

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 09/07/2024 - 89530 - 1955 B 03270 - 552 032 708 - REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE
DE PARIS

T O 7 5 3 0 4

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

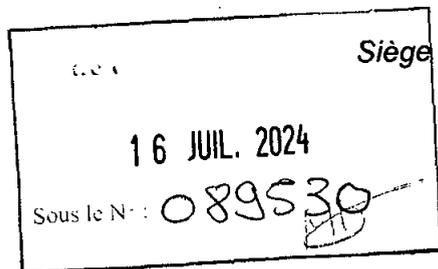
47

Société anonyme d'économie mixte locale

Au capital de 33.784.400 euros

Siège social : 13 avenue de la Porte d'Italie – 75013 Paris

552 032 708 RCS PARIS



**COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL**

**PROCÈS-VERBAL
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
DU 10 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre,
Le 10 juin à 10H

Les actionnaires de la société REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS, société d'économie mixte locale, au capital de 33 784 400 euros divisé en 844 610 actions de 40 €, se sont réunis en au siège social, 13 avenue de la Porte d'Italie, 75013 Paris sur convocation qui leur a été faite par le Conseil d'administration par lettre recommandée en date du 24 mai 2024.

David BELLARD est désigné président de séance par l'assemblée conformément à l'article 29 des statuts.

Carine ROLLAND, représentant la VILLE DE PARIS le plus fort actionnaire, présente et est appelée comme scrutateur.

Madame Isabelle JEGOU est désignée comme secrétaire.

Monsieur François RIEU représentant SAS Groupe Habitat en Région est absent et est représenté par Najoua BENFELLA.

Najoua BENFELLA représentant la Caisse des Dépôts et Consignations est présente.

Les membres du bureau constatent que 3 actionnaires possédant 844 610 actions sur les 844 610 actions composant le capital social, sont présents ou représentés.

En conséquence, l'assemblée, réunissant plus du quart des actions ayant droit de vote, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Les commissaires aux comptes titulaires ont été régulièrement convoqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 24 mai 2024.

Saïd BENHAYOUNE du cabinet Mazars est présent.
Christian BANDE du cabinet Grant Thornton est présent

Assistent également à l'Assemblée Christine LACONDE, Directrice générale, Caroline Maleplate, Directrice générale adjointe, Marc PICHON, Secrétaire général.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.432-6-1 du Code du Travail, le représentant du Comité social et économique a été invité à assister à la présente réunion par mail en date du 24 mai 2024.

Le Président met à disposition des actionnaires :

- un exemplaire de la lettre de convocation en date du 24 juin 2024 adressée à chacun des actionnaires et aux commissaires aux comptes,
- le projet des résolutions présenté par le Conseil,
- un exemplaire des statuts de la société.

Le Président indique que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux actionnaires ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

Au titre de l'assemblée générale ordinaire :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs
- Affectation du résultat de l'exercice
- Lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation des dites conventions
- Ratification des nouveaux administrateurs
- Ratification d'un nouvel administrateur salarié
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Au titre de l'assemblée générale extraordinaire :

- Adoption d'une raison d'être
- Modification des statuts : création d'un article
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Le Président de séance procède à la lecture du rapport du Conseil d'administration.

Le Président demande aux actionnaires s'ils ont des observations à présenter ou des explications à réclamer.

Le Président donne la parole aux commissaires aux comptes.

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Résolutions relevant de l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes, et après avoir pris connaissance des documents qui, d'après la législation en vigueur, doivent être communiqués aux actionnaires, approuve ces rapports ainsi que le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2023 tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée générale donne quitus de leur gestion aux administrateurs en fonction au cours de l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'Assemblée générale approuve la répartition proposée par le Conseil d'administration :	
du bénéfice net qui s'élève à :	34 092 578,99 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	8 804 449,00 €
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	25 288 130,00 €
qui forme avec le report à nouveau de :	507 338 953,18 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	252 726 683,01 €
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	254 612 270,17 €
un résultat à répartir de :	541 431 532,17 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	256 432 631,34 €
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	284 998 900,83 €
Qu'elle décide d'affecter :	
Au dividende pour :	5 109 890,50 €
Soit un dividende unitaire par action de 6,05 €	
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	0,00 €
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	5 109 890,50 €
au report à nouveau du reliquat disponible pour :	536 321 641,67 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	256 432 631,34 €
<i>dont issu de l'activité non agréée et des exercices antérieurs à 2020</i>	279 889 010,33 €

Il est rappelé que le dividende net payé au titre des trois exercices sociaux précédents s'élevait à :

- 9,42 € au titre de l'exercice 2020
- 8,88 € au titre de l'exercice 2021
- 7,57 € au titre de l'exercice 2022

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L225-38 du Code du Commerce, prend acte des indications fournies par ledit rapport et approuve expressément les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale prend acte des désignations par la Ville de Paris des nouveaux administrateurs :

- Mme Raphaëlle PRIMET en remplacement de Mr Nicolas BONNET-OULADJ démissionnaire en novembre 2023
- Mme Emmanuelle PIERRE-MARIE en remplacement de Mme Carine PETIT démissionnaire en novembre 2023.
- Mme Marie-Josée RAYMOND-ROSSI en remplacement de Mr Ariel WEIL démissionnaire en décembre 2023.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale approuve la désignation de Monsieur Fabrice Lombardin par le CSE en qualité d'administrateur représentant les salariés pour une durée de 4 ans, soit jusqu'en avril 2028, en remplacement de Monsieur François Chéné dont le mandat est arrivé à son terme,

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Sixième résolution

Pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi des délibérations qui précèdent, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée.

Résolutions relevant de l'Assemblée générale extraordinaire

- Adoption d'une raison d'être
- Modification des statuts : création d'un nouvel article
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport du conseil d'administration,

décide de modifier les statuts à l'effet d'adopter une raison d'être et de créer en conséquence un nouvel article 4 qui sera rédigé comme suit :

« ARTICLE 4

La raison d'être de la RIVP est :

« Accompagner, aujourd'hui comme hier, le progrès social par le développement de l'habitat pour tous et la création d'espaces d'activités au cœur de la ville.

Grâce à notre engagement et à nos savoir-faire, nous œuvrons pour une ville sociale et durable, tant pour nos locataires que pour l'environnement. ».

décide que les actuels articles 4 à 41 des Statuts seront corrélativement renumérotés 5 à 42.

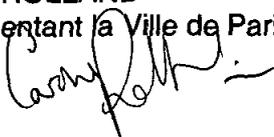
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution

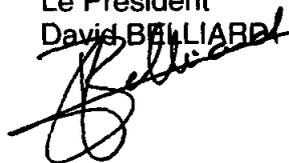
L'Assemblée Générale **confère**, pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi des délibérations qui précèdent, tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

Le Scrutateur
Carine ROLLAND
Représentant la Ville de Paris



Le Président
David BÉLLIARD



Le Secrétaire
Isabelle JEGOU





**COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL**

Exercice 2023

**Rapport de gestion du
Conseil d'administration à
l'Assemblée générale**

RIVP

SOMMAIRE

Le patrimoine de la RIVP	5
1. Evolution du parc locatif	5
2. Le parc habitations	8
▪ Répartition du patrimoine habitations par date de prise en gestion	8
▪ Répartition géographique des habitations	8
▪ Répartition des logements par régime juridique	9
▪ Répartition des logements par réservataire	10
▪ Répartition des logements par typologie	11
3. Les emplacements de stationnement.....	11
4. Les locaux commerciaux	11
▪ Synthèse.....	11
▪ Locaux commerciaux (gérance)	13
▪ Locaux d'immobilier d'entreprise	13
L'offre nouvelle.....	19
1. Bilan des opérations financées en 2023	19
▪ Synthèse.....	19
▪ Liste détaillée.....	20
2. Bilan des mises en chantier 2023	21
▪ Synthèse.....	21
▪ Liste détaillée.....	21
3. Bilan des livraisons 2023	22
▪ Synthèse.....	22
▪ Liste détaillée.....	22
4. Perspectives 2024.....	23
▪ Synthèse.....	23
▪ Zoom sur les perspectives de croissance de la DDGIE	23
La gestion locative	26
1. Vacance et rotation.....	26
▪ Vacance et rotation des habitations	26
▪ Vacance des emplacements de stationnement.....	27
▪ Vacance des locaux commerciaux (hors immobilier d'entreprise)	28
▪ Vacance des locaux d'immobilier d'entreprise	29
2. Attributions et mutations	31
▪ Activité des commissions d'attributions	31
▪ Analyse des refus en CALEOL.....	32
▪ Attributions par filière de commercialisation	33
▪ Attributions en faveur des publics prioritaires.....	34
▪ Attributions aux ménages relevant du 1er quartile de revenus et relogements ANRU.....	35
▪ Mise en œuvre des dispositifs d'aides à la mobilité au sein du parc social	35
▪ Nouvelles filières de commercialisation	36
3. Loyers et recouvrement	37
▪ Répartition des loyers par nature de local.....	37
▪ Répartition des loyers moyens par catégorie de financement	38
▪ Supplément de loyer de solidarité	38

▪ Déchéance du bail pour dépassement des plafonds de ressources (art L 482-3 du CCH) ..	39
▪ Evolution du taux d'impayés	40
4. Qualité de service aux locataires.....	40
▪ Une organisation au service de la qualité de service	40
▪ Les enquêtes de satisfaction	41
▪ L'information en continu	42
▪ Un audit de la communication	43
5. Concertation locative	43
▪ Concertation locative en 2023	43
6. Cadre de vie	44
▪ Tranquillité résidentielle	44
▪ Les actions d'aller vers sur le terrain	45
7. Accompagnement social des locataires	46
▪ Lien social	46
▪ Solvabilité des ménages et réduction de loyer de solidarité	47
▪ Prévention des expulsions	47
▪ Evolution des expulsions	48
▪ Renforcement des partenariats pour augmenter l'offre à destination des locataires	48
8. Les projets sociaux de territoire.....	49
▪ L'agenda 21 de la longévité à la DT Sud	49
▪ Mieux vivre ensemble à la DT Centre	50
▪ Place aux jeunes à la DT Nord.....	52
9. L'actualité de l'immobilier d'entreprise.....	53
▪ La vie des sites	53
▪ Evolution du patrimoine	57
▪ Les enjeux	58
L'entretien et l'évolution du patrimoine.....	59
1. La maintenance du patrimoine	59
▪ Crise énergétique	59
▪ Les travaux sur locaux vides	59
▪ L'entretien courant	60
2. Les investissements patrimoniaux.....	61
▪ Le plan de travaux	61
▪ Les réhabilitations	62
3. Les perspectives.....	62
▪ La campagne des DPE.....	62
▪ Adaptation.....	62
▪ Campagne d'occultation	63
▪ Plan vélo	63
Les ressources humaines.....	64
1. Les faits marquants 2023	64
2. L'emploi.....	65
▪ Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	65
▪ Evolution des rémunérations	68
3. L'organisation du travail	69
▪ Organisation du temps de travail.....	69
▪ Absences	70
4. Les relations sociales.....	70

5. La sante, la sécurité et la prévention	71
▪ Actions poursuivies.....	71
▪ Accidents de trajet et du travail 2023	72
6. Le développement des ressources humaines	73
▪ Une activité recrutement proactive	73
▪ La formation professionnelle	74
7. Les engagements sociétaux	75
▪ Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes.....	75
▪ Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	75
▪ Embauche des jeunes et maintien dans l'emploi des séniors.....	75
8. Les perspectives.....	76
Les systèmes d'information	78
1. L'infrastructure	78
2. Les applications.....	78
▪ Gouvernance	78
▪ Amélioration des processus et des applications	78
3. Les perspectives.....	79
Les résultats financiers	80
1. Résultat et faits marquants	80
2. Synthèse des résultats	82
3. Analyse des résultats	83
▪ Exploitation locative	83
▪ Autres éléments de résultat.....	88
▪ Autofinancement.....	88
La présentation des comptes	89
1. Le bilan	89
▪ A l'actif	89
▪ Au passif	90
2. Les délais de paiement.....	92
Proposition d'affectation du résultat	93
Résultat de la société au cours des cinq derniers exercices	94
Gouvernance de l'entreprise	95
1. Administration et contrôle de la société	95
2. Composition du capital au 31 décembre 2023.....	96
3. Mandats et fonctions occupés par les mandataires sociaux.....	96
4. Conventions au titre de l'article L.225-38 du code du commerce	100
Approbation du projet des résolutions destinées à l'Assemblée générale.....	103
1. Résolutions relevant de l'Assemblée générale ordinaire	103
▪ Première résolution	103
▪ Deuxième résolution.....	103
▪ Troisième résolution	104
▪ Quatrième résolution	104
▪ Cinquième résolution.....	104
▪ Sixième résolution	104
2. Résolutions relevant de l'Assemblée générale extraordinaire.....	104
▪ Première résolution	104

- Deuxième résolution 105
- Troisième résolution 105

LE PATRIMOINE DE LA RIVP

1. Evolution du parc locatif

L'accroissement du parc locatif s'est poursuivi en 2023.

Au cours de l'année, le patrimoine de la RIVP s'est accru de **30 nouveaux groupes immobiliers, représentant au global 804 habitations ou logements foyers supplémentaires.**

Cette variation se compose de la prise en gestion de 31 nouveaux groupes représentant 875 logements diminuée de la restitution à l'APHP d'1 groupe représentant 36 logements.

Globalement, le nombre de logements a augmenté de 1,24% et le nombre de locaux professionnels affiche une croissance de + 3,61% entre 2022 et 2023.

L'augmentation du nombre de locaux professionnels est liée à la livraison de 4 groupes en 2023 à la DDGIE.

	TOTAL 2022	TOTAL 2023	Δ	% d'évolution
Groupes	1 210	1 240	30	2,48%
Habitations	55 130	55 935	805	1,46%
Logements foyers	9 634	9 633	-1	-0,01%
Habitations et logements foyers	64 764	65 568	804	1,24%
Commerces	1 861	1 872	11	0,59%
Locaux d'activité	892	910	18	2,02%
Bureaux	504	578	74	14,68%
Ateliers professionnels	109	128	19	17,43%
Autres	13	13	0	0,00%
Locaux professionnels	3 379	3 501	122	3,61%
Parkings	36 679	36 938	259	0,71%

Les 31 groupes pris en gestion en 2023 sont les suivants :

Code Groupe	Code Direction	Libellé Groupe	Libellé Commune	Date de prise en gestion réelle	Nb HABIT Conventionnés	Nb HABIT Non Conventionnés	Nb PARK	Nb Foyer	Nb PROF	SH des habitations	SR des locaux professionnels
14323	DIVC	SAINT-OUEN/PASSAGE LEGENDRE	PARIS 17	03/08/2023	7	7	0	0	0	437,5	0
74274	DIVC	CHARLES GODON	PARIS 09	30/11/2023	13	13	0	0	0	667,7	0
74805	DIVC	SANTONGE 64 R	PARIS 03	11/04/2023	19	19	0	0	0	997,7	0
74242	DIVC	CAPLAT 7 R	PARIS 18	13/06/2023	16	16	0	0	1	507,9	86
14309	DIVC	ILOT SAINT-GERMAIN (HAB)	PARIS 07	17/08/2023	253	253	0	0	0	10830,1	0
15269	DIVE	SECTEUR CHAPELLE INTERNATIONALE	PARIS 18	20/03/2023	0	0	0	0	30	0	1728,94
15286	DIVE	ZAC MONTJOIE	ST DENIS	11/01/2023	0	0	232	0	0	0	11874,9
15288	DIVE	AUBERVILLIERS 198 R	PARIS 19	28/07/2023	0	0	0	0	64	0	495,8
75138	DIVE	JACQUES CHIRAC 91-101 QU	PARIS 15	01/12/2023	0	0	0	0	1	0	2155,4
74385	DIVG	FAUBOURG ST MARTIN 191R	PARIS 10	24/10/2023	15	0	0	0	4	0	83,55
74411	DIVG	ABBE GROULT 28 R	PARIS 15	21/03/2023	16	0	0	0	2	923,65	0
74412	DIVG	MONT-CENIS 92 R	PARIS 18	25/05/2023	17	0	0	0	2	690,8	79,45
74413	DIVG	VERON 7 CIT	PARIS 18	13/04/2023	17	0	0	0	2	677	86,4
74417	DIVG	ALBERT THOMAS 46R	PARIS 10	19/06/2023	31	0	0	0	1	564,3	0
74418	DIVG	DAMREMONT 119-121R	PARIS 18	31/03/2023	53	0	64	0	6	1895,75	736,14
74419	DIVG	SOULT 23B	PARIS 12	13/04/2023	22	0	0	0	3	2969,61	964,23
74420	DIVG	FAUBOURG 319 R	PARIS 11	03/07/2023	23	0	0	0	1	1008,5	24,7
74421	DIVG	BERNE 31 R	PARIS 08	03/07/2023	21	0	0	0	2	1117,41	333,71
74422	DIVG	GUY MOQUET 69 R	PARIS 17	26/07/2023	13	0	0	0	0	890,75	0
74423	DIVG	VICHY 8R	PARIS 15	29/12/2023	22	0	0	0	2	822,48	92,03
74425	DIVG	VERSAILLES 211 AV	PARIS 16	14/11/2023	17	0	0	0	0	703,8	0
74426	DIVG	PERE CORENTIN 31R	PARIS 14	20/12/2023	44	0	36	0	3	582,25	160,66
74427	DIVG	TOMBE ISSOIRE 21R	PARIS 14	20/12/2023	10	0	0	0	0	2596,4	0
74429	DIVG	JEAN DAUDIN 22R	PARIS 15	21/12/2023	45	0	0	0	1	387,46	52,62
74430	DIVG	CLOYS 49R	PARIS 18	21/12/2023	11	0	0	0	4	1922,95	0
74431	DIVG	DE LA ROQUETTE 154R	PARIS 11	20/12/2023	37	0	0	0	2	1618,98	86,21
74433	DIVG	DU MAINE 183 AV	PARIS 14	22/12/2023	14	0	0	0	3	616,3	70,7
14307	DIVN	CASCADES 54-58 R	PARIS 20	01/06/2023	29	29	0	0	1	1116,9	0
14288	DIVS	ILOT GAITE-MONT-PARNASSE	PARIS 14	26/06/2023	62	62	0	0	0	3900,56	0
14337	DIVS	SIMONET 5 R	PARIS 13	28/03/2023	15	15	0	0	0	785,89	0
14331	JADIR	AGUESSEAU 122-128 R	BOULOGNE BILLAN	12/09/2023	33	33	21	0	0	1342,5	0
31					875	447	353	0	195		19115
TOTAL						428					

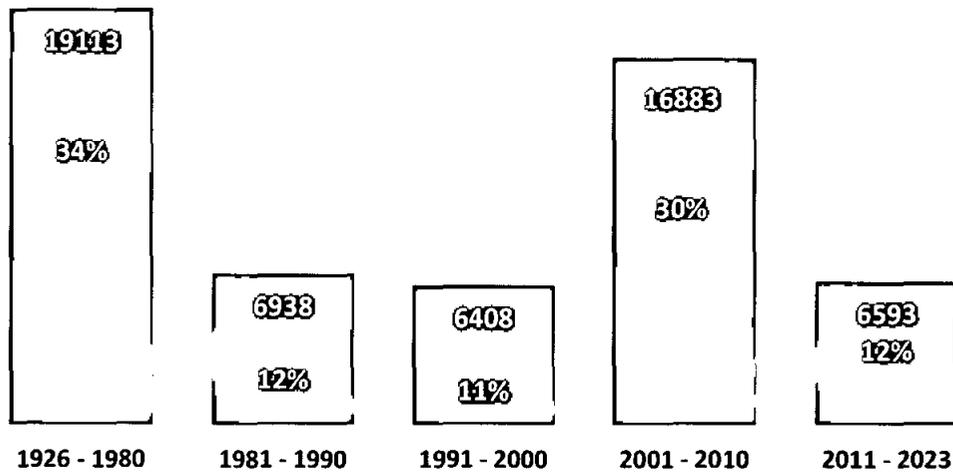
Les habitations ou logements foyers sortis en 2023 sont les suivants :

Code Groupe	Mouvement du parc locatif en 2023	Libellé Groupe	Libellé Commune	Date de prise en gestion réelle	Nb HABIT	Nb PARK	Nb FOYER
39034	Cession bail AP-HP	ROQUETTE 177-179 R	PARIS 11	01/01/1996	-36	-51	0
14279	Démolition	TRAVERSIÈRE 1 R	PARIS 12	21/11/2014	-12	0	0
74259	Fusion SNC St Michel - RIVP	FRANCOEUR 4 R DDGIE	PARIS 18	01/01/1998	0	0	0
14271	Sorti du patrimoine	STENDHAL 5 R	PARIS 20	30/03/2017	0	0	-1
74203	Sorti du patrimoine	BLEUE 15 R	PARIS 09		0	0	-1
74949	Modification patrimoine	VINCENT AURIOL 205 BD	PARIS 13	01/01/2002	0	0	1
	Regroupement de chambres de bonnes		PARIS 12 et 14		-18	0	0
	Regroupement de chambres de bonnes		PARIS 03		-4	0	0
-1					-70	-51	-1

2. Le parc habitations

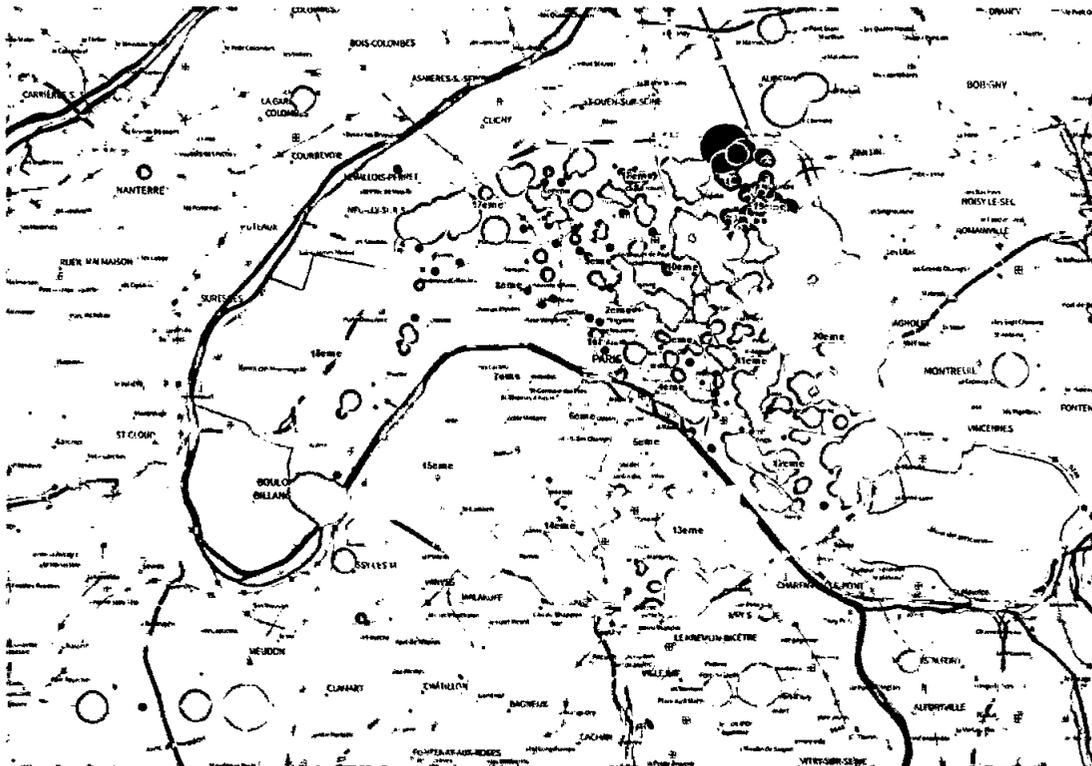
- Répartition du patrimoine habitations par date de prise en gestion

Les 55 935 habitations se répartissent par date de prise en gestion comme suit :



- Répartition géographique des habitations

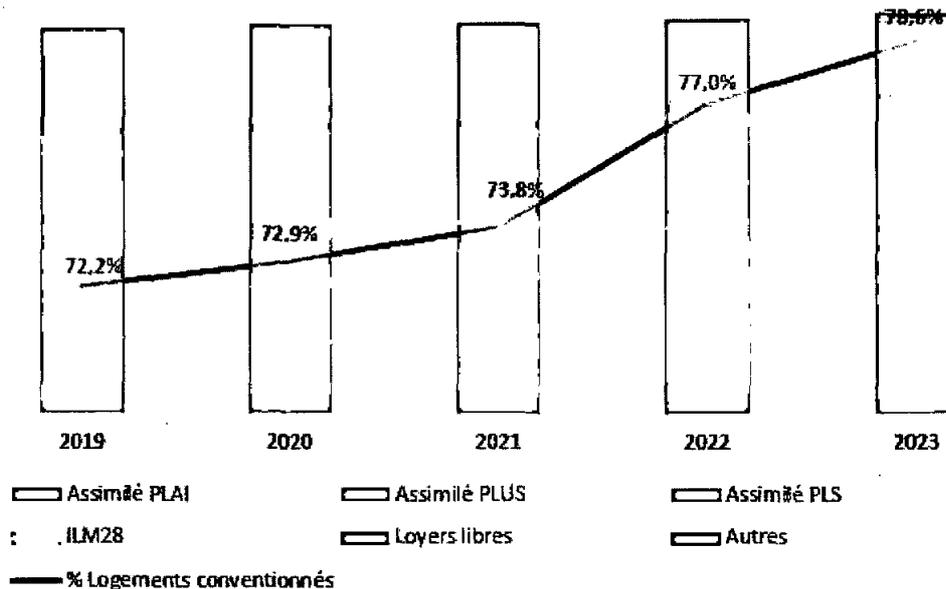
La carte ci-dessous permet de visualiser la répartition du patrimoine habitations RIVP :



Le patrimoine géré par la RIVP se situe principalement sur le territoire parisien. En effet, 92% des habitations sont à Paris, dont près de la moitié (43%) dans trois arrondissements, les 13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissement.

▪ Répartition des logements par régime juridique

Le graphique ci-dessous restitue l'évolution du parc social de la RIVP de 2019 à 2023 :



	2019	2020	2021	2022	2023
Assimilé PLAI	1 598	1 696	1 877	2 408	2 853
Assimilé PLUS	21 709	21 874	22 095	22 713	23 199
Assimilé PLS	15 652	16 008	16 293	17 304	17 900
TOTAL CONVENTIONNES	38 959	39 578	40 265	42 425	43 952
ILM28	306	299	287	277	269
Loyers libres	10 830	11 146	12 060	11 066	10 791
Autres	3 841	3 287	1 975	1 362	923
TOTAL NON CONVENTIONNES	14 977	14 732	14 322	12 705	11 983
TOTAL	53 936	54 310	54 587	55 130	55 935

La part des logements conventionnés au sein du parc de la RIVP a de nouveau augmenté cette année, avec l'atteinte d'un taux de 79%. On peut noter cette année une augmentation importante du nombre d'habitations PLAI (+79 % en 4 ans). La RIVP s'est en effet engagée dans une politique de logement social alignée sur les objectifs de la politique de la ville, en privilégiant la construction et la livraison de logements conventionnés, à travers deux actions :

- La livraison de groupes reste très majoritairement conventionnée : ainsi à titre d'exemple, **99,5 %** des logements familiaux livrés en 2023 sont conventionnés, dont **82,2%** en PLAI et PLUS.
- Dans cette dynamique forte en faveur de l'augmentation du taux des logements sociaux, une politique de conventionnements en milieu occupé de groupes immobiliers de la RIVP qui relevaient du régime juridique des loyers libres, PLI ou PLS non conventionné est aujourd'hui active au sein de la RIVP :
 - Année 2021 : 37 actifs immobiliers conventionnés soit 1632 logements
 - Année 2022 : 13 actifs immobiliers conventionnés soit 956 logements
 - Année 2023 : 4 actifs immobiliers conventionnés soit 224 logements
 Représentant 5% du patrimoine RIVP conventionnés en 3 ans.

Compte tenu de l'objet social de la RIVP, le patrimoine non conventionné est géré avec des contraintes similaires au parc conventionné :

- mise en place de loyers plafonds à la relocation ;
- application de plafonds de ressources (PLS ou PLI) ;
- validation des attributions en commission d'attributions.

▪ Répartition des logements par réservataire

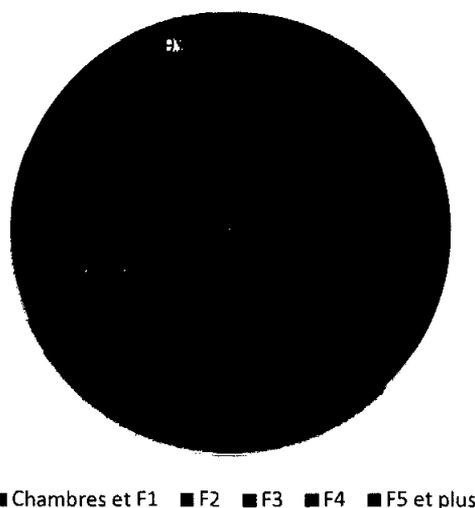
La quasi-totalité du parc fait l'objet de réservations de la part des organismes qui ont participé au financement initial. Ce sont principalement la Ville de Paris, l'Etat, les collecteurs d'Action logement et les employeurs publics qui détiennent ces droits.

Dans l'attente de la mise en œuvre de la gestion en flux, lorsqu'un locataire remet son congé, le logement est remis à la disposition de son réservataire qui désigne les candidats locataires. Un logement dépourvu de réservataire est généralement proposé en droit de désignation unique à un collecteur d'Action logement ou à un réservataire public (ministère, Préfecture de Police, ...) Il peut également faire l'objet d'une proposition à un locataire de la RIVP dans le cadre d'une demande de mutation.

<i>Réservataires</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>%</i>
MAIRIE DE PARIS	33384	59,7%
CONTINGENT PREFECTORAL	12732	22,8%
COLLECTEURS ACTION LOGEMENT	2808	5,0%
EMPLOYEURS	2044	3,7%
RIVP	1704	3,0%
EN ATTENTE DE RESERVATAIRE	1698	3,0%
ASSISTANCE PUBLIQUE	1018	1,8%
REGION	281	0,5%
MAIRIES DE BANLIEUE	162	0,3%
AUTRES	100	0,2%
TOTAL	55935	100%

▪ Répartition des logements par typologie

Les habitations se répartissent selon les typologies suivantes :



Les grandes typologies (T4 et +) représentent plus de 31% du parc, nettement plus que la moyenne du parc social parisien (27%).

Par conséquent, le nombre moyen d'occupants par logement se situe au-dessus de la moyenne du parc social parisien (**2,53** contre 2,4 – source : résultats de l'enquête OPS 2022).

3. Les emplacements de stationnement

Au 31 décembre 2023, le parc RIVP comprend **36 938 emplacements de stationnement répartis au sein de 516 groupes.**

A l'image de la répartition des habitations, 51% des emplacements de stationnement de la RIVP se concentrent dans trois arrondissements de Paris : les 13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissement.

Ceux-ci sont constitués à 93% d'emplacements de stationnement, à 4% de boxes, et à 2% d'emplacements de stationnement pour motos.

4. Les locaux commerciaux

▪ Synthèse

Les locaux professionnels de la RIVP se répartissent comme suit :

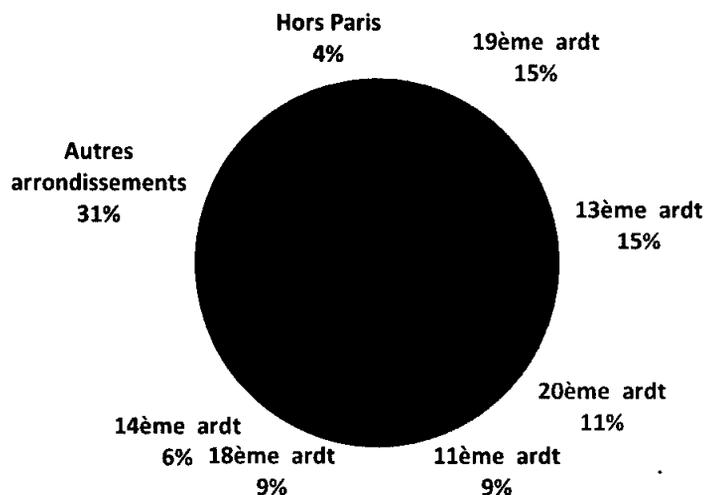
Nombre locaux professionnels	Service commerces	HENEO	DDGIE	TOTAL	Surface
Atelier Professionnel	69	0	59	128	7 958
Autres	3	0	10	13	14 509
Bureau	141	0	437	578	87 392
Commerce	1832	11	29	1872	220 719
Local d'activité	277	2	631	910	151 713
Total en nombre	2322	13	1166	3501	
Surface	286 465	5 112	190 713	482 290	

Les locaux professionnels au sein de nos immeubles d'habitation (majoritairement les pieds d'immeuble) sont gérés par la sous-direction en charge des commerces de la direction de la gérance, tandis que les immeubles 100% dédiés à l'activité professionnelle sont gérés par la DDGIE.

Nos locaux professionnels sont constitués de (en surface) :

- 46% de commerces, principalement au sein de nos immeubles d'habitation et donc gérés par la sous-direction en charge des commerces au sein de la gérance ;
- 32% de locaux d'activité, principalement gérés par la DDGIE ;
- 18% de bureaux, également majoritairement gérés par la DDGIE ;
- 4% d'ateliers professionnels et autres.

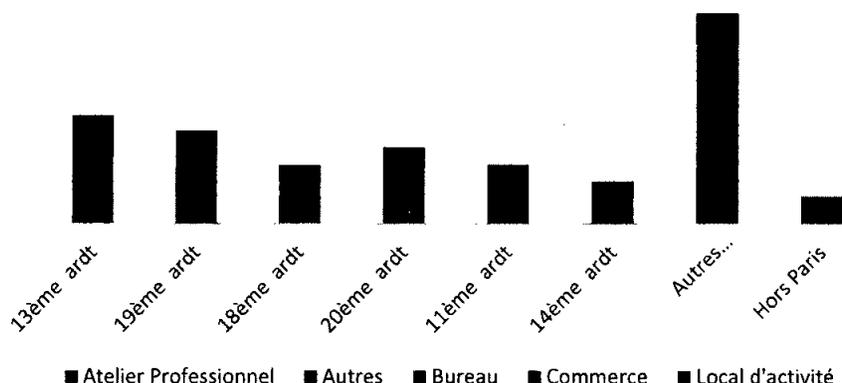
% des surfaces de locaux professionnels



A l'image de la répartition de notre patrimoine d'habitation, environ 41% de nos locaux professionnels sont situés dans les 13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissement. Trois autres arrondissements regroupent d'importantes surfaces de locaux commerciaux soit 24% : les 11^{ème}, 18^{ème} et 14^{ème} arrondissement.

- **Locaux commerciaux (gérance)**

Répartition des commerces gérance
(par type et géographie)



A l'image du patrimoine habitation, les 13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissement regroupent 38% des locaux commerciaux.

- **Locaux d'immobilier d'entreprise**

La direction du développement et de la gestion immobilière pour les entreprises a été créée en 2014. En forte croissance, cette direction gère fin 2023 un patrimoine de 200 000 m² répartis sur 60 sites.

Elle favorise l'implantation et le développement des entreprises dans Paris et en proche banlieue en développant et en gérant des hôtels industriels et IPHE (incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprises). Elle participe également à la mise en place de projets innovants tels que la mise en exploitation d'un hôtel agro-alimentaire comme Serpollet ou d'un hôtel d'activités dédié à l'éco-construction et à l'éco-habiter comme les Ateliers Diderot.

D'ici 2025, la DDGIE gèrera 300 000 m² de patrimoine dédié aux activités tertiaires et secondaires à Paris mais aussi en première couronne, principalement Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine et Saint-Denis.

Le patrimoine DDGIE se répartit comme suit :

10 plateformes d'innovation totalisant 41 308 m²

Immeuble	m ²	Nombre de lots
Binet	6 704	1
Boucicaut	4 088	48
Brulon-Cîteaux	2 785	30
Cochin	4 040	62
Crimée	1 695	37
Le Cargo	10 078	127
Le Tremplin	2 358	16
Urban Lab	5 720	75
Rue de l'Est	2 334	21
Rue des Haies	1 506	27
TOTAL	41 308	444



Le Cargo 157 boulevard Mc Donald à Paris 19^{ème} est un espace de coworking de 10 078 m².



La pépinière Paris Santé Cochin à Paris 14^e Laboratoires, espace de recherche, bureaux, terrasse extérieure, avec 4 040 m² d'espace au total.



20 hôtels industriels, hôtels d'activité et métiers d'art totalisant 86 173 m²

Immeuble	m ²	Nombre de Lots
Allée Verte	8 105	51
Berlier	11 222	25
Bonne Graine	793	10
Bouvier	7 605	52
Cité Aubry	2 392	21
Cité Beauharnais	1 496	5
Chevaleret	3 978	59
Davout	5 675	36
Villa du Lavoir	783	13
Impasse Reille (laboratoire)	2 630	6
Masséna	4 749	30
Métropole 19	11 904	76
Quai de Seine (Passage Flandres)	638	5
Serpollet	3 325	21
Sthrau	1 102	4
Taillandiers	1 072	27
Villa d'Alésia	416	6
Bisson	685	2
Losserand	5 496	29
Saint Denis Montjoie	12 107	64
TOTAL	86 173	542

13 opérations tertiaires et ateliers, totalisant 28 364 m²

Immeuble	m ²	Nombre de lots
Cambacérés	514	1
Claude Bernard	2 422	3
Clichy (Berthier)	7 803	11
Impasse Reille	1 330	1
Italie Bollée	7 510	3
Nationale	658	9
Rue des Entrepôts	1 237	22
Rue de Rennes	821	2
Rennes (76 rue)	810	1
Tolbiac	380	1
Vanves	1 524	9
Mouzaïa	1 055	1
Emile Anthoine	2 300	4
TOTAL	28 364	68

4 sites Enseignement et recherche, totalisant 17 550 m²

Immeuble	m²	Nombre de lots	Description
Rébeval	3 679	1	Ecole d'ingénieurs
Francoeur	9 374	3	Fémis
Institut de l'Audition	3 997	8	
Ilot Fertile	500	1	Formation pour adultes digital et web
TOTAL	17 550	13	

13 opérations spécifiques, totalisant 20 058 m²

Immeuble	m²	Nombre de lots	Description
Le Totem	1 149	7	Auditorium et espaces partagés
Boucicaut	711	3	Commerces
Jean Bouin	6 442	8	Commerces
Rue de Rennes	1 800	1	Cinéma
Le Réfectoire des Cordeliers	998	1	Espace évènementiel
Gare de Saint Ouen	369	3	Commerces
Rue de l'Est	257	1	Espace évènementiel
Cromot du Bourg	1 615	2	2 espaces de création
Locaposte	693	1	Local commercial La Poste
Javelot	286	2	Association régie de quartier Paris 13e
Château Landon	3 694	25	La Caserne et local associatif
Chapelle International	335	2	Commerces
SOHO Lot H	1 708	30	Logement et atelier
TOTAL	20 058	86	

En mandat de gestion

Immeuble	m²	Nombre de lots
Ateliers Diderot à Pantin (SAS Les Ateliers Diderot)	5 000	52
Soho Lot E (SAS Soho Chapelle International)	1 906	36
Soho Lot F (SAS Soho Chapelle International)	1 495	26
Soho Lot G (SAS Soho Chapelle International)	1 318	20
TOTAL	9 719	134

Les mises en exploitation 2023

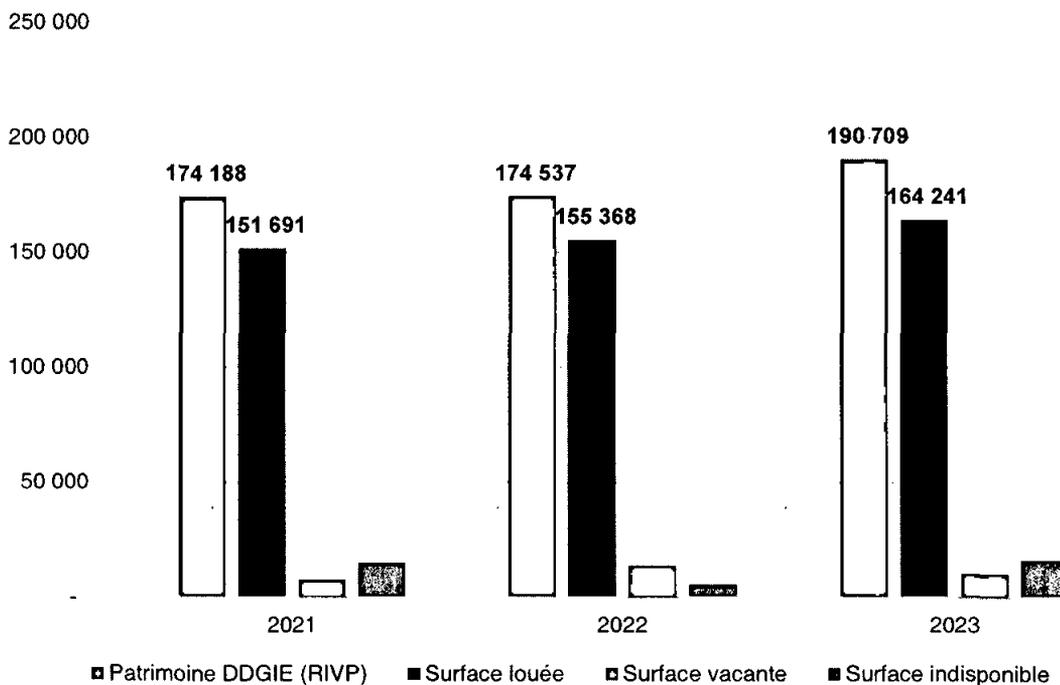
6 livraisons ont eu lieu en 2023 : 26 rue Serpollet (2 923 m²), Soho Lot H (1 708 m²), 70 boulevard Jourdan Coop 14 (177 m²), Halle Jourdain à Cromot du Bourg (818 m²), Ilot Fertile

19^e (500 m²), à Pantin Les Ateliers Diderot (4 500 m²) et une acquisition à Saint-Denis la Montjoie (12 107 m²)

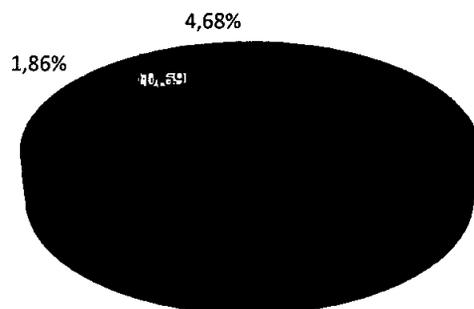


Entre 2021 et 2023, les surfaces louées par la DDGIE (hors filiales, au 31/12) ont progressé de 8,3%.

Evolution du patrimoine RIVP en m²



REPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE PAR DESTINATION 2023



- Bureaux - Ateliers
- Commerces
- Locaux d'activités
- Recherche - enseignement
- Incub Pépinière Hôtel d'ent
- Opérations spécifiques

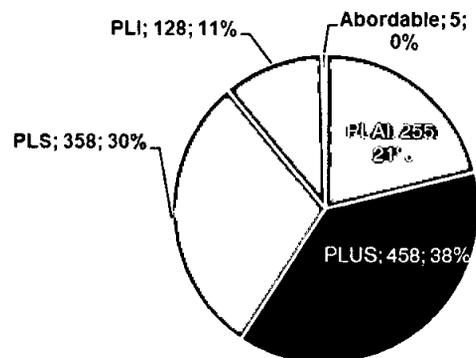
1. Bilan des opérations financées en 2023

▪ Synthèse

Au cours de l'année 2023, la RIVP a poursuivi son action de développement visant à participer activement à la production de nouveaux logements sociaux et intermédiaires à Paris et hors de Paris.

Cette nouvelle production de logements pour 2023 représente au total 1 204 logements, dont 1 188 logements à Paris et 16 logements hors de Paris.

Répartition des logements agréés par type de financement



A Paris, cette production de 1 188 logements se répartit en :

- 1 059 logements sociaux (255 logements PLA-I, 458 logements PLUS, 346 logements PLS)
- 124 logements intermédiaires
- 5 logements abordables

Hors de Paris, la RIVP a financé en 2023 12 logements PLS et 4 logements intermédiaires

Parmi ces 1 204 logements financés en 2023 :

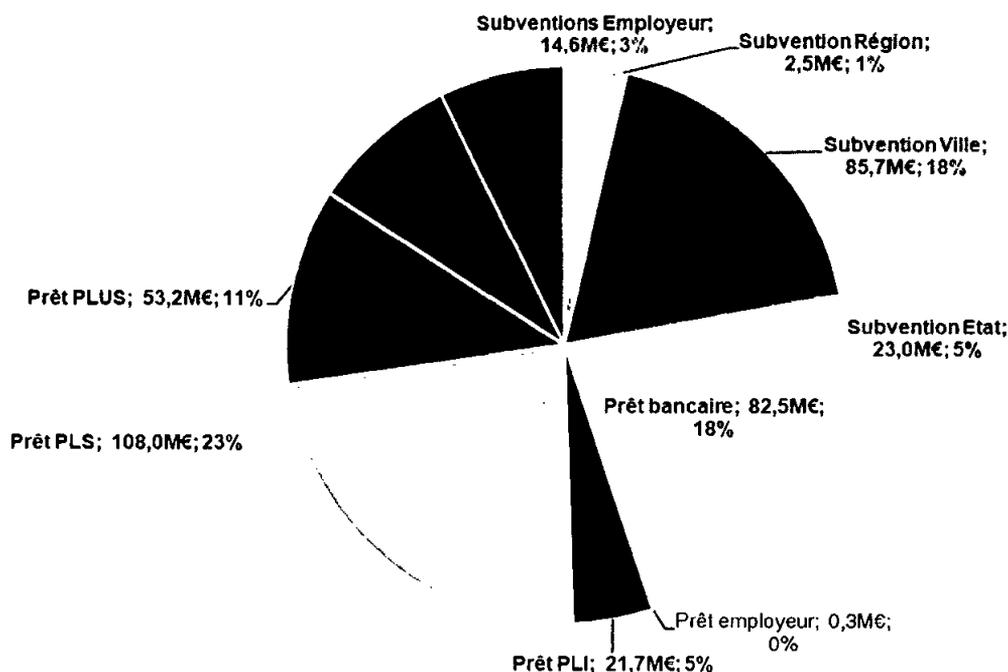
- 513 d'entre eux soit 43% correspondent à des logements neufs, et 691 soit 57% à des logements réhabilités.
- 856 d'entre eux soit 71% sont des logements familiaux, 348 soit 29% des logements étudiants.

Ces opérations représentent un investissement total de 465 M€ et une surface utile de 67 484, soit un coût moyen 6 893 / m² utile (6 923 € / m² pour les opérations parisiennes).

Les financements se répartissent comme suit :

- 66% de prêts (305,5 M€) dont les 2/3 sont des prêts réglementés (PLAI, PLUS, PLS, PLI) et le reste, des prêts bancaires et employeurs ;
- 27% de subventions : Ville 85,6 M€ ; Etat 25 M€ ; Employeurs 14,6 M€ ; Région 2,4 M€
- 7% de fonds propres soit 33,7 M€

Répartition des financements de la programmation 2023



▪ Liste détaillée

Les 38 nouvelles opérations financées en 2023 sont les suivantes :

Logements familiaux

- Paris 8e, 31 rue de berne (5 PLAI, 6 PLUS, 4 PLS)
- Paris 9e, 43 Catherine de la Rochefoucauld (8 PLAI, 7 PLUS)
- Paris 10e, 46 rue Albert Thomas (18 PLAI, 13 PLUS)
- Paris 10e, 7 rue fidélité (5 PLAI, 6 PLUS)
- Paris 10e, 191 boulevard Faubourg Saint Antoine (14 PLAI)
- Paris 11e, 391 rue Faubourg Saint Antoine (7 PLAI, 9 PLUS, 7 PLS)
- Paris 11e, 154 rue de la Roquette (22 PLAI, 14 PLUS)
- Paris 11e, 36 rue Piéton (9 PLAI, 5 PLUS)
- Paris 12e, 23 boulevard Soult (12 PLAI, 8 PLUS)
- Paris 13e, 2 à 12 rue Charbonnel (134 PLS, 47 PLI)
- Paris 14e, 2 rue d'Arcueil - Villa COROT (8 PLUS)
- Paris 14e, Aménagement Port de Vanves (31 PLS)
- Paris 14e, 31 rue du Père Corentin (16 PLAI, 15 PLUS, 12 PLS)
- Paris 14e, 21 rue Tombe d'Issoire (6 PLAI, 4 PLUS)
- Paris 14e, 183 Avenue de Maine (10 PLAI, 6 PLUS)
- Paris 15e, 8 avenue de Vichy (5 PLAI, 7 PLUS, 5 PLS et 3 logements à loyer libre)
- Paris 15e, 4 rue Vigée le Brun (5 PLS, 14 LLI)
- Paris 15e, 22 rue Jean Daudin (36 PLAI, 9 PLUS)
- Paris 15e, 28 rue de l'Abbé Groult (10 PLAI, 7 PLUS)
- Paris 16e, 211 rue de Versailles (10 PLAI, 7 PLUS)
- Paris 17e, 69 rue de Guy Moquet (7 PLAI, 5 PLUS)
- Paris 18e, 42 rue des Poissonniers (2 PLS, 5 PLI)
- Paris 18e, 7-7bis Cité Veron (10 PLAI, 6 PLUS)

Paris 18e, 92 rue De Montcenis (6 PLAI, 7 PLUS, 5 PLS)
Paris 18e, 5 rue Houdon, 2 Planquette, 13 rue Lepic (4 PLAI, 3 PLUS, 2 abordables)
Paris 18e, 6 rue Feutrier (11 PLAI)
Paris 18e, 119 rue Damrémont (16 PLAI, 19 PLUS, 17 PLS)
Paris 18e, 49 rue Cloÿs (7 PLAI, 4 PLUS)
Paris 18e, 4-6 rue Pierre Ginier (1 PLA-I)
Paris 20e, 77 rue de la plaine (20 PLS, 58 PLI)
Paris 20e, ZAC Python Duvernois (36 PLS)
Paris 20e, 8 rue Stanislas Meunier 4 rue Vidal de la Blache 5 rue Maurice Berthaux (3 loges transformées en logements PLS)
Saint Denis (93), 14 rue Denfert Rochereau (12PLS, 4 PLI)

Résidence de logements étudiants

Paris 6e, 105 Boulevard Raspail (36 PLUS, 12 PLS)
Paris 15e, Aquaboulevard - Rue du colonel Avia (5 PLUS)
Paris 12e, 19 rue de Prague (31 PLS)
Paris 18e, ZAC des Mines Lot N4 (242 PLUS)
Paris 19e, 4 Impasse des Anglais (22 PLS)

2. Bilan des mises en chantier 2023

▪ **Synthèse**

La RIVP a mis en chantier en 2023 13 programmes représentant 654 logements ou équivalent logements :

- 11 opérations de logements familiaux représentant 420 logements (105 logements PLAI, 88 logements PLUS, 217 logements PLS, et 10 logements abordables) ;
- 1 résidence pour étudiants de 100 logements PLUS ;
- 1 résidence sociale de 4 logements PLAI ;
- 1 pension de famille de 19 logements PLAI ;
- des locaux commerciaux ou professionnels représentant 111 équivalents logements.

▪ **Liste détaillée**

Ces mises en chantier ont concerné les opérations suivantes :

Logements sociaux familiaux :

Paris 10e, 27 rue de Saint Quentin (8 PLAI, 5 PLUS)
Paris 12e, 6 à 16 rue Mousset Robert (15 PLAI, 10 PLUS, 3 PLS)
Paris 17e, 72 rue de la Jonquière (7 PLUS)
Paris 17e, 101 rue de la Jonquière (11 PLAI, 7 PLUS)
Paris 18e, 89 rue Doudeauville (19 PLAI, 24 PLUS, 96 PLS)
Paris 19e, 4bis rue Thionville (16 PLS)
Paris 19e, 27 rue Bouret (34 PLS)
Paris 20e, 8 rue des Montiboefus (30 PLS)
Paris 20e, 51 à 57 rue Louis Lumière (52 PLAI, 35 PLUS)
Paris 20e, 144 boulevard Ménilmontant (3 PLS, 10 libre)
Paris 20e, 22 rue de Lesseps (35 PLS)

Résidence de logements étudiants :

Paris 14e, 12 place de la Porte de Vanves (100 PLUS)

Résidence sociale :

Paris 13e, 3-4 rue Bruneseau (4 PLAI en complément des logements déjà financés)

Pension de Famille :

Paris 17e, 8 rue Apennins (19 PLAI)

Equipements et commerces :

Paris 15e, 101 Quai Jacques Chirac Site Emile Anthoine (37 équivalents logements)

Paris 19e, 18 Allée Rose Dieng Kuntz Ecole de formation (8 équivalents logements)

Divers locaux professionnels représentant 66 équivalents logements.

3. Bilan des livraisons 2023

▪ **Synthèse**

Les livraisons de l'exercice 2023 ont concerné 677 équivalents logements et 23 programmes.

Elles comprennent 19 opérations de logements familiaux représentant 583 logements : 257 logements PLAI (44%), 104 logements PLS (18%), 222 logements PLUS (38%) et 3 logements en loyer libre.

Elles comprennent également 2 opérations d'activités (lot H Chapelle International correspondant aux derniers lots de SOHO, et l'accueil d'une structure de formation sur le site Ecole Evangile) ainsi que deux équipements de l'opération Ilot Saint Germain (la crèche et le gymnase).

▪ **Liste détaillée**

Ces livraisons ont concerné les opérations suivantes :

Logements familiaux :

Paris 3e, 65 rue Meslay, construction de 20 logements (6 PLAI, 8 PLUS, 6 PLS)

Paris 3e, 64 rue de Saintonge, réhabilitation de 19 logements (9 PLAI, 7 PLUS, 3 PLS)

Paris 7e, 10 rue Saint-Dominique, construction de 253 logements (127 PLAI, 101 PLUS, 25 PLS)

Paris 9e, 2 Cité Charles Godon, réhabilitation de 13 logements (9 PLAI, 4 PLUS)

Paris 11e, 58 rue Trousseau réhabilitation de 26 logements (8 PLAI, 13 PLUS, 5 PLS)

Paris 12e, 41 rue de Bercy, réhabilitation de 12 logements (3 PLAI, 6 PLUS, 3 PLS)

Paris 12e, 3 rue de Crozatier, réhabilitation de 16 logements (8 PLAI, 5 PLUS, 3 PLS)

Paris 13e, 5 rue Simonet, construction neuve de 15 logements PLS

Paris 14e, 9 - 31 rue de Commandant Mouchotte, construction de 62 logements (19 PLAI, 24 PLUS, 19 PLS)

Paris 15e, 42 rue Cauchy, acquisition conventionnement de 14 logements PLAI

Paris 17e, 149 avenue de Clichy, réhabilitation de 9 logements (5 PLAI, 4 PLUS)

Paris 17e, 63 avenue de Saint-Ouen, construction de 7 logements PLAI

Paris 17e, 18 rue de la Jonquière, réhabilitation de 18 logements (9 PLAI, 9 PLUS)

Paris 18e, 7 rue Caplat, construction de 16 logements (8 PLUS, 8 PLS)

Paris 18e, 78 rue Labat, réhabilitation de 5 logements PLUS

Paris 18e, 52 Avenue de Flandre, construction de 5 logements PLUS
Paris 20e, 54-58 rue des cascades, construction de 34 logements (10 PLAI, 13 PLUS, 11 PLUS)
Paris 20e, 8 Cité des écoles, réhabilitation de 6 logements PLS
Boulogne -Billancourt (92), 122-128 rue d'Aguesseau construction de 33 logements (23 PLAI, 10 PLUS)
3 logements en loyer libre et 13 locaux professionnels sont rattachés aux opérations livrées

Equipements

Paris 7e, 10 rue Saint Dominique, une crèche
Paris 7e, 10 rue Saint Dominique, un Gymnase

Locaux professionnels

Paris 18e, 61 rue de la chapelle, un ensemble de SOHO gérés par la DDGIE
Paris 19e, 18 Allée Dieng Kuntz, une école de formation

4. Perspectives 2024

▪ **Synthèse**

2024 sera l'année de la mise en chantier de la ZAC Saint Vincent de Paul-Denfert Rochereau avec pour la RIVP l'engagement des travaux de l'îlot Petit dans le 14ème, et de l'obtention du permis de construire de l'opération de réhabilitation de la barre Cassan rue Cuvier à Paris 5ème.

Ce sera aussi l'année de la livraison des opérations de Telecom Paris Tech avec 126 logements sociaux et intermédiaires, 408 logements étudiants, et la livraison du siège parisien de l'INRIA, l'institut de recherche français public en informatique. C'est également l'année de livraison de la réhabilitation de l'immeuble de la fondation Avicenne sur le territoire de la Cité Internationale Universitaire de Paris avec 109 logements pour Etudiants chercheurs dans le 14ème arrondissement de Paris, ainsi que de l'ensemble immobilier neuf lot N1 de la ZAC Clichy Batignolles à Paris 17ème, avec une résidence étudiants de 151 logements, 79 logements sociaux et intermédiaires, un centre d'hébergement de 41 logements, et une maison de santé et des commerces.

▪ **Zoom sur les perspectives de croissance de la DDGIE**

La direction du développement et de la gestion immobilière pour les entreprises a été créée en 2014. En forte croissance, cette direction gère à présent (fin 2023) un patrimoine d'environ 210 000 m². D'ici 2025, la DDGIE gèrera 300 000 m² de patrimoine dédié aux activités tertiaires et secondaires à Paris mais aussi en première couronne, soit une croissance de 50% en 3 ans.

Localisation	Superficie	Livraison
CITE ECO HABITER PANTIN	5 000 m ²	Livré 2023
EMILE ANTHOINE	2 339 m ²	
SERPOLLET	1 755 m ²	
70 BOULEVARD JOURDAN COOP 14	70 m ²	
HALLE JOURDAIN CROMOT DU BOURG	818,35 m ²	
SAINT DENIS LA MONTJOIE	15 000 m ²	
SOHO LOT H	1 728 m ²	
INRIA PLUS COWORKING	9 500 m ²	2024
74 RUE MARAT - IVRY SUR SEINE	400 m ²	
LES ARDOINES VITRY SUR SEINE	950 m ²	
ICAWOOD GAZOMETRES SAINT DENIS	10 000 m ²	2025
BISSON	1 000 m ²	
165 AVENUE DE VERDUN - IVRY SUR SEINE	5 000 m ²	
IVRY BHV	7 460 m ²	
ECOLE BLEUE	3 000 m ²	2026
PAVILLON LAPRADE	1 505 m ²	
BRANCION SPORT	2 315 m ²	
DAVOUT	5 477 m ²	
PRE SAINT GERVAIS	1 000 m ²	2027
JOURDAN	4 000 m ²	
13 AVENUE EUGENE PELLETAN - VITRY	7 000 m ²	
SAINT VINCENT DE PAUL	6 000 m ²	de 2026 à 2030

74 rue Marat 94200 Ivry sur Seine
4 étages de bureaux 421 m²
3 maisons individuelles 395 m²
Livraison fin 2024



Les Ardoines 120-130 rue du Général Malleret Vitry sur Seine
Logements
+ 8 locaux d'activité Artisanat 950 m²
Livraison Juin 2024



165 avenue de Verdun 94200 Ivry sur Seine
Hôtel d'entreprises et commerces
4 300 m²

Livraison fin 2024



Jourdan
4 000 m² Ateliers d'artistes
dans le cadre du Fabriquer à Paris
Livraison 2026



Porte de Vincennes
3 200 m²
Livraison 2026



ZAC Saint Vincent de Paul Paris 14e
6 000 m²
Pépinière et Commerces
Livraison 2026 à 2028-2029



LA GESTION LOCATIVE

1. Vacance et rotation

▪ Vacance et rotation des habitations

Taux de vacance

Evolution du taux de la vacance

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Taux de vacance des habitations	1,28%	1,19%	1,31%	1,93%	1,37%	0,95%

La RIVP s'est engagée, dans le cadre de son projet stratégique RIVP 2032, à maximiser l'occupation de son parc d'habitation. Les efforts de gestion 2023 ont ainsi permis de réduire la vacance à un niveau historiquement bas, à 0,95%. En effet, un pilotage fin des différentes étapes de la relocation a été mis en œuvre avec succès pour réduire significativement les délais de relocation de notre patrimoine. Il a consisté à suivre précisément tous les délais de la chaîne de relocation et de les optimiser.

Le délai de relocation reste élevé car l'année 2023 a permis de relouer des habitations qui étaient vacantes depuis longtemps (effet « déstockage ») : 101 jours en 2023 (vs 137 en 2022).

Taux de rotation

Evolution du taux de rotation

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Taux de rotation des habitations	4,38%	4,82%	3,89%	4,68%	4,27%	4,29%

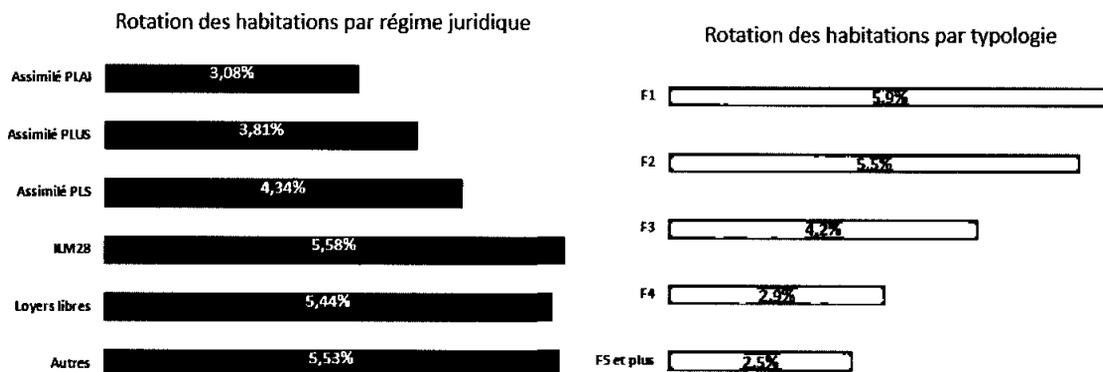
Le taux de rotation 2023 hors congés pour relogement est de 4,00%, dont 3,6% sur le parc conventionné.

L'année 2020 a été marquée par une baisse de la rotation des habitations du fait du Covid, puis l'année 2021 par un rebond post-Covid.

En 2022 et 2023, le taux de rotation est revenu à un taux habituel et constant, avec une moyenne de 4.39% sur les six dernières années. Néanmoins, retraité des opérations de relogement qui donnent lieu à congé, mais pas à remise en location d'un logement, le taux de rotation s'établit à 4,0 % soit un niveau faible.

Taux de rotation par régime juridique et typologie

On constate également que le taux de rotation est plus élevé pour les logements non conventionnés et les logements de petite taille. *A contrario*, les grandes typologies, beaucoup demandées dans le cadre des mutations, connaissent des taux de rotations très faibles.



	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne 2018-2023
Assimilé PLAI	4,07%	3,60%	3,84%	4,03%	3,08%	3,73%
Assimilé PLUS	4,36%	3,27%	4,02%	4,05%	4,34%	3,96%
Assimilé PLS	5,35%	4,35%	5,16%	4,06%	3,80%	4,55%
TOTAL CONVENTIONNES	4,59%	3,74%	4,34%	4,05%	3,74%	4,08%
Autres	5,05%	5,48%	4,66%	4,77%	5,53%	5,08%
ILM28	7,52%	2,01%	3,14%	2,17%	5,58%	3,72%
Loyers libres	4,94%	4,08%	5,42%	5,09%	5,44%	5,07%
TOTAL NON CONVENTIONNES	5,84%	3,85%	4,41%	4,01%	5,51%	4,62%
Total par RJ	4,82%	3,89%	4,68%	4,27%	4,29%	4,39%

Cette tendance se confirme chaque année, les logements en loyers libres ou autres ont un taux de rotation bien supérieur.

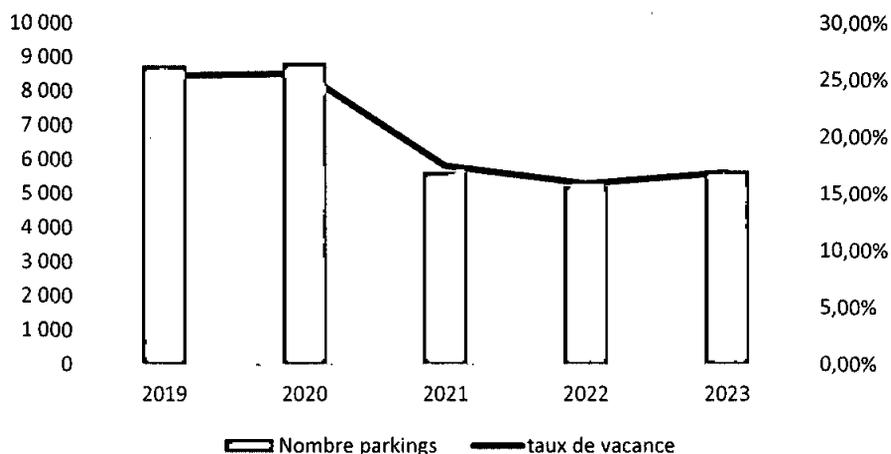
▪ Vacance des emplacements de stationnement

Le parc total de stationnement de la RIVP au 31/12/2023 comprend 36 938 emplacements de stationnement (dont 33 097 dans Paris) gérés par la RIVP, et 63 emplacements gérés par Hénéo.

Le taux de vacance des emplacements de stationnement a augmenté entre 2022 et 2023, avec 5 681 emplacements de stationnement vacants pour un taux de vacance de 16,89% à fin 2023 contre 5 235 emplacements vacants pour un taux de vacance de 15,97% à fin 2022.

Le nombre de places vacantes en 2023 reste cependant constant par rapport à 2021, et bien inférieur au taux des années 2019 et 2020 :

Evolution vacance parkings



▪ Vacance des locaux commerciaux (hors immobilier d'entreprise)

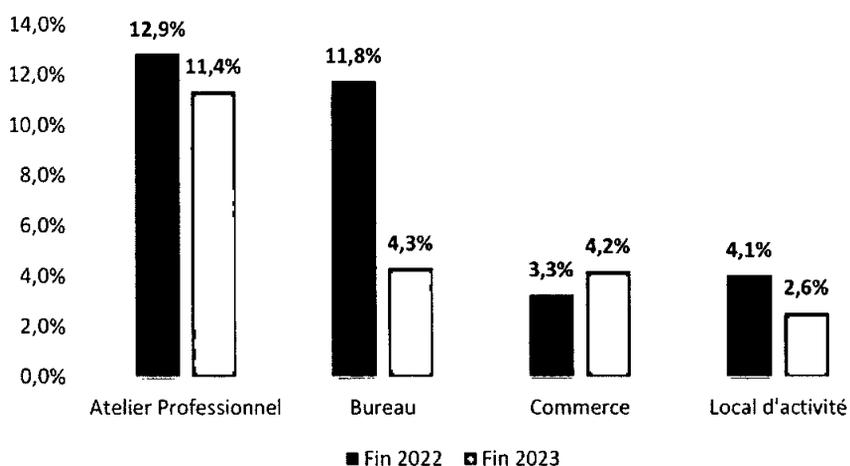
Le taux de vacance global des locaux commerciaux est en baisse et s'établit à 3,87 % au 31/12/2023 contre 4,05 % en 2022.

Evolution de la vacance

Le taux de vacance des locaux commerciaux gérance est en très légère baisse avec, comme l'année précédente, des évolutions assez différenciées.

Il a été constaté que la vacance des ateliers professionnels et des bureaux continuait à diminuer tandis que celle des locaux commerciaux augmentait légèrement.

Evolution du taux de vacance des commerces (gérance)



Stratégie de commercialisation

La RIVP s'appuie sur le GIE Paris Commerces, pour commercialiser ses locaux sur l'ensemble des arrondissements parisiens, en veillant à contribuer à redynamiser le commerce de proximité au profit des habitants.

Le GIE Paris Commerces s'inscrit dans le dispositif « Paris Commerces », visant à simplifier et faciliter l'installation des entrepreneurs, des commerçants et artisans de proximité. C'est la porte d'entrée des professionnels désireux d'implanter leurs activités dans les locaux en pieds d'immeubles gérés par les bailleurs sociaux de la Ville de Paris.

En 2023, la RIVP a poursuivi ses objectifs d'augmentation du chiffre d'affaires et de réduction de la vacance financière et commerciale. Ainsi, avec le GIE Paris Commerces, 79 locaux ont été reloués (soit 50% de plus qu'en 2022), représentant un total de loyer annuel hors taxes et charges de plus de 2,4M€.

▪ **Vacance des locaux d'immobilier d'entreprise**

Dès la réception du congé pour les locaux occupés, ou 6 à 9 mois avant la livraison pour les nouvelles mises en exploitation, un appel à candidatures est lancé.

Cet appel est diffusé sur le site internet de la RIVP et celui de la Ville de Paris. Ces annonces sont relayées *via* les réseaux sociaux et *via* le réseau des partenaires et locataires pour les immeubles avec une thématique précise et spécialisée.

Pour certaines mises en exploitation, une communication plus spécifique peut être mise en place en lien avec l'élu en charge de la thématique afin de mettre en avant un projet emblématique.

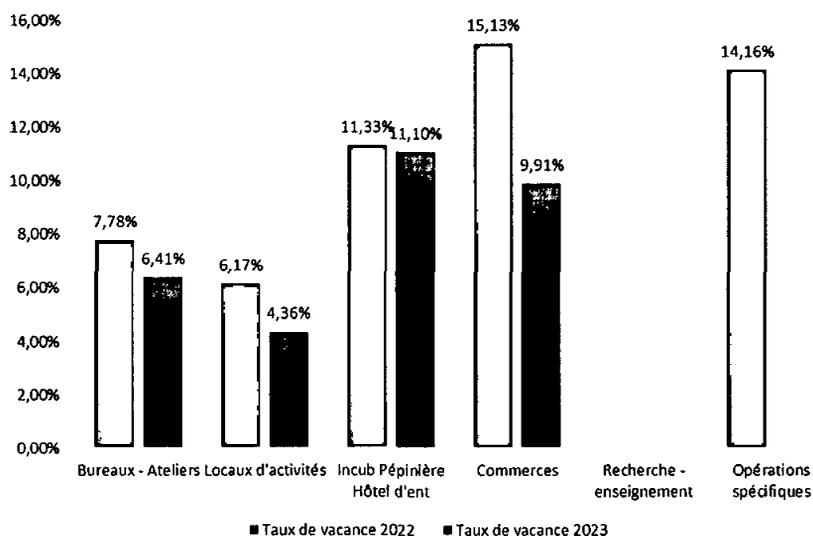
Evolution de la vacance

Le taux de la vacance s'établit à 5,87%, en baisse par rapport à 2022 (8,06%), grâce à une anticipation plus rapide de la recherche d'un locataire dès la réception du congé et à la multiplication des canaux de communication de nos offres de locaux disponibles.

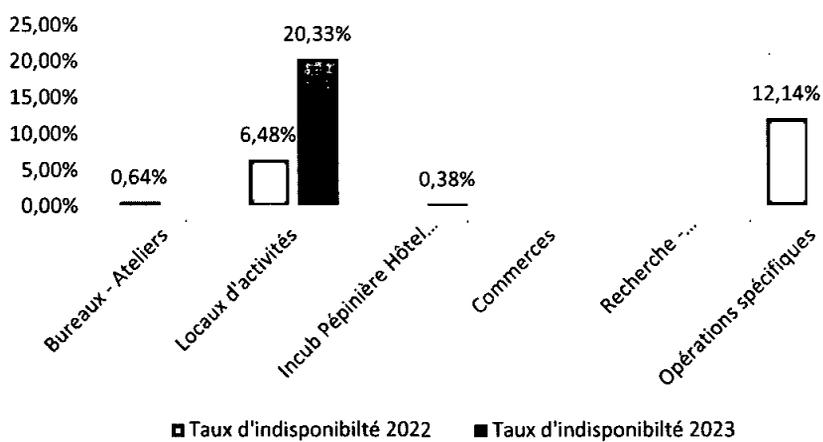
2023 a été l'occasion de créer le logo « Mes locaux par la RIVP » et la création de la page LinkedIn dédiée à cette activité.



EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE 2022 vs 2023



EVOLUTION DU TAUX D'INDISPONIBILITÉ 2022 vs 2023



2. Attributions et mutations

L'exercice 2023 a été marqué par une chute de la rotation conduisant à une baisse du nombre de dossiers examinés par la CALEOL. Le nombre d'immeubles mis en service au cours de l'année, porté par les 253 logements de l'ilot Saint-Germain dans le 7e arrondissement, ont permis cependant de contenir cette baisse du volume de logements à commercialiser.

Concernant la mobilité interne, les relogements prioritaires et les échéances en termes de libérations de logements sur les projets de renouvellement urbain Python et Porte de Vanves ont été respectés. Une part significative de logements a également été mobilisée pour les relogements urgents de locataires en raison de désordres ou sinistres importants de leur logement et/ou résidence (rue du Moulin Vert dans le 14e, Bd Davout dans le 20e, rue Cadet dans le 9e, rue Saint Jacques dans le 5e).

Au 4^e trimestre 2023, le projet Cap sur l'amélioration du parcours résidentiel a été lancé, avec l'appui du Cabinet Hent, pour permettre au pôle mobilité de gagner en efficacité dans le traitement des demandes de mutations : le plan d'actions sera déployé au cours du premier semestre 2024.

Au cours de l'année, de nouvelles règles ont été mises en place pour optimiser l'accès aux droits sociaux des nouveaux locataires : l'ensemble des aides sont simulées lors de l'étude de dossier d'attribution et non la seule aide au logement afin d'en informer les locataires lors de la signature de leur bail. De même, les agences et les services sociaux en direction territoriale, en charge de la vie du bail, sont avisées quand les candidats bénéficient d'une mesure d'ASLL ou d'un AVDL¹ ou s'il est constaté des fragilités sociales lors de l'instruction nécessitant un signalement en interne validé en CALEOL : cela représente 17% des signataires d'un bail en 2023 (20% sur le parc conventionné). C'était moins de 10% des signatures en 2022.

Le passage à la gestion en flux des conventions de réservation, initialement prévu en novembre 2023, a été décalé sur Paris à courant 2024. La RIVP a néanmoins signé les conventions avec l'Etat sur les départements de banlieue où elle dispose de parc conventionné.

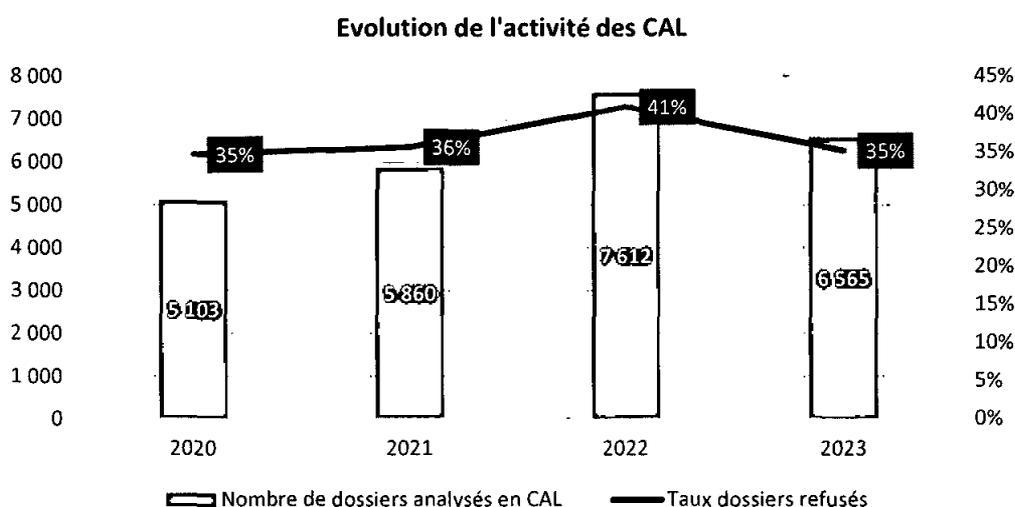
▪ **Activité des commissions d'attributions**

Avec 6 565 dossiers examinés par la CALEOL en 2023, le volume de candidatures instruites a baissé de 14% :

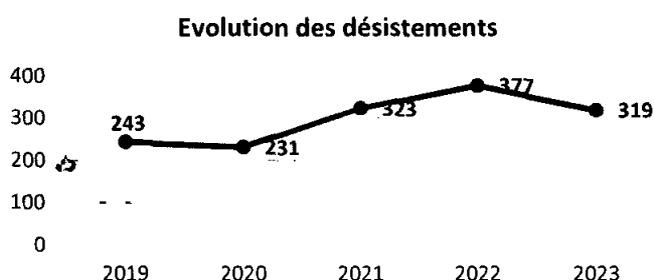
- Le nombre de logements à attribuer présentés en CALEOL a baissé de 9%.
- Le nombre de dossiers étudiés par logement est passé en moyenne de 2,64 en 2022 à 2,5 en 2023 qui s'expliquent par la non mise en concurrence de certains candidats (mutations internes, DALO ou ARPP).

A noter cependant que cette baisse d'activité a été contenue en raison du nombre de livraisons nouvelles commercialisées (514 logements).

¹ L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) sont des dispositifs, déployés respectivement par la Ville de Paris et la DRIHL, pour accompagner les ménages fragiles dans leur accès à un logement social.



La CALEOL a prononcé, 2 694 attributions simples dont 319 candidats qui n'ont finalement pas signé leur bail. A noter que le nombre de désistements a baissé de 15% par rapport à 2022.



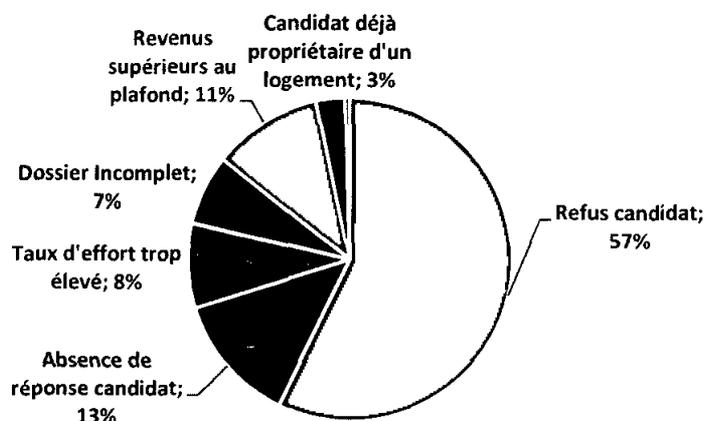
▪ Analyse des refus en CALEOL

Avec 2 311 candidatures refusées, le taux de dossiers refusés en CALEOL s'établit à 35% des dossiers traités contre 41% en 2022.

Cette baisse s'explique par un stock moins conséquent de dossiers à traiter compte tenu de la résorption du nombre de logements vacants et par une diminution des refus candidats avant passage en CALEOL.

La répartition des refus par motif est la suivante :

Analyse des motifs de refus CAL (2023)



- 57% des refus de la CALEOL, soit 1-317 dossiers, entérine le refus du logement proposé par le candidat suite à la visite, pourcentage en baisse de 10% par rapport à 2022 ;
- 13% des refus, soit 300 dossiers, font suite à une non réponse du candidat ;
- 7%, soit 162 dossiers, sont refusés par la CALEOL pour non fourniture des pièces requises à l'instruction.

Au final, 77% des dossiers n'aboutissent pas du fait du candidat lui-même : ce taux reste stable par rapport à 2022.

Les 23% de refus réellement prononcés par la CALEOL se répartissent en :

- 20% pour une inadéquation de l'offre de logement avec la situation du ménage : 13% en raison des ressources des candidats (11% pour dépassement de plafond et 9% pour taux d'effort trop élevé) et 1% pour logement non adapté.
- 3% car le candidat est propriétaire d'un logement, soit 67 dossiers.

Les 11% de refus pour dépassement de plafonds sont concentrés sur les désignations du ministère des armées sur l'opération de l'îlot St Germain dans le 7^{ème} arrondissement.

La RIVP a participé en 2023 à l'expérimentation menée par la Préfecture de Paris de « caducisation » des dossiers des ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement (DALO) ayant refusé une demande de logement social : tous réservataires confondus, 289 ménages DALO ont refusé la proposition de logement ou n'ont pas constitué leur dossier, s'exposant ainsi à la perte de leur label DALO.

▪ Attributions par filière de commercialisation

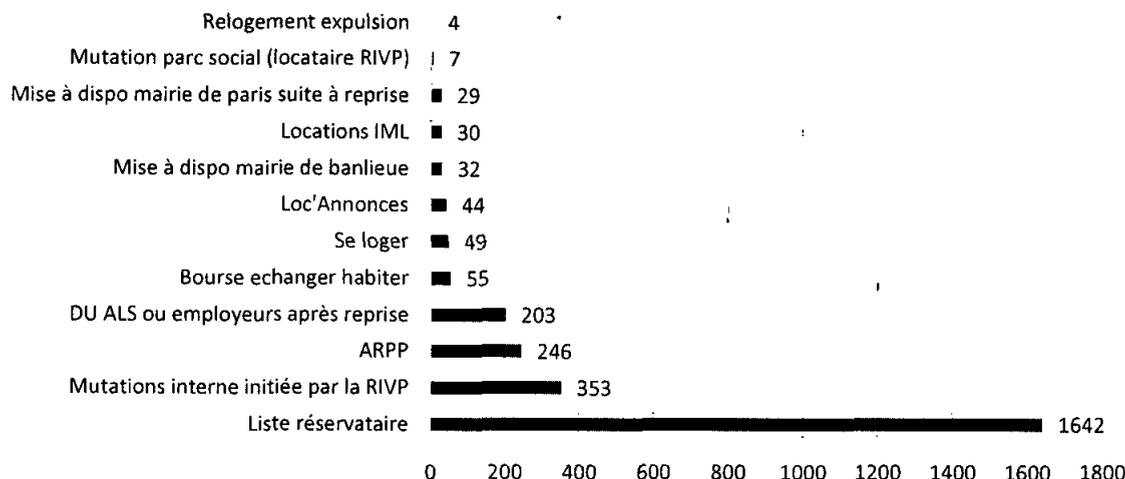
Les logements commercialisés en 2023 relèvent des plafonds suivants :

- 53% du PLS ou loyer libre
- 32% du PLUS
- 12% du PLAI
- 3% du PLI

A titre de comparaison, 70% des demandeurs parisiens relèvent du PLAI.

Tous les logements qui se sont libérés ne peuvent pas être mobilisés pour toutes les filières, notamment celles visant l'accès au parc des ménages les plus fragiles économiquement.

Répartition des attributions simples par filière



En 2023, la majorité des candidats attributaires (61%) ont été désignés par un réservataire, sur une liste de candidats. Ce pourcentage en hausse par rapport à 2022 s'explique par la volumétrie de livraisons nouvelles et par la part de logements relevant des plafonds PLS qui ne peuvent être mobilisés sur les dispositifs de captation en faveur des publics prioritaires.

▪ Attributions en faveur des publics prioritaires

36% des attributions suivies de baux signés dans le parc conventionné sont consenties en faveur de candidats relevant des publics dits prioritaires au sens de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitat, soit une hausse de 1,4% par rapport à 2022.

A noter que malgré la baisse du nombre d'attributions, le volume de ménages dit prioritaires est en hausse : 774 attributions suivies de baux signés dans le parc conventionné en faveur de publics prioritaires en 2023, contre 735 en 2022, auxquels s'ajoutent 97 attributions suivies de baux signés en faveur des publics prioritaires sur le parc non conventionné (contre 92 en 2022).

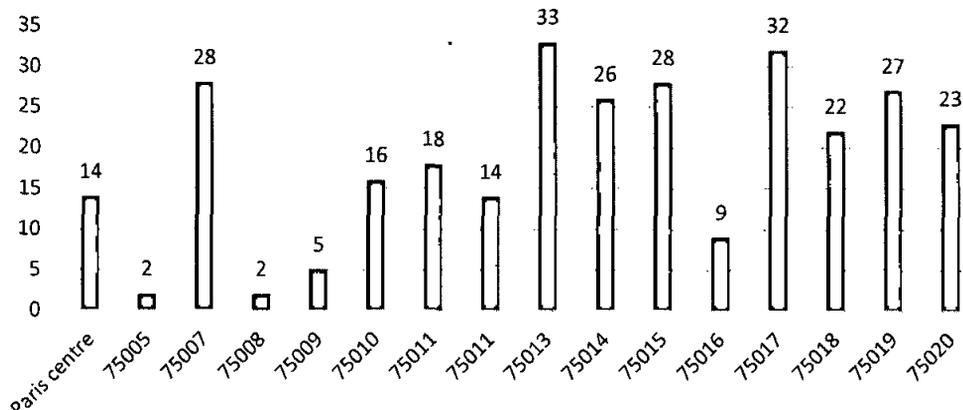
A noter que sur le parc conventionné :

- ✓ 28 % des candidats, soit 591 ménages, sont labélisés DALO, stable par rapport à 2022,
- ✓ 15 attributions ont été consenties à une personne morale, dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative et 30 sur l'ensemble du parc,
- ✓ 13% des candidats, soit 246 dossiers, ont été désignés suite à l'orientation du logement dans le cadre du dispositif de gestion déléguée ARPP (Accompagnement au relogement des Publics Prioritaires).

Pour ce faire, la RIVP a orienté 292 logements en majorité de petites typologies (T1/T2) sur ce dispositif : 64% de PLUS, 24% de PLAI et 11% de PLS.

Un accompagnement des ménages relevant de l'ARPP est systématiquement mis en place via un signalement auprès de nos conseillers sociaux.

Secteurs des logements mis à disposition pour l'ARPP



Attributions aux ménages relevant du 1er quartile de revenus et relogements ANRU

La CUS 2019-2025 reprend un engagement prévu par la loi Elan de consacrer un quart des attributions suivies de baux signés, hors quartier prioritaire, à un ménage relevant du premier quartile de revenu (soit 10 993€ en 2023) et/ou relogé dans le cadre d'une opération ANRU.

Avec 271 locataires relevant du 1er quartile relogé en 2023 contre 272 en 2022, le volume reste stable mais l'objectif de 25% n'est pas atteint. Ce dernier stagne à 14%.

Mise en œuvre des dispositifs d'aides à la mobilité au sein du parc social

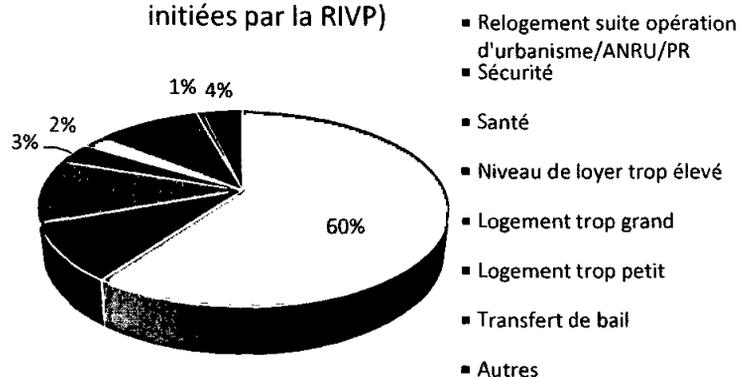
Les mutations internes et parc social

Évolution de la part des mutations dans les attributions de logement

Sur la totalité du parc RIVP (conventionné et libre), 14% des attributions suivies de baux signés ont été prononcées en faveur d'un locataire de notre parc, soit 358 attributions contre 387 en 2022. 92% de ces logements attribués étaient en secteur conventionné.

Répartition des mutations par motif

Répartition des attributions mutation par motifs (mutations initiées par la RIVP)



Les mutations obligées (le locataire n'est à l'origine de la demande de changer de logement) représentent 60% des mutations internes :

- 25% dans le cadre du projet ANRU Python - Duvernois
- 15% pour le projet de renouvellement urbain de la Porte de Vanves
- 19% pour les relogements liés à des rachats d'immeubles à vider pour les réhabiliter ou suite à des contraintes techniques (problèmes de structure) impliquant le relogement définitif des locataires en place.

Les deux autres motifs les plus fréquents sont : la satisfaction des demandes motivées par l'inadéquation de la taille du logement à la composition familiale du foyer (12 %) et pour remédier à un problème de santé ou de handicap (11%).

Évolution du taux de mutation par contingent

La charte des mutations de la ville de Paris définit les critères de priorités ainsi que la part de logements qui se libère à mobiliser, 25% pour le contingent de la ville de Paris et 20% pour le contingent de l'Etat et ce sur l'ensemble du parc conventionné et non conventionné.

On note une baisse sur les deux contingents, mais plus marquée sur la ville de Paris.

	2014	2015 (1)	2016 (1)	2017 (1)	2018 (1)	2019 (1)	2020 (1)	2021 (1)	2022 (1)	2023 (1)
Taux de mutation sur contingent Ville de Paris	21%	34%	29%	30%	29%	37%	33%	31%	29%	21%
Taux de mutation sur contingent Préfecture	8%	18%	25%	26%	25%	30%	26%	25%	21%	18%

(1) Taux de mutation conforme à la nouvelle charte prévoyant notamment l'intégration des échanges interbailleurs et les baux signés

▪ Nouvelles filières de commercialisation

Se loger

La filière Se loger a été mise en place en 2021 sur le patrimoine non conventionné de banlieue pour commercialiser des logements ne trouvant pas preneur *via* les filières classiques.

Ce dispositif permet de capter des candidats qui répondent aux critères d'attribution du logement social mais qui n'ont pas fait la demande par méconnaissance ou considérant qu'ils n'ont aucune chance de se voir attribuer un logement.

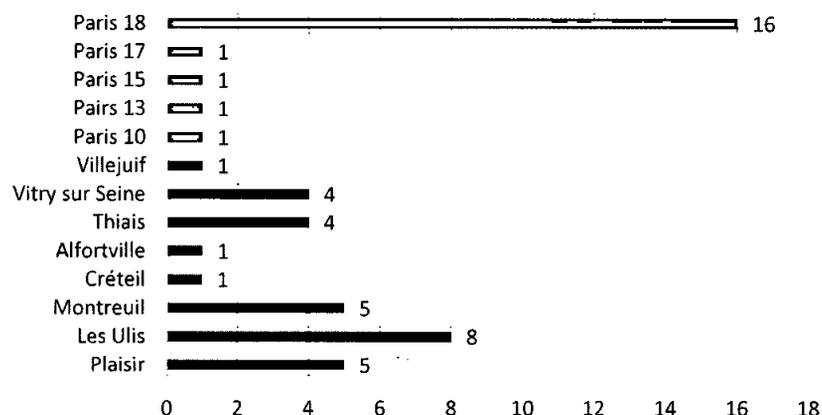
C'est ainsi 49 logements (-14%), 29 en banlieue et 20 sur Paris qui ont fait l'objet d'une annonce sur la plateforme. La majorité des logements parisiens publiés concerne l'immeuble de logements locatifs intermédiaires (LLI), situé sur Chapelle international.

Le choix des logements à publier sur Se Loger se fait selon plusieurs critères :

- Logement non conventionné (libre avec attribution sous plafond PLS ou PLI) ;
- Logement repris ou rendu par le réservataire ;
- Si le logement est en banlieue, il doit être proposé en DU ou à la mairie de banlieue en amont.

Malgré une commercialisation *via* une filière où le candidat se positionne en toute connaissance, on constate 6 désistements après passage en CALEOL avec des motifs divers invoqués (3 déjà relogés, 1 sans explication, 1 pour loyer trop élevé et 1 pour autres motifs).

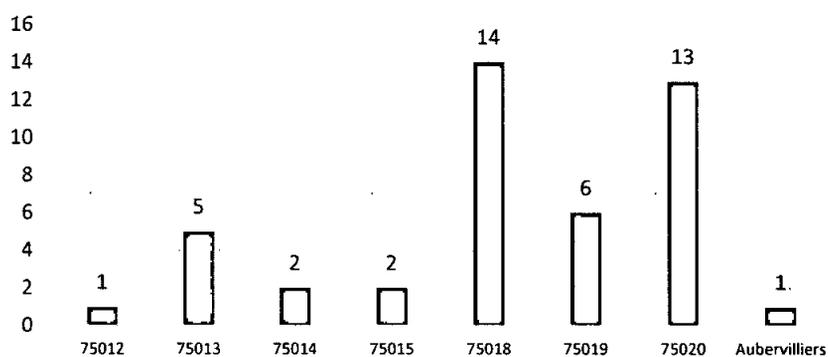
Secteur des logements publiés



Loc'annonces

En juillet 2022, la RIVP a également intégré le dispositif de location choisie, Loc'Annonces, mis en place par la Ville de Paris. En 2023, 44 logements ont été publiés sur le site directement via la RIVP (16 logements en 2022). Il s'agit de logements conventionnés ou non conventionnés. Le 18^{ème} est le secteur le plus représenté car la moitié des annonces concerne le secteur Chapelle International.

Secteur des logements déposés sur loc'annonces



3. Loyers et recouvrement

▪ Répartition des loyers par nature de local

En 2022, la RIVP a facturé 529,8 M€ de loyers soit une hausse de près de 5,0%.

La baisse du SLS est essentiellement due à la baisse du nombre de locataires assujettis liée au départ des locataires en loyer dérogatoire soumis au SLS depuis janvier 2019.

En M€	Réel 2022	Réel 2023	R2023 - R2022	% R2023 - R2022
LOYERS HABITATIONS TOTAUX	353,3	369,2	15,9	4,5%
SUPPLEMENT DE LOYERS / SURLOYER	8,4	8,1	-0,4	-4,2%
LOYERS EMPLAC. STATIONNEMENT	23,6	24,6	1,0	4,2%
LOYERS COMMERCES	41,4	43,9	2,5	6,0%
LOYERS LOCAUX ACTIVITES	29,4	31,1	1,7	5,8%
LOYERS BUREAUX	18,6	19,6	1,0	5,4%
LOYERS FOYERS	27,7	29,9	2,2	8,1%
LOYERS INOCCUPATION	0,0	0,1	0,0	278,3%
LOYERS LOCAUX DIVERS	2,3	3,4	1,0	44,8%
TOTAL LOYERS	504,8	529,8	25,1	5,0%

La rubrique Autres produits regroupe les locations d'emplacements publicitaires, d'antennes relais, caves et débarras.

▪ **Revalorisation des loyers des locataires**

- La révision à effet du 1^{er} janvier 2023 s'est appliquée aux loyers des locataires des habitations du parc conventionné et ILM28 à hauteur **+2,90%** soit 82,8% de l'IRL résultant de la variation de l'IRL entre les 2èmes trimestres 2022 et 2021,
- La révision à effet du 1^{er} juillet 2023 s'est appliquée aux loyers des locataires des habitations du parc non conventionné, aux loyers des emplacements de parkings et des locaux divers (caves et débarras) à l'IRL résultant de la variation de l'IRL entre les 4èmes trimestres 2022 et 2021, soit une hausse annuelle de loyer de **+ 3,5%**.

▪ **Répartition des loyers moyens par catégorie de financement**

REGIME JURIDIQUE	Nbre habitations louées au 31/12/2022	Loyer mensuel pratiqué en €/m ²	Loyer mensuel de relocation en €/m ²
ASSIMILE PLAI	2 754	8,84	7,54
ASSIMILE PLUS	22 500	7,84	7,90
ASSIMILE PLS	17 446	10,31	12,04
REGIMES CONVENTIONNES	42 700	8,92	9,60
LOYERS LIBRES	9 876	10,94	12,30
PLI	703	13,18	13,99
AUTRES	229	11,92	13,12
REGIMES NON CONVENTIONNES	10 808	11,11	12,44
TOTAL HABITATIONS	53 508	9,36	10,14

Supplément de loyer de solidarité

La RIVP a enquêté 18 453 locataires en octobre 2022, soit 42% des ménages qui occupent un logement entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité.

Nombre de locataires assujettis

A partir de janvier 2023, la RIVP a facturé le SLS à 3 440 locataires, dont le nombre a progressivement diminué au cours de l'année, à la suite du traitement des dossiers sans réponses, incomplets ou des évolutions de situation.

Ainsi au 31/12/2023, il restait 2 095 ménages encore présents et facturés d'un SLS, dont 2 076 ménages ayant répondu de manière complète à l'enquête et 19 locataires avec un SLS maximum pour n'avoir pas répondu à l'enquête ou de manière incomplète.

Par rapport au 31/12/2022, le nombre de ménages facturés d'un SLS a diminué de plus de 10%.

Montant du SLS

Sur l'année 2023, la facturation du SLS représente un produit de 8,05M€, contre 8,4M€ en 2022.

Le SLS moyen facturé par mois est en légère diminution par rapport à 2022 (-3,8%). Pour tous les locataires assujettis il s'élève à 302€ en moyenne, alors que pour les locataires ayant répondu de manière complète à l'enquête il s'élève à 284€.

Au 31/12/2023, le montant du loyer majoré du SLS reste inférieur à 15 €/m² de surface habitable pour 70% des locataires assujettis au SLS.

<u>Niveau de loyer + SLS en € / m² de SH</u>	<u>Nombre de locataires</u>
Inférieur à 15€ / m ² de SH	1 462
Entre 15 et 20 € / m ² de SH	397
Supérieur à 20 € / m ² de SH	(*) 236
Total général	2 095

* dont 59 ménages ayant un bail dérogatoire, bénéficiant d'un plafonnement à 25,79€/m²

▪ **Déchéance du bail pour dépassement des plafonds de ressources (art L 482-3 du CCH)**

Les foyers dont les ressources sont 1,5 fois supérieures aux plafonds PLS durant deux années consécutives, doivent libérer leur logement (loi Egalité et Citoyenneté). Les locataires âgés de plus de 65 ans ou justifiant d'une situation de handicap, ou habitant un immeuble situé en QPV sont exemptés de cette mesure.

Etat d'avancement de la campagne 2021/2022

La RIVP avait notifié à 129 locataires la déchéance de leur bail, pour 54 d'entre eux au 1er juillet 2023 et pour les 69 autres au 1er avril 2024.

Sur les 54 locataires avec une date de fin de bail au 1er juillet 2023, 11 locataires ont justifié d'un motif de maintien dans le logement, 30 locataires sont partis. Ainsi fin 2023, 13 dossiers sont suivis par les services contentieux, dont 2 avec une date de départ prévue en 2024.

Sur les 69 locataires avec une date de fin de bail au 1er avril 2024, 10 locataires ont justifié d'un motif de maintien dans le logement, 22 locataires sont partis. Ils restent 37 locataires encore présents fin 2023, dont 8 avec une date de libération des lieux programmée sur 2024.

Nouvelle campagne 2022/2023

La RIVP a notifié à 29 locataires la déchéance de leur bail au 1er juillet 2024, 6 d'entre eux ont justifié d'un motif de maintien dans le logement et 9 sont partis.

Ainsi, 14 locataires ayant tous reçu un congé, restent présents au 31 décembre 2023, dont 1 avec une date de libération des lieux programmée sur 2024.

- **Evolution du taux d'impayés**

Malgré la poursuite de la dégradation du contexte économique, le taux d'impayé global est stable au 31 décembre 2023 : il s'établit à 7,55 %, contre 7,56 % à fin 2022.

Cela reste très supérieur à la situation des années antérieures, en particulier avant 2019.

Le taux d'impayés des habitations et parkings progresse toutefois légèrement, de 5,46% à 5,48%, un niveau historiquement élevé. Le taux d'impayés des foyers baisse en revanche très fortement, atteignant 0,58% contre 3,83% l'an passé.

	Fin 2017	Fin 2018	Fin 2019	Fin 2020	Fin 2021	Fin 2022	Fin 2023
Taux d'impayés global	4,86%	4,94%	5,97%	7,49%	7,17%	7,56%	7,55%
Dont habitations et parkings	4,22%	4,13%	4,76%	5,38%	5,30%	5,46%	5,48%

A la fin de l'année 2023, les locataires d'habitations en situation d'impayés pour au moins 2 échéances s'élevaient à 4 723. Ce nombre était de 3 912 à fin décembre 2022.

On constate un effet saisonnier des fêtes de fin d'année et des congés d'été; hors de ces périodes, le nombre de locataires en impayés pour au moins 2 échéances est d'environ 3 700.

Le taux d'impayés des locaux professionnels continue quant à lui de baisser, atteignant 14,40% (16,30% à fin 2022, contre 16,79 % à fin 2021 et 20,25 % à fin 2020). La baisse concerne principalement la DDGIE, qui est passée de 18,54% à 14,78%, l'impayé des commerces en pieds d'immeubles diminuant aussi mais plus légèrement (14,02% contre 14,18%).

	Fin 2020	Fin 2021	Fin 2022	Fin 2023
DDGIE	19,50%	16,85%	18,54%	14,78%
Commerces (Gérance)	20,95%	16,73%	14,18%	14,02%
Total général	20,25%	16,79%	16,30%	14,40%

4. Qualité de service aux locataires

- **Une organisation au service de la qualité de service**

La RIVP permet au locataire d'avoir un interlocuteur de jour comme de nuit, 24h/24.

Des gardiens en proximité

Les gardiens sont les premiers interlocuteurs du locataire pour toutes les questions techniques. Ils ont la possibilité de missionner directement l'intervention de prestataires, pour plus d'efficacité et de réactivité.

Un maillage important de gardiens permet la délivrance en proximité d'un bon niveau de qualité de service. Les gardiens sont en effet une grande source de satisfaction pour les locataires qui leur accordent 89% d'avis favorable dans l'enquête annuelle.

C'est pourquoi, dans son projet stratégique, la RIVP s'est engagée à maintenir le ratio de nombre de logements par gardiens.

Le Service Relation Locataires

Le premier niveau d'accueil téléphonique est assuré par le Service Relation Locataires, soit une équipe de 24 conseillers locataires encadrés par deux superviseurs et un responsable, qui bénéficie d'un taux de satisfaction des locataires de 84,5% pour son accueil téléphonique.

Le SRL apporte une réponse immédiate aux demandes simples des locataires. Il transmet les sollicitations plus complexes aux services compétents en les enregistrant dans CARL, l'outil de gestion de la relation client.

En 2023, le SRL a reçu en moyenne 875 appels par jour, soit 217 000 appels sur l'année, pour un service d'accueil téléphonique joignable du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30, avec un taux de décroché moyen de 85%.

En dehors de ses horaires d'ouverture, la RIVP dispose du service d'astreinte « Urgenc'immo » pour répondre aux demandes urgentes des locataires. Il a réceptionné 18 710 appels en 2023, représentant l'ouverture de 9 029 dossiers, avec dans 79% des cas le déclenchement d'une intervention.

Un espace en ligne

L'espace en ligne est accessible 24h/24. Il permet aux locataires d'être autonomes pour réaliser plusieurs actions, comme consulter leurs comptes, éditer un avis d'échéance, payer en ligne, faire part d'une question ...

En 2023, avec 67,4 % de locataires qui ont activé leur espace en ligne, on compte 107 000 paiements par carte bancaire, 20 000 transmissions d'attestation d'assurance et 31 000 demandes déposées en ligne.

Toutes les demandes déposées en ligne sont enregistrées par le SRL. Il y apporte les réponses de premier niveau et transmet aux services compétents les demandes plus complexes.

▪ **Les enquêtes de satisfaction**

Dans un souci d'amélioration continue, les locataires sont interrogés régulièrement à travers plusieurs enquêtes.

Une enquête est réalisée chaque année auprès d'un échantillon représentatif des locataires des habitations. Ces derniers peuvent également donner leur avis sur les services rendus, à leur entrée dans les lieux, après la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement ou après la réhabilitation de leur résidence.

Une enquête par téléphone a également été testée en 2022 auprès des locataires professionnels et sera reconduite en 2024.

L'enquête de satisfaction annuelle

Chaque année, la RIVP interroge ses locataires par téléphone sur différents sujets relatifs à leur cadre de vie, immeuble, logement, travaux, à leur relation avec le bailleur.

Ainsi en mai 2023, cette enquête a été réalisée auprès de 5 567 ménages, selon des modalités et un questionnaire harmonisé avec les autres bailleurs sociaux de la Ville de Paris, Paris Habitat et Elogie-Siemp.

La RIVP a obtenu une satisfaction globale de 82,7%, supérieure à celle de l'année précédente (81 %). Elle va poursuivre ses efforts pour mieux informer les locataires sur l'avancement du traitement de leurs demandes et les travaux effectués dans leur résidence, mais aussi pour renforcer le suivi des prestataires.

L'enquête auprès des nouveaux arrivants

Chaque nouveau locataire est d'abord accueilli par un chargé de clientèle pour la signature de son bail, puis par le gardien qui lui présente les parties communes de sa résidence, les règles du bien vivre ensemble et les équipements de son logement.

Un mois après son entrée dans le logement, le nouvel arrivant est interrogé. Ainsi en 2023, les 2 600 locataires enquêtés ont exprimé un bon niveau de satisfaction concernant leur accueil avant leur emménagement (90 %) et leur satisfaction globale à leur arrivée (88 %).

L'enquête plan climat

En 2023, 592 locataires de 8 résidences ayant bénéficié de travaux de réhabilitation énergétique l'année précédente ont fait l'objet d'une enquête.

Les résultats de l'enquête présentent de grandes disparités d'une opération à l'autre. En moyenne, 54% des locataires sont globalement satisfaits, avec un taux de réponse à l'enquête de 27 %. Ces travaux sont très intrusifs, ce qui peut expliquer en partie ce niveau moyen de résultats.

Le questionnaire sera modifié en 2024 pour permettre de comprendre les attentes ou dysfonctionnements rencontrés, faciliter l'identification d'axes d'amélioration afin d'optimiser le suivi des travaux et la communication auprès des locataires.

L'enquête adaptation des logements

Une enquête est en cours auprès des 1 230 locataires ayant bénéficié de travaux d'adaptation de leur logement dans le cadre d'un handicap ou de leur âge.

L'enquête à la suite de travaux en entretien courant

Pour toute prestation d'entretien courant en électricité, menuiserie ou plomberie, réalisée dans un logement, une courte enquête de satisfaction est envoyée au locataire à la fin de l'intervention, par mail et/ou sms.

Ainsi en 2023, 13 800 locataires ont été contactés avec un taux de réponse de 32 % et une satisfaction globale de 74 %. Selon la nature de l'intervention, ce résultat varie de 72 % sur la plomberie, à 74 % sur la menuiserie et 78 % sur l'électricité.

▪ **L'information en continu**

Les locataires souhaitant être informés en temps réel, la RIVP développe et teste d'autres vecteurs d'échanges.

L'information sur les interventions dans le logement

Tout locataire bénéficiant d'une prestation d'entretien courant en électricité, menuiserie ou plomberie dans son logement est informé à chaque étape-clé de sa demande.

L'information est transmise par sms ou mail. Elle est également relayée sur son espace en ligne. Ces informations proviennent de la plateforme fournisseurs, à laquelle 23 partenaires sont connectés sur 30, soit 77% des entreprises concernées.

En 2023, 55 350 messages ont été envoyés pour informer de l'ouverture d'un dossier, de la mobilisation d'une entreprise par le biais d'un bon de commande, pour confirmer la date d'un rendez-vous et rappeler une date d'intervention.

L'information sur les interventions dans les parties communes

L'ensemble des équipes opérationnelles dont les gardiens ont la possibilité d'envoyer un sms à un ensemble de locataires, *via* une application simple et intuitive qui est régulièrement enrichie de nouveaux modèles de messages.

Plus de 8 000 campagnes de communication ont été envoyées en 2023, représentant 412 000 sms dont 78 % pour informer de dysfonctionnements dans les parties communes et/ou de pannes d'équipements.

Les messages envoyés ont principalement porté sur le fonctionnement des ascenseurs (panne, remise en service, aide au portage des paquets), l'eau chaude et le chauffage.

▪ **Un audit de la communication**

A la suite de l'audit réalisé dans le cadre d'une démarche d'amélioration de la communication destinée aux locataires, de nombreuses actions ont conduit à mener des ateliers distincts autour de quatre axes : améliorer l'espace en ligne du locataire, développer les messages, faire évoluer les supports de communication et engager les entreprises dans une posture de service.

Ainsi, 223 courriers, mails et sms ont été revus pour qu'ils soient plus empathiques et pédagogiques. L'espace en ligne est en cours de révision, tout comme le journal Les Echos. Le guide de bienvenue des locataires a également subi une refonte complète pour un accompagnement plus clair, notamment en cas de difficultés financières.

5. Concertation locative

▪ **Concertation locative en 2023**

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) de la RIVP s'est réuni à quatre reprises en 2023.

Afin de ne pas alourdir les ordres du jour des réunions du CCL, des groupes de travail thématiques ont été constitués avec les associations volontaires, afin d'approfondir davantage les sujets, en séance restreinte :

- la nouvelle version du guide de bienvenue ;
- la réécriture des courriers de relance pour impayés ;
- le nouveau dispositif « les Voisinades » ;
- la création d'une application mobile pour se connecter à l'espace locataires ;
- le confort d'été avec la pose d'occultants et la « désimperméabilisation » ;
- le renouvellement des détecteurs avertisseur autonome de fumées (DAAF) ;
- le renouvellement des compteurs d'eau ;
- les nouvelles techniques de nettoyage.

En 2023, au-delà des sujets récurrents comme la présentation des différentes enquêtes – SLS, satisfaction – la régularisation des charges, l'entretien du patrimoine, les échanges avec les organisations de locataires membres du CCL ont porté sur les actions menées par la RIVP :

- Accompagner les locataires dans un contexte d'inflation :
 - o la révision les acomptes de charges (chauffage, ascenseur, éclairage) à la suite de la hausse des tarifs de l'énergie ;

- l'identification des locataires qui pourraient avoir droit à des aides sociales, notamment parmi les nouveaux entrants et les locataires en impayés ;
 - la mobilisation d'équipes mobiles (Elhias, Œuvre Faleret) pour aller à la rencontre de locataires en potentielle souffrance psychologique et les orienter vers des soins ;
 - le suivi des prestations de diagnostic et de traitement des logements infestés par des punaises de lit.
- Améliorer la concertation locative et animer la vie des résidences :
 - la présentation des résultats des élections de locataires de décembre 2022 et le bilan des travaux CCL sur la période 2019 2022 ;
 - la présentation du nouveau dispositif, « les Voisinades », visant à favoriser l'émergence de collectifs sur les groupes dépourvus d'amicales ou d'associations.
- Améliorer la qualité de service et la communication auprès des locataires :
 - les résultats de l'audit de la communication, réalisé par le cabinet Obea, qui a fait ressortir deux enjeux : la satisfaction des locataires et l'image de la RIVP auprès des locataires ;
 - l'état du déploiement de la plateforme fournisseurs permettant à la RIVP et aux locataires de mieux suivre les prestations d'entretien courant.
- Renforcer la tranquillité résidentielle :
 - la campagne d'affichage contre les incivilités, destinées aux résidences les plus touchées ;
 - les missions et les modalités d'intervention du Groupement Parisien Inter-bailleurs de Surveillance (GPIS).

Au niveau local, en direction territoriale, les 217 associations de locataires présentes au sein des sites sont régulièrement rencontrées par les agences. Sont abordés au cours de ces rendez-vous tout ce qui concerne la vie de l'immeuble, les questions liées à l'entretien des espaces extérieurs, des bâtiments, des travaux à prévoir ou encore l'organisation du plan de gardiennage sans oublier les contrôles annuels de charges.

6. Cadre de vie

▪ Tranquillité résidentielle

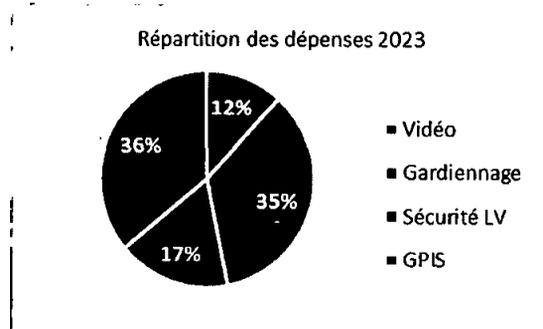
En 2023, les dépenses liées à la tranquillité sûreté du patrimoine en exploitation s'élève à près de 8 Md'€ :

Total dépenses	Coût de la Surveillance humaine	Dont Coût du GPIS	Coût de la Sécurisation des locaux vacants	Coût moyen au logement
7 975 046 €	5 257 122 €	2 249 000 €	1 083 400 €	130 €

La tranquillité résidentielle, c'est :

- ✓ 38 382 Rondes effectuées sur notre parc tous prestataires de sécurité confondus ;
- ✓ 248 539 Heures de gardiennage réalisées sur le patrimoine ;
- ✓ un peu plus de 1 600 locaux vacants (LV) sécurisés au cours de l'année, et 1 560 interventions sur alarme (20 % sont des tentatives de squat) ;

- ✓ 228 réunions partenariales avec les services de police, les mairies, les amicales (45), les acteurs de la tranquillité résidentielle, soit plus de 500 heures ;
- ✓ 258 extractions vidéo réalisées et fournies aux services de police et de justice dans le cadre de dépôts de plainte et de réquisitions judiciaires.



L'année 2023 est également marqué par :

- ✓ **Le projet d'assermentation pour les collaborateurs volontaires.** Plus de 104 candidats volontaires et 100 candidatures retenues par le jury de sélection. 8 sessions de formation de 2 jours, ont permis aux 100 candidats de réussir le test d'aptitude. Les dossiers administratifs ont été déposés, et la plupart des candidats ont été agréés par les services de la préfecture. Un logiciel dédié a été créé pour la rédaction et le suivi des procès-verbaux de constatation. Une année rythmée par les phases administratives du projet.
- ✓ La mise en place **d'un marché de médiation** dédié aux troubles de voisinages. Ce dispositif vient en complément des médiations RIVP, des recours aux conciliateurs de justice et au Médiateur de la ville de Paris. Ce nouvel outil de la tranquillité résidentielle vise à proposer une autre solution aux locataires « volontaires » pour les conflits de voisinages récents et non violents.
- ✓ La réalisation d'une **étude technique** pour permettre la consultation à distance des **systèmes de vidéosurveillance** installés sur les sites. Le projet vise à faciliter la consultation et l'extraction des enregistrements vidéo pour faciliter les dépôts de plainte, mieux protéger les salariés et renforcer les dossiers de nos procédures contentieuses notamment pour troubles de jouissances.
- ✓ La création d'un **outil de suivi et de gestion dédié à la sécurisation des locaux vacants**. L'outil permettra aux opérationnels et au siège de suivre en temps réel, le patrimoine protégé (par qui, avec quoi, depuis quand) et d'avoir en temps réel les remontées d'information en cas de tentative d'intrusion. L'outil créé en 2023, sera disponible au printemps 2024.
- ✓ **L'extension du GPIS en banlieue** : poursuite de l'expérimentation de la « métropolisation ». Pour la RIVP cela signifie la présence du GPIS dans 5 communes de banlieue (Aubervilliers, Montreuil, Ivry sur seine, Villejuif, Vitry-sur-Seine), avec la présence des agents sur site, avec des rondes hebdomadaires mais sans possibilité pour les locataires d'appeler le GPIS.

▪ **Les actions d'aller vers sur le terrain**

Conformément à l'orientation stratégique 2.2. Conforter une politique de proximité forte du projet RIVP 2032, en 2023, les rencontres en pied d'immeuble et la mise en place de permanences sur sites se sont amplifiées avec :

156 rencontres en pieds d'immeubles

Ces rencontres ont pour objet d'aborder avec les locataires, différentes problématiques relatives à la vie au sein de leur résidence au sens large. Il peut s'agir de sujets techniques et d'entretien courant, de besoins en termes de travaux, d'actions en développement social et urbain, de projets collectifs et participatifs, de problématiques d'incivilités voire de sécurité, etc.

Ces pieds d'immeubles sont aussi l'occasion de présenter les équipes lorsqu'il y a de nouveaux gardiens, un nouveau responsable technique de secteur ou un nouveau chargé de clientèle.

Ces pieds d'immeubles associent bien souvent des partenaires (mairies d'arrondissement, acteurs locaux tels que les associations de quartiers ou encore des prestataires et fournisseurs).

L'enjeu est d'informer les locataires et d'être à l'écoute de leurs besoins.

60 sites sur lesquels ont été réalisées des permanences

En 2023, près d'une vingtaine de locaux ont été nouvellement aménagés pour permettre de développer les permanences sur sites.

Il peut s'agir de **permanences techniques** tenues par les responsables techniques de secteurs sur des demi-journées permettant aux locataires de saisir le responsable technique du secteur, de problématiques techniques rencontrées dans le logement.

Il peut s'agir de **permanences administratives** tenues par les chargés de clientèle permettant aux locataires de rencontrer l'agence pour des problématiques liées à la vie du bail (questions relatives à la quittance, mise à jour d'informations, enquêtes, etc.).

Enfin, il peut également s'agir de **permanences destinées aux locataires en situation d'impayé**. Ces permanences sont tenues par les services contentieux et social en lien avec l'agence. Elles permettent de proposer aux locataires en situation d'impayé d'étudier leur situation sans qu'ils aient besoin de venir en agence, d'obtenir des pièces administratives qui n'ont pas pu nous être transmises et de réaliser les actions permettant de solvabiliser les locataires concernés (étude budgétaire, constitution de dossiers d'aides, ouverture de droits, etc.).

Certaines de ces permanences ont associé des partenaires tels que les CCAS. L'objectif est d'accroître le nombre de permanences thématiques associant des partenaires.

7. Accompagnement social des locataires

▪ **Lien social**

La contribution de la RIVP à la cohésion sociale, au sein de ses résidences et dans les quartiers d'implantation de son patrimoine, a augmenté en 2023, sous l'effet des moyens supplémentaires attribués au développement social et urbain.

Ainsi, 210 projets de développement social, mis en œuvre par 150 associations différentes, ont été soutenus, pour un financement total d'environ 560 000€.

Environ 295 000€ parmi ces 540 000€ ont été réalisés grâce au cadre budgétaire de la politique de la Ville.

75 000€ ont été alloués à des projets issus du budget participatif, qui s'est à nouveau déployé dans 6 résidences. Ce budget spécifique est en baisse par rapport à 2022 car certains projets importants, bien qu'élaborés par des locataires, n'ont en définitive pas été plébiscités ou retenus par l'ensemble des locataires du site concerné lors du vote, sans que des propositions alternatives ne voient le jour.

L'an passé, 184 projets, représentant un budget total d'environ 475 000€, avaient été financés.

S'ajoutent à ces projets les actions d'animation et de convivialité pour un montant de 30 k€ qui ceux sont déroulés en septembre-octobre dans 7 résidences pour fêter les 100 ans de la RIVP.

▪ **Solvabilité des ménages et réduction de loyer de solidarité**

	2020	2021	2022	2023
AL : nb d'allocataires	2 554	2 326	2 373	2 352
Montant moyen mensuel	284	282	292	293
APL : nb d'allocataires	12 508	11 651	11 693	11 936
Montant moyen mensuel	240	227	239	237
Montant moyen RLS	45	69	63	70

A décembre 2023, le nombre de locataires bénéficiant d'aides logement augmente légèrement, atteignant 14 288, contre 14 066 en décembre 2022.

La part de locataires bénéficiant d'aides logement quant à elle reste stable, à environ 26,6%. Le montant moyen mensuel perçu par allocataire est relativement stable d'une année sur l'autre, à 293€ par mois pour l'AL et 237€ par mois pour l'APL. Le montant moyen de RLS augmente, s'établissant à 70€ environ, retrouvant un niveau similaire à 2021.

Plusieurs actions ont été entamées en 2023 pour lutter contre le non recours aux aides financières, tant à l'entrée des nouveaux locataires que pour les locataires déjà présents. Elles devraient permettre d'augmenter le nombre et la part de locataires bénéficiaires, d'AL comme d'APL.

La RIVP a notamment expérimenté une démarche d'aller vers en repérant et appelant les locataires en situation potentielle de non-recours.

▪ **Prévention des expulsions**

Les actions de prévention des expulsions liées aux impayés de loyer ont été maintenues à un haut niveau :

- 2 083 plans d'apurement ont ainsi été contractualisés avec des locataires, contre 1 871 en 2022.
- Le nombre de dossiers de demande d'aide auprès du Fonds de solidarité logement (FSL) constitués est similaire à celui de 2022 (513 contre 514), mais correspond à un montant de dette beaucoup plus élevé (environ 2,07M€ contre environ 1,88M€ en 2022).

Le nombre de dossiers acceptés est en revanche en baisse (303 contre 324), ainsi que le montant de dette pris en charge par la collectivité (1,14M€ contre 1,27M€ en 2022). Cela s'explique possiblement par un durcissement des conditions d'octroi des aides de la part de la Ville dans certains territoires.

Ces chiffres reflètent la mobilisation des équipes pour proposer des solutions aux locataires, afin que des dettes locatives ne fassent pas courir le risque d'expulsion.

La RIVP s'inscrit ainsi dans la charte parisienne de prévention des expulsions locatives ; elle participe également aux travaux de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) et aux commissions du FSL.

▪ **Evolution des expulsions**

A fin 2023, 1914 ménages étaient concernés par une procédure d'expulsion, de l'assignation jusqu'aux stades ultérieurs de la procédure. Ils étaient 1 712 fin 2022.

34 expulsions ont été réalisées en 2023 :

- ✓ 10 pour impayés (avec des dettes supérieures à 10 000€ dans 8 cas, allant jusqu'à 40 000€) ;
- ✓ 14 pour occupation irrégulière (11 d'entre eux étant également en impayés ;
- ✓ 6 pour non occupation du logement (5 étant en impayés) ;
- ✓ 2 pour sous-location ;
- ✓ 2 pour troubles.

Ce total est légèrement supérieur à celui de 2022 (30 expulsions). Il reste nettement inférieur à celui des années antérieures à 2020 (67 expulsions en 2019, 77 en 2018).

9 autres expulsions ont été réalisées mais avec une solution de relogement assurée par le groupe RIVP, 3 pour des personnes en impayés, ayant besoin d'un logement moins cher et conservant un contact avec la RIVP malgré l'absence de solutions à date, et 6 pour des occupations irrégulières de la part de personnes reconnues DALO et/ou de familles avec enfants en bas âge.

Au-delà de la politique spécifique menée durant la crise sociale et sanitaire, le travail de prévention des expulsions et de recherche de solutions alternatives a permis ainsi de réduire considérablement le nombre d'expulsions réalisées.

▪ **Renforcement des partenariats pour augmenter l'offre à destination des locataires**

Face au nombre croissant de locataires en difficulté et à la complexité accrue de leurs situations, plusieurs actions ont été mises en place pour soutenir les équipes de la RIVP et améliorer ainsi l'accompagnement des locataires.

La RIVP a ainsi confié à la Fondation Falret une mission de déploiement d'un accompagnement social et médical auprès de locataires souffrant de troubles de santé mentale. Alors que la mission n'a été effectivement déployée qu'à partir de mars, à fin 2023, 100 locataires avaient été orientés par les services sociaux vers la Fondation Falret, pour initier un accompagnement.

En complément, la RIVP a massivement réinvesti les actions interbailleurs existants déjà sur 4 arrondissements – dont l'animation a également été relancée par la Ville. 52 orientations ont été faites aux équipes ELIAHS, couvrant les 4 arrondissements, alors que seule une dizaine d'orientations avaient été faites en 2022, sur 2 arrondissements seulement.

Le projet partenarial avec le CASP, apportant un accompagnement pluridisciplinaire pour la prévention des expulsions, a lui démarré début avril 2023.

A la fin de l'année, 53 locataires avaient été orientés vers l'équipe du CASP.

Enfin, le partenariat pour l'accompagnement des nouveaux entrants en situation de fragilité économique a été mené pour une dernière année ; 43 locataires ont été orientés vers l'ALFI.

Au total, 248 locataires ont donc été orientés vers un accompagnement renforcé, financé totalement ou en partie par la RIVP.

En complément, une action visant la prescription par les services sociaux de la RIVP de mesures d'accompagnement de nouveaux entrants, financées par l'Etat (AVDL) ou la Ville (ASLL), a également démarré. Elle va permettre de mobiliser des dispositifs plus intensifs, sans financement à apporter par la RIVP, et ainsi remplacer avantageusement le dispositif existant précédemment avec ALFI.

8. Les projets sociaux de territoire

▪ L'agenda 21 de la longévité à la DT Sud

Une démarche partagée en faveur du bien vieillir

Le vieillissement est un enjeu fort pour les bailleurs sociaux. En effet :

- ✓ 32 % des locataires de la DT Sud ont plus de 65 ans contre 26% dans le parc social parisien
- ✓ 46% des logements occupés par un sénior de + 60 ans, un locataire sur 2 est senior

Les deux axes de l'Agenda 21 de la longévité

La DTSud a ainsi mis en place un programme d'interventions 2022-2026, organisé autour de 2 axes et 8 grandes orientations :

Axe 1 : adapter au vieillissement l'offre de logements

- Orientation 1 : amplifier la politique d'adaptation et de mise en accessibilité des logements
- Orientation 2 : intégrer le vieillissement dans tous les projets de construction / réhabilitation
- Orientation 3 : orienter vers des logements adaptés au vieillissement
- Orientation 4 : proposer de nouvelles formes de chez soi au sein du parc RIVP

Axe 2 : structurer une nouvelle offre de services pour les locataires âgés

- Orientation 5 : allers vers, lutter contre l'isolement social et développer les solidarités de voisinage
- Orientation 6 : faciliter l'accès aux soins et services d'aide à domicile et d'autonomie
- Orientation 7 : répondre aux besoins de sécurité spécifiques aux personnes âgées
- Orientation 8 : des nouveaux services offerts aux personnes âgées

Les premières déclinaisons de la feuille de route

- Lancement de la démarche en séminaire > oct 2021
- Etat des lieux / diagnostic > mars 2022
- Lancement de la feuille de route > juin 2022
- 1er comité des partenaires > juin 2023
- Démarché récompensée par le prix USH « HLM partenaires des âgés » > octobre 2023
- Un territoire d'expérimentation à la Porte d'Orléans :
 - Une concertation autour du bien vieillir
 - La constitution d'un collectif de seniors
 - Une subvention de 22 k€ accordée dans le cadre de la conférence des financeurs
 - L'obtention de l'aide à la vie partagée pour développer un projet de vie partagé

- L'aménagement d'un tiers-lieu dédié au projet
- La refonte de notre offre en matière d'adaptions de logement au vieillissement
- Des forums seniors en pieds d'immeubles associant l'ensemble de nos partenaires
- L'accueil de services civiques en charge de démarches intergénérationnelles
- Le déploiement d'un parcours de formation interne avec l'AFPOLS

Les partenaires du projet

- La Ville – DIR des solidarités
- Les mairies des 12, 13 et 14ème arrondts
- USH
- les Maison des ainés et aidants
- la CNAV
- l'ARS

▪ **Mieux vivre ensemble à la DT Centre**

La Direction territoriale Centre a lancé son projet de territoire sur le « Vivre-ensemble », accompagné par le cabinet Okoni.

Les données sociologiques font apparaître que la Direction territoriale Centre est caractérisée par une population socialement hétérogène, notamment sous l'influence du conventionnement.

Dans ce contexte, la cohésion et le dépassement des difficultés relationnelles, *a fortiori* sur les sites marqués par une diversité des catégories d'âge ou socio-économiques, constituent un enjeu majeur.

Notre volonté est d'améliorer le quotidien des habitants, de renforcer le lien social et les relations positives, tant entre les locataires qu'avec les collaborateurs de la RIVP, à travers une démarche et des actions en partenariat avec les différents acteurs locaux.

Une démarche participative et collaborative

Les immersions conduites à l'automne 2022 ont permis de recueillir l'avis et la perception des habitants sur le «vivre-ensemble» et de préfigurer, grâce à leurs idées, l'élaboration d'expérimentations permettant de tester concrètement, sur les résidences, des actions incitant à la convivialité.

Six expérimentations ont pu être conduites entre février et avril 2023, avec l'aide de brigades composées de collaborateurs volontaires, l'un des enjeux de ce projet étant leur appropriation sur la durée. La démarche dans son ensemble, initiée avec les immersions terrain, a été favorablement accueillie par les locataires.

L'analyse de ces actions pilotes a ensuite servi à l'élaboration d'une stratégie articulée **autour de cinq objectifs** eux-mêmes déclinés en actions, constituant l'amorce de la mise en œuvre d'un projet ambitieux pour accompagner les changements sur le patrimoine de la Direction territoriale centre.

Les cinq objectifs du projet « Vivre-Ensemble »

1. Créer des incitations à la convivialité dans toutes les résidences :
 - Un premier niveau d'actions déployables en autonomie dans toutes les résidences, indépendamment du contexte terrain.
 - o Accueil des nouveaux locataires sur les résidences existantes par le parrainage de locataires en place.
 - o Inauguration systématique de l'ensemble des résidences mises en exploitation.
 - o Prise en charge de frais liés à l'organisation de petits événements de convivialité sur les résidences (voisinades, fête d'Halloween...).
 - o Prise en charge de frais de décorations des loges gardien.
 - Un deuxième niveau d'actions déployables en fonction du contexte terrain.
 - o Mise en place de bancs transformables en jardinières, accessibles sur des horaires de jour (pour cette première année, quatre bancs ont été respectivement installés dans le 5e, 15e, 16e, 17e, l'idée étant d'accélérer leur déploiement sur d'autres sites dans les années à venir).
 - o Mise à disposition de locaux aux associations de locataires constituées pour qu'elles puissent y organiser des événements et activités pour l'ensemble des résidents.
 - o Mise en place de tableaux d'entraide dans les résidences où une dynamique est en place.
 - o Favoriser la création de collectifs de locataires.
2. Animer les résidences partout où c'est possible
 - A travers la mise en œuvre d'initiatives de convivialité ou d'événements thématiques par une association de locataires si elle existe.
 - A travers des actions impulsées par le service développement social et urbain de la RIVP.
3. Garantir une forme de tranquillité au sein des résidences
 - Par la mobilisation de ressources pour accompagner les locataires rencontrant des problématiques de santé mentale.
 - Par le concours de la direction de la sûreté tranquillité de la RIVP et les actions qu'elle met en œuvre (médiation pour traiter les conflits de voisinage, opérations tranquillité résidentielle, projet assermentation...).
4. Renforcer la présence de la RIVP auprès des locataires
 - Développement des permanences administratives et techniques sur site pour traiter en priorité les problématiques individuelles.
 - Renforcement et amélioration des pieds d'immeuble pour traiter en priorité le cadre de vie de la résidence (améliorations techniques, travaux, événements de convivialité...).

5. Piloter en interne pour favoriser la réussite du projet de territoire
 - Poursuite d'un comité de pilotage interne une fois par trimestre pour suivre les avancées.
 - Mise en place pour les collaborateurs de la Direction territoriale centre d'un tableau interactif des actualités et actions mises en œuvre pour favoriser leur implication.

Les premières déclinaisons de la feuille de route

- Après les **4 jardi-bancs** déjà installés sur différents secteurs de son patrimoine à l'été 2023, la DTC s'est fixé un objectif de production et livraison de 40 bancs et a, pour ce faire, lancé un marché fin février.
- Organisation d'un **forum d'accueil** des nouveaux locataires du 10^{ème} arrondissement programmé au mois d'avril 2024.
- Déploiement du dispositif de **parrainage** sur plusieurs groupes. 8 résidences connaissant un taux de rotation significatif ont été identifiées pour l'accueillir en priorité.
- Lancement de la **boîte à outils** du vivre ensemble (7 dispositifs au choix pour animer les secteurs) à destination des équipes de la DTC et **appel à volontariat pour constituer une brigade** d'animation du projet parmi les collaborateurs.
- Expérimentation de **solutions innovantes de lutte contre les incivilités** : projet de lutte contre les jets par les fenêtres à Chapelle International avec l'USH fin 2023 (cofinancement FSI), projet nudge dans le parking rue Jean Cottin (18^{ème}) courant 2024 (demande financement FSI + cofinancement FIPD pour la participation de jeunes occupants).
- Organisation de 3 **pieds d'immeuble repensés** avec intégration d'une animation.

▪ **Place aux jeunes à la DT Nord**

La Direction territoriale Nord a choisi d'élaborer un projet d'actions sociales à destination et en lien avec les jeunes de son territoire afin d'améliorer leur quotidien et renforcer le partenariat avec les différents acteurs locaux.

Depuis plus d'un an, la DTN a travaillé sur ce projet, qui met en évidence 4 thématiques pour les **jeunes de 6 à 25 ans** :

- Réussite éducative et professionnelle
- Accès aux droits et aux loisirs
- Engagement et citoyenneté
- Valorisation des compétences et des talents

Le **19 octobre 2023**, la Direction territoriale Nord a organisé un séminaire de lancement sur les 4 thématiques. Voici quelques exemples d'actions concrètes à destination de nos jeunes :

Réussite éducative et insertion professionnelle :

- **Accueil de stagiaires** de 3^{ème} à la DTN, (en 2023, 5 jeunes et en 2024, 15 jeunes)
- Plateforme de soutien scolaire, **Tout Apprendre**, accessible à tous les jeunes de 6 à 18 ans
- **Chantiers éducatifs**, partenariat avec les clubs de prévention
- **Forum Emploi Jeunes** programmé le 16 mars 2024, 100 à 150 jeunes issus de notre patrimoine locatif, âgés entre 15 et 25 ans.

Engagement et Citoyenneté :

- Création d'une **Instance Jeune le 1^{er} semestre 2024 (18 à 25 ans), lieu de dialogue entre la RIVP et les jeunes, lieu de propositions pour des projets concrets**

- **Visite de plan climat**, afin de sensibiliser les jeunes aux enjeux et objectifs de l'environnement écologique

Accès aux droits et aux loisirs :

- Informer les Jeunes des **dispositifs d'accès aux droits et aux loisirs**.
- Organiser **des évènements inter quartier** (tournoi de football...).
- Projet « allez les filles », permettant à une vingtaine de jeunes filles de pratiquer du sport (partenariat avec les collèges d'arrondissement).
- Offrir une expérience ludique pour faire découvrir le **street art** au sein de notre patrimoine.
- Soutenir l'offre **d'activités culturelles, de loisirs, sportives** portées par les associations locales.
- Organisation d'un webinaire sur la sensibilisation des collaborateurs sur la spécificité du public jeune.

Valorisation des Jeunes :

- En lançant **des appels à projets** « Jeunes talents ».
- En faisant **témoigner des jeunes en réussite**.
- **Fête d'anniversaire des jeunes ayant 18 ans** sous forme de l'envoi d'un courrier.
- Octobre 2023 : réalisation de la **page « Place aux jeunes sur le site RIVP »**.

9. L'actualité de l'immobilier d'entreprise

Malgré les difficultés inhérentes au secteur tertiaire, les indicateurs de gestion de la DDGIE se maintiennent avec :

- 5,87 % de surfaces vacantes ;
- 14,78 % de taux d'impayés.

▪ La vie des sites

Le cinéma l'Arlequin (Paris 6)

Le cinéma l'Arlequin rue de Rennes a pris le local vacant (95 m²) pour s'agrandir. Le locataire Animafac est parti. Relocation en septembre à l'ADAGP Association des droits d'auteurs.



La MIE met à disposition des équipements audiovisuels et animations pour les étudiants

Cité artisanale Taillandiers (Paris 11)

L'appel à candidatures de la cité artisanale Taillandiers Paris 11 e a eu lieu en juillet 2023 dédié aux industries créatives et aux métiers d'art.



L'hôtel industriel Berlier (Paris 13)

Grâce à l'appel à candidatures, un étage de l'immeuble est dédié à l'économie sociale et solidaire dans le domaine de la mode et du recyclage. L'ensemble des lots dédiés a été loué, dont la dernière entrante est arrivée le 1^{er} juillet 2023. Le Samusocial de Paris a installé ses équipes en avril 2023 sur le site après neuf mois de travaux. Mme Hidalgo, la Maire de Paris, est venue visiter Berlier le 25 mai 2023.

Boulevard Jourdan (Paris 14)

Dans le cadre du développement de l'alimentation durable et des circuits courts, un local commercial de 70 m² a été confié à la Coop 14 - 70 boulevard Jourdan à Paris 14^{ème}, dont la livraison a eu lieu le 15 février 2023.



Pépinière Cochin (Paris 14)

A la suite de l'appel à candidatures de la pépinière Cochin à Paris 14^{ème} pour le renouvellement d'1/3 des locataires, un jury s'est tenu en novembre 2023 pour attribuer les lots.

Le 28 novembre 2023, la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche, le ministre de la santé et le ministre de l'industrie ont visité la pépinière Paris santé Cochin, lieu majeur pour les jeunes entreprises de la santé et des biotechnologies, animé par Paris Biotech Santé.

168bis – 170 rue Raymond Losserand (Paris 14)

Ancienne sous-station EDF transformée en un Hôtel d'Entreprises par l'architecte Emmanuel SAADI.

Année de construction : 1929

Année de réhabilitation : 2008

- 19 locaux d'activités (RDC, R+1, R+2, R+3) - 4 423 m²
- 10 locaux à usage de réserves en sous-sol – 1 072 m²
- 1 terrasse au 4^e étage avec une salle de réunion d'environ 200 m²

L'Hôpital Saint-Joseph a démarré des travaux en 2023 pour installer un centre de santé sur la moitié du rdc qui ouvrira en 2024. Un projet de surélévation de l'immeuble d'un étage est actuellement en cours de finalisation afin de créer des laboratoires.

L'immeuble doit devenir une pépinière d'entreprises dans le domaine médical complémentaire à celle de Cochin courant 2025.



Serpollet (Paris 20)

En septembre 2023 a eu lieu la livraison et la mise en exploitation du site Serpollet dans le 20^e arrondissement.

Un locataire existant : Centre de traitement des contraventions de la Préfecture de Police.

La rénovation s'est terminée fin 2023, ce qui a permis la relocation des lots à la suite d'un appel à candidatures et à des candidatures spontanées à des entreprises du secteur de l'alimentation durable (1 722 m²).

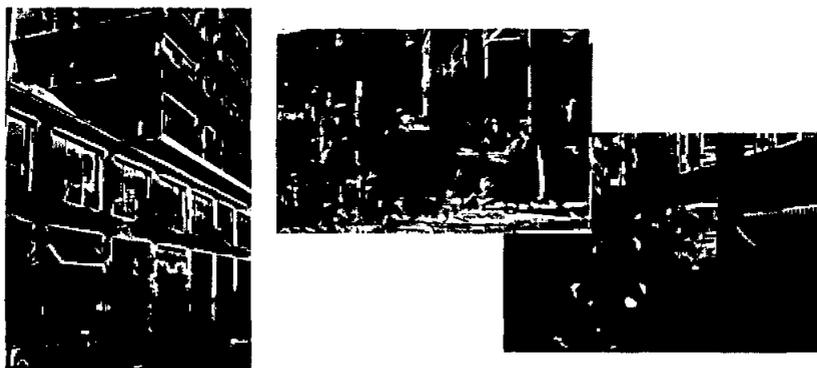


Quartier de Chapelle International (Paris 18)

Le lot G rue Pierre Mauroy dans le 18^{ème} arrondissement à Paris a été inauguré le 15 mai 2023. Le dernier lot des Soho, le Lot H a été mis en exploitation en avril 2023.

Plateau Urbain a participé à l'animation du quartier dans le cadre d'une convention spécifique sur le lot G : Marché de Noël, Fête des voisins, projection du film « tour village », stage de dessins,... et l'arrivée d'une boulangerie rue Pierre Mauroy.

Pour le lot F, l'ouverture de la salle de réunion intitulée Lab'Chapelle a eu lieu en mars 2023, un espace partagé pour les habitants (permanence juridique, soutien scolaire, écrivain public,...).



Ateliers Diderot (Pantin)

Livraison en septembre 2023 et commercialisation des Ateliers Diderot à Pantin (4 500 m²). Un appel à candidatures de l'animateur a été lancé en janvier 2023 et un appel à candidatures de la pépinière et de l'hôtel d'activité en mai. Le site est animé depuis novembre 2023 par Platan et 3 locataires sont arrivés en janvier 2024 (Platan atelier spécialiste du végétal, Pim my Earth bureau d'études spécialisé dans le conseil pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, Samji studio éco-conception et éco-fabrication de mobilier à partir de matières issues du recyclage).



Stade Jean Bouin (Paris 16) et Ilot Fertile (Paris 19)

En 2023, une signature de bail de l'Ecole supérieure de gestion sur le local de 1 800 m² au Stade Jean Bouin a eu lieu ainsi qu'une signature du bail sur Ilot Fertile rue d'Aubervilliers 19ème 500 m² avec La Passerelle (Formations pour adultes digital et web).

Métropole 19 (fabrication, production)

La création d'un Fab Lab est en cours avec un appel d'offres pour l'animateur Fab Lab.

Plusieurs actions d'aménagement sont en cours :

- Réaménagement des espaces extérieurs et parkings à venir.
- Suite au jury Parisculteurs 2021, l'association RicRac a mis en place son projet Popopo en installant un poulailler, un composteur, un verger et une serre sur toit terrasse

Les locataires principaux sont K-Ryole, Reconcil, A travers fil, ESAT Anaïs, Marine Serre et la Chambre des Métiers. Un nouveau locataire a rejoint Métropole 19 : *Julie Primot La maille libre*.



4 Villa du Lavoir (Paris 10)

La Villa du Lavoir accueille des architectes d'intérieur, des créateurs de textile ou de bijoux, un scénographe dans une douzaine d'ateliers réhabilités.

Les conditions de mise en œuvre du projet du candidat retenu pour la 5ème édition des Parisculpteurs sont en cours d'étude.



▪ **Evolution du patrimoine**

Dans le cadre du décret tertiaire qui nous invite à la réduction des consommations d'énergie des sites à gérer, quatre sites sont programmés pour la réhabilitation : Masséna, Chevaleret, Davout et Métropole 19, réhabilitation prévue sur les trois ans à venir. Ces réhabilitations participeront notablement au respect du décret tertiaire.

Le renouvellement du marché d'entretien multi-technique a eu lieu en vue d'améliorer la qualité de service et la maîtrise des charges.

Un audit technique du patrimoine a eu lieu afin de répondre aux obligations du Décret tertiaire pour la baisse des consommations énergétiques et la réduction des gaz à effets de serre (GES). Il comporte également la recherche de financements et permet à terme de constituer le nouveau Plan Stratégique du Patrimoine. (PSP)

▪ **Les enjeux**

Dans le cadre d'un projet de territoires cohérent, la DDGIE doit veiller à rester au plus près des besoins locaux avec pour enjeux principaux :

- dans un contexte de nécessité de maîtrise des charges compte tenu de l'évolution de certains postes de l'énergie, mieux identifier les besoins des locataires et développer une politique de qualité de services conforme aux attentes de ces derniers en tenant compte des besoins spécifiques liés au développement du télétravail ;
- mettre en œuvre la notion de marque à travers une identité visuelle spécifique :



- engager un plan de rénovation du patrimoine pour répondre aux enjeux thermiques et énergétiques liés au décret « tertiaire » ;
- accentuer l'accueil d'activités productives sur les hôtels industriels ;
- poursuivre la mise en œuvre du plan résilience avec la création de nouveaux espaces végétalisés (toitures végétalisées, îlots de fraîcheur et de repos, ...), et le développement des activités en lien avec l'agriculture urbaine ;
- favoriser l'usage des mobilités douces et de la logistique urbaine.

Tout cela dans un contexte de forte croissance du patrimoine sur Paris mais aussi sur de nouveaux territoires en proche banlieue.

L'ENTRETIEN ET L'EVOLUTION DU PATRIMOINE

1. La maintenance du patrimoine

Le niveau d'investissement patrimonial de la RIVP est défini par le Plan Stratégique de Patrimoine qui prévoit 1,1 milliard d'euros d'investissement sur 10 ans.

		2019	2020	2021	2022	2023	Evol 2023-2022
En K€							
Travaux de maintenance	Travaux sur locaux vides	17 414	15 364	17 104	14 551	13 467	-7%
	Entretien	33 286	37 262	39 026	35 643	39 090	10%
Investissements	Travaux gros entretien planifié	22 310	17 442	21 818	22 444	23 997	7%
	Travaux immobilisés	41 369	37 415	41 626	30 445	43 734	44%
	Livraison réhabilitation	61 808	55 904	54 909	37 696	34 343	-9%
Travaux réalisés en K€		176 188	163 386	174 483	140 779	154 632	10%

		En € par UL					
Travaux sur locaux vides		270	239	259	218	199	-9%
Entretien		517	579	590	534	579	8%
Travaux gros entretien planifié		346	271	330	336	355	6%
Travaux immobilisés		642	581	630	456	647	42%
Travaux réalisés en € par UL		1 776	1 669	1 808	1 545	1 780	15%

Nombre d'unités locatives	64 399	64 391	66 118	66 730	67 559	1,2%
----------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-------------

▪ Crise énergétique

L'année 2023 a été marquée par les suites de la crise énergétique de 2022 :

- les marchés de fourniture d'électricité et de gaz ont été renouvelés permettant de revenir à une meilleure maîtrise des charges ;
- la campagne de remplacement des anciens radiateurs électriques par des systèmes plus performants a été accélérée.
- des systèmes de pilotage du chauffage et de l'eau chaude ont été proposés aux locataires en chauffage individuel afin de réduire leurs charges et d'améliorer le confort.

▪ Les travaux sur locaux vides

Le nombre de congés est comparable entre les années 2022 et 2023.

Le coût moyen par congé est de 6 581 € inférieur de 4% au coût moyen de 6 935 € constaté en 2022 (sachant que ce dernier été de 7 271 en 2020). Les actions engagées depuis plusieurs années ont permis une optimisation des dépenses GELV (gros entretien locaux vacants) et TILV (travaux immobilisés sur locaux vacants).

L'année 2022 a vu le renouvellement du marché de remise en état des logements. La négociation conduite à cette occasion a permis de contenir les prix. En moyenne, on constate une légère baisse des différents prix unitaires du marché.

Le renouvellement du marché de remise en état des logements et la mise à jour des standards à la relocation qui sont intervenus fin 2022 ont pu contribuer à cette maîtrise des coûts. Une attention particulière est donnée à l'adéquation entre le niveau des travaux réalisés et l'attractivité des logements concernés. Il s'agit notamment de prioriser les travaux

d'embellissement sur les immeubles présentant les taux de refus après attribution les plus élevés.

Par ailleurs, le marché de contrôle des prestations de remise en état des logements (et d'entretien courant) a été renouvelé en 2023. Ces contrôles dont le volume a été augmenté participe à la maîtrise des coûts ; environ 300 contrôles sont réalisés par an, soit 15% des interventions.

▪ L'entretien courant

Le niveau de consommation budgétaire en matière d'entretien courant augmente de 10% entre 2022 et 2023.

Entretien en K€	2022		2023		Evolution 2023/2022	
Entretien Direction Technique	1 323	4%	1 684	4%	361	27,3%
Embellissement financé parties privatives	248		891	2%	643	259,4%
Entretien hors contrat	22 901	64%	24 737	63%	1 836	8,0%
Entretien sur contrat (hors sécurité)	7 008	20%	7 577	19%	569	8,1%
Entretien hors sécurité	31 480	88%	34 889	89%	3 409	10,8%
Sécurité	4 163	12%	4 201	11%	38	0,9%
Total	35 643	100%	39 090	100%	3 447	9,7%

L'année 2023 a été marquée par la mise en place d'un marché d'entretien des toitures végétalisées afin de limiter les risques induits par ce type d'installation.

Par ailleurs, 2023 a vu le lancement de la campagne de renouvellement des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF) en raison de l'arrivée en fin de vie des batteries des détecteurs initialement installés.

En complément, le travail sur les outils contribuant à la qualité de service s'est poursuivi et amplifié :

- S'agissant des pannes d'ascenseurs, pour un des quatre prestataires, les locataires sont informés en direct par SMS des pannes et de la remise en service. Cela sera étendu courant 2024 à l'ensemble des ascensoristes.
- La passation des commandes par les gardiens s'est étendue. Aujourd'hui, plus de 50% des gardiens ont été formés ; plus de 25% des bons de commande sont passés par des gardiens.

2. Les investissements patrimoniaux

Le plan de travaux

Gros entretien planifié

Gros entretien planifiés en K€	2022		2023		Evolution 2023/2022	
G.E. SECURITE / ELECTRICITE	1 500	7%	1 150	5%	-350	-23%
G.E. REMPLACEMENT MENUISERIE / METALLERIE / MIROITERIE	2 746	12%	2 520	11%	-226	-8%
G.E. RAVALEMENT	4 170	19%	2 669	11%	-1501	-36%
G.E. ASCENSEUR	1 098	5%	996	4%	-102	-9%
G.E. HANDICAP	4 983	22%	5 533	23%	550	11%
G.E. CHAUFFAGE / CANALISATION	1 011	5%	2 112	9%	1100	109%
G.E. CONSOLIDATION GROS OEUVRE / MAÇONNERIE / FUMISTERIE		0%		0%	0	
G.E. COUVERTURE / ETANCHEITE	868	4%	1 061	4%	193	22%
G.E. V.R.D. / CREATION AMENAGEMENTS EXTERIEURS	893	4%	1 142	5%	249	28%
G.E. HONORAIRES/ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE	622	3%	843	4%	221	36%
G.E. MURS SOLS REVETEMENTS	3 533	16%	4 618	19%	1085	31%
G.E. DIVERS	1 021	5%	1 354	6%	333	33%
G.E. REFECTION MENUISERIE / METALLERIE		0%		0%	0	
TOTAL GROS ENTRETIEN	22 444	100%	23 997	100%	1 553	7%

En termes de gros entretien, l'année 2023 a été marquée :

- ✓ par la poursuite de l'augmentation du volume de logements adaptés au vieillissement ou au handicap. En particulier, dans le cadre de l'agenda 21 de la longévité (projet territorial de la direction territoriale Sud), il est prévu un accroissement tant quantitatif que qualitatif des adaptations.
- ✓ par le lancement de la transformation des espaces verts. En effet, dans le cadre du nouveau marché d'entretien des verts, il est prévu sur 4 ans une transformation de l'ensemble des sites avec une amélioration de la valeur écologique des différents espaces.

Les travaux immobilisés

Travaux immobilisés en K€	2022		2023		Evolution 2023/2022	
STRUCTURE	5 001	16%	5 788	13%	787	16%
PLOMBERIE / SANITAIRE	18	0%	35	0%	18	101%
ETANCHEITE	2 130	7%	6 281	14%	4 152	195%
COURANT FORT	2 524	8%	4 777	11%	2 254	89%
COUVERTURE / CHARPENTE	1 126	4%	1 712	4%	586	52%
MENUISERIES / METALLERIES EXTERIEURES	3 049	10%	3 643	8%	594	19%
CHAUFFAGE COLLECTIF	3 797	12%	6 109	14%	2 312	61%
CHAUFFAGE INDIVIDUEL GAZ	189	1%	1 503	3%	1 314	696%
RAVALEMENT AVEC AMELIORATION	2 725	9%	1 937	4%	-789	-29%
SECURITE (INCENDIE / INONDATION)	544	2%	600	1%	56	10%
CLIMATISATION / V.M.C.	58	0%	70	0%	12	20%
TRAVAUX DE MISE AUX NORMES LOCAUX PROFESSIONNELS	1 243	4%	1 540	4%	297	24%
TRAVAUX DE MISE AUX NORMES LOGES ET PMR	812	3%	1 839	4%	1 028	127%
ASCENSEUR	5 395	18%	7 017	16%	1 622	30%
AGENCEMENT	1 334	4%	249	1%	-1 085	-81%
TRAVAUX LOCAUX VIDES	501	2%	633	1%	132	26%
TOTAL	30 445	100%	43 734	100%	13 290	44%

L'année 2023 a été marquée par une forte augmentation du volume de travaux immobilisés. En effet, 2022 avait connu un retard du niveau d'investissement qui a pu être compensé.

En matière de travaux immobilisés, on constate :

- une poursuite de l'accroissement du volume de végétalisation des toitures terrasses, avec plus de 15.000 m² de toitures terrasses qui ont pu être végétalisées ;

- l'accélération de la campagne de remplacement des convecteurs. Alors que les 6.000 logements équipés de « grille-pain » devaient être traités entre 2023 et 2028, ils seront finalement traités entre 2023 et 2024.



Exemple de végétalisation de toiture – Rue Eugène Carrière

▪ Les réhabilitations

La RIVP a poursuivi son programme de réhabilitation de son parc. Le programme d'investissement ILM28 se poursuit, tout comme le programme Plan Climat. Ainsi, en 2022, ce sont :

- **1.022 logements** ont fait l'objet d'une délibération par la mairie de Paris pour obtenir une subvention Plan Climat et qui vont faire l'objet d'une réhabilitation énergétique globale.
- **427 logements** sur lesquels les travaux ont commencé
- **740 logements** qui ont été livrés
- **34 millions d'euros** investis en 2023 dans les réhabilitations.

3. Les perspectives

▪ La campagne des DPE

L'ensemble des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) de nos immeubles est en cours de réalisation à la suite de la nouvelle réglementation en la matière. Une fois la campagne achevée, la priorisation des opérations de réhabilitation pourra être ajustée pour tenir compte de changements d'étiquette.

▪ Adaptation

Dans le cadre de l'Agenda 21 de la longévité, les objectifs en matière d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ont été augmentés. Par ailleurs, le panel des travaux proposés aux locataires dans ce cadre a été élargi afin de prévoir une adaptation de l'ensemble des composantes du logement. A titre d'exemple, il est prévu la motorisation des volets ou le relèvement de prises.

- **Campagne d'occultation**

La campagne de mise en place d'occultants est accélérée. Précédemment, l'enveloppe annuelle était d'environ 1 millions d'euro par an ; elle est réévaluée à environ 2 millions d'euros par an. Environ la moitié des logements ne disposent pas d'occultation. L'objectif est d'en installer environ 1 200 par an pendant les dix prochaines années : 500 dans le cadre de réhabilitations et 700 dans le cadre de campagnes spécifiques.

- **Plan vélo**

Comme prévu dans le cadre du projet stratégique, l'année 2024 verra la définition d'un plan vélo pour répondre aux besoins des locataires en matière de mobilités douces. Il s'agira dans un premier temps de faire un état des lieux des places déjà disponibles.

1. Les faits marquants 2023

L'activité du service recrutement en 2023 fut intense avec l'embauche de 125 CDI, 48 CDD (administratifs) et de 35 jeunes en alternance. La DRH continue le déploiement de son plan d'actions afin de permettre aux managers de faire face aux absences et au turn-over (multiplication d'entretiens avec des candidats au poste de gardiens afin de créer un vivier, embauche d'un niveau significatif de jeunes en alternance, détachement de gardiens dans des fonctions de responsables de sites, renforcement de la visibilité de la RIVP auprès des Ecoles, forums emplois etc).

Avec un budget de 1,2 M€, un taux d'accès à la formation de 79%, 34 supports d'@learning, et un taux de transformation en action de formation de 42% des demandes formulées par les collaborateurs ..., le service Formation a eu encore une activité soutenue en 2023. Cela s'est traduit également à travers la généralisation des formations à la gestion des bons de commande, aux nouvelles techniques de nettoyage mais également à l'assermentation, qui sont toutes basées sur le volontariat et ont notamment vocation à améliorer les conditions de travail des salariés. De nouvelles thématiques de formation sont apparues (« les fondamentaux de la relation client par téléphone », « les bons réflexes pour limiter les risques du travail sur écran », « Réveil musculaire et diététique de vie », « PowerPoint avancé »...). Une nouvelle politique de prévention des addictions a été mise en œuvre. Elle passe par la formation de l'ensemble de managers, la sensibilisation des salariés à travers des webinaires et l'accompagnement individuel de salariés qui en ressentent le besoin.

A noter que pour la première fois après sa mise en œuvre en 2019, la RIVP atteint le score de 99 points en 2023 à son index de l'égalité femmes/hommes.

Entre avril et juin 2023, la RIVP a mis en œuvre le « printemps de la diversité et de l'inclusion » au cours duquel de nombreuses manifestations ont eu lieu (stand-up, tables rondes, actions de communication, bibliothèque itinérante...) sur les thématiques de la diversité d'origine sociale et culturelle, la grossophobie, l'orientation sexuelle, la lutte contre le sexisme ou contre les stéréotypes et les idées reçues. Ce printemps de la diversité complète la politique de l'entreprise en matière de diversité initiée en 2022 avec la signature d'un accord d'entreprise et la réalisation d'un sondage auprès des salariés via Mixity.

S'agissant des relations sociales, ont été signés avec les organisations syndicales représentatives :

- L'accord sur les salaires 2023 prévoyant notamment une revalorisation de 4% pour le personnel administratif et de 3,7% pour les gardiens d'immeubles, outre pour ces derniers la réduction de l'amplitude horaire d'une heure le vendredi. Il a été suivi d'un avenant en octobre dernier afin d'attribuer aux salariés une prime de partage de valeur de 300€.
- L'accord triennal (2023/2025) sur l'intéressement ainsi que les indicateurs pour l'intéressement 2023.
- L'avenant n°1 à l'accord sur le dialogue social et le fonctionnement du CSE.

Un ajustement a été apporté à l'accord Télétravail afin d'en ouvrir l'accès à compter de 2024 à celles et ceux qui ont au moins 3 mois d'ancienneté (contre 6 mois précédemment).

Une nouvelle procédure d'alerte professionnelle a été diffusée en février 2023. Elle intègre les prescriptions de la loi du 21 mars 2022 dite Wasserman visant à améliorer la protection des

lanceurs d'alerte. Cela a entraîné également une refonte et du règlement intérieur et de la charte de déontologie.

La DRH a mis en œuvre fin 2023 un nouvel espace ApiE permettant à chaque salarié de transmettre au service paie les informations et justificatifs nécessaires. Les dossiers du personnel ont été dématérialisés et sont désormais stockés dans l'outil People Doc.

Enfin, des travaux de cloisonnement/décloisonnement ont été réalisés dans le bâtiment Italie 13 afin de permettre l'accueil de nouveaux collaborateurs en revoyant à la baisse et en standardisant la surface des bureaux occupés par un seul collaborateur. L'accueil du siège a également été relooké afin de le rendre plus accueillant.

2. L'emploi

▪ Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique

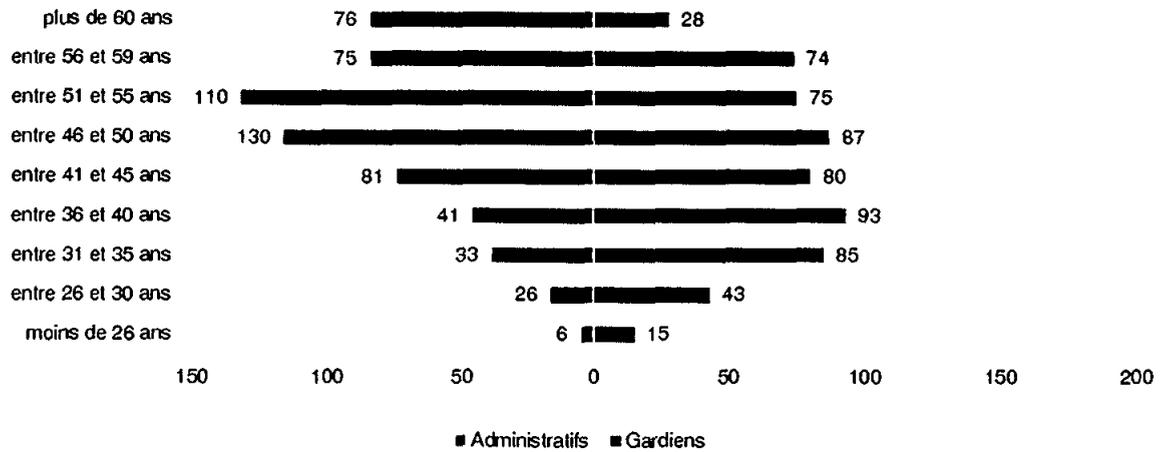
Les effectifs en CDI de la société ont évolué comme suit en 2023 :

- Le nombre de collaborateurs CDI administratifs (Convention collective Nationale de l'Immobilier) est passé de 568 au 31/12/2022 à 580 au 31/12/2023.
- Par ailleurs, le nombre de collaborateurs en CDD présents dans les effectifs au 31/12 est passé de 13 en 2022 à 11 en 2023.
- Le nombre de collaborateurs CDI gardiens d'immeubles (Convention Collective Nationale des Gardiens d'Immeubles) s'élève à 589 au 31/12/2023, contre 582 au 31/12/2022.

Tableau des effectifs au 31/12/2023

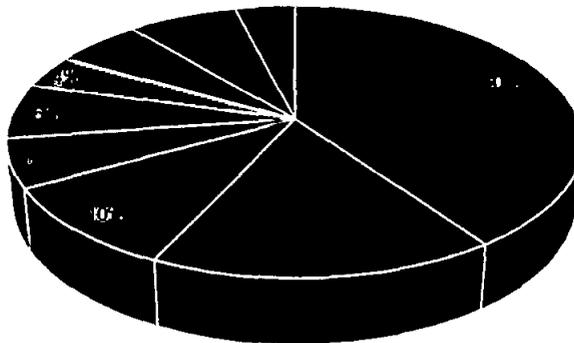
	Femmes	Hommes	Effectif en 2023	Effectif en 2022
Administratifs cadres et maîtrise (CDI)	354	190	544	531
Administratifs employés (CDI)	26	10	36	37
Sous-total administratifs en CDI	380	200	580	568
Administratifs en contrat à durée déterminée	10	1	11	13
Administratifs alternants	28	18	45	41
Total Administratifs	418	219	636	622
Gardiens et employés d'immeubles CDI	336	253	589	582
Gardiens et employés d'immeubles CDD	19	12	31	18
Gardiens alternants	1	6	7	0
Total gardiens	356	271	627	600
Effectif total	774	490	1 263	1 222

Pyramide des âges au 31/12/2023 (CDI)



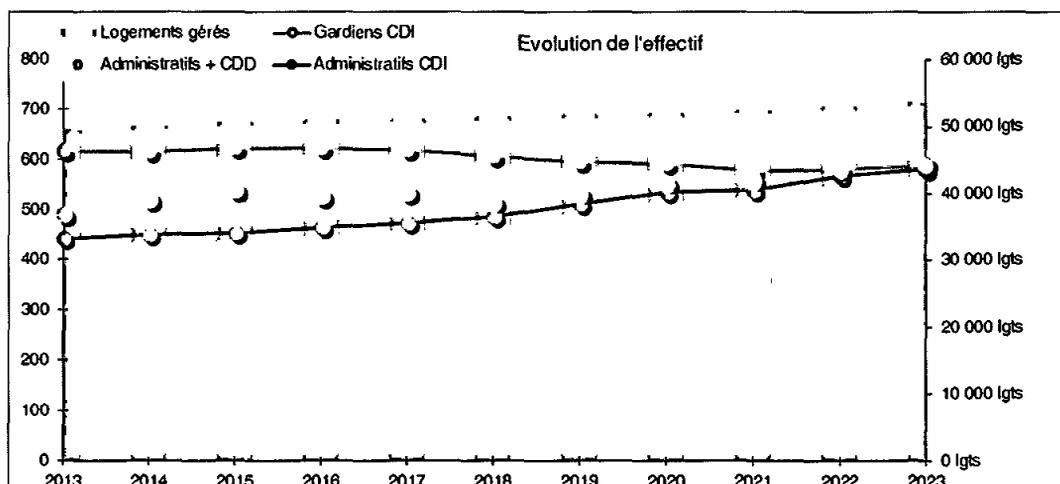
Effectifs par services

Répartition des effectifs administratifs CDI au 31/12/2023



- Directions territoriales
- Direction de la Gérance
- Direction du Patrimoine
- DDGIE
- Informatique
- DRH / services généraux
- Comptabilité/Trésorerie/Contrôle de gestion
- Direction Construction et du développement
- Autres (DG / SG / Juridique / Communication / transformation)

Évolution des effectifs/logements



La RIVP s'est engagée, dans le cadre de son projet stratégique RIVP 2032, de maintenir, sur la durée de son projet stratégique, les ratios de nombre de logements gérés par gardien et RTS.

La méthodologie de calcul des ratios a été définie en 2023. Il s'agit de comptabiliser, pour le patrimoine géré par les 3DT (hors MEE) le nombre de collaborateurs CDI en poste au 31/12 et postes vacants publiés.

- Le ratio nombre logements / gardiens (logés et non logés) s'établit à 96 en 2022 et est en très légère augmentation en 2023 (96,8).
- Le ratio nombre logements / (RTS + chargées de patrimoine) s'établit à 800 en 2022 et est en diminution en 2023 (794).

Embauches et licenciements

- 125 embauches

Recrutements CDI		Administratifs		Gardiens	
Femmes	51	63%	19	43%	
Hommes	30	37%	25	57%	
TOTAL	81		44		

- 10 licenciements

Licenciements CDI		Administratifs		Gardiens	
Femmes	1	50%	3	38%	
Hommes	1	50%	5	63%	
TOTAL	2		8		

▪ **Evolution des rémunérations**

Rémunération des personnels administratifs

Niveau	Moyenne de salaire annuel total	Evolution moyenne du salaire
E2	29 042	2,39%
E3	27 501	2,27%
AM1	35 672	3,50%
AM2	39 334	3,28%
C1	46 833	4,74%
C2	62 080	5,82%
C3	71 029	6,16%
C4	90 537	9,26%
Total	46 846	4,50%

Rémunération des gardiens et employés d'immeuble

Catégorie	Moyenne de salaire annuel total	Evolution moyenne du salaire
593 - Employés d'immeubles	28 604	5,87%
619 - Gardiens A	30 241	3,86%
628 - Gardiens B	35 323	4,78%
637 - Gardiens C	36 441	5,79%
653 - Gardiens encadrants moins de 5	38 288	5,44%
661 - Gardiens encadrants 5 et +	39 184	4,63%
Total	35 378	5,24%

Évolution de l'intéressement, de la participation et de l'abondement Plan d'épargne entreprise (PEE)

K€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Intéressement K€	1 061	1 106	1 407	1 590	2 152	2 751	2 906	2 152	2 324	2 413	2 672
Participation K€	1 050	1 716	432	575	201	91	349	0	0	0	0
Prime de partage des profits K€	106	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PEPA pour tous	0	0	0	0	0	0	0	545	0	1 168	324
PEPA COVID gardiens	0	0	0	0	0	0	0	646	0	0	0
Abondement PEE K€	896	964	987	1 011	1 005	999	999	1 067	1 060	1 047	1 098
TOTAL	3 113	3 999	2 826	3 176	3 358	3 841	4 254	4 410	3 384	4 628	4 094

Pour l'intéressement et la participation, le montant versé l'année N correspond aux résultats de l'année N-1

Au titre de 2023, le taux d'atteinte des indicateurs de performance pour l'intéressement est de 79,53% autorisant la distribution en 2024 de 2 782 k€.

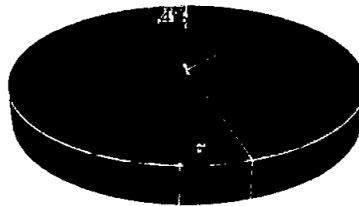
3. L'organisation du travail

▪ Organisation du temps de travail

Personnels administratifs

Les modalités d'organisation du travail sont prescrites par 3 accords d'entreprise :

- accord du 19 décembre 1995 instaurant les 32 heures ;
- accord du 28 septembre 2006 instaurant le régime 35h ;
- accord du 26 septembre 2013 instaurant le statut de cadre au forfait.



- 32 heures
- 35 heures
- Forfait jours 178j
- Forfait jours 204j
- Temps partiel/forfaits aménagés

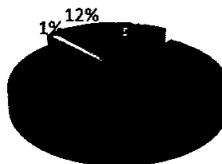
Données CDI au 31/12/2023

La répartition des salariés par régime est la suivante :

- 45% au forfait 204 jours par année
- 6% au forfait 178 jours par année
- 11% à 32 heures hebdomadaires
- 34% à 35 heures hebdomadaires
- 4% à temps partiel

Gardiens

L'organisation du travail du personnel de gardiennage est régie par la CCN des gardiens concierges et employés d'immeubles.

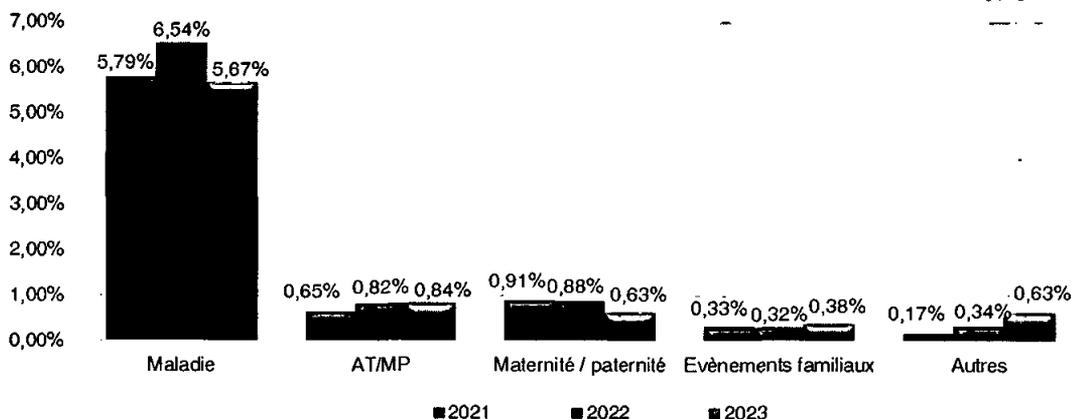


- Catégorie A : non logé
- Catégorie B : service complet
- Catégorie B : service partiel
- Catégorie B : service permanent

Données CDI au 31/12/2023

Les gardiens d'immeubles sont rémunérés en fonction du nombre d'unités de valeurs, selon les tâches effectuées.

▪ Absences



Répartition par motifs d'absence :

- Maladie	5,67%
- AT/MP	0,84%
- Maternité/paternité	0,63%
- Événements familiaux	0,38%
- Absences non rémunérées	0,63%

4. Les relations sociales

Les négociations avec les partenaires sociaux ont abouti à la conclusion de 3 accords d'entreprise en 2023 :

- **Accord d'intéressement**

L'accord d'intéressement conclu en 2020 pour une période de trois ans, est arrivé à échéance fin 2022. Un nouvel accord pour les exercices 2023/2025 a été conclu le 30 mars 2023 à l'unanimité des organisations syndicales. Fonction du niveau de réalisation d'un certain nombre d'indicateurs, le montant global de l'intéressement au titre d'une année à distribuer est plafonné à 7% de la masse salariale. Cette répartition se fait pour 2/3 en fonction du temps de présence et pour 1/3 en fonction du salaire du collaborateur.

- **L'accord sur les salaires 2023**

Un accord sur la politique salariale a été signé à l'unanimité par les organisations syndicales. Il prévoit une augmentation générale des salaires de 4% pour le personnel administratif et les employés d'immeubles) et de 3,7% pour les gardiens logés, les intéressés ayant obtenu la réduction de leur amplitude hebdomadaire de travail d'une heure, le vendredi. Entre autres, il prévoit des dispositions telles que :

- l'augmentation de la participation patronale aux tickets restaurant ;
- l'aménagement des horaires variables du personnel administratif ;
- la réduction de l'amplitude horaire du vendredi pour les gardiens logés.

- Compte tenu d'une inflation qui a significativement évolué au cours de l'année 2023, la direction a accédé à la demande des partenaires sociaux de négocier un **accord complémentaire** signé le 19 octobre 2023 qui prévoit le versement d'une prime de partage de la valeur d'un montant de 300 €.

- **Un avenant sur le dialogue social et le fonctionnement du CSE a été signé le 3 octobre 2023.**

Par ailleurs, la direction a décidé d'ouvrir la possibilité de télétravailler avec l'accord du manager à compter du 4^{ème} mois d'ancienneté.

Conformément à la réglementation, le CSE a été consulté :

- sur les données sociales 2023 ;
- sur les données financières et économiques 2023 et le budget 2024 ;
- sur le plan de développement des compétences, l'organisation des congés payés etc ;

Le CSE a par ailleurs été consulté à propos de l'évolution de l'organisation :

- du service Commerces transformé en sous-direction ;
- de la direction du patrimoine.

5. La sante, la sécurité et la prévention

▪ **Actions poursuivies**

La direction a poursuivi, en concertation étroite avec la CSSCT ses actions de prévention et de protection des risques liés à la santé et à la sécurité au travail.

Des réunions de commission SSCT ont lieu chaque trimestre et en tant que de besoin. L'ordre du jour du CSE est complété également chaque trimestre de points spécifiques de la CSSCT. Ainsi au titre de 2023

- bilan des accidents de travail, suivi périodique ;
- technique de pré imprégnation ;
- analyse des rapports de visite des membres de la CSSCT ;
- mise à jour du DUERP ;
- projet de travaux ;
- mise à disposition des équipements de protection individuel ;
- assermentation ;
- ...

Le responsable HSE a réalisé de nombreuses visites sur site :

- analyse des suites d'un accident du travail ayant entraîné un arrêt ;
- visites en présence de la médecine du travail pour aménager le poste de travail du gardien ;
- pesée de poste ;
- visite en présence des membres de la CSSCT.

Une analyse de l'environnement de travail du centre d'appels de la RIVP a été effectuée en relation avec un ergonome du service de santé au travail.

Les 2 DUERP (document unique d'évaluation des risques professionnels) ont été mis à jour.

Chaque trimestre dans ISIMAG le magazine interne de la RIVP, une double page est consacrée aux métiers de gardiens et d'employés d'immeubles, avec un thématique qui concerne souvent la prévention des risques et accidents de travail.

Le nouveau module de formation (langage HSE mis en place début 2022), couplé aux fondamentaux à la sécurité (DECLICS - RIVP) pour les nouveaux collaborateurs à la sécurité en entreprise, a été complété avec la présentation des outils de sureté et de tranquillité.

Les nouvelles techniques de nettoyage par pré imprégnation ont été généralisées auprès de l'ensemble des gardiens volontaires en 2023. Au 31/12/2023, 491 gardiens ont été formés. Cette technique de nettoyage dont l'utilisation est facultative a été adoptée par 213 gardiens. 73 machines à laver ont été installées pour nettoyer les franges microfibrés.

11 nouvelles machines autolaveuses ont été déployées auprès des gardiens d'immeubles, particulièrement dans les immeubles disposant de grandes surfaces où les salissures, souillures par suite d'incivilités sont récurrentes.

A ce propos, les Certificat d'Aptitude à la Conduite d'Engins en Sécurité ont été délivrés au fil de l'eau après formation, (ou recyclage) auprès de gardiens utilisant du matériel auto-porté outre 14 autorisations de conduite pour les gardiens utilisant un tire-container. Compte tenu de son coût, ce matériel est mutualisé autant que de besoin.

▪ Accidents de trajet et du travail 2023

Le nombre d'accidents du travail est en hausse chez les gardiens et les administratifs. En revanche, le taux de gravité est moindre (1 598 jours d'AT en 2022 / 1 278 jours d'AT en 2023).

Accidents du travail :

- **87 accidents du travail**
 - o 67 gardiens/employés d'immeubles et 20 personnels administratif
- 49 sans arrêt
 - o 34 gardiens/employés d'immeubles et 15 personnels administratif
- 38 avec arrêt du travail (33 gardiens/employés d'immeubles et 5 personnels administratif)
 - o 26 avec un arrêt inférieur à 30 jours (total de 310 jours)
 - o 12 avec un arrêt supérieur à 30 jours (total de 968 jours)
 - o Pour un total de **1278 jours**

Accidents de trajet :

- 22 accidents de trajet
 - o 20 personnels administratif et 2 gardiens d'immeubles
- 16 sans arrêt
- 6 avec arrêt (total de 377 jours)

Les causes des accidents du travail (hors trajet) :

Catégories	Désignations	Total
1	Chutes, heurts et autres perturbations du mouvement	17
2	Manutention	21
3	Agressions (dont 12 agressions verbales/menaces)	26
4	Produits nocifs	0
5	Electricité	0
6	Autres	23
TOTAL		87

6. Le développement des ressources humaines

▪ Une activité recrutement proactive

La politique de développement des Ressources Humaines s'inscrit pleinement dans le projet stratégique 2032, dont l'un des axes est « renforcer notre politique de proximité » et plusieurs actions ont été menées en ce sens :

Ainsi la DRH a mené une politique de recrutement proactive permettant d'éviter les postes vacants :

- Un vivier de gardiens remplaçants a été créé en janvier 2023, 59 personnes ont été validées, 32 ont été sollicitées pour des contrats en remplacement et 6 sont passés en CDI.
- Un vivier de gardiens identifiés comme pouvant remplacer de façon ponctuelle des vacances de postes de RTS (12) a également été créé. Ces gardiens ont été formés aux fondamentaux du métier de RTS.
- Les process de recrutement ont été revus afin de prévoir du tuilage dans le cas de départs connus à l'avance ou du sureffectif dans le cas d'absences longues.

Également, nous avons poursuivi et renforcé le partenariat école en développant des partenariats avec des écoles et augmenter le nombre d'alternants, futurs ambassadeurs de la RIVP :

- Les partenariats avec les écoles ont été renforcés (conventions EIVP, ESTP et l'ESPI).
- 54 jeunes en alternance ont été intégrés en 2023-2024 (47 administratifs, 7 gardiens) (+13 par rapport à 2022) et 5 ont été embauchés en CDI en 2023 à l'issue de la précédente campagne. Pour encourager le recours à l'alternance, des tuteurs ont été nommés, ils ont été formés et sont primés.

La direction des ressources humaines s'est fixé également une politique d'intégration ambitieuse afin que les nouveaux salariés montent plus rapidement en compétence :

- Des fonctions de référents métiers sur les fonctions clés de la proximité ont été créées (gardien, RTS, chargé de clientèle, assistant technique, chargé d'attribution).
- Des parcours métiers ont été développés (7 parcours métiers) et un parcours « tronc commun » pour les autres fonctions. Ces parcours sont désormais paramétrés dans notre outil d'OnBoarding « Axel » en cours de déploiement (qui permet un suivi systématique de ces parcours).
- Au rythme des embauches (environ 130 CDI/an), les sessions d'accueil des nouveaux arrivants du groupe RIVP incluent un rapport d'étonnement collectif afin d'améliorer notre intégration, recueillir des suggestions et le plus tôt possible fidéliser les nouveaux collaborateurs.

Également, nous menons une démarche ambitieuse afin de soutenir les équipes face aux situations conflictuelles sur le terrain. Plusieurs dispositifs ont été mis en place :

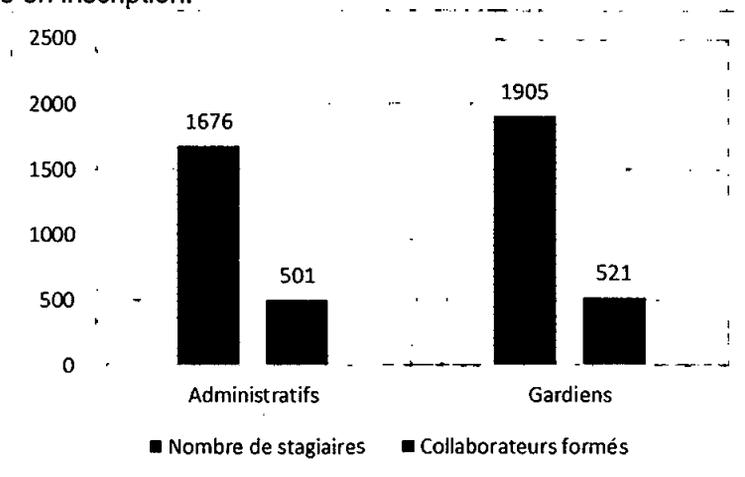
- Les groupes d'analyse de la pratique ont été déployés pour les gardiens (4 groupes de 6 à 8 personnes) ainsi que nos les conseillers sociaux (2 groupes).
- Une formation spéciale à la prévention situations d'insécurité et de conflits a été proposée dans certains territoires sensibles.
- Le marché Medi'action permet le traitement des conflits de voisinage (avec 60 dossiers pris en charge).

- La cellule de soutien psychologique (ACCA) est systématiquement proposée en cas de conflit ou d'événements graves.
- Il est à présent possible, dans l'intégralité des groupes de la RIVP, de recourir à des partenaires spécialisés dans la santé mentale (ELHIAS et œuvre Falret). Des actions de formations ont été déployées sur les arrondissements les plus sensibles.

▪ La formation professionnelle

Le plan de développement des compétences s'aligne sur les orientations du projet stratégique RIVP 2032 :

Une volonté toujours plus ambitieuse de satisfaire des besoins individuels et collectifs : en 2023, plus de 80% des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une action de formation. 42% des besoins individuels émis lors de la campagne d'entretiens annuels et professionnels 2023, ont été convertis en inscription.



Les projets « phares », soutenant à la fois notre stratégie et l'évolution des emplois :

Déploiement d'une nouvelle technique de nettoyage

Près de 400 gardiens ont été formés au nettoyage par pré imprégnation, nouvelle méthode qui présente de nombreux avantages tant sur le plan écologiques, qu'ergonomiques. Une ingénierie sur mesure orientée sur la pratique et la prise en main du matériel a été conçue pour accompagner ce changement majeur pour nos gardiens d'immeubles.

Accompagnement des projets des politiques sociales territoriales

Les bailleurs sociaux comme la RIVP ont investi depuis de nombreuses années l'accompagnement social de leurs locataires. Les projets territoriaux ont identifié des thématiques sur le vieillissement, l'accompagnement des plus jeunes et le mieux vivre ensemble. En 2023 tous les collaborateurs de la direction territoriale Sud et des travailleurs sociaux ont par exemple été formés sur les enjeux du vieillissement, et ses impacts pour le bailleurs : adaptation du bâti, actions occupationnelles, création de lien et partenariat etc...

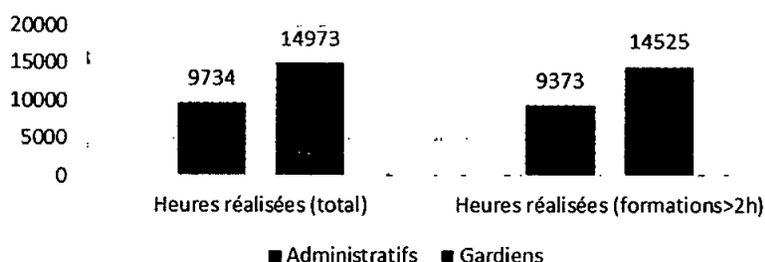
Actions en faveur de la qualité de vie au travail

Les managers ont été sensibilisés sur la prévention des conduites addictives en entreprise, afin de savoir agir vis-à-vis d'un salarié en difficulté et prendre en compte le déni.

2 nouveaux modules en e-learning ont été créés sur mesure et ajoutés au catalogue sur la plateforme de formation Talentsoft sur les thématiques :

- Limiter les risques du travail sur écran
- Réveil musculaire et diététique de vie

Nombre d'heures réalisées en 2023



7. Les engagements sociétaux

▪ Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

La répartition des effectifs femmes / hommes reste globalement identique aux années précédentes :

- Administratifs : 66% de femmes pour 34% d'hommes
- Gardiens : 57% femmes pour 43% d'hommes

On observe une égalité entre les sexes parmi les managers : 78 femmes et 78 hommes.

50% des membres du comité de direction, mais également du conseil d'administration, sont des femmes.

▪ Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

Au titre de 2023 :

- 76 collaborateurs reconnus porteurs de handicap ont été déclarés au titre de 2023, parmi lesquels 52 ont plus de 50 ans.
- 12 nouvelles RQTH (reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé) ont été recueillies en 2023.

Dans ce contexte et une nouvelle fois, la RIVP n'a pas versé de contribution financière auprès de l'Agefiph en 2023.

La RIVP verse une prime de 300 € aux collaborateurs détenteurs d'une reconnaissance en qualité de travailleur handicapé (RQTH).

▪ Embauche des jeunes et maintien dans l'emploi des seniors

Les engagements en faveur de l'insertion durable des jeunes

La RIVP souhaite maintenir ses efforts en vue de l'insertion professionnelle des jeunes et par ailleurs elle souhaite intégrer de jeunes talents.

En 2023, 22% de nos embauches en CDI ont été réalisées par le recrutement de jeunes de moins de 30 ans sur tous métiers de l'entreprise et CSP confondus.

Catégorie	Embauches en CDI	Embauches de jeunes de moins de 30 ans	Proportion de jeunes de moins de 30 ans
Techniciens	7	2	1,60%
Techniciens de maintenance	74	21	16,80%
Techniciens de production	13	1	0,80%
Techniciens de service	31	3	2,40%
Total	125	27	21,60%

Aménagement des fins de carrière et transition entre activité et retraite

Le taux d'emploi des séniors de plus de 55 ans en 2023 est de 23% (contre 22% en 2022). 10% des effectifs embauchés en CDI avaient plus de 55 ans.

Afin d'accompagner les salariés en fin de carrière la RIVP offre la possibilité d'un entretien personnalisé avec les RRH pour les guider dans leur démarche.

En parallèle, des sessions collectives de préparation à la retraite sont organisées.

8. Les perspectives

Conformément aux orientations stratégiques de la RIVP, la DRH devra en 2024 conforter une politique de proximité forte en assurant dans cette perspective, tout son soutien auprès des managers et des collaborateurs et en maintenant des ratios d'effectifs de proximité (gardiens, responsables techniques de secteur...) permettant ainsi de concilier prévention de la pénibilité et qualité de service.

Comme l'ensemble des services et direction de la RIVP, la DRH se lancera dans la rédaction des processus qui lui sont propres dans le cadre de la démarche qualité (ISQUALI) nouvellement engagée.

La DRH apportera également sa pierre à l'édifice sur plusieurs chantiers impactant l'organisation territoriale ou celle des métiers (direction du patrimoine, réorganisation de la filière Achats ajustement apporté à la répartition du patrimoine, plan d'actions de la direction des politiques d'attribution etc).

L'application Axel devrait être déployée auprès des managers afin d'assurer un meilleur suivi de l'intégration des nouveaux collaborateurs.

Depuis de très nombreuses années, les collaborateurs de la RIVP adhèrent à compter de 6 mois d'ancienneté à une retraite supplémentaire. A l'issue du 1er semestre 2024 la RIVP transférera son plan d'épargne retraite de plus de 30 M€ d'Allianz vers Swiss Life.

Au plan des relations sociales, les thématiques habituelles (politique salariale, intéressement) seront négociées, sans oublier un avenant à l'accord Compétences et carrières. D'ores et déjà, deux accords ont été signés début 2024, celui - et cela mérite d'être noté - en faveur des salariés aidants ; un autre en matière de prévoyance et de mutuelle afin d'acter de nouveaux taux de cotisations.

Dans le cadre de sa stratégie en matière d'inclusion et de diversité, la DRH mettra en place des animations dans le cadre de la semaine européenne pour l'emploi des personnes

handicapées. Deux ans après, un nouveau sondage Mixity devrait être réalisé auprès des salariés. Plus largement, la RIVP lancera un nouveau projet de baromètre social en 2024.

Au cours du dernier quadrimestre 2024, les salariés de la direction territoriale Nord et de la direction territoriale Centre (aujourd'hui respectivement basé dans le 17^{ème} et le 12^{ème} arrondissements) seront regroupés au 210 quai de Jemmapes dans le 10^{ème} arrondissement. Cette nouvelle adresse idéalement placée pour la gestion du patrimoine des deux entités disposera de nombreuses salles de réunion pour permettre l'organisation de réunions avec les locataires ou l'ensemble des collaborateurs, mais également l'organisation de formations, voire de décentraliser des réunions de conseil d'administration, de CSE etc.

1. L'infrastructure

L'année 2023 a permis de mettre en service la nouvelle infrastructure acquise en fin d'année 2022 : il s'agit du renouvellement de l'infrastructure des serveurs. En effet, les serveurs existants avaient été installés lors du déménagement sur le nouveau Datacenter en 2018 avec 5 ans de maintenance. La mise en service s'est déroulée avec plusieurs projets en parallèle : Le périmètre VM Ware comprenant les serveurs d'applications a été totalement migré fin 2022. Concernant le périmètre Citrix, une prestation spécifique a été mise en place avec l'éditeur pour assurer la préparation en suivant les recommandations tirées d'un audit préalable. Le premier quadrimestre a été consacré à la mise au point des nouveaux bureaux. Cette activité se compose d'un grand nombre de tâches très précises compte tenu de la multiplicité des usages. Puis une phase pilote s'est déroulée avec des utilisateurs des différents métiers de la RIVP. Le déploiement des nouveaux bureaux Citrix a été réalisé par directions pour assurer une montée en charge progressive.

Concernant le périmètre bases de données, les nouveaux serveurs ont été installés puis le basculement s'est opéré application par application. Fin 2023, l'essentiel des applications concernées (ULIS, Qualiatic, ...) ont basculé sur les nouveaux serveurs. L'activité se poursuit en 2024 pour quelques applications.

La mise en service de la nouvelle infrastructure permet d'apporter plus de performance pour les utilisateurs ainsi que des nouvelles versions des outils bureautiques à jour.

L'année 2023 a également permis de réaliser un premier exercice du Plan de Reprise d'Activité. L'exercice consiste à redémarrer un sous ensemble du SI interne RIVP sur un autre Datacenter à partir des sauvegardes. La situation à laquelle répond cet exercice est celle d'une indisponibilité du Datacenter principal. Ce premier exercice réalisé fin 2023 sera reproduit en 2024 puis régulièrement pour s'assurer de la mise à jour du plan.

2. Les applications

▪ Gouvernance

En 2023, nous avons poursuivi les travaux concernant le schéma directeur du SI. Avec en particulier la tenue des instances de gouvernance :

- le comité stratégique du SI permet de faire un point d'ensemble sur le schéma directeur et d'actualiser les priorités ;
- le comité des demandes permet d'étudier les demandes des métiers, d'en décider ou non la mise en place ; ces réunions incluent également les filiales ;
- les revues métiers permettent de faire le point avec les directions métiers sur les projets les concernant et d'ajuster les priorités.

▪ Amélioration des processus et des applications

Le projet majeur lancé en 2023 est la refonte de l'Extranet Locataire. Il s'agit d'une ré-écriture complète de la solution. La nouvelle solution se compose d'une application mobile compatible IOS/Android et d'un site web. L'objectif est d'améliorer les performances par rapport à la solution actuelle, de revoir l'ergonomie et de compléter les fonctionnalités en permettant la

gestion des notifications par exemple. Le développement de la solution commencé en 2023 sera mis en pilote en 2024 puis déployé à l'ensemble des locataires.

Parmi les livraisons de 2023, voici quelques réalisations qui montre la variété des sujets traités par la DSI :

- un calculateur coup de neuf permettant au locataire d'évaluer le coût de la rénovation de son logement compte tenu de l'aide apportée par la RIVP ;
- la mise en place d'un outil cartographique pour présenter sous cette forme des analyses variées : satisfaction locataires, réclamations, peuplement, etc. ;
- une solution de sécurisation des paiements qui permet de vérifier la conformité des RIB des fournisseurs ;
- le déploiement d'un outil dédié à la gestion des sinistres ;
- une solution d'état des lieux sur tablette pour les immeubles de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise ;
- un nouveau portail salarié permettant de gérer plus simplement les demandes des salariés ;
- le projet d'interopérabilité d'ULIS lancé en 2021 se déroule selon le calendrier prévu. Ce projet stratégique permettra pour la RIVP de compléter plus facilement ULIS avec des solutions spécifiques ou des solutions du marché. Les API livrées vont être utilisées pour la réalisation du nouvel extranet locataire.

Concernant le reporting la démarche de simplification et de labélisation des indicateurs s'est poursuivie en 2023. Le but est de fiabiliser les données en normalisant leur usage et de mieux piloter l'entreprise.

3. Les perspectives

En 2024, les projets majeurs sont :

- la mise en service du nouvel extranet locataire ;
- la mise en place d'une application dédiés aux occupants des immeubles de la DDGIE ;
- la mise en place de l'outil Assermentation ;
- la préparation de la dématérialisation des factures dans CHORUS Pro ;
- le déploiement d'un outil pour l'intégration des nouveaux salariés ;
- le renouvellement des imprimantes pour l'ensemble des utilisateurs et des terminaux pour les administratifs ;
- la préparation et la mise en service du nouveau site des DT Centre et Nord au Quai de Jemmapes.

LES RESULTATS FINANCIERS

1. Résultat et faits marquants

Dans la continuité de l'année 2022, l'exercice 2023 est marqué par les trois hausses consécutives du taux du livret A depuis 2022.

Pour rappel, le taux d'intérêt du livret A, qui s'affichait à 0,5% depuis le 1^{er} février 2020, a été augmenté à 1% au 1^{er} février 2022 puis à 2% au 1^{er} août 2022 et enfin à 3% au 1^{er} février 2023. La charge d'intérêts totale de l'exercice augmente ainsi de 29,4 M€, dont 23,0 M€ concernent le périmètre constant, par rapport à l'exercice 2022.

L'exercice est également marqué par l'augmentation du taux de la taxe foncière à Paris, de 13,5 à 20,5%. Dans une moindre mesure, son assiette, indexée sur l'IPCH constatée sur douze mois glissants le mois de novembre N-1, participe également à sa hausse. Le poste impôts non récupérables est en ainsi augmentation de +14,9 M€ par rapport à l'exercice précédent, à 43,7 M€ contre 28,8 M€.

Les dégrèvements sont en forte augmentation en 2023. Les dégrèvements pour travaux d'économie d'énergie s'élèvent à 12,2 M€ contre 4,5 M€ en 2022. Ceux relatifs aux travaux d'adaptation au handicap sont aussi en augmentation, à 3,2 M€ contre 1,8 M€ en 2022.

Le montant total s'élève à 15,5 M€ contre 6,2 M€ l'exercice précédent. Ce niveau inhabituel correspond à une progression des achevements de travaux de réhabilitation énergétique mais aussi à une accélération constatée dans la deuxième partie de 2023 dans le traitement par l'Administration des demandes qui lui ont été transmises (7,8 M€ ont notamment été notifiés et versés lors du 4^{ème} trimestre). Il est ainsi estimé qu'en 2024 le montant de dégrèvements reçus au titre des travaux d'économie d'énergie pourrait être de l'ordre de 8 M€ (contre 12,2 M€ en 2023).

L'indexation des loyers, qui permet de générer 9,1M€ de recettes supplémentaires, ne permet pas de couvrir l'augmentation des charges. Pour rappel, l'indexation du parc d'habitations sociales a été limitée à +2,9% au 1^{er} janvier 2023, par rapport à l'IRL applicable de +3,5%, tandis que l'IPC reste fort à fin 2023, à 3,6%, contre 6,0% à fin 2022. Les efforts de gestion pour améliorer le taux d'occupation du parc permettent de générer 2,1 M€ de recettes supplémentaires avec un taux de vacance particulièrement bas fin 2023 (0,95 %).

Il est à noter un changement de méthode de comptabilisation des poses d'occultations en 2023 : celles-ci faisant l'objet de campagnes systématisées sur nos groupes, elles sont désormais comptabilisées en tant que travaux immobilisés et non plus en tant que gros entretien : la provision pour gros entretien s'en trouve diminuée de -4,7 M€ en 2023.

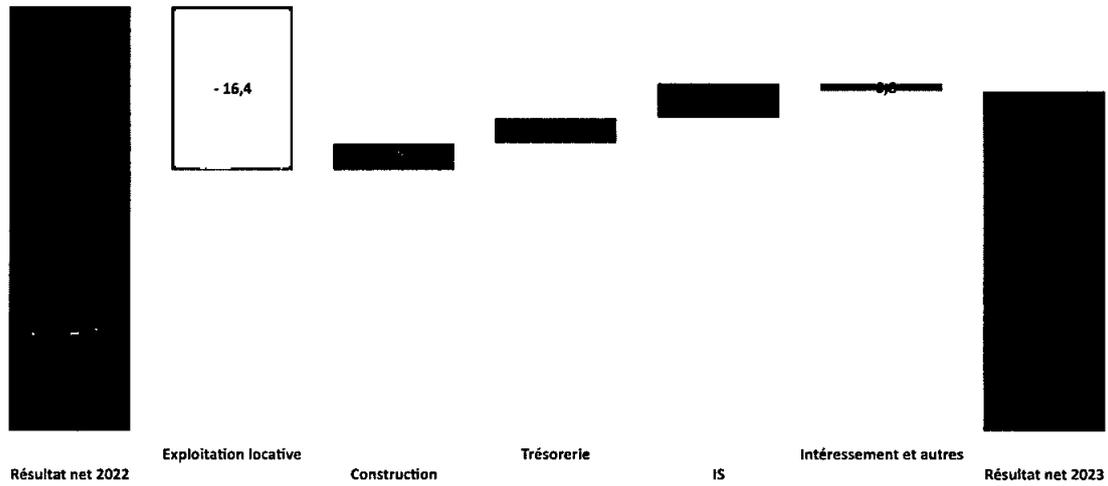
Le résultat d'exploitation locative s'établit ainsi à 33,6 M€ en 2023 contre 50,8 M€ en 2022.

Cette baisse est nuancée à l'échelle de la société par l'augmentation des résultats :

- Construction, qui s'établit à 2,9 M€ contre 0,2 M€ lors de l'exercice précédent à la suite des cessions de commercialité du groupe Ilot Saint-Germain mis en exploitation en août 2023,
- Trésorerie, qui s'affiche à 3,4 M€ contre 0,9 M€ en 2022 en raison de la hausse des taux d'intérêt.

La baisse de l'impôts sur les sociétés, à 1,5 M€ contre 5,0 M€ au précédent exercice s'explique par les déductions complémentaires d'amortissement de l'écart de réévaluation des PLI intégrées à la suite du contrôle fiscal de 2022, avec un rattrapage sur 3 ans et l'année en cours. Cet effet est donc en majorité non pérenne.

Evolution du résultat net RIVP entre 2022 et 2023, en M€



L'autofinancement, affiche un recul de -4,6 M€ par rapport à 2022. Le mécanisme de double révisabilité de la dette qui ajuste le niveau des annuités lors de la hausse des taux d'intérêts, et la proportion de dette à taux fixe (50% fin 2023), permettent de limiter l'impact de la baisse de résultat sur l'autofinancement. Il s'établit à 47,6 M€, soit 9,01% des loyers. Pour rappel, il s'établissait à 52,2 M€ en 2022, à 10,38% des loyers.

2. Synthèse des résultats

En K€	ASSISTANCE PUBLIQUE		RVP		Total	
	R2022	R2023	R2022	R2023	R2022	R2023
PRODUITS	4 572	4 322	505 875	532 115	510 447	536 437
LOYERS HABITATIONS HORS SLS	3 696	3 421	349 589	365 761	353 285	369 181
AUTRES LOYERS	831	894	150 681	159 773	151 512	160 667
AUTRES PRODUITS	45	7	5 606	6 581	5 650	6 589
CHARGES DE GESTION LOCATIVE	943	1 479	100 082	107 980	101 025	109 459
IMPOTS NR ET CGLLS	563	952	42 226	47 385	42 789	48 336
SINISTRES ET ASSURANCES	72	114	11 301	12 948	11 374	13 062
CREANCES DOUTEUSES	7	22	5 965	1 640	5 972	1 662
GARDIENNAGE NR	151	130	15 569	15 698	15 720	15 828
AUTRES CHARGES	150	261	25 021	30 310	25 171	30 571
TRAVAUX D'ENTRETIEN	875	760	74 583	71 648	75 458	72 409
ENTRETIEN	380	312	35 263	38 777	35 643	39 089
GROS ENTRETIENS LOCAUX VIDES	167	85	14 383	13 383	14 550	13 467
GROS ENTRETIEN PLANIFIE	328	363	24 937	19 489	25 264	19 853
CHARGES D'INVESTISSEMENT	535	787	228 628	263 144	229 163	263 931
LOYERS DES BAUX	0	0	15 238	15 292	15 238	15 292
INTERETS	40	65	69 934	99 312	69 974	99 377
AMORTISSEMENTS	495	722	143 456	148 540	143 950	149 262
FRAIS DE STRUCTURE EL	527	518	53 412	56 430	53 940	56 947
REVERSEMENT AP / CHARGES CONVENTIONNELLES	117	110	97	92	214	202
AUTRE EXPLOITATION LOCATIVE	0	0	71	-65	71	-65
RESULTAT EXPLOITATION LOCATIVE	1 574	668	49 339	32 940	50 913	33 608
RESULTAT DE TRESORERIE	-7	-9	895	3 404	887	3 395
RESULTAT DE CONSTRUCTION	0	0	193	2 870	193	2 870
AUTRES ACTIVITES	0	0	384	-77	384	-77
RESULTAT BRUT	1 567	659	50 810	39 137	52 077	39 796
PROVISION POUR INTERESSEMENT	0	0	3 255	3 594	3 255	3 594
PROVISION POUR PARTICIPATION	0	0	0	0	0	0
IMPOTS SUR LES BENEFICES	0	0	4 956	1 450	4 956	1 450
RESULTAT NET	1 567	659	42 599	34 093	44 166	34 751
REVERSEMENT ASSISTANCE PUBLIQUE					41 567	659
RESULTAT NET RVP					42 599	34 093

3. Analyse des résultats

▪ Exploitation locative

Produits

Les loyers d'habitation ont été augmentés de :

- +2,9 % au 1^{er} janvier 2023 pour les logements conventionnés (soit de moindres produits à hauteur de 1,6 M€ par rapport à une indexation à 3,5%) ;
- +3,5 % au 1^{er} juillet 2023 pour les logements non conventionnés,

Les loyers d'habitation, hors SLS, s'établissent à 369,2 M€, en augmentation de 15,9 M€ soit +4,5% par rapport à l'exercice 2022, sous le triple effet de l'indexation des loyers, l'augmentation du parc et la baisse de la vacance.

Les mises en exploitation de nouveaux groupes expliquent cette hausse à hauteur de 5,1 M€. Ainsi, les 130 nouveaux groupes, représentant les groupes mis en exploitation à partir du 1^{er} janvier 2022 génèrent 10,2 M€ de loyers habitations.

Nous pouvons citer :

- Le groupe 18-20 rue de Boucry, acquis occupé en octobre 2022 et comprenant 74 logements PLUS et 148 logements PLS, qui contribue pour 1,5 M€ ;
- Le groupe 21-23 rue Pierre Mauroy, constitué de 65 logements PLI, pour 0,5 M€ ;
- Le groupe Ilot Saint-Germain rue Saint-Dominique, composés de 129 logements PLAI, 99 logements PLUS et 25 logements PLS, livré en août 2023, pour 0,3 M€ ;

A périmètre constant, l'évolution des loyers habitations de +10,8 M€ se décompose comme suit :

- L'effet des indexations de loyers est de 9,2 M€ ; les logements conventionnés ayant été indexés de 2,9 % au 1^{er} janvier 2023, et les logements non conventionnés de 3,5 % au 1^{er} juillet 2022 après une hausse de 1,61 % au 1^{er} juillet 2022 ;
- La diminution de la vacance, fruit des efforts de gestion menés en 2022, permet de réduire la vacance financière de 2,1 M€ ; à noter que le taux de vacance à fin 2023 est historiquement bas, à 0,95% contre 1,37% à fin 2022 ;
- L'effet conventionnement de 37 groupes représentant 1 687 logements, en mai 2022, puis de 4 groupes de 129 logements, en juillet 2023, s'élève à -0,1 M€ ;
- La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) augmente à 8,3 M€ contre 8,1 M€ en 2022. Le nombre de bénéficiaires de la RLS a diminué de 9 533 en 2022 à 9 470 en 2023. A noter que les plafonds et montants RLS ont été augmentés respectivement de +4,8% et +1,0% pour l'année 2024. En moyenne, la RLS s'est élevée à 70€ mensuels par foyer bénéficiaire à la RIVP en 2023 vs 63€ en 2022. Pour un bénéficiaire isolé, la RLS s'élève à 54,51 € mensuels en 2023, en nette augmentation globale par rapport à 2022 (50,95 € mensuels pendant les trois premiers trimestres 2022, puis 48,77 € mensuels au 4^{ème} trimestre 2022).
- Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) diminue, de 8,4 M€ en 2022 à 8,1 M€ en 2023, soit -0,4 M€. La facturation de SLS aux habitations en bail dérogatoire est en légère diminution, en raison de la poursuite des congés sur ces locaux (49 en 2023 contre 54 en 2022).

Il est rappelé que le SLS est reversé à 85% à la CGLLS, à la suite de son encaissement ; les montants non encaissés à la clôture de chaque exercice font l'objet d'une charge à payer pour 85 % de leur montant, et le montant de 15 % restant fait l'objet d'une provision sur créance pour 50 % de son montant.

Les loyers des emplacements de parkings sont en progression de 1,0 M€, à 24,6 M€, soit +4,2 %. Ils ont été indexés de +3,5% en juillet 2023. Les facturations aux concessionnaires progressent en 2023, de 1,2 M€ en 2022 à 1,9 M€ en 2023.

Les loyers des locaux professionnels augmentent, passant de 89,5 M€ en 2022 à 94,7 M€ en 2023, soit + 5,8 %. Les nouvelles mises en exploitation causent une augmentation de 1,7 M€ également répartis entre la DDGIE et le la sous-direction en charge des Commerces. L'augmentation des loyers à périmètre constant est principalement due à leur indexation. Nous notons une réduction de la vacance de ces locaux, de 6,8% en 2022 à 4,9% en 2023.

Parmi ces loyers, les loyers des locaux professionnels DDGIE augmentent de +2,1 M€ à périmètre constant, dont +0,9 M€ sur le groupe Berlier intégralement loué à la suite de sa réhabilitation.

Les redevances et loyers des foyers augmentent de +2,2 M€ et s'établissent à 29,9 M€. Cette hausse est principalement liée à l'augmentation de l'indice ICC sur lequel les redevances foyers sont indexées. A noter que les coefficients de réduction des loyers maximaux ont été renégociés à la baisse sur certaines résidences CROUS, engendrant une baisse de loyers sur ces groupes d'environ -0,2 M€.

Les loyers des locaux divers s'établissent à 3,4 M€. L'augmentation de +1,0 M€ par rapport à 2022 est engendrée par des régularisations de facturations qui ont pu être faites depuis 2020. Les autres produits d'exploitation locative augmentent de +0,9 M€ : les produits de la salle du Couvent des Cordeliers augmentent de +0,3 M€ par rapport à 2022.

Entretien courant et gros entretien

Au total, les dépenses d'entretien courant et gros entretien s'élèvent à 72,4 M€ en 2023, soit une baisse de -3,0 M€ vs 2022, compte tenu du changement de méthode comptable relatif à l'immobilisation des travaux portant sur les occultations (hors cet effet, elles sont en hausse de 1,7 M€, soit +2,4%). Elles se décomposent comme suit :

- La charge d'entretien courant s'élève en 2023 à 39,1 M€ contre 35,6 M€ en 2022, soit une variation de +3,4 M€ :
 - Les matières consommables (fluides) augmentent de +1,1 M€ vs 2022 et s'établissent à 2,4 M€, certains avoirs ont été demandés pour être éventuellement récupérés en 2024,
 - Les prestations hors contrat augmentent de +1,1 M€, à 24,0 M€, soit une augmentation de +4,5% : la hausse est concentrée sur les prestations de plomberie, menuiserie, ronde sécurité et sécurité incendie,
 - Les prestations sur contrat s'élèvent à 11,8 M€, soit +0,6 M€ et + 5,4% vs 2022,
 - Les prestations d'embellissement des parties privatives (opération « coup de neuf ») s'affichent à 0,9 M€, en évolution de +0,6 M€, compte tenu de son élargissement à l'ensemble des agences.

La charge d'entretien courant relative aux nouvelles mises en exploitation est en augmentation à 1,2 M€ contre 0,6 M€ en 2022 ; sur le périmètre constant la charge d'entretien courant relative aux immeubles de la DDGIE évolue de -0,3 M€, à 1,3 M€.

- Le gros entretien sur locaux vacants s'élève à 13,5 M€ en 2023, en baisse de -1,1 M€ (-7,4 %) par rapport à 2022. Ce poste comprend les travaux de gros entretien effectués sur les habitations et les locaux professionnels.

Le nombre de congés habitation en 2023, 2047 hors groupes actuellement à la mise en exploitation, groupes Python Duvernois, Moulin Vert et Porte de Vanves destinés à être vidés et réhabilités et ne donnant donc pas lieu à relocation immédiate, est comparable au nombre de 2 051 en 2022.

Le coût moyen de gros entretien par congé baisse en revanche de 6 687€ en 2022 à 6 282€ en 2023. En incluant les travaux immobilisés sur locaux vacants, la baisse est un peu moins marquée, de 6 935€ à 6 581€. Les standards de relocation ont en effet été revus cette année, afin de limiter ce poste de dépenses tout en maintenant un haut niveau de qualité.

- La charge de gros entretien planifié est en baisse sur l'exercice de -5,4 M€ par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 19,9 M€. Cette baisse porte sur la variation de provision pour gros entretien afférente à la planification des travaux sur les trois prochaines années, à hauteur de - 5,2 M€, concentrés à hauteur de -4,7 M€ sur les travaux d'occultation dont la méthode de comptabilisation a été modifiée en 2023. Ceux-ci sont en effet désormais comptabilisés en tant que travaux immobilisés, puisqu'ils font l'objet de campagnes d'équipements destinés à améliorer le confort d'été des bâtiments.

La provision pour amiante fait l'objet d'une baisse de -1,2 M€ à la suite de réalisation de travaux de désamiantage.

Les travaux de l'année s'établissent quant à eux à 24,0 M€, en hausse de +1,6 M€ vs 2022. L'augmentation des dépenses de travaux de l'année porte principalement sur les travaux de chauffage et canalisations, et les travaux de revêtement des murs et sols.

Les subventions reçues pour les travaux d'adaptation sont en augmentation de +0,7 M€ venant en diminution des travaux.

Les travaux immobilisés hors travaux immobilisés sur locaux vacants se situent en 2022 à 43,3 M€ contre 29,9 M€ en 2022 et 40,8 M€ en 2021. L'année 2023 a permis de compenser en partie la baisse des investissements réalisés en 2022. Les principaux travaux immobilisés en évolution par rapport à 2022 concernent les changements de radiateurs et de chaudières individuelles, les travaux de rénovation de chaufferies et les travaux de rénovation d'ascenseurs.

Charges de gestion locative

L'année 2023 est marquée par la hausse du taux de la taxe foncière à Paris, de 13,5 à 20,5%. Dans une moindre mesure, son assiette, indexée sur l'IPCH constatée sur douze mois glissants le mois de novembre N-1, participe également à sa hausse. Le poste impôts non récupérables est en ainsi augmentation de +14,9 M€ par rapport à l'exercice précédent, à 43,7 M€ contre 28,8 M€.

Les dégrèvements connaissent également une augmentation liée à l'intensification des travaux d'économies d'énergie d'une part, et des travaux d'adaptation à la mobilité réduite d'autre part. Ils s'élèvent à 15,5 M€, en augmentation de 151,9% soit 9,4 M€.

La charge de CGLLS est en baisse de -0,3 M€ par rapport à 2022 ; elle s'élève à 18,2 M€ contre 18,4 M€ en 2022.

- Le niveau des cotisations est en baisse de -0,4 M€ malgré une augmentation de la base de cotisations, du fait de la baisse de taux de 3,042% en 2022 à 2,751% en 2023,
- La charge de reversement du SLS est en baisse de -0,3M€ du fait de la baisse de l'encaissement de SLS,
- L'effet des minoration et majoration de RLS, qui figure également dans la charge de CGLLS, passe de 4,4 M€ en 2022 à 4,8 M€ en 2023.

Le total des postes assurances immeubles et sinistres est de 13,1 M€, contre 11,4 M€ en 2022; cette hausse est causée principalement par l'augmentation de la charge de sinistres non

déclarés, à hauteur de +0,8 M€, et déclarés à hauteur de +0,5 M€. A noter que cette charge de sinistres comprend la charge liée au vandalisme qui continue d'augmenter, à 1,8 M€ soit une augmentation de +0,5 M€ par rapport à 2022 et de +1,0 M€ par rapport à 2021. Le poste assurances s'établit à 4,4 M€, soit une augmentation de +0,4 M€ par rapport à 2022.

Les pertes sur charges des locaux vacants s'élèvent à 9,4 M€, en augmentation de +1,1 M€ vs 2022 alors même que la vacance est en baisse. Cette augmentation porte sur les nouvelles opérations pour 0,9 M€. A noter que le poste pertes sur charges locaux vides comprend également des charges facturées forfaitairement sur les emplacements de stationnement et cowork pour 2,9 M€. Elles n'ont pas été revalorisées à l'IPC depuis leur mise en place afin de favoriser la location.

La charge sur créances représente 1,7 M€ soit une variation de -4,3 M€ vs 2022 :

- La charge sur créances relative aux locaux d'habitation reste stable par rapport à 2022, à +2,9 M€, du fait d'une augmentation du volume de créances douteuses d'une part, et du vieillissement de créances ou de départs locataires d'autre part ;
- La charge relative aux locaux professionnels baisse de -4,3 M€, et s'établit à -1,3 M€ ; la baisse est concentrée sur l'immobilier d'entreprise (-3,0 M€), et fait suite à des recouvrements de créances significatives de deux locataires sur les groupes Binet et Reille. La charge relative aux créances douteuses baisse également sur la sous-direction commerces ; ainsi on note que des provisions constituées en période de COVID ont pu être reprises à hauteur de 1,8 M€.

A noter que le taux de recouvrement global progresse de 1.0 point.

Le taux de couverture de la créance locataires par la provision est en légère baisse en 2023 et retrouve son niveau de 2021, à 36,5 % contre 40,0 % en 2022.

Le poste juridique s'élève à 6,8 M€ contre 5,0 M€ en 2022.

La variation de provision juridique augmente de 1,2 M€ pour tenir compte des dossiers en cours. Les coûts juridiques hors provision augmentent de +0,5 M€, du fait de l'augmentation de dossiers de litiges.

Le poste téléphone de l'exploitation locative s'établit à 0,8 M€, soit une baisse de -0,1 M€. Cette économie est consécutive aux économies déjà réalisées en 2022, à la suite du changement de prestataire des lignes téléphoniques ascenseurs.

Les écarts sur régularisations de charges locatives s'établissent à 1,8 M€, en hausse de 0,2 M€ par rapport à 2022. Ces écarts sont liés en partie à des remboursements de charges antérieures à 2022 à la suite de discussions avec les associations de locataires.

Les autres charges d'exploitation locative s'élèvent à 11,8 M€, contre 9,4 M€ en 2022, soit une hausse de +2,4 M€ dont +1,6 M€ liés aux honoraires de diagnostic (nouvelle campagne DPE, diagnostics amiante et diagnostics punaises de lit) et contrôle de travaux et +0,5 M€ relatifs aux dispositifs renforcés à la Direction des Politiques Sociales.

La charge non récupérable relative aux gardiens d'immeubles augmente de 0,1 M€ par rapport à l'exercice précédent, à 15,8 M€ contre 15,7 M€. Cette légère augmentation est principalement due à l'impact de l'augmentation de +4% des salaires gardiens au 1^{er} juillet 2023, consécutive à deux augmentations respectives de +1,5% puis +1% en 2022. Le taux de récupération remonte à 54,9% en 2023 contre 52,3% en 2022. Pour rappel il était de 56,6% en 2021.

Charges d'investissement

Les charges d'investissement sont globalement en hausse de 34,8 M€ ; elles totalisent 264,0 M€ contre 229,2 M€ lors de l'exercice précédent. Cette variation se décompose entre une augmentation de 9,7 M€ sur les nouvelles mises en exploitation et de 25,1 M€ sur le périmètre constant.

La charge d'intérêts s'élève à 99,4 M€, en hausse de 29,4 M€ par rapport à l'exercice précédent. Elle subit la hausse des taux d'intérêt du livret A, de 0,5% depuis le 1^{er} février 2020, à 1% au 1^{er} février 2022 puis à 2% au 1^{er} août 2022 et enfin à 3% au 1^{er} février 2023.

La hausse de la charge sur les prêts indexés sur le Livret A est de 25,8 M€, causée par la hausse des taux à hauteur de 23,0 M€. L'augmentation liée aux nouvelles mises en exploitation est de +3,5M€ tandis que les conventionnements 2021 et 2022 engendrent une augmentation de +1,9 M€. L'augmentation à périmètre constant hors conventionnement est donc de +20,4 M€.

Les intérêts sur prêts variables diminuent de 4,3 M€ en 2022 à 3,2 M€ en 2023, les intérêts sur prêts court terme augmentent de +5,1 M€.

La charge d'amortissements augmente de 143,9 M€, à 149,3 M€, soit +5,3 M€ qui se décomposent comme suit :

- + 3,3 M€ sur les nouvelles mises en exploitation ;
- + 3,3 M€ sur les dotations sur réhabilitations plan climat et travaux immobilisés,
- + 0,2 M€ sur les groupes APHP, en lien avec la restitution de l'immeuble rue de la Roquette,
- -1,5 M€ sur les autres postes de dotations, dont -0,9 M€ sur le poste de dotations exceptionnelles ; en 2022 les titres et comptes courants de la structure chargée de l'opération Soho sur la zone Chapelle Internationale détenue à 60%, ont fait l'objet d'une dépréciation de 1,5 M€, en raison des difficultés de location qui dégradent le résultat des premières années d'exploitation.

Les loyers annuels des baux emphytéotiques s'élèvent à 15,3 M€, au niveau de 2022.

Frais de structure

Les frais de structure alloués à l'exploitation locative s'établissent à 56,9 M€, contre 53,4 M€ en 2022, soit une hausse de 3,0 M€.

Sur la totalité des frais de structure, la masse salariale progresse de 1,6 M€, soit + 5,7% : les salaires bruts totaux s'élèvent à 28,7 M€ contre 27,0 M€ en 2022, en augmentation de +1,6 M€ ; l'effet de la politique salariale est de 0,8 M€; les créations de postes 2022 et 2023 ont un impact de 0,6 M€ et concernent notamment des postes à la DDGIE afin d'accompagner son développement, et à la direction de la Gérance. Les IJSS diminuent de 0,2 M€.

Les charges sociales patronales évoluent de 0,8 M€, le taux moyen est en baisse de 0,9 point, à environ 63,8 % en incluant les taxes sur salaires.

Les autres charges de personnel s'élèvent à 6,0 M€, en augmentation de +1,2 M€ dont +0,6 M€ concernent la variation de provision de congés payés et +0,5 M€ la variation de provision pour contentieux RH.

Les frais de structure totaux hors charges de personnel représentent 14,2 M€ contre 13,7 M€ en 2022. Cette augmentation est en majeure partie liée à l'augmentation des amortissements de licences et serveurs informatiques, aux frais de réception des cent ans de la RIVP et à l'augmentation des cotisations et dons (adhésion à la fondation inter-bailleurs Paris Habitat - OPH notamment). A noter que le taux de la CVAE a été diminué de moitié, soit une économie de 0,3 M€.

Le résultat d'exploitation locative s'établit ainsi à 33,6 M€ contre 50,7 M€ en 2022.

▪ **Autres éléments de résultat**

Le reversement à l'AP-HP effectué au titre des conventions de gestion s'élève à 0,7 M€ contre 1,6 M€ en 2022. A noter qu'en 2023, le groupe rue de la Roquette a été restitué à l'AP-HP. Le résultat d'exploitation locative de l'AP-HP est par ailleurs impacté par l'augmentation de la taxe foncière à hauteur de -0,4 M€.

Le résultat de trésorerie s'établit, après imputation des frais de structure, à 3,4 M€ contre 0,9 M€ en 2022 en raison de la hausse des taux d'intérêt.

Le résultat de construction est de 2,9 M€ contre 0,2 M€ lors de l'exercice précédent. Son augmentation fait suite aux cessions de commercialité du groupe Ilot Saint-Germain.

La charge d'intéressement s'élève à 3,6 M€ contre 3,3 M€ en 2022. Le taux d'atteinte des objectifs fixés a été de 79,53%, alors que le taux 2022 atteignait 81 %. Aucune provision pour participation, calculée selon la formule légale, n'est constituée au titre de l'exercice.

L'impôt sur les sociétés s'élève à 1,5 M€, contre 5,0 M€ en 2022. Le taux applicable se maintient à 25%. La baisse du résultat inclut les déductions complémentaires d'amortissement de l'écart de réévaluation des PLI, avec un rattrapage sur 3 ans passés, à la suite du contrôle fiscal intervenu en 2022, et l'année en cours. La diminution d'impôt liée au rattrapage s'élève à -2,7 M€.

La contestation de la proposition de rectification du contrôle fiscal portant sur les sujets des étalements des subventions employeurs et de la fiscalisation des cessions de commercialité est toujours en cours.

Le résultat soumis est légèrement en hausse de 1,0 M€ du fait de reprises de provisions sur créances douteuses et gros entretien.

Au total, le résultat net RIVP s'élève en 2023 à 34,1 M€, contre 42,6 M€ en 2022, soit une baisse de -8,5 M€.

▪ **Autofinancement**

L'autofinancement net de l'exercice s'élève à 47,6 M€, soit 9,0 % des loyers ; les retraitements suivants permettent de passer du résultat à l'autofinancement :

- La dotation comptable aux amortissements, nette des reprises de subventions, est rajoutée au résultat, alors que le remboursement du capital des emprunts, hors remboursements anticipés, est déduit; l'effet de ce retraitement est positif à hauteur de +18,7 M€.
- La dotation nette aux provisions incluse dans le résultat comptable est rajoutée avec un effet de -5,3 M€.

L'autofinancement recule de -4,7 M€ en 2023. Le mécanisme de double révisabilité de la dette qui ajuste le niveau de l'annuité à régler lors de la hausse des taux d'intérêts, et la proportion de dette à taux fixe, permettent de limiter l'impact de la baisse de résultat sur l'autofinancement.

LA PRESENTATION DES COMPTES

1. Le bilan

Le total du bilan s'établit à 7 322 147 K€ contre 6 770 685 K€ pour l'exercice précédent.

- **A l'actif**
 - L'actif immobilisé net augmente de 457,3 M€ et s'établit à 6 683,7 M€, soit 91,3 % du total du bilan. Les amortissements des immobilisations augmentent de 99,5 M€ comparés à 2022. La dotation globale aux amortissements de l'exercice s'est en effet élevée à 194,5 M€, à laquelle il convient de soustraire les amortissements des actifs renouvelés et cédés pour 95,0 M€ dont 84,4 M€ relatifs à l'opération de conventionnement de 13 groupes intervenue durant l'exercice.
 - Les sorties d'actif (178,5 M€) enregistrées au cours de l'exercice 2023 concernent la valeur brute des composants ayant fait l'objet d'un renouvellement pour 1,6 M€, les cessions de droit de commercialité pour 19,8 M€, les sorties liées à la résiliation de baux emphytéotiques dans le cadre du conventionnement de 13 groupes pour 139,8 M€, la sortie d'actif suite à démolition partielle sur le groupe Python 2,8 M€, la reddition à l'AP HP du groupe Roquette pour 10,1 M€ et les régularisations de prix de revient suite aux clôtures d'opérations pour 4,4 M€.
 - La valeur brute des immobilisations incorporelles et corporelles a progressé de 557,3 M€ qui, retraitée des sorties d'actifs, correspond à une augmentation brute de 735,8 M€. Les nouveaux baux emphytéotiques s'élèvent à 214,2 M€, dont 151,1 M€ relatifs à l'opération de conventionnement de 13 groupes ; les travaux de l'activité construction et réhabilitations s'élèvent à 472,8 M€, alors que les travaux immobilisés sur le parc en exploitation ont été enregistrés pour 45,7 M€. Par ailleurs, l'accroissement des immobilisations de structure s'est élevée à 3,1 M€ au cours de l'exercice, consistant notamment en des investissements informatiques. Par ailleurs, les travaux mis en exploitation durant l'exercice se sont élevés à 253,4 M€, ce montant ayant été transféré d'immobilisations en cours aux immobilisations achevées. Ces montants reflètent le maintien à un niveau élevé de l'activité de développement de l'offre de logements et de grosses réhabilitations. L'investissement total s'élève à 735,8 M€ auquel il convient de retrancher l'indemnité reçue relativement à la résiliation des baux des groupes conventionnés durant l'exercice pour 121,2 M€, soit un investissement total à financer de 614,6 M€

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
172,7 M€	319,7 M€	374,8 M€	271,3 M€	311,7 M€	277,4 M€	390,9 M€	442,9 M€	411,4 M€	630,1 M€	614,6 M€

- Les immobilisations financières diminuent de 0,4 M€ en valeur nette et s'établissent à 8,6 M€ au 31/12/2023. L'absorption de la SNC Saint Michel détenue à 100% entraîne une diminution des titres de participation de 1,5 M€ tandis que le prêt Action Logement augmente de 0,2 M€ dans le cadre du versement de la participation à l'effort construction et que les dépôts de garantie s'accroissent de 0,9 M€. Par ailleurs, compte tenu de la valorisation au 31/12/2022 de l'actif immobilier porté par la filiale SOHO détenue à 60 % et 40 % CDC, la RIVP a déprécié en 2022 les titres en totalité (0,8 M€) et enregistré une provision complémentaire pour risques financiers de 0,8 M€.
- Les stocks évoluent de 0,5 M€ à 1,4 M€ notamment du fait des dépenses engagées sur les opérations 100 Boulevard Ney, ZAC Chapelle Charbon et ZAC Python Duvernois ; il s'agit pour ces trois opérations, d'accession à la propriété de logements en BRS, destinés à être vendus à un OFS.

- Le poste clients augmente en valeur brute de 105,2 M€ à 111,2 M€, soit +5,7 %. La provision pour créances douteuses est stable et passe de 36,2 M€ en 2022 à 36,0 M€ au 31/12/2023. Le taux de couverture du risque (provision pour créances douteuses / créances locataires) diminue légèrement par rapport à 2022 et évolue de 34,0 % au 31/12/2022 à 32,3% au 31/12/2023. La créance locataires portant sur le SLS de 2023 non encaissé fait l'objet d'un traitement spécifique : ainsi 85% de la créance portant sur le SLS a été enregistrée en charge à payer auprès de la CGLLS tandis que le solde, soit 15% restant, a été déprécié à 50%. Par ailleurs, le taux de provisionnement statistique portant sur les locaux d'habitation a fait l'objet d'une revue au 31 décembre 2022 :

	De 0 à 1 mois	De 1 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 mois à 1 an
Estimation statistique	0% ou 2%	8%	18%	34%

- Les autres créances évoluent de 313,9 M€ à 412,7 M€ ; cette augmentation de 98,8 M€ provient essentiellement de l'augmentation des subventions d'investissement notifiées non encaissées pour un montant de 90,8 M€. Le montant des subventions notifiées au cours de l'exercice 2023 s'élève à 162,1 M€ tandis que le montant encaissé est de 71,3 M€. Le crédit de TVA en attente de remboursement passe de 14,5 M€ à 21,9 M€ au 31/12/2023 soit une hausse de 7,4 M€. Le remboursement de ce crédit a partiellement été obtenu à hauteur de 10 M€ à la date du 20 mars 2024.
- La trésorerie passe de 138,1 M€ au 31/12/2022 à 122,2 M€ à la fin de l'exercice 2023, soit une diminution de 15,9 M€. Cette diminution résulte principalement des décalages de financement générés par l'activité construction engendrant un flux net annuel de -42,1 M€ sur l'exercice, montant portant sur la trésorerie dans l'attente de la mise en place du financement définitif des opérations. Par ailleurs les investissements liés au conventionnement de 13 groupes et aux travaux immobilisés de l'année ont engendré une dépense nette de -16,6M€. L'autofinancement net et la variation du besoin en fonds de roulement de l'exercice ont engendré un flux net de + 49,2 M€, tandis qu'un dividende de 6,4 M€ a été versé.
- En application d'un avis du CNC, il a été précisé que les primes d'assurance dommage ouvrage constituaient une charge à répartir et non pas un élément de prix de revient. Ainsi, depuis l'exercice 2017, la charge est étalée sur la durée de la garantie, soit dix ans, via l'utilisation du compte de charges à répartir. Le montant enregistré en charges à répartir à ce titre est de 4,5 M€. Ce poste a augmenté en valeur brute de 0,9 M€ alors que le montant des reprises s'est élevé à 0,6 M€.
- **Au passif**
 - Le report à nouveau augmente de 36,2 M€ pour s'établir à 507,3 M€ au 31/12/2023. Cette progression résulte de l'affectation du résultat 2022 de 42,6 M€ après distribution de dividendes pour 6,4 M€.
 - Les subventions d'investissement notifiées figurant au passif du bilan dans les capitaux propres sont en augmentation de 112,7 M€ en valeur nette. Les subventions notifiées au cours de l'exercice se sont élevées à 162,1 M€ alors que les subventions d'investissement ont été reprises au compte de résultat de l'exercice pour 40,9 M€ et qu'une diminution de

2,1 M€ a été constatée. Par ailleurs, le conventionnement de 13 groupes a conduit à reprendre en résultat la valeur nette comptable des subventions finançant les anciens baux résiliés. Il en résulte une diminution de 6,4 M€ en valeur nette comptable. Compte tenu de ces éléments le montant net de subventions d'investissement s'établit à 1 623,3 M€ au 31/12/2023.

Compte-tenu de la variation des subventions d'investissement de 112,7 M€, du résultat net de l'exercice de 34,1 M€, des dividendes versés de 6,4 M€, les capitaux propres progressent de 140,4 M€ pour s'établir à 2 244,1 M€.

- Le niveau des provisions pour risques est en augmentation de 3,3 M€ par rapport à l'exercice passé, à un niveau de 15,3 M€.
- Les provisions pour charges diminuent de 3,3 M€, passant de 61,2 M€ à 57,9 M€. La provision pour Gros Entretien diminue de 3,3 M€ pour s'établir à 50,4 M€ au 31/12/2023. Cette baisse est principalement liée à la planification des travaux sur les trois prochaines années des travaux d'occultation dont la méthode de comptabilisation a été modifiée en 2023. Ceux-ci sont en effet désormais comptabilisés en tant que travaux immobilisés, puisqu'ils font l'objet de campagnes d'équipements destinés à améliorer le confort d'été des bâtiments.

La provision pour autres travaux reste stable à 7,5 M€ au 31/12/2023. Le montant de la provision pour les travaux relatifs à l'amiante et au plomb reste également stable à un niveau de 6,6 M€. Ainsi, les travaux de désamiantage de l'exercice se sont élevés à 1,3 M€.

- Les dettes financières progressent de 402,0 M€ passant de 4 347,9 M€ à 4 749,9 M€ en 2022.

Le montant des emprunts souscrits au cours de l'exercice s'est élevé à 379,3 M€ tandis que les remboursements d'emprunts ont été de 138,5 M€. Les emprunts s'élèvent ainsi au 31/12/2023 à 4 352,5 M€. Ce poste comprend au 31 décembre 2023 un montant de 248,9 M€ d'autres emprunts obligataires correspondant aux émissions auprès d'investisseurs.

Par ailleurs les intérêts courus non échus augmentent de 16,8 M€ sur l'exercice du fait notamment de la hausse des taux d'intérêt, les dépôts et cautionnements augmentent de 2,6 M€ et les concours bancaires augmentent de 141,7 M€ du fait du préfinancement des loyers baux dans le cadre du conventionnement des 13 groupes et du préfinancement des opérations de construction notamment Boucry, Charbonnel et Saint Denis Montjoie.

- Les avances et acomptes reçus augmentent de 4,2 M€.
- Le poste fournisseurs passe de 51,1 M€ à 38,5 M€ au 31/12/2023, soit une diminution de 12,5 M€ principalement liée à un volume moins important de factures non parvenues au 31/12/2023. Le délai moyen de règlement des fournisseurs est en diminution et passe de 44 jours à 41 jours au 31 décembre 2023 (par rapport à la date de facture).
- Le poste dettes fiscales et sociales diminue de 3,8 M€ par rapport à 2022 pour s'établir à 19,7 M€. Cette variation résulte notamment de la constatation en résultat des dégrèvements de taxes foncières en attente de confirmation.
- Les dettes sur immobilisations et comptes rattachés sont en augmentation de 33,1 M€ et s'établissent à 130,3 M€ au 31 décembre 2023. Cette évolution résulte principalement de l'augmentation des provisions pour factures non parvenues au titre de l'activité construction traduisant une activité soutenue au titre de l'exercice.

- Les autres dettes s'élèvent au 31/12/2023 à 9,7 M€ contre 21,0 M€ au 31/12/2022. La diminution du poste résulte notamment du reclassement du solde de l'écart AT/AF du domaine AP-HP en amortissement (1,5 M€), de la diminution des soldes dus dans le cadre des opérations de MOD (3,3 M€), la baisse des soldes dus aux mandants (3,6 M€), la baisse des cotisations et reversements dus à la CGLLS.
- Les produits constatés d'avance s'élèvent à 39,6 M€ au 31/12/2023 contre 40,2 M€ au 31/12/2022. Ce poste diminue de 0,6 M€ du fait de la reprise en produit des versements de loyers constatés d'avance (- 2,7 M€) et à l'inverse de la constatation en produits constatés d'avance de nouveaux loyers (+ 2,1 M€) pour le solde de l'opération Charles V.

2. Les délais de paiement

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 de 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). Les renseignements concernant les délais de paiement à produire par les sociétés dans leur rapport de gestion ne concernaient jusqu'alors que leurs fournisseurs. Les sociétés sont désormais tenues d'informer les délais de paiement qui auraient été convenus avec leurs clients. Cette nouvelle obligation s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2016, soit pour notre société à compter de l'exercice 2017.

Cette obligation peut être circonscrite dans la mesure où les articles L. 441-I et suivants du Code de commerce n'envisagent, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant par conséquent les 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.

	Article D.441 I-1 Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I-2 Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement												
Nb de factures	657	11 896	539			13 092		373	93	474	325	1 265
Montant total en K€	4 790	20 594	1 658			27 042		542	340	3 684	6 643	11 210
Pourcentage du montant des achats	2,09%	9,00%	0,72%									
Pourcentage du chiffre d'affaires								0,57%	0,38%	2,64%	12,74%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses												
Nombre de factures exclues							427					
Montant total des factures exclues							13680					

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée générale approuve la répartition proposée par le Conseil d'administration :	
du bénéfice net qui s'élève à :	34 092 578,99 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>8 804 449,00 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	<i>25 288 130,00 €</i>
qui forme avec le report à nouveau de :	507 338 953,18 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>252 726 683,01 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	<i>254 612 270,17 €</i>
un résultat à répartir de :	541 431 532,17 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>256 432 631,34 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	<i>284 998 900,83 €</i>
Qu'elle décide d'affecter :	
Au dividende pour :	5 109 890,50 €
Soit un dividende unitaire par action de 6,05 €	
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>0,00 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	<i>5 109 890,50 €</i>
au report à nouveau du reliquat disponible pour :	536 321 641,67 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>256 432 631,34 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée et des exercices antérieurs à 2020</i>	<i>279 889 010,33 €</i>

Il est rappelé que le dividende net payé au titre des trois exercices sociaux précédents s'élevait à :

- 9,42 € au titre de l'exercice 2020
- 8,88 € au titre de l'exercice 2021
- 7,57 € au titre de l'exercice 2022

RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	596 591 403,80	594 432 795,43	632 703 994,01	619 373 917,14	654 772 511,68
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	182 094 326,93	184 470 225,64	195 188 974,34	197 698 554,38	183 095 266,94
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	48 611 869,86	38 502 171,09	47 653 990,90	42 599 410,60	34 092 578,99
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1 178,00	1 178,00	1 169,00	1 187,00	1 201,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	44 897 571,09	45 999 281,51	46 064 289,37	50 883 356,19	52 294 616,37
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	24 790 129,14	25 380 649,54	25 306 292,61	24 868 562,15	27 904 428,76

1. Administration et contrôle de la société

Administrateurs représentant la Ville de Paris du 1er janvier au 31 décembre 2023

David BELLARD, Président
Halima JEMNI
Carine ROLLAND
Antoine GUILLOU
Jérôme COUMET
Olivia POLSKI
Ariel WEIL
Nicolas BONNET OULALDJ jusqu'au 6/11/2023
Raphaëlle PRIMET à compter du 11/12/2023
Carine PETIT jusqu'en novembre 2023
Emmanuelle PIERRE-MARIE à compter du 11/12/2023
Jean-Pierre LECOQ

Administrateurs salariés désignés par le CSE

Alexandra VUONG
François CHENE

Administrateurs privés

Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Najoua BENFELLA
Habitat en région Participations, représenté par François RIEU

Censeurs

La Directrice du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris, Blanche GUILLEMOT
Le Directeur des Finances et des Affaires Economiques de la Ville de Paris, Arnaud STOZENBACH jusqu'en septembre 2023, remplacé par Lucie CASTETS

Représentants des locataires

Pierre SPINAT (SCL-CSF)
Anne-Marie GOHET-MAYS (CNL)
Patrice Déchamp (CLCV)

Représentant le CSE

Isabelle MENNESSIER

Commissaires aux comptes

MAZARS
GRANT THORNTON

2. Composition du capital au 31 décembre 2023

Conformément aux dispositions de l'article L. 223-13 du Code de Commerce, nous vous précisons que le capital de 33 784 400 € se compose de 844 610 actions de 40 € réparties comme suit :

Ville de Paris :	79,74 % - 673 524 actions
Groupe Habitat en Région :	10,13 % - 85 543 actions
CDC :	10,13 % - 85 543 actions

3. Mandats et fonctions occupés par les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur David BELLIARD

Adjoint à la Maire de Paris
Conseiller de Paris,
Conseiller d'arrondissement du 11^{ème} arrondissement
Président de la SEML RIVP
Conseiller de la Métropole du Grand Paris
Vice-Président d'Ile De France Mobilité
Membre du bureau du Club des villes et territoires cyclables et marchables

Madame Carine PETIT

Maire du 14^{ème} arrondissement de Paris
Administratrice de la SEML RIVP
Administratrice Société anonyme d'HLM "Résidences - Le Logement des fonctionnaires"
Administratrice de la Société publique locale d'aménagement « Paris et Métropole Aménagement
Administratrice du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)
Administratrice du Groupement d'intérêt Public « Foncière de la Ville de Paris »
Administratrice de la SA d'HLM « Résidence – Le Logement des fonctionnaires »
Administratrice du Comité Syndical du Sycotm
Administratrice à la mission d'information et d'évaluation sur la Seine
Administratrice du Comité d'orientation de l'Observation du Logement et de l'Habitat à Paris (OLHP)
Administratrice de AgriParis Seine
Administratrice de RLF (Résidence Le Logement des Fonctionnaires)

Monsieur Nicolas BONNET-OULALDJ

Conseiller du 12^{ème} arrondissement de Paris
Conseiller de Paris membre de la commission Associations Sports Relations internationales
Conseiller métropolitain du Grand Paris
Président du groupe Communiste et Citoyen
Administrateur de la SEML RIVP
Président de la Société anonyme d'économie mixte "PariSeine"
Administrateur de la Société Publique Locale PariSeine

Administrateur de la Société d'Exploitation de la Tour Eiffel (SETE)
Administrateur de la Société anonyme d'exploitation du Palais omnisports de Paris-Bercy
Accor Arena POPB
Administrateur du Syndicat interdépartemental pour la gestion du parc des sports de Bobigny
et de la Courneuve
Représentant du Syndicat mixte des parcs du Tremblay et de Choisy Val-de-Marne

Monsieur Jean-Pierre LECOQ

Maire du 6ème arrondissement de Paris
Administrateur de la SEML RIVP
Représente le Conseil régional d'IDF à Ile de France – Construction Durable.

Madame Halima JEMNI

Conseillère de Paris
Conseillère Métropolitaine
Première adjointe au Maire du 19ème arrondissement
Administratrice de la SEML RIVP
Administratrice de SOGARIS
Administratrice de l'ADIL
Présidente de la SID

Madame Carine ROLLAND

Conseillère de Paris
Adjointe à la Maire de Paris en charge de la culture et de la ville du quart d'heure
Membre de la 2^{ème} Commission (Culture – Patrimoine – Mémoire)
Membre de la commission consultative des services publiques locaux de la Ville de Paris
Administratrice de la SEML RIVP
Administratrice de la SEM ParisSeine
Administratrice de Paris Métropole Aménagement
Administratrice de la Cité de la Musique
Présidente de l'Etablissement Public Local « Paris Musées »
Administratrice du Parc et de la grande halle de la Villette
Présidente de l'Epic « 104 Cent Quatre »
Représentante de la Mairie de Paris à la commission départementale d'aménagement
cinématographique de Paris
Administratrice du centre Georges Pompidou et de la bibliothèque du centre Georges
Pompidou
Membre du conseil d'administration des collèges Georges Clemenceau, Maurice Utrillo,
Daniel Mayer
Membre du conseil d'administration de l'école maternelle 53 bis rue Max Dormoy et de
l'école polyvalente 142 rue des Poissonniers
Membre du conseil d'administration de l'école privée Sainte-Marie
Membre du comité vélo – 18^{ème}
Membre du Fonds pour Paris

Monsieur Antoine GUILLOU

Conseiller de Paris
Adjoint à la maire de Paris en charge de la question relative à la propreté de l'espace public,
à la réduction des déchets, au recyclage, au réemploi et à l'assainissement

Administrateur de la SEML RIVP
Administrateur de la SEM ParisSeine
Administrateur C.A de l'Agence Parisienne du Climat.
Administrateur de la Régie Eau de Paris
Vice-président du CA de IDF Energies
Délégué titulaire du SIPPEREC
Délégué titulaire du SYCTOM depuis le 14/11/2023
Délégué titulaire de AMORCE (association des collectivités territoriales et des professionnels pour la gestion des déchets, des réseaux de chaleur et de froid, de l'énergie et de l'environnement) depuis le 14/11/2023
Administrateur du Syndicat interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) depuis le 14/11/2023
Administrateur de l'Association des Villes pour la Propreté urbaine (AVPU) depuis le 14/11/2023
Administrateur de l'Observatoire Régional de déchets d'Ile de France (ORDIF) depuis le 14/11/2023
Membre du Comité syndical de l'OURCQ AVAL depuis le 14/11/2023
Membre du Comité syndical de la SEINE NORMANDIE depuis le 14/11/2023
Administrateur de l'EIVP et de l'ESCPI, démission 12/10/2023
Administrateur de l'AGOSPAP, démission 12/10/2023
Président du CA de l'ASPP, démission 24/11/2023

Monsieur Jérôme COUTET

Conseiller de Paris
Maire du 13^{ème} arrondissement
Administrateur de la SEML RIVP
Président de la SEMAPA
Administrateur de PARIS HABITAT
Administrateur de ICF « La Sablière »
Membre du comité syndical du SYCTOM
Administrateur de la CPCU
Membre de l'association Maire Ile de France (AMIF)
Membre du Comité syndical du SMBVB
Administrateur de SOREQA
Représentant de la Maire de Paris à Bétonsalon, Centre d'art et de recherche
Administrateur Université P5/P7

Madame Olivia POLSKI

Conseillère du 14^{ème} arrondissement de Paris
Adjointe à la Maire de Paris en charge des commerces et de l'artisanat
Administrateur de la RIVP
Administrateur de la SEM ParisSeine
Administrateur à l'AGOSPAP
Membre du Fonds pour Paris
Administrateur au GIP Foncière de la Ville de Paris
Administrateur de l'Office de tourisme et des congrès de Paris

Monsieur Ariel WEIL

Conseiller de Paris
Maire de Paris Centre

Membre de la 3^{ème} Commission (Espace public – Transports – Sécurité)
Administrateur de la SEML RIVP – démission par lettre au 7/12/2023
Président de la Spl du Carreau du Temple
Vice-président de l'AMIF
Administrateur du Musée d'Art et d'Histoire du Judaïsme
Président du Conservatoire de Paris Centre
Administrateur du Théâtre du Châtelet
Administrateur de la Maison Européenne de la Photographie
Administrateur de l'établissement public Paris Musées
Membre suppléant du Conseil départemental de l'éducation nationale
Membre suppléant du Conseil inter-académique
Membre de l'association Centre Audiovisuel de Paris « Forum des Images »
Membre de la commission locale du site patrimonial du Marais

Madame Najoua BENFELLA – CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Directrice adjointe au financement de la Direction Régionale Ile de France de la CDC
Administrateur RIVP, représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations au CA et à l'AG
Membre du comité de contrôle de SAS Foncière publique d'Ile de France
Administrateur et membre des comités stratégiques, rémunérations et financiers de la SEMARDEL
Administrateur représentant la CDC au CA de l'Observatoire Régional du Foncier
Membre du conseil de surveillance de CDC Habitat
Administrateur au CA de SOGARIS

Monsieur François RIEU– SAS GROUPE HABITAT EN REGION

Président, SAS Groupe Habitat en Région
Administrateur RIVP et représentant permanent de la SAS Groupe Habitat en Région
Président du GIE HER
Administrateur de la Famille & Provence / Président du Comité d'audit et membre du Comité des rémunérations
Administrateur de ERILIA et membre du Comité d'audit et du comité de rémunérations
Président du CA de la Foncière du Moulin vert
Président du CA et du Comité des nominations & des rémunérations de la SA Immobilière du Moulin Vert
Administrateur de la SIA Habitat
Administrateur de SOGIMA
Censeur, membre du Comité d'audit et nominations, rémunérations de la SAC PETRAM
Censeur de la SAC HER OCCITANIE
Censeur et membre du Comité d'audit et de soutenabilité financière, et du comité des rémunérations de la SAC HER SUD-EST
Censeur au CA, au comité d'audit & de risques, au comité des rémunérations à la SA SIGH
Administrateur de LOGIREM et membre du Comité des nominations et des rémunérations
Administrateur de la SA UTPT et Président du Comité d'audit
Administrateur de la SA AXENTIA et membre du Comité des rémunérations

Madame Alexandra VUONG

Administrateur représentant les salariés

Monsieur François CHENE

Administrateur représentant les salariés
Administrateur de HSF

Madame Christine LACONDE

Directrice Générale de la SEML RIVP
Présidente du Conseil d'Administration de la SA d'HLM HSF
Représentant permanent de la RIVP au conseil d'administration de la SAS HENEO
Représentant permanent de la RIVP au conseil d'administration et à l'assemblée générale de la SA HLM RATP HABITAT
Représentant permanent de la RIVP à l'assemblée générale de la SARL AFIP
Représentant permanent de la RIVP à l'assemblée générale et administrateur du GIE PARIS COMMERCE
Associé représentant la RIVP aux assemblées de la SAS SOHO Chapelle International
Associé représentant la RIVP aux assemblées de la SAS Les Ateliers Diderot
Représentant la RIVP aux assemblées et administrateur du GIP LA FONCIERE DE LA VILLE DE PARIS
Représentant permanent de la RIVP à l'assemblée générale de IMMOBILIERE 3F
Représentant de la Fédération des Entreprises Publiques Locales au Fonds National des Aides à la Pierre

4. Conventions au titre de l'article L.225-38 du code du commerce

Conformément aux dispositions de l'article L 225-40-I du Code de commerce issu de la loi n°2014-1 du 2 janvier 2014 article 3 et de l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014, chaque année le Conseil d'Administration doit examiner les conventions conclues autorisées au cours de l'exercice en cours et les conventions conclues au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

Conventions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

- ✚ Convention avec la Société SOHO Chapelle International conclue le 23 juin 2023 à effet rétroactif au 1er janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2028, par tacite reconduction jusqu'au 31 décembre 2030, pour une mission d'assistance administrative, juridique, fiscale, comptable et financière de la SAS Soho Chapelle International. Montant de la rémunération de la RIVP pour 2023 : 16 367 ,78 € HT.

Conventions conclues au cours des exercices antérieurs

- ✚ Convention de partenariat avec l'APUR d'une durée de 2 ans non reconductible signée le 19 décembre 2022 pour définir les conditions de soutien financier des actions du programme de travail partenarial pour un montant global et forfaitaire de 50 000 €
- ✚ Convention de partenariat avec l'Ecole Du Breuil signée le 5 juillet 2022 sur les enjeux de la transition écologique pour une durée de 4 ans puis tacite reconduction d'un an pour se terminer au plus tard le 31 décembre 2030. Montant versé en 2023 : 0 €.
- ✚ Convention avec la Société SOHO Chapelle International conclue le 15 décembre 2021 pour une durée de 30 ans à effet de rémunérer au taux fixe annuel de 1,5% selon l'article 5.4.2 du pacte d'associés les avances en compte courant faites par les associés. Intérêts calculés en 2023 : 47 678,62 , € pour le compte courant construction

et 14 049,08 € pour le compte courant investissement, pour le compte courant besoin de trésorerie 15 000 €.

- ✚ Convention avec la Société SOHO Chapelle International conclue le 12 mars 2018 pour une durée de trois ans puis par tacite reconduction à compter de six mois avant la livraison des lots pour une mission de gestion locative et technique des biens immobiliers dont la SAS Soho Chapelle International est propriétaire. Montant de la rémunération forfaitaire annuelle de la RIVP pour 2023 : **39 836,81 € HT**
- ✚ La convention d'assistance générale à la gestion sociale de la SAS SOHO CHAPELLE INTERNATIONALE, conclue entre la RIVP et la SAS SOHO CHAPELLE INTERNATIONALE du 08 novembre 2017. Montant facturé au titre de l'exercice 2023 : 17 439,21 € HT
- ✚ Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée signée entre la RIVP et la SAS Les Ateliers Diderot le 17 décembre 2018 et ayant fait l'objet d'un avenant signé le 30.06.2020 prévoyant une rémunération forfaitaire de 204 746,00 € HT.
- ✚ Convention avec la Société Les Ateliers Diderot conclue le 7 décembre 2018 à effet du 1er septembre 2018 pour se terminer le 31 décembre 2021, puis par tacite reconduction d'un an pour se terminer en tout état de cause le 31 décembre 2024, pour des missions d'assistance administrative, juridique, fiscale, comptable et financière de la SAS Halle Papin. Montant de la rémunération forfaitaire annuelle de la RIVP pour 2023 : 11 345,94€.
- ✚ Convention d'avance en compte courant a été signée entre la SAS Les Ateliers Diderot et la RIVP le 17/12/2018. Au terme de cette dernière, la RIVP consent à la société, des avances en compte courant d'associé d'un montant global de 10 634 500 € HT, contre rémunération au taux d'intérêt annuel de 1,5%. Montant facturé au titre de l'exercice 2023 : 46 529,64 € HT
- ✚ Convention avec le GIE Paris Commerces conclue le 1er octobre 2021 pour une durée d'un an avec un maximum de trois reconductions tacites d'un an pour une mission d'assistance juridique en matière de commercialisation de locaux en pied d'immeuble du patrimoine de la RIVP. Montant de la rémunération de la RIVP pour 2023 : 6 753,90€HT
- ✚ Convention avec le Pavillon de l'Arsenal autorisée par le CA du 14 septembre 2020 pour une durée ferme de 3 ans à compter du 1er janvier 2020, pour soutenir le programme annuel d'activités du Pavillon de l'Arsenal au travers d'expositions, publications, conférences, colloques et visites organisées. Montant de la contribution financière due par la RIVP au titre de 2023 : **75 000 €.**
- ✚ Convention de prestations informatiques du 31 octobre 2014, avec prise d'effet au 1^{er} juillet 2014, avec la Société HSF, filiale de la Société, qui définit les termes et conditions opérationnels, techniques et financiers qui régissent les prestations informatiques assurées par la RIVP. Cette convention remplace tous contrats ou accords conclus antérieurement. Montant facturé en 2023 : **360 600,00 € HT.**
- ✚ Contrat de mandat de gestion immobilière du 17 janvier 2008 avec la Société HSF, filiale de la Société, qui définit les termes et conditions de gestion des groupes d'immeubles et foyers anciennement gérés par la SGJA. Montant facturé en 2023 par HSF : 534 878,37 €.

⬇ Le mandat de gestion immobilière avec l'AFIP pour l'ensemble de lots de copropriétés constituant le bâtiment "H" de l'immeuble sis à Paris 19ème, 131 rue de Flandre – 79 à 89 rue de l'Ourcq et 58 à 74 rue Archereau. La rémunération perçue au titre de ce mandat est de 6 215,60 € HT soit 7 458,72 € TTC pour l'année 2023.

APPROBATION DU PROJET DES RESOLUTIONS DESTINEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

1. Résolutions relevant de l'Assemblée générale ordinaire

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs
- Affectation du résultat de l'exercice
- Lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation des dites conventions
- Ratification des nouveaux administrateurs
- Ratification d'un nouvel administrateur salarié
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

▪ Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes, et après avoir pris connaissance des documents qui, d'après la législation en vigueur, doivent être communiqués aux actionnaires, approuve ces rapports ainsi que le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2023 tels qu'ils lui sont présentés. L'Assemblée générale donne quitus de leur gestion aux administrateurs en fonction au cours de l'exercice écoulé.

▪ Deuxième résolution

L'Assemblée générale approuve la répartition proposée par le Conseil d'administration :	
du bénéfice net qui s'élève à :	34 092 578,99 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>8 804 449,00 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	<i>25 288 130,00 €</i>
qui forme avec le report à nouveau de :	507 338 953,18 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>252 726 683,01 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	<i>254 612 270,17 €</i>
un résultat à répartir de :	541 431 532,17 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>256 432 631,34 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	<i>284 998 900,83 €</i>
Qu'elle décide d'affecter :	
Au dividende pour :	5 109 890,50 €
Soit un dividende unitaire par action de 6,05 €	
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>0,00 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée</i>	<i>5 109 890,50 €</i>
au report à nouveau du reliquat disponible pour :	536 321 641,67 €
<i>dont issu de l'activité agréée</i>	<i>256 432 631,34 €</i>
<i>dont issu de l'activité non agréée et des exercices antérieurs à 2020</i>	<i>279 889 010,33 €</i>

▪ **Troisième résolution**

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L225-38 du Code du Commerce, prend acte des indications fournies par ledit rapport et approuve expressément les conventions qui y sont mentionnées.

▪ **Quatrième résolution**

L'Assemblée générale prend acte des désignations par la Ville de Paris des 2 nouvelles administratrices :

- Mme Raphaëlle PRIMET en remplacement de Mr Nicolas BONNET-OULADJ démissionnaire en novembre 2023
- Mme Emmanuelle PIERRE-MARIE en remplacement de Mme Carine PETIT démissionnaire en novembre 2023.

▪ **Cinquième résolution**

L'Assemblée générale approuve la désignation de M..... par le CSE en qualité d'administrateur représentant les salariés pour une durée de 4 ans, soit jusqu'en avril 2027.

▪ **Sixième résolution**

Pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi des délibérations qui précèdent, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée.

2. Résolutions relevant de l'Assemblée générale extraordinaire

- Adoption d'une raison d'être
- Modification des statuts : création d'un nouvel article
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

▪ **Première résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport du conseil d'administration,

décide de modifier les statuts à l'effet d'adopter une raison d'être et de créer en conséquence un nouvel article 4 qui sera rédigé comme suit :

« ARTICLE 4

La raison d'être de la RIVP est :

« Accompagner, aujourd'hui comme hier, le progrès social par le développement de l'habitat pour tous et la création d'espaces d'activités au cœur de la ville.

Grâce à notre engagement et à nos savoir-faire, nous œuvrons pour une ville sociale et durable, tant pour nos locataires que pour l'environnement. ».

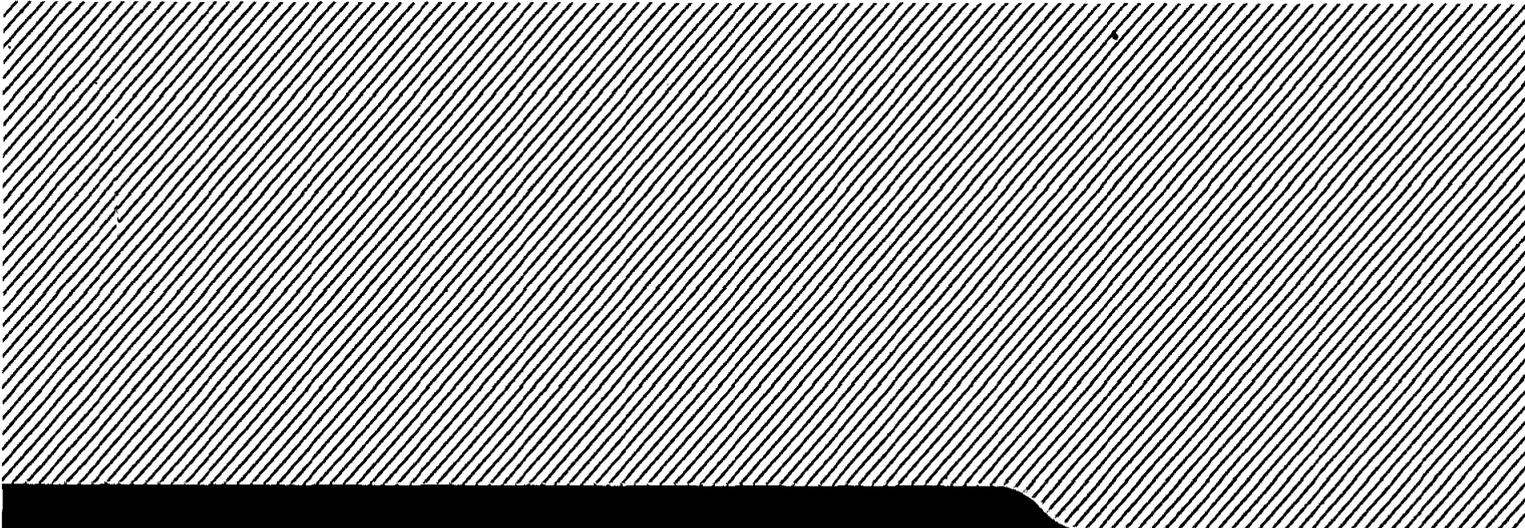
décide que les actuels articles 4 à 41 des Statuts seront corrélativement renumérotés 5 à 42.

- **Deuxième résolution**

L'Assemblée Générale **confère**, pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi des délibérations qui précèdent, tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée.

- **Troisième résolution**

Pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi des délibérations qui précèdent, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée.



États financiers 2023

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME
À L'ORIGINAL**

TABLE DES MATIERES

1.	Bilan - actif et passif	4
2.	Compte de résultat.....	7
3.	Annexe aux états financiers 2023.....	9
	31-PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ.....	10
	31-1- Faits caractéristiques de l'exercice.....	10
	32-PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	11
	32.1-Principes de base.....	11
	32 2-Changement de méthodes comptables.....	11
	32 3-Changement de présentation.....	11
	3.3 Notes sur le bilan.....	17
	33 1-Immobilisations.....	17
	33 2-Stocks.....	19
	33 3-Créances d'exploitation.....	19
	33 4-Autres créances.....	20
	33 5-Titres de placement.....	20
	33 6-Capitaux propres (en K€).....	20
	33 7-Subventions d'investissement.....	20
	33 8-Provision pour risques et charges.....	21
	33 9-Provision pour gros entretien.....	21
	33 10-Dettes financière.....	21
	33 11-Produits constatés d'avance.....	22
	33 12-Autres dettes.....	22
	33 13-Instruments financiers à terme.....	22
	33 14-Cessions de commercialité.....	22
	33 15-Présentation de l'activité agréée.....	22
	34 1-Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (en K€).....	23
	34 2-Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan (en K€).....	24
	34 3-Effectif moyen de l'exercice.....	24
	34 4-Engagement hors bilan.....	25
	34 5-Honoraires des commissaires aux comptes.....	25
	34 6-Consolidation.....	25

4. Autres tableaux annexes.....	26
4.1 Actif immobilisé.....	27
4.2 Tableau d'amortissements, situation et mouvements de l'exercice.....	28
4.3 Tableau d'amortissement Ventilation des diminutions de l'exercice.....	29
4.4 Filiales et participations.....	30
4.5 Participations, titres, et créances rattachées à des participations.....	31
4.6 production immobilisée.....	32
4.7 Incorporation des frais financiers et des coûts internes.....	26
4.8 Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice.....	34
4.9 État des créances.....	35
4.10 Dépréciations et provisions.....	36
4.11 État des dettes.....	37
4.12 Charges et produits exceptionnels.....	38
4.13 Ratio d'autofinancement.....	39
4.14 Engagement hors bilan.....	40
4.15 Emplois et Ressources.....	42
4.16 Compte de résultat prévisionnel.....	46
4.17 Actif réalisable et disponible et passif exigible.....	47
4.18 SIG & CAF.....	48

1. Bilan - actif et passif

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 033 682 107,69	856 716 160,58
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 293 346 282,26	292 996 659,47	1 000 349 622,79		821 470 052,52
203-205-206-207-2089-232-237	Autres (1)	80 330 372,94	46 997 868,04	33 332 484,90		35 246 108,04
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				4 559 736 373,42	4 508 728 102,27
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 103 516 158,92	187 809 701,38	915 706 457,54		868 394 101,56
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	1 571 614 540,37	387 215 576,19	1 184 398 964,18		1 170 152 586,41
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 560 425 547,37	2 116 329 339,09	2 444 096 208,28		2 456 031 296,76
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	25 433 052,44	15 759 626,33	9 673 426,11		10 058 848,86
21416-21318	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-216	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	36 139 158,18	30 575 838,87	5 563 319,31		6 093 268,68
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				1 081 653 721,77	951 860 230,76
2312	Terrains	63 526 241,46	0,00	63 526 241,46		96 168 842,51
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	1 018 125 480,31	0,00	1 018 125 480,31		755 693 388,25
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				8 644 749,22	9 090 740,00
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	4 148 577,80	769 800,00	3 348 777,80		4 858 531,80
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
276	Prêts pour cession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	5 295 971,32	0,00	5 295 971,32		4 232 208,10
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	9 762 203 363,47	3 078 484 431,37	6 683 718 952,10	6 683 718 952,10	6 226 395 233,59
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				1 661 594,61	460 195,24
31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	1 884 416,81	22 822,00	1 861 594,81		460 195,24
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	4 332,20	0,00	4 332,20	4 332,20	162 578,58
	CREANCES D'EXPLOITATION				488 403 940,26	382 902 192,71
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	42 770 395,71	0,00	42 770 395,71		38 311 668,77
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	55 277 637,17	36 039 369,88	19 238 267,29		15 731 686,80
418	Produits non encore facturés	13 678 395,09	0,00	13 678 395,09		14 961 402,56
42-43-44 (sauf 441)-4675-4676	Autres	28 805 144,66	0,00	28 805 144,66		20 845 742,27
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	383 911 737,51	0,00	383 911 737,51		293 051 692,31
	CREANCES DIVERSES (3)				17 421 372,18	14 720 721,62
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4676)	Débiteurs divers	7 947 889,69	188 062,75	7 759 826,94		5 088 453,27
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 297 247,13	0,00	1 297 247,13		1 432 695,58
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	8 364 298,11	0,00	8 364 298,11		8 199 572,77
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	107 743 561,57	0,00	107 743 561,57	107 743 561,57	86 743 561,57
	DISPONIBILITES				14 507 254,35	51 355 704,26
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	4 317 985,26		4 317 985,26		3 480 000,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	10 188 100,43		10 188 100,43		47 873 624,63
53-54	Caisse et régies d'avance	1 168,66		1 168,66		2 139,63
486	Charges constatées d'avance	1 161 537,06		1 161 537,06	1 161 537,06	889 180,16
	ACTIF CIRCULANT (II)	667 353 847,06	36 250 254,63	631 103 592,43	631 103 592,43	537 234 194,14
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 505 016,69		4 505 016,69	4 505 016,69	4 160 733,70
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	2 819 355,95		2 819 355,95	2 819 355,95	2 834 887,08
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	10 438 851 803,17	3 114 734 686,00	7 322 146 917,17	7 322 146 917,17	6 770 685 048,51
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022				
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4					
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		79 418 267,44	79 418 267,44				
101-104-105	Capital :		62 670 748,19	62 670 748,19				
10133-1014	Capital (actions simples)	33 784 400,00		33 784 400,00				
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00				
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	28 786 348,19		28 786 348,19				
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00				
102-103 (OPH)	Dotations :							
102	Dotations	0,00		0,00				
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00				
106	Réserves :							
1061 (sociétés)	Réserve légale	3 378 440,00		3 378 440,00				
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	5 617 507,55		5 617 507,55				
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00				
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00				
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00				
10685	Réserves sur cessons immobilières	5 457 059,83		5 457 059,83				
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00				
10688	Réserves diverses	2 394 511,87		2 394 511,87				
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00				
11	Report à nouveau (a)	507 338 953,18	507 338 953,18	471 129 464,17				
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	212 571 915,37		212 571 915,37				
12	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	17 870 547,89		17 870 547,89				
12 (SEM)	Résultat de l'exercice (a)	34 092 578,99	34 092 578,99	42 589 410,80				
	dont relevant de l'activité agréée	3 705 948,32		14 643 373,83				
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		22 484 221,74				
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	1 623 296 891,55	1 623 296 891,55	1 610 603 360,47				
	<table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <th>Montant brut</th> <th>Insc.au résultat</th> </tr> <tr> <td>2 156 359 705,15</td> <td>535 062 813,60</td> </tr> </table>	Montant brut	Insc.au résultat	2 156 359 705,15	535 062 813,60			
Montant brut	Insc.au résultat							
2 156 359 705,15	535 062 813,60							
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00				
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00				
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00				
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00				
	CAPITAUX PROPRES (I)	2 244 146 681,16	2 244 146 681,16	2 103 760 482,88				
15	PROVISIONS		73 233 723,28	73 242 285,27				
151	Provisions pour risques	15 357 423,86		12 015 743,01				
1572	Provisions pour gros entretien	50 424 529,81		53 771 838,70				
153-155	Autres provisions pour charges	7 451 769,79		7 454 703,56				
	PROVISIONS (II)	73 233 723,28	73 233 723,28	73 242 285,27				
162	DETTES FINANCIERES (1) Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00	4 749 863 063,70	4 347 922 160,96				
163	Emprunts obligataires	248 894 849,85		251 287 697,00				
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		3 965 876 163,22					
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	2 810 012 766,90		2 566 373 381,66				
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00				
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00				
1648	Autres établissements de crédit	1 155 862 336,32		1 146 781 286,61				
165	Dépôts et cautionnements reçus :		66 331 044,70					
1651	Dépôts de garantie des locataires	56 331 044,70		53 689 453,96				
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00				
1658	Autres dépôts	0,00		0,00				
	Emprunts et dettes financières diverses :		478 781 996,13					
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00				
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00				
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00				
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	137 754 615,01		148 287 668,64				
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00				
519	Concours bancaires courants	291 534 651,20		149 828 433,73				
1688 (sauf 16883) -1716-1748 -1788-5161	Intérêts courus	49 472 729,82		32 674 230,33				
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00				
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00				
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00				
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00				
419	Clients créditeurs		15 916 259,22	11 865 766,18				
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	15 916 259,22		11 865 766,18				
Autras 419	Autras	0,00		0,00				
	DETTES D'EXPLOITATION		59 425 508,63	75 762 016,55				
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	38 630 378,39		51 066 148,51				
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	1 084 206,08		1 220 604,18				
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	19 710 922,06		23 475 262,86				
	DETTES DIVERSES		139 962 817,93	118 188 856,95				
404-405-4084-4089 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :							
289-279	Fournisseurs d'immobilisations	130 265 145,16		97 209 510,79				
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00				
	Autras dettes :							
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00				
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00				
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00				
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00				
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00				
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autras	9 697 672,77		20 959 346,16				
4871-4878	Produits constatés d'avance		39 598 865,35	40 173 491,83				
4872	Au titre de l'exploitation et autres	39 598 865,35		40 173 491,83				
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00				
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	6 004 766 602,73	6 004 766 602,73	4 593 692 270,66				
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00				
477	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	7 322 146 917,17	7 322 146 917,17	6 770 685 048,51				
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.							
	(1) Dont à plus d'un an.	4 305 676 487,48		4 347 541 101,98				
	(1) Dont à moins d'un an.	444 186 586,22		381 049,00				

2. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			636 317 345,74	422 881 226,13	604 392 091,77	394 200 788,57
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			241 849 346,40	164 956 698,64	228 679 749,81	163 667 793,84
4	60 (nets de 609)						
5	601		0,00				
6	602	111 445,08	170 498,42	281 943,48	220 673,53	209 765,06	145 551,33
7	607		0,00	0,00			
8	603						
9	6031		0,00	0,00		0,00	
10	6032	0,00	0,00	0,00		0,00	
11	6037		0,00	0,00		0,00	
12	604		0,00	0,00		0,00	
13	6053 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608		0,00	0,00		0,00	
16	606	0,00	1 545 040,15	1 545 040,15	27 500,00	1 189 679,72	19 999,00
17	61-62 (net de 619-629)	52 976 766,91	10 739 784,33	63 716 553,24	42 353 240,23	54 410 065,58	37 304 031,08
18	611						
19	613		1 680 268,78	1 680 268,78	1 089 887,51	1 909 841,77	1 316 665,66
20	614		19 699 540,93	19 699 540,93	11 185 812,79	19 828 617,83	11 203 205,72
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)		1 328 603,38	1 328 603,38	1 009 840,71	2 444 624,85	936 316,23
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	19 348 582,80	60 898 538,77	70 337 121,68	47 814 735,21	70 574 136,14	46 008 418,42
23	6156	231 253,08	35 693 836,15	35 925 089,23	23 354 298,72	35 673 226,11	22 825 907,17
24	6158	0,00	695 505,27	695 505,27	582 828,58	715 062,36	457 039,45
25	6158	0,00	0,00	0,00			
26	612	0,00	0,00	0,00		0,00	
27	618		4 559 196,73	4 559 196,73	3 271 733,72	4 300 603,00	2 823 806,67
28	621	11 746,12	639 854,14	650 600,26	541 391,85	1 009 253,05	578 143,72
29	622	52 543,27	15 885 823,87	15 938 367,14	10 470 411,97	12 370 707,30	7 716 184,34
30	623		2 171 059,71	2 171 059,71	1 411 486,04	1 633 833,83	1 080 037,25
31	625		719 370,13	719 370,13	478 754,78	993 482,32	447 082,02
32	6283		18 155 988,76	18 155 988,76	18 158 245,16	18 438 937,13	16 458 837,13
33	6285		7 076,94	7 076,94	3 209,43	3 983,32	3 148,57
34	Autres comptes 61 et 62	6 603,62	3 930 604,01	3 937 207,63	2 578 151,80	3 511 917,82	2 252 718,88
35	63		82 661 040,89	82 661 040,89	81 787 183,84	83 773 335,12	18 527 021,08
36	631-633		5 652 533,32	5 652 533,32	7 392 753,67	7 190 532,56	7 744 180,48
37	63512	6 128 744,24	43 775 593,69	49 904 338,13	30 328 574,12	32 688 541,69	16 563 375,40
38	Autres 635-637	23 049 979,32	2 303 969,37	25 353 948,69	16 482 783,98	23 904 266,88	15 219 465,20
39	64		80 196 045,13	80 196 045,13	84 487 684,27	76 751 916,34	69 381 495,23
40	641-6461	11 632 578,54	40 459 036,83	52 091 615,37	35 575 833,86	50 883 358,19	33 906 175,83
41	645-647-6485	5 102 828,95	22 801 601,61	27 904 428,76	18 862 080,39	24 868 562,15	16 475 226,60
42	6511-6512-6516-6517			228 028 854,18	168 843 841,42	230 618 329,54	148 436 919,51
43	65111 sauf 651115, 651122 à 651124 sauf 65112315, 6511235 65112415 et 6511245		188 908 544,27	188 908 544,27	128 130 233,57	183 254 764,70	120 227 197,74
44	Autres 6511		4 253 987,46	4 253 987,46	2 764 370,92	4 421 036,46	2 552 908,97
45	6512		660 741,11	660 741,11	429 737,64	576 966,92	353 607,56
46	6516		1 295 084,33	1 295 084,33	1 253 243,74	1 295 084,33	1 234 688,30
47	65173		0,00	0,00		0,00	0,00
48	65174		11 244 380,37	11 244 380,37	5 464 132,42	12 782 122,12	6 856 619,37
49	6515		18 152 857,72	18 152 857,72	10 994 723,77	22 812 357,18	14 499 705,27
50	65157		5 513 058,71	5 513 058,71	1 887 500,18	5 396 884,60	3 693 182,30
51	Autres 6515		4 192 283,33	4 192 283,33	1 146 729,14	5 487 767,94	2 487 634,31
52	65 (sauf 655)		1 849 020,75	1 849 020,75	635 485,44	1 680 296,50	1 086 097,14
53	654		2 343 242,58	2 343 242,58	510 254,70	3 787 471,46	1 399 537,17
54	651-659	0,00	0,00	0,00		0,00	
55	655		0,00	0,00		0,00	
56	66						
57	66						
58	66						
59	66						
60	66						
61	661121		0,00	0,00		0,00	
62	661122		89 432 786,02	89 432 786,02	68 437 068,64	89 976 312,69	45 243 889,19
63	661123		0,00	0,00		0,00	
64	661124		0,00	0,00		0,00	
65	66114		0,00	0,00		0,00	
66	66115		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661		9 128,30	9 128,30	9 030,72	78 525,53	49 127,91
68	667		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-668-666		15 192,37	15 192,37		0,00	0,00
70							
71	67						
72	67						
73	671		8 906,94	8 906,94	8 202,61	3 038,02	2 221,38
74	675		78 094 628,70	78 094 628,70	46 816 105,49	134 717 521,28	81 213 187,80
75	678		129 176,74	129 176,74	38 557,23	28 888,92	28 842,08
76	687		0,00	0,00		0,00	0,00
77	6871-6876		0,00	0,00		0,00	
78	6872		0,00	0,00		0,00	
79	6875		0,00	0,00		0,00	
80							
81	691		2 762 964,43	2 762 964,43	1 778 931,50	2 472 241,02	1 653 212,15
82	695		1 480 166,00	1 480 166,00	3 480 166,00	4 856 566,00	
83	TOTAL DES CHARGES	120 385 316,93	698 509 669,14	818 894 874,47	538 788 873,33	616 408 433,43	632 885 641,01
85	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE						
86	dont relevant du SIEG						
87	dont ne relevant pas du SIEG						
88	TOTAL GENERAL						
89	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
90	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	DETAIL	Exercice 2023		Exercice 2022	
			TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		708 060 447,40	444 311 365,32	574 782 815,12	417 274 783,96
2	Produits des activités		664 772 811,69	412 041 438,36	619 379 817,14	380 666 107,00
4	7011	Ventes de terrains bâtis	0,00	0,00	0,00	0,00
5	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	22 000,00	0,00	0,00	0,00
6	7014	Ventes de maisons individuelles (CCM)	0,00	0,00	0,00	0,00
7	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
8	703	Régularisation des charges locatives	120 793 074,06	18 792 554,28	109 381 127,71	73 956 261,33
9	702 / 704	Loyers :		0,00	0,00	0,00
10	7021 (SEM) / 7041 (CHLM)	Loyers des logements non conventionnés	91 263 933,40	0,00	0,00	0,00
11	7022 (SEM) / 7043 (CHLM)	Loyers des logements conventionnés	277 917 450,66	277 917 450,66	97 150 484,66	256 134 372,30
12	7022 (SEM) / 7042 (CHLM)	Suppléments de loyers	8 056 985,99	8 056 985,99	256 134 372,30	256 134 372,30
13	7028 (SEM) / 7046 (CHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	28 147 405,85	28 028 516,10	8 401 487,13	8 407 487,13
14	7027 (SEM) / 7047 (CHLM)	Logements en location - accession et accession-inventive	0,00	0,00	26 005 148,73	23 006 715,43
15	7024-7025-7026 (SEM) / 7044-7045-7046 (CHLM)	Autres	122 893 519,42	19 020 363,63	115 534 917,74	17 360 586,10
16	706	Prestations de services :		0,00	0,00	0,00
17	705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00
18	7051-7062	Rémunération de gestion (accession et gestion de prêts)	1 658 376,84	1 119 411,13	1 782 483,90	1 028 150,80
19	70531 (CHLM)	Sociétés sous égide	0,00	0,00	0,00	0,00
20	70632-70638 (CHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00	0,00	0,00	0,00
21	7064	Prestations de matières d'ouvrage et de commercialisation	0,00	0,00	0,00	0,00
22	7065	Syndic de copropriété	0,00	0,00	0,00	0,00
23	7065 (CHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00	0,00	0,00	0,00
24	70671	Gestion des S.C.C.C	0,00	0,00	0,00	0,00
25	70672	Gestion des prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
26	7068	Autres prestations de services	0,00	0,00	0,00	0,00
27	708	Produits des activités annexes :	0,00	0,00	0,00	0,00
28	7085	Régularisation des charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00	0,00	0,00	0,00
29	Autres 708	Autres	4 229 452,47	1 115 144,56	4 977 894,97	1 782 525,11
30	71	Production stockée (ou déstockage)	1 846 040,18	27 800,00	1 189 676,72	19 896,00
31	7133	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
32	7135	Immeubles achevés	1 846 040,18	27 800,00	1 189 676,72	19 896,00
33	72	Production immobilière	10 713 894,70	7 647 907,88	8 616 820,86	7 832 313,71
34	7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	0,00	0,00	0,00
35	721-Autres 722	Autres productions immobilières	10 713 894,70	7 647 907,88	8 616 820,86	7 832 313,71
36	74	Subventions d'exploitation	1 257 048,48	993 957,68	519 822,14	242 676,38
37	742	Primes à la construction	0,00	0,00	0,00	0,00
38	743	Subventions d'exploitation diverses	1 257 048,48	993 957,68	519 822,14	242 676,38
39	744	Subventions pour travail d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
40	745	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	33 246 320,31	18 618 863,87	32 808 915,44	23 319 247,76
41	75157	Provisions pour gros entretien	19 500 186,74	13 095 228,73	20 961 854,24	15 008 139,23
42	76174	Dépréciations de créances	11 381 448,07	4 188 100,00	8 074 707,36	5 381 465,17
43	Autres 751	Autres reprises	2 363 707,50	1 257 028,24	3 747 651,84	2 046 737,36
44	791	Transferts de charges d'exploitation	3 021 554,88	3 021 864,88	7 083 838,08	4 983 170,46
45	7583	Produits du dépôt de basage de la CGLLS	0,00	0,00	0,00	0,00
46	751-75-4-7561-7562-7568	Autres produits	3 515 071,10	3 616 071,10	4 466 426,86	1 402 127,52
47	755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
48	76	PRODUITS FINANCIERS	23 170 251,31	27 274 877,34	3 505 800,00	1 677 116,00
49	761	De participations (2)	767,00	767,00	0,00	0,00
50	7611	Revenus des actions	0,00	0,00	468 296,51	0,00
51	7612	Revenus des parts de sociétés civiles immobilières de ventes	0,00	0,00	0,00	0,00
52	7613-7616	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00	0,00	0,00	0,00
53	762	D'autres immobilisations financières (2)	0,00	0,00	0,00	0,00
54	76251-76262	Prêts accessoires	0,00	0,00	0,00	0,00
55	762	Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
56	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
57	765-766-768	Autres (2)	1 449 455,50	1 449 456,90	813 182,88	861 642,01
58	766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
59	766	Titres et de charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
60	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 898 870,45	2 898 870,45	1 631 654,46	1 294 017,17
61	768					
62	769					
63	77	PRODUITS D'EXERCICES ANTERIEURS	140 367 925,31	89 668 388,66	191 239 216,30	119 287 120,96
64	771	Sur opérations de gestion	15 502 880,14	16 603 880,14	4 181 818,00	7 048 226,25
65	772	Sur opérations en capital	126 066 043,17	84 790 306,07	177 087 800,38	114 210 987,84
66	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	63 052 182,34	51 339 415,94	7 148 461,25	7 148 461,25
67	777	Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice	40 867 684,72	32 489 345,06	40 017 434,34	31 381 174,78
68	776	Autres	1 135 176,11	952 804,07	129 921 574,77	75 890 731,54
69	777	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
70	777	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00
71	778					
72	779					
73	78					
74	79					
75	80	TOTAL DES PRODUITS	962 907 463,04	562 947 242,96	613 293 821,42	437 291 900,94
76				0,00	0,00	0,00
77				0,00	0,00	0,00
78				0,00	0,00	0,00
79		dont relevant du SIEG		0,00	0,00	0,00
80		dont ne relevant pas du SIEG		0,00	0,00	0,00
81		TOTAL GENERAL	962 907 463,04	562 947 242,96	613 293 821,42	437 291 900,94
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

3. Annexe aux états financiers 2023

31-PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

La Régie Immobilière de la Ville de Paris exerce une activité d'acquisition, de construction et de gestion dans le domaine du logement social :

- Pour son propre compte, d'immeubles qu'elle détient ou qui lui sont loués par bail emphytéotique, notamment par la Ville de Paris, et depuis le 30 décembre 2003 par l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris;
- et celui de son mandant, l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris, auquel elle rend compte de sa gestion, dans le cadre de conventions de solde.
En qualité de maître d'ouvrage délégué, elle réalise des équipements publics et assure en matière d'aménagement les missions qui lui sont confiées. Par ailleurs, elle réalise ponctuellement des opérations d'accession à la propriété.

31-1- Faits caractéristiques de l'exercice

Le conventionnement de 966 logements répartis dans 13 Groupes a été effectif au 6 juillet 2023 et au 20 décembre 2043 pour le groupe Francoeur, date d'effet des conventions APL. La résiliation des anciens baux emphytéotiques a eu lieu au 13 novembre 2023, date à laquelle ont été signés les nouveaux baux, d'une durée de 65 ans. La valeur nette comptable des immobilisations se rattachant aux baux résiliés ainsi que l'indemnité compensatrice versée par la Ville de Paris ont été enregistrés en résultat exceptionnel.

32-PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

32.1-Principes de base

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2022 sont celles prévues par :

Le règlement N°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général du 5 juin 2014, 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 1er 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 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).

L'arrêté du Arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation

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 des 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.

32 2-Changement de méthodes comptables

Il n'y a pas de changement au titre de l'exercice 2023.

32 3-Changement de présentation

Les dispositions de l'arrêté du 14 décembre 2022 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation, ont un impact sur la présentation des comptes annuels de la Régie Immobilière de la Ville de Paris à compter de l'exercice 2023.

En effet, l'arrêt du 14 décembre 2022 est entré en application à compter du 1er janvier 2022. Cependant, une disposition transitoire d'une année, prévue pour l'exercice 2022, a permis aux SEM de reporter l'application dudit arrêt à l'exercice ouvert au 1er janvier 2023.

Ainsi, le périmètre dit de "certification des comptes annuels" du titre IV du chapitre 1er de l'instruction comptable, présenté en annexe 2 de l'arrêt du 14 décembre 2022 susvisé, a été appliqué pour la première fois sur l'exercice 2023 par la Régie Immobilière de la Ville de Paris.

La présentation des comptes annuels intègre désormais ces annexes, conformément à l'arrêt du 8 décembre 2023 portant sur l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées pour les exercices ouverts au 1er janvier 2023.

Dans ce contexte, la Régie Immobilière de la Ville de Paris a adapté son plan comptable pour garantir la complétude normée de ces annexes, en conformité avec celui des organismes de logements sociaux.

Pour rappel, le bilan et le compte de résultat certifié en 2022 se présentaient comme suit :

ACTIF	Valeurs brutes	Amortissements et provisions	Valeurs nettes au 31/12/2022	Valeurs nettes au 31/12/2021
ACTIF IMMOBILISE				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Autres immobilisations incorporelles	78 689 060,28	43 442 952,24	35 246 108,04	35 833 731,48
- Baux emphytéotiques	1 103 159 679,33	281 689 626,81	821 470 052,52	555 718 950,39
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Terrains	1 054 697 406,19	188 303 304,63	866 394 101,56	827 458 333,55
- Constructions	6 072 342 252,99	2 436 101 520,96	3 636 240 732,03	3 608 474 076,91
- Autres immobilisations corporelles	34 715 953,86	28 622 685,18	6 093 268,68	5 967 989,80
- Immobilisations en cours	851 860 230,76		851 860 230,76	765 581 399,25
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations	5 658 331,90	799 800,00	4 858 531,90	5 658 331,90
- Prêts	3 045 410,91		3 045 410,91	2 905 344,44
- Autres immobilisations financières	1 186 797,19		1 186 797,19	1 110 468,76
TOTAL	9 205 355 123,41	2 978 959 889,82	6 226 395 233,59	5 808 708 626,48
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS	483 017,24	22 822,00	460 195,24	133 494,83
AVANCES & ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES	162 578,58		162 578,58	747 793,11
CREANCES				
- Clients et comptes rattachés	105 196 180,40	36 191 422,27	69 004 758,13	67 027 036,75
- Autres créances	328 806 218,95	188 062,75	328 618 156,20	365 489 336,86
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	86 743 561,57		86 743 561,57	70 753 571,16
DISPONIBILITÉS	51 355 764,26		51 355 764,26	123 653 812,48
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	889 180,16		889 180,16	851 097,43
TOTAL	573 636 501,16	36 402 307,02	537 234 194,14	628 656 142,62
COMPTES DE REGULARISATION				
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	4 160 733,70		4 160 733,70	3 915 659,32
PRIMES DE REMBOURSEMENT	3 009 105,00	114 217,92	2 894 887,08	2 264 647,85
TOTAL GENERAL	9 786 161 463,27	3 015 476 414,76	6 770 685 048,51	6 443 545 076,27

PASSIF	Valeurs nettes au 31/12/2022	Valeurs nettes au 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
- Capital Social	33 784 400,00	33 784 400,00
- Prime d'émission	28 786 348,19	28 786 348,19
- Réserve Légale	3 378 440,00	3 378 440,00
- Réserves facultatives	8 012 019,42	8 012 019,42
- Réserves réglementées	5 457 059,83	5 457 059,83
- Report à nouveau	471 129 454,17	430 975 600,07
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)	42 599 410,60	47 653 990,90
- Subventions d'investissement	1 510 603 360,47	1 532 844 547,14
- Provisions réglementées		
TOTAL	2 103 750 492,68	2 090 892 405,55
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
- Provisions pour risques	12 015 743,01	10 030 705,27
- Provisions pour charges	61 226 542,26	58 970 503,30
TOTAL	73 242 285,27	69 001 208,57
DETTES FINANCIERES		
- Autres emprunts obligataires	251 287 697,00	211 986 933,01
- Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	3 894 402 840,50	3 642 219 254,86
- Emprunts et dettes financières divers	202 231 613,45	208 446 640,23
DETTES D'EXPLOITATION		
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	11 665 755,18	10 371 448,62
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	51 066 148,51	43 455 427,73
- Dettes fiscales et sociales	23 475 262,86	20 091 409,40
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	98 430 114,97	78 670 715,64
- Autres dettes	20 959 346,16	25 993 569,59
COMPTES DE REGULARISATION		
- Produits constatés d'avance	40 173 491,93	42 416 063,07
TOTAL	4 593 692 270,56	4 283 651 462,15
TOTAL GENERAL	6 770 685 048,51	6 443 545 076,27

RUBRIQUES	Exercice clos le 31/12/2022	dont activité agrée 2022	Exercice clos le 31/12/2021	dont activité agrée 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION				
VENTES DE LOTS			19 121 319,00	
LOYERS HABITATIONS ET COMMERCIAUX	503 232 410,56	346 755 607,77	492 526 778,69	328 615 477,75
FACTURATIONS REMBOURSEMENTS CHARGES LOCATAIRES	109 381 127,71	81 933 256,36	104 925 204,23	75 391 973,08
AUTRES PRESTATIONS DE SERVICE	6 760 378,87	3 312 125,91	16 130 692,09	11 212 174,81
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	619 373 917,14	432 000 990,03	632 703 994,01	415 219 625,64
PRODUCTION STOCKEE	1 199 679,72	19 999,00	(16 993 887,04)	18 452,67
PRODUCTION IMMOBILISEE	9 516 820,65	7 632 313,71		
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	40 331 357,48	35 126 089,79	39 107 096,78	33 588 056,05
REPRISES SUR PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS	32 806 313,44	25 540 943,83	29 845 773,01	18 899 036,04
TRANSFERTS DE CHARGES	7 083 538,05	5 386 256,07	4 268 172,86	3 657 098,10
AUTRES PRODUITS	4 468 426,98	1 644 815,10	2 364 140,29	1 128 106,90
TOTAL I	714 780 053,46	507 351 407,54	691 295 289,91	468 853 277,30
CHARGES D'EXPLOITATION				
ACHATS MATIERES CONS. ET AUTRES APPROV.	200 765,98	157 330,24	281 569,90	231 976,57
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	228 678 983,83	169 062 282,41	225 646 009,54	163 659 885,22
IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	63 773 335,12	43 492 652,72	62 974 308,71	41 574 389,01
SALAIRES ET TRAITEMENTS	48 794 446,86	36 142 146,99	46 064 289,37	33 722 988,47
CHARGES SOCIALES	26 957 471,48	19 846 370,76	25 306 292,61	18 484 985,33
DOTATIONS :				
. AUX AMORTISSEMENTS	188 252 772,10	139 950 111,22	180 850 378,24	131 452 573,89
. AUX PROVISIONS POUR DEPRECIATION	14 057 206,66	8 843 225,36	12 277 887,88	8 233 797,79
. AUX PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	28 209 341,78	20 035 494,02	19 089 988,10	14 805 082,77
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	3 900 679,70	2 360 513,90	4 926 425,62	1 534 961,64
TOTAL II	602 825 003,51	439 890 127,61	577 417 149,97	413 700 640,69
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	111 955 049,95	67 461 279,93	113 878 139,94	55 152 636,61

	Exercice clos le 31/12/2022	dont activité agrée 2022	Exercice clos le 31/12/2021	dont activité agrée 2021
PRODUITS FINANCIERS				
DE PARTICIPATION	488 286,51		657,00	
AUTRES INTERETS & PRODUITS ASSIMILES	2 517 520,04	2 474 706,04	1 870 233,63	1 827 979,94
REPRISE S/PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES				
TOTAL III	3 005 806,55	2 474 706,04	1 870 890,63	1 827 979,94
CHARGES FINANCIERES				
INTERETS & CHARGES ASSIMILES	70 052 838,22	51 412 811,81	65 330 847,31	46 036 879,99
DOTATIONS FINANCIERES AUX AMORT. & PROVISION:	1 588 449,22	3 552,72	15 908,73	2 901,97
TOTAL IV	71 641 287,44	51 416 364,53	65 346 756,04	46 039 781,96
2. RESULTAT FINANCIER (III - IV)	(68 635 480,89)	(48 941 658,49)	(63 475 865,41)	(44 211 802,02)
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV)	43 319 569,06	18 519 621,44	50 402 274,53	(44 211 802,02)
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
- SUR OPERATIONS DE GESTION	6 151 918,00	4 581 860,21	6 292 196,11	4 769 381,90
- SUR OPERATIONS EN CAPITAL	7 148 491,25	7 148 491,25	13 158 472,73	984 245,88
- REPRISE S/PROV. & TRANSFERTS DE CHARGES				
- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	129 921 574,77	82 501 254,23	7 688 623,85	6 121 663,29
TOTAL V	143 221 984,02	94 231 605,69	27 139 292,69	11 875 291,07
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
- SUR OPERATIONS DE GESTION	3 038,02	2 520,84	1 112,20	563,09
- SUR OPERATIONS EN CAPITAL	134 717 521,26	87 952 150,32	17 331 118,24	6 834 447,51
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & AUX PRO				
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	26 688,92	29 952,22	15 212,10	14 119,52
TOTAL VI	134 747 248,20	87 984 623,38	17 347 442,54	6 849 130,12
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	8 474 735,82	6 246 982,31	9 791 850,15	5 026 160,95
RESULTAT VILLE DE PARIS (VII)				
RESULTAT ASSISTANCE PUBLIQUE (VIII)	1 567 088,26	403 939,89	522 761,77	273 028,52
PARTICIPATION SALARIES & INTERESSEMENT (IX)	2 672 241,02	1 878 442,11	2 412 736,01	1 680 517,23
IMPOTS SUR LES BENEFICES (X)	4 955 565,00		9 604 636,00	
- TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)	861 007 844,03	604 057 719,27	720 305 473,23	482 556 548,31
- TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+VIII+IX+X)	818 408 433,43	581 573 497,52	672 651 482,33	468 543 098,52
- BENEFICE SOCIETE	42 599 410,60	22 484 221,75	47 653 990,90	14 013 449,79

3.3 Notes sur le bilan

33 1-Immobilisations

3311 Immobilisations incorporelles

➤ Baux emphytéotiques

Ce poste comprend uniquement le montant du versement initial du loyer du bail et des frais. Les loyers ultérieurs, qui peuvent être indexés, sont comptabilisés en charges d'exploitation.

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée du bail.

➤ Usufruit locatif social

L'acquisition des droits d'usufruit locatif social est enregistrée en immobilisation incorporelle. Il s'agit du droit de détention temporaire de l'usufruit de logements locatifs en vertu de l'Article L. 411-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à des investisseurs privés qui financent les logements. L'usufruit est acquis pour une durée déterminée (minimum 15 ans) par la RIVP qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble.

La RIVP amortit son droit d'usufruit sur une période égale à la convention d'usufruit.

➤ Autres

Il s'agit principalement du mali de fusion sur les opérations d'absorption des sociétés SIG et NEY. Il est amorti suivant le mode linéaire, soit jusqu'au 31 décembre 2043.

33 12-Immobilisations corporelles

Règles de comptabilisation et d'évaluation

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties à compter de la date de mise en service selon les durées d'utilités indiquées ci-après.

Les immobilisations locatives comprennent les biens acquis ou réalisés par la société, pour son propre compte, ou pour celui de son mandant l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris.

Les coûts d'acquisition sont constitués par :

- la charge foncière, c'est à dire le coût d'acquisition du terrain et de la construction, ou les loyers capitalisés du bail emphytéotique ;
- les coûts de construction liés aux marchés et travaux. Les compléments de travaux prévus lors du financement initial de l'opération sont également inclus dans le prix de revient des immeubles acquis ;
- les honoraires ;
- les frais annexes directs (y compris la rémunération de la société) ;
- les intérêts de préfinancement.

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par le règlement ANC 2015-04 et sa note de présentation, ainsi que par la grille du CSTB, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels. La répartition par composant ne concerne que les actifs acquis après 2005. Une dépréciation est comptabilisée en cas d'identification de perte de valeur sur des actifs

Régime d'amortissement

⇒ Les immeubles locatifs et les autres ensembles immobiliers sont amortis en linéaire par composants. Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	50, 60, 80 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	12 ans
Étanchéité	18 ans
Ravalement avec amélioration	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Plomberie / sanitaire	20 ans
Électricité courant fort	20 ans
Couvertures, charpentes	50 ans
Mise aux normes des locaux vides	20 ans
Mise aux normes des locaux d'activité	10 ans
Autres Immobilisations corporelles	10 ans

Les immeubles gérés dans le cadre de baux emphytéotiques voient leurs durées d'amortissement plafonnées à la durée résiduelle du bail. De la même façon les immeubles appartenant à la société, devant être remis à la Ville de Paris au 31/12/2043, voient leur durée d'amortissement limitée par la date de retour.

Dans ce cas, les terrains sur lesquels sont construits les immeubles sont amortis sur une durée expirant au 31/12/2043.

Par ailleurs, le respect des conventions de solde avec l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris entraîne une neutralisation de l'écart entre l'amortissement comptable pratiqué suivant le mode linéaire et l'amortissement conventionnel calculé suivant le mode financier dans un compte de régularisation.

- ⇒ Les travaux d'amélioration correspondants, réalisés antérieurement au 1er janvier 2005, n'ont pas été ventilés par composant et sont amortis linéairement sur la durée de quinze ans. A l'issue de leur total amortissement, ces travaux sont sortis de l'actif.
- ⇒ Les travaux portant sur des locaux vides dont l'occupation est ancienne, ou libérés suite à expulsion, dont le montant total est supérieur à 15 K€ TTC, et qui ont pour objet principal une remise aux normes électriques ou plomberie/sanitaire, sont immobilisés. Les travaux directement induits par la remise aux normes sont également immobilisés. Leur amortissement porte sur une durée de vingt ans.

33 1 3-Immobilisations financières

➤ Participations et créances rattachées

Les participations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les titres de la société SOHO détenus par la RIVP à 60% et la CDC à 40% sont dépréciés à 100% depuis le 31/12/2022, compte tenu de la valorisation des actifs immobiliers.

33 2-Stocks

Les stocks sont constitués d'opérations d'accession à la propriété, d'opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement. Au 31 décembre 2023, les stocks comprennent :

- des opérations d'accession pour un montant de 153 K€ ;
- les opérations d'accession sont valorisées au coût de production ;
- les opérations en l'État Futur d'Achèvement (BRS) sont également valorisées au coût de production pour un montant de 1 731 K€.

La marge est prise en compte à l'achèvement de l'opération. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée le cas échéant.

33 3-Créances d'exploitation

- *Locataires et organismes payeurs d'APL*

Le quittancement est effectué dans la majorité des cas à terme échu. Celui de décembre, exigible en janvier, est rattaché comptablement à l'exercice clos.

Les excédents ou insuffisances de provisions pour charges appelées auprès des locataires sont constatés par comparaison aux charges récupérables, en tenant compte du taux de vacance constaté durant l'exercice et des acomptes quittancés. Les différences ainsi constatées sont comptabilisées en excédents d'acomptes ou en produits non encore facturés au 31 décembre et sont extournées l'exercice suivant lors de la régularisation effective auprès des locataires des dépenses considérées.

Les créances présentant un risque de non recouvrement sont enregistrées en clients douteux ou litigieux.

- *Dépréciation des créances douteuses*

- *La RIVP a appliqué le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 ainsi que le décret n° 2014-17 38 du 29 décembre 2014 :*

les créances sur locataires partis ou à plus d'un an sont dépréciées à 100 %.

les créances dues par les Administrations ne sont pas dépréciées.

La provision pour dépréciation des créances douteuses est déterminée sur la base de l'encours locataires au 31 décembre 2023.

L'étude statistique a été actualisée au cours de l'exercice 2023 et a porté sur les années 2017 à 2022. Elle a permis de déterminer les taux de provisionnement suivants :

de 0 à 1 mois	de 1 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 mois à 1 an
0 % ou 2%	8 %	18 %	34 %

Pour la catégorie 0 à 1 mois, le taux de 2% est retenu pour les créances dont le solde est inférieur à 1 mois de quittancement normatif mais supérieur à la dernière facturation échue.

La créance locataire portant sur le SLS non encaissé au 31/12/2023 a fait l'objet d'un traitement spécifique. Ainsi 85% de la créance portant sur le SLS a été enregistrée en charges à payer tandis que le solde, soit 15% restant, a été déprécié à 50%. Les créances des locaux d'activités, des foyers et des panneaux publicitaires font l'objet d'une analyse dossier par dossier lors de l'arrêté des comptes.

33 4-Autres créances

Ce poste comprend principalement les subventions d'investissement à recevoir qui, dès lors que leur octroi n'est pas assorti de conditions, sont comptabilisées dès la signature de la convention qui en prévoit le principe. Le montant des subventions notifiées au cours de l'exercice est de 161 877 K€, alors que le montant des subventions versées ou demandées s'élève à 71 042 K€.

33 5-Titres de placement

Les titres sont comptabilisés au prix d'acquisition, hors coupon couru. Si à la clôture de l'exercice la valeur de rachat est inférieure au prix d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une dépréciation des titres. La trésorerie se compose de valeurs mobilières de placement pour 107 744 K€.

La trésorerie créditrice, enregistrée au passif du bilan s'élève à 291 534 K€ contre 149 828K€ au 31/12/2022.

Le tirage des découverts court terme a permis de préfinancer des opérations de construction et de réhabilitation à hauteur de 270 025 K€, notamment Boucry, Saint Denis Breton, Charbonne et Montjoie dans l'attente de la mise en place des financements définitifs.

33 6-Capitaux propres (en K€)

CAPITAUX PROPRES	Valeurs au 31/12/2022	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Valeurs au 31/12/2023
Capital d'origine publique	26 941			26 941
Capital d'origine privée	6 843			6 843
Primes d'émission	62			62
Primes de Fusion	8			8
Primes d'apport	28 716			28 716
Réserve légale	3 378			3 378
Réserve statutaire contract.	5 618			5 618
Réserve prov. pour invest.	5 457			5 457
Autres réserves	2 395			2 395
Report à nouveau hors activité agréée	240 887	13 725		254 612
Report à nouveau activité agréée	230 242	22 484		252 727
Résultat de l'exercice	42 599	34 093	42 599	34 093
TOTAL	593 146	70 302	42 599	620 850
<i>Dividendes versés sur résultat 2023</i>		6 390		

La répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2023 s'établit de la façon suivante :

Ville de Paris	673 524 actions	79.74%
Groupe Habitat en Région	85 543 actions	10.13%
Caisse des Dépôts et Consignations	85 543 actions	10.13%

33 7-Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au bilan à la date de leur notification et sont ventilées de façon proportionnelle sur la structure et les composants, sauf exceptions.

Les subventions qu'elles soient foncières ou portant sur le bâti font l'objet d'une reprise au compte de résultat selon le même rythme que l'amortissement de la structure et de ces éventuels composants qu'elles financent.

Les subventions finançant des baux sont amorties à compter de la date de signature et linéairement sur la durée des baux.

33 8-Provision pour risques et charges

➤ Provision pour avantages sociaux

Sont provisionnées au titre des avantages sociaux les primes anniversaire versées aux collaborateurs telles que précisées dans l'accord d'entreprise ou la convention collective, ainsi que les médailles du travail.

Les indemnités de fin de carrière font l'objet d'une gestion par un organisme extérieur et donnent lieu à des appels de cotisation.

➤ Autres Provisions

La RIVP a fait l'objet d'une vérification de comptabilité du 14/10/2022 au 30/11/2022 portant sur l'exercice 2018 puis du 16/03/22 au 21/11/22 portant sur les exercices 2019 et 2020.

La proposition de rectification de l'Administration qui s'élève à 5.4 M€ est contestée par la RIVP. Sur la base de l'avis formulé par son cabinet de conseil fiscal, la RIVP n'a pas enregistré de provision relative à cette proposition de rectification au 31/12/2023.

33 9-Provision pour gros entretien

La provision pour gros entretien est évaluée à partir du plan d'entretien des trois prochaines années. Au 31 décembre, le solde de la provision correspond à une quote-part des travaux programmés de gros entretien (à l'exception des travaux inclus dans les contrats de maintenance et ceux de remise en état des logements qui sont exclus de la base de provision conformément au Guide Comptable des SEM).

La provision est désormais constatée sur la durée d'usage de l'entretien, c'est-à-dire que la provision est dotée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée à l'usage passé.

La dotation de l'année s'élève à 16 153K€ alors que la reprise est de 19 500 K€. la provision pour les gros entretiens est inscrite au passif du bilan pour 50 425 K€.

33 10-Dettes financière

Elles se répartissent entre :

Les emprunts obligataires pour 248 895 K€

Les emprunts auprès de la CDC pour : 2 810 013 K€

Les emprunts auprès des autres établissements de crédit pour 1 155 862 K€

Les dépôts de garantie reçus pour 56 331 K€

Les autres emprunts pour 137 755 K€

Les concours bancaires pour 291 535 K€

Les intérêts courus non échus pour 49 473 K€

Le montant des réalisations d'emprunt net de réaménagement s'est élevé à 379 328 K€ tandis que les remboursements s'établissent à 138 533 K€ sur l'exercice 2023.

Le taux moyen de la dette s'établit à 2.67% tandis que la part taux fixe ou couverte représente 50.71% de l'encours au 31/12/2023.

33 11-Produits constatés d'avance en K€

Produits constatés d'avance	
Loyers perçus d'avance dans le cadre des opérations de construction "Charles V" et "Charenton"	32 944
Loyers perçus d'avance sur baux et usufruit	6 654
TOTAL	39 598

33 12-Autres dettes

Ce poste enregistre principalement le résultat à reverser au mandant, l'A.P./H.P., les comptes créditeurs liés aux opérations de maîtrise d'ouvrage portant sur les équipements publics, ainsi que les sommes encaissées dans le cadre de cession de droit de commercialité en attente de levée des conditions suspensives.

33 13-Instruments financiers à terme

Les résultats des opérations de swaps de couvertures sont enregistrés en net au sein du résultat financier. Les intérêts courus entre la dernière date d'échéance et la date d'arrêté sont provisionnés.

Le nouveau règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015, d'application obligatoire au 1er janvier 2017, dispose que les instruments financiers de couverture doivent être analysés annuellement pour confirmer leur qualification d'opération de couverture et/ou d'optimisation avec ou sans prise de risque. La part de la composante considérée en position ouverte isolée et présentant un risque doit faire l'objet d'une provision.

Le portefeuille de la société au 31 décembre 2023 est composé d'instruments financiers de couverture sans optimisation et sans prise de risque : il n'a pas été identifié de risque nécessitant la comptabilisation d'une provision.

33 14-Cessions de commercialité

Dans le cadre de la transformation de locaux d'activité en logements, la RIVP peut être amenée à percevoir une indemnité correspondant à la cession de la commercialité attachée à l'immeuble.

Elle donne lieu à la sortie du bilan de la fraction de la valeur comptable de l'immeuble correspondant à ce droit, qui est déterminée à partir du prix de cession (valeur à neuf) actualisé de la variation des indices ICC à la date d'acquisition de l'immeuble et de la date d'achèvement des travaux (date de transformation effective des locaux d'activité en logements). Ainsi, à la levée des conditions suspensives le montant de la cession est enregistré en produit exceptionnel, tandis que la sortie de composant et les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charge.

33 15-Présentation de l'activité agréée

Le règlement n°2015-4 de l'ANC impose aux sociétés d'économie mixte, à compter du 01/01/2015, de présenter distinctement les opérations relevant de l'activité agréée au compte de résultat.

Les modalités de répartition suivantes des postes du compte de résultat ont été retenues :

Résultat activité Exploitation Locative

La RIVP tient une comptabilité analytique par immeuble ou groupe d'exploitation. Le résultat relevant de l'activité agréée est celui qui est exonéré d'impôt sur les sociétés duquel est déduit le résultat portant sur les locaux professionnels, Antennes et panneaux publicitaires.

Lorsque le groupe est considéré comme ayant une activité mixte (coexistence de régimes juridiques exonérés et imposables à l'impôt sur les sociétés), les clés de répartition suivantes sont utilisées :

- Les loyers d'habitations sont répartis suivant le régime juridique,
- Le supplément de loyers est considéré comme exonéré,
- Les autres postes (produits et charges) sont ventilés suivant la surface.

Résultat de trésorerie

Le résultat de trésorerie est réparti entre activité agréée et non agréée.

Résultat activité Construction

Lorsque le groupe en construction est conventionné, le résultat revenant à la RIVP est exonéré ; a contrario, lorsque le groupe est non conventionné, il est soumis à l'impôt sur les sociétés. Pour les groupes mixtes la répartition s'effectue suivant la surface.

Le résultat MOD est quant à lui toujours considéré comme relevant de l'activité non agréée.

La répartition des frais de structure de l'activité construction se fait sur la proportion de la rémunération construction entre l'activité agréée et non agréée.

Coût de structure

L'affectation des frais de structure au groupe se fait en fonction des unités locatives.

L'article L 411-2 du CCH prévoit que les logements PLI ne font plus partie du Service d'Intérêt Économique Général à compter du 01 janvier 2020. Par conséquent, un bilan fiscal de départ a été établi et une réévaluation fiscale d'impôt à la date du 1^{er} janvier 2020 des éléments d'Actif et du Passif afférant a été pratiquée (BOI IS CHAMPS 30-30-10-20) cette réévaluation entraîne une dotation fiscale complémentaire de 11.5 M€ sur l'exercice.

34 1-Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (en K€)

	Montants
Créances clients et comptes rattachés	13 678
Autres créances	728
Disponibilité	4 318
TOTAL	18 724

34 2-Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan (en K€)

	Montants
Dettes fournisseurs	153 813
Dettes fiscales et sociales	12 999
TOTAL	166 812

34 3-Effectif moyen de l'exercice

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Administratifs		
Cadres et assimilés	542	
Non cadres	81	Néant
Gardiens principaux / Surveillants Chefs		
Concierges et gardiens (y compris C.E.J.)	613	
ENSEMBLE	1 236	

	au 31/12/2022	au 31/12/2023
Administratifs		
Cadres et assimilés	541	550
Non cadres	40	41
Contrats en alternance et emplois d'avenir	41	45
Concierges et gardiens (y compris C.E.J.) CDI +CDD	600	620
Contrats en alternance et emplois d'avenir	0	7
ENSEMBLE	1 222	1 263

34 4-Engagement hors bilan

Au titre des engagements reçus, sont inscrits :

- Les cautions bancaires reçues des entrepreneurs, soit au titre de cautionnement définitif, soit au titre de la garantie de remboursement d'avances sur travaux pour 25 101 K€
- Les garanties d'emprunts reçues dont principalement de la Ville de Paris et dont le montant au 31 décembre 2023 s'élève à 3 484 511 K€
- Les cautions bancaires reçues des locataires 269 K€
- Les cautions bancaires reçues pour la mise en place de financements 48 018 K€
- Des financements signés au 31/12/2023 et non réalisés 208 662 K€

Au titre des engagements réciproques, sont inscrits :

- Les couvertures de taux sur emprunts du patrimoine locatif 204 722 K€

	N° contrat	Date début	Date fin	Notionnel	Capital au 31/12/2023	Valorisation 31/12/2022	Valorisation 31/12/2023	Taux Fixe Payeur	Taux Receveur
Financement indexés sur Euribor									
ca cib	95738	15/03/2008	15/03/2023	13 173k€	0k€	-19k€	0k€	4,05%	Euribor
CACIB	3884137C	15/10/2010	15/10/2025	20 000k€	2 667k€	31k€	25k€	2,42%	Euribor
BNP	5207884	15/10/2010	15/10/2025	10 000k€	1 333k€	16k€	13k€	2,42%	Euribor
Financement indexés sur Livret A									
CACIB	INX342	01/02/2018	01/02/2043	40 000k€	40 000k€	3 011k€	492k€	2,36%	Livret A
Financement indexés sur Inflation									
CACIB	INX329	01/09/2016	01/07/2051	97 190k€	80 361k€	17 981k€	9 492k€	1,54%	INFLATION
SG	8535808	01/09/2016	01/10/2048	97 190k€	80 361k€	18 716k€	9 670k€	1,51%	INFLATION
TOTAL				277 552k€	204 722k€	39 735k€	19 691k€		

34 5-Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés au titre de la révision légale des comptes, au cours de l'exercice 2023, s'élève à 96 390 €.

34 6-Consolidation

La RIVP n'établit plus de comptes consolidés car l'ensemble de ses filiales et participations, prises individuellement et comme un ensemble, ne représente qu'un intérêt négligeable au regard de l'image fidèle de l'ensemble constitué par la Société, ses filiales et participations.

4. Autres tableaux annexes

TABLE DES MATIERES

4.1 Actif immobilisé

4.2 Tableau d'amortissements, situation et mouvements de l'exercice

4.3 Tableau d'amortissement Ventilation des diminutions de l'exercice

4.4 Filiales et participations

4.5 Participations, titres, et créances rattachées à des participations

4.6 production immobilisée

4.7 Incorporation des frais financiers et des coûts internes

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

4.9 État des créances

4.10 Dépréciations et provisions

4.11 État des dettes

4.12 Charges et produits exceptionnels

4.13 Ratio d'autofinancement

4.14 Engagement hors bilan

4.15 Emplois et Ressources

4.16 Compte de résultat prévisionnel

4.17 Actif réalisable et disponible et passif exigible

4.18 SIG & CAF

4.1 Actif immobilisé

TABLEAU 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
		Acquisitions-Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon de projet remboursements antérieurs (5)	Sorties d'actif (céd, abandon projet, et rémunération courant des prêts (6))	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4+5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	1 103 158 679,33	215 813 218,90	1 310,00	0,00	25 627 925,97	1 293 346 262,26
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	78 689 060,28	1 641 312,66	0,00	0,00	0,00	80 330 372,94
Total I	1 181 848 739,61	217 454 531,56	1 310,00	0,00	25 627 925,97	1 373 676 655,20
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 054 697 408,20	110 842,28	57 455 990,49	0,00	8 748 080,05	1 103 516 158,92
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	1 054 697 408,20	110 842,28	57 455 990,49	0,00	8 748 080,05	1 103 516 158,92
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/213 sauf 21315-2135) A	1 521 597 943,43	1 075 824,81	72 158 816,83	1 046 102,57	21 871 942,13	1 571 914 540,37
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	4 525 373 620,89	214 979,08	157 086 302,38	110 206,72	122 139 148,28	4 560 425 547,37
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	25 370 688,68	0,00	62 363,76	0,00	0,00	25 433 052,44
Total III [A+B+C]	6 072 342 263,00	1 290 803,89	229 307 482,97	1 166 309,29	144 011 090,39	6 157 773 140,18
Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	14 830 821,57	632 749,49	0,00	0,00	0,00	15 463 571,06
Matériel de transport	50 917,35	0,00	0,00	0,00	0,00	50 917,35
Matériel de bureau et matériel informatique	14 880 148,43	761 448,98	0,00	4 098,37	95 708,39	15 541 790,65
Mobilier	4 953 968,51	125 539,10	4 098,37	0,00	824,86	5 082 779,12
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	34 716 963,86	1 519 737,57	4 098,37	4 098,37	96 533,25	36 139 168,18
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	86 166 842,51	26 625 720,82	0,00	59 264 321,67	0,00	63 528 241,46
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	755 693 388,24	488 783 679,06	0,00	228 344 152,50	7 434,49	1 018 125 480,31
- Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	861 860 230,75	616 409 399,68	0,00	286 608 474,17	7 434,49	1 081 663 721,77
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	8 013 616 643,81	616 330 783,42	286 767 571,83	286 768 681,83	162 863 138,18	8 379 082 179,06
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-268-2675-2676)	5 658 331,90	30 458,37	0,00	0,00	1 540 212,37	4 148 577,90
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	4 232 208,10	1 154 636,03	0,00	0,00	90 872,81	5 295 971,32
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	9 890 540,00	1 185 094,40	0,00	0,00	1 631 085,18	9 444 549,22
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	9 205 365 123,42	736 870 409,36	286 768 681,83	286 768 681,83	180 122 149,33	9 762 203 383,47

(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 acquisition réhabilitation.

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

4.2 Tableau d'amortissements, situation et mouvements de l'exercice

**TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE				DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)	"		
1	2	3	4	5	6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement					0,00	
Baux long terme et droits d'usufruit	281 689 626,81	23 471 075,28		12 164 042,62	292 696 659,47	
Autres postes d'immobilisations incorporelles	39 707 339,59	2 259 851,27			41 967 190,86	
TOTAL I	321 396 966,40	25 730 926,55		0,00	334 963 850,33	
CORPORELLES						
Agencements - Aménagements de terrains	188 303 304,63	7 243 625,16		7 737 226,41	187 899 701,38	
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives (sur sol propre)	351 445 355,76	36 126 708,59		409 485,23	387 182 579,12	
Constructions locatives sur sol d'autrui	2 070 412 712,17	121 696 523,12		75 726 697,13	2 116 382 338,16	
Bâiments et installations administratifs	15 313 839,82	445 786,51			15 759 626,33	
TOTAL III	2 437 171 907,75	158 269 018,22		0,00	2 519 304 543,61	
Install. techniques, - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	13 286 731,52	352 613,07			13 639 544,59	
Matériel de transport	50 917,35				50 917,35	
Matériel de bureau et matériel informatique	11 646 145,50	1 483 483,63		95 499,58	13 034 129,55	
Mobilier	3 638 890,81	213 181,43		824,86	3 851 247,39	
Diverses					0,00	
TOTAL V	28 622 685,18	2 049 478,13		0,00	30 575 838,87	
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL VI						
TOTAL GÉNÉRAL (3)	2 975 494 883,96	193 293 048,98		0,00	3 072 853 834,19	

(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:	
Structure, ouvrage et assimilés	50,50,50 ans

4.3 Tableau d'amortissement Ventilation des diminutions de l'exercice

TABLEAU 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 AMORTISSEMENT S (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		12 164 042,62			12 164 042,62
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
Total I	0,00	12 164 042,62	0,00	0,00	12 164 042,62
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	7 737 228,41	0,00	0,00	7 737 228,41
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)			409 485,23		409 485,23
Constructions locatives sur sol d'autrui		74 889 687,99	837 209,14		75 726 897,13
Bâtiments et installations administratifs					0,00
Total III	0,00	74 889 687,99	1 246 694,37	0,00	76 136 382,36
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique			95 499,58		95 499,58
Mobilier			824,86		824,86
Diverses					0,00
Total V	0,00	0,00	96 324,44	0,00	96 324,44
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	94 790 959,02	1 343 018,81	0,00	96 133 977,83

(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.

4.4 Filiales et participations

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES	SREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (8)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) (9)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SAS RIENEO		3 240 000,00	17 180 936,39	99,99%	1 685 971,21	1 685 971,21			31 452 465,00		ns le domaine des résidences meublées
SAS SOHO		1 333 000,00	(4 917 833,95)	60,00%	799 800,00	0,00			714 990,00		Gestion Locative
AFP		146 400,00	1 617 432,06	99,96%	5 218,43	5 218,43			95 866,00		Gestion Locative
Habitat Social Français		79 040,00	100 242 390,07	51,62%	53 091,66	53 091,66			31 627 315,61	SA HLM	Gestion locative et construction
Les Ateliers Diderot		500 000,00	(118 795,57)	54,00%	270 000,00	270 000,00			6 959,00		Gestion Locative
- Participations (8)											
CREDIT COOPERATIF											
CEP											
RATP HABITAT											
BOULICAULT											
ST GERMAIN											
SAEMES											
IN LI											
FONCIERE VILLE PARIS											
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus					1 334 496,60	1 334 496,60					
Total (10)					4 148 577,90	3 348 777,90	0,00	0,00		0,00	0,00

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

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

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

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

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

4.5 Participations, titres, et créances rattachées à des participations

PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

261 - TITRES ET PARTICIPATION

271 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE PROPRIETE)

2611 - Actions

272 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE CREANCES)

2612 - Parts de sociétés civiles immobilières

2741 - PRÊTS PARTICIPATIFS

2618 - Autres titres de participations

2761 - CREANCES DIVERSES

266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATIONS

267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (1)

2671 - Créances rattachées à des participations (groupe)

2674 - Créances rattachées à des participations (hors groupe)

N° de compte	N° d'inventaire	Nature des valeurs ou créances	Nombre de titres	VALEUR INITIALE		VALEUR DU MARCHE		COMPTES DE DEPRECIATIONS	
				VALEUR UNITAIRE	TOTAL	VALEUR UNITAIRE	TOTAL	Observations (1)	
				5A	5B	6A	6B	7	8
		AFIP	2399,00		5 218,43		5 218,43		
		CREDIT COOPERATIF	138,00		19 010,39		19 010,39		
		CEP	4050,00		114 954,48		114 958,48		
		HSF	2552,00		53 091,66		53 091,66		
		RATP HABITAT	2000,00		2 988,00		2 988,00		
		BOUCICAUT	1,00		15,24		15,24		
		ST GERMAIN	1,00		15,24		15,24		
		SAEMES	2907,00		177 267,72		177 267,72		
		HENEO	200000,00		1 685 971,21		1 685 971,21		
		IN LI	14079,00		20 245,53		20 245,53		
		SOMO CHAPELLE	799800,00		799 800,00		0,00	799 800,00	
		LES ATELIERS DIDEROT	270000,00		270 000,00		270 000,00		
		FONCIERE VILLE PARIS			1 000 000,00		1 000 000,00		
					TOTAL :	4 148 577,90		3 348 781,90	799 800,00

(1) Préciser notamment l'existence de dépréciations.

4.7 Incorporation des frais financiers et des coûts internes

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

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (3) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				27 500,00	27 500,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.B)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GÉNÉRAL	0,00	0,00	0,00	27 500,00	27 500,00

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 finissant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être effectués 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)).

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

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

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 3	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			6 210 375,93
	Frais de notaire	6 169 192,05	
	Taxes	41 183,88	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	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	6 210 375,93

4.9 État des créances

TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	3 187 049,50		3 187 049,50
275/276	Autres immobilisations financières	2 108 921,82		2 108 921,82
	TOTAL I	5 295 971,32	0,00	5 295 971,32
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	4 332,20	4 332,20	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	42 770 395,71	42 770 395,71	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	55 277 637,17	26 875 828,50	28 401 810,67
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	13 678 395,09	13 678 395,09	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	12 175,31	12 175,31	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 189 536,73	3 189 536,73	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	409 515 170,13	25 569 338,62	383 945 831,51
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	409 515 170,13	25 569 338,62	383 945 831,51
45	Groupe et associés et opération de coopération	8 364 298,11	0,00	8 364 298,11
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	8 364 298,11		8 364 298,11
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	9 245 136,82	0,00	9 245 136,82
461	Opérations pour le compte de tiers	1 297 247,13		1 297 247,13
46 sauf 461	Autres créances (1)	7 947 889,69		7 947 889,69
	TOTAL II	542 057 077,27	112 100 000,16	429 957 077,11
486	Charges constatées d'avances	1 161 537,06	1 161 537,06	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	1 161 537,06	1 161 537,06	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	548 514 885,65	113 261 537,22	435 253 048,43

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	383 883 831,91
	subventions d'exploitation à recevoir	28 105,60
	TVA	23 312 046,62

4.10 Dépréciations et provisions

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	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	53 771 838,70	16 152 857,72	19 500 166,74	50 424 529,61
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	19 470 506,64	5 513 058,71	2 174 371,68	(3) 22 809 193,67
TOTAL II	73 242 345,34	21 665 916,43	(2) 21 674 538,42	73 233 723,28
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	3 735 612,65	1 295 084,53	0,00	5 030 697,18
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	799 800,00	0,00	0,00	799 800,00
TOTAL III	4 535 412,65	1 295 084,53	0,00	5 830 497,18
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	22 822,00	0,00	0,00	22 822,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	22 822,00	0,00	0,00	22 822,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	36 191 422,27	11 244 380,37	11 396 432,76	36 039 369,88
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	188 062,75	0,00	0,00	188 062,75
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	36 379 485,02	11 244 380,37	11 396 432,76	36 227 432,63
TOTAL VI (III + IV + V)	40 937 719,67	12 539 464,90	11 396 432,76	42 080 751,81
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	114 180 065,01 (1)	34 205 381,33 (1)	(1) 33 070 971,18	115 314 475,09

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	34 205 381,33	33 070 971,18
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		21 674 538,42
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) 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).

4.11 État des dettes

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES 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)	0,00			0,00	
163	Emprunts obligataires (1)	248 894 848,65	3 702 712,52	17 121 015,81	228 071 121,52	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	3 965 875 163,22	141 562 837,60	468 733 845,09	3 335 578 480,53	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	56 331 044,70	Non ventilable (3)		56 331 044,70	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	137 754 615,01	11 590 237,51	41 938 143,67	84 226 233,83	
17118	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	291 534 651,20	237 799 176,24		53 735 474,96	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	48 472 728,92	48 472 728,92		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		4 749 863 063,70	444 127 893,78	547 793 004,37	3 767 942 365,54	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	169 979 729,63	169 979 729,63		0,00	
419	Clients créditeurs	15 916 259,22	14 069 637,45		1 846 621,77	
42	Personnel et comptes rattachés	7 860 258,67	7 860 258,67		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6 671 682,39	6 671 682,39		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	5 178 981,00	5 178 981,00	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	5 178 981,00	5 178 981,00		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	9 697 672,77	9 697 672,77	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	1 271 557,67	1 271 557,67		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	8 426 115,10	8 426 115,10		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		216 304 663,68	213 457 961,91	0,00	1 846 621,77	0,00
487	Produits constatés d'avance :	39 598 865,35	2 418 169,80	9 105 574,74	28 075 120,81	0,00
4871	Sur exploitation	39 598 865,35	2 418 169,80	9 105 574,74	28 075 120,81	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		39 598 865,35	2 418 169,80	9 105 574,74	28 075 120,81	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		5 004 766 602,73	660 003 825,50	656 898 579,11	3 787 864 096,12	0,00

RENVIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		861 111 682,12
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		620 475 279,52
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		60 000 000,00

(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.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice.

4.12 Charges et produits exceptionnels

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		8 908,94
Produits exceptionnels divers	8 908,94	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		78 094 628,70
- Cessions (2)		76 969 711,83
Sortie d'actif suite à la signature de nouveaux baux dans le cadre du conventionnement	57 043 688,54	
Cession des droits de commercialité	19 926 023,29	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		1 124 916,87
Démolition Python Duvernois	1 124 916,87	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		0,00
	0,00	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		129 176,74
678800	129 176,74	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	78 232 712,38	78 232 712,38

(1) Détailler les montants significatifs.

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

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		15 502 880,14
Dégrèvements Taxes foncières	15 484 972,00	
Divers : montants non significatifs	7 908,14	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		83 052 182,34
Conventionnement (indemnité et reprise de subventions)	57 896 381,09	
Cessions de commercialité	25 010 151,09	
Divers : montants non significatifs	45 650,16	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		40 867 684,72
Reprise de subventions d'investissement	40 867 684,72	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 135 176,11
Indemnité démolition Python Duvernois	1 124 816,87	
Divers : montants non significatifs	10 259,24	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Dégrèvements Taxes foncières		
787 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	140 567 923,31	140 567 923,31

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10885.

4.13 Ratio d'autofinancement

TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XII - 2)	53 485 288,00	52 216 171,01	48 787 266,94	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 870 890,63	3 005 806,55	4 349 082,95	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	632 703 994,01	619 373 917,14	654 772 511,68	
d) Charges récupérées (comptes 703)	104 925 204,23	109 381 127,71	120 783 074,05	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	529 649 680,41	512 998 695,98	538 338 520,58	
Rate : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	10,10%	10,18%	9,06%	9,78%

4.14 Engagement hors bilan

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	3 617 282 818,82
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	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	204 722 342,33
TOTAL		3 822 005 161,15

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	208 562 221,56
80121	- Contrats signés de prêts principaux	207 362 221,56
80122	- Contrats de prêts complémentaires	1 300 000,00
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	204 722 342,33
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)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	
TOTAL		413 384 663,89

COMMERCIALISATION

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

Tableau n° 2
4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		471 120 454,17		17 670 547,89		240 866 992,91
12 - Résultat de l'exercice N-1		42 589 410,60		22 484 221,74		20 115 188,86
- Prélèvement sur le compte 10888 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					52,78%	47,22%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%	0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00			
10888 Réserves diverses	0,00		0,00			
457 - Dividendes	6 389 911,59				0,00%	6 389 911,59
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	507 338 953,18		40 154 789,63			254 612 270,18
TOTAUX	513 728 864,77	513 728 864,77	40 154 789,63	40 154 789,63		281 002 181,77

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

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net
	2020	9,42	7 956 226,20		38 502 121,09
	2021	8,88	7 590 136,80		47 853 960,90
	2022	7,57	6 389 911,59		42 589 410,60

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

4.15 Tableaux de financement

TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (1)

(en euros)

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

Sources Informations	N° de compte	EMPLOIS	N / N-1	N-1 / N-2	Sources Informations	N° de compte	RESSOURCES	N / N-1	N-1 / N-2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PARTIE 4 (Tableau n°4.2.2)		DIVIDENDES MIS EN PAIEMENT	6 389 911,59	7 500 136,80			CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	183 095 266,94	197 698 554,39
PARTIE 4 (Tableau n°4.3.1)		AUGMENTATIONS DE L'ACTIF	732 566 465,96	747 052 910,07	Tableau 5.3.1 *Capacité d'auto-financement		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	183 095 266,94	197 698 554,39
	20-232-237	IMMOBILISATIONS INCORP	217 454 521,56	285 269 026,65			(-) DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS INTERETS COMPENSATEURS (C0863)	0,00	0,00
		IMMOBILISATIONS CORPO	513 920 779,99	451 414 695,29			CESSIONS OU REDUCTIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE	93 905 595,73	123 597 357,38
	211-212-23 partiel	Terrains, agencements et	110 842,28	26 999 999,86		20-232-237	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)	10 902 782,40	0,00
	213-219 (sauf 21313-2132-219-2193) 23 partiel	Constructions locales	512 290 200,14	421 813 176,10		21-231-238	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)	81 371 748,15	123 444 464,25
	21315-2135-21415-2145-23 partiel	Batiments et installations	0,00	0,00			22 IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION (1)	0,00	0,00
	215-218-2319	Installations techniques, r	1 519 737,57	2 601 417,43			IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 631 065,18	162 893,13
	22	IMMEUBLES EN LOCATION	0,00	0,00		2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 185 094,40	369 288,03		2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00
	2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00		2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00
	2782	Prêts complémentaires a	0,00	0,00		26 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus)	1 631 065,18	152 893,13
	2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00			CHARGES A REPARTIR SUR	(75 531,13)	693 400,00
	26 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus)	1 185 094,40	369 288,03					
		CHARGES A REPARTIR SUR	(75 531,13)	693 400,00			AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES	144 943 981,65	35 611 636,30
	4813	(+/-) INTERETS COMPENSA	0,00	0,00		101	AUGMENTATION DE CAPITAL	0,00	0,00
			0,00	0,00		13 sauf 139	COMPTABILISATION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (4)	144 943 981,65	35 611 636,30
	4816	FRAIS D'EMISSION DES EM	0,00	0,00		104-1671	AUGMENTATION DES AUTRES CAPITAUX PROPRES (4)	0,00	0,00
	169	PRIMES DE REMBOURSEM	(75 531,13)	693 400,00		229	AUGMENTATION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS	0,00	0,00
		REDUCTION DE CAPITAUX P	0,00	0,00			AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES	1 005 459 490,35	276 010 742,95
		REDUCTION DES DROITS S	0,00	0,00	ETAT DU PASSIF (Tableau n°6.2.1)		LOCATIF	1 002 817 899,62	276 010 742,95
					(Code 2)		ACCESSION (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRÊTS)	0,00	0,00
	229	REDUCTION DES DROITS S	0,00	0,00	(Code 5)		RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES (sauf concours bancaires courants)	0,00	0,00
ETAT DU PASSIF Tableau n°6.2.1 (Codes 2)		REMBOURSEMENTS DES D	620 475 279,52	148 167 509,42	(Codes 1, 6, 7 et 8 partiel)		165 DEPÔTS ET CAUTIONNEMENTS	2 641 590,74	0,00
(Code 5)		LOCATIF	620 475 279,52	148 167 509,42		166	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00
(Codes 1, 6, 7 et 8 partiel)		ACCESSION, (EMPRUNTS C	0,00	0,00		16883	INTERETS COMPENSATEURS (augmentation)	0,00	0,00
		RESERVES FONCIERES, AM	0,00	0,00			TOTAL DES RESSOURCES	1 427 404 334,68	632 910 291,02
	165	DEPÔTS ET CAUTIONNEME	0,00	0,00			VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (RESSOURCES-EMPLOIS)	88 054 288,76	(270 496 665,27)
	166	PARTICIPATION DES SALA	0,00	0,00					
	16883	INTERETS COMPENSATEUR	0,00	0,00					
		TOTAL DES EMPLOIS	1 359 350 065,93	903 413 956,29					

(1) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession. Pour les abandons de projet, et les sorties d'immobilisations du compte 22, indiquer la valeur comptable.

(2) Réduction du capital, réserves, autres fonds propres (hors mouvements sur réserves et sur affectation du résultat, et hors remboursements de subventions)...

(3) Frais transférés en charges à répartir au cours de l'exercice.

(4) Subventions nouvellement notifiées et comptabilisées au cours de l'ex-

(5) Hors mouvements sur réserves et sur affectations du résultat.

5.5.1 - TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (2)

(en euros)

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
		BESOINS 3	DÉGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDÉ 6
1	VARIATIONS EXPLOITATION - "CONSTRUCTION ACCESSION" :				
2	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
3 31	- Terrains à aménager	0,00	0,00		
4 33	- Immeubles en cours	1 401 399,57	0,00		
5 35 sauf 358	- Immeubles achevés	0,00	0,00		
6 358	- Immeubles temporairement loués	0,00	0,00		
7 37	- Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou g. de rachat	0,00	0,00		
8 454	- Sociétés CIVIS Immobilières (ou S.C.C.C)	0,00	0,00		
9 40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks Immobilières	0,00	0,00		
10 412-413 partiel	- Créances sur acquéreurs	0,00	0,00		
11 4162	- Acquéreurs douteux ou litigieux	0,00	0,00		
12	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
13 18-17 partiels	- Emprunts accession (Financement de stocks immobilières) (1)	0,00	0,00		
14 402-4082-4086 partiel -4032	- Fournisseurs de stocks Immobilières	0,00	0,00		
15 41912-41913-454	- Acquéreurs, locataires, acquéreurs et SCVSCCC créditeurs	0,00	0,00		
16 4872	- Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
17	TOTAUX	1 401 399,57	0,00		
18	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"			1 401 399,57	1 202 388,03
19	VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES" :				
20	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
21 32	- Approvisionnements	0,00	0,00		
22 411	- Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	3 801 772,78	0,00		
23 414-413 partiel	- Clients - effets à recevoir & autres activités	0,00	0,00		
24 415	- Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00		
25 416 sauf 4162	- Clients douteux ou litigieux	3 354 528,10	0,00		
26 418	- Produits non encore facturés	0,00	1 283 007,47		
27 409 sauf 40912	- Fournisseurs débiteurs	0,00	158 248,38		
28 2678-2768	- Intérêts courus	0,00	0,00		
29 42-43-44 4675 -4678	- Autres	99 476 401,75	0,00		
30 4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	272 358,90	0,00		
31	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
32 4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	0,00	4 250 504,04		
33 419 sauf 41912, 41913 et 4195	- Autres	0,00	0,00		
34 401-4031-4081-4088 partiel	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	16 363 158,82	0,00		
35 1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788 partiels	- Intérêts courus, sauf accession (financement de stocks) et sauf intérêts compensateurs	0,00	16 798 489,58		
36 42-43-44-4675-4871	- Autres	0,00	0,00		
37	TOTAUX	123 268 218,58	22 450 247,48		
38	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES"			100 777 860,87	(48 830 720,87)
39	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION" :				
40	VARIATIONS DES ACTIFS :				
41 4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
42 4868	- Autres charges constatées d'avance	268 751,86	0,00		
43 451-455-4562-458-461 (sauf 4615)-462-465-4672-4667-476	- Autres	2 700 650,58	0,00		
44	VARIATIONS DES DETTES :				
45 404-405-4084-4088 partiel	- Fournisseurs d'immobilisations	0,00	21 820 610,78		
46 269-279	- Versements restant à effectuer sur titres	0,00	0,00		
47 4615	- Opérations d'aménagement	574 626,58	0,00		
48 4878	- Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00		
49 4583	- Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00		
50 451-455-457-458-461 (sauf 4615)-464-4871-4886-477	- Autres	0,00	0,00		
51	TOTAUX	3 444 029,00	21 820 610,78		
52	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"			(18 276 861,78)	(17 747 439,16)
53	D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C) :			83 902 778,68	(64 141 791,70)
54	VARIATIONS "TRESORERIE" :				
55 50	- Variations des valeurs mobilières de placement	21 000 000,00	0,00		
56 51-53-54	- Variations des disponibilités	0,00	36 848 509,91		
57 519	- Variations des concours bancaires courants	0,00	0,00		
58	TOTAUX	21 000 000,00	36 848 509,91		
59	E - VARIATION DE LA TRESORERIE			(18 848 609,91)	(208 363 873,67)
60	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E) (2) :			65 064 268,76	(270 495 865,27)

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'Etat du passif), et variation des ICNE correspondants.

(2) Vérifier l'égalité avec la variation calculée dans le tableau de financement 1

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Cette fiche est spécifique aux sociétés commerciales répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce.

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL		EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
RESSOURCES DURABLES			
1			
2			
3	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	181 976 037,40	183 095 266,94
4			
5	Capacité d'autofinancement (P.C.G) (2)	181 976 037,40	183 095 266,94
6	- Dotations aux amortissements, intérêts compensateurs		0,00
7			
8			
9	CESSIONS OU REDUCTIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE	3 764 000,00	93 905 595,73
10			
11	Immobilisations incorporelles		10 902 782,40
12	Immobilisations corporelles	3 764 000,00	81 371 748,15
13	Immeubles en location-ventes, location-attribution, affectation		0,00
14	Immobilisations financières		1 631 065,18
15			
16			
17	AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES	111 384 343,90	144 943 981,65
18			
19	Augmentation de capital		0,00
20	Comptabilisation de subventions d'investissement	111 384 343,90	144 943 981,65
21	Augmentation des autres capitaux propres		0,00
22			
23			
24	AUGMENTATION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS		0,00
25			
26			
27	AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES	516 374 753,49	1 005 459 490,36
28			
29			
30	TOTAL DES RESSOURCES (Total I)	813 495 134,79	1 427 404 334,68
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41	EMPLOIS STABLES		
42	DIVIDENDES MIS EN PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE	5 113 886,85	6 389 911,59
43			
44			
45	AUGMENTATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	630 076 267,58	732 560 405,85
46			
47	Immobilisations incorporelles		217 454 531,56
48	Immobilisations corporelles :		
49	Terrains, agencements et aménagements de terrains		110 842,28
50	Constructions locatives	630 076 267,58	512 290 200,14
51	Bâtiments administratifs		0,00
52	Installations techniques, matériel outillage, autres		1 519 737,57
53	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation		0,00
54	Immobilisations financières		1 185 094,40
55			
56	CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES ET PRIMES		(75 531,13)
57			
58			
59	REDUCTION DES CAPITAUX PROPRES		0,00
60			
61			
62			
63	REDUCTION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS		0,00
64			
65			
66	REMBOURSEMENTS DES DETTES FINANCIERES	120 880 722,56	620 475 279,52
67			
68			
69	TOTAL DES EMPLOIS (Total II)	766 180 876,99	1 369 360 066,93
70			
71			
72			
73	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (Total I - Total II)	57 318 267,80	68 064 268,76

(1) Les principes d'élaboration sont identiques à ceux du tableau de financement 1 PARTIE 5 Fiche N°4.

(2) Report du compte de résultat prévisionnel PARTIE 5 Fiche N°7

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Cette fiche est spécifique aux sociétés commerciales répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce.

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
VARIATIONS EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION" :		
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :	0,00	1 401 399,57
Terrains à aménager		0,00
Stocks en cours		1 401 399,57
Stocks achevés		0,00
Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C)		0,00
Autres actifs d'exploitation		0,00
VARIATIONS DE DETTES D'EXPLOITATION :	0,00	0,00
Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers)		0,00
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation		0,00
Produits des ventes sur lots en cours		0,00
A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION" (2)	0,00	1 401 399,57
VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES" :		
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :	14 124 000,00	105 463 805,68
Approvisionnements		0,00
Fournisseurs débiteurs, créances clients et compte rattachés		6 998 054,50
Autres créances (y compris intérêts courus)	14 124 000,00	98 465 751,18
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :	6 000 000,00	(4 685 844,81)
Locataires (excédents d'acomptes)		(4 250 504,04)
Dettes fournisseurs (exploitation, gestion)	6 000 000,00	16 363 158,82
Autres (y compris intérêts courus)		(16 798 499,59)
B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES" (2)	20 124 000,00	100 777 960,87
VARIATIONS "HORS EXPLOITATION" :		
VARIATIONS DES ACTIFS	0,00	2 969 402,42
Opérations d'aménagement		0,00
Autres		2 969 402,42
VARIATIONS DES DETTES	0,00	(21 245 984,20)
Fournisseurs d'immobilisations		(21 820 610,78)
Autres		574 626,58
C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION" (2)	0,00	(18 276 581,78)
D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A+B+C)	20 124 000,00	83 902 778,66
VARIATIONS "TRESORERIE" :		
VARIATIONS DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT (Actif)	14 195 000,00	21 000 000,00
VARIATIONS DES DISPONIBILITES (Actif)		(36 848 509,91)
VARIATIONS DES CONCOURS COURANTS BANCAIRES (Dettes)		0,00
E - VARIATION DE LA TRESORERIE (2)	14 195 000,00	(15 848 509,91)
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D+E)	34 319 000,00	68 054 268,75

(1) Les principes d'élaboration sont identiques à ceux du tableau de financement 2 PARTIE 5 Fiche N°5.

(2) Variation des actifs moins Variation des dettes.

4.16 Compte de résultat prévisionnel

5 - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL				
<i>Cette fiche est spécifique aux sociétés commerciales répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce</i>				
N° DE COMPTE	SOURCE D'INFORMATION	INTITULE	EXERCICE N + 1	EXERCICE N
PRODUITS				
	Cf. 1er solde du tableau des Soldes Intermédiaires de Gestion	MARGE SUR ACCESSION		22 000,00
		LOYERS :		
7041		Loyers des logements non conventionnés	54 085 858,92	91 263 933,40
7043		Loyers des logements conventionnés	297 462 824,84	314 444 018,94
7042-7044-7045-7046-7048		Autres loyers	167 413 421,81	122 371 653,98
		PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES :		
		Prestations de services :		
7061-7062-70672		. activité de prêteur		0,00
7064-7065-7066-70671-7068		. autres prestations	1 844 255,59	1 658 378,84
708		Activités annexes	6 978 921,72	4 229 452,47
751-754-755-758		Autres produits de gestion courante	2 635 928,73	3 515 071,19
		PRODUCTION IMMOBILISEE ET TRANSFERTS DE CHARGES :		
72		Production immobilisée	11 231 752,49	10 713 899,70
796		Transferts de charges financières		0,00
79 (sauf 796)		Autres transferts de charges	4 540 320,97	3 021 554,88
74		SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	805 906,82	1 257 049,49
		PRODUITS FINANCIERS :		
76261-76262		Prêts accession		0,00
Autres 76 (sauf 7612-786-796)		Autres produits financiers	5 471 679,54	4 349 082,95
		PRODUITS EXCEPTIONNELS :		
775		Cessions d'éléments d'actif	20 986 542,50	83 052 182,34
777		Quote-part des subventions d'investissements versée au résultat de l'exercice	42 939 843,41	40 867 684,72
771-778		Autres	7 740 911,15	16 638 056,25
78		REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS :		
78157		Reprises sur provisions pour gros entretien	14 895 805,27	19 500 166,74
Autres 78		Autres reprises	17 937 519,77	13 765 153,57
		TOTAL I	698 971 533,63	730 689 339,46
CHARGES				
		CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES :		
64		Charges de personnel	82 497 266,76	80 196 045,13
6151		Entretien et réparations courants	73 246 892,40	71 232 626,93
6152		Dépenses de gros entretien	40 355 781,02	35 925 089,21
63512		Taxes foncières	46 452 696,89	49 904 338,13
Autres 61 et 63, 602-6032-606-62-65		Autres charges	168 585 898,65	170 085 556,00
		CHARGES FINANCIERES :		
661 (sauf 66114 et 66115)		Charges d'intérêts	122 491 497,91	99 432 786,02
66115		Intérêts sur accession consolidée (gestion de prêts)		0,00
Autres 66 (sauf 686)		Autres		24 320,67
		CHARGES EXCEPTIONNELLES :		
675		Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	23 043 737,53	78 094 628,70
671-678		Autres	26 453,16	138 083,68
68		DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS :		
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)		Amortissements des immobilisations locatives	200 589 213,52	188 908 544,27
6811 autres		Autres Amortissements	6 900 232,76	6 209 813,12
68157		Provisions pour gros entretien	13 313 801,23	16 152 857,72
68174		Dépréciations des créances douteuses	20 476 846,72	11 244 380,37
681 autres 6865-6866-6875-6876		Autres dépréciations et provisions	1 423 613,87	5 577 651,14
69		PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILEES	6 612 762,27	4 233 113,43
		TOTAL II	806 016 694,69	817 369 834,62
	Cf. tableau de ventilation des charges et produits par activité	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	122 033 463,88	120 783 074,05
		RESULTAT DE L'EXERCICE	12 988 302,72	24 092 676,99
Report ligne 73		RESULTAT DE L'EXERCICE	12 988 302,72	34 092 578,99
Report lignes 29, 30, 34, 35		- Comptes 775, 777, 78	(96 759 710,95)	(157 185 187,37)
Report lignes 55, 59 à 63		+ Comptes 675, 68	265 747 445,63	306 187 875,32
		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G) (1)	181 976 037,40	183 095 266,94

(1) A reporter au tableau de financement prévisionnel

4.17 Actif réalisable et disponible et passif exigible

ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE ET PASSIF EXIGIBLE

Cette fiche est spécifique aux sociétés commerciales répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce.

	3 DERNIERS SEMESTRES *		
	SEMESTRE S (d)	SEMESTRE (S-1) €	SEMESTRE (S-2) (f)
1 ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE (A UN AN AU PLUS) :			
2			
3 Créances rattachées à des participations			
4 Prêts (a)			
5 Autres immobilisations financières			
6 Fournisseurs débiteurs			
7 Créances clients et comptes rattachés	61 351 708,94	57 195 017,10	54 043 355,57
8 Autres créances	46 559 700,90	51 005 330,65	34 252 338,48
9			
10 TOTAL I	107 911 409,84	108 200 347,75	88 295 694,05
11			
12 Valeurs mobilières de placement	107 743 561,57	107 743 561,57	86 743 561,57
13 Disponibilités	14 507 254,35	38 658 216,27	51 355 764,26
14			
15 TOTAL II	122 250 815,92	146 401 777,84	138 099 325,83
16			
17			
18 TOTAL III (I+II) : ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE	230 162 225,76	254 602 125,59	226 395 019,88
19			
20			
21 PASSIF EXIGIBLE (A UN AN AU PLUS) :			
22			
23 Autres emprunts obligataires (a)			
24 Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit (hors concours bancaires courants) (a)			
25 Concours bancaires courants (b)			
26 Emprunts et dettes financières divers (a)			
27 Clients créditeurs			
28 Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 166 713,46	19 889 118,39	24 359 342,32
29 Dette fiscales et sociales	6 711 458,44	8 312 933,72	11 672 784,64
30 Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
31 Autres dettes	1 450 826,56	17 638 284,99	17 875 588,93
32			
33 TOTAL IV : PASSIF EXIGIBLE	24 328 998,46	45 840 337,10	53 907 715,89
34			
35			
36 dont PASSIF ECHU (c)			

(a) Annulé (capital et intérêts) exigible à moins d'un an à la date d'arrêté de chacun des trois semestres.

(b) Y compris solde créditeur de banque, et y compris intérêts courus.

(c) Montant des dettes de toutes natures qui auraient dû être payées à la date de l'arrêté, compte tenu des échéances contractuelles.

(d) Semestre S = situation au 31/12/N pour les comptes de l'exercice N

(e) Semestre S-1 = situation au 30/06/N pour les comptes de l'exercice N

(f) Semestre S-2 = situation au 31/12/N-1 pour les comptes de l'exercice N

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice 2023	Exercice 2022
1 EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	16 173 766,13	48 785 894,33
2 + ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
3 + Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/681111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	188 853 202,35	183 254 764,70
5 + Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
7 - Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8 - Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777) *	(40 867 684,72)	(40 017 434,34)
9		0,00
10		
11		
12 + Autres produits d'exploitation		
13 Transferts de charges d'exploitation (c/791) *	3 021 554,88	7 083 538,05
14 Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755) *	3 515 071,19	2 628 882,05
15		
16 - Autres charges d'exploitation		
17 Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(1 849 020,75)	(1 680 296,50)
18 Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(2 343 242,58)	(3 787 471,46)
19		
20 + ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
21		
22 + Produits financiers		
23 Sous-total *	4 349 082,95	
24 Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25	4 349 082,95	3 005 806,55
26		
27 - Charges financières		
28 Sous-total *	66 913,08	
29 Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	(64 592,43)	
30	24 320,65	(76 525,53)
31		
32	(134 308 000,00)	(145 482 383,38)
33 - REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)		
34		
35 AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	36 520 407,80	63 714 574,47
36		
37 + Produits exceptionnels		
38 Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771) *	15 502 880,14	6 151 918,00
39 Autres produits exceptionnels (c/778) *	1 135 176,11	7 211,50
40 Transferts de charges exceptionnelles (c/797) *	0,00	0,00
41		
42 - Charges exceptionnelles		
43 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671) *	(8 906,94)	(3 038,02)
44 Autres charges exceptionnelles (c/678) *	(129 176,74)	(26 688,92)
45		
46 - Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69) *	(4 233 113,43)	(7 027 806,02)
47		
48 AUTOFINANCEMENT NET HLM	48 787 266,94	62 216 171,01
49		
1 RESULTAT DE L'EXERCICE	34 092 878,99	42 599 410,60
2 + Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	228 093 246,62	232 107 769,76
3 - Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(33 265 320,31)	(34 645 859,37)
4 + Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	78 094 628,70	134 717 521,26
5 - Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(83 052 182,34)	(137 062 854,52)
6 - Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(40 867 684,72)	(40 017 434,34)
7		
8 CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	163 086 266,94	197 698 854,39
9		
10 - Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(134 308 000,00)	(145 482 383,38)
11 + ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
12 - Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
13		
14 AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	48 787 266,94	62 216 171,01

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement.

RIVP
**Bailleur social, innovant,
solidaire et éthique**

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME
À L'ORIGINAL**

DPEF 2023

**Déclaration de performance
extra-financière**

—

Exercice 2023

RIVP

Nous connaisre

- En quelques mots (p.4)
- Périmètre de la Déclaration (p.5)
- Notre histoire (p.6)

Nous créons de la valeur

- Nos ressources ; nos relations d'affaires (p.8)
- Nos activités (p.13)
- Quelques réalisations (p.22)
- Notre stratégie et nos perspectives (p.28)
- Synthèse : Notre stratégie et nos perspectives (p.30)
- Synthèse : Notre modèle d'affaires (p.31)

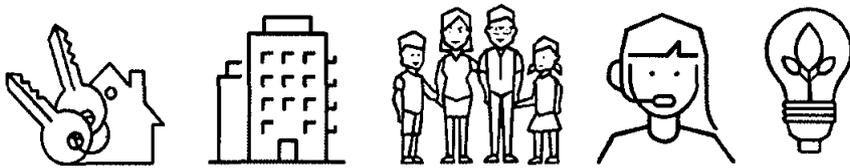
Maitriser nos risques

- Introduction (p.33)
- Accompagner les publics fragiles (p.34)
- Maintenir les conditions du dialogue avec les parties prenantes (p.41)
- Respecter nos ambitions environnementales et bas carbone (p.44)
- Recruter des collaborateurs de bon niveau et les fidéliser (p.50)
- Assurer santé, sécurité et conditions de travail des collaborateurs (p.53)
- Respecter santé et sécurité des parties prenantes externes (p.56)
- Veiller à la qualité des prestations externalisées (p.58)
- Garantir la loyauté des pratiques (p.62)
- Synthèse de l'exercice et des risques (p. 64)

Méthodologie et commentaires

- Modèle d'affaires (p.68)
- Analyse des risques (p.68)
- Commentaires OTI (p.72)

COPIE CERTAINEMENT
A L'ORIGINAL



Nous connaitre

En quelques mots

Le groupe RIVP (Régie immobilière de la Ville de Paris) a pour vocation de gérer et construire une offre résidentielle accessible sous toutes ses formes (logements sociaux et abordables, résidences sociales...), essentiellement sur le territoire de la Ville de Paris dont il accompagne depuis un siècle la politique en matière de logement. Le groupe construit et gère également des locaux à usage économique (locaux d'entreprise, commerces, etc.) et professionnel (ateliers, etc.). Il est constitué de trois sociétés : La RIVP, HSF et Hénéo, décrites ci-après.

Créée en 1923 pour construire et gérer des immeubles à loyers modérés à l'usage des classes moyennes, la RIVP est aujourd'hui pleinement investie dans l'objectif de la ville de Paris, qui est devenue son actionnaire majoritaire en 2007, d'atteindre 40% de logements abordables dont 30 % de logements sociaux sur le territoire parisien.

La RIVP est la première société d'économie mixte locale en France, elle est le 2^{ème} bailleur de logements sociaux parisiens. La RIVP a été amenée à développer son patrimoine de manière intensive à la fois à travers la production nouvelle et le conventionnement de logements existants, principalement dans les arrondissements et quartiers déficitaires en logement social.

La qualité de service et la maîtrise des charges et impacts environnementaux, sont au cœur de nos activités de construction, de gestion et d'entretien de nos logements. Cette qualité est la clé pour la pérennisation de nos activités et la satisfaction des locataires.

La RIVP est un acteur complet : logements, commerces, vie associative mais également développement économique, au service de la relocalisation de la production et de l'innovation. La RIVP figure parmi les leaders européens pour la gestion et l'animation d'incubateurs et hôtels d'entreprises destinés aux jeunes entreprises innovantes.

Le groupe RIVP se compose, également, de :

Hénéo
est une filiale
RIVP

Société par actions simplifiée détenue à 99,9% par la RIVP, et acteur engagé de la politique sociale parisienne, **Hénéo développe et gère des solutions d'hébergement temporaire adaptées à la diversité de ses résidents.** Cette offre variée de logement a pour objectif de leur permettre une étape dans leur parcours résidentiel, notamment en vue de trouver un logement pérenne par la suite.

Afin de répondre aux différents besoins d'hébergement des résidents, cette diversité se retrouve dans la nature des résidences gérées par notre filiale : **résidences sociales, foyers logements, résidences parahôtelières, résidences universitaires, résidences pour chercheurs et artistes, logements pour les fonctionnaires ou salariés en mobilité etc.**

En 2023, Hénéo, c'est 151 collaborateurs et 33,5 M€ de chiffre d'affaires.


est une filiale
RIVP

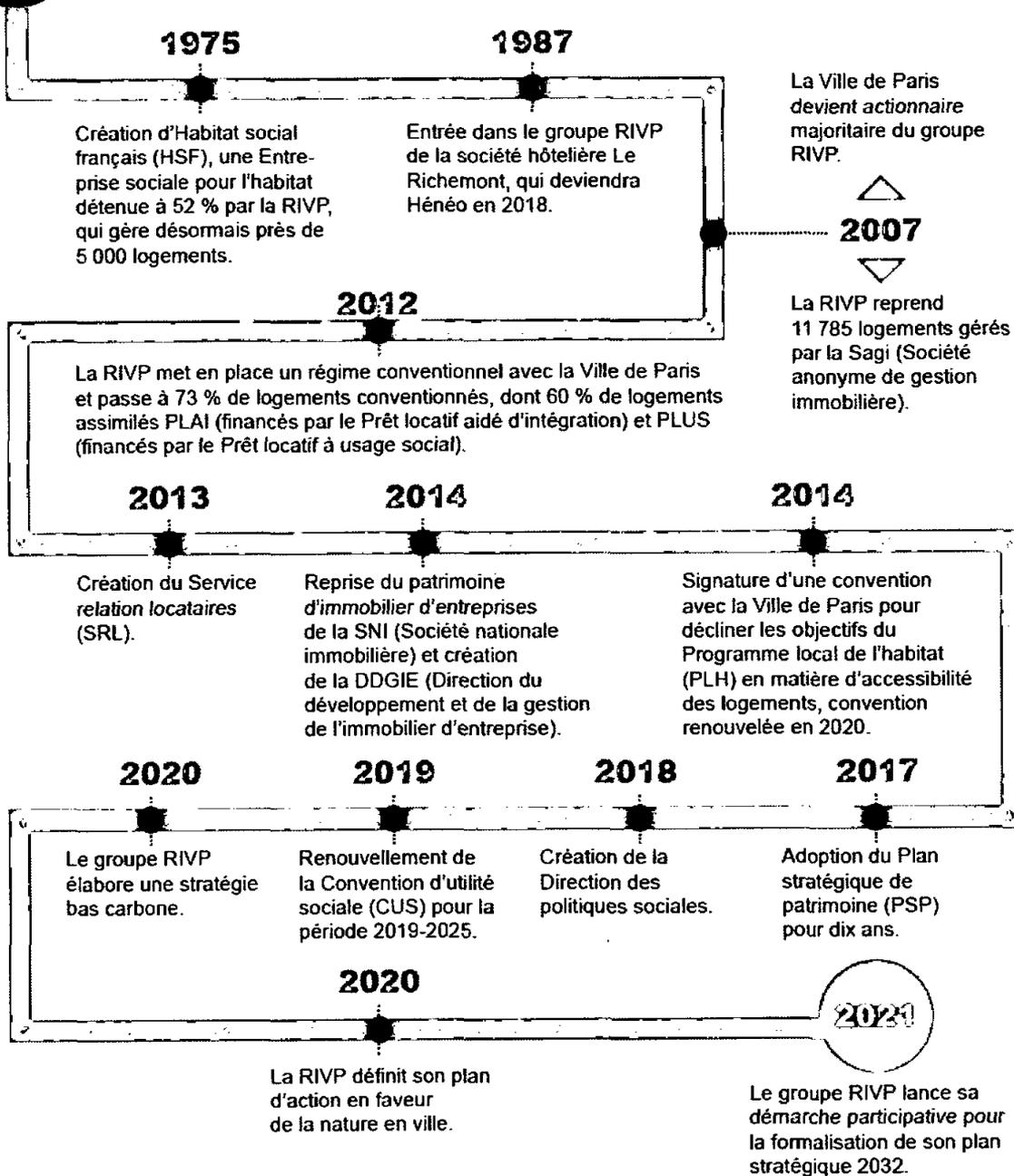
Hsf est une entreprise sociale pour l'habitat, filiale de la RIVP, active depuis 1975 pour la production, la gestion et l'entretien de logements sociaux situés dans Paris et certaines communes limitrophes. Le patrimoine d'**hsf** se compose principalement de petits immeubles collectifs de logements sociaux accueillant les locataires présentés par une diversité de réservataires.

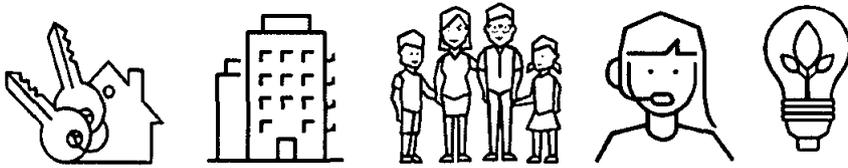
En 2023, HSF c'est 65 collaborateurs et 31,6 M€ de chiffre d'affaires.

Périmètre de la Déclaration

La RIVP a fait le choix d'exclure HSF et Hénéo du périmètre du reporting. Il n'y a actuellement pas de consolidation des comptes au niveau du groupe, de fait, la DPEF n'est pas non plus consolidée au niveau du groupe. La présente déclaration ne porte que sur l'entité RIVP.

1923 Création de la RIVP





Nous créons de la valeur

Afin de répondre au mieux à ses engagements et réaliser ses activités et missions, la RIVP s'appuie sur un ensemble de ressources en lien avec des parties prenantes stratégiques.

Nos locataires

#Relations d'affaires #Locataires

La mission première de la RIVP est celle de loger, ce depuis sa création en 1923, afin de remédier à la pénurie de logements. Ceci fait des locataires de la RIVP, dans leurs grandes diversités (habitations, parkings, commerces, immobilier d'entreprises), et de leurs représentants, une partie prenante de premier ordre.

Plus de 54 000 ménages sont titulaires de bail d'habitation à la RIVP, hors personne morale.

A l'issue des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de la RIVP qui se sont déroulées en décembre 2022, les 3 sièges sont pourvus par les associations suivantes :

- SLC – CSF avec 43,12% des voix
- CNL 75 avec 17,16% des voix
- CLCV – Paris avec 14,87% des voix

Nos Energies Consommées

Ressources #Energies

La RIVP achète l'électricité des parties communes de ses immeubles ainsi que le gaz et la chaleur du réseau urbain quand le chauffage ou l'eau chaude sanitaire est collectif.

Cela représente plus de 110 GWh de gaz, plus de 100 GWh de chaleur urbaine et plus de 50 GWh d'électricité par an.

Par ailleurs, l'énergie représente une charge importante sur les budgets des foyers français. Dans le parc social, le chauffage et l'eau chaude représente environ 36% des charges des locataires (poste le plus important). Cela fait de l'énergie un enjeu majeur pour la RIVP qui s'engage à l'amélioration du reste à vivre de ses locataires.

Le mix énergétique du parc de logements (en nombre de logements chauffés) de la RIVP se divise environ comme suivant :

- 40 % de gaz (collectif et individuel)
- 22 % de chaleur urbaine (vapeur)
- 38 % d'électricité

Par ailleurs, le réseau CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain) fournit une énergie à 50 % renouvelable et l'électricité des parties communes achetée par la RIVP est à 100 % de l'électricité certifiée renouvelable.

Un patrimoine existant d'exception

#Ressources #Patrimoine

Avec une activité de développement du logement ancrée dans l'ADN, l'histoire et les engagements de l'entreprise, la RIVP – créée en 1923 – gère un patrimoine riche en variété de périodes de constructions, de procédés constructifs, de tailles, régimes juridiques et localisation sur l'agglomération parisienne.

Hôtels particuliers, immeubles en briques des Grands Maréchaux, nouveaux programmes en pierres de tailles et immeuble en bois et terre à venir constituent une richesse pour la RIVP.

La RIVP, c'est 55 935 logements dont 78,6 % sont conventionnés, 36 679 places de parking et 482 290 m² de locaux professionnels.

Ces logements sont distingués en deux catégories :

- les logements en pleine propriété où la RIVP est propriétaire du foncier et du bâti ;
- les logements sous bail où la RIVP dispose du foncier propriété d'un tiers (Ville de Paris, AP-HP (Assistance Publique Hôpitaux de Paris), ...) via un bail emphytéotique et elle est propriétaire des logements jusqu'au terme du bail.

Le parc de la RIVP, relativement ancien, présente des périodes et procédés constructifs différents, impliquant des besoins importants et variés en termes de maintenance et de réhabilitations.

Le parc conventionné est à 99% localisé sur Paris. A Paris, 45% des logements conventionnés de la RIVP sont concentrés sur 3 arrondissements : 13ème, 19ème et 20ème arrondissement. Leur proportion a diminué (ils représentaient 49% en 2010) traduisant la volonté de rééquilibrer l'offre de logement social sur le territoire parisien.

Notre territoire

#Ressources #Relations d'affaires #Territoire

Avec environ 92% de notre patrimoine dans Paris Intramuros et 8% répartis sur 5 départements limitrophes et avec la Mairie de Paris en actionnaire majoritaire (79,74% de l'actionnariat - 10 des 12 administrateurs), l'ancrage territorial de la RIVP est central.

Les acteurs de l'agglomération parisienne deviennent alors des parties prenantes incontournables mais également des partenaires essentiels dans la réalisation de ses activités. De fait, les associations locales, les services techniques des mairies et les services déconcentrés de l'Etat sur l'agglomération parisienne représentent des partenaires de travail réguliers.

Les immeubles en Quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV) représentent 15% du parc en 2018 contre 3% en 2010. La carte des Quartiers prioritaires de la politique de la Ville évoluera en 2024, avec le renouvellement des contrats de ville pour la période 2024-2030 effectif au 1^{er} janvier 2024.

En outre, en tant qu'acheteur public majeur du territoire, la RIVP participe au développement économique de celui-ci.

Enfin, la RIVP, de par son importante activité d'immobilier d'entreprise, participe activement au tissu économique local.

La RIVP est également, fortement intégrée dans son réseau professionnel (adhésion à l'USH, échanges réguliers avec les confrères, partenariats locaux, etc.). Les autres bailleurs parisiens, les acteurs de la construction, du développement durable ou de l'accompagnement social, au niveau local comme national, représentent des partenaires incontournables.

Nos produits et services entrants, nos fournisseurs

#Ressources #Relations d'affaires #Fournisseurs

La RIVP, dans la réalisation de ses activités et missions, a fait le choix d'en externaliser une part largement majoritaire (entretien des espaces verts, entretien courant, gros entretien, travaux, exploitation des équipements techniques, etc.). Cela fait de ses fournisseurs des parties prenantes incontournables dans la réalisation de ses objectifs.

La RIVP travaille avec plus de 1 000 fournisseurs ayant plus de 5 k€ de chiffre d'affaires annuels.

En tant qu'acheteur et investisseur important, la RIVP a, de fait, une responsabilité vis-à-vis de ces fournisseurs mais également vis-à-vis de ses autres parties prenantes. Ce qui se traduit par des enjeux en matière de loyauté de pratiques, de qualité des services et prestations et d'efficience des investissements.

Nos Collaborateurs

#Ressources #Relations d'affaires #Capital Humain

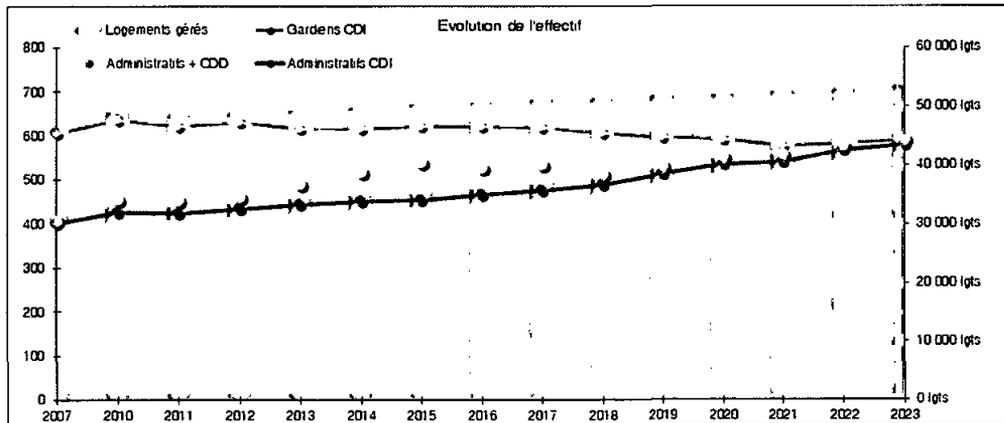
Effectifs au 31/12/2023 dont répartition femmes/hommes

Attribuer un logement, faire vivre un bail, accompagner les locataires, améliorer le patrimoine, construire, nouer des partenariats, suivre la qualité de service, exploiter la donnée, rien de tout cela ne serait possible sans les collaborateurs de la RIVP.

	Femmes	Hommes	Effectif en 2023	Effectif en 2022
Administratifs cadres et maîtrise (CDI)	354	190	544	531
Administratifs employés (CDI)	26	10	36	37
Sous-total administratifs en CDI	380	200	580	568
Administratifs en contrat à durée déterminée	10	1	11	13
Administratifs alternants	27	18	45	41
Total Administratifs	417	219	636	622
Gardiens et employés d'immeubles CDI	336	253	589	582
Gardiens et employés d'immeubles CDD	19	12	31	18
Gardiens alternants	1	6	7	0
Total gardiens	356	271	627	600
Effectif total	773	490	1 263	1 222

Afin de s'assurer, en permanence, d'un fonctionnement harmonieux et efficace pour l'atteinte de ses objectifs, la RIVP veille à l'adéquation de ses effectifs à ses activités.

Évolution des effectifs/logements



Par ailleurs, une attention toute particulière est donnée au rôle pivot des gardiens dans la gestion de proximité, fondamentale pour la qualité de service rendu aux locataires. Dans son projet stratégique RIVP 2032, la RIVP s'engage à maintenir le ratio de nombre de logements gérés par gardien et RTS.

Ainsi, en 2023, pour 794 logements il y a environ 1 RTS ou CdP, et 1 gardien pour environ 97 logements.

L'entreprise est, également vigilante à adapter ses métiers aux évolutions sectorielles, notamment en faisant évoluer son organigramme ou en adaptant les plans de formations par filières métiers.

La RIVP, pour ce faire, mise fortement sur la formation de ses collaborateurs.

Les collaborateurs de la RIVP sont, également, des parties prenantes de l'entreprise via leurs représentants.

Le CSE (Comité Social et Economique), élu en 2022, réunit les partenaires sociaux.

Nos ressources financières

#Ressources #Finances

Pour la RIVP, le renforcement de l'autonomie financière est un principe qui guide l'action de la société et un prérequis capital.

De la fin des conventions de soldes avec la Ville de Paris à la fin des années 2000, aux incidences de la loi de finances 2018, à l'impact de la crise sanitaire de 2020, cette recherche d'autonomie est devenue essentielle à la permanence de l'activité et des missions de la RIVP. Elle reste d'actualité en 2023 avec :

- une inflation qui se poursuit, notamment sur les coûts de l'énergie et les coûts de la construction ;
- l'augmentation du taux du livret A et donc des annuités de emprunts ;
- l'augmentation de la taxe foncière à Paris.

	2012	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement RIVP	4,81%	6,94%	8,96%	10,85%	8,94%	8,25%	8,66%	10,91%	9,31%	10,4%	9,01%
Annuités d'emprunt locatives / loyers	48,53%	50,46%	47,80%	47,14%	47,52%	47,26%	45,78%	43,79%	45,93%	45,7%	43,05%

Cette autonomie passe par :

- une efficacité des investissements ;
- une sobriété dans le fonctionnement ;
- une diversification de l'offre (logement social, logement libre, immobilier d'entreprise, commerces, parkings).

La RIVP en quelques chiffres :

- 655 M€ de chiffre d'affaires
- 9,01% d'autofinancement/loyers perçus
- 45,7% d'endettement (annuités/loyers)

Par ailleurs, les ressources financières de la RIVP prennent leur source dans les loyers perçus, les charges récupérées, les subventions publiques reçues. Nous avons donc une responsabilité quant à l'efficacité et l'efficience des investissements et dépenses.

L'information comme matière première

#Ressources #Informations & SI

Planification des investissements, connaissance du patrimoine et des différents équipements, facturation de loyers, récupération des charges, paiement des fournisseurs, suivi des demandes locataires, paiement des salaires, tant d'opérations qui reviennent – en grande partie – à du traitement ou à de l'exploitation de la donnée.

L'information est alors une ressource et une matière première centrale.

De plus les différentes parties prenantes – locataires et institutionnels notamment – ont des attentes fortes en matière d'information dans le contexte actuel. Ainsi, c'est plus de 250 000 appels locataires qui donnent lieu à environ 200 000 interventions sur le patrimoine.

Il s'agit de fait de lui donner une architecture exploitable, de se doter des moyens et des outils adaptés pour l'exploiter, de se moderniser en permanence pour suivre les évolutions sectorielles, répondre aux attentes, assurer la sécurité des données et un traitement correct afin de respecter les droits et intérêts de chacun.

Assurer une gestion locative engagée, gérer et développer notre patrimoine de façon durable et innovante, maîtriser les charges locatives, participer au développement du territoire en s'appuyant sur nos ressources, capital humain, fournisseurs, informations, systèmes d'informations et finances de façon responsable.

Gestion Locative

Avec plus de 50 000 foyers logés, la gestion locative est au cœur de l'action de la RIVP. Elle se décompose en différents métiers qui suivent le parcours d'un locataire dans son logement.

- Les chargés d'attribution : attribuer un premier logement, gérer les demandes de mutations.
- Les chargés de clientèle : vie du bail de l'entrée dans les lieux aux congés.
- Les conseillers sociaux : accompagner les accidents de parcours et la fragilité.
- Les chargés de contentieux : gérer les contentieux liés aux impayés ou pour trouble de jouissance.

Donner accès à un logement abordable

#Locataires

La Direction des Attributions, créé en 2021, répond à de multiples objectifs :

- attribuer des logements aux demandeurs, en transparence et en veillant aux respects des différents objectifs d'attribution et de publics prioritaires ;
- veiller au taux d'efforts des ménages attributaires ;
- veiller aux intérêts du territoire, en termes de mixité, et des réservataires ;
- maîtriser les délais de vacances des logements.

Accompagner les locataires fragiles

#Locataires

Créée en 2018, réorganisée et renforcée en 2022, la direction des politiques sociales anime l'ensemble des missions d'accompagnement sociale qui s'intègre à notre mission fondamentale de bailleur social. Nos objectifs sont de prévenir les situations de fragilité par un accompagnement dès la signature du bail (accompagnement à l'accès au droit, mise en place de plan d'apurement dès le premier impayé, ...) et d'accompagner les situations problématiques (prévention des expulsions, ...).

Cette stratégie est mise en place en s'appuyant sur la connaissance de l'occupation sociale des immeubles à travers différents outils mis en œuvre. Elle repose également sur un partenariat renforcé avec les différents acteurs de l'accompagnement social pour une prise en charge optimisée des différentes situations.

La DPS accompagne, de même les locataires impactés par des projets de renouvellement urbain, de restructuration lourde ou à l'occasion des regroupements de chambres de bonnes. Enfin, elle s'appuie sur le réseau des responsables de développement social urbain en directions territoriales. En 2023, l'activité du DSU a été structurée autour d'orientations stratégiques et de la redéfinition des process d'instruction des projets.

Gérer et accompagner via une organisation décentralisée

#Locataires

Notre organisation est résolument tournée vers la proximité à travers un réseau de **3 directions territoriales, 14 agences, et plus de 600 gardiens** afin de répondre au mieux aux besoins spécifiques de nos locataires sur les différentes résidences.

L'activité en direction territoriale est orientée vers la gestion de proximité, à la fois vis-à-vis du bâti, des aspects techniques et demandes d'intervention et à la fois vis-à-vis de la vie du bail, des aspects locatifs et de la relation avec le locataire.

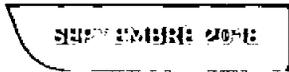
Conscient de l'importance de proposer à nos locataires de la souplesse et de la diversité dans les modes de contact, notre organisation s'appuie également sur le développement des moyens de communication tel que **l'espace locataire sur internet ou le service relation locataire**. Un système d'astreinte complète ce dispositif afin de permettre à nos locataires de nous contacter H24.

Des pôles d'expertise animent cette organisation autour de 4 thèmes majeurs :

- la qualité ;
- l'entretien et la maintenance ;
- la gestion locative ;
- les politiques sociales.



RÉPARTITION DES AGENCES



100, rue du Faubourg Saint-Antoine - 75583 Paris Cedex 12

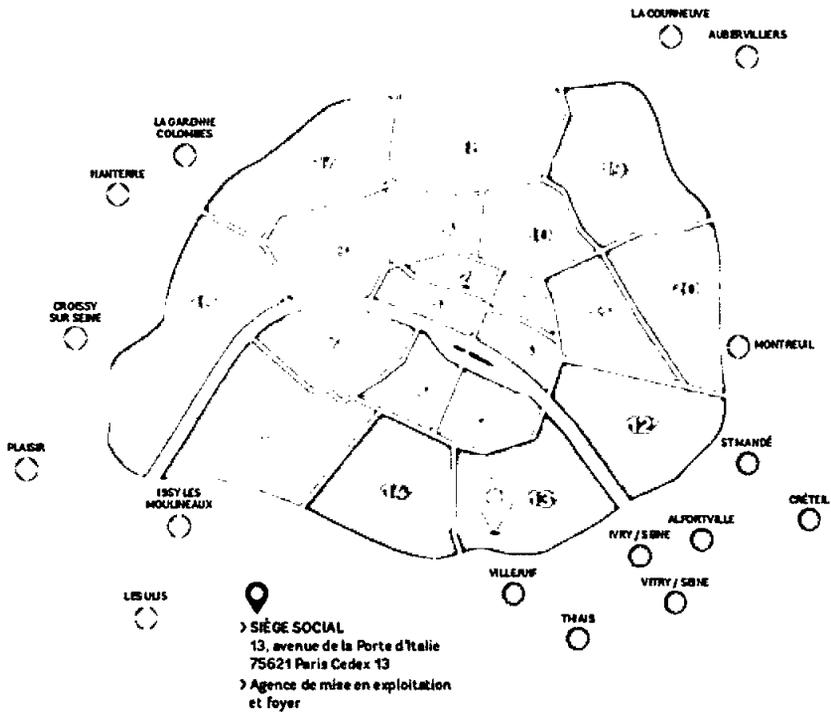
Arrondissements Départements	Agences
11 ^e	Chemin Vert
19 ^e nord	Villette
19 ^e sud	Buttes Chaumont
20 ^e nord	Ménilmontant
20 ^e sud-93	Sainte-Bibiane

8, boulevard Berthier - 75038 Paris cedex 17

Arrondissements Départements	Agences
8 ^e -16 ^e -17 ^e -78-91-92	Bagneux
7 ^e -2 ^e -3 ^e -4 ^e -9 ^e -10 ^e	Beaubourg
5 ^e -6 ^e -7 ^e -15 ^e	Vaugrard
18 ^e -93-hors Montreuil	Lamarck

13, avenue de la Porte d'Italie - 75621 Paris cedex 13

Arrondissements Départements	Agences
12 ^e -94	Daumesnil
13 ^e nord-94	Nationale
13 ^e sud-94	Tolbiac
14 ^e	Akela



Garantir un cadre de vie apaisé

#Locataires

L'année 2022 a vu la création de la Direction de la Sureté Tranquillité afin de répondre à l'impérieuse nécessité de mieux prendre en considération les situations d'incivilité et de violence qui peuvent se développer dans certaines résidences et partant, d'être plus actifs pour permettre, notamment, au personnel de proximité d'y faire face et améliorer le cadre de vie des locataires.

Ainsi, la DST constitue un pôle de référence en matière de sécurité tranquillité pour le groupe avec comme triple objectif de :

- garantir aux locataires une jouissance tranquille de leur habitat ;
- garantir la sécurité de nos salariés ;
- améliorer la qualité de vie sur certains sites sensibles par des partenariats renforcés avec – notamment – les forces de l'ordre et le parquet et participer, ainsi, à redonner de l'attractivité à certains quartiers.

Gestion Patrimoniale

Maitriser les charges énergétiques

#Locataires #Energies

Les charges récupérables sont les dépenses d'entretien ou de maintenance qui sont refacturées aux locataires.

Elles sont définies règlementairement :

- par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pour les logements sociaux ;
- par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 pour les logements libres ;
- par la grille des charges récupérables établie en lien avec les associations de locataires membres du Conseil de Concertation Locative (CCL) et approuvée lors de la réunion du CCL du 15 octobre 2013.

La RIVP a engagé depuis plusieurs années une démarche achats, avec la centralisation de certains marchés et la recherche du juste prix. L'objectif est d'atteindre un optimum de performance entre dépenses et qualité permettant une maîtrise des charges. Cette démarche impacte toutes les dépenses de l'entreprise, y compris, les charges récupérables et permet ainsi, à travers la réduction des charges récupérables, d'améliorer le reste à vivre de ses locataires et prévenir les impayés, s'engageant dans la réduction de ces charges.

Depuis fin 2021, l'envolée des prix de l'énergie a néanmoins fortement impacté les charges des locataires.

Cela conforte la stratégie de la RIVP depuis de nombreuses années, d'investir dans la maîtrise des charges énergétiques : investissement dans des travaux Plan climat (engagement avec la ville de Paris de 1 050 logements programmés par an), remplacement des chaudières individuelles (700 k€ par an), des convecteurs électriques (1,2 M€ par an) ou rénovation des chaufferies (près de 3 M€ par an). Au total, c'est environ 35 M€ qui sont investis annuellement dans des travaux d'économie d'énergie.

Entretien, Améliorer, Adapter

#Patrimoine #Energies

La RIVP mène une politique active d'entretien pour maintenir en état de bon fonctionnement les immeubles et leurs équipements, dans une démarche de qualité de service et de développement durable, démarche prioritaire pour notre entreprise.

Un plan pour assurer le confort et la sécurité des locataires

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) pour la période 2017/2026, validé par le conseil d'administration en 2016, prévoit un plan d'investissements de 1 100 millions d'euros sur 10 ans pour maintenir l'état du parc.

Ce plan s'articule autour de 3 axes stratégiques :

1. Maintien au niveau du patrimoine pour répondre aux obligations réglementaires et sécuritaires :

- l'entretien des réseaux eau chaude et froide sanitaires, eaux pluviales, eaux usées, chauffage et gaz ;
- le plan de renouvellement des chaudières, environ 200 par an ;
- le plan de rénovation des chaufferies collectives à raison d'une dizaine par an ;
- les actions correctives en matière d'amiante sur les 44 groupes concernés ;
- la Finalisation du programme d'amélioration de la sécurité incendie du patrimoine construit avant 1986 (134 groupes à traiter) ;
- le remplacement des radiateurs électriques par des convecteurs, au rythme de 1000 logements par an ;
- la mise en œuvre de la campagne de mise aux normes et de modernisation des cabines ascenseurs : 5 M€ par an de renouvellement récurrent ;
- la mise en place d'une stratégie patrimoniale en matière d'éclairage qui s'est traduite par l'intégration de recommandations dans les cahiers de préconisation neuf et réhabilitation.

2. Investissement sur le patrimoine pour améliorer les prestations techniques :

- réaliser les travaux des opérations plan climat déjà programmées ;
- poursuivre la programmation des réhabilitations énergétiques (étiquettes E, F et G), Conformément au Grenelle et au plan climat de la ville de Paris ;
- poursuivre le programme d'investissement ILM 28 adapté à la spécificité de ces immeubles
- réaliser les réhabilitations techniques sur le patrimoine en mauvais état technique (principalement problèmes structurels) ;
- investir sur le long terme pour améliorer les équipements techniques du patrimoine (façades, étanchéités, ...) ;
- installer des occultations extérieures quand c'est possible, lancement de la première campagne en 2020 avec 1,5 M€ d'investissement.

3. Adaptation de notre patrimoine aux enjeux de vieillissement, d'attractivité et de regroupement :

- étudier la résidentialisation des groupes les moins attractifs ;
- mettre en œuvre le plan d'investissement sur les 2 000 locaux professionnels : travaux à la relocation selon standards mis en place et travaux d'accessibilité conformément à l'Ad'AP (Agenda d'Accessibilité Programmé) ;
- poursuivre la stratégie de sécurisation et de contrôle d'accès des immeubles, notamment par le remplacement des installations obsolètes ;
- poursuivre la campagne d'harmonisation et réfection des 480 loges gardiens conformément au standard élaboré ;
- renforcer l'attractivité des parkings en mettant en œuvre la réfection des parkings à enjeux
- restructurer 450 chambres de bonnes en 150 logements.

Par ailleurs, la mise à jour des DPE sur la totalité de notre patrimoine de logement familial touche à sa fin.

Construire et Réhabiliter

#Patrimoine #Territoire

Un engagement pour augmenter le nombre de logements produits chaque année

Avec près de **56 000 logements gérés**, la RIVP est aujourd'hui le **2ème bailleur social parisien et la 1ère Société d'Economie Mixte immobilière française**. Forte de son expérience dans la construction, la réhabilitation et la gestion de logements sociaux, notre entreprise affiche un **engagement de production de 1 000 logements financés par an**.

En tant que maître d'ouvrage, la RIVP travaille avec une multitude d'acteurs. Nous disposons d'un cahier des charges complet qui prévoit une multitude d'éléments à respecter pour chaque opération de construction.

Notre cœur de métier est le logement social mais nous nous engageons pour la construction de nombreux programmes dans Paris et plusieurs villes d'Île-de-France :

- Logements libres ;
- Logements intermédiaires ;
- Locaux commerciaux ;
- Hôtels d'entreprises et incubateurs ;
- Ehpad ;
- Résidences sociales, chu et foyers ;
- Equipements publics (crèches, écoles...) ;
- Résidences universitaires ;
- Laboratoires ;
- Ateliers d'artistes.

Construction, réhabilitation, surélévation de petits immeubles ou encore adaptation de logements en faveur des personnes handicapées, de nombreux types de travaux sont réalisés au quotidien par la direction de la construction.

La RIVP dispose notamment d'une **grande expérience dans les programmes de réhabilitation, en milieu occupé ou non** : ILM 28, petits immeubles faubouriens, ou bâtiments haussmanniens.

La RIVP en quelques chiffres :

- 100 % des constructions nouvelles font l'objet d'un jury de concours et, à partir de 2021, mise en place de commission technique partenariales, pour le choix des maitres d'œuvre retenus pour les opérations de réhabilitations.
 - Hors charges foncières, un investissement réparti entre :
 - 20 % d'honoraires de maîtrise d'œuvre
 - 79% de travaux

Le parti pris de la RIVP est de consacrer la « matière grise » nécessaire lors de la conception des projets, notamment dans un souci de durabilité et résilience. Elle veille à sélectionner des maitres d'œuvre et assistant à maîtrise d'ouvrage disposant de l'expertise nécessaire pour répondre aux enjeux des opérations conduites par la RIVP ; elle s'assure que leur rémunération permette de conduire de manière qualitative ces opérations.

En 2023, le financement de ces opérations se distribue entre :

- 7 % de fonds propres ;
- 27 % de subventions ;
- 66 % de prêts ;

Développement Territorial

Des partenariats locaux et des actions de développement social urbain

#Territoire

La RIVP, en tant qu'acteur important du territoire, participe activement à la vie locale, notamment à travers la Commission de Soutien aux Initiatives Locales (CSIL) qui décide d'attribuer les aides et soutiens des projets à destination des locataires.

Au-delà de la CSIL, la RIVP noue des partenariats locaux, notamment avec des associations, qui visent à améliorer le cadre de vie, le lien social, la maîtrise des charges, etc. La RIVP développe également des partenariats pour accompagner des publics fragiles, par exemple l'Hôpital Maison Blanche pour l'accompagnement de la fragilité psychologique.

Par ailleurs, la RIVP est un partenaire privilégié et un acteur proactif des politiques de la ville en matière de végétalisation, de propreté et de gestion des déchets. Les équipes de la RIVP et de la Mairie de Paris travaillent en étroite collaboration pour assurer le succès des projets de territoire.

Être un acteur social et solidaire

En 2023, la RIVP a financé aux alentours de 210 projets et 150 associations pour un budget total d'environ 560 000 € répartis :

- 160 000 € via la Commission de Soutien Aux Initiatives Locales (CSIL)
- 75 000 € via le Budget Participatif
- 814 037 € au titre de la TFPB dont environ 295 000 € dédiés à des associations
- 28 500 € via les projets Siège

La RIVP s'investit fortement dans les projets des associations locales favorisant les échanges et le partage autour de thématiques très diverses (activités artistiques, culturelles, sportives, jardins partagés, sensibilisation aux écogestes, fêtes de quartier...). Autant d'initiatives qui concourent à créer les conditions d'une mixité sociale retrouvée au sein des quartiers.

Favoriser le développement économique local

#Territoire #Fournisseurs

Bailleur social majeur de la capitale, la RIVP s'engage aux côtés de la Ville de Paris pour le dynamisme du tissu économique local.

Commerces en pieds d'immeubles et locaux d'activité (hors immobilier d'entreprise)

A travers une offre importante de **locaux commerciaux, d'hôtels d'entreprises et d'incubateurs**, nous participons pleinement au développement des activités des petites et moyennes entreprises tout en aidant les start-ups à s'installer dans des locaux adaptés à leurs besoins.

Fort d'un patrimoine de l'ordre de 2 200 locaux commerciaux (commerces, boutiques et locaux d'activités), la RIVP dispose de locaux en pied d'immeuble adaptés à tous les types de commerces de proximité.

Outre les commerces classiques utiles à la vie quotidienne des parisiens, nos locaux sont aussi ouverts pour les associations, les professions libérales et les artisans.

La richesse de notre offre commerciale et la qualité des emplacements nous permettent aujourd'hui de contribuer au dynamisme et à l'attractivité de nombreux quartiers.

Accompagner les entreprises de demain

Depuis 2007, la RIVP accompagne les entrepreneurs innovants *via* son réseau d'incubateurs, hôtels d'entreprises et Bureaux et ateliers représentant plus de 165 000 m² et bénéficiant à environ 1 200 entreprises. La RIVP est le seul bailleur social parisien à construire et gérer de nombreux hôtels d'entreprises et incubateurs dans la capitale. La Direction du développement et de la gestion immobilière pour les entreprises (DDGIE) s'engage auprès des start-ups pour leur proposer des locaux de qualité, adaptés à leurs besoins spécifiques et à des prix plus bas que ceux du marché, faisant de la RIVP un acteur majeur de l'Arc de l'Innovation.

Avec environ 100 000 m² en projet, cette activité connaîtra un important développement durant les prochaines années. Notre objectif est d'encourager les entreprises innovantes à rester dans Paris afin de créer un véritable écosystème et d'augmenter les synergies entre les start-ups présentes dans nos locaux.

Veiller à la qualité

#Fournisseurs

Qualité de service

La RIVP s'engage depuis plusieurs années pour garantir une qualité de service optimale en faveur de tous ses locataires. Cette priorité donnée à la qualité de service se traduit notamment par 15 engagements concrets, issus d'une réflexion collective entre la RIVP, les locataires, les associations mais aussi les différents fournisseurs et la Ville de Paris.

La démarche de qualité de service repose sur des enquêtes de satisfaction régulières, lesquelles ont été, pour la première fois cette année, étendues aux locataires professionnels avec une enquête DDGIE d'une part et une enquête commerces pieds d'immeubles d'autres part. L'enquête logements est détaillée au niveau des risques. Le premier exercice pour la direction de l'immobilier d'entreprise donne une note de satisfaction globale de 82%, à la RIVP et de 88% aux locaux. Les locataires de locaux professionnels situés dans des immeubles d'habitations ont été également interrogés sous la forme d'un panel de 617 locataires. Ils sont à 77% satisfaits de la RIVP et 79% de leur local. Ils ont apprécié les propositions d'échéanciers pendant la crise sanitaire (95%) et les gratuités accordées à cette occasion (96%)

15 engagements adaptés aux attentes des locataires

6 thèmes majeurs de la relation bailleur-locataire structurent ces engagements qualité : attributions et mobilité ; emménagement ; écoute des locataires ; suivi des travaux ; entretien et maîtrise des charges ; bien vivre ensemble.

La qualité de service de la RIVP repose sur le contact, multi-canal.

- Sur le terrain avec nos 600 gardiens et nos personnels administratifs de proximité (RTS, chargés de patrimoine notamment) ;
- Des rencontres de pied d'immeubles, de plus en plus nombreuses (Avec un objectif de 150 pieds d'immeuble inscrit dans le projet stratégique RIVP 2032) ;
- Avec notre centre d'appel, le SRL, joignable 24h/24 grâce à la relève de nos salariés à partir de 17h30 et le week-end par Urgenc'immo ;
- L'espace locataires en ligne.

L'objectif est de pouvoir nous joindre à tout moment, et d'être au plus près du locataire.

Accompagner l'activité

#Capital Humain

Egalité professionnelle et handicap

La RIVP est engagée depuis plusieurs années dans l'inclusion de ses collaborateurs et ses collaboratrices et dans l'égalité de traitement.

Signé en décembre 2022 à l'unanimité, le nouvel accord égalité professionnelle porte sur la période 2023-2025. Dans la suite du précédent accord, il renforce l'aménagement du temps de travail pour les salariés atteints d'une affection longue durée et pour les salariés de 65 ans et plus.

En 2023, la RIVP obtient le score de 99/100 à l'index égalité professionnelle femme/homme.

De même, la RIVP s'implique dans l'accompagnement des collaborateurs et des collaboratrices porteurs de handicap, dans l'adaptation des postes, dans le management et le recrutement équitables et non discriminatoire. Pour l'exercice 2022, la contribution de la RIVP à l'AGEFIPH (Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées) était de 0€.

Digitalisation

#Informations & SI

Au regard de l'échelle d'activité de la RIVP, la gestion de l'information et des données est cruciale pour répondre aux objectifs stratégiques définis.

Il convient donc de tirer profit des usages numériques dans l'ensemble des activités.

Cette digitalisation a pour objectifs :

- de renforcer la communication auprès de locataires ;
- de favoriser le travail collaboratif entre les équipes et avec nos partenaires ;
- d'améliorer le suivi de l'activité de nos fournisseurs ;
- d'envisager de nouveaux usages (BIM, application pour optimiser nos recettes locatives, ...).

Une stratégie de digitalisation a donc été élaborée. Elle est basée sur les axes suivants :

- dématérialiser les process ;
- déployer des outils de mobilité ;
- renforcer les échanges avec nos parties prenantes.

La Direction de la Transformation pilote la digitalisation, notamment des métiers de la gestion locative.

Stratégie Achats

#Fournisseurs

Depuis 2017, la RIVP a structuré ses achats autour de 5 axes stratégiques qui sont :

- disposer d'outils et de processus achats performants ;
- réduire les coûts ;
- développer l'achat responsable ;
- piloter la performance des prestataires ;
- faciliter le respect de la réglementation.

Acheter responsable :

La RIVP souhaite être dans une démarche partenariale avec ses fournisseurs à travers une relation transparente et équilibrée.

Pour ce faire, elle s'appuie sur une Charte des achats responsables, adoptée en 2019, intégrée à nos pièces marchés et a été présentée aux principaux fournisseurs.

Par ailleurs, depuis 2020, la démarche partenariale se traduit également par :

- une systématisation de clauses sociales et environnementales dans nos différents marchés ;
- un renforcement des objectifs et du suivi en matière de clauses d'insertion via un accompagnement de l'EPEC ; la formation de l'ensemble des acheteurs et prescripteurs aux achats responsables.

L'année 2023 a été marquée par un contexte économique dégradé à la fois pour la RIVP mais aussi pour ses locataires.

Gestion Locative

#Locataires

Attributions

- L'activité des attributions de la RIVP, après avoir été centralisée au siège en 2022, a poursuivi sa refonte en 2023 (livraison de nouvelles procédures, développement des outils de suivi d'activité et des objectifs réglementaires).
- Dans un contexte de forte vacance identifié depuis fin 2021, un plan d'action a alors été mis en place afin de résorber cette vacance (pilotage resserré, déploiement de nouveaux modules de commercialisation via le site Se Loger pour les logements en loyer libre vacants de longue durée). En 2023, de nouvelles actions et des premiers résultats se distinguent :
 - o Commercialisation des nouveaux immeubles, avec un suivi d'activité visant à contenir le stock de logements vacants et à optimiser le délai de commercialisation ;
 - o 20 nouveaux groupes commercialisés à fin octobre 2023.

Accompagner les publics fragiles

- Une nouvelle recrue est arrivée en 2023 comme responsable accompagnement et santé mentale. En parallèle, de nouveaux collaborateurs ont été formés à l'identification et l'accompagnement des publics rencontrant des troubles de santé mentale. Les signalements se font auprès de l'œuvre Falret, ELIAHS, et depuis avril 2023, auprès du CASP qui a reçu une trentaine de signalement en 2023.

Améliorer la relation locataire

- L'année 2023 a été dense d'actions à destination des locataires : mise à disposition temporaire de locaux pour l'installation du Café Solidaire du CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) de l'association Aurore ; ateliers de réparation de vélos ; organisation d'une ferme pédagogique dans la cour d'une résidence du groupe rue Changarnier ; fête des 100 ans de la Porte d'Orléans ; projection en plein air dans le cadre du festival Ciné Voisins ; Vente de légumes solidaire ; atelier de jardinage...
- Pour fêter les 100 ans de la RIVP, des événements conviviaux et des festivités ont été organisés dans 7 résidences situées à Paris et Aubervilliers entre septembre et octobre ;
- En 2022, la RIVP a lancé une action de lutte contre le jet d'ordure par les fenêtres sur une résidence, avec une première phase de diagnostic en 2022, puis le déploiement en 2023 de nudges (défis à réaliser, silhouettes à taille humaine) sur une résidence avec un bilan très positif (réduction par 8 de la quantité de déchets, 3 si l'on neutralise l'effet météo).

Améliorer l'accès des locataires aux droits et aux aides financières

- Les actions d'information à destination des nouveaux entrants ont été structurées et renforcées avec une information sur les ressourceries. Une nouvelle action d'appel de locataires en probable non recours aux APL a été menée en partenariat entre la DT Sud et la Direction des Politiques Sociales.

Améliorer la sûreté et tranquillité résidentielle

- La campagne d'assermentation commencée en 2022 se poursuit. Suite à l'appel à volontaires, des sessions de formation et de constitution de dossiers administratifs sont en cours.
- En 2023, afin de mieux traiter les situations de troubles de voisinage, un marché de médiation a été mis en place. Une médiation menée par un tiers professionnel sera proposée aux locataires dont le dossier répond aux critères d'éligibilité.

Maitrise de la consommation énergétique, amélioration du patrimoine

#Patrimoine #Energies

Stratégie bas carbone

- Dans le cadre du Plan stratégique du patrimoine 2017-2025, environ 110 millions d'euros par an sont consacrés à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine et 37,5 millions d'euros consacrés aux réhabilitation énergétique,
- Des projets de recherche ont été lancés visant à mieux connaître notre patrimoine et ainsi optimiser sa rénovation :
 - o Projet Sereine, lancé par l'Agence de la Qualité de la Construction, pour réaliser des mesures réelles des performances des bâtiments. La RIVP s'est inscrite dans le programme afin de comparer les résultats réels aux résultats théoriques des immeubles anciens qui posent des difficultés dans le cadre des DPE.
 - o Projet de recherche avec le CSTB portant sur l'étude des solutions techniques élémentaires de rénovation avec Pompes à chaleur.

Résilience et biodiversité

- La stratégie et les objectifs en matière de Résilience et de Biodiversité ont été définis en en 2020. La stratégie se déploie opérationnellement, avec plusieurs actions menées en 2023 :
 - o Renouvellement du marché d'entretien et de remise en état des toitures terrasses végétalisées. En plus de l'entretien, le marché prévoit un diagnostic des toitures végétalisées et une amélioration pour celles nécessitant une remise en état ;
 - o Depuis cette année, de nouveaux budgets dédiés à la transformation des espaces verts.

Développement de l'offre

- En 2023, 583 logements ont été livrés, 1 204 logements ont été financés, 301 logements ont été livrés dans le cadre d'opérations dites plan climat et 7 opérations ont été livrées par la DDGIE (environ 27 000 m² de locaux et immobiliers d'entreprise).
- Notamment il est à noter les projets financés suivants :
 - o ZAC Python Duvernois, lot 4, Paris 20^{ème} : 36 PLS, 2 maisons de santé, 1 commerce et un programme d'accession en BRS de 51 logements.
 - o 2-12 rue Charbonnel, Paris 13^{ème} : Acquisition-Amélioration de 181 logements sociaux familiaux (134 PLS / 47 PLI) et de locaux commerciaux

- Construction de 145 logements étudiants + 5 logements et d'une pépinière d'entreprise, projet Aquaboulevard Paris 15^{ème}
- Aménagement Porte de Vanves, Paris 14^{ème} : construction de 53 PLS + 31 logements.
- Par ailleurs, l'année 2023 a, également, été marquée par :
 - Le conventionnement de 4 groupes immobiliers par la direction qualité et gestion locative totalisant 129 logements.
 - Acquisition d'une résidence de 99 logements auprès de 1001 Vies Habitat à Aubervilliers.

Economie circulaire

- Pour la deuxième année consécutive, un forum du réemploi a été organisé par le groupe de travail réemploi de la RIVP. Cette année, le forum réemploi s'est tenu au parc de la Villette, dans les locaux du fablab VilletteMakerz et a réuni plusieurs directions de la RIVP, d'Hénéo et de HSF. Cet évènement a été l'occasion d'un temps d'échange entre équipes et de présenter plusieurs retours d'expériences.

Accroître le reste à vivre des locataires

- Afin d'accompagner la réduction de charges énergétiques de nos locataires, nos ambitions carbone mais aussi le réseau électrique national, la RIVP a lancé, en 2020 une batterie d'expérimentations visant des économies d'énergies qui se sont poursuivies en 2021 et 2022. Aux vues du contexte énergétique, sans attendre le retour d'expérience complet prévu courant 2024, la RIVP a accéléré ses actions. Ainsi, en 2023 :
 - Environ 5 000 ménages se sont vus proposer la solution Tiko (pilotage intelligent de chauffage)
 - Environ 500 ménages se sont vus proposer la solution Elax (optimisation des chauffe-eau individuels).
- _En complément de cette opération de massification, et dans le cadre d'un plan d'action sobriété :
 - Nous avons pris la décision d'accélérer le renouvellement des convecteurs électriques avec 6 000 logements traités en 2023 et 2024 alors qu'ils devaient l'être entre 2023 et 2028.
 - Tous les immeubles en chauffage collectif électrique sont convertis au chauffage électrique individuel.
- En parallèle, la RIVP a lancé une opération de mise à jour des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) sur l'ensemble de son patrimoine. Au 27 octobre 2023, 12 314 DPE ont été réalisés sur 55 774.

Développement territorial

#Territoire

Projets de territoires

L'année 2023 a été marquée par le lancement opérationnel des projets de territoire (projets d'action sociale spécifique à chaque DT) pour les DT Sud, DT Nord et DT Centre, dont la conception avait commencé en 2022.

- La DT Nord a choisi d'élaborer un projet de territoire à destination des jeunes de 6 à 25 ans. Dans ce cadre, plusieurs actions à destination des jeunes ont été réalisées (accueil de stagiaires de 3^{ème} à la DTN (5 en 2023), création de la page « Place aux jeunes » sur le site de la RIVP, développement d'une offre de soutien scolaire en ligne), et de nombreuses autres sont programmées pour 2024 ;
- Le projet de territoire de la DT Centre, « Vivre ensemble », s'appuie sur le constat d'une population de la DT Centre marquée par une diversité des catégories d'âge ou socio-économiques. Il vise à renforcer le lien social, la cohésion et les relations positives à travers des actions en partenariat avec les différents acteurs locaux. Différentes étapes clés se sont déroulées en 2023 pour constituer le projet de territoire
 - o Une démarche collaborative visant à recueillir l'avis et la perception des habitants sur le vivre-ensemble.
 - o Six expérimentations conduites visant à recueillir des retours des locataires sur ces démarches avant d'élaborer une stratégie.
- Basé sur le constat que 32% des locataires de la DT Sud ont plus de 65 ans, son projet de territoire « Agenda 21 de la Longévité » vise à favoriser le bien vieillir. Grâce à ce projet, la RIVP a obtenu le prix USH HLM « partenaires des âgés » 2023, et a pu développer ses actions à la Porte d'Orléans qui a été choisie comme territoire d'expérimentation. Ont été organisés une concertation autour du bien vieillir, la constitution d'un collectif de seniors, l'aménagement d'un tiers-lieux dédié au projet,...

Locaux commerciaux et d'activité

- En 2022, la RIVP a débuté, en lien avec ses locataires concernés, l'application du Dispositif Eco Efficacité Tertiaire, dit Décret Tertiaire. Une fois les locaux concernés identifiés et le travail de sensibilisation mené, le système de collecte des consommations énergétiques a été mis en place et le plan d'action pour l'atteinte des objectifs est en cours d'élaboration.

Accompagnement de l'activité

#Capital Humain #Informations & SI #Fournisseurs #Finances

Recruter et fidéliser

- Cette année la RIVP a travaillé à renforcer le processus d'intégration des nouveaux collaborateurs avec la création de référents métiers sur les fonctions clés de proximité (gardien, RTS, CDC, AT, chargé d'attribution).
- Le dispositif d'intégration a été renforcé avec la création de référents métiers sur les fonctions clés de la proximité, et un parcours d'intégration cadré, pour lequel est en test une solution de pilotage de l'intégration des nouveaux embauchés.

Améliorer la qualité de service par une responsabilisation et un suivi de nos fournisseurs

- Pour l'exercice 2023, grâce à ses marchés, la RIVP a généré plus de 30 000 heures d'insertion réalisées sur l'année, dont 63% en sous-traitances et mise à disposition réalisées par des SIAE et 37% en recrutement direct par les entreprises titulaires des marchés. 109 personnes ont pu bénéficier des clauses sociales de la RIVP la même année. Parmi les recrutements directs, 90 % sont des emplois durables (i.e. contrats de 6 mois ou plus) : c'est une augmentation de 67% par rapport à l'année antérieure (54%)

Être un employeur responsable

- En 2023, le score de l'index de l'égalité professionnelle homme/femme s'établit à 99/100, soit une augmentation de 5 points par rapport à 2022.
- Suite à la signature de l'accord Diversité et inclusion en 2022, une série d'évènements (conférence, table ronde, projection-débat, bibliothèque itinérante, podcasts...) ont été organisés en 2023 dans le cadre du Printemps de la diversité et de l'inclusion, à destination de tous les collaborateurs de la RIVP.

Adapter notre organisation aux enjeux

- 2023 a vu plusieurs évolutions de l'organisation en réponse aux évolutions contextuelles et métiers : réorganisation de la direction du patrimoine en quatre pôles ; poursuite de la refonte des processus clés liés à l'activité et livraison de nouvelles procédures ; renforcement de l'équipe accessibilité, vieillissement et handicap avec l'arrivée d'une nouvelle cheffe de projet ; structuration de l'activité du développement social et urbain (DSU).
- En 2023, deux dispositifs ont été mis en place visant à contribuer à des modes de fonctionnement plus transversaux :
 - o Un Groupe d'analyse de la pratique professionnelle, comprenant 6 groupes d'échanges
 - o Un atelier de codéveloppement à destination des managers, comprenant 6 groupes d'échanges

Un dialogue social soutenu

- Les accords signés en 2023 : accord triennal (2023-2025) et indicateurs 2023 ; accord sur les salaires ; avenant à l'accord sur le fonctionnement du CSE et les moyens syndicaux.

- En 2023, préfiguration du changement, en 2024, des assureurs de mutuelle / prévoyance et d'épargne/retraite.

Modernisation du système d'information

- Après la dématérialisation des bulletins de salaires, des signatures de contrats de travail et de leurs avenants, 2023 a été marquée par la dématérialisation des dossiers salariés.
- L'année 2023 a, par ailleurs, été marquée par le renouvellement des serveurs et la mise en place des nouveaux bureaux CITRIX.
- Plusieurs applications métiers et évolutions ont été livrées ou sont en cours de livraison : logiciel de gestion des sinistres ; mise en ligne d'un calculateur Coup de neuf ; lancement du projet d'interopérabilité d'ULIS

Précautions avant-propos

Les éléments de stratégies et de perspectives ci-dessous représentent les tendances à long terme de la stratégie RIVP ainsi que des perspectives à court terme. L'ensemble de ces éléments restent soumis aux évolutions : du cadre réglementaire ; du financement du logement social ; du secteur ; des orientations et politiques locales ; de la gouvernance de la RIVP.

Par l'adoption en 2022 par le Conseil d'administration de la stratégie RIVP 2032, le groupe s'est doté d'une nouvelle stratégie basée sur un diagnostic co-construit avec les salariés et locataires. La stratégie RIVP 2032 se structure autour des axes suivants :

Un aménageur social urbain au service d'une ville inclusive et écologique

- Contribuer à augmenter l'offre de logements et de locaux d'activités à loyers abordables
- Garantir l'excellence de la maîtrise d'ouvrage, la qualité du patrimoine et l'adaptation constante aux nouveaux usages
- Être un contributeur actif de la transition écologique
- Améliorer le cadre de vie de nos locataires

Objectifs :

- Financer 1 000 nouveaux logements par an (familiaux et foyers) et livrer moins un hôtel d'entreprise par an à partir de 2025
- Intégrer et systématiser la concertation dès la conception
- Atteindre : 50 % de logements accessibles d'ici 2026, 20% de résidences séniorisées d'ici 2032 et 15% de logements adaptés d'ici 2032
- Réduire la consommation moyenne du parc de 15% d'ici 2025 et de 40% d'ici 2032
- Multiplier par 2 les surfaces de toits végétalisés d'ici 2025
- Planter 1 000 arbres supplémentaires d'ici 2025

Un bailleur de proximité exemplaire

- Améliorer en continu la qualité de service rendu aux locataires et l'accessibilité du groupe RIVP
- Conforter une politique de proximité forte
- Confirmer une relation équilibrée entre le groupe RIVP et ses locataires, fondée sur le respect réciproque

Objectifs :

- Etendre les enquêtes qualité et le service relation locataires aux locataires professionnels
- Mettre en place une plateforme fournisseurs
- Mettre en œuvre un plan d'actions sinistres dès 2023
- Obtenir une certification ISO 9001 à horizon 2026
- Maintenir le ratio du nombre de logements gérés par gardiens et responsables techniques de secteur
- Amplifier les actions pieds d'immeuble pour atteindre 150 rencontres par an
- Mettre en place l'assermentation des salariés de proximité

Un bailleur qui assume pleinement sa responsabilité sociale

- Garantir l'accessibilité du parc et organiser la mixité sociale
- Créer les conditions d'un parcours résidentiel adapté aux besoins des locataires
- Renforcer la logique de prévention, développer des outils pour mieux repérer et traiter les situations fragiles
- Améliorer le traitement des situations complexes en s'adossant aux acteurs et actrices du secteur médico-social

- Concevoir et animer des projets sociaux de territoire au bénéfice des locataires et tout particulièrement des personnes en difficulté

Objectifs :

- Atteindre les objectifs réglementaires en matière d'accueil des publics à bas revenus et prioritaires
- Systématiser l'accompagnement des nouveaux entrants en situation de fragilités socio-économiques
- Mettre en œuvre un plan ambitieux de réduction de l'indisponibilité
- Améliorer l'accès aux droits et faciliter l'accès aux démarches administratives
- Favoriser les parcours et rehausser les objectifs en matière de mutations : 20 % de mutations internes parmi les attributions en 2025 et 25% en 2032
- Disposer d'une couverture systématique des territoires en matière d'accompagnement habitat et soins

Un groupe agile, attractif et performant

- Affirmer son identité d'opérateur global de la ville d'excellence
- Créer les conditions d'un fonctionnement agile, transversal et responsabilisant
- Investir dans les ressources humaines et s'appuyer sur les compétences
- S'appuyer sur la vision stratégique de son conseil d'administration
- Veiller à maintenir les marges de manœuvre financières et économiques en veillant à diversifier ses revenus et à maîtriser ses dépenses

Objectifs :

- Développer des partenariats avec des écoles
- Devenir une entreprise à mission d'ici 2025
- Concevoir des outils métiers avec et pour les collaborateurs dans un souci de simplification
- Maintenir une politique volontariste de qualité de vie au travail et renforcer les dispositifs d'inclusion pour tous les salariés
- Décliner le télétravail au service des orientations stratégiques
- Maintenir un dialogue social constructif



Un aménageur social urbain au service d'une ville inclusive et écologique

- o Financement de 1 000 nouveaux logements par an
- o La livraison d'au moins un hôtel d'entreprise par an à partir de 2025
- o Intégrer et systématiser la concertation dès la conception
- o Atteindre : 50 % de logements accessibles d'ici 2026, 20% de résidences séniorisées d'ici 2032 et 15% de logements adaptés d'ici 2032
- o Réduire la consommation moyenne du parc de 15% d'ici 2025 et de 40% d'ici 2032
- o Multiplier par 2 les surfaces de toits végétalisés d'ici 2025
- o Planter 1 000 arbres supplémentaires d'ici 2025



Un bailleur de proximité exemplaire

- o Etendre les enquêtes qualité et le service relation locataires aux locataires professionnels
- o Mettre en place une plateforme fournisseurs
- o Mettre en œuvre un plan d'actions sinistres dès 2023
- o Obtenir une labellisation ou une certification à horizon 2026
- o Maintenir le ratio du nombre de logements gérés par gardiens et responsables techniques de secteur
- o Amplifier les actions pieds d'immeuble pour atteindre 150 rencontres par an
- o Mettre en place l'assèrmentation des salariés de proximité



Un bailleur qui assume pleinement sa responsabilité sociale

- o Atteindre les objectifs réglementaires en matière d'accueil des publics à bas revenus et prioritaires
- o Systématiser l'accompagnement des nouveaux entrants en situation de fragilités socio-économiques
- o Mettre en œuvre un plan ambitieux de réduction de l'indisponibilité
- o Améliorer l'accès aux droits et faciliter l'accès aux démarches administratives
- o Favoriser les parcours et rehausser les objectifs en matière de mutations : 20 % de mutations internes parmi les attributions en 2025 et 25% en 20230



Un groupe agile, attractif et performant

- o Développer des partenariats avec des écoles
- o Devenir une entreprise à mission d'ici 2025
- o Concevoir des outils métiers avec et pour les collaborateurs dans un souci de simplification
- o Maintenir une politique volontariste de qualité de vie au travail et renforcer les dispositifs d'inclusion pour tous les salariés
- o Décliner le télétravail au service des orientations stratégiques
- o Maintenir un dialogue social constructif

NOS RESSOURCES ET PARTIES PRENANTES

Nos locataires :

- 100% de logements sociaux
- 100% de logements à loyer modéré
- 100% de logements à loyer libre

Nos finances :

- Gar 40%
- OPCU 22%
- Banques 38%
- > 100% d'électricité renouvelable pour les parties communes

Nos fournisseurs :

- 100% de fournisseurs locaux
- 100% de fournisseurs français

Notre territoire :

- 100% de logements sociaux
- 100% de logements à loyer modéré
- 100% de logements à loyer libre

Information & systèmes d'information :

- 100% de logements sociaux
- 100% de logements à loyer modéré
- 100% de logements à loyer libre

Nos collaborateurs :

- 100% de collaborateurs locaux
- 100% de collaborateurs français

Nos finances :

- 100% de logements sociaux
- 100% de logements à loyer modéré
- 100% de logements à loyer libre

Nous créons de la valeur

- 580 logements livrés
- Plus de 2 jours de formations par salarié en moyenne par an
- Bénéfice net : 34,1 M€
- Enveloppe intéressement provisionnée : 3,6 M€

NOTRE ACTIVITÉ

Question locale :

- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre

Environnement :

- > Environ 85 M€ de travaux d'économie d'énergie
- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre

Population :

- > POP : 11 M€ sur 10 ans
- > 126 logements adaptés au handicap et au vieillissement en diffus et lors des réhabilitations

Qualité :

- > 100% de jury de concours pour les constructions nouvelles
- > Hous charges locataires

Partenariats :

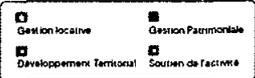
- 100% de partenariats locaux
- 100% de partenariats français

Développement économique :

- 100% de partenariats locaux
- 100% de partenariats français

Qualité :

- 100% de logements sociaux
- 100% de logements à loyer modéré
- 100% de logements à loyer libre



NOS RÉALISATIONS

Notre territoire :

- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre

Environnement :

- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre

Population :

- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre

Qualité :

- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre

Partenariats :

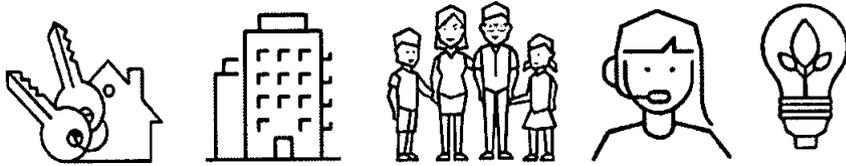
- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre

Développement économique :

- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre

Qualité :

- > 100% de logements sociaux
- > 100% de logements à loyer modéré
- > 100% de logements à loyer libre



Maitriser nos risques

Introduction

Suite à une analyse des principaux risques identifiés, la RIVP a développé une stratégie de maîtrise des risques. Celle-ci est décrite, ci-après, selon les risques regroupés par chapitres tel que présentés ci-dessous :

Domaine sociétal

- Accompagner les publics fragiles
- Maintenir les conditions du dialogue avec les parties prenantes

Domaine environnemental

- Respecter nos ambitions environnementales et bas carbone

Domaine social

- Recruter des collaborateurs de bon niveau et les fidéliser
- Assurer santé, sécurité et conditions de travail des collaborateurs
- Respecter santé et sécurité des parties prenantes externes

Domaine économique

- Veiller à la qualité des prestations externalisées

Domaine éthique et lutte contre la corruption

- Garantir la loyauté des pratiques

Risques

- Attributions inadéquates vis-à-vis de la demande
- Inaction en termes d'aménagement durable du territoire, à l'amélioration du cadre de vie et au développement d'une offre répondant aux enjeux du territoire (augmentation de l'offre locative sociale)
- Augmentation et dérive de la vacance de logements
- Précarisation des locataires et ruptures de parcours

Contexte

En 2015, le fichier des demandeurs pour Paris comptait 219 532 ménages dont 128 536 résidant déjà à Paris. Environ 70% des demandeurs ont un revenu inférieur au plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

La loi ELAN est venue renforcer les obligations liées à la loi égalité citoyenneté, notamment en matière d'attribution au profit des ménages du premier quartile hors Quartiers Politiques de la Ville.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine conventionné de la RIVP est constitué de 55 935 logements. Les logements conventionnés représentent 79% du parc de logements.

Chaque année, la RIVP attribue environ 2 500 logements.

Politique

Lutter contre la précarité est au cœur de la mission de la RIVP et de son objet social.

La politique de la RIVP est double :

D'une part, il s'agit d'adapter la réponse, à la fois en termes de développement de nouveaux logements et en termes d'attributions sur le parc existant, à la demande et aux enjeux du territoire. Malgré une offre intermédiaire forte, héritée du passé de la RIVP, celle-ci a pris un virage plus social afin de développer une offre qui répond mieux à la structure de la demande et la politique territoriale de la ville.

D'autre part, la RIVP travaille à maintenir, dans un logement adapté, les personnes en situation de fragilité économique ou social.

Objectifs 2023

Production : Livrer 100% des opérations prévues en livraison 2023

Vacance : Maintenir une part de logements vacants inférieure à 1% parmi le parc de logements locatifs.

Attribution : Atteindre 25% d'attribution, sur le parc conventionné hors QPV, au bénéfice de foyers relevant du 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre d'un NPNRU

Accompagnement : Constituer plus de 600 dossiers pour le Fond de Solidarité Logement

Plan d'actions et moyens mis en œuvre

Le plan d'action de la RIVP est la traduction des points susmentionnés :

- Produire un mix de logements (PLAI [Prêt Locatif Aidé d'Intégration] adaptés, PLAI [Prêt Locatif Aidé d'Intégration], PLUS [Prêt Locatif à Usage Social], PLS [Prêt Locatif Social], Libre) qui réponde aux besoins du territoire
- Attribuer une part des logements, à la relocation ou lors de la mise en exploitation, aux publics prioritaires (DALO, accords collectifs départementaux, sorties de structures d'hébergement, premier quartile)
- Lutter contre la vacance dans son parc logement locatif
- Accompagner les demandes de mutation, via la plateforme Echanger Habiter notamment

Par ailleurs, la RIVP travaille également sur le volet économique afin de prévenir les impayés et maintenir les personnes dans le logement :

- Œuvrer à la baisse des charges globales dont les charges énergétiques (ci-après)
- S'assurer que le locataire ait mobilisé toutes les aides à sa disposition
- Prévenir les expulsions (mise en place d'apurement, ...)

Enfin, la RIVP accompagne le vieillissement et les situations de handicap en œuvrant pour le maintien dans le logement :

- Adapter les logements au vieillissement et au handicap
- Rendre accessible les immeubles qui peuvent l'être
- Développer des services autour du logement

1) Développer une offre qui réponde aux besoins du territoire

La production de logements sociaux peut être réalisée via :

- La production d'une offre nouvelle issue de la construction neuve
- L'acquisition amélioration d'immeubles qui peut se traduire par des réhabilitations lourdes
- Le conventionnement en masse de logements existants

Au cours des 6 années allant de 2019 à 2024, la RIVP s'engage dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), sur Paris, à financer 1 000 nouveaux logements conventionnés par an qui se répartiront en 900 nouveaux logements familiaux et étudiants et 100 nouveaux logements foyers de type résidences sociales ou foyers jeunes travailleurs.

Sur la période 2019-2021, la RIVP a financé 4 636 nouveaux logements sociaux dont :

- 41% de conventionnement du parc existant
- 28% de réhabilitation
- 18% de production neuve

Par ailleurs, sur la même période, la RIVP a livré 2467 nouveaux logements sociaux, soit 90% de l'objectif de la CUS qui est de 2750 logements en trois ans.

En 2023, ce sont 1 204 logements qui sont financés.

2) Lutter contre la vacance des logements

Après une forte progression au deuxième semestre 2021 à la suite d'importantes absences de personnels et d'un rebond du nombre de congés après le ralentissement de l'année 2020 Covid, le taux de vacance baisse fortement en 2022 et en 2023. Un plan d'action a été mis en place afin de résorber cette vacance.

- au niveau du service des attributions, notamment en ayant recours à des renforts internes et externes, en automatisant un certain nombre d'actions (envoi des bons de visite, décisions post CAL...) et en mettant en place une reprise plus régulière de logements en cas d'absence de désignation par les réservataires ;
- au niveau de l'ensemble des salariés de l'entreprise, la baisse du taux de vacance a fait l'objet d'un indicateur de l'accord d'intéressement avec un objectif à 1,3%, quasi atteint. Pour l'année 2023, cet indicateur a été repris avec une cible à 1%. Les RTS sont ainsi challengés sur la durée de travaux et les chargés de clientèle sur la durée de signature.

En 2021, la RIVP a expérimenté de la commercialisation de logements via le site internet Se loger sur deux sites : Evangile Paris 18 (logements LLI) et Croissy sur Seine (78). Ce nouveau mode de commercialisation a été déployé en 2022 et se poursuit en 2023. Il concerne les logements non conventionnés.

En 2023, le taux de vacance atteint 0,95%.

3) Attribuer en tenant compte des besoins du territoire, des fragilités et de la mixité

La RIVP dans le cadre des attributions de logements se doit de concilier entre de multiples objectifs et qui visent des bénéficiaires différents. Toutefois, ces objectifs cumulatifs ont pour ambition de pouvoir loger des publics prioritaires, tout en préservant voire en augmentant la mixité sociale des résidences et des quartiers, sans fragiliser ni les ménages ni les résidences.

Ainsi, pour les groupes en QPV ou Hors QPV présentant une fragilité économique forte, un rééquilibrage est nécessaire à travers 2 actions à mettre en œuvre :

- éviter l'attribution aux ménages relevant des publics prioritaires ;
- favoriser les mutations vers les autres groupes moins fragiles.

Afin de guider les services attributions, la RIVP a déployé courant 2019 un outil d'aide à la décision basé sur le revenu médian des ménages pour sélectionner les immeubles conventionnés pouvant accueillir un public fragile et assurer ainsi la mixité sociale. La finalité est également de préserver les adresses déjà fragilisées afin que celles-ci ne basculent pas en QPV suite aux nouvelles attributions.

Par ailleurs, la RIVP s'engage à mettre en œuvre les préconisations fixées dans les orientations stratégiques de la conférence parisienne du logement qui prévoit notamment des mesures permettant un rééquilibrage de l'occupation de ces immeubles par une politique de désignation incitative et territorialisée, en faveur des ménages des 2nd, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.

En outre, la loi Egalité et citoyenneté de 2017 a institué un objectif d'au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés hors quartiers prioritaires, au bénéfice des demandeurs appartenant au 1^{er} quartile de revenu ou aux locataires relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. La loi ELAN de 2018 est venue compléter cet objectif en précisant que le taux de 25% ne pouvait être adapté à la baisse.

Afin d'atteindre ces objectifs, la RIVP poursuit l'organisation de la filière attributions :

- Centralisation et création d'une Directions des Politiques d'Attribution organisé autour de 3 services : Orientation et affectation de l'offre ; Mobilités et Parcours résidentiels ; Commercialisation
- Développement de nouveaux tableaux de bords pour affiner les contrôles et corriger les anomalies au fil de l'eau afin de fiabiliser les échanges avec le SNE
- Mise en place des outils dédiés (évolutions des tableaux de bord COGNOS, COMUT V2, RVM, CERFA V3...)
- Mise en place des outils d'aide à l'orientation du logement notamment pour 1^{er} quartile.
- Contribution aux réflexions engagées par la Mairie de Paris pour harmoniser les pratiques en matière d'attribution (future charte parisienne des bonnes pratiques).

4) Veiller à l'adéquation de l'occupation

Les enquêtes OPS (Occupation du Parc Social) successives (réalisées tous les 2 ans sur le parc conventionné) ont mis en évidence des situations de sous-occupation, majoritairement des personnes seules occupant des F3, à mettre en regard avec des situations de suroccupation intervenant au début du parcours résidentiel des nouveaux entrants. Afin de remédier à ces situations, le principal levier dont dispose la RIVP est la mutation ou l'échange, interne ou externe.

Dans le but de fluidifier les mutations, pour les échanges externes, la RIVP participe depuis 2018 à la bourse interbailleur « Echanger Habiter ». De plus, depuis 2014, et dans un souci de plus grande transparence dans le processus de formulation des propositions d'échange, la RIVP a mis en place un comité des mutations internes qui se réunit chaque semaine, afin de valider collégalement, les propositions d'échanges faites aux locataires RIVP.

5) Veiller à l'adéquation des ressources

La RIVP a fait évoluer ses critères d'appréciation de la capacité financière des candidats. Pour ce faire, la RIVP appliquera les règles d'attribution harmonisées validées par la conférence parisienne du logement. Celle-ci vise à maintenir un taux d'effort en dessous de 33%, ou, à défaut, un reste à vivre supérieur à 11€ par jour et par unité de consommation.

Au-delà de l'importance du choix du logement adapté à la capacité financière du candidat, toute proposition faite aux ménages relevant du 1^{er} quartile est davantage accompagnée par les équipes de la RIVP. La direction des politiques d'attribution analyse le dossier des ménages lors de l'attribution et transmet cette analyse à l'agence à laquelle le logement est rattaché. Les nouveaux entrants en situation de fragilité socio-économique peuvent bénéficier d'un accompagnement spécifique avec, par exemple, la transmission d'informations personnalisées sur les aides complémentaires disponibles ou un suivi personnalisé par les services sociaux.

6) Accompagner les situations d'impayés et prévenir les expulsions

L'accompagnement des personnes et des familles est un objectif majeur. A ce titre, la RIVP développe des compétences en agence et des partenariats externes autour de la prévention des impayés pour permettre aux familles et personnes isolées de construire avec nous des solutions et pérenniser leur situation locative.

En 2018, la RIVP a procédé à la création de la direction des politiques sociales avec pour finalité d'accentuer l'accompagnement individuel de nos locataires tout au long de la vie du bail ainsi que de renforcer nos partenariats extérieurs. En 2022, cette direction a, également, intégré le service de Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale dont la finalité est l'accompagnement des besoins de relogements. Par ailleurs, cette structuration a été complétée en 2021 par le recrutement, en Direction Territoriale, de responsables de Développement Social Urbain.

Cette direction a réalisé, en 2019, un diagnostic social du patrimoine pour mieux cibler nos interventions. La présence dans chaque direction territoriale d'un pôle d'expertise sociale (pôles liaison sociale) permet en lien avec les travailleurs sociaux de secteur d'accompagner au mieux les plus fragiles.

Concernant les expulsions, la RIVP a depuis 2009 mis en place un comité de prévention des expulsions. Ce dernier examine l'ensemble des dossiers avant mise en œuvre effective d'une expulsion. Cette instance s'assure que tout ce qui est possible a été mis en œuvre pour éviter l'expulsion (mobilisation des aides, recherche d'un logement moins cher, ...).

34 expulsions ont été réalisées en 2023 : 10 pour impayés (avec des dettes supérieures à 10 000€ dans 8 cas, allant jusqu'à 40 000€), 14 pour occupation irrégulière (11 d'entre eux étant également en impayés), 6 pour non occupation du logement (5 étant en impayés), 2 pour sous-location et 2

pour troubles. Ce total est légèrement supérieur à celui de 2022 (30 expulsions). Il reste nettement inférieur à celui des années antérieures à 2020 (67 expulsions en 2019, 77 en 2018).

9 autres expulsions ont été réalisées mais avec une solution de relogement assurée par le groupe RIVP : 3 pour des personnes en impayés ayant besoin d'un logement moins cher et conservant un contact avec la RIVP malgré l'absence de solutions à date, et 6 pour des occupations irrégulières de la part de personnes reconnues DALO et/ou de familles avec enfants en bas âge.

Le travail de prévention des expulsions et de recherche de solutions alternatives a permis ainsi de réduire considérablement le nombre d'expulsions réalisées.

Pour les années à venir, le travail de prévention doit se poursuivre :

- favoriser les mutations internes lorsque le logement devient inadapté aux ressources des locataires ;
- multiplier les partenariats associatifs ;
- mobiliser davantage les aides à l'accès et au maintien dans les lieux (mieux faire connaître les aides de la Ville de Paris, FSL ...) ;
- mieux repérer les besoins des locataires, dès leur entrée dans les lieux, afin de mobiliser les dispositifs d'accompagnement et mettre en place des plans d'apurement.

L'accompagnement des locataires a été renforcé pour l'accès au droit. Les locataires en impayés sont systématiquement contactés pour étudier leur éligibilité au Fonds de Solidarité Logement (FSL) et une aide à la constitution de dossier leur est proposée. L'accompagnement à l'accès aux droits devra être renforcé, notamment via l'accompagnement des nouveaux entrants.

Fin 2023, plus de 4 700 locataires étaient en impayés pour au moins 2 échéances. Ils étaient environ 3 900 fin 2022. On constate en 2023 un effet saisonnier des fêtes de fin d'année ou des congés estivaux ; hors de ces périodes, le nombre de locataires en impayés pour au moins 2 échéances est d'environ 3 700. Plus de 2000 plans d'apurement ont été créés et plus de 500 locataires ont été aidés par la RIVP à constituer un dossier FSL. Le recours aux plans d'apurement et au FSL devra être développé.

Par ailleurs, en 2022, la RIVP a édité et diffusé aux locataires et aux gardiens un guide des aides sociales. En 2023, une expérimentation a été menée dans l'une des Directions territoriales d'appel aux locataires en probable non recours aux droits. Cette expérimentation, qui a permis de confirmer l'existence de locataires en non recours et l'utilité de la démarche, a vocation à être élargie à l'ensemble des agences de la RIVP en 2024.

7) Adapter les logements pour les personnes âgées et/ou handicapées

L'âge moyen du titulaire d'un bail RIVP est de 58 ans. 13% des titulaires de baux RIVP ont 75 ans et plus et 32% ont 65 ans et plus. Ces pourcentages, en hausse, confirment le maintien à domicile de plus en plus tard des locataires seniors.

La RIVP a fait le choix depuis 2009 de mettre en place une politique d'adaptation sur demande des locataires en cas de vieillissement ou de handicap. Dans le cas d'un locataire handicapé, un ergothérapeute pris en charge par la RIVP rencontre le locataire dans son logement pour l'adapter au mieux. La RIVP s'engage à prendre en charge toutes les demandes exprimées par les locataires dans ce domaine.

Dans le cadre de son projet stratégique, la RIVP a décidé de renforcer ses engagements en la matière : 50 % de logements accessibles d'ici 2026 ; 20% de résidences séniorisées d'ici 2032 pour maximiser les efforts sur les immeubles ne pouvant être rendus accessibles et 15% de logements adaptés d'ici 2032

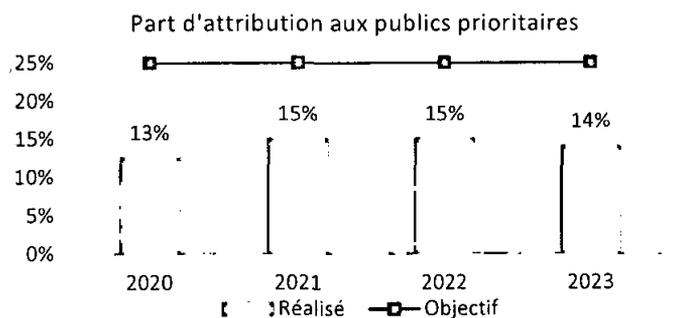
Enfin, le projet de territoire de la Direction Territoriale Sud, dit agenda 21 de la Longévité, a pour ambition de faire émerger des solutions techniques, sociales et servicielles, dans une approche transversale et à 360°, pour un meilleur accompagnement du vieillissement dans nos résidences.

Ainsi, une feuille de route spécifique a été adoptée pour la période 2022-2026. Elle s'articule autour de 8 orientations organisées en 2 axes :

- adapter au vieillissement l'offre de logements ;
- structurer une nouvelle offre de services pour les locataires âgés.

Indicateurs clefs de performance

Part d'attributions au profit des publics prioritaires : 1^{er} quartile et relogement NPNRU

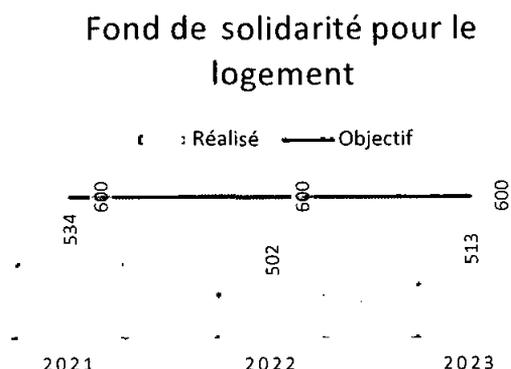


La RIVP ne dispose pas de contingent propre et tout logement qui se libère sans affectation d'un réservataire est systématiquement proposé à la mairie de Paris.

Au-delà des engagements pris ci-dessus, la RIVP ne pourra atteindre l'objectif de 25% d'accueil sans une mobilisation des réservataires.

Le taux d'atteinte de l'objectif pour 2023 est de 56%.

Prévention de l'impayé : fond de solidarité pour le logement



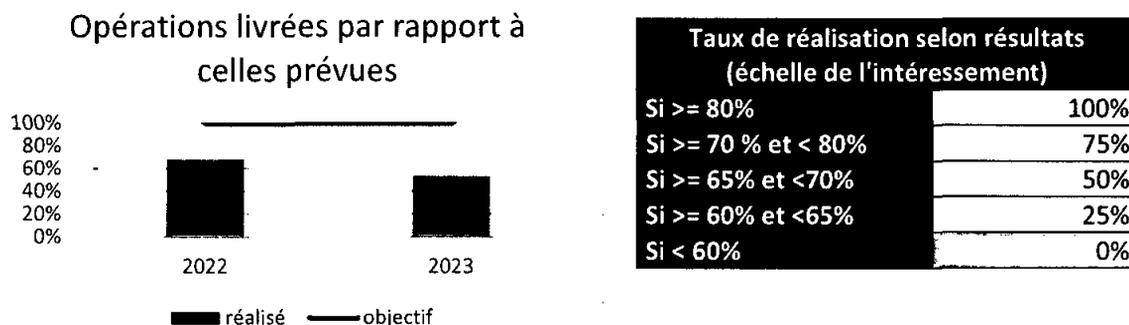
Taux de réalisation selon résultats (échelle de l'intéressement)	
Si ≥ 600	100%
si ≥ 500 et < 600	75%
Si ≥ 400 et < 500	50%
Si ≥ 300 et < 400	25%
Si < 300	0%

Concernant l'objectif d'accompagnement des publics fragiles économiquement, considérant avoir une marge de progression sur l'accompagnement à l'actionnement des différentes aides mobilisables, la RIVP a fait le choix de suivre le nombre de présentation de dossiers au Fond de Solidarité Logement.

Selon l'échelle adoptée dans le cadre de l'accord sur l'intéressement, le taux de réalisation de cet objectif est de 75%.

Pourcentage des opérations livrées par rapport à celles prévues

Dans le cadre de son accord d'intéressement, la RIVP s'est engagée à livrer une quinzaine d'opérations sur l'année 2023. 53% des opérations prévues ont été livrées.



Pour environ la moitié des opérations non livrées, les retards sont dus à des circonstances externes pour lesquelles la RIVP n'a pas la main (refus d'autorisation pour des concessionnaires, liquidation judiciaire d'une entreprise travaux...).

Réduction de la vacance des logements

L'objectif pour l'année 2023 était d'atteindre un taux de vacance inférieur à 1% parmi l'ensemble des logements disponibles au 31/12/2021. Celui-ci était de 1,9% en 2022. Le résultat constaté en 2023 est de 0,95%. Selon l'échelle d'atteinte retenue ci-dessous, cela représente un taux d'atteinte de l'objectif de 100%.

Si $\leq 1\%$	100%
Si $> 1\%$ et $\leq 1,1\%$	75%
Si $> 1,1\%$ et $\leq 1,2\%$	50%
Si $> 1,2\%$ et $\leq 1,37\%$	25%
Si $> 1,37\%$	0%

Risques

- Rupture du dialogue avec les locataires et leurs représentants
- Rupture du dialogue avec l'actionnariat et le territoire

Contexte

Comme défini ci-avant, les parties prenantes de la RIVP sont : son territoire, ses actionnaires, ses locataires, ses collaborateurs et ses fournisseurs.

Afin d'anticiper tout risque médiatique ou financier, afin de minimiser de potentiels impacts négatifs de son activité, notamment sur l'écosystème de ses prestataires et afin d'assurer satisfaction des parties prenantes, il s'agit de maintenir les conditions du dialogue avec celles-ci.

Politique

De fait, au-delà de la participation de diverses parties prenantes au Conseil d'Administration de la RIVP, celle-ci a fait le choix, partie prenante par partie prenante, de se doter des moyens nécessaires au maintien permanent d'un dialogue de qualité avec chacune. Ces moyens sont des éléments clefs de la gouvernance de l'entreprise.

Consciente de son impact territorial, notamment en matière de développement économique, en tant qu'acheteur ou maître d'ouvrage, la RIVP a fait le choix d'assumer ce rôle dans une logique de responsabilité. Suite à l'analyse de risque, les ruptures de dialogue avec les locataires et le territoire sont apparues comme particulièrement critiques.

Objectifs 2023

Territoire : confier 1 M€ de chiffre d'affaires à des SIAE

Locataires : En 2023, l'indicateur permettant de suivre cet enjeu (le nombre de rencontres en pieds d'immeuble) est en cours d'élaboration.

Plan d'actions et moyens mis en œuvre

Locataires

La politique de concertation locative de la RIVP se décline à deux niveaux :

- Au niveau central, au sein du Conseil de concertation locative
- Au niveau local, avec les agences, qui sont les interlocutrices premières des amicales de locataires locales, qu'elles soient affiliées ou non

Les locataires de la RIVP sont représentés au sein du Conseil d'administration de la RIVP par 3 locataires, désignés suite à une élection qui se tient tous les 4 ans. La dernière élection s'est tenue en 2022. Le corps électoral de ce scrutin est constitué par les locataires du parc conventionné de la RIVP. Les 3 associations disposant d'un représentant au Conseil d'administration de la RIVP désignent également un représentant pour siéger dans l'une des trois commissions d'attributions en Directions Territoriales.

Le conseil de concertation locative est composé de locataires de la RIVP désignés par les 6 organisations de locataires qui s'impliquent au quotidien pour faire vivre la concertation au sein des réunions et des différents groupes de travail thématiques, qui sont mis en place au fur et à mesure que l'actualité le justifie.

Le plan de concertation locative définit les règles de la concertation au sein de la RIVP (périodicité des réunions, thèmes de la concertation, calcul de la subvention versées aux associations...). Les comptes-rendus sont mis en ligne sur le site internet RIVP au fur et à mesure de leur validation pour mise à disposition des associations locales et des locataires ainsi que sur l'extranet RIVP à l'attention des salariés. Un nouveau plan de concertation locative a été signé, en 2023, pour la période 2023-2027 avec 6 associations.

Au niveau local, la RIVP compte plus de 210 amicales de locataires dont certaines sont affiliées à une des organisations siégeant à la commission nationale de concertation ou au Conseil National de l'Habitat. Ces associations ont pour principal interlocuteur les agences, en charge d'un territoire.

Au niveau central, le conseil de concertation locative traite des thèmes impactant l'ensemble du patrimoine comme la maîtrise des charges, les programmes de travaux, la qualité du service rendu, les actions menées en faveur des économies d'énergie, la sécurité sur les immeubles...

Parallèlement des groupes de travail thématiques sont constitués avec les associations volontaires, au gré de l'actualité, sur les sujets comme l'individualisation des compteurs d'eau, la mise en place de certains contrats impactant fortement le quotidien des locataires (Entretien ménager, robinetterie, espaces verts) ainsi que sur des nouveaux sujets comme l'assurance pour compte ou le traitement des punaises de lit.... Cela permet la mise en place d'un plan d'action et d'une méthodologie de travail partagée avec les représentants de locataires ou la création de documents type qui feront référence dans la relation RIVP/locataires.

Au niveau local sont traités les sujets relatifs à la vie dans la résidence, aux conditions d'habitat, au cadre de vie des locataires dans leur quartier. L'agence est le correspondant pour les régularisations de charges, les travaux envisagés, le service rendu au sens large.

Par ailleurs, comme pour la Direction Territoriale Sud, les Directions Territoriales Nord et Centre disposent également chacune d'un projet de territoire. Chacun de ces projets à l'ambition de répondre, par une approche transversale et partenariale, à un enjeu fort ancré localement. Les solutions qui auront émergées dans le cadre de ces trois projets, ont, elles, vocations à se déployer sur tout le patrimoine RIVP. Le projet territorial Nord porte sur l'accompagnement des jeunes et le projet de la Direction Territoriale Centre sur le mieux vivre ensemble. La DT Nord a déployé ses premières actions en 2023, avec la création de la page « Place aux jeunes » sur le site de la RIVP et le développement d'une offre de soutien scolaire accessible en ligne pour les locataires.

Territoire

Au travers de son actionnariat majoritaire, la Ville de Paris participe au Conseil d'Administration de la RIVP et le préside. Au-delà de cette participation, de la même façon que pour la concertation locative, les relations avec les élus et les services de la ville sont à deux niveaux :

- local, entre agence RIVP et élus d'arrondissements ou divisions locales techniques ;
- central entre des référents thématiques ou la gouvernance de la RIVP et les équipes techniques centrales ou les élus.

Par ailleurs, la RIVP est pleinement consciente de l'impact de son activité sur le tissu local. Ainsi, au-delà de l'action de la DDGIE, de création et de gestion de locaux d'activités :

- La RIVP confie une partie de ses prestations à des entreprises d'insertion et à des entreprises du secteur réservé, notamment aux régies de quartier, acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.
- La RIVP noue des partenariats extérieurs et subventionne des projets associatifs, à la fois en local et en central, notamment via le Fond de Soutien aux Initiatives.

Portant sur les achats auprès des SIAE, la RIVP s'est engagée à réaliser 1M€ de chiffre d'affaires annuel auprès des SIAE. Cela passe par :

- la réservation de marchés, exemple EM/OM (entretien ménager/ordures ménagères) ;

- la possibilité de ne pas recourir à certains sites des marchés centraux pour contracter auprès d'une SIAE pour une part limitée des dépenses (possibilité de recourir aux SIAE pour 10% maximum des dépenses en matière d'entretien des espaces verts ou des travaux de peintures des parties communes) ;
- l'inclusion de clauses sociales dans certains marchés, notamment de travaux.

Par ailleurs, dans le cadre de la démarche plus globale, initiée en 2019 avec la charte Achats Responsables, et poursuivie en 2020 avec la formalisation et le déploiement de sa politique d'achats responsables, la RIVP se fait accompagner dans la mise en œuvre, le suivi et le respect de clauses d'insertion dans ses marchés de travaux et de services. Après mise en concurrence, elle a retenu l'EPEC* (Ensemble Paris Emploi Compétences) pour cette mission. Un mode opératoire a été défini pour les marchés de la gérance et de la construction. L'EPEC identifie les marchés potentiels, propose une clause sociale spécifique et définit des objectifs d'insertion à atteindre par les entreprises titulaires des marchés. Enfin, un contrôle d'exécution des actions mises en place par les titulaires des marchés est effectué afin de vérifier la conformité et valider les heures d'insertion réalisées.

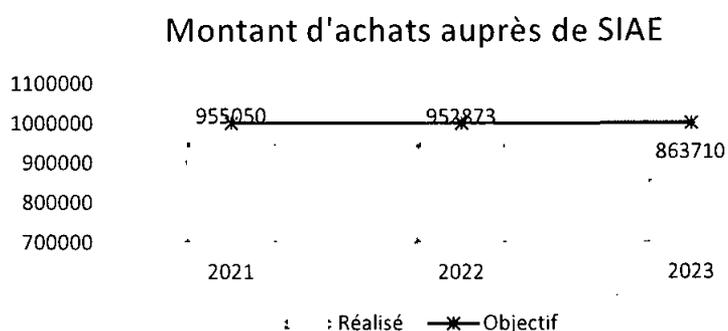
Réalisations

Pour l'exercice 2023, grâce à ses marchés, la RIVP a généré 31 814,53 heures d'insertions, dont 63% en sous-traitances et mise à disposition réalisées par des SIAE et 37% en recrutement direct par les entreprises titulaires des marchés. 109 personnes ont pu bénéficier des clauses sociales de la RIVP la même année.

Indicateurs clefs de performance

Montant des achats auprès des SIAE

Afin de suivre l'impact de notre activité sur notre territoire, la RIVP a fait le choix de s'engager et suivre les montants d'achats auprès des SIAE. Le taux d'atteinte de l'objectif est de 89% avec 893 710 € HT versés.



Indicateur - dialogue avec les locataires et leurs représentants

Le PCL 2019-2023 (plan de concertation locative) touchant à sa fin, un nouvel indicateur est en cours de consolidation (nombre de pieds d'immeuble tenus) et sera publié lors de la prochaine DPEF.

Risques

- Inaction en termes d'efficacité énergétique
- Inaction en termes d'impact environnemental global (carbone, résilience, pollutions, santé environnementale, gestion des déchets, économie circulaire, etc.) et d'atténuation du changement climatique
- Inaction en termes d'anticipation du changement climatique et d'effondrement de la biodiversité

Enjeux

Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), la RIVP a pris des engagements en termes de livraisons de logements et de réduction du patrimoine énergivore. Ces engagements ont été intégrés à la stratégie patrimoniale de l'entreprise, notamment via le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (2017-2025) validé en 2017. Celui-ci intègre la charte d'objectifs et de moyens signés avec la Ville de Paris pour la période 2016-2020. Cette charte définit, notamment, les objectifs en matière de production et de réhabilitation de logements.

Par ailleurs, les différentes lois Grenelle, la loi pour une transition écologique et pour une croissance verte fixent un écheveau d'obligations énergétiques, carbone, déchets, etc. que viennent compléter les différents documents locaux et territoriaux, dont le plan climat de la Ville de Paris.

Enfin, la responsabilité environnementale est toujours fortement corrélée à la maîtrise des charges locatives.

Politique

La RIVP, depuis 2009 avec le financement de la première réhabilitation dite Plan Climat, souhaite mobiliser tous les leviers à sa disposition pour réduire son impact environnemental, notamment en consommation énergétique.

Il s'agit, ici, de la convergence de deux politiques :

1. Réduire l'impact en énergie et en carbone à la fois dans l'acte de construire, dans l'acte d'exploiter et de gérer, mais également en fonctionnement
2. Maîtriser et réduire les charges qui pèsent sur le budget des locataires dont la part énergétique.

Cette politique est d'autant plus essentielle dans un contexte structurel de hausse durable et importante des prix de l'énergie. Cette hausse des prix met particulièrement en difficulté les ménages déjà fragiles économiquement.

En outre, la RIVP, considérant que la biodiversité est au cœur de sa stratégie de résilience, a adopté une stratégie propre à la résilience de celle-ci. Suite à un diagnostic réalisé en 2020, la RIVP a adopté un plan d'actions selon 2 axes : améliorer l'existant (notamment en agissant les modes de gestions) et augmenter la biodiversité (végétalisation, désimperméabilisations).

Objectifs 2023

Efficacité énergétique : Avoir traité, en 2023, 63,71% des logements prévus dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale

Carbone : Réduire de 5% la consommation – neutralisée des aléas climatiques- du parc en chauffage et eau chaude sanitaire collectifs

Biodiversité : Végétaliser au moins 1 500 m² de toitures

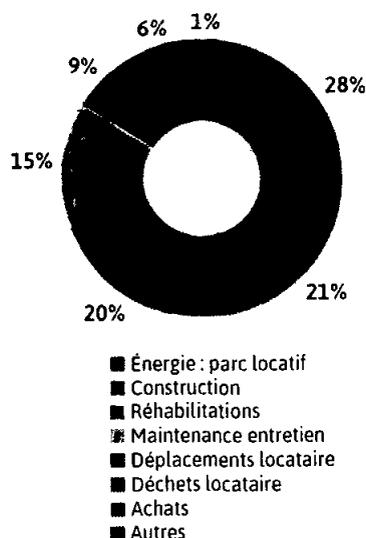
Plan d'actions et moyens mis en œuvre

La RIVP dispose d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) qui a vocation à donner de la lisibilité sur les grandes orientations stratégiques de la RIVP concernant son patrimoine sur les 10 ans à venir. Le PSP 2017-2025 succède à deux générations de PSP (2005 et 2010). Par ailleurs, la RIVP est signataire d'une Convention d'Utilité Sociale qui l'engage notamment sur des objectifs d'amélioration énergétiques de ses bâtiments.

Appuyée sur ces deux documents stratégiques, la RIVP prévoit chaque année des travaux d'efficacité énergétique soit par des travaux globaux de type réhabilitation énergétique soit par des plans de travaux thématiques : remplacement de menuiseries, isolation de toiture, rénovation de chaufferie, etc.

La RIVP s'est dotée de plusieurs outils permettant de définir sa programmation de travaux et connaître au mieux l'impact énergétique et écologique de son parc et de ses activités :

- Depuis 2020, un outil de cartographie énergétique du parc lui permettant de prioriser la programmation des opérations de réhabilitation, de mesurer objectivement l'impact de ces travaux ainsi que d'améliorer l'information des locataires en matière de suivi des charges.
- La mise à jour des DPE de l'ensemble du parc de logements (conformément à la réglementation).
- Depuis 2019, un bilan carbone intégrant le scope 3, soit l'ensemble des émissions directes et indirecte de l'organisation et de ses activités (intégrant les consommations du parc et des locataires).



ACTIVITÉ	ÉMISSIONS (tCO ₂ eq)
Énergie : parc locatif	74 628
Construction	55 765
Réhabilitations	53 100
Maintenance entretien	39 805
Déplacements locataire	23 425
Déchets locataire	16 300
Achats	2 688
Autres	312
RIVP	266 023

Avec comme hypothèses la consommation réelle de nos bâtiments et des ratios financiers, sur la base de nos dépenses réelles pour les travaux et le fonctionnement. Les déchets locataires et les déplacements locataires ont fait l'objet d'extrapolations s'appuyant sur les ratios parisiens. Des travaux de consolidation des données seront menés en 2024 pour renforcer l'exactitude des bilans carbone suivants.

Par ailleurs, la RIVP a achevé en 2020 sa stratégie bas carbone à horizon 2050 qui complète les ambitions déjà adoptées. Elle vise une réduction de 80% de l'empreinte carbone à échéance 2050 conformément aux objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris. Alors que les émissions de gaz à effet de serre générées par les différentes activités de la RIVP s'élèvent aujourd'hui à 266.023 tCO₂eq, l'objectif est d'atteindre un niveau d'émission de 114.860 tCO₂eq en 2050, soit une baisse de 67 %.

La stratégie mise en place pour respecter cette trajectoire ambitieuse repose sur le plan d'action suivant, pour les postes d'émissions les plus significatifs :

Matériaux de construction et réhabilitation :

- **Pour le neuf**, des niveaux de labellisation E+C- minimaux cibles fixés en fonction de l'énergie et du procédé constructif ; des performances minimales pour les matériaux et équipements.
- **Pour réhabilitation**, des prescriptions fortes sur les lots techniques les plus impactant définissant les matériaux à privilégier et ceux à proscrire selon leur empreinte carbone.
- **En complément**, une attention particulière est portée aux matériaux biosourcés et aux potentiels de réemploi. Enfin, une analyse cycle de vie de l'opération sera systématiquement attendue.

Energie du parc locatif : En plus de la programmation de travaux 2017-2024 qui prévoit le traitement énergétique du parc le plus énergivore, la RIVP se dote de cibles en termes d'énergie consommées allant au-delà de la réglementation, à la fois pour le neuf et pour les réhabilitations :

- Cibles en Cep et étiquettes énergétiques pour les réhabilitations
- Cibles en Cep et Bbio (performance de l'enveloppe) pour les constructions neuves

Elles visent à maximiser la performance de l'enveloppe et à maîtriser la consommation future du bâtiment ainsi que les charges associées. À cette action de réduction de la consommation énergétique, la RIVP associe une réflexion visant à favoriser le recours à des énergies moins carbonées (expérimentations de systèmes innovants de production, achat d'électricité verte,...).

Exploitation Maintenance : Dernier poste significatif d'émission de GES, l'exploitation maintenance du parc existant nécessite l'implication des fournisseurs de la RIVP, compte tenu de sa forte externalisation. La politique d'achats responsables de la RIVP vient donc en support de sa stratégie bas carbone, et s'appuie sur la charte des achats responsables et l'intégration de clauses environnementales dans nos marchés. Ces clauses portent, notamment, sur le recours à des véhicules propres et la décarbonation progressive des prestations en impliquant, dans un premier temps, les prestataires soumis à l'obligation de bilan des émissions de GES.

PLAN CLIMAT VILLE DE PARIS		RIVP	
Secteur	Taux entre 2020 et 2050	Secteur	Taux entre 2020 et 2050
Résidentiel	- 7,17 %	Énergie	- 6,97 %
		Construction	- 1,36 %
Construction	- 1,36 %	Réhabilitation	- 1,36 %
		Maintenance	- 1,36 %
Déchets	- 4,23 %	Déchets	- 4,23 %

Ce tableau présente les taux annuels de réduction des émissions de GES, à volume d'activité constants, entre 2020 et 2050 sur lesquels la RIVP s'engage pour atteindre ses ambitions bas carbone.

Eco-mobilité - La RIVP a conclu un partenariat avec la start-up 12.5 pour mettre à disposition des utilisateurs de deux-roues (vélo, vélo électrique et petits deux-roues motorisés) plus de 1 000 places de stationnement sécurisées à Paris.

Usages de l'énergie - En complément des actions sur le bâti et sur les équipements, la RIVP met régulièrement en œuvre des dispositifs d'action sur les usages liés à l'énergie sous la forme :

- de campagnes de sensibilisations aux éco-gestes ;
- de distributions de kits économes en énergie ;

- de mises en place de dispositifs intelligents de pilotage de l'énergie et/ou d'effacement.

Economie Circulaire - Afin d'accompagner la stratégie bas carbone de la RIVP, un groupe de travail interne sur l'économie circulaire se réunit depuis 2022 et a lancé la même année un marché test pour l'accompagnement des opérations vers plus de réemploi, sur un périmètre de 12 opérations, en vue de préparer un futur accord cadre à bon de commande.

Patrimoine tertiaire – En 2022, s'est achevée la phase de collecte des consommations énergétiques du patrimoine tertiaire, avec le versement sur la plateforme nationale ad hoc de nos unités soumises et des consommations associées, conformément aux obligations du décret tertiaire. En 2023, les travaux se sont poursuivis avec l'élaboration en cours du plan d'action pour l'atteinte des objectifs de réduction des consommations.

Vecteurs énergétiques - Avec le partenariat conclu en 2022 avec le CSTB, la RIVP poursuit ses réflexions en faveur d'une décarbonation de ses équipements. Elle a missionné le CSTB pour réaliser une étude des solutions techniques élémentaires de rénovation avec Pompes à chaleur.

Plan de sobriété - Afin de limiter l'impact de la hausse des coûts de l'énergie sur ses locataires, la RIVP a pris un ensemble de mesure, dont :

- une révision des acomptes de charges, pour le collectif gaz, étalée sur 2022 et 2023 ;
- un suivi régulier des évolutions tarifaires et de leurs impacts ;
- une diminution des températures de consignes pour le chauffage collectif (19°C) et la mise en place de réduits de nuits sur certains immeuble (17°C la nuit pour les bâtiments les plus performants), modulés selon la performance énergétique des bâtiments ;
- l'accélération du renouvellement des radiateurs électriques ;
- le lancement d'une vague de déploiement pour l'installation de pilotage sur les radiateurs électriques ;
- la participation à une campagne inter-bailleur sur la consigne à 19°C et la diffusion de vidéos sur les éco-gestes ;

Confort d'été - dans le cadre du partenariat de recherche lancé en 2019 avec le CSTB, la RIVP a obtenu de premiers résultats permettant de mettre en œuvre de premières actions :

- Sur les logements existants, il s'agit d'optimiser le confort d'été des locataires des bâtiments tout en intégrant les contraintes liées à l'emplacement et l'environnement des bâtiments. La première étape consistait à identifier les logements les plus exposés au risque d'inconfort et d'évaluer les solutions techniques les plus pertinentes à mettre en œuvre. Suite à cet inventaire, une campagne de mise en place de volets sur les résidences les plus exposées a démarré. Entre 2020 et 2023, la RIVP a investi environ 3M€ pour cette campagne.
- Sur les logements neufs, l'objectif est de définir des critères de performance en matière de confort d'été plus ambitieux que la réglementation pour tenir compte de la trajectoire climatique prévisionnelle.
- La RIVP se donne comme objectif de se doter d'un plan d'action Confort d'été dans les prochaines années.

Résilience Biodiversité - La RIVP a confié une mission de diagnostic de son patrimoine végétalisé au cabinet d'étude spécialisé Urbalia en 2020. Rendue la même année, le diagnostic fait état d'un réservoir d'espaces extérieurs (cheminements, cours, jardins, parcs etc.) très important (63 ha) et qui offre un potentiel très intéressant. Parmi ces espaces extérieurs, 36,3 hectares sont d'ores et déjà végétalisés, ce qui représente 10,6 m² d'espaces végétalisés par locataire (l'OMS recommande 12 m² d'espaces verts de proximité par habitant). Enfin, le patrimoine de la RIVP compte également beaucoup de jardins boisés avec, par exemple, plus de 3 770 arbres plantés au référencement de 2020. En 2022, un nouveau marché portant sur l'entretien écologique des espaces verts de la RIVP a été attribué.

En 2023, la RIVP a mis à disposition de ses équipes un webinaire portant sur la gestion écologique. Par ailleurs, un nouveau marché d'entretien et de remise en état des toitures terrasses végétalisées a été attribué en 2023, qui prévoit, lorsque de besoin, des améliorations des toitures afin d'atteindre une couverture végétale de 80% minimum de la surface végétalisée et un développement de 6 espèces différentes minimum.

Parallèlement, des campagnes spécifiques sont menées visant à planter 1 000 arbres et transformer 25% de nos pelouses en prairies de fauches tardives. Par ailleurs, la RIVP a travaillé à un cahier des charges sur la création de végétalisation afin d'améliorer les pratiques. Enfin, un partenariat a été conclu avec l'école du Breuil pour l'accompagnement de la RIVP et en particulier de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise dans ses ambitions biodiversité.

Enfin, d'ici 2026, la RIVP souhaite améliorer la qualité de la biodiversité sur les espaces verts existants, réaliser des opérations exemplaires en agriculture urbaine et doubler sa surface de toitures végétalisées (s'élevant actuellement à plus de 57 000 m²). Dans ce cadre, un marché lancé en 2022 et attribué en 2023 porte sur l'entretien et l'amélioration des toitures terrasses végétalisées.

Parmi les actions retenues :

- Pour les constructions neuves, imposer le profil Biodiversité lors de la labellisation et la présence d'un écologue dans les équipes de MOE.
- Développer certains sites avec le label Eco-Jardin, transformer nos pelouses en prairies de fauche tardive ou encore mettre en place davantage de compostage dans les résidences et développer les jardins partagés

Indicateurs clefs de performance

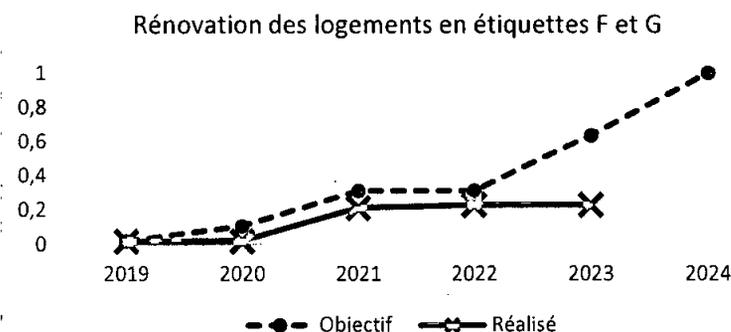
Taux d'immeubles en étiquettes F et G traités

Le taux de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E parmi le parc de logements conventionnés de classe énergétique F et G.

Afin de répondre aux obligations de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, qui impose que les logements de classe énergétique F et G fassent avant 2025 l'objet d'une rénovation énergétique, la RIVP a pris les engagements suivants dans la Convention d'Utilité Sociale en termes de résorption des immeubles plus énergivores.

Taux cumulé de F et G traités	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Objectif	2%	11%	31%	31%	64%	100%
Réalisé	2%	2%	21%	23%	23%	

Ainsi, l'ensemble des logements en étiquette F et G feront ainsi l'objet d'une rénovation d'ici l'échéance de la CUS et l'échéance réglementaire.

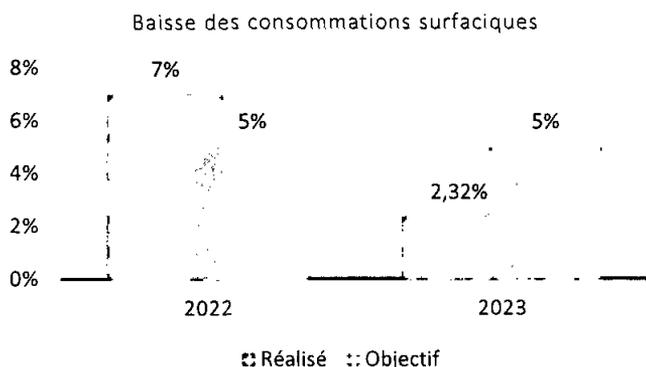


En 2023, les rénovations sont bien lancées mais souffrent d'un retard d'environ un an sur les livraisons. Le taux d'atteinte 2023 est donc de 35%, avec un taux de F et G traité à 23%, au même niveau que 2022.

Indicateur Carbone : Baisse des consommations surfaciques des immeubles en chauffage et eau chaude sanitaire collectifs

Suite à la réalisation du bilan carbone et avec la mise en place de la cartographie énergétique, la RIVP souhaite suivre la consommation énergétique d'une partie de son parc (chauffage et ECS collectifs afin d'avoir la maîtrise de l'action) et son évolution. Ce faisant, il nous sera possible de suivre l'impact réel de nos actions sur l'un des principaux postes d'émissions carbone qu'est la consommation du parc existant.

N.B. : le choix a été fait de se concentrer sur le patrimoine en eau chaude sanitaire et chauffage collectifs, gaz et CPCU pour des raisons de disponibilité de la donnée et de leviers d'actions (sont de faits exclus l'électricité et gaz individuel) ; cela représente environ 40% du patrimoine. Pour les années à venir, le périmètre est stabilisé sur celui de 2020.



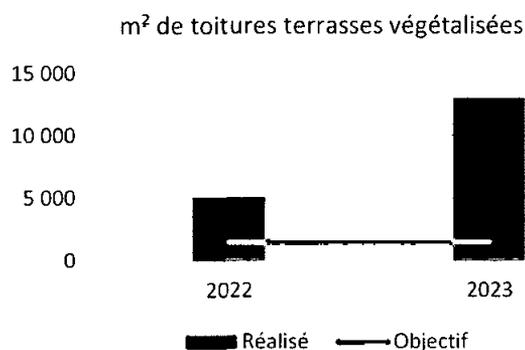
Taux de réalisation selon résultats (échelle de l'intéressement)

Si $\geq 5\%$	100%
si $\geq 4\%$ et $< 5\%$	75%
Si $\geq 3\%$ et $< 4\%$	50%
Si $\geq 2\%$ et $< 3\%$	25%
Si $< 2\%$	0%

Selon l'échelle adoptée dans le cadre de l'accord sur l'intéressement, le taux de réalisation de cet objectif est de 25%.

Indicateur Adaptation : Pourcentage de l'objectif de végétalisation du bâti réalisée

Parmi les objectifs du plan d'action résilience biodiversité, celui sur l'augmentation quantitatif des espaces propices à la biodiversité est traduit par un objectif de végétalisation du bâti existant. Ainsi la RIVP s'est engagée à végétaliser 1 500 m² en 2023.



L'objectif a largement été dépassé avec 12 982 m² végétalisés. Le taux de réalisation de cet objectif est de 100%.

Recruter des collaborateurs de bon niveau et les fidéliser

Risque

- Vacance de longue durée sur des postes
- Perte de talent

Enjeux

Sur un bassin d'emploi dynamique, dans un secteur fortement réglementé avec des évolutions normatives structurantes et dans une entreprise avec un turn over relativement bas, les enjeux sont multiples :

- Recruter des collaborateurs de bon niveau rapidement ;
- Avoir des personnes suffisamment bien formées aux évolutions réglementaires, aux enjeux techniques, aux questions juridiques, etc. ;
- Assurer la pérennité de compétences clés ;
- Assurer un équilibre femme / homme ;
- Maintenir la motivation.

Politique

Parmi les éléments stratégiques de la RIVP figurent le management équitable et de qualité (notamment via la cohésion et la motivation de équipes), la montée en compétence des collaborateurs, l'égalité professionnelle et un fort investissement sur la formation. Ceci afin d'attirer et de garder des talents en adéquation avec les besoins de la RIVP et d'assurer l'épanouissement professionnel de ceux-ci.

Objectifs 2023

Recrutement : Au moins 75 % de postes pour lesquels a été présentée une short list de candidats (au moins 1) dans un délai inférieur à 6 semaines.

Formation : Au moins 69% des collaborateurs ont suivi une formation de plus de 2h.

Plan d'actions et moyens mis en œuvre

Recrutement

Afin d'assurer la performance des recrutements, une politique de recrutement proactive été mise en œuvre :

- Développement d'une marque employeur avec un focus sur l'expérience collaborateur et une présence renforcée sur les réseaux (Linkedin, page Welcome to the jungle, Hellowork,...), qui participe à la diversification des canaux de communication et des méthodes de sourcing ;
- Renforcement des partenariats école (ESTP ; EIVP ; ESPI) et participation à divers évènements (salons, job dating, conférences).
- Anticipation des recrutements : tuilage quand départs à la retraite, mise en place de viviers pour les remplacements en CDD qui peuvent être actionnés en cas de recherche de CDI, création de postes volants pour éviter les vacances de postes trop longues.
- Engagements de service recrutement avec suivi sur la durée du process de recrutement qui est audité.

Gestion des compétences et des carrières

En 2019, la RIVP a vu la signature d'un accord Compétences et Carrières et sa mise en œuvre en 2020, avec notamment :

- La création d'un observatoire des métiers, en 2020 ;
- La stabilisation de la nomenclature des emplois ;

- La création de passerelles entre les emplois et développement de la politique mobilité à partir de 2020 : En 2020, près de 30 % des postes ouverts ont été pourvus par voie interne.

Par ailleurs, la RIVP se caractérise par un fort investissement dans la formation avec :

- Le développement du e-learning ;
- L'adoption d'un nouveau Plan de développement des compétences triennal 2022-2024 visant à renforcer : la responsabilité sociale et sociétale, la conscience environnementale, la culture collaborative et la maîtrise des fondamentaux métiers et l'évolution des compétences.

La RIVP a en outre mis en place des fonctionnements permettant de réduire la vacance de poste :

- Un vivier de gardiens remplaçants a été créé en janvier 2023 composé à ce jour d'une soixantaine de personnes dont environ la moitié a été sollicité pour des contrats en remplacement.
- Un vivier de gardiens identifiés comme pouvant remplacer de façon ponctuelle des vacances de postes de RTSa également été créé. Ces gardiens ont été formés aux fondamentaux du métier de RTS.
- Les process de recrutement ont été revus afin de prévoir du tuilage dans le cas de départs connus à l'avance ou du sureffectif dans le cas d'absences longues.
- Les marchés recrutement et intérim ont été revus.
- La possibilité de l'inter-remplacement a été ouverte aux postes vacants.
- - Un poste de RTS volant a été expérimenté à la DTC.

De plus, la RIVP investit dans la phase de on boarding, avec, notamment :

- Le renforcement des dispositifs d'accueil et d'intégration pour la formalisation des parcours, pour les métiers de Responsable d'Agence, Responsable Technique de Secteur, Chargé de Clientèle, Gardiens et Chargés d'attribution ;
- La mise à disposition pour les managers accueillant un nouveau collaborateur d'un parcours d'intégration type et d'un kit d'intégration
- Le développement d'une solution qui permet de paramétrer les étapes clés de l'intégration qui sera mise en place en 2024
- La création de référents métiers sur les fonctions clés de la proximité (Responsable Technique de Secteur, Chargé de Clientèle, Gardiens et Chargés d'attribution, Assistants Techniques) qui peuvent accompagner les nouvelles recrues.

Pour favoriser la mobilité interne et la transversalité, des semaines découverte de métiers du groupe (« vis ma vie ») sont organisées.

Bilan Social

Enfin, soucieuse de la qualité de vie au travail la RIVP, en lien avec ses partenaires sociaux, a mis en place un ensemble de dispositifs :

- Mutuelle et prévoyance prise en charge à plus de 80% par l'employeur ;
- Intéressement et participation ;
- Retraite supplémentaire pour tous les collaborateurs ;
- Divers dispositifs d'accompagnement de la parentalité ;
- Système de dons de jours pour le soutien des accompagnants ;
- Télétravail.

Également en 2022, un accord Diversité et Inclusion a été signé à l'unanimité des parties prenantes. Celui-ci a été suivi d'une enquête interne sur la perception des discriminations afin de proposer des actions à venir et d'un temps d'animation, Le Printemps de la diversité (rencontres, débats, spectacles, conférences, sensibilisation par des visuels).

Par ailleurs, un nouvel accord, pour la période 2023-2026, portant sur l'égalité professionnelle femme homme et la qualité de vie au travail a été signé en 2022.

Indicateurs clefs de performance

Délais de recrutement :

Limitier les délais de recrutement permet à la fois de limiter la vacance sur les postes et d'améliorer la marque recruteur de la RIVP.

L'objectif en 2023 est d'atteindre **75%** en 2023 de postes ouverts au recrutement pour lesquels une short list de candidats a été proposée dans un délai égal ou inférieur à 6 semaines. En 2023, le résultat de cet indicateur est de **84%**, avec un taux de réalisation de cet objectif de **100%**.

Taux d'accès à la formation :

Investir sur la formation permet de s'assurer de l'adéquation du collaborateur à son poste, d'améliorer son employabilité y compris en interne et participe à la marque employeur. C'est pourquoi la RIVP fait le choix de maintenir un investissement formation élevé.

L'objectif est de **69%** en 2023, avec un résultat de **79%**. Ainsi, le taux de réalisation de cet objectif, en 2023, est de **100%**.

Risque

- Atteinte à la santé ou à la sécurité des collaborateurs, notamment pour cause d'accidents de travail ou d'agressions.

Enjeux

Comme pour tout employeur, les obligations réglementaires qui pèsent sur la RIVP sont des obligations de résultat vis-à-vis de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs.

Par ailleurs, le métier de gardien présente des situations de pénibilité, notamment liées à la manutention et aux activités de ménage.

Il s'agit donc de :

- Préserver nos salariés ;
- Préserver l'image de l'entreprise ;
- Maitriser les coûts de l'insécurité ;
- Réduire la vulnérabilité pénale.

Politique

La RIVP s'est donnée un objectif d'accidentologie ambitieux qui reflète l'atteinte à la santé et la sécurité des gardiens en fixant un objectif de taux d'absence des gardiens liée à un accident de travail inférieur à 1,13%. Cet objectif, relevé de 0,65 à 1,13, inclue désormais les agressions dans l'assiette de calcul afin de refléter au mieux l'ensemble des risques.

Afin d'atteindre cet objectif, la RIVP investit, à la fois dans une démarche globale de prévention et dans des actions thématiques.

La santé et la sécurité des collaborateurs sont l'affaire de tous. La vigilance de tous est sollicitée et les instances représentatives du personnel sont associées à la démarche.

Objectif 2023

Accident de travail : maintenir un taux d'absence liés à des accidents de travail inférieur à 1,13%.

Plan d'actions et moyens mis en œuvre

En 2021, les formations, préexistantes (et issues de la première génération du plan global de prévention) ont été adaptées pour tenir compte des spécificités métiers. Il y a désormais deux DUERP (document unique d'évaluation des risques professionnels) :

- L'un portant sur les risques à destination des administratifs (sédentaires et itinérants)
- L'autre à destination des gardiens et employés d'immeuble

Les formations se décomposent comme suivant :

- 1ère partie : à l'occasion des sessions d'accueil administratifs et proximité, le langage santé, sécurité, prévention (45 mn en distanciel),
- 2nde partie : les fondamentaux DECLiCS (Diagnostiquer, Evaluer, Corriger pour Lever nos risques professionnels et Communiquer sur la Sécurité) (60mn distanciel) adaptés selon les emplois concernés (gardiens et employés d'immeubles ; administratifs itinérants, administratifs sédentaires, alternants)
- 3eme partie : la sureté et la tranquillité résidentielle

Cette adaptation de la formation a été l'occasion de mettre à jour les livrets d'accueil.

Par ailleurs, sont prises des Mesures d'adaptation et d'aménagement des postes de travail :

- Réduction de la pénibilité liée à la manutention des containers : avec la nécessité de poursuivre l'optimisation des circuits d'ordures ménagères sur tous les sites sur lesquels il est constaté une réelle difficulté liée à des pentes, passage de marches, passage de porte, avec pour objectif, notamment :
 - o L'aménagement des trajets des containers ;
 - o L'aide à la manutention des containers : équiper 100 % des gardiens de tire-containers ou tracteurs, sur tous les sites où cela est nécessaire et possible ;
 - o La suppression, au fil du temps, des gaines de vide-ordure existantes - action de grande échelle et à long terme.
 - o La mise à disposition de tires containers accompagnants
 - o Lors du renouvellement des voiturettes des gardiens, le remplacement par des voiturettes électriques

- Réduction de la pénibilité liée aux postures :
 - o assurer un suivi d'exécution des contrats d'entretien : contrats 3D (Dératisation, Désinsectisation, Désinfection) et faire procéder à l'entretien et/ou enlèvement des chemins de moquettes ainsi qu'au décapage des paliers et couloirs selon les nécessités des groupes.

A cela s'ajoutent des actions conduites en 2023 :

- o Une action spécifique en direction des sites fortement infestés par les punaises de lit : remplacement des chaises en tissu à disposition dans les loges des gardiens par des chaises en plastique ;
- o Les procédures et formations en cas de harcèlement sont en cours de révision, la définition du harcèlement ayant fait l'objet de précisions qui distinguent désormais le harcèlement physique du harcèlement verbal.
- o Pour tous les collaborateurs le souhaitant, mise à disposition d'alarmes autoportées de 100 décibels

Par ailleurs, suite à la création de la Direction de la Sûreté Tranquillité en 2022, plusieurs actions en faveur d'un usage paisible des logements et de la sûreté des collaborateurs ont été mises en œuvre en 2022 et 2023 :

- Signature de la convention partenariale en matière de sécurité résidentielle pour les départements 75, 92, 93, 94. Ces conventions partenariales visent une coordination de l'action entre bailleurs, Police Nationale, Procureur de la République et Mairie dans la perspective d'une meilleure tranquillité résidentielle ;
- Poursuite de l'assermentation des collaborateurs RIVP avec comme ambitions une protection juridique renforcée mais aussi une valorisation des métiers de la proximité et une consolidation de la qualité de vie dans le patrimoine ;
- Déploiement d'un marché de médiation visant à mieux traiter les situations de trouble de voisinage.

Cela, outre les actions courantes :

- Adapter les postes des salariés déclarés partiellement ou totalement en restriction pour permettre à l'employé de reprendre le travail dans de bonnes conditions ;
- Si inaptitudes au métier de gardien, il peut y avoir des propositions au cas par cas de reclassement professionnel

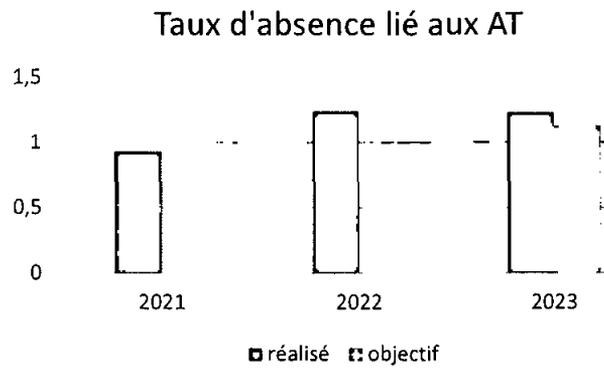
2023 a vu la réorganisation de la tenue des CSSCT, qui sont désormais trimestrielles et tenues séparément du Conseil social et économique.

En 2022, la RIVP a lancé un important chantier visant la réduction de la pénibilité liée à l'entretien ménager avec la préparation au déploiement auprès des gardiens volontaire d'une technique de nettoyage et d'entretien basée sur la technologie microfibrilles. Suite à l'expérimentation de ces nouvelles techniques de nettoyage, plusieurs actions ont été mises en place en 2023 :

- Formation étendue à tous les gardiens et employés d'immeuble ;
- Mise en place de ces nouvelles techniques de nettoyage pour les gardiens d'immeuble volontaires ;

Indicateurs clefs de performance

Taux d'absence lié aux accidents de travail des gardiens



Selon l'échelle adoptée, le taux de réalisation de cet objectif est de 75%, avec un objectif fixé à 1,13% et un taux d'absence en 2023 qui s'élève à 1,23%.

Risques

- Atteinte à la santé ou à la sécurité des locataires ou des fournisseurs du fait de l'activité de construction ou de gérance, notamment plomb, amiante, sécurité incendie, électricité, accidents de chantiers ou d'intervention

Contexte

Avec près de 60 000 logements et 1 900 fournisseurs, la santé et la sécurité des locataires comme des collaborateurs des entreprises de travaux, sont un enjeu majeur particulièrement dans le cadre de ceux-ci.

Avec un patrimoine de périodes et procédés constructifs différents, les questions d'amiantes, de plomb et de sécurité incendie sont prégnantes.

Politique

Assurer la santé et la sécurité des locataires et des fournisseurs est un objectif majeur pour la RIVP qui met en place les procédures *ad hoc* pour maîtriser les risques pénaux et sanitaires et assure les formations des collaborateurs. Cette stratégie s'appuie sur un volet préventif *via* la sensibilisation et la communication et un volet curatif *via* des contrôles in situ.

Objectif 2023

Formation : former 100% des nouveaux entrants en CDI concernés aux modules de sécurité incendie et amiante.

Plan d'actions et moyens mis en œuvre

L'approche en matière de sécurité des parties prenantes externes est, de façon semblable à la sécurité des collaborateurs, à la fois générale et spécifique.

Approche générale :

- Mise en place d'un accord cadre pour les missions de bureau de contrôle et coordinateur SPS (coordinateur en matière de sécurité et de protection de la santé) pour les chantiers les plus importants et de plans de préventions sur les autres
- Formation / sensibilisation des acteurs internes autour des procédures générales et spécifiques, notamment pour le rappel des obligations : construction du module e-learning depuis 2020 avec déploiement obligatoire pour les nouveaux arrivants et accès volontaire à tous les collaborateurs
- Choix de prestataires qualifiés
- Sensibilisation des prestataires retenus lors de l'attribution des marchés à travers la signature de plans de préventions et une réunion de lancement de marché
- Contrôle aléatoire sur site comprenant le respect des règles sanitaires et de sécurité des interventions
- Diagnostic global du patrimoine à la prise de gestion d'un immeuble, notamment en termes de sécurité incendie

Approches spécifiques :

- Mise en œuvre de stratégies patrimoniales spécifiques : amiante / plomb / incendie
- Réalisation et diffusion des diagnostics réglementaires
- Mise en place de communications spécifiques
- Réalisations de chantiers tests en partenariat avec les fédérations professionnelles en vue d'améliorer la connaissance globale et de développer l'efficacité des interventions

Ainsi, portant sur la sécurité incendie, la RIVP met en œuvre une stratégie spécifique qui vise à :

- Limiter le risque incendie et les conséquences en cas de sinistre ;
- S'assurer de la conformité du patrimoine vis-à-vis de la réglementation ;
- S'assurer de l'entretien des équipements de sécurité incendie ;
- Maitriser les coûts de mise en conformité et de maintenance ;
- Valoriser le patrimoine RIVP ;
- Sécuriser les nouveaux groupes et mettre en œuvre les mesures conservatoires nécessaires.

Dans le cadre de cette stratégie, la RIVP mène divers chantiers, partenariats et actions d'information :

- Campagnes de sensibilisation ;
- Mise en place d'équipements de désenfumage, de portes coupe-feu, de colonnes sèches ;
- Mise en conformité des immeubles pendant les réhabilitations et maintenance des équipements ;
- Simulation d'incendies pour tester la résistance des équipements

En particulier, en 2022, la RIVP a développé un module pour le suivi de ses équipements réglementaires en parties communes et a lancé un projet de jeux de sensibilisation aux risques incendies pour les plus jeunes de ses locataires. La démarche globale et en particulier le module de suivi ont valu à la RIVP d'être le premier bailleur lauréat d'un Oscar de la Fédération Française des Métiers de l'Incendie.

Parce que les RTS et gardiens/nes, ont un rôle primordial et des responsabilités importantes dans ce domaine, un guide pratique -un par métier- a été réalisé en 2020. Il s'inscrit dans cette démarche et rassemble toutes les informations utiles et indispensables, tant sur le plan réglementaire et stratégique que sur l'entretien des équipements de sécurité. Ce guide est complété par un module de formation en e-learning.

De même, afin de compléter la boîte à outils sur l'amiante la RIVP a développé, en inter-bailleurs, une formation en e-learning sur l'amiante qui vise à poser le cadre général, législatif et contextuel, à rappeler les procédures à suivre et les qui-fait-quoi en cas d'interventions dans les logements ou en partie communes ainsi que les procédures spécifiques RIVP. Ce module a été rendu obligatoire pour l'ensemble des Responsables Techniques de Secteurs et est ouvert à tous les collaborateurs de la RIVP qui souhaitent le suivre.

Le module obligatoire concernant les punaises de lit a lui aussi été déployé auprès de plus de 600 collaborateurs (RTS et gardiens) et suivi de façon significative. 84% ont suivi l'intégralité du module.

A également été mis en place, un outil permettant de centraliser, gérer et accéder aux diagnostics réglementaires. L'objectif est également d'automatiser la diffusion des diagnostics aux prestataires concernés.

Indicateur clef de performance

Taux de formation aux règles et procédures de sécurité

Considérant qu'il y a une exigence de formation à la fois des équipes de maîtrise d'ouvrage et des entreprises afin d'assurer la santé et la sécurité des intervenants comme des tiers sur les chantiers et interventions techniques, la RIVP s'engage à former tous ses Responsables Techniques de Secteur et gardiens aux règles de sécurité liés à l'amiante et à la sécurité incendie et souhaite suivre ce taux de formation.

Le taux de réalisation de cet objectif, en 2023, est de **82%**.

Veiller à la qualité des prestations externalisées

Risque

- Défaillance des fournisseurs ou de la qualité de leurs prestations dans l'activité de construction ou de gérance

Contexte

Avec 90% de prestations externalisées, environ 100 000 interventions par an et 200 opérations de travaux par an, le suivi de la qualité des prestations et son impact sur la satisfaction des locataires est un enjeu essentiel de l'activité de la RIVP.

La RIVP, afin de garantir les droits de ses locataires et assurer un bon niveau de satisfaction globale, doit veiller à la qualité des prestations fournies par ses fournisseurs et leurs sous-traitants.

Politique

La RIVP se donne comme objectif d'assurer la satisfaction des locataires, cela passe par le choix des prestataires, le contrôle des prestations et la mesure de la satisfaction.

Au-delà des engagements de qualité de service présenté ci-haut, il s'agit d'assurer un contact permanent avec les locataires, de suivre les prestations et de mettre en place l'ensemble des mesures et contrôles nécessaires.

Une organisation *ad hoc* a été mise en place afin d'enregistrer, traiter et suivre l'ensemble des demandes des locataires, notamment via un outil de Gestion de la Relation Client et un Service Relation Locataires.

Objectif 2023

Satisfaction : Atteindre plus 83% de satisfaction globale des locataires de la RIVP.

Plan d'actions et moyens mis en œuvre

De nombreux sujets impactant pour la satisfaction des locataires impliquent de travailler et s'améliorer ensemble avec les prestataires. De fait, l'un des axes majeurs de la stratégie achat de la RIVP est le pilotage de la performance des prestataires les plus sensibles :

- Sourcer des prestataires potentiels pertinents ;
- Choisir des prestataires adaptés dans le cadre des procédures achats ;
- Suivre les non-conformités et piloter la performance ;
- Interroger les locataires concernés sur leur satisfaction concernant les interventions ;
- Construire des partenariats avec les prestataires ;
- Suivre le coût global ;
- Réaliser des contrôles aléatoires.

En ce sens, les engagements de qualité de service sont régulièrement rappelés aux fournisseurs. Les engagements les plus impactant, en termes de satisfaction, sont intégrés aux pièces contractuelles des marchés. En 2019, la charte achats responsables a intégré ces mêmes engagements qui ont été pris en compte dans la politique d'achat responsables déployée en 2020.

Exemples :

- Respecter les délais d'intervention ;
- Donner des rendez-vous sur une demi-journée ;
- Respecter les rendez-vous pris ;

- Contribuer à la bonne information du locataire ;
- Bien entretenir les équipements et les réparer rapidement en cas de panne ;
- Réaliser des prestations de qualité ;
- Prendre en considération le locataire : être courtois et laisser le logement propre.

En outre, la qualité se base sur une démarche d'amélioration continue, en interne :

- L'analyse des sollicitations des locataires (cf. organisation qualité)
- La réalisation d'enquêtes de satisfaction (détaillées ci-dessous)
- Le suivi du respect de nos engagements de qualité de service

Cette démarche d'amélioration continue sous-tend, également, la relation avec les fournisseurs.

La gestion de la relation fournisseur (démarrage, gestion quotidienne et suivi) est centrée sur le responsable d'agence qui dispose d'un outil partagé avec les fournisseurs pour le suivi des dysfonctionnements : la fiche de non-conformité.

Par ailleurs, a été mise en place une mesure objective du taux de service de certains titulaires clefs. Ces éléments, dans le cadre d'une revue d'activité régulière, visent la réalisation de bilan et de plan de progrès en lien avec nos actions qualités.

Enfin, l'impact, sur la satisfaction des locataires, de ces actions qualités et plan de progrès est mesuré régulièrement et via différents canaux :

L'enquête auprès des locataires ayant bénéficié de travaux de réhabilitation :

Depuis 2014, une enquête est régulièrement réalisée sous format papier auprès des locataires des immeubles réhabilités l'année précédente. En 2022, avec un taux de réponse de 34 %, ces locataires se déclarent moyennement satisfaits avec de grandes disparités d'une opération à l'autre. Les travaux plan climat restent des travaux très intrusifs, sur la base des retours de ces enquêtes, des réflexions sont en cours avec le conseil de concertation locative pour revisiter notre charte des travaux de réhabilitation. En 2024, une nouvelle enquête sera réalisée pour ces mêmes locataires.

L'avis des nouveaux locataires et les enquêtes portant sur les interventions techniques :

Par ailleurs, depuis 2012, une enquête portant sur l'avis des nouveaux locataires est régulièrement réalisée, et depuis 2018, des enquêtes par mail ou sms sont réalisées pour les locataires ayant bénéficié d'une intervention technique dans leur logement.

Une enquête de satisfaction annuelle :

Réalisée par téléphone, elle permet principalement de mesurer la satisfaction des locataires par rapport à l'immeuble, au logement, aux travaux réalisés, au traitement des demandes et contact avec la RIVP.

La taille de l'échantillon de locataires interrogés s'est étoffée en 2016, passant de 5% à 10%, ce qui représente environ 5 000 locataires RIVP enquêtés chaque année (sont exclus de l'enquête les locataires aux contentieux, les habitations en copropriété car la gestion n'est pas assurée par la RIVP, les résidences en plan climat au regard du contexte des travaux et comme une enquête spécifique à ces opérations est réalisée).

La RIVP a également testé, en 2019, le renforcement de son dispositif d'écoute, en demandant au Service Relation Locataires de recontacter tous les locataires manifestant une forte insatisfaction lors de l'enquête annuelle.

Les bailleurs de la Ville de Paris ont défini un questionnaire commun, et réalisent simultanément cette enquête depuis 2016, avec le même prestataire.

Ainsi, les résultats des enquêtes de satisfaction permettent d'identifier les attentes des locataires, et d'orienter les investissements. Ils permettent aussi d'évaluer l'incidence des investissements mis en œuvre sur leur satisfaction.

Ainsi, suite à la baisse continue de la satisfaction concernant les ascenseurs et l'augmentation des réclamations, un travail a été engagé avec l'ensemble des ascensoristes pour trouver des voies d'amélioration de la qualité de service.

Depuis 2020, plusieurs orientations ont été mises en œuvre pour l'amélioration de la qualité de service pour nos locataires dans le cadre du choix des prestataires et de l'exécution des marchés :

- Assouplissement de l'allotissement sur les nouveaux marchés ;
- Structuration du dispositif de remontée des suggestions des RTS pour l'amélioration des marchés lors de leur renouvellement ;
- Renforcement et professionnalisation du suivi de nos prestataires stratégiques *via* les fiches de non-conformité, les revues fournisseurs et l'application de pénalités.
- Déploiement d'une plateforme fournisseur.

Déployée entre 2021 et 2022, la plateforme fournisseur a pour but d'assurer une traçabilité plus précise sur la réalisation des bons de commande et des interventions : prise de rendez-vous, réalisation des travaux, questionnaire de satisfaction. Il s'agit d'augmenter la satisfaction du locataire en assurant une meilleure qualité et un retour d'information plus précis. Ainsi, les conseillers locataires peuvent disposer de l'historique de l'ensemble des interventions pour mieux renseigner le locataire. Les gardiens et RTS peuvent accéder à la fiche patrimoine avec les contacts locataires et les contrats du site, avoir de la visibilité sur les interventions et commandes, mieux suivre les prestataires et faire une demande d'intervention. Les responsables d'agence, RTS et experts, peuvent visualiser un tableau de bord des interventions curatives et préventives, contrôler les délais de réalisation des interventions ou le taux de pénétration et comparer/analyser les performances des différents prestataires.

Depuis 2023, lorsque les interventions sont demandées au prestataire, un SMS automatique est envoyé au locataire, qui est ainsi informé de la transmission de sa demande au prestataire.

Par ailleurs, l'ensemble de ces actions vient en complément de notre organisation propre.

La RIVP s'est organisée pour favoriser l'accès à l'information *via* différents media et améliorer sa gestion des sollicitations des locataires. Grâce à la mise en place de nouveaux services, les locataires peuvent contacter la RIVP 24h/24 :

- Une présence physique de gardiens encadrés par des responsables techniques de secteur ;
- Un Service Relation Locataires (SRL) qui prend en compte tous les appels téléphoniques sans interruption du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30, assure le premier niveau d'accueil téléphonique, la réponse immédiate aux demandes simples et la transmission des demandes complexes aux services concernés ;
- Un espace en ligne pour les locataires (extranet Locataire) ;
- Un service d'astreinte *via* une plateforme téléphonique en dehors des heures ouvrées.

D'autre part, un outil de Gestion de la Relation Client trace chaque demande des locataires. Il permet aux différents services de la gérance (gardiens, SRL, agence, ...) de suivre l'avancée de chaque dossier et de partager la réponse qui y est apportée.

Un important maillage de Gardiens et de Responsables Technique de Secteur

Sur son patrimoine, la RIVP déploie en moyenne 1 gardien pour environ 96 logements. C'est le premier interlocuteur du locataire, encadré par 1 Responsable Technique de Secteur (RTS) qui gère l'entretien d'un parc de 800 logements en moyenne. Cette organisation est un véritable atout, au service de la proximité et de la relation locataire, que la RIVP s'est engagée à conserver dans le cadre de sa stratégie d'entreprise RIVP 2032, en maintenant constant le ratio de logements gérés par RTS et gardiens.

La méthodologie de calcul des ratios a été définie en 2023. Il s'agit de comptabiliser, pour le patrimoine géré par les 3DT (hors MEE) le nombre de collaborateurs CDI en poste au 31/12 et postes vacants publiés).

Le ratio nombre logements / gardiens (logés et non logés) s'établit à environ 96 en 2022 et est en très légère augmentation en 2023.

Le ratio nombre logements / (RTS + chargées de patrimoine) s'établit à environ 800 en 2022 et est en légère diminution en 2023.

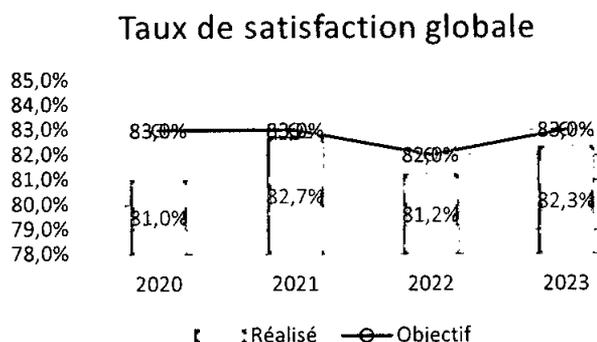
Service Relation Locataires

Un numéro unique (en dehors de ceux de la loge et du smartphone du gardien) est mis à disposition des locataires pour joindre la RIVP. C'est celui du SRL qui réceptionne tous les appels du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30, répondant ainsi à plus 200 000 appels par an.

En 2023, la RIVP a pérennisé le serveur vocal interactif, expérimenté en 2022, qui contribue à améliorer l'expérience locataire en pré-qualifiant la demande ainsi qu'à faire monter en compétence les nouveaux conseillers locataires. Le serveur vocal a été enrichi cette année d'un nouveau choix à destination des locataires de locaux professionnels, dans le but d'améliorer la relation client avec les usagers de locaux professionnels.

Indicateur clef de performance

Taux de satisfaction globale



Taux de réalisation selon résultats (échelle de l'intéressement)	
Si >= 83%	100%
Si >= à 82% et < 83%	90%
Si >= à 81% et < 82%	70%
Si >= 80% et < 81%	30%
Si < 80%	0%

Selon l'échelle adoptée dans le cadre de l'accord sur l'intéressement, le taux de réalisation de cet objectif est de 90%.

Risques

- Faits de corruptions passives ou actives

Contexte

La RIVP se voit confier des missions d'intérêt général dans des domaines économiques et sociaux importants. L'entreprise est, également, dépositaire du bon usage des loyers et charges perçus et des subventions reçues.

L'image et le développement de l'entreprise dépendent de la rigueur et de l'intégrité dont elle fait preuve dans son activité.

La part importante d'externalisation des prestations est à mettre au regard de la soumission à l'ordonnance des marchés publics.

Il s'agit, alors, de prévenir le risque de non-conformité aux procédures, la corruption, le blanchiment d'argent, la fraude, le conflit d'intérêt, l'entente anticoncurrentielle des fournisseurs ou sous-traitant.

Politique

La politique en matière de garantie de la loyauté des pratiques s'articule autour de deux grands axes : la lutte contre la corruption d'une part, l'intégrité de l'action d'autre part.

Celles-ci sont affirmées depuis la charte de déontologie de 2014, mise à jour en 2018 puis en 2023.

Ces principes d'intégrité et de transparence constituent non seulement des obligations légales et réglementaires mais ils forment également **un socle commun de règles, comportements et pratiques** qui doivent nous guider en toutes circonstances.

Objectifs 2023

Formation : former 100% des nouveaux entrants en CDI concernés sur le module Sapin II.

Plan d'actions et moyens mis en œuvre

La RIVP a procédé à une mise en conformité avec la Loi Sapin II selon les 8 axes prévus :

- Un code de conduite issu de la charte de déontologie adoptée en 2014 et annexée au règlement intérieur et au contrat de travail ;
- Une cartographie des risques adaptée à l'activité de la RIVP ;
- Des procédures d'évaluation des tiers ;
- Des procédures de contrôles comptables ;
- De la formation des publics à risques dont les acheteurs et le CODIR, dispositif qui a été complété d'une sensibilisation des gardiens et des nouveaux arrivants ;
- Une procédure et un dispositif d'alerte avec une déontologue ;
- Un dispositif de suivi ;
- Un régime de sanctions disciplinaires.

La démarche Sapin II a, par ailleurs, été audité en 2019 par un organisme certifié et des mesures correctives d'amélioration ont été prises.

Devoir de vigilance : déploiement du plan d'action visant à améliorer notre taux de complétude

- Formation des collaborateurs à l'automne 2020 (référénts e-attestation, comptables et trésoriers) ;
- Enrichissement de nos CCAP types : possibilité d'appliquer des pénalités, de suspendre l'agrément, voire de résilier le marché après mise en demeure si leurs sous-traitants ne sont pas conformes ;
- Centralisation de l'envoi des mises en demeure ;
- Amélioration du pilotage : suivi et diffusion d'indicateurs aux responsables de services.

Loi Sapin 2 (obligation de transparence et de prévention de la corruption)

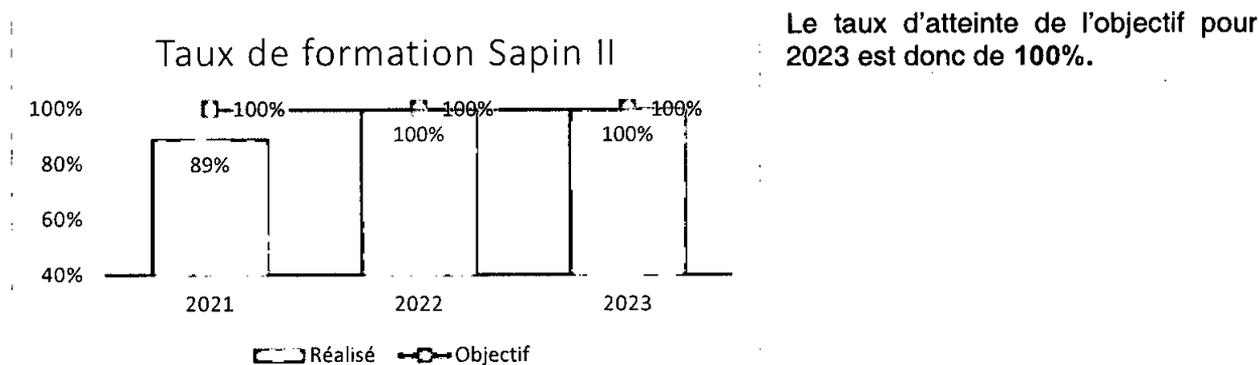
Mise en place à compter du 1^{er} décembre de contrôles approfondis pour nos tiers sensibles, titulaires marchés travaux > 500 K€/an, sociétés de sécurité et de nettoyage avec une cotation du risque en matière de personnes politiquement exposées, de sanctions judiciaires et de presse négative.

En 2021, la RIVP a travaillé à la consolidation des dispositifs existants à la RIVP en vue de se conformer au 4^{ème} pilier, à savoir "l'évaluation des tiers" et plus précisément nos tiers fournisseurs. La finalité de ces processus d'évaluation est d'améliorer la connaissance de nos fournisseurs et d'apprécier l'opportunité d'entrer en relation, de poursuivre la relation, de l'assortir de mesures de vigilance adaptées ou d'y mettre fin.

Indicateurs clefs de performance

Taux de formation aux dispositifs Sapin II

Le choix de la RIVP dans le suivi du dispositif Sapin II s'est porté sur un indicateur de moyen, celui de la formation des personnes exerçant dans un poste soumis à risque de corruption, avec un objectif ambitieux, à la hauteur des exigences d'éthiques de l'entreprise, 100 % des personnes nouvellement arrivées formées.



N.B. : les publics cibles sont les suivants : Acheteur technique ; Chef de Projets Immobiliers ; Chargé de commercialisation – DDGIE ; Chef de projet gestion technique des commerces ; Comité de Direction ; Responsable pôle experts direction technique ; Direction des achats ; Ingénieur Economiste Construction ; Pôle travaux DT ; Direction juridique ; Responsable technique de sites ; Responsable pôle achats technique ; Responsable Technique "Foyers" ; Responsable technique de secteur ; Sous-directeur Direction de la construction

Synthèse de l'exercice et des risques

L'année 2023 a été marquée par :

- le début de la mise en œuvre opérationnelle pour nos trois projets de territoire ;
- un contexte d'inflation venant impacter, nos locataires et nos collaborateurs notamment porté par une forte hausse des coûts de l'énergie ;
- la poursuite de la structuration de la Direction des Politiques d'Attribution et la réorganisation de la Direction des Politiques Sociales ;
- les 100 ans de la RIVP, qui ont été l'occasion d'organiser de nombreuses animations et festivités.

Vous trouverez, ci-dessous, un tableau synthétisant, pour les risques prioritaires, les indicateurs clés de performance pour l'exercice 2023.

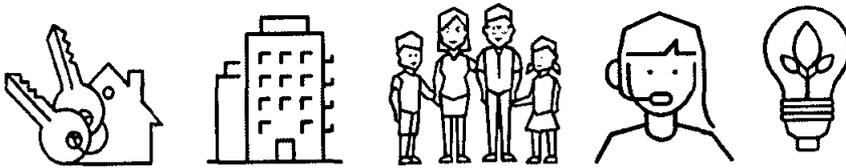
Concernant le taux d'atteinte en pourcentage, deux règles distinctes ont été appliquées :

- Une échelle d'atteinte pour les indicateurs communs à l'accord d'intéressement ;
- Un taux direct résultat/objectif pour les autres.

Pour le risque de rupture du dialogue avec les locataires et leurs représentants, un nouvel indicateur est en cours de construction cette année et sera publié en 2024.

Risques organisés par enjeux	KPI	Objectif (2023)	Valeur KPI		Taux d'atteinte, selon échelle		Dynamique	
			2023	2023	2023	2023	2021-2022	2022-2023
Accompagner les publics fragiles								
Attributions inadéquates vis-à-vis de la demande	Attribution publique 1er quartile et relogement	>=25%	14%	56%	0%			-7%
Inaction en termes d'aménagement durable du territoire, à l'amélioration du cadre de vie et au développement d'une offre répondant aux enjeux du territoire (augmentation de l'offre locative sociale)	Pourcentage des opérations livrées par rapport à celles prévues	100%	53%	0%	Nouvel indicateur			-22%
Augmentation et dérive de la vacance de logements	Taux de vacance	<=1,0%	0,95%	100%	Nouvel indicateur			50%
Précarisation des locataires et ruptures de parcours	Taux de réalisation de l'objectif de dossiers FSL constitués	>= 600	513	75%	-6%			2%
Assurer santé, sécurité et conditions de travail des collaborateurs								
Atteinte à la santé ou la sécurité des collaborateurs, notamment pour cause d'accidents de travail ou d'agressions	Indicateur accidents de travail de gardiens	1,13%	1,23%	100%	so (chgt périmètre)			so (chgt périmètre)
Garantir la loyauté des pratiques								
Faits de corruptions passives ou actives	Formations SAPIN II	100%	100%	100%	11%			0%
Maintenir les conditions de dialogue avec les parties prenantes								
Rupture du dialogue avec les locataires et leurs représentants	Taux d'avancement du PCL							Ancien indicateur
Rupture du dialogue avec les locataires et leurs représentants	Nombre de pieds d'immeubles							nouvel indicateur en construction
Rupture du dialogue avec l'actionariat et le territoire	Montant des achats auprès des SIAE	>= 1 M€	893 710	89%	0%			-6%
Recruter des collaborateurs de bon niveau et les fidéliser								
Vacance de longue durée sur des postes	Délais de recrutement	75%	84%	100%	nouvel indicateur			nouvel indicateur
Pertes de talent	Taux d'accès à la formation	69%	78,61%	100%				17%
Respecter nos ambitions environnementales et bas carbone								
Inaction en termes d'efficacité énergétique	Taux des immeubles en étiquette F et G traités	>=63,71% (pour 2023)	23%	35%	2%			0%
Inaction en termes d'impact environnemental global (carbone, résilience, pollutions, santé environnementale, gestion des déchets, économie circulaire, etc) et d'atténuation du changement climatique	Pourcentage de baisse de consommation du chauffage et ECS collectifs	>=5%	2,32%	25%	250			-67%
Inaction en terme d'anticipation du changement climatique et d'effondrement de la biodiversité	Surfaces de bâti végétalisées	>=1500 m²	12 982m2	100%	Nouveau risque, nouvel indicateur			158%
Respecter santé et sécurité des parties prenantes externes								

Atteinte à la santé ou à la sécurité des locataires ou des fournisseurs du fait de l'activité de construction ou de gérance, notamment plomb, amiante, sécurité incendie, électricité, accidents de chantiers ou d'intervention.	Formation interne aux éléments de sécurité : taux de formation sur le e-learning Amiante et sécurité incendie au sein des publics obligatoires	100%	82,2%	82%	22%	-16%
Veiller à la qualité des prestations externalisées						
Défaillance des fournisseurs ou de la qualité de leurs prestations dans l'activité de construction ou de gérance	Taux de satisfaction locataires	>=83%	82,3%	90%	-1%	1,35%



Méthodologie et Commentaires



Définition du modèle d'affaires

Un premier modèle d'affaires a été construit en 2018/2019 sur la base d'entretiens avec la direction générale et le secrétariat général. Il a permis de balayer les différents éléments constitutifs du modèle d'affaires :

- Ressources
- Activités
- Réalisations
- Stratégie et perspectives

Par ailleurs, les différents éléments de communication interne et externe ont été listés et intégrés à la déclaration.

A partir de ces informations, un schéma de synthèse du modèle d'affaires a été présenté pour avis et validation au Comité de Direction du 6 février 2019.

Les exercices suivants n'ont pas connu de modifications dans le modèle d'affaires, hormis la mise à jour des chiffres.

L'exercice 2023 n'a pas non plus vu de modification dans l'activité de l'entreprise.

Analyse de risques

Dans un premier temps, pour l'exercice 2018 (entre fin 2018 et début 2019) une revue des risques avec certaines directions a été organisée selon les catégories suivantes :

- Conséquences sociales
- Conséquences environnementales
- Respect des droits de l'homme
- Lutte contre la corruption et l'évasion fiscale

Selon les thématiques obligatoires :

- Informations relatives aux conséquences sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit
- Informations relatives à ses engagements sociétaux en faveur :
 - o du développement durable
 - o de l'économie circulaire
 - o de la lutte contre le gaspillage alimentaire
 - o de la lutte contre la précarité alimentaire
 - o du respect du bien-être animal
 - o d'une alimentation responsable, équitable et durable
- Informations relatives aux accords collectifs conclus dans l'entreprise et à leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés.
- Informations relatives aux actions visant à lutter contre les discriminations et promouvoir les diversités
- Informations relatives aux mesures prises en faveur des personnes handicapées

Ainsi que selon les 43 sujets de l'ancienne loi Grenelle 2.

Et ce avec les directions ci-dessous :

- Direction des achats
- Direction des ressources humaines
- Direction de la communication
- Direction juridique
- Direction de la gérance
- Direction Technique
- Direction de la construction

Ces échanges en réunion, ainsi que les échanges qui ont suivi, ont permis de faire émerger des risques non listés ci-dessus, de qualifier le risque, sa nature, ses conséquences et de le pré-quantifier en termes d'impacts (4 niveaux) et de probabilité (3 niveaux).

A partir des différentes revues, une note moyenne en impact et en probabilité a été calculée. Le produit des deux notes donne une criticité (entre 0 et 12).

Cette analyse de risque initiale sera par la suite utilisée comme base pour des analyses de risques mises à jour annuellement.

Un comité de direction validant cette analyse a également permis de valider :

- Le principe de regrouper certains risques qui induisent des réponses homogènes
- De regrouper les risques retenus comme prioritaires sous des familles d'enjeux formulés positivement

Cette méthode et les familles d'enjeux servent également pour les mises à jour ultérieures.

Par ailleurs, les points ci-dessous ont été évoqués et sont évoqués dans le cadre de l'analyse de risques et de sa mise à jour :

- o de la lutte contre le gaspillage alimentaire
- o de la lutte contre la précarité alimentaire
- o d'une alimentation responsable, équitable et durable

Toutefois, ils ne présentent pas de pertinence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise ni des produits et services créés.

De même, concernant le respect du bien-être animal, qui a été évalué y compris au regard de nos fournisseurs, il n'a pas été considéré de risque particulier.

2023 est marquée par la modification de l'article L.225-102-1 du code du commerce, intégrant désormais parmi les informations à faire figurer dans la déclaration les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves. Après analyse de la thématique et des risques associés, il a été conclu qu'elle ne constituait pas une thématique pertinente au regard de notre activité.

Cette analyse de risque a été reprise et affinée. En complément de l'analyse des risques bruts selon leur fréquence et leur gravité, ceux-ci ont été analysés vis-à-vis du :

- risque juridique
- risque financier
- risque environnemental
- risque social
- risque d'image

Finalement, l'exercice d'analyse des risques a été l'occasion de choisir les indicateurs clefs de performance les plus pertinents pour suivre ces risques. Tant que faire se peut, ont été retenus des indicateurs préexistants, partagés et considérés comme stratégiques. Ceux-ci peuvent, notamment, se retrouver dans la Convention d'Utilité Sociale avec l'Etat, le Contrat d'Objectifs et Moyens avec la Ville de Paris, l'accord d'intéressement de l'entreprise et ses avenants ou le projet stratégique RIVP 2032.

A partir de l'exercice 2021 :

- La formulation des certains risques a évolué pour converger avec le référentiel Delphis, référentiel de référence pour le secteur du logement social
- Ont également été ajoutés des notions de maturité de la RIVP vis-à-vis du risque considéré mais également de parties prenantes impactées. Ces ajouts ne viennent pas modifier le choix

des risques stratégiques qui est fait exclusivement sur la base de la criticité brute. Ils viennent nous éclairer sur la nature du risque et comment la RIVP les aborde.

Les modifications suivantes par rapport à l'exercice 2022 ont été validées en Comité de Direction :

- Pour l'indicateur relatif à la maîtrise de la vacance, le calcul du taux de vacances (avec pour objectif un taux inférieur à 1%), qui remplace l'indicateur d'évolution du taux de vacance (objectif d'une baisse annuelle de 0,6 points)
- Pour le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des collaborateurs, l'intégration des agressions dans l'assiette de calcul de l'indicateur portant sur les accidents de travail.
- Pour le risque de rupture du dialogue avec les locataires et leurs représentants, l'indicateur du taux d'avancement du PCL (Plan de Concertation Locative) n'a pas été conservé. Le PCL touchant à sa fin en 2023 et ayant atteint un taux de réussite de 100% ces trois dernières années, il a été conclu qu'un autre indicateur serait choisi, afin de renouveler l'objectif et de favoriser un indicateur de dialogue avec les locataires également suivi dans le cadre du projet stratégique. La construction d'un indicateur basé sur le nombre de rencontres organisées en pieds d'immeuble est en cours d'élaboration pour être proposé en 2024.
- Pour le risque relatif à la vacance de longue durée sur des postes, l'indicateur devient à nouveau, comme en 2020, les délais de recrutement (% de postes pour lesquels une short list a été présentée dans un délai inférieur ou égal à 6 semaines). Celui-ci avait été remplacé en 2021 et 2022 par le suivi du recrutement des moins de 26 ans.

Un référentiel, construit à partir de l'exercice 2019, permet de définir chaque indicateur clef de performance. Il est mis à jour pour chaque exercice et permet la collecte des KPI.

Pour chacun des indicateurs, il permet de regrouper les informations concernant le responsable de l'indicateur et de la donnée, l'objectif de l'indicateur, son périmètre, ses modalités de calcul ou encore le résultat pour l'année de reporting et les années précédentes.

Sauf précision contraire :

- l'ensemble des indicateurs clefs de performance sont calculés sur la période s'étendant du 01/01/2023 au 31/12/2023.
- les chiffres liés aux effectifs et au patrimoine sont arrêté au 31/12/2023.

Les risques retenus comme prioritaires pour l'exercice 2023, regroupés en enjeux, et leur KPI respectif, sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Risques organisés par enjeux	KPI
Accompagner les publics fragiles	
Attributions inadéquates vis-à-vis de la demande	Attribution publique 1er quartile et logement
Inaction en termes d'aménagement durable du territoire, à l'amélioration du cadre de vie et au développement d'une offre répondant aux enjeux du territoire (augmentation de l'offre locative sociale)	Pourcentage des opérations livrées par rapport à celles prévues
Augmentation et dérive de la vacance de logements	Taux de vacance
Précarisation des locataires et ruptures de parcours	Taux de réalisation de l'objectif de dossiers FSL constitués
Assurer santé, sécurité et conditions de travail des collaborateurs	
Atteinte à la santé ou la sécurité des collaborateurs, notamment pour cause d'accidents de travail ou d'agressions	Indicateur accidents de travail de gardiens
Garantir la loyauté des pratiques	
Faits de corruptions passives ou actives	Formations SAPIN II
Maintenir les conditions de dialogue avec les parties prenantes	
Rupture du dialogue avec les locataires et leurs représentants	Pas de publication en 2023 : Nouvel indicateur en cours d'élaboration
Rupture du dialogue avec l'actionariat et le territoire	Montant des achats auprès des SIAE
Recruter des collaborateurs de bon niveau et les fidéliser	
Vacance de longue durée sur des postes	Délais de recrutement
Pertes de talent	Taux d'accès à la formation
Respecter nos ambitions environnementales et bas carbone	
Inaction en termes d'efficacité énergétique	Taux des immeubles en étiquette F et G traités
Inaction en termes d'impact environnemental global (carbone, résilience, pollutions, santé environnementale, gestion des déchets, économie circulaire, etc) et d'atténuation du changement climatique	Pourcentage de baisse de consommation du chauffage et ECS collectifs
Inaction en termes d'anticipation du changement climatique et d'effondrement de la biodiversité	Surfaces de bâti végétalisées
Respecter santé et sécurité des parties prenantes externes	
Atteinte à la santé ou à la sécurité des locataires ou des fournisseurs du fait de l'activité de construction ou de gérance, notamment plomb, amiante, sécurité incendie, électricité, accidents de chantiers ou d'intervention.	Formation interne aux éléments de sécurité : taux de formation sur le e-learning Amiante et sécurité incendie au sein des publics obligatoires
Veiller à la qualité des prestations externalisées	
Défaillance des fournisseurs ou de la qualité de leurs prestations dans l'activité de construction ou de gérance	Taux de satisfaction locataires

Les éléments en rose correspondent à des changements ou ajouts par rapport à l'exercice 2022 (changement de KPI, nouveaux risques prioritaires). Les KPI en gras sont des indicateurs communs avec l'accord d'intéressement. Les risques surlignés en gris ne sont plus des risques prioritaires en 2022.

Commentaires OTI :



mazars

**COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL**

**REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE
PARIS**

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

Grant Thornton SAS

SAS d'Expertise Comptable et de
Commissariat aux Comptes
29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

Mazars

61 rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense Cedex

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Société d'Economie Mixte Locale
13 avenue de la Porte d'Italie
75013 Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS
13 AVENUE DE LA PORTE D'ITALIE
75013 PARIS

A l'assemblée générale de la société REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

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 REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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

1.1 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.

1.2 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note "32.3 Changement de présentation" de l'annexe des comptes annuels présentant les modalités de présentation des états financiers induites par l'arrêté du 8 décembre 2023, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du code de la construction et de l'habitation.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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.

Nous attestons que la déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations

contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes annuels

Informations relatives au 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.

RESPONSABILITES 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.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et

recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense et Neuilly sur Seine, le 24 mai 2024

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton SAS
Membre français de Grant
Thornton International

Mazars

Christian
BANDE

DocuSigned by:

4801CF480A414CE...

Saïd
BENHAYOUNE

DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	BRUT 3	Exercice 2023		TOTAUX PARTIELS 6	Exercice 2022 NET 7
			Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 033 682 107,69	856 716 160,56
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 293 346 282,26	282 896 658,47	1 000 349 622,79		821 470 052,52
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	80 330 372,94	46 997 888,04	33 332 484,90		35 246 106,04
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				4 559 738 373,42	4 508 728 102,27
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 103 516 158,92	167 809 701,38	915 706 457,54		866 394 101,56
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	1 571 914 540,37	387 215 578,19	1 184 698 962,18		1 170 152 586,41
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 580 425 547,37	2 116 329 339,09	2 444 096 208,28		2 458 031 296,76
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	25 433 052,44	15 759 626,33	9 673 426,11		10 058 648,88
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	36 139 158,18	30 575 838,87	5 563 319,31		6 093 268,88
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				1 081 653 721,77	851 860 230,75
2312	Terrains	63 528 241,46	0,00	63 528 241,46		96 168 842,51
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	1 018 125 480,31	0,00	1 018 125 480,31		755 693 388,25
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				8 644 749,22	9 990 740,00
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	4 148 577,90	789 800,00	3 348 777,90		4 858 531,90
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	5 295 971,32	0,00	5 295 971,32		4 232 208,10
2878-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	9 762 203 383,47	3 078 484 431,37	6 683 718 952,10	6 683 718 952,10	6 226 395 233,59
	STOCKS ET EN-COURS				1 861 594,81	460 195,24
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
31	Immeubles en cours	1 884 416,81	22 822,00	1 861 594,81		460 195,24
33	Immeubles achevés :			0,00		
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. eq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	4 332,20	0,00	4 332,20	4 332,20	162 578,58
	CREANCES D'EXPLOITATION				488 403 940,26	382 902 192,71
	Créances clients et comptes rattachés (9 compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	42 770 395,71	0,00	42 770 395,71		38 311 668,77
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	55 277 637,17	36 039 369,88	19 238 267,29		15 731 688,80
418	Produits non encore facturés	13 678 396,09	0,00	13 678 396,09		14 961 402,66
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	28 805 144,86	0,00	28 805 144,86		20 845 742,27
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	383 911 737,51	0,00	383 911 737,51		293 051 692,31
	CREANCES DIVERSES (3)				17 421 372,18	14 720 721,82
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	7 947 889,59	188 062,75	7 759 826,84		5 088 453,27
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 297 247,13	0,00	1 297 247,13		1 432 695,58
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	8 364 298,11	0,00	8 364 298,11		8 199 572,77
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	107 743 561,57	0,00	107 743 561,57	107 743 561,57	85 743 561,57
	DISPONIBILITES				14 507 254,35	51 355 764,26
511	Valeur à l'encasement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	4 317 985,26		4 317 985,26		3 480 000,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	10 188 100,43		10 188 100,43		47 873 624,63
53-54	Caisse et régies d'avance	1 168,66		1 168,66		2 139,63
	Charges constatées d'avance	1 161 537,08		1 161 537,08	1 161 537,08	889 180,16
	ACTIF CIRCULANT (II)	667 353 647,06	36 250 254,63	631 103 592,43	631 103 592,43	537 234 194,14
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 505 016,69		4 505 016,69	4 505 016,69	4 160 733,70
	Primes de remboursement des obligations (IV)	2 819 355,95		2 819 355,95	2 819 355,95	2 894 887,08
	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	10 436 881 603,17	3 114 734 686,00	7 322 146 917,17	7 322 146 917,17	6 770 685 048,51
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		79 418 267,44	79 418 267,44
	101-104-105 Capital :		82 570 748,19	82 570 748,19
	10133-1014 Capital (actions simples)	33 784 400,00		33 784 400,00
	10134 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	28 786 348,19		28 786 348,19
	105 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH) Dotations :			
	102 Dotations	0,00		0,00
	103 Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106 Réserves :			
	1061 (sociétés) Réserve légale	3 378 440,00		3 378 440,00
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	5 617 507,55		5 617 507,55
	1067 (OPH) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM) Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	5 457 059,83		5 457 059,83
	10651 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10686 Réserves diverses	2 394 511,87		2 394 511,87
106861 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
11 Report à nouveau (a)	507 338 953,18	507 338 953,18	471 129 454,17	
11 (SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	212 571 913,37		212 571 913,37	
12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	17 670 547,89		17 670 547,89	
12 (SEM) Résultat de l'exercice (a)	34 092 578,09	34 092 578,09	42 599 410,60	
12 dont relevant de l'activité agréée	3 705 948,32		14 643 373,83	
12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		22 464 221,74	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	Montant brut	2 158 359 705,15		
	Insc.au résultat	535 062 813,80		
		1 623 296 891,55	1 623 296 891,55	1 610 603 360,47
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00	0,00
146 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00	0,00
1671 Titres participatifs	0,00		0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES	(I)	2 244 146 891,16	2 103 750 492,88
PROVISIONS	PROVISIONS		73 233 723,28	73 242 285,27
	151 Provisions pour risques	15 357 423,88		12 015 743,01
	1572 Provisions pour gros entretien	50 424 529,61		53 771 638,70
	153-159 Autres provisions pour charges	7 451 769,79		7 454 703,56
	PROVISIONS	(II)	73 233 723,28	73 242 285,27
DETTES	DETTES FINANCIERES (1)		4 749 863 053,70	4 347 922 150,95
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
	163 Emprunts obligataires	246 894 849,85		251 287 897,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		3 966 875 163,22	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	2 610 012 766,90		2 566 373 381,66
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648 Autres établissements de crédit	1 155 862 396,32		1 145 781 285,61
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		86 331 044,70	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	56 331 044,70		53 669 453,96
	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	166-1673-1674-1677-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		478 761 998,13	
	1675 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1676 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1678 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 Autres emprunts et dettes assimilées	137 754 615,01		148 287 668,64
	17 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	291 534 651,20		149 828 433,73
	1688 (sauf 16883) -1716-1748 -1789- 5191 Intérêts courus	49 472 729,92		32 674 230,33
	16883 Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	228 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Clients créditeurs		16 918 269,22	11 665 785,18
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	15 916 259,22		11 665 755,18
	Autres 419 Autres	0,00		0,00
	DETTES D'EXPLOITATION		59 425 506,53	75 782 015,55
401-4031-4081-4088 partie) Fournisseurs	38 630 378,39		51 066 148,51	
402-4032-4082-4088 partie) Fournisseurs de stocks immobiliers	1 084 206,08		1 220 604,18	
42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	19 710 922,06		23 475 262,86	
DETTES DIVERSES		139 962 817,93	118 188 856,95	
404-405-4084-4088 partie) Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
268-279 Fournisseurs d'immobilisations	130 265 145,16		97 209 510,79	
268-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
Autres dettes :				
4563 (sociétés) Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
454 Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00	
451-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00	
461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00	
455-457-48 (sauf 461 et 4675)-478 Autres	9 697 672,77		20 959 346,16	
REGUL	Produits constatés d'avance		39 598 865,35	40 173 491,93
	4671-4678 Au titre de l'exploitation et autres	39 598 865,35		40 173 491,93
	4672 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DETTES FINANCIERES	(III)	5 004 768 502,73
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	7 322 146 917,17	7 322 146 917,17	6 770 685 948,51
	(a) Montant entre parenthèse lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	4 305 676 467,48		4 347 541 101,95
	(1) Dont à moins d'un an.	444 186 586,22		381 049,00

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2023			Exercice 2022		
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		706 090 427,40	444 217 483,42	674 782 019,12	417 274 735,26	
2							
3	70 (net de 709)		664 772 811,68	412 041 438,35	619 273 817,14	380 886 107,00	
4	7011	0,00			0,00		
5	7012-7013	22 000,00		0,00	0,00		
6	7014	0,00			0,00		
7	7017-7018	0,00			0,00		
8	703	120 783 074,05		79 782 354,28	109 351 127,71	72 956 281,13	
9	702 / 704						
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	91 263 833,40		0,00	0,00		
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	277 917 480,65		277 917 480,65	67 150 484,66		
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	8 056 885,99		8 056 885,99	256 134 372,30	256 134 372,30	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	28 147 406,85		25 029 518,10	8 407 487,13	8 407 487,13	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	0,00			28 005 148,73	23 008 715,43	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	122 893 819,42		19 020 363,03	115 534 817,74	17 360 246,10	
16	706						
17	705						
18	7061-7062	1 059 376,84		1 118 411,13	1 782 483,90	1 028 156,96	
19	70631 (OHLM)	0,00			0,00		
20	70632-70638 (OHLM) / 7068 (SEM)	0,00			0,00		
21	7064	0,00			0,00		
22	7065	0,00			0,00		
23	7068 (OHLM) / 7083 (SEM)	0,00			0,00		
24	70671	0,00			0,00		
25	70672	0,00			0,00		
26	7068	0,00			0,00		
27	706	0,00			0,00		
28	7066	0,00			0,00		
29	Autres 706	4 229 452,47		1 115 144,56	4 077 894,97	1 782 526,11	
30	71						
31	7133	0,00	1 849 046,18	27 500,00	1 198 879,72	10 889,00	
32	7135	1 545 040,15		27 500,00	1 198 879,72	18 969,00	
33	72		19 713 869,70	7 847 907,89	8 618 820,68	7 632 213,71	
34	7222	0,00			0,00		
35	721-Autres 722	10 713 899,70		7 847 907,00	9 518 820,85	7 632 213,71	
36	74		1 257 849,48	803 887,88	313 823,14	242 878,38	
37	742	0,00			0,00		
38	743	2 267 049,98		893 887,84	313 823,14	242 878,38	
39	744	0,00			0,00		
40	781		33 286 320,31	16 819 883,87	32 806 313,44	22 318 367,76	
41	78187	19 500 166,74		13 085 228,73	20 981 854,24	15 008 126,23	
42	78174	11 261 448,07		4 186 100,00	8 076 707,38	5 281 461,17	
43	Autres 781	2 267 049,98		1 257 849,98	3 747 851,84	2 048 737,36	
44	791	3 021 554,84	3 021 554,84	2 420 833,82	7 083 538,05	4 963 170,48	
45	7503				0,00		
46	751-754-758-7582-7588	3 515 071,19	3 515 071,19	2 481 034,02	4 488 428,98	1 402 127,52	
47	755	0,00		0,00	0,00		
48	76		4 249 889,85	3 728 937,34	3 998 806,85	1 677 487,88	
49							
50	PRODUITS FINANCIERS						
51	761		757,00	0,00	488 286,51	0,00	
52	7611	757,00			488 286,51		
53	7612	0,00			0,00		
54	7615-7616	0,00			0,00		
55	762	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
56	76261-76262	0,00			0,00		
57	Autres 762	0,00			0,00		
58	763-764	0,00	0,00		0,00		
59	765-765-768	1 449 455,50	1 449 485,80	813 182,88	1 221 602,87	601 842,01	
60	766	0,00		0,00	0,00		
61	766	0,00		0,00	0,00		
62	767	2 888 870,45	2 888 879,45	1 811 854,48	1 286 617,17	785 306,97	
63							
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		146 307 613,31	88 458 469,89	183 258 418,36	115 257 120,90	
65							
66	771	15 502 800,14	15 502 800,14	11 886 163,82	6 151 818,00	4 045 731,45	
67	Sur opérations de gestion						
68	775	83 052 182,34	123 058 843,17	84 790 305,07	177 087 600,38	114 210 337,55	
69	777	40 887 886,72		51 339 415,04	7 148 491,25	7 148 491,25	
70	778	1 135 176,11		32 498 305,05	40 017 434,34	31 351 174,78	
71	767	0,00	0,00	882 504,07	129 921 574,77	75 660 731,54	
72	767	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
73							
74							
75							
76							
77	TOTAL DES PRODUITS		887 997 483,84	543 285 921,65	867 947 844,03	637 399 834,84	
78			0,00	0,00	0,00	0,00	
79			0,00	0,00	0,00	0,00	
80			0,00	0,00	0,00	0,00	
81	TOTAL GENERAL		887 997 483,84	543 285 921,65	867 947 844,03	637 399 834,84	
82							
83							
84							

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les exercices liés

3. Annexe aux états financiers 2023

31-PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

La Régie Immobilière de la Ville de Paris exerce une activité d'acquisition, de construction et de gestion dans le domaine du logement social :

- Pour son propre compte, d'immeubles qu'elle détient ou qui lui sont loués par bail emphytéotique, notamment par la Ville de Paris, et depuis le 30 décembre 2003 par l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris;
- et celui de son mandant, l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris, auquel elle rend compte de sa gestion, dans le cadre de conventions de solde.
En qualité de maître d'ouvrage délégué, elle réalise des équipements publics et assure en matière d'aménagement les missions qui lui sont confiées. Par ailleurs, elle réalise ponctuellement des opérations d'accession à la propriété.

31-1- Faits caractéristiques de l'exercice

Le conventionnement de 966 logements répartis dans 13 Groupes a été effectif au 6 juillet 2023 et au 20 décembre 2043 pour le groupe Francoeur, date d'effet des conventions APL. La résiliation des anciens baux emphytéotiques a eu lieu au 13 novembre 2023, date à laquelle ont été signés les nouveaux baux, d'une durée de 65 ans. La valeur nette comptable des immobilisations se rattachant aux baux résiliés ainsi que l'indemnité compensatrice versée par la Ville de Paris ont été enregistrés en résultat exceptionnel.

32-PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

32.1-Principes de base

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2022 sont celles prévues par :

Le règlement N°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général du 5 juin 2014, 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 1er 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 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).

L'arrêté du Arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation

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 des 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.

32 2-Changement de méthodes comptables

Il n'y a pas de changement au titre de l'exercice 2023.

32 3-Changement de présentation

Les dispositions de l'arrêté du 14 décembre 2022 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation, ont un impact sur la présentation des comptes annuels de la Régie Immobilière de la Ville de Paris à compter de l'exercice 2023.

En effet, l'arrêt du 14 décembre 2022 est entré en application à compter du 1er janvier 2022. Cependant, une disposition transitoire d'une année, prévue pour l'exercice 2022, a permis aux SEM de reporter l'application dudit arrêt à l'exercice ouvert au 1er janvier 2023.

Ainsi, le périmètre dit de "certification des comptes annuels" du titre IV du chapitre 1er de l'instruction comptable, présenté en annexe 2 de l'arrêt du 14 décembre 2022 susvisé, a été appliqué pour la première fois sur l'exercice 2023 par la Régie Immobilière de la Ville de Paris.

La présentation des comptes annuels intègre désormais ces annexes, conformément à l'arrêt du 8 décembre 2023 portant sur l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées pour les exercices ouverts au 1er janvier 2023.

Dans ce contexte, la Régie Immobilière de la Ville de Paris a adapté son plan comptable pour garantir la complétude normée de ces annexes, en conformité avec celui des organismes de logements sociaux.

Pour rappel, le bilan et le compte de résultat certifié en 2022 se présentaient comme suit :

ACTIF	Valeurs brutes	Amortissements et provisions	Valeurs nettes au 31/12/2022	Valeurs nettes au 31/12/2021
ACTIF IMMOBILISE				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Autres immobilisations incorporelles	78 689 060,28	43 442 952,24	35 246 108,04	35 833 731,48
- Baux emphytéotiques	1 103 159 679,33	281 689 626,81	821 470 052,52	555 718 950,39
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Terrains	1 054 697 406,19	188 303 304,63	866 394 101,56	827 458 333,55
- Constructions	6 072 342 252,99	2 436 101 520,96	3 636 240 732,03	3 608 474 076,91
- Autres immobilisations corporelles	34 715 953,86	28 622 685,18	6 093 268,68	5 967 989,80
- Immobilisations en cours	851 860 230,76		851 860 230,76	765 581 399,25
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations	5 658 331,90	799 800,00	4 858 531,90	5 658 331,90
- Prêts	3 045 410,91		3 045 410,91	2 905 344,44
- Autres immobilisations financières	1 186 797,19		1 186 797,19	1 110 468,76
TOTAL	9 205 355 123,41	2 978 959 889,82	6 226 395 233,59	5 808 708 626,48
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS	483 017,24	22 822,00	460 195,24	133 494,83
AVANCES & ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES	162 578,58		162 578,58	747 793,11
CREANCES				
- Clients et comptes rattachés	105 196 180,40	36 191 422,27	69 004 758,13	67 027 036,75
- Autres créances	328 806 218,95	188 062,75	328 618 156,20	365 489 336,86
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	86 743 561,57		86 743 561,57	70 753 571,16
DISPONIBILITÉS	51 355 764,26		51 355 764,26	123 653 812,48
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	889 180,16		889 180,16	851 097,43
TOTAL	573 636 501,16	36 402 307,02	537 234 194,14	628 656 142,62
COMPTES DE REGULARISATION				
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	4 160 733,70		4 160 733,70	3 915 659,32
PRIMES DE REMBOURSEMENT	3 009 105,00	114 217,92	2 894 887,08	2 264 647,85
TOTAL GENERAL	9 786 161 463,27	3 015 476 414,76	6 770 685 048,51	6 443 545 076,27

PASSIF	Valeurs nettes au 31/12/2022	Valeurs nettes au 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
- Capital Social	33 784 400,00	33 784 400,00
- Prime d'émission	28 786 348,19	28 786 348,19
- Réserve Légale	3 378 440,00	3 378 440,00
- Réserves facultatives	8 012 019,42	8 012 019,42
- Réserves réglementées	5 457 059,83	5 457 059,83
- Report à nouveau	471 129 454,17	430 975 600,07
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)	42 599 410,60	47 653 990,90
- Subventions d'investissement	1 510 603 360,47	1 532 844 547,14
- Provisions réglementées		
TOTAL	2 103 750 492,68	2 090 892 405,55
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
- Provisions pour risques	12 015 743,01	10 030 705,27
- Provisions pour charges	61 226 542,26	58 970 503,30
TOTAL	73 242 285,27	69 001 208,57
DETTES FINANCIERES		
- Autres emprunts obligataires	251 287 697,00	211 986 933,01
- Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	3 894 402 840,50	3 642 219 254,86
- Emprunts et dettes financières divers	202 231 613,45	208 446 640,23
DETTES D'EXPLOITATION		
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	11 665 755,18	10 371 448,62
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	51 066 148,51	43 455 427,73
- Dettes fiscales et sociales	23 475 262,86	20 091 409,40
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	98 430 114,97	78 670 715,64
- Autres dettes	20 959 346,16	25 993 569,59
COMPTES DE REGULARISATION		
- Produits constatés d'avance	40 173 491,93	42 416 063,07
TOTAL	4 593 692 270,56	4 283 651 462,15
TOTAL GENERAL	6 770 685 048,51	6 443 545 076,27

RUBRIQUES	Exercice clos le 31/12/2022	dont activité agrée 2022	Exercice clos le 31/12/2021	dont activité agrée 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION				
VENTES DE LOTS			19 121 319,00	
LOYERS HABITATIONS ET COMMERCIAUX	503 232 410,56	346 755 607,77	492 526 778,69	328 615 477,75
FACTURATIONS REMBOURSEMENTS CHARGES LOCATAIRES	109 381 127,71	81 933 256,36	104 925 204,23	75 391 973,08
AUTRES PRESTATIONS DE SERVICE	6 760 378,87	3 312 125,91	16 130 692,09	11 212 174,81
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	619 373 917,14	432 000 990,03	632 703 994,01	415 219 625,64
PRODUCTION STOCKEE	1 199 679,72	19 999,00	(16 993 887,04)	18 452,67
PRODUCTION IMMOBILISEE	9 516 820,65	7 632 313,71		
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	40 331 357,48	35 126 089,79	39 107 096,78	33 588 056,05
REPRISES SUR PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS	32 806 313,44	25 540 943,83	29 845 773,01	18 899 036,04
TRANSFERTS DE CHARGES	7 083 538,05	5 386 256,07	4 268 172,86	3 657 098,10
AUTRES PRODUITS	4 468 426,98	1 644 815,10	2 364 140,29	1 128 106,90
TOTAL I	714 780 053,46	507 351 407,54	691 295 289,91	468 853 277,30
CHARGES D'EXPLOITATION				
ACHATS MATIERES CONS. ET AUTRES APPROV.	200 765,98	157 330,24	281 569,90	231 976,57
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	228 678 983,83	169 062 282,41	225 646 009,54	163 659 885,22
IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	63 773 335,12	43 492 652,72	62 974 308,71	41 574 389,01
SALAIRES ET TRAITEMENTS	48 794 446,86	36 142 146,99	46 064 289,37	33 722 988,47
CHARGES SOCIALES	26 957 471,48	19 846 370,76	25 306 292,81	18 484 985,33
DOTATIONS :				
. AUX AMORTISSEMENTS	188 252 772,10	139 950 111,22	180 850 378,24	131 452 573,89
. AUX PROVISIONS POUR DEPRECIATION	14 057 206,66	8 843 225,36	12 277 887,88	8 233 797,79
. AUX PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	28 209 341,78	20 035 494,02	19 089 988,10	14 805 082,77
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	3 900 679,70	2 360 513,90	4 926 425,62	1 534 961,64
TOTAL II	602 825 003,51	439 890 127,61	577 417 149,97	413 700 640,69
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	111 955 049,95	67 461 279,93	113 878 139,94	55 152 636,61

	Exercice clos le 31/12/2022	dont activité agrée 2022	Exercice clos le 31/12/2021	dont activité agrée 2021
PRODUITS FINANCIERS				
DE PARTICIPATION	488 286,51		657,00	
AUTRES INTERETS & PRODUITS ASSIMILES	2 517 520,04	2 474 706,04	1 870 233,63	1 827 979,94
REPRISE S/PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES				
TOTAL III	3 005 806,55	2 474 706,04	1 870 890,63	1 827 979,94
CHARGES FINANCIERES				
INTERETS & CHARGES ASSIMILES	70 052 838,22	51 412 811,81	65 330 847,31	46 036 879,99
DOTATIONS FINANCIERES AUX AMORT. & PROVISION:	1 588 449,22	3 552,72	15 908,73	2 901,97
TOTAL IV	71 641 287,44	51 416 364,53	65 346 756,04	46 039 781,96
2. RESULTAT FINANCIER (III - IV)	(68 635 480,89)	(48 941 658,49)	(63 475 865,41)	(44 211 802,02)
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV)	43 319 569,06	18 519 621,44	50 402 274,53	(44 211 802,02)
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
- SUR OPERATIONS DE GESTION	6 151 918,00	4 581 860,21	6 292 196,11	4 769 381,90
- SUR OPERATIONS EN CAPITAL	7 148 491,25	7 148 491,25	13 158 472,73	984 245,88
- REPRISE S/PROV. & TRANSFERTS DE CHARGES				
- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	129 921 574,77	82 501 254,23	7 688 623,85	6 121 663,29
TOTAL V	143 221 984,02	94 231 605,69	27 139 292,69	11 875 291,07
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
- SUR OPERATIONS DE GESTION	3 038,02	2 520,84	1 112,20	563,09
- SUR OPERATIONS EN CAPITAL	134 717 521,26	87 952 150,32	17 331 118,24	6 834 447,51
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & AUX PRO				
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	26 688,92	29 952,22	15 212,10	14 119,52
TOTAL VI	134 747 248,20	87 984 623,38	17 347 442,54	6 849 130,12
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	8 474 735,82	6 246 982,31	9 791 850,15	5 026 160,95
RESULTAT VILLE DE PARIS (VII)				
RESULTAT ASSISTANCE PUBLIQUE (VIII)	1 567 088,26	403 939,89	522 761,77	273 028,52
PARTICIPATION SALARIES & INTERESSEMENT (IX)	2 672 241,02	1 878 442,11	2 412 736,01	1 680 517,23
IMPOTS SUR LES BENEFICES (X)	4 955 565,00		9 604 636,00	
- TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)	861 007 844,03	604 057 719,27	720 305 473,23	482 556 548,31
- TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+VIII+IX+X)	818 408 433,43	581 573 497,52	672 651 482,33	468 543 098,52
- BENEFICE SOCIETE	42 599 410,60	22 484 221,75	47 653 990,90	14 013 449,79

3.3 Notes sur le bilan

33 1-Immobilisations

3311 Immobilisations incorporelles

➤ Baux emphytéotiques

Ce poste comprend uniquement le montant du versement initial du loyer du bail et des frais. Les loyers ultérieurs, qui peuvent être indexés, sont comptabilisés en charges d'exploitation.

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée du bail.

➤ Usufruit locatif social

L'acquisition des droits d'usufruit locatif social est enregistrée en immobilisation incorporelle. Il s'agit du droit de détention temporaire de l'usufruit de logements locatifs en vertu de l'Article L. 411-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à des investisseurs privés qui financent les logements. L'usufruit est acquis pour une durée déterminée (minimum 15 ans) par la RIVP qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble.

La RIVP amortit son droit d'usufruit sur une période égale à la convention d'usufruit.

➤ Autres

Il s'agit principalement du mali de fusion sur les opérations d'absorption des sociétés SIG et NEY. Il est amorti suivant le mode linéaire, soit jusqu'au 31 décembre 2043.

33 12-Immobilisations corporelles

Règles de comptabilisation et d'évaluation

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties à compter de la date de mise en service selon les durées d'utilités indiquées ci-après.

Les immobilisations locatives comprennent les biens acquis ou réalisés par la société, pour son propre compte, ou pour celui de son mandant l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris.

Les coûts d'acquisition sont constitués par :

- la charge foncière, c'est à dire le coût d'acquisition du terrain et de la construction, ou les loyers capitalisés du bail emphytéotique ;
- les coûts de construction liés aux marchés et travaux. Les compléments de travaux prévus lors du financement initial de l'opération sont également inclus dans le prix de revient des immeubles acquis ;
- les honoraires ;
- les frais annexes directs (y compris la rémunération de la société) ;
- les intérêts de préfinancement.

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par le règlement ANC 2015-04 et sa note de présentation, ainsi que par la grille du CSTB, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels. La répartition par composant ne concerne que les actifs acquis après 2005. Une dépréciation est comptabilisée en cas d'identification de perte de valeur sur des actifs

Régime d'amortissement

- ⇒ Les immeubles locatifs et les autres ensembles immobiliers sont amortis en linéaire par composants. Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	50, 60, 80 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	12 ans
Étanchéité	18 ans
Ravalement avec amélioration	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Plomberie / sanitaire	20 ans
Électricité courant fort	20 ans
Couvertures, charpentes	50 ans
Mise aux normes des locaux vides	20 ans
Mise aux normes des locaux d'activité	10 ans
Autres Immobilisations corporelles	10 ans

Les immeubles gérés dans le cadre de baux emphytéotiques voient leurs durées d'amortissement plafonnées à la durée résiduelle du bail. De la même façon les immeubles appartenant à la société, devant être remis à la Ville de Paris au 31/12/2043, voient leur durée d'amortissement limitée par la date de retour.

Dans ce cas, les terrains sur lesquels sont construits les immeubles sont amortis sur une durée expirant au 31/12/2043.

Par ailleurs, le respect des conventions de solde avec l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris entraîne une neutralisation de l'écart entre l'amortissement comptable pratiqué suivant le mode linéaire et l'amortissement conventionnel calculé suivant le mode financier dans un compte de régularisation.

- ⇒ Les travaux d'amélioration correspondants, réalisés antérieurement au 1er janvier 2005, n'ont pas été ventilés par composant et sont amortis linéairement sur la durée de quinze ans. A l'issue de leur total amortissement, ces travaux sont sortis de l'actif.
- ⇒ Les travaux portant sur des locaux vides dont l'occupation est ancienne, ou libérés suite à expulsion, dont le montant total est supérieur à 15 K€ TTC, et qui ont pour objet principal une remise aux normes électriques ou plomberie/sanitaire, sont immobilisés. Les travaux directement induits par la remise aux normes sont également immobilisés. Leur amortissement porte sur une durée de vingt ans.

33 1 3-Immobilisations financières

➤ Participations et créances rattachées

Les participations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les titres de la société SOHO détenus par la RIVP à 60% et la CDC à 40% sont dépréciés à 100% depuis le 31/12/2022, compte tenu de la valorisation des actifs immobiliers.

33 2-Stocks

Les stocks sont constitués d'opérations d'accession à la propriété, d'opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement. Au 31 décembre 2023, les stocks comprennent :

- des opérations d'accession pour un montant de 153 K€ ;
- les opérations d'accession sont valorisées au coût de production ;
- les opérations en l'État Futur d'Achèvement (BRS) sont également valorisées au coût de production pour un montant de 1 731 K€.

La marge est prise en compte à l'achèvement de l'opération. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée le cas échéant.

33 3-Créances d'exploitation

- *Locataires et organismes payeurs d'APL*

Le quittancement est effectué dans la majorité des cas à terme échu. Celui de décembre, exigible en janvier, est rattaché comptablement à l'exercice clos.

Les excédents ou insuffisances de provisions pour charges appelées auprès des locataires sont constatés par comparaison aux charges récupérables, en tenant compte du taux de vacance constaté durant l'exercice et des acomptes quittancés. Les différences ainsi constatées sont comptabilisées en excédents d'acomptes ou en produits non encore facturés au 31 décembre et sont extournées l'exercice suivant lors de la régularisation effective auprès des locataires des dépenses considérées.

Les créances présentant un risque de non recouvrement sont enregistrées en clients douteux ou litigieux.

- *Dépréciation des créances douteuses*
- *La RIVP a appliqué le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 ainsi que le décret n° 2014-17 38 du 29 décembre 2014 :*

les créances sur locataires partis ou à plus d'un an sont dépréciées à 100 %.

les créances dues par les Administrations ne sont pas dépréciées.

La provision pour dépréciation des créances douteuses est déterminée sur la base de l'encours locataires au 31 décembre 2023.

L'étude statistique a été actualisée au cours de l'exercice 2023 et a porté sur les années 2017 à 2022. Elle a permis de déterminer les taux de provisionnement suivants :

de 0 à 1 mois	de 1 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 mois à 1 an
0 % ou 2%	8 %	18 %	34 %

Pour la catégorie 0 à 1 mois, le taux de 2% est retenu pour les créances dont le solde est inférieur à 1 mois de quittancement normatif mais supérieur à la dernière facturation échue.

La créance locataire portant sur le SLS non encaissé au 31/12/2023 a fait l'objet d'un traitement spécifique. Ainsi 85% de la créance portant sur le SLS a été enregistrée en charges à payer tandis que le solde, soit 15% restant, a été déprécié à 50%. Les créances des locaux d'activités, des foyers et des panneaux publicitaires font l'objet d'une analyse dossier par dossier lors de l'arrêté des comptes.

33 4-Autres créances

Ce poste comprend principalement les subventions d'investissement à recevoir qui, dès lors que leur octroi n'est pas assorti de conditions, sont comptabilisées dès la signature de la convention qui en prévoit le principe. Le montant des subventions notifiées au cours de l'exercice est de 161 877 K€, alors que le montant des subventions versées ou demandées s'élève à 71 042 K€.

33 5-Titres de placement

Les titres sont comptabilisés au prix d'acquisition, hors coupon couru. Si à la clôture de l'exercice la valeur de rachat est inférieure au prix d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une dépréciation des titres. La trésorerie se compose de valeurs mobilières de placement pour 107 744 K€.

La trésorerie créditrice, enregistrée au passif du bilan s'élève à 291 534 K€ contre 149 828K€ au 31/12/2022.

Le tirage des découverts court terme a permis de préfinancer des opérations de construction et de réhabilitation à hauteur de 270 025 K€, notamment Boucry, Saint Denis Breton, Charbonne et Montjoie dans l'attente de la mise en place des financements définitifs.

33 6-Capitaux propres (en K€)

CAPITAUX PROPRES	Valeurs au 31/12/2022	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Valeurs au 31/12/2023
Capital d'origine publique	26 941			26 941
Capital d'origine privée	6 843			6 843
Primes d'émission	62			62
Primes de Fusion	8			8
Primes d'apport	28 716			28 716
Réserve légale	3 378			3 378
Réserve statutaire contract.	5 618			5 618
Réserve prov. pour invest.	5 457			5 457
Autres réserves	2 395			2 395
Report à nouveau hors activité agréée	240 887	13 725		254 612
Report à nouveau activité agréée	230 242	22 484		252 727
Résultat de l'exercice	42 599	34 093	42 599	34 093
TOTAL	593 146	70 302	42 599	620 850
Dividendes versés sur résultat 2023		6 390		

La répartition de l'actionariat au 31 décembre 2023 s'établit de la façon suivante :

Ville de Paris	673 524 actions	79.74%
Groupe Habitat en Région	85 543 actions	10.13%
Caisse des Dépôts et Consignations	85 543 actions	10.13%

33 7-Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au bilan à la date de leur notification et sont ventilées de façon proportionnelle sur la structure et les composants, sauf exceptions.

Les subventions qu'elles soient foncières ou portant sur le bâti font l'objet d'une reprise au compte de résultat selon le même rythme que l'amortissement de la structure et de ces éventuels composants qu'elles financent.

Les subventions finançant des baux sont amorties à compter de la date de signature et linéairement sur la durée des baux.

33 8-Provision pour risques et charges

➤ Provision pour avantages sociaux

Sont provisionnées au titre des avantages sociaux les primes anniversaire versées aux collaborateurs telles que précisées dans l'accord d'entreprise ou la convention collective, ainsi que les médailles du travail.

Les indemnités de fin de carrière font l'objet d'une gestion par un organisme extérieur et donnent lieu à des appels de cotisation.

➤ Autres Provisions

La RIVP a fait l'objet d'une vérification de comptabilité du 14/10/2022 au 30/11/2022 portant sur l'exercice 2018 puis du 16/03/22 au 21/11/22 portant sur les exercices 2019 et 2020. La proposition de rectification de l'Administration qui s'élève à 5.4 M€ est contestée par la RIVP. Sur la base de l'avis formulé par son cabinet de conseil fiscal, la RIVP n'a pas enregistré de provision relative à cette proposition de rectification au 31/12/2023.

33 9-Provision pour gros entretien

La provision pour gros entretien est évaluée à partir du plan d'entretien des trois prochaines années. Au 31 décembre, le solde de la provision correspond à une quote-part des travaux programmés de gros entretien (à l'exception des travaux inclus dans les contrats de maintenance et ceux de remise en état des logements qui sont exclus de la base de provision conformément au Guide Comptable des SEM).

La provision est désormais constatée sur la durée d'usage de l'entretien, c'est-à-dire que la provision est dotée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée à l'usage passé.

La dotation de l'année s'élève à 16 153K€ alors que la reprise est de 19 500 K€. la provision pour les gros entretiens est inscrite au passif du bilan pour 50 425 K€.

33 10-Dettes financière

Elles se répartissent entre :

Les emprunts obligataires pour 248 895 K€

Les emprunts auprès de la CDC pour : 2 810 013 K€

Les emprunts auprès des autres établissements de crédit pour 1 155 862 K€

Les dépôts de garantie reçus pour 56 331 K€

Les autres emprunts pour 137 755 K€

Les concours bancaires pour 291 535 K€

Les intérêts courus non échus pour 49 473 K€

Le montant des réalisations d'emprunt net de réaménagement s'est élevé à 379 328 K€ tandis que les remboursements s'établissent à 138 533 K€ sur l'exercice 2023.

Le taux moyen de la dette s'établit à 2.67% tandis que la part taux fixe ou couverte représente 50.71% de l'encours au 31/12/2023.

33 11-Produits constatés d'avance en K€

Produits constatés d'avance	
Loyers perçus d'avance dans le cadre des opérations de construction "Charles V" et "Charenton"	32 944
Loyers perçus d'avance sur baux et usufruit	6 654
TOTAL	39 598

33 12-Autres dettes

Ce poste enregistre principalement le résultat à reverser au mandant, l'A.P./H.P., les comptes créditeurs liés aux opérations de maîtrise d'ouvrage portant sur les équipements publics, ainsi que les sommes encaissées dans le cadre de cession de droit de commercialité en attente de levée des conditions suspensives.

33 13-Instruments financiers à terme

Les résultats des opérations de swaps de couvertures sont enregistrés en net au sein du résultat financier. Les intérêts courus entre la dernière date d'échéance et la date d'arrêté sont provisionnés.

Le nouveau règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015, d'application obligatoire au 1er janvier 2017, dispose que les instruments financiers de couverture doivent être analysés annuellement pour confirmer leur qualification d'opération de couverture et/ou d'optimisation avec ou sans prise de risque. La part de la composante considérée en position ouverte isolée et présentant un risque doit faire l'objet d'une provision.

Le portefeuille de la société au 31 décembre 2023 est composé d'instruments financiers de couverture sans optimisation et sans prise de risque : il n'a pas été identifié de risque nécessitant la comptabilisation d'une provision.

33 14-Cessions de commercialité

Dans le cadre de la transformation de locaux d'activité en logements, la RIVP peut être amenée à percevoir une indemnité correspondant à la cession de la commercialité attachée à l'immeuble.

Elle donne lieu à la sortie du bilan de la fraction de la valeur comptable de l'immeuble correspondant à ce droit, qui est déterminée à partir du prix de cession (valeur à neuf) actualisé de la variation des indices ICC à la date d'acquisition de l'immeuble et de la date d'achèvement des travaux (date de transformation effective des locaux d'activité en logements). Ainsi, à la levée des conditions suspensives le montant de la cession est enregistré en produit exceptionnel, tandis que la sortie de composant et les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charge.

33 15-Présentation de l'activité agréée

Le règlement n°2015-4 de l'ANC impose aux sociétés d'économie mixte, à compter du 01/01/2015, de présenter distinctement les opérations relevant de l'activité agréée au compte de résultat.

Les modalités de répartition suivantes des postes du compte de résultat ont été retenues :

Résultat activité Exploitation Locative

La RIVP tient une comptabilité analytique par immeuble ou groupe d'exploitation. Le résultat relevant de l'activité agréée est celui qui est exonéré d'impôt sur les sociétés duquel est déduit le résultat portant sur les locaux professionnels, Antennes et panneaux publicitaires.

Lorsque le groupe est considéré comme ayant une activité mixte (coexistence de régimes juridiques exonérés et imposables à l'impôt sur les sociétés), les clés de répartition suivantes sont utilisées :

- Les loyers d'habitations sont répartis suivant le régime juridique,
- Le supplément de loyers est considéré comme exonéré,
- Les autres postes (produits et charges) sont ventilés suivant la surface.

Résultat de trésorerie

Le résultat de trésorerie est réparti entre activité agréée et non agréée.

Résultat activité Construction

Lorsque le groupe en construction est conventionné, le résultat revenant à la RIVP est exonéré ; a contrario, lorsque le groupe est non conventionné, il est soumis à l'impôt sur les sociétés. Pour les groupes mixtes la répartition s'effectue suivant la surface.

Le résultat MOD est quant à lui toujours considéré comme relevant de l'activité non agréée.

La répartition des frais de structure de l'activité construction se fait sur la proportion de la rémunération construction entre l'activité agréée et non agréée.

Coût de structure

L'affectation des frais de structure au groupe se fait en fonction des unités locatives.

L'article L 411-2 du CCH prévoit que les logements PLI ne font plus partie du Service d'Intérêt Économique Général à compter du 01 janvier 2020. Par conséquent, un bilan fiscal de départ a été établi et une réévaluation fiscale d'impôt à la date du 1^{er} janvier 2020 des éléments d'Actif et du Passif afférant a été pratiquée (BOI IS CHAMPS 30-30-10-20) cette réévaluation entraîne une dotation fiscale complémentaire de 11.5 M€ sur l'exercice.

34 1-Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (en K€)

	Montants
Créances clients et comptes rattachés	13 678
Autres créances	728
Disponibilité	4 318
TOTAL	18 724

34 2-Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan (en K€)

	Montants
Dettes fournisseurs	153 813
Dettes fiscales et sociales	12 999
TOTAL	166 812

34 3-Effectif moyen de l'exercice

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Administratifs		
Cadres et assimilés	542	
Non cadres	81	Néant
Gardiens principaux / Surveillants Chefs		
Concierges et gardiens (y compris C.E.J.)	613	
ENSEMBLE	1 236	

	au 31/12/2022	au 31/12/2023
Administratifs		
Cadres et assimilés	541	550
Non cadres	40	41
Contrats en alternance et emplois d'avenir	41	45
Concierges et gardiens (y compris C.E.J.) CDI +CDD	600	620
Contrats en alternance et emplois d'avenir	0	7
ENSEMBLE	1 222	1 263

34 4-Engagement hors bilan

Au titre des engagements reçus, sont inscrits :

- Les cautions bancaires reçues des entrepreneurs, soit au titre de cautionnement définitif, soit au titre de la garantie de remboursement d'avances sur travaux pour 25 101 K€
- Les garanties d'emprunts reçues dont principalement de la Ville de Paris et dont le montant au 31 décembre 2023 s'élève à 3 484 511 K€
- Les cautions bancaires reçues des locataires 269 K€
- Les cautions bancaires reçues pour la mise en place de financements 48 018 K€
- Des financements signés au 31/12/2023 et non réalisés 208 662 K€

Au titre des engagements réciproques, sont inscrits :

- Les couvertures de taux sur emprunts du patrimoine locatif 204 722 K€

	N° contrat	Date début	Date fin	Notionnel	Capital au 31/12/2023	Valorisation 31/12/2022	Valorisation 31/12/2023	Taux Fixe Payeur	Taux Receveur
	Financement indexés sur Euribor								
ca cib	95738	15/03/2008	15/03/2023	13 173k€	0k€	-19k€	0k€	4,05%	Euribor
CACIB	3884137C	15/10/2010	15/10/2025	20 000k€	2 667k€	31k€	25k€	2,42%	Euribor
BNP	5207884	15/10/2010	15/10/2025	10 000k€	1 333k€	16k€	13k€	2,42%	Euribor
	Financement indexés sur Livret A								
CACIB	INX342	01/02/2018	01/02/2043	40 000k€	40 000k€	3 011k€	492k€	2,36%	Livret A
	Financement indexés sur Inflation								
CACIB	INX329	01/09/2016	01/07/2051	97 190k€	80 361k€	17 981k€	9 492k€	1,54%	INFLATION
SG	8535808	01/09/2016	01/10/2048	97 190k€	80 361k€	18 716k€	9 670k€	1,51%	INFLATION
	TOTAL			277 552k€	204 722k€	39 735k€	19 691k€		

34 5-Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés au titre de la révision légale des comptes, au cours de l'exercice 2023, s'élève à 96 390 €.

34 6-Consolidation

La RIVP n'établit plus de comptes consolidés car l'ensemble de ses filiales et participations, prises individuellement et comme un ensemble, ne représente qu'un intérêt négligeable au regard de l'image fidèle de l'ensemble constitué par la Société, ses filiales et participations.

4.1 Actif immobilisé

**TABLEAU 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
		Acquisition d'actifs (Apost(1))	Virlements de poste à poste (4)	Virlements de poste à poste (Apost(2)) prélevés sur des comptes d'attente	Sorties d'actifs (sauf abandon de poste) (3) (abandonnement sur un compte de profit (5))	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	1 103 159 679,33	215 813 218,90	1 310,00	0,00	25 627 925,97	1 293 346 282,26
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	78 689 050,28	1 641 312,66	0,00	0,00	0,00	80 330 372,94
Total I	1 181 848 739,61	217 454 531,56	1 310,00	0,00	25 627 925,97	1 373 676 655,20
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 054 697 406,20	110 842,28	57 455 990,49	0,00	8 748 080,05	1 103 516 158,92
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	1 054 697 406,20	110 842,28	57 455 990,49	0,00	8 748 080,05	1 103 516 158,92
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	1 521 597 943,43	1 075 824,81	72 158 816,83	1 046 102,57	21 871 842,13	1 571 914 540,37
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	4 525 373 620,89	214 979,08	157 086 302,38	110 206,72	122 139 148,26	4 560 425 547,37
Bâtiments et install. administratifs (c/2135-2135-2145-2145) C	25 370 688,68	0,00	62 363,76	0,00	0,00	25 433 052,44
Total III (A+B+C)	6 072 342 253,00	1 290 803,89	229 307 482,97	1 156 309,29	144 011 090,39	6 157 773 140,18
Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	14 830 921,57	632 749,49	0,00	0,00	0,00	15 463 671,06
Matériel de transport	50 917,35	0,00	0,00	0,00	0,00	50 917,35
Matériel de bureau et matériel informatique	14 880 148,43	761 448,98	0,00	4 098,37	95 708,39	15 541 790,65
Mobilier	4 953 866,51	125 539,10	4 098,37	0,00	824,86	5 082 779,12
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	34 715 953,86	1 519 737,57	4 098,37	4 098,37	96 533,25	36 139 158,18
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	96 166 842,51	26 825 720,62	0,00	59 264 321,07	0,00	63 528 241,46
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	755 693 388,24	488 783 679,08	0,00	226 344 152,50	7 434,49	1 018 125 480,31
- Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	851 860 230,75	515 409 399,68	0,00	285 608 474,17	7 434,49	1 081 653 721,77
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	8 013 615 843,61	518 330 763,42	266 767 571,83	286 768 881,83	152 863 138,18	8 379 082 179,05
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	5 658 331,90	30 458,37	0,00	0,00	1 540 212,37	4 148 577,90
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	4 232 208,10	1 154 636,03	0,00	0,00	90 872,81	5 295 971,32
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	9 890 540,00	1 185 094,40	0,00	0,00	1 631 085,18	9 444 549,22
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	9 205 355 123,42	736 970 409,38	266 768 001,83	286 768 881,83	160 122 149,33	9 762 203 383,47

(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 acquisition réhabilitation.

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

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 7232).

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

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

4.2 Tableau d'amortissements, situation et mouvements de l'exercice

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE		AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
	1	2	3	4		
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruits		281 689 626,81	23 471 075,28		12 164 042,62	292 896 659,47
Autres postes d'immobilisations incorporelles		39 707 339,59	2 259 851,27			41 967 190,86
TOTAL I		321 396 966,40	25 730 926,55	0,00	12 164 042,62	334 963 850,33
CORPORELLES						
Agencements - Aménagements de terrains	TOTAL II	188 303 304,63	7 243 625,16	0,00	7 737 228,41	187 809 701,38
CONSTRUCTIONS						
Constructions locales (sur sol propre)		351 445 355,76	36 126 708,59		409 485,23	387 182 579,12
Constructions locales sur sol d'autrui		2 070 412 712,17	121 696 523,12		75 726 897,13	2 116 382 338,16
Bâtiments et installations administratifs		15 313 839,82	445 786,51			15 759 626,33
TOTAL III		2 437 171 907,75	158 269 018,22	0,00	76 136 382,36	2 519 304 543,61
Matériel techniques - Matériel - Outillage	TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)		13 286 731,52	352 813,07			13 639 544,59
Matériel de transport		50 917,35				50 917,35
Matériel de bureau et matériel informatique		11 646 145,50	1 483 483,63		95 499,58	13 034 129,55
Mobilier		3 638 890,81	213 181,43		624,66	3 851 247,38
Diverses						0,00
TOTAL V		28 622 685,18	2 049 478,13	0,00	96 324,44	30 575 838,67
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)		2 875 494 863,96	193 293 048,06	0,00	96 133 877,83	3 072 653 934,19

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

(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 (extraît de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	
Structures, ouvrages et assimilés	50,60,80 ans

4.3 Tableau d'amortissement Ventilation des diminutions de l'exercice

**TABLEAU 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 AMORTISSEMENT S(1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		12 164 042,62			12 164 042,62
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
Total I	0,00	12 164 042,62	0,00	0,00	12 164 042,62
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	7 737 228,41	0,00	0,00	7 737 228,41
Total II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)			409 485,23		409 485,23
Constructions locatives sur sol d'autrui		74 889 687,99	837 209,14		75 726 897,13
Bâtiments et installations administratifs					0,00
Total III	0,00	74 889 687,99	1 246 694,37	0,00	76 136 382,36
Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique			95 499,58		95 499,58
Mobilier			824,86		824,86
Diverses					0,00
Total V	0,00	0,00	96 324,44	0,00	96 324,44
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VI					
TOTAL GENERAL	0,00	94 790 959,02	1 343 018,81	0,00	96 133 977,83

(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.

4.4 Filiales et participations

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	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 L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCASSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SAS HENEO		3 240 000,00	17 190 936,39	99,99%	1 685 971,21	1 685 971,21			31 452 465,00		se le domaine des résidences meublées
SAS SOHO		1 333 000,00	(4 917 833,95)	50,00%	799 800,00	0,00			714 990,00		Gestion Locative
AFP		146 400,00	1 617 432,06	99,96%	5 218,43	5 218,43			95 866,00		Gestion Locative
Habitat Social Français		79 040,00	100 242 390,07	51,62%	53 091,66	53 091,66			31 627 315,61		SA HLM Gestion locative et construction
Les Ateliers Diderot		500 000,00	(118 795,57)	54,00%	270 000,00	270 000,00			6 958,00		Gestion Locative
- Participations (8)											
CREDIT COOPERATIF CEP											
RATP HABITAT BOUCICAUT											
ST GERMAN SAEMES											
IN LI FONCIERE VILLE PARIS											
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					1 334 496,60	1 334 496,60					
- Participations non reprises ci-dessus							0,00	0,00		0,00	0,00
Total (10)					4 148 577,90	3 348 777,90					

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (N° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

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

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

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

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 265

4.5 Participations, titres, et créances rattachées à des participations

PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

261 - TITRES ET PARTICIPATION

2611 - Actions

2612 - Parts de sociétés civiles immobilières

2618 - Autres titres de participations

266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATIONS

267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (1)

2671 - Créances rattachées à des participations (groupe)

2674 - Créances rattachées à des participations (hors groupe)

271 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE PROPRIETE)

272 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE CREANCES)

2741 - PRÊTS PARTICIPATIFS

2761 - CREANCES DIVERSES

N° de compte	N° d'inventaire	Nature des valeurs ou créances	Nombre de titres	VALEUR INITIALE		VALEUR DU MARCHÉ		COMPTES DES DÉPRÉCIATIONS	
				VALEUR UNITAIRE	TOTAL	VALEUR UNITAIRE	TOTAL	Observations (1)	8
				5A	5B	6A	6B		
1	2	3	4					7	
		AFIP	2399,00		5 218,43		5 218,43		
		CREDIT COOPERATIF	138,00		19 010,39		19 010,39		
		CEP	4050,00		114 954,48		114 954,48		
		HSF	2552,00		53 091,66		53 091,66		
		RATP HABITAT	2000,00		2 988,00		2 988,00		
		BOUCKAULT	1,00		15,24		15,24		
		ST GERMAIN	1,00		15,24		15,24		
		SAEMES	2907,00		177 267,72		177 267,72		
		HENEO	200000,00		1 685 971,21		1 685 971,21		
		IN LI	14079,00		20 245,53		20 245,53		
		SOMO CHAPELLE	799800,00		799 800,00		0,00	799 800,00	
		LES ATELIERS DIDEROT	270000,00		270 000,00		270 000,00		
		FONCIERE VILLE PARIS			1 000 000,00		1 000 000,00		
					TOTAL	4 148 577,90	3 348 781,90	799 800,00	

(1) Préciser notamment l'existence de dépréciations.

4.6 production immobilisée

PRODUCTION IMMOBILISEE
(Compte 72)

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
	Rémunération conduite d'opération	10 686 399,71			10 686 399,71
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
	TOTAL	10 686 399,71	0,00	0,00	10 686 399,71

(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.

--

4.7 Incorporation des frais financiers et des coûts internes

INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				27 500,00	27 500,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Construction de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL		0,00	0,00	27 500,00	27 500,00

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).

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

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

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
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			6 210 375,93
	Frais de notaire	6 169 192,05	
	Taxes	41 183,88	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	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	6 210 375,93

4.9 État des créances

TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	3 187 049,50		3 187 049,50
275/276	Autres immobilisations financières	2 108 921,82		2 108 921,82
	TOTAL I	5 295 971,32	0,00	5 295 971,32
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	4 332,20	4 332,20	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	42 770 395,71	42 770 395,71	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	55 277 637,17	26 875 826,50	28 401 810,67
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	13 678 395,09	13 678 395,09	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	12 175,31	12 175,31	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 189 536,73	3 189 536,73	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	409 515 170,13	25 569 338,62	383 945 831,51
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	409 515 170,13	25 569 338,62	383 945 831,51
45	Groupe et associés et opération de coopération	8 364 298,11	0,00	8 364 298,11
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	8 364 298,11		8 364 298,11
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	9 245 136,82	0,00	9 245 136,82
461	Opérations pour le compte de tiers	1 297 247,13		1 297 247,13
46 sauf 461	Autres créances (1)	7 947 889,69		7 947 889,69
	TOTAL II	542 057 077,27	112 100 000,18	429 957 077,11
486	Charges constatées d'avances	1 161 537,06	1 161 537,06	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	1 161 537,06	1 161 537,06	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	548 514 585,65	113 261 537,22	435 253 048,43

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		383 883 631,91
subventions d'exploitation à recevoir		28 105,60
TVA		23 312 046,62

4.10 Dépréciations et provisions

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	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	53 771 838,70	16 152 857,72	19 500 166,74	50 424 529,61
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	19 470 506,64	5 513 058,71	2 174 371,68	(3) 22 809 193,67
TOTAL II	73 242 345,34	21 665 916,43	(2) 21 674 538,42	73 233 723,28
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	3 735 612,65	1 295 084,53	0,00	5 030 697,18
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	799 800,00	0,00	0,00	799 800,00
TOTAL III	4 535 412,65	1 295 084,53	0,00	5 830 497,18
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	22 822,00	0,00	0,00	22 822,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	22 822,00	0,00	0,00	22 822,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	36 191 422,27	11 244 380,37	11 396 432,76	36 039 369,88
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	188 062,75	0,00	0,00	188 062,75
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	36 379 485,02	11 244 380,37	11 396 432,76	36 227 432,63
TOTAL VI (III + IV + V)	40 937 719,67	12 539 464,90	11 396 432,76	42 080 751,81
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	114 180 065,01	(1) 34 205 381,33	(1) 33 070 971,18	115 314 475,09

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	34 205 381,33	33 070 971,18
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		21 674 538,42
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

4.11 État des dettes

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES 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)	0,00			0,00	
163	Emprunts obligataires (1)	248 894 849,65	3 702 712,52	17 121 015,61	228 071 121,52	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	3 965 875 163,22	141 562 837,60	488 733 845,09	3 335 578 480,53	
1651/1656	Dépôts et cautionnement reçus	56 331 044,70	Non vérifiable (3)		56 331 044,70	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	137 754 815,01	11 590 237,51	41 938 143,67	84 226 233,83	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	291 534 851,20	237 799 176,24		53 735 474,96	
16881-16882-1718-1748-1788-5161	Intérêts courus non échus	49 472 728,92	49 472 728,92		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	4 749 863 053,70	444 127 893,79	547 793 004,37	3 757 942 355,54	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	169 979 729,63	169 979 729,63		0,00	
419	Clients créditeurs	15 916 259,22	14 069 637,45		1 846 621,77	
42	Personnel et comptes rattachés	7 860 258,67	7 860 258,67		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6 671 682,39	6 671 682,39		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	5 178 981,00	5 178 981,00	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	5 178 981,00	5 178 981,00		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	9 697 872,77	9 697 872,77	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	1 271 557,67	1 271 557,67		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	8 426 115,10	8 426 115,10		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
	TOTAL II	215 304 583,68	213 457 961,91	0,00	1 846 621,77	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
4871	Sur exploitation	39 598 865,35	2 418 169,80	9 105 574,74	28 075 120,81	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	39 598 865,35	2 418 169,80	9 105 574,74	28 075 120,81	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	5 004 766 502,73	660 003 125,50	556 898 579,11	3 787 864 898,12	0,00
RENVIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	961 111 682,12				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	620 475 279,52				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	60 000 000,00				

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non vérifiable 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.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice.

4.12 Charges et produits exceptionnels

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTALS PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2) Produits exceptionnels divers	8 906,94	8 906,94
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1) - Cessions (2)		78 094 628,70
Sortie d'actif suite à la signature de nouveaux baux dans le cadre du conventionnement	57 043 688,54	76 969 711,83
Cession des droits de commercialité	19 926 023,29	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions Démolition Pythou Duvernois	1 124 916,87	1 124 916,87
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		0,00
Divers : montants non significatifs	0,00	
678 - Autres (1) (2) 678800	129 176,74	129 176,74
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	78 232 712,36	78 232 712,36

(1) Détailler les montants significatifs.

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

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1) Dégrèvements Taxes foncières	15 494 972,00	15 502 880,14
Divers : montants non significatifs	7 808,14	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1)(2) Conventionnement (indemnité et reprise de subventions) Cessions de commercialité	57 996 381,09 25 010 151,09	83 052 182,34
Divers : montants non significatifs	45 650,16	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat Reprise de subventions d'investissement	40 867 684,72	40 867 684,72
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1) Indemnité démolition Python Duvernois	1 124 916,87	1 135 176,11
Divers : montants non significatifs	10 259,24	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Dégrèvements Taxes foncières 797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	140 557 923,31	140 557 923,31

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.13 Ratio d'autofinancement

TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	53 485 288,00	52 216 171,01	48 787 266,94	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 870 890,63	3 005 806,55	4 349 082,95	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	632 703 994,01	619 373 917,14	654 772 511,68	
d) Charges récupérées (comptes 703)	104 925 204,23	109 381 127,71	120 783 074,05	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	529 649 680,41	512 998 595,99	538 338 520,58	
Ratio : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	10,10%	10,18%	9,06%	9,78%

4.14 Engagement hors bilan

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avais, cautions, garanties reçus	3 617 282 818,82
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locaux et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	204 722 342,33
	TOTAL	3 822 005 161,15

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avais, cautions, garanties donnés	
8012	Ocrot de prêts :	208 662 221,56
80121	- Contrats signés de prêts principaux	207 362 221,56
80122	- Contrats de prêts complémentaires	1 300 000,00
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	204 722 342,33
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)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	
	TOTAL	413 384 563,89

COMMERCIALISATION

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

Tableau n° 2
4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		471 129 454,17		17 670 547,89		240 886 592,81
12 - Résultat de l'exercice N-1		42 599 410,60		22 454 221,74		20 115 188,85
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		6,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				52,78%		47,22%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00		0,00	
10688 Réserves diverses	0,00		0,00		0,00	
457 - Dividendes	6 389 911,59			0,00%	6 389 911,59	100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		507 339 953,18		40 154 769,63		254 612 270,18
TOTAUX		813 728 864,77		40 154 769,63		281 602 181,77

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

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net
	2020	9,42	7 959 226,20		38 502 171,09
	2021	8,86	7 500 138,80		47 653 990,90
	2022	7,57	6 389 911,59		42 599 410,60

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

mazars



SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI
REGNAULT
92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00
FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SIEGE SOCIAL : 29 rue du Pont
92200 NEUILLY-SUR-SEINE
TEL : +33 (0) 1 41 25 85 85

**COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL**

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2023

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

Grant Thornton

SIEGE SOCIAL : 29 rue du Pont - 92578 Neuilly sur Seine Cedex CS 20070
TEL : + 33 (0) 1 41 25 85 85

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Société anonyme au capital de 33 784 400 euros

Siège social : 13, avenue de la Porte d'Italie, 75013 PARIS

R.C.S : Paris B 552 032 708

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la Régie Immobilière de la Ville de Paris,

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 et 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'attache 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 à l'approbation de l'assemblée générale

1. Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- **Avec la SA l'Habitat Social Français (H.S.F)**

Personnes concernées :

- Personnes physiques : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et Présidente du conseil d'administration de HSF, Monsieur François Chene, administrateur de la RIVP et de HSF.

Nature, objet et modalités :

A la suite de la fusion-absorption par la RIVP de la Société de gérance Jeanne d'Arc le 31 décembre 2007, RIVP et sa filiale HSF ont conclu le 17 janvier 2008 un mandat de gestion immobilière confiant à HSF la gestion immobilière des groupes anciennement détenus par la Société de gérance Jeanne d'Arc. Un avenant n°1 augmentant le périmètre de ce mandat a été signé en date du 22 juin 2015.

Il est prévu la signature d'un avenant n°2 à la convention de mandat de gestion du 17 janvier 2008 qui aura pour objet de prendre en compte les évolutions de patrimoine objet du mandat intervenues depuis.

Votre conseil d'administration du 9 octobre 2023 a autorisé la signature de cet avenant à la convention.

L'avenant à la convention a été signé le 18 octobre 2023.

Au titre de la convention initiale et des avenants 1 et 2, un montant de 534 878,37euros a été inscrit en charges dans les comptes de la RIVP sur l'exercice 2023.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Cette convention permet d'assurer une gestion optimisée des immeubles de la RIVP gérés par HSF.

- **Avec l'A.F.I.P**

Personne concernée :

- Personne physique : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et représentante de la RIVP (actionnaire majoritaire) aux assemblées de l'A.F.I.P

Nature, objet et modalités :

Votre conseil d'administration du 11 décembre 2023 a proposé le renouvellement, à compter du 1er janvier 2024 pour une durée de 9 ans, le mandat de gestion immobilière signé le 28 février 2003 et renouvelé le 1er janvier 2015 pour une durée de 9 ans, entre l'A.F.I.P et votre société.

La convention a été signée le 14 décembre 2023.

Aucun flux financier au titre de cette convention n'a été inscrit dans les comptes de la RIVP sur l'exercice 2023.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

L'A.F.I.P n'ayant pas de personnel, cette convention permet à l'A.F.I.P, dont la RIVP est actionnaire majoritaire, de fonctionner.

2. Conventions non autorisées préalablement

Conventions non autorisées (ni préalablement, ni postérieurement)

En application des articles L.225-42 et L.821-10 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration. Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

• **Avec la société SOHO Chapelle International**

Personne concernée :

- Personne physique : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et représentante de la RIVP (associée et Président) aux assemblées de la SAS SOHO Chapelle International.

Nature, objet et modalités :

Convention entre la RIVP et la Société SOHO Chapelle International conclue le 23 juin 2023 à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2028, puis par tacite reconduction jusqu'au 31 décembre 2030, pour une mission d'assistance administrative, juridique, fiscale, comptable et financière de la SAS Soho Chapelle International.

Montant de la rémunération de la RIVP comptabilisée sur l'exercice 2023 : 17 439,21 € HT

La société a considéré qu'il n'était pas nécessaire de présenter spécifiquement cette convention en conseil d'administration car elle est couverte par le pacte d'actionnaires, ce dernier ayant été autorisé par votre conseil d'administration.

• **Avec la société SOHO Chapelle International**

Convention de gestion locative entre la RIVP et la SAS SOHO Chapelle International

Personne concernée :

- Personne physique : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et représentante de la RIVP (associée et Président) aux assemblées de la SAS SOHO Chapelle International.

Nature, objet et modalités :

Une convention pour une mission de gestion locative et technique des biens immobiliers dont la SAS SOHO Chapelle International est propriétaire a été conclue le 12 mars 2018 pour une durée de trois ans, puis par tacite reconduction à compter de six mois avant la livraison des lots entre la RIVP et la SAS SOHO Chapelle International.

La RIVP a été rémunérée à hauteur de 39 836,81 euros hors taxes au titre de l'exercice 2023.

L'absence de demande préalable d'autorisation relève de la simple omission due à la modicité du montant.

Convention d'assistance administrative, juridique, fiscale, comptable et financière entre la RIVP et la SAS SOHO Chapelle International

Personne concernée :

- Personne physique : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et représentante de la RIVP (associée et Président) aux assemblées de la SAS SOHO Chapelle International.

Nature, objet et modalités :

Une convention pour une mission d'assistance administrative, juridique, fiscale, comptable et financière entre la RIVP et la SAS SOHO Chapelle International a été conclue le 8 novembre 2017 à effet du 1^{er} novembre 2017 pour se terminer le 31 décembre 2020, puis par tacite reconduction.

La RIVP a été rémunérée à hauteur de 17 439,21 euros hors taxes au titre de l'exercice 2023

La société a considéré que la convention initiale ayant déjà été autorisée par le conseil d'administration, il n'était pas nécessaire de présenter spécifiquement cette convention en conseil d'administration, lors de sa tacite reconduction.

- **Avec la Société LES ATELIERS DIDEROT (ex-HALLE PAPIN)**

Personne concernée :

- Personne physique : Madame Christine Laconde, Directrice générale de la RIVP et représentant de la RIVP (associée et Président) aux assemblées de la SAS Les Ateliers Diderot (ex-Halle Papin).

Avenant n°2 à la convention de Maîtrise d'ouvrage

Nature, objet et modalités :

Votre société a signé, le 22 décembre 2022, un avenant n°2 à la convention de maîtrise d'ouvrage avec la SAS Les Ateliers Diderot (ex-Halle Papin). Cet avenant modifie le délai de réalisation des travaux en

portant la nouvelle date de réalisation de ces derniers au plus tard au 31 mars 2023. Ces travaux ont été achevés sur l'exercice 2023.

Au titre de la convention initiale et des avenants 1 et 2, aucune charge n'a été inscrit dans les comptes de la RIVP sur l'exercice 2023.

La société a considéré que cette convention avait déjà été autorisée lors du Conseil d'administration de la RIVP du 26 juin 2018, qui a validé la création de la société SAS Halle Papin, avec mention du pacte d'associés, et qu'en conséquence, il n'était pas nécessaire de présenter spécifiquement cette convention en conseil d'administration.

Convention d'assistance administrative, juridique, fiscale, comptable et financière

Nature, objet et modalités :

Une convention pour une mission d'assistance administrative, juridique, fiscale, comptable et financière entre la RIVP et la SAS Les Ateliers Diderot (ex-Halle Papin) a été conclue le 7 décembre 2018 à effet du 1er septembre 2018 pour se terminer le 31 décembre 2021, puis par tacite reconduction d'un an pour se terminer en tout état de cause le 31 décembre 2024.

La RIVP a été rémunérée à hauteur de 11 345,94 euros hors taxes au titre de l'exercice 2023.

La société a considéré que la convention initiale ayant déjà été autorisée par le conseil d'administration, il n'était pas nécessaire de présenter spécifiquement cette convention en conseil d'administration, lors de sa tacite reconduction.

- **Avec l'Ecole du Breuil**

Personne concernée :

- La Ville de Paris actionnaire, administrateur commun

Nature, objet et modalités :

Votre société a signé, le 5 juillet 2022, une convention de partenariat avec l'Ecole du Breuil sur les enjeux de la transition écologique pour une durée de 4 ans, reconductible tacitement pour une durée d'un an pour se terminer au plus tard le 31 décembre 2030.

Au titre de cette convention, aucune contribution financière n'a été versée par la RIVP pour l'exercice 2023.

L'absence de demande préalable d'autorisation relève de la simple omission.

- **Avec le GIE Paris Commerces**

Personnes concernées :

- Personne morale : la Ville de Paris qui est actionnaire de la RIVP et administrateur du GIE Paris Commerces.
- Personne physique : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et administratrice du GIE Paris Commerces.

Nature, objet et modalités :

Votre conseil d'administration du 18 octobre 2021 a autorisé la signature d'une convention d'assistance juridique entre la RIVP et le GIE Paris Commerces. Cette convention a été conclue le 19 octobre 2021 à effet rétroactif au 1^{er} octobre 2021, pour une durée d'1 an avec un maximum de trois reconductions tacites d'un an. Cette convention porte sur une mission d'assistance juridique en matière de commercialisation de locaux en pied d'immeuble du patrimoine de la RIVP qui auront été pris en charge par le GIE Paris Commerces.

La RIVP a été rémunérée à hauteur de 6 753,9 € HT au titre de l'exercice 2023.

L'absence de demande préalable d'autorisation relève de la simple omission.

3. Conventions des exercices antérieurs non soumises à l'approbation d'une précédente assemblée générale

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée et conclue au cours des exercices précédents et qui n'a pas été soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

- **Avec l'A.F.I.P**

Personne concernée :

- Personne physique : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et représentante de la RIVP (actionnaire majoritaire) aux assemblées de l'A.F.I.P

Nature, objet et modalités :

L'A.F.I.P a acquis en février 2003, avec l'accord de la Mairie de Paris, les lots de copropriété constituant le bâtiment « H » de l'ensemble immobilier sis à Paris 19^{ème}, 131 rue de Flandre, 79 à 89 rue de l'Ourcq et 58 à 74 rue Archereau, afin d'y réaliser, sur fonds propres, une opération d'accession sociale à la propriété.

L'A.F.I.P a donné mandat à la RIVP de gérer les biens et droits immobiliers restant lui appartenir dans l'immeuble susvisé. Ce premier mandat a été signé le 28 février 2003 et a été renouvelé le 1er janvier 2015 pour une durée de 9 ans. Ce mandat arrive à terme au 31 décembre 2023.

La rémunération perçue au titre de ce mandat est de 6 215,60 € HT sur l'exercice 2023.

L'absence de demande préalable d'autorisation relève de la simple omission.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale ordinaire

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 des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Avec la Société **LES ATELIERS DIDEROT (ex-HALLE PAPIN)**

Personne concernée :

- Personne physique : Madame Christine Laconde, Directrice générale de la RIVP et représentant de la RIVP (associée et Président) aux assemblées de la SAS Les Ateliers Diderot (ex-Halle Papin).

Nature, objet et modalités :

Deux conventions ont été conclues :

- Une convention d'avance en compte courant a été conclue entre la RIVP et la SAS Les Ateliers Diderot (ex-Halle Papin) le 17 décembre 2018. Au terme de cette dernière, la RIVP consent à la société des avances en compte courant d'associé d'un montant global de 10.634.500 euros, contre rémunération au taux d'intérêt annuel de 1,5 %.

Le montant facturé au titre de cette convention sur l'exercice 2023 est de 46 529,64 euros HT.

- Une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée a été conclue entre la RIVP et la SAS Les Ateliers Diderot (ex-Halle Papin) le 17 décembre 2018, et a fait l'objet d'un avenant n° 1 signé le 30 juin 2020 et d'un avenant 2 signé le 22 décembre 2022, moyennant une rémunération forfaitaire. Au titre de la convention initiale et des avenants 1 et 2, aucune charge n'a été inscrit dans les comptes de la RIVP sur l'exercice 2023.

- **Avec la société SOHO Chapelle International**

Personne concernée :

- Personne physique : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et représentante de la RIVP (associée et Président) aux assemblées de la SAS SOHO Chapelle International.

Nature, objet et modalités :

Une convention a été conclue le 15 décembre 2021 pour une durée de 30 ans à effet de rémunérer au taux fixe annuel de 1,5% les avances en compte courant faites par les associés.

La RIVP a été rémunérée au titre de l'exercice 2023 à hauteur de 47 678,62 euros pour le compte courant construction, 14 049,08 € pour le compte courant investissement, et 15 000 € pour le compte courant besoin de trésorerie.

- **Avec l'association Pavillon de l'Arsenal**

Personne concernée :

- Personne morale : la Ville de Paris qui est actionnaire de la RIVP et administrateur du Pavillon de l'Arsenal

Nature, objet et modalités :

Une convention de soutien de la RIVP au profit du Pavillon de l'Arsenal a été autorisée par le Conseil d'Administration du 14 septembre 2020 pour une durée ferme de 3 ans avec prise d'effet au 1er janvier 2020. Cette convention prévoit une contribution financière annuelle de 75.000 euros hors taxes.

Au titre de cette convention, le montant de la contribution financière due par la RIVP au titre de l'exercice 2023 est de 75.000 €.

- **Avec la SA l'Habitat Social Français (H.S.F)**

Personnes concernées :

- Personnes physiques : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP et Présidente du conseil d'administration de HSF, Monsieur François Chene, administrateur de la RIVP et de HSF.

Nature, objet et modalités :

Une convention de groupement de fait a été conclue le 31 octobre 2014 dans le but de permettre aux membres de se rendre des prestations de services à prix coûtant dans le cadre de leur activité.

Dans ce contexte :

- Une convention de prestations informatiques a été conclue le 31 octobre 2014, celle-ci définit les termes et conditions opérationnels, techniques et financiers qui régissent les prestations informatiques assurées par la RIVP. Les sommes facturées par la RIVP à la société H.S.F au titre de cette convention sur l'exercice 2023 s'élèvent à 360 600 euros hors taxes.
 - Un avenant n° 1 à la convention de mandat de gestion immobilière du 17 janvier 2008 a été signé en date du 22 juin 2015. Il définit les termes et conditions de gestion des groupes d'immeubles et foyers anciennement gérés par la SGJA. Les sommes facturées par la société H.S.F à la RIVP au titre de cette convention sur l'exercice 2023 s'élèvent à 534 878,37 euros hors taxes.
- **Avec l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)**

Personne concernée :

- La Ville de Paris actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote, également actionnaire de l'APUR

Nature, objet et modalités :

L'APUR est une agence dépendant de la Ville de Paris, qui documente, analyse et imagine les évolutions urbaines et sociétales concernant Paris, les territoires et la Métropole du Grand Paris.

Votre conseil d'administration du 10 octobre 2022 a autorisé la signature d'une convention de partenariat avec l'APUR d'une durée de 2 ans pour définir les conditions de soutien financier des actions du programme de travail partenarial pour un montant global et forfaitaire de 50 000 euros.

La convention a été signée le 19 décembre 2022.

Sur l'exercice 2023, aucun montant n'a été comptabilisé dans les comptes de la RIVP au titre de cette convention.

- **Avec la société Hénéo et la SA l'Habitat Social Français**

Personnes concernées :

- *Personnes physiques : Madame Christine Laconde qui est Directrice générale de la RIVP, administratrice d'Hénéo et Présidente du conseil d'administration de HSF, Monsieur François Chene, administrateur de la RIVP et de HSF.*

Nature, objet et modalités :

Votre conseil d'administration du 10 octobre 2022 a autorisé la constitution d'un groupe TVA avec les sociétés HSF et Hénéo selon les dispositions de l'article 256 C du CGI.

La convention a été signée le 21 octobre 2022 pour une durée s'écoulant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2025.

Aucun flux financier au titre de cette convention n'a été inscrit dans les comptes de la RIVP sur l'exercice 2023.

Fait à Paris La Défense et Neuilly sur Seine, le 24 mai 2024

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Grant Thornton

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

DocuSigned by:
Christian BANDE
4801CF480A414CE...

Saïd BENHAYOUNE

Christian BANDE

mazars

 **Grant Thornton**

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI
REGNAULT
92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00
FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SIEGE SOCIAL : 29 rue du Pont
92200 NEUILLY-SUR-SEINE
TEL : +33 (0) 1 41 25 85 85

**COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL**

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225 - 115 4° du code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour exercice clos le 31 décembre 2023

MAZARS
SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01
SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A
DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

Grant Thornton
SIEGE SOCIAL : 29 rue du Pont - 92578 Neuilly sur Seine Cedex CS 20070
TEL : + 33 (0) 1 41 25 85 85
SAS d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Société anonyme au capital de 33 784 400 €

Siège social : 13 Avenue de la Porte d'Italie, 75013 PARIS

R.C.S : Paris B 552 032 708

Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225 - 115 4° du code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

[Signature]

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en application de l'article L. 225 - 115 4° du code de commerce, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de votre Directrice Générale.

Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

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, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées figurant dans le document joint et s'élevant à 1 579 136 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées au sens de l'article L. 225-115 4° du code de commerce. Elle est établie à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Fait à Paris La Défense et Neuilly sur Seine, le 24 mai 2024

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Grant Thornton

DocuSigned by:
Said BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

DocuSigned by:
Christian BANDE
4801CF480A414CE...

Said BENHAYOUNE

Christian BANDE

Rlvp*m*,
Rembobiner, Imaginer, vivre, partager

**ATTESTATION DES REMUNERATIONS
PREVUE A L'ARTICLE L. 225-115-4°
DU CODE DE COMMERCE**

Je soussignée, Christine Laconde, Directrice Générale de la RIVP, atteste que le montant global des sommes versées (rémunérations directes ou indirectes) aux dix personnes les mieux rémunérées de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ressort à la somme de 1 579 136€.

Fait à Paris, le 26 mars 2024



ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur la base de notre audit des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, nous certifions que le montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées déterminé par la société, figurant sur le présent document et s'élevant à 1 579 136 € est exact et concorde avec les sommes inscrites à ce titre en comptabilité.

Fait à Paris, le 26 mars 2024

Les commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

GRANT THORNTON

MAZARS

Christian BANDE

Said Benhayoun



Rapport de l'un des Commissaires aux Comptes désigné Organisme Tiers Indépendant, sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2023

**COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL**

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Société Anonyme à conseil d'administration

au capital de 33 784 400 €

13, avenue de la Porte d'Italie

75621 - Paris cedex 13

Grant Thornton

Société par Actions Simplifiée d'Expertise

Comptable

et de Commissariat aux Comptes

au capital de 2 297 184 €

inscrite au tableau de l'Ordre de la région

Paris Ile de France et membre

de la Compagnie régionale de Versailles

et du Centre

632 013 843 RCS Nanterre

29, rue du Pont

92200 - Neuilly-sur-Seine

Rapport de l'un des Commissaires aux Comptes
désigné Organisme Tiers Indépendant, sur la
vérification de la déclaration de performance extra-
financière

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de de la société REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS, désigné Organisme Tiers Indépendant (« tierce partie »), accrédité par Cofrac Inspection, n°3_2122 (portée disponible sur www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de Commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations, permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration (ou disponible(s) sur le site internet ou sur demande auprès de l'entité.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'Administration de :

- Sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;

- Préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques, ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- Préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ; ainsi que
- Mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Responsabilité du Commissaire aux Comptes désigné Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé, exprimant une conclusion d'assurance modérée, sur :

- La conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de Commerce ;
- La sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies, en application du 3^o du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de Commerce à savoir, les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- Le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte);
- La sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte);
- La conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de Commerce, et à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, *Intervention du Commissaire aux Comptes - Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière*, à notre programme de vérification transmis en début de mission et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)¹.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de Commerce et le Code de Déontologie de la Profession de Commissaire aux Comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées, visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention.

¹ ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés entre janvier et mars 2024, sur une durée totale d'intervention d'environ deux semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené dix entretiens avec des personnes responsables de la préparation de la Déclaration (Ressources humaines, relations sociales et Santé-Sécurité, Management de la qualité, Location, Santé-Sécurité, Innovation sociale, Ingénierie et Qualité de la production).

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux, en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées, en exerçant notre jugement professionnel, nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce en matière sociale et environnementale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de Commerce, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;

- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - Apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques, ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - Corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1 ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants, présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - Des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées, ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - Des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès de l'entité légale et couvrent 100 % des données sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2024

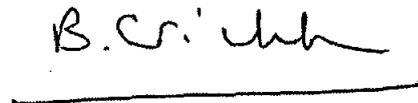
L'un des Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé



Bertille Crichton
Associée, Transformation Durable

Exercice clos le 31 décembre 2023

Annexe 1

Liste d'informations et d'indicateurs clés de performance vérifiés :

Informations sociales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (incluant actions ou résultats)
<ul style="list-style-type: none"> • Effectifs inscrits et répartitions communiquées • Nombre total d'embauches + délais de recrutement • Taux d'accès à la formation • Nombre total d'heures de formation • Taux d'absence lié aux accidents de travail des gardiens • Taux de formation aux règles et procédures de sécurité • Taux de formation aux dispositifs Sapin II 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement des publics fragiles – création de poste : responsable accompagnement et santé mentale • Sensibilisation des RTS et des gardiens aux risques incendies
Informations environnementales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (incluant actions ou résultats)
<ul style="list-style-type: none"> • Patrimoine tel que défini dans la CUS 2019 et répartition par étiquette énergétique • Taux d'immeubles en étiquettes F et G traités • Baisse des consommations surfaciques des immeubles en chauffage et eau chaude-sanitaire collectifs • Surfaces de bâti végétalisée 	<ul style="list-style-type: none"> • Action de lutte contre le jet d'ordure par les fenêtres
Informations sociétales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (incluant actions ou résultats)
<ul style="list-style-type: none"> • Part d'attributions au profit des publics prioritaires : 1er quartile et relogement NPNRU • Taux de réalisation de l'objectif de dossiers FSL constitués • Nombre total d'opérations livrées • Pourcentage des opérations livrées par rapport à celles prévues • Taux de vacance des logements • Nombre de pieds d'immeubles réalisés • Montant des achats auprès des SIAE • Taux de satisfaction globale 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) 2017-2026 • Financements de projets auprès d'associations (année 2023) • Politique d'adaptation sur demande des locataires en cas de vieillissement ou d'handicap • Plan de concertation locative 2023-2027