longjumeau	5 703,14	1 567,73		7 270,87
7003	VEFA LONGJUMEAU 50 lgts avec KAUFMANN	11 406,00			11 406,00
4001	VEFA 17lgts Montreuil	11 406,28	1 079,28		12 485,56
499	AA Nanterre rue de l'église	11 406,28	875,34		12 281,62
1042	NOISY LE GRAND réha 884 lgts	68 438,00			68 438,00
375	Osny La Vosnes 60 lgts GAMBETTA ACCESSION sccv OSNY ABLEIGES	5 703,14			5 703,14
3009	OSNY La Vosne - 70 logements neufs et Centre Commercial	62 735,00			62 735,00
6003	Paris 93 rue Clignancourt pour Emmaüs Communauté de Paris	28 515,71			28 515,71
356(const) 357(démol)	Résidence sociale Lorraine/Rue Léon GIRAUD demolition reconst	7 984,00			7 984,00
523	PLESSIS TREVISE réha 12 lgts	4 562,51			4 562,51
524	PLESSIS TREVISE réha 17 lgts	5 703,14			5 703,14
525	PLESSIS TREVISE CN locaux	6 843,77			6 843,77
935	PLESSIS TREVISE COMMUNAUTE cf anc opé 487	5 703,14			5 703,14
sous total page 1		869 158,39	108 787,88	0,00	977 946,27

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

page 2/2

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
1075	Réhabilitation Saint Martin 85 logts	85 547,00			85 547,00
4006	Rueil Malmaison Zac Ecoquartier de l'Arsenal : VEFA ADIM de 34 lls	11 406,00	182,14		11 588,14
7004	Rueil Malmaison Zac Ecoquartier de l'Arsenal : VEFA ADIM de 43 Chambres en 12 Collocations (12 unités totalisant 43 chambres) en Foyer FJT	5 703,14			5 703,14
1016	VERRIERES LE BUISSON réha 12 logts	12 547,00			12 547,00
1059	VERRIERES LE BUISSON réha 9 logts	1 140,63			1 140,63
3004	Verrières le buisson 40 logements neufs sur site	17 109,00			17 109,00
1025	VIRY CHATILLON Réha & Résid	4 562,51			4 562,51
513	Verrières le Buisson Réhab 186 LLS	23 953,00			23 953,00
1018	Etampes Dourdan GPA	5 703,14			5 703,14
1049	PERSAN	13 844,01			13 844,01
1058	CONFLANS Marcel Paul	9 889,82			9 889,82
1364	LES MUREAUX Mabillettes	4 782,17			4 782,17
1240	LES MUREAUX Madeleine Roch	21 637,17			21 637,17
1242	LES MUREAUX Madeleine Roch	35 393,83			35 393,83
1071	BESSANCOURT	18 731,55			18 731,55
1227	VERNEUIL SUR SEINE	10 358,79			10 358,79
1285	CONFLANS 54 bd Armand Leprince	10 831,66			10 831,66
496	ISSY LES MOULINEAUX CN Résidence Sociale		500,92		500,92
469	BOBIGNY ETOILE Restruc 120 logts - Bâtiment C	34 598,69			34 598,69
	sous total page 2	327 739,11	683,06	0,00	328 422,17
	TOTAL	1 196 897,51	109 470,94	0,00	1 306 368,45

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement		Néant			
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		56 219,74
Indemnité de résiliation INGENYO	50 038,42	
Divers : montants non significatifs	6 181,32	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		670 708,65
- Cessions (2)		286 338,60
040 Noisy le Grand	5 334,38	
054 Evry Reliquat 2019	66 596,46	
443 Blanc Mesnil	212 042,26	
Divers : montants non significatifs	2 365,50	
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		384 370,05
Divers programmes localifs	384 370,05	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		3 110 685,43
Sinistres divers programmes localifs	768 416,40	
Autres charges exceptionnelles diverses	285 195,09	
Charges sur Démolitions divers programmes localifs	2 057 073,94	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	789 968,97
Dotation Exceptionnelle programme 443 Blanc Mesnil	382 247,76	
Divers : montants non significatifs	407 721,21	
TOTAL	4 627 582,79	4 627 582,79

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 141 192,23
Recouvrement sur créances admises en non valeur	44 844,15	
Dégrèvements d'impôts	2 958 165,00	
Pénalités sur SLS	138 183,08	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 580 002,00
Cession Terrain 040 Noisyle Grand	703 002,00	
Cession Terrain 443 Le Blanc Mesnil	1 877 000,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		6 072 714,90
Subventions d'investissement virée au résultat	6 072 714,90	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 871 444,33
Indemnités d'assurances	751 618,65	
Produits exceptionnels sur contentieux	11 530,00	
Produits exceptionnels sur démolitions	1 108 295,68	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		125 231,17
Reprise de provision sur litiges et autres charges	23 622,70	
Reprise sur dépréciation 009 Aulnay	101 608,47	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		8 772,00
Part prise en charge par l'OCPO	8 772,00	
TOTAL	13 799 356,63	13 799 356,63

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

Sommaire

<i>Organes de gouvernance</i>	<i>P.2</i>
<i>Liste des mandats des administrateurs</i>	<i>P.5</i>
<i>Commissaires Aux Comptes (CAC)</i>	<i>P.6</i>
<i>Etat de la participation des salariés</i>	<i>P.6</i>
<i>Actionnariat</i>	<i>P.7</i>

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EMMAÜS HABITAT – EXERCICE 2020

(Ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 en application de la loi Sapin 2, décret d'application 2017-1174 du 18 juillet 2017, articles L 225-37-6 et L 225-68-6 du Code de commerce)

Le présent rapport du Conseil d'administration, joint au rapport de gestion, est présenté à l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes avec les observations des Commissaires aux comptes.

Il a notamment pour objet de rendre compte de la composition du Conseil d'administration de la Société, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux.

I. ORGANES DE GOUVERNANCE

Conseil d'administration

La société est administrée par un conseil d'administration dans les conditions prévues à la sous-section de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Les membres sont nommés par l'assemblée générale.

Instance stratégique de la Société, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration était composé de dix-huit (18) membres (huit femmes et dix hommes), comme suit :

Noms	Représentants	Qualité
DELARUE François		Président
Fondation Abbé Pierre	KONE Aminata	Administrateur
ROBERT Christophe		Administrateur
OUDOT Jacques		Administrateur
MARCENAC Pierre		Administrateur
GUEYDAN Geneviève		Administrateur
CHAILLOU François		Administrateur
MOYON Laetitia		Administrateur
BALTAZAR Anne		Administrateur
Emmaüs France	LE NEDIC Marie Hélène	Administrateur
Emmaüs Solidarité	MOREL Bruno	Administrateur
Action Logement Immobilier	LEFEBVRE-SOUCÉ Marie	Administrateur
Département du Val d'Oise	METEZEAU Philippe	Administrateur
Département de Seine-Saint-Denis	SADI Abdel	Administrateur
Communauté d'agglomération Paris Saclay	TREBULLE François-Guy	Administrateur
Confédération Nationale du Logement	BROUILLARD Claude	Administrateur
Association Force Ouvrière Consommateurs	CANTAL Nathalie	Administrateur
Confédération Syndicale des Familles	CLAIN Marie-Claude	Administrateur

Par ailleurs, assistent aux séances du Conseil d'administration, quatre salariés désignés par le Comité social et économique :

- BEKRATTOU Djelloul
- AÏT KACI Boualem
- BOSSARD Laurent
- LARABI Karim

- **Mouvements au sein du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2020**

Le Conseil d'administration au cours de sa réunion du 7 mai 2020 a annoncé la démission de Monsieur Mathias Lévy-Noguères. La candidature de Madame Anne Baltazar a été proposée pour le remplacer. Sa candidature a été acceptée par les administrateurs.

La perte de la qualité de locataire de Monsieur Abdesalem Moujid a entraîné la fin de son mandat d'administrateur représentant des locataires. Conformément aux dispositions de l'alinéa 6 et 4 de l'article R421-7 du Code de la construction et de l'habitation, Madame Nathalie Cantal, deuxième de la liste présentée par l'AFOC aux élections des représentants des locataires au Conseil d'administration, assurera les fonctions d'administrateur représentant les locataires pour la durée du mandat restant à courir.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2020 a, sur proposition du Conseil d'Administration, procédé :

- Au renouvellement du mandat de Monsieur Jacques Oudot pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022 ;
- Au renouvellement du mandat d'Emmaüs Solidarité, représenté par Monsieur Bruno Morel pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022 ;
- A la ratification de la nomination de Madame Anne Baltazar, en remplacement de Monsieur Levy-Noguères, démissionnaire, pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022 ;
- Au renouvellement du mandat du Département de la Seine-Saint Denis, pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022. Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis a confirmé qu'il serait représenté par Monsieur Abdel Sadi ;
- A la nomination de la Communauté d'agglomération Paris Saclay comme administrateur pour une durée de trois ans qui expirera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022. La Communauté d'agglomération Paris Saclay a désigné Monsieur Trébulle François-Guy pour le représenter.

Direction générale

Il convient de préciser que les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général sont dissociées.

Le mandat de Madame Claire LANLY, Directrice Générale, s'est poursuivi en 2020.

Les commissions mises en place par le Conseil d'administration

- **Commission d'appels d'offres**

Elle garantit respect, rigueur et transparence dans le traitement des achats.

La commission d'appels d'offres est composée d'au moins deux des membres à voix délibérative suivants :

- La Directrice générale ;
- La Directrice financière ;
- Le Secrétaire général.

Peuvent y participer avec voix consultative :

- Les directeurs et collaborateurs impliqués dans le projet soumis à la commission.

- **Commissions d'attribution**

La Commission d'attribution est la seule structure habilitée à attribuer nominativement les logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à Emmaüs Habitat.

Il existe trois (3) commissions d'attribution, une par Direction Territoriale :

- Commission de la Direction Territoriale Paris-Sud : pour les départements 75-91-92-94 ;
- Commission de la Direction Territoriale Nord-Ouest : pour les départements 78 et 95 ;
- Commission de la Direction Territoriale Nord-Est : pour les départements 77 et 93.

Présidence

La commission élit en son sein le Président à la majorité absolue pour une période de 3 ans (cf. article R 441-9).

La Présidence de la commission d'attribution d'Emmaüs Habitat est assurée par Madame Laëtitia MOYON par décision du Conseil d'Administration du 26 janvier 2017.

En cas d'absence du Président, les membres permanents présents de la commission procèdent à l'élection pour la séance considérée d'un Président de séance.

Sont membres permanents de la Commission:

Avec voix délibérative

Sur proposition des membres du Conseil d'Administration non élus par les locataires :

- Un administrateur ou une personne qualifiée ;
- Le Directeur Territorial ;
- Le Responsable de Gestion Locative ;
- Le Chargé de Gestion Locative ;
- Le (la) Conseiller en Économie Sociale et Familiale.

Sur proposition des élus des locataires :

- Un représentant.

Le Maire est membre de droit des Commissions d'Attribution uniquement lors des séances au cours desquelles il est statué sur l'attribution de logements situés sur le territoire de sa commune.

Il peut se faire représenter par une personne de son choix dûment mandatée.

Avec voix consultative

- Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- Pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants.

Le Préfet du département du siège de l'office ou de la société, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion des Commissions.

II. LISTE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Le tableau ci-après fait état des mandats détenus par les administrateurs ou leurs représentants :

Noms	Mandat 1	Mandat 2	Mandat 3 + 4
DELARUE François	Membre du Directoire de Romainville Gestion	Administrateur de SLI	-
KONE Aminata	-	-	-
ROBERT Christophe	Délégué Général de la Fondation Abbé Pierre	-	-
OUDOT Jacques	Co-président de la Communauté Emmaüs du Plessis Trévisé	-	-
MARCENAC Pierre	-		
GUEYDAN Geneviève	-	-	-
CHAILLOU François	Administrateur de l'OPH Tours-Habitat	-	-
MOYON Laetitia	-	-	-
LE NEDIC Marie Hélène	Administrateur de l'OPH Montreuillois	-	-
LEFEBVRE-SOUCÉ Marie	-	-	-
LEVY-NOGUERES Mathias <i>jusqu'en février 2020</i>	Président du Directoire de Logeo Seine Estuaire	Président Directeur Général de Logéo Gestion	Directeur Général de Logéo Habitat Et Logéo Promotion
BALTAZAR Anne <i>à partir de mai 2020</i>			
MÉTÉZEAU Philippe	Administrateur de Novigere	Membre du conseil de surveillance du Centre hospitalier d'Argenteuil	-
SADI Abdel	-	-	-
HUART Colette <i>jusqu'en juin 2020</i>	Administrateur de Crédit Mutuel Artdonys	-	-
TREBULLE François-Guy <i>à partir de juin 2020</i>			
CNL – BROUILLARD Claude	-	-	-
AFOC – MOUJID Abdesalem <i>Jusqu'en février 2020</i>	-	-	-
CANTAL Nathalie <i>à partir de mai 2020</i>	-	-	-
CSF – CLAIN Marie-Claude	Administrateur ADIL 95	-	-

Société par actions simplifiée à associé unique
3 rue de Romainville – 75019 PARIS

SOLIFAP :

Société d'investissements solidaires de la Fondation Abbé Pierre
Société en commandite par actions à capital variable
49-55 rue de Romainville - 75019 PARIS

SLI :

Société pour le Logement Intermédiaire
Société à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)
100, avenue de France - 75013 PARIS

NOVIGERE :

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
141 avenue de Clichy – 75017 PARIS

Crédit Mutuel d'Artdonys :

Caisse de Crédit Mutuel d'ARTDONYS
Société coopérative ouvrière de production à forme anonyme
10 avenue Jean Jaurès – 92140 CLAMART

LOGEO :

- LOGEO SEINE ESTUAIRE
Société anonyme HLM à directoire
139, cours de la république - 76600 LE HAVRE
- LOGEO GESTION
Société coopérative de production HLM à conseil d'administration
53, rue Gustave Flaubert - 76600 LE HAVRE
- LOGEO Habitat
Société coopérative de production HLM
34 boulevard Haussmann – 75009 PARIS
- LOGEO PROMOTION
Société coopérative de production HLM à conseil d'administration
139, cours de la République - 76600 LE HAVRE

III. COMMISSAIRES AUX COMPTES (CAC)

Cabinet MAZARS

Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault
92 075 Paris La Défense

PriceWaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine

IV. ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIES

Au 31 décembre 2020, les salariés de la société, dans le cadre de l'épargne salariale, ne détenaient aucune action de la société.

V. ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2020, l'actionnariat s'établit ainsi :

ACTIONNAIRES	COLLEGES	Nb actions	Nb actionnaires	% K	PU en euro	Montant en euro	Nombre de voix en AG par catégorie	% voix en AG
Catégorie 1	Actionnaire de référence	241 487	1	73,05%	15	3 622 455	1 652 891	50,00%
Fondation Abbé PIERRE		241 487		73,05%	15	3 622 455		
Catégorie 4	Personnes morales/ Personnes physiques	89 082		26,95%	15	1 336 230	550 961	16,67%
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		42 157	1	12,75%	15	632 355		
Sous total Action logement Immobilier		42 157		12,75%		632 355	dont	7,89%
ASSOCIATION EMMAUS SOLIDARITE		4 426	1	1,34%	15	66 390		
EMMAUS FRANCE		1 280	1	0,39%	15	19 200		
FREHA		187	1	0,06%	15	2 805		
Sous total mouvt Emmaus hors FAP		5 893		1,78%		88 395	dont	1,10%
Autres personnes morales		37 321	346	11,29%	15	559 815	dont	6,98%
Personnes physiques		3 711	550	1,12%	15	55 665	dont	0,69%
Catégorie 2	Collectivités territoriales et établissements publics	6		0,00%	15	90	771 350	23,33%
Département 93		1	1	0,00%	15	15	128 558	
Département 92		1	1	0,00%	15	15	128 558	
Département 95		1	1	0,00%	15	15	128 558	
EPT VALLEE SUD GRAND PARIS		1	1	0,00%	15	15	128 558	
EPT GRAND PARIS SEINE OUEST		1	1	0,00%	15	15	128 558	
CA PARIS SACLAY		1	1	0,00%	15	15	128 558	
Catégorie 3	Représentants des locataires	3		0,00%	15	45	330 578	10,00%
CSF		1	1	0,00%	15	15	110 193	
CNL		1	1	0,00%	15	15	110 193	
AFOC		1	1	0,00%	15	15	110 193	
Total actions		330 578	910	100,00%		4 958 670	3 305 780	100,00%