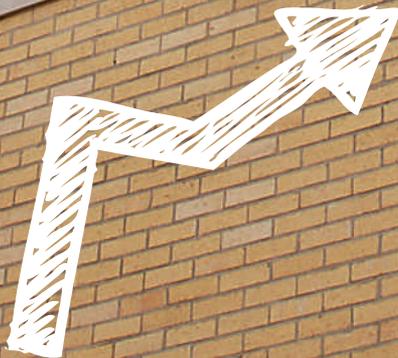
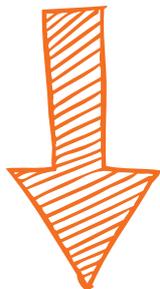




rapport  
d'activité  
**2009**





# sommaire

---

|   |       |
|---|-------|
| Interview, Stéphane Peu, président              | p. 4  |
| Interview, Martine Flamant, directrice générale | p. 6  |
| Les faits marquants                             | p. 8  |
| 2009 en chiffres                                | p. 10 |
| La gouvernance                                  | p. 12 |
| Les commissions et groupes de travail           | p. 14 |
| L'organisation des équipes professionnelles     | p. 18 |



## **1** Nos équipes mobilisées pour la qualité de service

p. 20

|  |       |
|--|-------|
| La GRT, un partenaire qualité                  | p. 22 |
| Les agences : rouage essentiel de l'organisme  | p. 24 |
| Les collaborateurs : le centre de l'entreprise | p. 26 |
| Le dialogue : le moteur des défis              | p. 27 |



## **2** Notre responsabilité : répondre aux besoins des locataires

p. 28

|  |       |
|--|-------|
| Une politique rigoureuse d'attributions      | p. 30 |
| Le développement des politiques sociales     | p. 32 |
| Nos engagements en faveur de la tranquillité | p. 34 |



## **3** Notre volonté de participer à l'avenir d'un territoire

p. 36

|   |       |
|---|-------|
| Un engagement pour le développement durable | p. 38 |
| Des projets de maîtrise d'ouvrage innovants | p. 39 |
| Un acteur majeur du renouvellement urbain   | p. 41 |
| Des réponses aux problématiques actuelles   | p. 42 |

|              |       |
|--------------|-------|
| L'après 2009 | p. 44 |
|--------------|-------|

---

# « être un service public toujours plus efficace »

Stéphane Peu, président

## **Vous êtes président de Plaine Commune Habitat. Quel bilan faites-vous de ces cinq années ?**

En créant en 2005 l'office public Plaine Commune Habitat par la fusion de trois OPHLM et de deux SEM, les élus de l'agglomération ont témoigné de leur volonté de doter le territoire d'une entreprise publique du logement apte à répondre aux grands enjeux et défis du territoire avec :

- **un organisme public du logement** doté d'une administration modernisée avec une gestion territorialisée axée sur la participation des locataires ;
- **un opérateur urbain incontesté** : Plaine Commune Habitat répond présent sur la production de logement locatif et sur les dossiers éligibles à une opération de l'Agence nationale de renouvellement urbain. C'est ainsi que maîtrisant son devenir financier, **Plaine Commune Habitat peut répondre aux attentes des collectivités locales en matière d'habitat**, défendant le droit au logement comme un droit fondamental. Au cœur des problématiques sociétales sur un territoire en devenir, Plaine Commune Habitat **s'attache à multiplier les initiatives permettant**

**le mieux-vivre ensemble, en s'appuyant sur des structures de gestion participative à tous les niveaux** : une gouvernance composée de vingt-sept administrateurs, des instances de travail associant largement les locataires, des Conseils d'agences territorialisés, des partenariats actifs avec les collectivités locales, les associations dont bon nombre sont implantées dans notre parc.

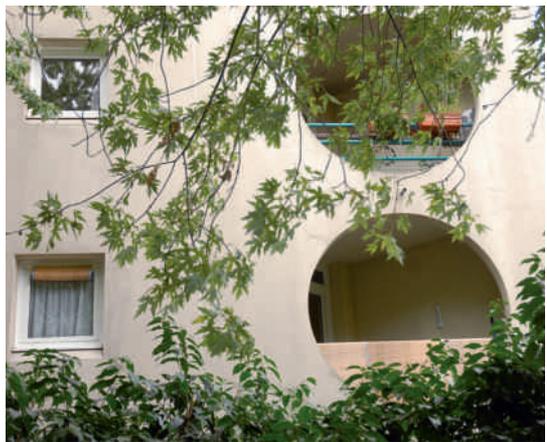




**Plaine Commune Habitat a notamment comme raison d'être de « se préparer aux défis de l'avenir urbain ». Quels sont ces défis pour la Seine-Saint-Denis et le potentiel de ce territoire pour les relever ?**

Le potentiel de ce territoire est à la fois considérable et fragile. Considérable car il est dynamique, créatif et jeune. Avec l'office public intercommunal nous disposons également d'une coopérative d'accès sociale à la propriété et d'une société de gestion de résidences sociales qui montrent que nous sommes capables d'amorcer des dynamiques coopératives et solidaires. **Sur ce territoire, sûrement plus qu'ailleurs, il faut innover pour relever le défi de la diversité de la population et de ses besoins.**

Cette partie de la région parisienne a beaucoup souffert des maltraitances urbaines, économiques et sociales par le passé et ses habitants subissent encore les conséquences de cette inégalité de traitement avec le reste du territoire. C'est pourquoi, forts des leçons du passé, il est de notre devoir d'avoir des projets fondés sur la démocratie, la justice sociale et le développement durable pour répondre au fort besoin de logements à des prix accessibles. **Le droit au logement pour tous – qu'à l'échelle de Plaine Commune Habitat nous travaillons à mettre en pratique – répond, en partie, à ce défi solidaire.**



## « après 5 ans d'existence, notre exigence de qualité doit rester intacte »

**Martine Flamant**, directrice générale



**Vous êtes directrice générale de Plaine Commune Habitat depuis sa création en 2005. Quel bilan faites-vous de ces quatre années ?**

Que de chemin parcouru depuis le pari de la création de Plaine Commune Habitat en 2005 !

**Si ce pari a réussi, c'est grâce à l'investissement et la détermination des équipes qui travaillent à son service.**

La création de Plaine Commune Habitat s'inscrivait à la fois dans le prolongement du travail accompli par les anciens bailleurs dont cet office public intercommunal est issu, et dans la rupture, pour faire de Plaine Commune Habitat un véritable opérateur urbain, outil au service des collectivités locales avec une administration modernisée, basée sur une gestion financière pérenne, avec au cœur de l'entreprise : les locataires. Le challenge était important. Nous l'avons relevé grâce à l'engagement et aux efforts des équipes et de nos partenaires. Plaine Commune Habitat est le fruit d'une relation de confiance avec l'agglomération Plaine Commune auprès de qui nous sommes à l'écoute des besoins en termes de développement d'une offre nouvelle de logements, d'amélioration du patrimoine existant et d'accompagnement des familles aux revenus modestes.

Et maintenant, après cinq ans d'existence et alors que l'organisme est arrivé à maturité de son processus organisationnel, **notre exigence doit être intacte pour poursuivre nos ambitions, aussi bien dans nos missions de construction que de gestion.**

À mon sens, nous sommes à une étape décisive dans l'évolution du logement locatif social, qui nécessite de faire évoluer nos métiers pour défendre et confirmer les missions de service public qui sont les nôtres. Un **nouveau défi qualitatif** que les 400 collaborateurs mènent au quotidien, avec notamment : le renforcement de la professionnalisation des compétences, le déploiement de nouveaux processus de travail, une amélioration des espaces d'accueil, la poursuite d'une gestion rigoureuse. Des engagements renouvelés en faveur d'un habitat social de qualité sur la base de valeurs immuables : le respect, l'équité, la rigueur et l'esprit d'équipe.

**Plaine Commune Habitat a notamment comme raison d'être de « se préparer aux défis de l'avenir urbain ». Quels sont ces défis pour la Seine-Saint-Denis et le potentiel de ce territoire pour les relever ?**

Il est essentiel de ne jamais perdre de vue la spécificité de ce territoire, avec ses difficultés économiques et sociales, mais aussi sa jeunesse, son développement. Finalement, intervenir sur ce territoire n'est pas un handicap mais une donnée déterminante qui **exige qu'on avance et qu'on innove encore plus et encore mieux qu'ailleurs**. Pour relever les défis de ce territoire, notre capacité d'initiative, nos ambitions et notre exigence doivent être intactes afin que sur la base du chemin accompli – dont est présenté ici le bilan – nous tracions l'avenir d'un office public intercommunal efficace et solidaire.



janvier

**Pose**



de la première pierre du programme Landy-Fillettes à Aubervilliers.

février

**INAUGURATION** de la résidence Cristino-Garcia, 61 logements à la Plaine Saint-Denis.



mars



**SIGNATURE** de la Convention régionale de patrimoine avec la Région Île-de-France.

avril



Lancement du programme d'installation des colonnes enterrées pour le tri sélectif avec l'objectif de 1 000 logements concernés à court terme. Plaine Commune Habitat est l'un des pionniers dans cette démarche en Île-de-France grâce au soutien de la communauté d'agglomération.

mai



**Réhabilitation**  
Fin de la réhabilitation des 138 logements de la résidence Saussaie 6, Saint-Denis.

**Fête**

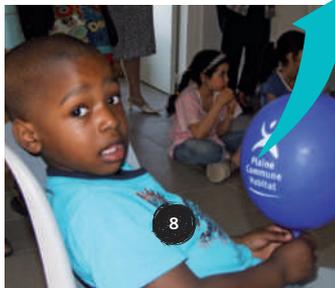
Immeubles en fête dans les résidences du patrimoine.

juin



**Livraison**

de la résidence Pottier-Timbaud, 92 logements sur le quartier Semard en pleine rénovation urbaine, Saint-Denis.





juillet

août

septembre



### RELOGEMENTS

Fin des relogements des locataires des résidences Monmousseau et Desnos dans le cadre de deux programmes ANRU.



Lancement de la **campagne propreté** « Quand la cité est sale, tout le monde paye ».

Lancement de la **GRT, progiciel de gestion de la réclamation**, avec un déploiement progressif sur les agences.



octobre

novembre

décembre

**INSTALLATION** de l'agence Sud dans de nouveaux locaux.

**LANCEMENT** du site internet de l'organisme : [oph-plainecommunehabitat.fr](http://oph-plainecommunehabitat.fr)

**LIVRAISON** de la résidence Brise-Échalas, 20 nouveaux logements dans le quartier de la Gare à Saint-Denis.



**Inauguration**  
de la réhabilitation des  
170 logements de la résidence  
Gabriel-Péri, Saint-Denis.

**INAUGURATION**  
des premières maisons  
d'accession à la propriété.



**LIVRAISON** de la résidence Curia Nova, 50 logements dont la moitié gérés par Plaine Commune Habitat à La Courneuve.

**Sortie**  
du «Guide du personnel».

**257** logements libérés en vue d'être démolis dans le cadre des projets démolitions-reconstructions de l'ANRU



**870** locataires suivis par l'Action sociale

**1 220** fournisseurs et 22 566 factures traitées

**13,3** millions d'euros consacrés à des travaux d'amélioration et d'entretien, dont la modernisation des parkings et des ascenseurs et le plan « Énergie »

**50** logements acquis

**250** logements mis en chantier



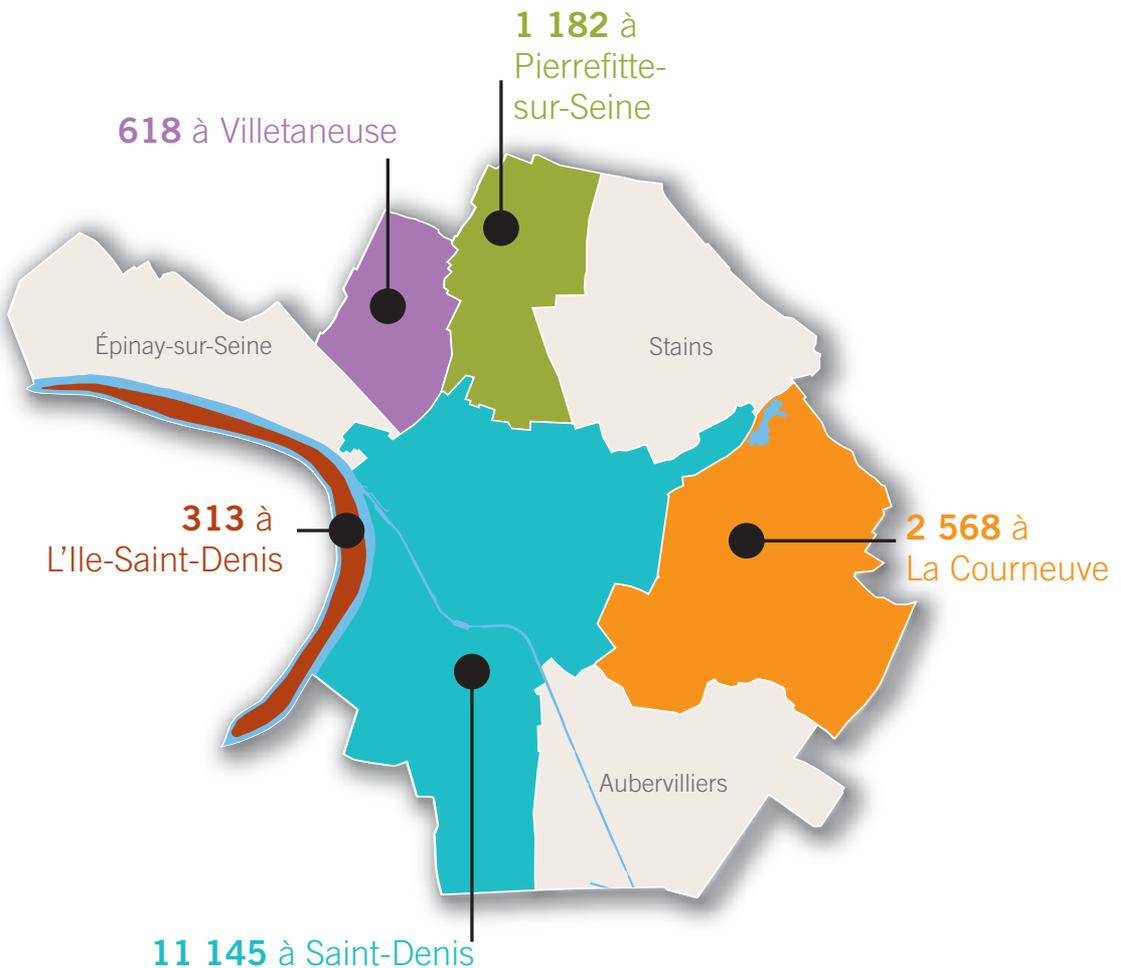
**15** premières maisons en accession à la propriété livrées par la CAPS

**411** salariés dont 181 de statut privé et 230 de statut public





**15 826** logements gérés sur **5** communes  
de l'agglomération Plaine Commune dont :



# le conseil d'administration

Plaine Commune Habitat est doté d'une gouvernance élargie qui tient compte des spécificités de ses territoires d'intervention et cherche à être au plus près des préoccupations des locataires.

Le Conseil d'administration : ■ Bureau ▲ Commission Attribution logements ● Commission d'Appel d'offres

## 6 conseillers communautaires



**Stéphane PEU**  
Président, adjoint au maire de Saint-Denis.  
*Préside la commission PSP* ■



**Laurent RUSSIER**  
Vice-président, conseiller municipal de Saint-Denis.  
*Administrateur référent de l'agence SUD* ■ ▲



**Michel BOURGAIN**  
Maire de l'Île-Saint-Denis.  
*Préside la commission Énergie et Développement durable* ■



**Djamal MHOUDINE**  
Conseiller communautaire de La Courneuve.  
*● Suppléant de François Nivet*



**Christian PERNOT**  
1<sup>er</sup> adjoint au maire de Pierrefitte-sur-Seine.  
*Administrateur référent de l'agence NORD* ■ ▲



**Bernard VINCENT**  
Conseiller municipal d'Aubervilliers.  
*● Suppléant d'Areski Ammi*

## 9 personnes qualifiées



**Areski AMMI**  
Conseiller municipal de Saint-Denis.  
●



**François ELIA**  
Représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations.



**Maryse CARDON** ▲



**Anny FAIVRE**  
Conseillère municipale d'Épinay-sur-Seine.



**Gilles HENIQUE**  
Anime le groupe de travail Commerces.  
*Administrateur référent de l'agence NORD* ■ ●



**Michel HOEN**



**Jean-Michel MILLIEZ**  
1<sup>er</sup> adjoint au maire de Villetaneuse.  
*Préside la commission des Charges*  
● suppléant de Gilles Hénique



**François NIVET**  
*Administrateur référent de l'agence EST* ●



**Pierre-Yves REBERIOUX**  
délégué général de la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI).

## 5 représentants des locataires



**Joëlle AUTHIER**  
Représentant des locataires - association Vivre Mieux à Saint-Denis.  
● *Anime le groupe de travail Fonds d'initiatives*



**Claude LE HELLOCO**  
Représentant des locataires - association Confédération nationale du logement.



**Françoise ROBLIN**  
Représentant des locataires - association Confédération nationale du logement.



**Claude ROULEAU**  
Représentant des locataires - association Vivre Mieux à Saint-Denis.



**Christian TRIGORY**  
Représentant des locataires - Association Vivre Mieux à Saint-Denis.  
■ ▲ ● *Suppléant de Joëlle Authier*

## 2 représentants des associations



**Françoise GRINON**  
Conseillère professionnelle - Objectif Emploi



**Françoise CARAYON,**  
Directrice de l'ALJM (Accueil logement jeunes mères) ▲



**Véronique HAMART**  
CGT



**Michel LANGLOIS**  
CFDT - Président de l'Adil 93

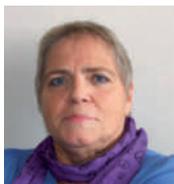
## 2 représentants des syndicats

## 1 représentant de la caf



**Patrick BRECHOTTEAU**  
▲

## 1 représentant de l'udaf



**Jacqueline REMACLE-BOURSAUD**  
Préside la commission d'Action sociale ▲

## 1 représentant 1% logement



**Catherine FICHET**  
CIL de la Seine-Saint-Denis

**6** !  
c'est le nombre de réunions du Conseil d'administration en 2009

**27**  
**administrateurs**  
composent le CA et définissent la politique de l'office public

## Le Bureau

Le Bureau est chargé de préparer les affaires à soumettre au Conseil d'administration et a reçu délégation permanente par le Conseil d'administration pour délibérer sur de nombreuses problématiques relevant de la vie de l'organisme et des locataires : état d'avancement des projets de réhabilitations, plan Climat-Énergie. **Il s'est réuni 11 fois en 2009.**

## La commission d'Attribution de logements

Elle est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif loué, selon les critères définis au sein du règlement de la commission. Ces critères s'appliquent à l'ensemble des attributions, tout contingent confondu.

2009 a été une année où la commission d'Attribution a pu s'appuyer sur des critères d'attribution révisés pour plus de transparence et une amélioration de l'adéquation entre la demande de logements et l'environnement locatif et social des logements vacants.

**Elle s'est réunie 48 fois sur l'année 2009 et a attribué 986 logements.**

## La commission d'Appel d'offres

Elle est chargée d'attribuer les marchés publics (marché de travaux, de nettoyage, entretien, plomberie, espaces verts, ascenseurs...) dans le respect des principes du Code des marchés publics. **Elle s'est réunie 22 fois sur l'année 2009 et a attribué 78 nouveaux marchés.**

## Le Conseil de concertation locative

Le Conseil de concertation locative est le lieu incontournable de débats et d'échanges entre les représentants des locataires et l'administration de l'office. Ses règles de fonctionnement ont été définies en 2006 par un protocole signé entre Plaine Commune Habitat et les associations de locataires CNL et Vivre Mieux à Saint-Denis/Plaine Commune. Protocole qui a acté la volonté de l'organisme de travailler au plus près des locataires en instaurant des Conseils de concertation locative territorialisés : les Conseils d'agence, qui enrichissent le travail de l'assemblée plénière annuelle du Conseil de concertation locative.

**986**  
**logements**  
ont été attribués en 2009





## Les Conseils d'agence

Le Conseil d'agence est le trait d'union entre le Conseil d'administration de Plaine Commune Habitat, les locataires, les élus locaux et les agents. C'est un lieu d'écoute, de réflexion, de proposition, de préparation aux décisions.

Présidé par un référent administrateur il peut être sollicité sur tous les thèmes touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie en termes de réhabilitation, projet, construction, gestion locative... Il permet également aux représentants des locataires de faire part de leurs remarques et suggestions.

**Les Conseils d'agence se sont réunis 2 fois sur chaque agence en 2009.** Ce sont donc **8 Conseils d'agence** qui se sont tenus sur l'année pour échanger sur les travaux en projet sur l'ensemble du patrimoine, le règlement intérieur qui a été validé en fin d'année, ou encore le Plan stratégique de patrimoine voté en Conseil d'administration début 2010. L'activité des Conseils d'agence sur l'année 2009 confirme qu'il s'agit d'une instance de partage d'information, de concertation et de débat sur des thèmes collectifs dépassant les problématiques individuelles.

Il n'en demeure pas moins que Plaine Commune Habitat entend travailler dans les mois à venir pour que ce lieu de travail en commun permette de tisser davantage de liens entre associations de locataires et locataires et soit un espace de co-construction.

**& Conseils**  
*d'agence se sont tenus,  
au total, sur l'année*

## Les groupes de travail

Plaine Commune Habitat a également décidé de se doter de commissions et groupes de travail ayant pour thèmes des sujets particuliers :

- **La commission d'Action sociale**, animée par Madame Remacle-Boursaud. Cette instance permet de dialoguer et de statuer sur la situation des locataires les plus en difficultés.
- **La commission des Charges**, animée par Monsieur Milliez. Cette commission qui, sur l'année 2009, a fait un important travail en vue de l'amélioration de la maîtrise des charges et d'une meilleure adéquation des provisions avec les dépenses.



- **La commission Énergie et Développement durable**, animée par Monsieur Bourgain. En 2009 cette commission a supervisé le travail mené pour évaluer la situation de l'organisme sur les questions de développement durable, identifier les axes de progrès, définir les grands champs d'actions des mois et années à venir en vue de l'Agenda 21 que l'agglomération Plaine Commune a adopté en 2010.

- **Le groupe de travail du Fonds d'initiatives locales**, animé par Mme Authier, qui s'intéresse particulièrement aux candidatures proposées par les amicales visant à organiser des moments de convivialité ou différentes initiatives au sein de la cité. Financée dans le cadre du protocole de concertation locative, une enveloppe représentant 1 euro par logement permet ainsi de soutenir des projets de différentes natures après l'aval de l'administrateur référent. En 2009 ce sont ainsi 28 projets d'initiatives de convivialité qui ont été soutenus grâce au Fonds d'initiative pour un montant total de 9 879 euros.

- **Le groupe de travail sur l'attribution des commerces**, animé par Monsieur Hénique. Ce groupe de travail, auquel sont invités à participer des représentants des villes, veille à la diversité des commerces attribués pour favoriser un développement économique et commercial équilibré sur le territoire.

480  
commerces  
et locaux professionnels, dont  
30 attribués en 2009



**28** projets  
d'initiatives de convivialité  
ont été soutenus grâce  
au Fonds d'initiative pour un  
montant total de 9 879 euros

## Une organisation au service de la qualité

L'organisation des équipes professionnelles de Plaine Commune Habitat est, à quelque niveau que ce soit, tournée vers les locataires et la qualité de service à leur apporter. Dans ce domaine, une importante étape a été franchie en 2009 avec une finalisation de l'organisation de l'organisme qui s'est concrétisée par :

- **La création d'un quatrième département** : le département Politiques sociales et juridiques qui confirme la volonté de l'organisme de davantage structurer et développer son travail sur les problématiques sociales et sociétales.



« La création d'un quatrième département a pour objet de regrouper le domaine social et juridique de l'organisme tout en y développant toutes les nouvelles questions phares de ce début de deuxième millénaire, que l'on qualifie de sociétales. Le département doit se construire autour d'un « moteur » regroupant à la fois les politiques sociales et l'action sociale pour développer tout l'aspect préventif tourné vers l'usager-locataire qui peut, en cas d'échec, basculer dans le traitement juridique des problèmes »

**JEAN-FRANÇOIS LÉONTE**, directeur du département Politiques sociales et juridiques qui a été créé en 2009.

- **La création d'un poste de directeur** « Process et Qualité » qui a entamé un exigeant travail de transversalité et de coordination sur la problématique de la qualité de service apporté aux locataires.

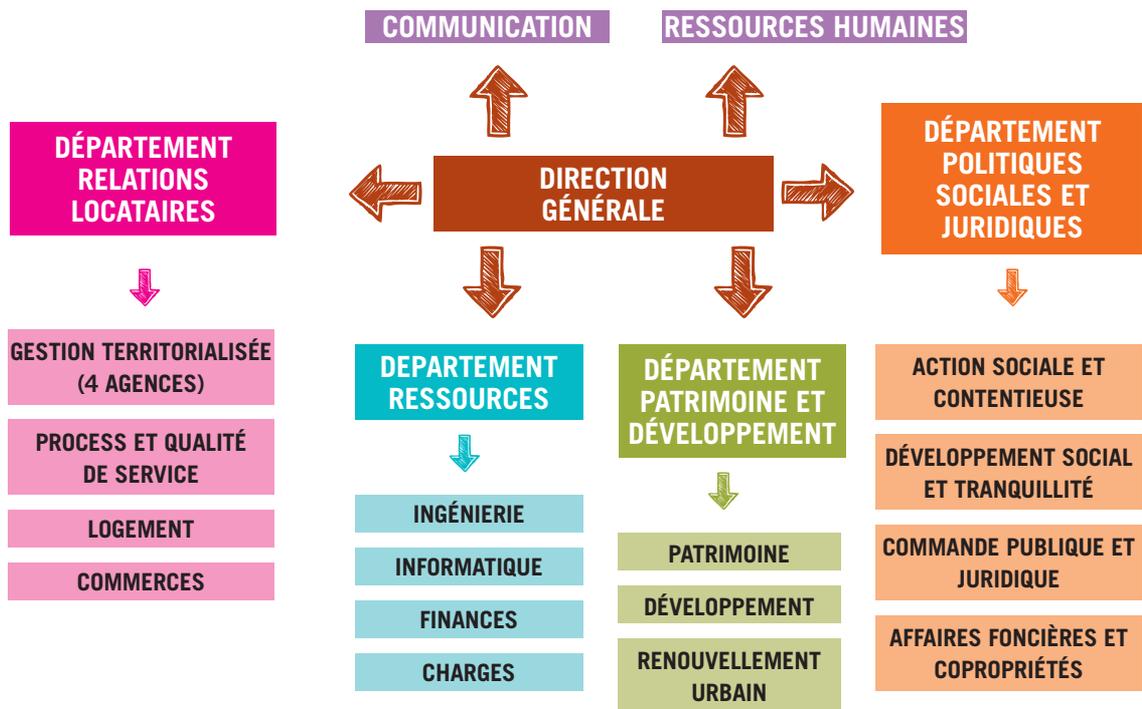
*La création de ce poste est significative de la volonté de Plaine Commune Habitat de faire mieux et plus en matière d'actions pour la relation locataires et la qualité de service. Améliorer de façon perceptible la qualité du service rendu pour un organisme qui place le locataire au cœur de ses actions constitue un enjeu fort. »*

**Cécile Alliaud**, directrice du département Relations locataires.

- **La création d'un poste d'ingénierie** pour renforcer encore l'efficacité des process et anticiper sur les besoins d'outils de travail des années à venir.

D'ailleurs, en matière de modernisation des outils de travail de l'organisme, 2009 a été l'année de **la mise en place d'un outil de gestion des réclamations des locataires : la GRT**. Ce nouvel outil de gestion a été déployé après un gros investissement des équipes dans une dynamique de projet. Il permet désormais aux équipes de proximité d'avoir une vision générale des réclamations et de leur parcours au sein de l'organisme, jusqu'à la réponse donnée aux locataires.

## PRÉSIDENT ET CONSEIL D'ADMINISTRATION



« La GRT aide l'organisme dans sa responsabilité et ses missions de service public. Grâce à la traçabilité de la réclamation, chacun des personnels, dans ses métiers respectifs, peut ainsi faire monter en puissance son expertise et au final la qualité du service rendu au locataire. Grâce à ce nouvel outil, face au locataire, l'organisme a quand même plus de crédibilité car il est possible de le tenir informé sur l'état de sa réclamation et les réparations qui, éventuellement, lui incombent. »

**Marie-Christine Bertrand**, directrice de l'agence Est, 1<sup>re</sup> agence sur laquelle a été déployée, en septembre 2009, la GRT.

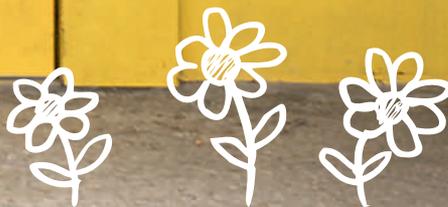
889  
réclamations  
traitées avec la GRT entre septembre  
et décembre 2009





# 1 → nos équipes mobilisées pour la qualité de service

••• 2009 fut une année décisive en matière de qualité de service. En s'appuyant sur tout le travail accompli depuis la création de l'organisme, l'année 2009 fut l'occasion de mener un important travail interne dans le but d'améliorer toujours plus la qualité du service rendu aux locataires. La nouvelle organisation avec un quatrième département, la mise en place d'une mission « qualité », l'investissement des équipes dans le déploiement d'un nouvel outil de gestion de la réclamation (GRT) montrent l'importance que porte l'organisme aux locataires. Cette démarche nécessite un important investissement des personnels qui sont dans une dynamique de renforcement des compétences et de co-élaboration.





# la grt : un partenaire qualité

---



fort investissement des équipes pour son déploiement. Mais en plus d'être **un outil informatique au service des collaborateurs**, la GRT, depuis son déploiement qui a été fait par étapes à partir de septembre 2009, c'est aussi :

- une organisation de l'accueil,
- des formations du personnel,
- une coordination entre les différents services, soit **un important dispositif tourné vers plus d'efficacité dans la réponse aux attentes des locataires.**

Il s'agit d'un exigeant travail de transversalité en mode projet dont l'impact pourra être mesuré auprès des locataires d'ici quelques mois, mais dont l'organisme bénéficie déjà des retombées positives en interne.

– **La Gestion des relations tiers (GRT)** est un processus de travail adopté par l'organisme en 2009 pour enregistrer les réclamations. Cet outil permet d'avoir une traçabilité de la réclamation, le préalable à l'amélioration de son traitement. Un projet qui a nécessité une importante préparation dans sa conception en amont avec l'aide du cabinet conseil Alma Viva et un

« On peut considérer que l'outil GRT représente un plus pour l'ensemble des collaborateurs. Certes, il ne faut pas négliger le temps d'adaptation nécessaire à son déploiement dans les agences, mais un premier bilan montre une appropriation de l'outil par les équipes. »

Salem BAKI, directeur Process et Qualité de service.

---

**35%**  
des réclamations  
en moyenne sont faites  
directement auprès  
des gardiens



nos équipes mobilisées pour la qualité de service



« La GRT a permis un vrai travail collaboratif qui n'a pas encore démontré tous ses ressorts. »

**Djamel Kachour**, gestionnaire locatif



Avec la GRT je me sens moins dépourvu devant les locataires et je sais quoi leur répondre quand ils me demandent où en est leur réclamation. »

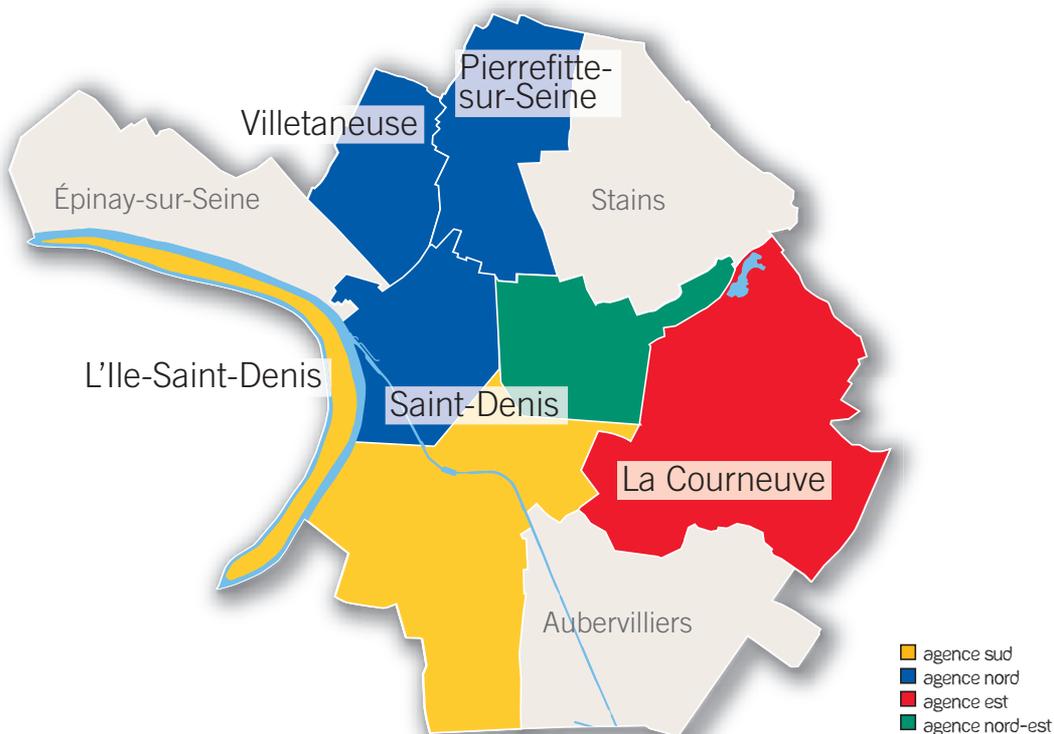
**Franck Bensoussan**, gardien coordonnateur

**411**  
salariés  
dont 220 au service de la proximité



# les agences : rouage essentiel de l'organisme

Avec un réseau de **4 agences sur le territoire**, **85 espaces d'accueil**, **220 collaborateurs de proximité**, Plaine Commune Habitat s'est donné les moyens de proposer à ses partenaires et locataires des interlocuteurs au plus proche du terrain.





nos équipes mobilisées pour  
la qualité de service

En 2009 Plaine Commune Habitat a redoublé d'efforts pour offrir **des conditions de travail et d'accueil embellies et modernisées** avec l'installation de l'agence Sud dans de nouveaux locaux, l'inauguration de plusieurs accueils centralisés et informatisés comme celui au cœur de la ville de Villetaneuse, ou encore la loge centralisée à L'Île-Saint-Denis.

Des conditions matérielles d'accueil améliorées qui se conjuguent au développement d'outils d'information, d'écoute et de consultation des locataires :

– **L'information** passe par la diffusion régulière aux locataires de lettres ou journaux qui les informent sur les services et les projets de l'organisme. Par ailleurs, le site internet de l'organisme permet de façon dynamique d'améliorer l'information des services à la disposition des locataires.



« Le site internet de Plaine Commune Habitat vise à mieux faire connaître nos actions au service d'un habitat pour tous, partager nos projets qui montrent notre attachement à porter une vision dynamique de la politique publique en faveur du logement social, et surtout il s'inscrit dans une démarche d'amélioration du service rendu aux locataires avec des informations pratiques et des services en ligne pour faciliter le quotidien des locataires. »

Lucie Garret, directrice Communication

– **L'écoute et la concertation** sont la raison d'être des Conseils d'agence, espaces d'échanges avec les locataires sur les projets et actions qui concernent directement leur cadre de vie (voir p. 15).



« En tant qu'administrateur référent d'un des Conseils d'agence je me félicite de la part qui a été faite à la concertation locative en 2009 avec la tenue des Conseils d'agence, mais aussi aux discussions autour des travaux proposés pour améliorer le quotidien des locataires. En 2010, nous travaillerons encore pour mobiliser davantage lors de ces réunions qui jouent un rôle important au sein de la vie de l'agence, et donc en faveur du quotidien des locataires. »

Laurent Russier, vice-président et administrateur référent de l'agence Sud

– **La qualité de la gestion de proximité** avance donc avec : un accueil des locataires plus performant, une qualité de service accrue, un investissement des équipes pour répondre aux objectifs de l'organisme.



« L'agence est, en grande partie, la garante de la confiance que les locataires accordent à Plaine Commune Habitat. »

Stéphane Vigne, directeur de l'agence Nord



# les collaborateurs : le centre de l'entreprise

Les engagements de proximité de l'organisme, qui met le locataire au cœur des projets, s'accompagnent d'**une politique de ressources humaines qui place les collaborateurs au centre de l'entreprise.**

## Formation et mobilité interne

La Direction de Plaine Commune Habitat a fait le choix de privilégier de manière active la mobilité et la promotion interne pour développer l'organisme. Ce sont ainsi 81 postes qui ont été pourvus en 2009

grâce à la mobilité interne et 24 pourvus en externe, dans un contexte de stabilité de masse salariale.

— Une politique de ressources humaines socialement responsable qui passe par **un renforcement des compétences des équipes**, avec la mise en place de cycles de formations qui donneront lieu à la remise de certificats professionnels de plusieurs niveaux. Des formations programmées dans le cadre d'un plan de formation, qui a été engagé en 2010 et qui vise à ce que chaque collaborateur bénéficie d'au moins deux jours de formation qui puissent répondre à leurs besoins et leur procurent les moyens d'atteindre leurs objectifs et de réaliser leurs missions.

Des efforts en faveur de l'ascension professionnelle des collaborateurs qui se font tout particulièrement en direction des équipes de proximité.



**597**  
**formations**  
ont bénéficié  
aux salariés en 2009



# le dialogue : le moteur des défis

À l'écoute de ses locataires, Plaine Commune Habitat n'en oublie pas pour autant, bien au contraire, d'être dans l'échange avec ses collaborateurs. Une politique de dialogue interne qui se traduit sous différentes formes :

- **Le collectif de direction opérationnelle**, qui se réunit tous les mois pour échanger, construire et décider entre cadres issus de divers métiers des projets de l'organisme. Une instance qui illustre parfaitement la nécessité d'un dialogue et d'une bonne circulation de l'information pour améliorer en permanence les process.
- **Des rencontres annuelles du personnel** au sein des agences qui sont l'occasion de faire le point sur le travail réalisé et les projets en cours.
- **Les échanges avec les organisations syndicales** et les représentants du personnel qui vont bien au-delà des simples obligations d'employeurs et veillent à proposer des améliorations dans le quotidien professionnel des collaborateurs avec la recherche permanente d'une équité entre salariés de droit privé et public. En 2009, se sont tenues : 11 réunions du CE/CTP, 4 réunions du Comité d'hygiène et de sécurité et 6 réunions des délégués du personnel.



Cette politique de dialogue interne s'accompagne d'un renforcement des outils de communication dédiés à l'information interne avec, en 2009 :

- la sortie d'un guide d'accueil des nouveaux collaborateurs,
- la parution désormais mensuelle d'une lettre d'information intitulée « Pour nous » et adressée à l'ensemble des salariés,
- un magazine trimestriel sur la vie de l'entreprise.

**11**  
réunions  
du CE/CTP ont eu lieu  
en 2009



Reserva  
Cristina Garcia  
Abel  
Mrs. Oll  
ECONOMISONS  
L'EAU





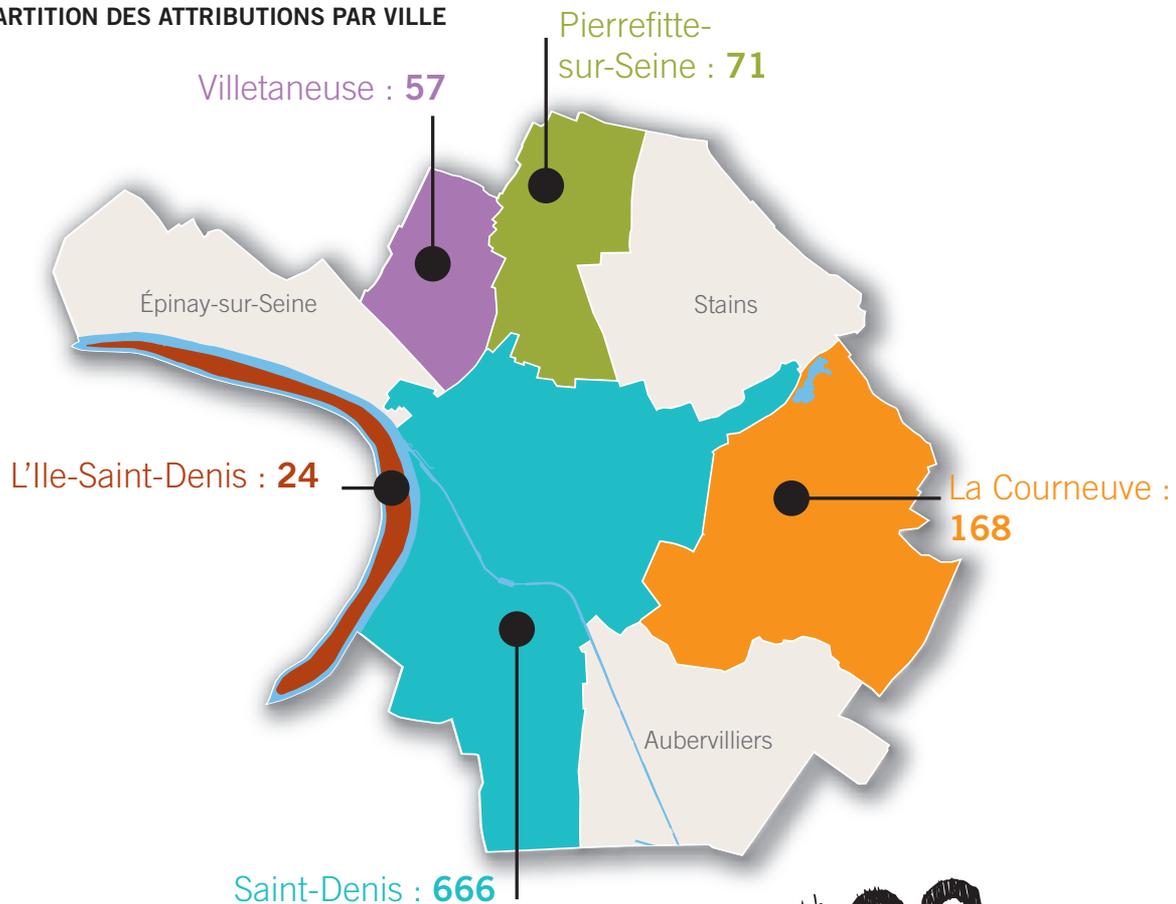
## 2 → notre responsabilité répondre aux besoins des locataires

●● Par ses missions de service public, Plaine Commune Habitat est un des garants de la solidarité sur son territoire d'intervention. Un engagement exigeant dans un contexte économique et social difficile où les demandeurs de logements sont de plus en plus nombreux, et où les locataires d'habitat social géré par l'organisme sont dans une situation fragile. Tout au long de l'année 2009, l'office public a pu mesurer les difficultés croissantes auxquelles sont confrontés à la fois les locataires et les demandeurs de logements ; il était indispensable de renforcer les moyens pour y faire face.



# une politique rigoureuse d'attributions

## RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS PAR VILLE



→ **48**

Commissions d'attributions tenues en 2009

→ **102**  
décohabitations  
qui ont permis à des jeunes d'obtenir  
leur indépendance



notre responsabilité : répondre  
aux besoins des locataires



### Locaux commerciaux

Par ailleurs, l'organisme, via son agence Commerce, gère 480 lots et contrats commerciaux dont 30 ont été

En 2009, la commission d'Attribution de **Plaine Commune Habitat a attribué 986 logements**, avec une répartition par ville proportionnelle aux nombres de logements gérés sur chacune d'elle et un effort tout particulier réalisé en faveur du parcours résidentiel des habitants du territoire, en aidant notamment à la décohabitation des jeunes.

attribués en 2009 (contre 21 en 2008). Cette activité de gestion des commerces est essentielle sur le plan économique et sur la qualité de vie des habitants du territoire. Reste que l'année a été marquée par l'impact de la crise sur les professionnels. Le travail de l'agence Commerce a permis de contenir la vacance (44 locaux vacants en 2009 contre 46 en 2008), d'augmenter les recettes locatives (+ 10% entre 2008 et 2009), mais n'a pas pu arrêter la progression des impayés (+ 27% entre 2008 et 2009).

### Droit au logement opposable

Autre importante particularité des attributions de l'année 2009, ce sont les efforts faits en matière d'attributions dans le cadre du DALO et les relogements dans le cadre des accords collectifs départementaux. Un effort supplémentaire en faveur du logement des familles fragiles ou dans une situation précaire qui renforce encore l'importance des dispositifs de suivi social.





# le développement des politiques sociales

En 2009 les **4 conseillères en économie sociale et familiale ont suivi 870 familles** et ont pu organiser 1 162 rencontres avec elles. Un travail d'accompagnement social pour des familles qui, lorsqu'elles rencontrent un problème dans leur parcours de vie, ont besoin d'être écoutées, conseillées, orientées. Cette politique d'accompagnement social permet de prévenir et de résoudre des problèmes qui impactent directement ou indirectement sur les impayés de loyers.

Ainsi, les actions des conseillères en économie sociale et familiale ont permis de mobiliser des aides financières au bénéfice de 67 familles – pour une somme globale de près de 97 000 euros – et le rétablissement de l'APL pour 37 locataires.

Par ailleurs, le nombre de plans d'apurement mis en place s'élève à 339 (contre 205 en 2008). Une augmentation du suivi à mettre en lien avec l'analyse de la situation économique des ménages sur le patrimoine. Ce suivi social renforcé permet de réduire le nombre de locataires endettés – **7 203 locataires endettés en 2009** contre 8936 en 2008 – mais n'arrive pas pour le moment à réduire l'endettement moyen des familles qui subissent de plein fouet la crise économique : la dette moyenne étant passée de 1 900 euros à 2 600 euros entre 2008 et 2009.

Ce travail d'écoute et d'accompagnement est également au cœur des activités de prévention que l'organisme souhaite de plus en plus développer vis-à-vis de ses locataires au sein même de la direction de l'Action sociale, mais aussi via la nouvelle direction Développement social et Tranquillité.



**870**  
**locataires**  
rencontrés en agence  
par les CESF



notre responsabilité : répondre  
aux besoins des locataires



**La mission de Développement social urbain**, mise en place en septembre 2007, a connu en 2009 une transformation importante et une montée en puissance qui témoigne, là aussi, de la volonté de l'organisme de développer une approche qualitative en matière d'accompagnement des locataires. La « mission » est ainsi devenue une « direction » au sein du département Politiques sociales et juridiques, et a développé son activité sur plusieurs volets dont des opérations de sensibilisation des locataires aux enjeux du vivre-ensemble avec :

- une campagne de sensibilisation sur la propreté : « La propreté ça rapporte ! »,
- une campagne de sensibilisation sur les économies d'eau,
- des ateliers du « savoir habiter » sur les nouveaux programmes immobiliers de l'organisme,

- et la première expérimentation d'un « appartement futé » à La Courneuve qui a permis, pendant une semaine, de convier les locataires à mieux appréhender le « bien-vivre » dans son logement.



« Nos campagnes de sensibilisation sont basées sur des messages d'engagements réciproques avec une communication et des animations qui comportent, en contrepartie de l'implication demandée aux locataires, des actions de terrain de notre part, ce qui renforce la légitimité de ces campagnes pédagogiques et incitatives. »

**Mélanie Thomas**, directrice Développement social et Tranquillité



# nos engagements en faveur de la tranquillité

---



## Un travail partenarial

Grâce à son maillage de 4 agences, de 85 espaces d'accueil et de 220 collaborateurs de proximité, Plaine Commune Habitat s'est donné les moyens de proposer à ses partenaires et locataires des interlocuteurs au plus proche du terrain. Il s'agit pour l'organisme d'une condition *sine qua non* pour pouvoir assurer ses missions de service public qui s'appuient sur un réseau de partenaires essentiels, notamment sur des territoires en zones sensibles et/ou sur des dossiers qui touchent aux dispositifs de la politique de la ville. Ce travail en partenariat permet de bien connaître l'environnement du patrimoine géré et les problématiques rencontrées par les différents acteurs locaux pour construire des réponses communes.

---

## Écoute et médiation

C'est dans cette optique de construction partenariale qu'ont été développées en 2009 les actions de médiations avec le soutien de l'AFPAD, la mise en place d'un groupe de « paroles gardiens », l'établissement de l'observatoire des incivilités et la rédaction du règlement intérieur.

Parallèlement, l'organisme a lancé un important programme de mise en place de vidéo-surveillance de ses parkings, avec une demande de financements nationaux.

**Au final ce sont près de 1 million d'euros qui sont investis par l'office public en faveur d'équipements pour la sécurité des habitants, sans compter le travail en profondeur et la présence régulière des équipes sur le terrain, ce qui constitue le meilleur outil de prévention de l'insécurité.**

C'est ainsi que Plaine Commune Habitat, dans le cadre strict de ses compétences, s'inscrit dans la chaîne d'acteurs qui travaillent sur le « mieux-vivre ensemble » dans les quartiers.

**220**  
**collaborateurs**  
de proximité participent à  
la tranquillité du cadre de vie

# 2 ←

notre responsabilité : répondre  
aux besoins des locataires



**1 million**

d'euros ont été investis  
en faveur d'équipements  
pour la sécurité  
des habitants.







# 3 notre volonté de participer à l'avenir d'un territoire

••• Plaine Commune Habitat a pour mission de répondre à la demande croissante de logements sociaux ainsi que d'assurer le renouvellement urbain, la rénovation et la maintenance de son patrimoine. Pour répondre à ces objectifs, 2009 a été marqué par plusieurs actions et projets « phares ».



# un engagement pour le développement durable



**-20%**  
de consommation de  
chauffage urbain  
depuis la mise en place  
du plan Énergie



**1 million**  
**d'euros**

et 7 000 tonnes de CO<sub>2</sub>  
économisées entre 2007  
et 2009 grâce au plan  
Énergie

Résidence Front de Parc,  
1<sup>re</sup> construction de logements « bâtiment basse  
consommation » du territoire.  
Livraison prévue en 2011.



# des projets de maîtrise d'ouvrage innovants

Plaine Commune Habitat a accéléré ses **chantiers d'opérations neuves** :

- en plus des **140 logements livrés** au cours de l'année, soit 3 nouvelles résidences : Brise-Échalas dans le quartier de la Gare à Saint-Denis, Curia Nova à La Courneuve et Pottier-Timbaud dans le quartier Semard à Saint-Denis,
- **282 logements neufs ont été mis en chantier**, soit 5 programmes,
- **318 autres logements** sont à l'étude par la direction de la Maîtrise d'ouvrage.

Ce faisant, les équipes de la Maîtrise d'ouvrage s'attachent à développer des programmes innovants avec la volonté de faire des logements neufs un exemple de qualité de service.



**140**

nouveaux logements  
livrés en 2009

C'est ainsi que l'organisme a posé la première pierre du **premier bâtiment d'habitations basse consommation (BBC) de l'agglomération Plaine Commune** et que toutes les constructions neuves sont certifiées Cerqual Habitat Environnement.



« Dans ses projets de constructions neuves comme dans ses programmes de réhabilitations, l'office public cherche à prendre en compte toutes les dimensions économiques, sociales, écologiques et démocratiques du développement durable. Cela est essentiel pour ne pas en faire un concept réservé à une élite, mais vraiment un objectif de qualité du logement social qui se décline par des dispositions qui, certes, au départ, ont un coût, mais au final apportent un réel bénéfice aux locataires. »

**Michel Bourgain**, président de la commission Énergie et Développement durable, maire de L'Île-Saint-Denis



Parallèlement au développement quantitatif et qualitatif de ses constructions, Plaine Commune Habitat accélère ses **chantiers de réhabilitations** avec :

— **1 925 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation**, soit 9 résidences et 2 140 logements dont la rénovation est à l'étude.



« Parmi les réhabilitations en cours il y a celle des 432 logements de la résidence Joliot-Curie à Saint-Denis, située sur un territoire en Zone urbaine sensible et pour laquelle un de nos objectifs était d'y impliquer les habitants car le préalable à la réussite d'un projet, c'est que les principaux concernés, les locataires au service desquels on le mène, s'y intéressent. Objectif atteint puisque près de 57% des locataires ont participé au vote sur le contenu des travaux. »

**PHILIPPE VITAS**, chargé d'opération et pilote de la réhabilitation de Joliot-Curie, Saint-Denis

L'objectif des équipes est, là encore, de mettre à niveau les bâtiments, y compris les parties privatives en prenant en compte les notions d'entretien, de performance et de pérennité des ouvrages avec **des opérations qui s'élèvent en moyenne à 25 000 euros par logement** et qui visent désormais une certification par Cerqual Patrimoine Environnement.

Cette attention à améliorer la qualité du logement social a été **reconnue par la Région Ile-de-France** qui s'est engagée à soutenir cette démarche dans le cadre d'une convention passée entre l'office public (qui s'engage à réhabiliter 5 098 logements en cinq ans) et la Région (qui apporte une aide financière de 2 500 euros par logement). Partenaire de confiance et volontaire pour développer une offre diversifiée et de qualité d'habitat sur le territoire, Plaine Commune Habitat mène de front :

- **une politique d'acquisition.** C'est ainsi qu'en plus de l'acquisition de 50 nouveaux logements à Villetaneuse, des négociations ont été menées pour l'acquisition de 638 nouveaux logements à Épinay-sur-Seine (ex-propriété du bailleur OGIF) et de 649 logements sur Saint-Denis (ex-propriété d'Icade) au sein d'un consortium formé par la Société nationale de l'immobilier, filiale de la Caisse des Dépôts ;
- **une politique de diversification** de l'offre avec le développement de l'accession à la propriété via la Coopérative d'accession sociale à la propriété (CAPS) qui, en 2009, a livré ses 15 premières maisons dont les propriétaires étaient d'anciens locataires de l'organisme. Exemples concrets de parcours résidentiels réussis.

**1 925**  
**logements**  
réhabilités ou en cours de réhabilitation



# un acteur majeur du renouvellement urbain



L'office public est impliqué dans **7 programmes de rénovation urbaine** qui ont franchi des étapes opérationnelles importantes en 2009 avec :

- La fin des relogements de deux ensembles immobiliers voués à la démolition sur Saint-Denis et Pierrefitte, soit **au total 257 locataires relogés** dont une partie sur les nouveaux programmes neufs.

- **La reconstitution d'une partie de l'offre de logements** sur laquelle l'organisme s'est engagé sur ces projets de rénovation urbaine : Pottier-Timbaud, résidence de 92 logements à Saint-Denis, ou encore Curia Nova, 28 logements à La Courneuve.

- Par ailleurs, compte tenu de l'implication de l'organisme dans plusieurs programmes de rénovation urbaine, Plaine Commune Habitat est aussi concerné par le plan de Relance annoncé fin 2008 par le président de la République, avec 4 chantiers qui ont été retenus dans ce cadre et que l'organisme a mis en œuvre dans les délais impartis.



*« Devoir reloger des familles dans la perspective de la démolition de leur immeuble, où ils vivent parfois depuis plusieurs décennies, constitue un événement marquant dans l'histoire d'une vie, d'un quartier, d'une ville. Cela provoque des sentiments forts et parfois contradictoires : de l'inquiétude, de l'espoir, de l'impatience, de la nostalgie, de la joie. C'est pourquoi **il est important de bien accompagner les familles dans tout ce parcours**. Il nous a aussi semblé important de graver ces moments de transition dans la mémoire collective à travers un projet culturel mené pendant près de trois ans et qui a abouti, avec l'aide de photographes professionnels du Bar Floréal et d'une association, Mots et regards, à l'édition en 2009 d'un bel ouvrage d'art mêlant photos et mots d'habitants. Ce livre témoigne de notre volonté, avec nos partenaires, la Ville de Saint-Denis et l'agglomération Plaine Commune, et aux liens sociaux qu'ils ont pu tisser entre eux. »*

**Estelle Vandamme**, chef de projet Renouvellement urbain



# des réponses aux problématiques actuelles

L'amélioration qualitative du patrimoine passe par un entretien et une amélioration régulière. L'office a consacré en 2009 **13,3 millions d'euros à des travaux d'amélioration et de gros entretien.**

Ces investissements ont concerné prioritairement :

— **La modernisation des parkings**, avec un important programme de rénovation et de sécurisation des espaces de stationnement pour en améliorer la commercialisation. Sur cinq ans, ce sont 5,5 millions d'euros qu'il est prévu d'investir sur les parkings.

— **La modernisation du parc ascenseurs**, engagée depuis 2008 et qui se poursuit en 2009. L'investissement prévu sur huit ans : 18 millions d'euros pour répondre aux obligations de la loi Urbanisme et Habitat de 2003 (loi SAE), et que l'organisme a enrichi d'un important programme de maintenance et d'entretien courant avec :

- la passation d'un nouveau contrat de maintenance,
- l'appui extérieur d'un contrôle technique indépendant,
- un travail accru du personnel de Plaine Commune Habitat pour faire baisser le vandalisme et/ou la mauvaise utilisation des appareils avec un travail sur les comportements des locataires,
- la mise en place de procédures de travail et de suivi des pannes avec l'ensemble du personnel concerné.

D'autre part, l'organisme s'est engagé dans une ambitieuse **démarche de développement durable** en adoptant un plan « Énergie et Développement durable » qui prépare l'organisme à la démarche Agenda 21, que la communauté d'agglomération adopte en 2010.



« Dès 2007, Plaine Commune Habitat a engagé un plan Énergie qui définit une stratégie à court, moyen et long terme sur le sujet.

Notre premier travail a été d'analyser l'existant : nos contrats de chauffage, le fonctionnement des 139 sous-stations sur le patrimoine, avant de proposer un plan d'actions qui a montré ses premiers résultats en 2009 : suivi renforcé des contrats et des prestataires, suivi des consommations mensuelles, changements de chaudières, températures harmonisées à 19/20 °C dans les appartements et suppression des répartiteurs de chaleur. Ce travail a permis d'économiser 1,5 million d'euros de charges. »

**DOMINIQUE SOYER**, référent plan Énergie





Par ailleurs, l'office intervient dans de nombreux autres domaines pour adapter le patrimoine aux besoins actuels et à venir des locataires avec :

- un **programme conséquent de travaux** en matière d'étanchéité, de menuiseries et d'amélioration des parties communes,
- la mise en place d'un **dispositif complet de sécurité incendie**, avec la mise à jour des contrats et des procédures de veille,
- une **amélioration de la gestion des sinistres**, avec une réduction des délais de paiement et un doublement des indemnités perçues,

- des travaux pour **l'adaptation des logements** en faveur des personnes à mobilité réduite,
- la généralisation, sur le patrimoine, de **l'installation de colonnes enterrées pour le tri sélectif**.

Enfin, en 2009, l'organisme a adopté son **Plan stratégique de patrimoine**, document qui définit la stratégie d'entretien et de développement du patrimoine des cinq à dix ans à venir. Un document de synthèse stratégique qui a été, en amont de son adoption, présenté et validé par les représentants des locataires dans le cadre des Conseils d'agences. Avec cette feuille de route, Plaine Commune Habitat poursuit son ambition de faire des travaux qui assurent une qualité de vie et de confort à ses locataires.

## encore et toujours, l'ambition de plus de qualité de service rendu aux locataires en 2010

---



### Des engagements durables dans le cadre de l'Agenda 21, que l'agglomération Plaine Commune a adopté en 2010 avec :

- des exigences de performances renforcées pour les constructions neuves et les réhabilitations,
  - le développement des outils de sensibilisation dans le cadre d'« Appart'futés » et de supports pédagogiques,
  - l'instauration d'une « culture de développement durable » au sein de l'entreprise, avec un processus de formation et de co-construction avec les collaborateurs.
-

**Une étape importante de développement avec la poursuite du calendrier des constructions et l'acquisition de 1 287 logements en 2010 :**

638 logements à Épinay-sur-Seine, ville sur laquelle Plaine Commune Habitat n'était pas encore implantée et 649 logements sur le quartier Floréal de Saint-Denis.



**1 287**   
**logements**  
*acquis en 2010*

**Des équipes unies qui adaptent leurs organisations de travail pour mieux répondre aux attentes des locataires,** avec notamment la poursuite du déploiement de la Gestion des relations tiers (GRT), outil de traitement des réclamations et une révision de l'accord d'entreprise à l'issue d'importantes négociations avec les instances du personnel.



**La volonté d'être innovant** pour conjuguer la rigueur exigée du protocole signé avec la Caisse de garantie du logement locatif social, en contrepartie d'un soutien financier important, et les missions de service public d'un organisme de logement social au cœur des problématiques sociales et sociétales actuelles.



**PLAINE COMMUNE HABITAT**

Rapport d'activité 2009

**Directrice de la publication** : Martine Flamant

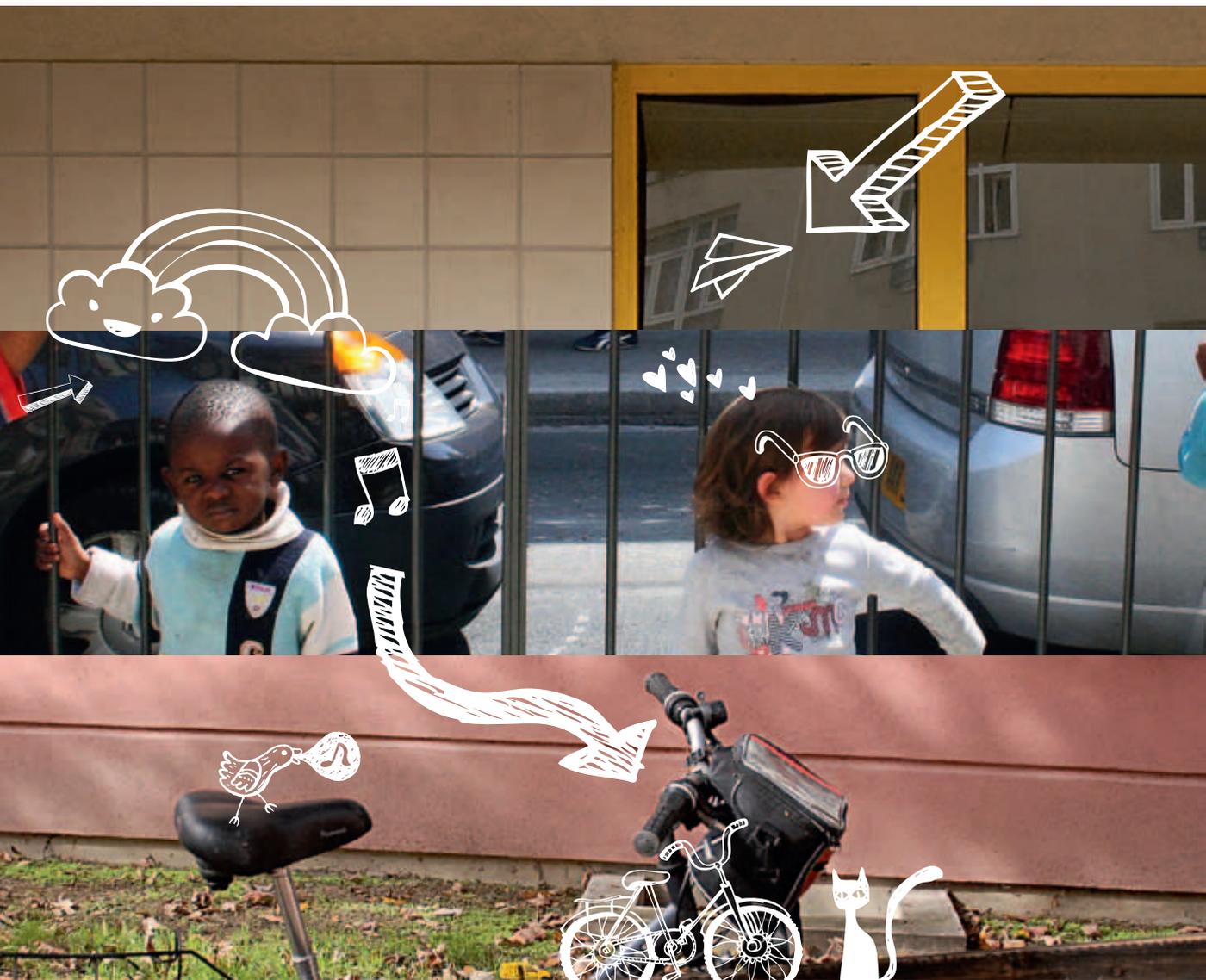
**Rédaction, coordination** : Lucie Garret

**Conception graphique, maquette** : Acte-Là !

**Photographies** : P. Dunand, V. Evrard, Y. Mambert,  
D. Maunoury, Couleurs d'avenir, DR

**Imprimeur** : P.S.D.





Office public de l'habitat  
32-38 boulevard Jules-Guesde - 93204 Saint-Denis Cedex  
Tél. : 01 48 13 61 00 - Fax : 01 48 13 61 06  
[www.oph-plainecommunehabitat.fr](http://www.oph-plainecommunehabitat.fr)

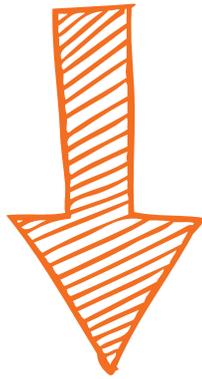




rapport  
d'activité  
**2009**

# annexes





## sommaire

---

|   |       |
|---|-------|
| Bilan actif   | p. 4  |
| Bilan passif - avant affectation du résultat                          | p. 8  |
| Compte de résultat - charges  | p. 12 |
| Compte de résultat - produits   | p. 16 |
| Tableaux de rapprochement des amortissements techniques et financiers | p. 20 |
| Le bilan  | p. 22 |
| Soldes intermédiaires de gestion                                      | p. 23 |
| L'autofinancement   | p. 24 |
| Le chiffre d'affaires   | p. 24 |
| Les loyers  | p. 25 |
| Les charges locatives   | p. 26 |
| Les impayés   | p. 26 |
| La TFPB   | p. 26 |
| Les annuités  | p. 26 |
| Les coûts de gestion  | p. 27 |
| Les coûts de maintenance  | p. 27 |
| Principaux ratios aux loyers  | p. 27 |
| La vacance  | p. 28 |
| Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels            | p. 29 |

---

# bilan-actif

| N° COMPTE        |                               | ACTIF   |
|------------------|-------------------------------|---|
| ACTIF IMMOBILISÉ | 20                            | <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>  |
|                  | 201                           | Frais d'établissement   |
|                  | 2082-2083-2084                | Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation                         |
|                  | 203-205-2088                  | Autres (1)  |
|                  | 232-237                       | Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes                      |
|                  | 21                            | <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>  |
|                  | 2111                          | Terrains nus  |
|                  | 2112-2113-2115                | Terrains aménagés, loués, bâtis   |
|                  | 212                           | Agencements et aménagements de terrains   |
|                  | 213(sf 21315,2135 et 21318)   | Constructions locatives (sur sol propre)  |
|                  | 214(sf 21415,2145 et 21418)   | Constructions locatives (sur sol d'autrui)                                      |
|                  | 21315-2135-21415-2145         | Bâtiments administratifs  |
|                  | 21318-21418                   | Autres ensembles immobiliers  |
|                  | 215-218                       | Installations techniques, matériel et outillage et autres immobilisations corp. |
|                  | 22                            | <b>Immeubles en location-vente, reçus en affectation</b>                        |
|                  | 23                            | <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>                                     |
|                  | 2312                          | Terrains  |
|                  | 2313-2314-2318                | Constructions et autres immobilisations corporelles en cours                    |
|                  | 238                           | Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles                      |
|                  | 26-27                         | <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)</b>  |
| 261-266          | Participations                |   |
| 271-272          | Titres immobilisés            |   |
| 2781-2782        | Prêts pour accession          |   |
| 274-275-2761     | Autres                        |   |
| 2768             | Intérêts courus               |   |
|                  | <b>TOTAL I</b>                |   |
| ACTIF CIRCULANT  |                               | <b>STOCKS ET EN-COURS</b>   |
|                  | 31 (net 319)                  | Terrains à aménager   |
|                  | 33                            | Immeubles en cours  |
|                  |                               | Immeubles achevés   |
|                  | 35 sauf 358 (net 359)         | Disponibles à la vente  |
|                  | 358                           | Temporairement loués  |
|                  | 37                            | Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication                        |
| 32               | Approvisionnements            |   |
| 409              | <b>Fournisseurs débiteurs</b> |   |

| EXERCICE 2009  |                                    |                |                 | EXERCICE 2008  |
|----------------|------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| BRUT           | AMORTISSEMENTS<br>ET DÉPRÉCIATIONS | NET            | TOTAUX PARTIELS | NET            |
| 19 041 981,57  | 7 446 992,39                       | 11 594 989,18  | 11 594 989,18   | 12 081 961,08  |
| 18 222 207,22  | 6 953 389,23                       | 11 268 817,99  |                 | 11 819 082,54  |
| 819 774,35     | 493 603,16                         | 326 171,19     |                 | 262 878,54     |
| 686 903 885,19 | 287 600 523,45                     | 399 303 361,74 | 399 303 361,74  | 371 658 582,18 |
| 44 835 630,86  | 1 622 409,04                       | 43 213 221,82  |                 | 40 121 030,07  |
| 103 637,59     |                                    | 103 637,59     |                 |                |
| 489 280 596,97 | 200 427 877,66                     | 288 852 719,31 |                 | 266 540 755,04 |
| 126 895 864,56 | 71 482 725,98                      | 55 413 138,58  |                 | 53 802 305,68  |
| 292 265,99     | 122 575,99                         | 169 690,00     |                 | 173 828,78     |
| 17 033 857,63  | 7 454 948,19                       | 9 578 909,44   |                 | 10 069 963,62  |
| 8 462 031,59   | 6 489 986,59                       | 1 972 045,00   |                 | 950 698,99     |
| 73 753 532,56  |                                    | 73 753 532,56  | 73 753 532,56   | 69 179 990,48  |
| 4 585 456,04   |                                    | 4 585 456,04   |                 | 3 532 096,10   |
| 69 168 076,52  |                                    | 69 168 076,52  |                 | 65 647 894,38  |
| 191 776,27     |                                    | 191 776,27     | 191 776,27      | 190 266,17     |
| 103 481,74     |                                    | 103 481,74     |                 | 103 481,74     |
| 36 779,95      |                                    | 36 779,95      |                 | 36 779,95      |
| 51 514,58      |                                    | 51 514,58      |                 | 50 004,48      |
| 779 891 175,59 | 295 047 515,84                     | 484 843 659,75 | 484 843 659,75  | 453 110 799,91 |
| 19 876,46      | 26 353,40                          | (6 476,94)     | (6 476,94)      | 34 385,95      |
| 19 876,46      | 26 353,40                          | (6 476,94)     |                 | 34 385,95      |

retrouvez la suite sur la double page suivante >>>

# bilan-actif

| N° COMPTE           | ACTIF  |
|---------------------|--|
|                     | <b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>                               |
| 411 (sauf 4113)     | Locataires et organismes payeurs d'APL                       |
| 412-4113            | Créances sur acquéreurs                                      |
| 414-417             | Clients - autres activités                                   |
| 415                 | Emprunteurs et locataires-acquéreurs                         |
| 416                 | Clients douteux ou litigieux                                 |
| 418                 | Produits non encore facturés                                 |
| 42-43-44 sauf 441   | Autres   |
| 441                 | Subventions à recevoir                                       |
|                     | <b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>                                 |
| 46 (sauf 461)       | Débiteurs divers   |
| 461 (sauf 4615)     | Opérations pour le compte de tiers                           |
| 4615                | Opérations d'aménagement                                     |
| 47 (sauf 476-47821) | Comptes transitoires ou d'attente                            |
| 50                  | <b>Valeurs mobilières de placement</b>                       |
|                     | <b>DISPONIBILITÉS</b>  |
| 511                 | Valeurs à l'encaissement                                     |
| 515                 | Compte au Trésor   |
| 516                 | Comptes à terme  |
| 518                 | Intérêts courus  |
| Autres 51           | Autres établissements financiers et assimilés                |
| 53-54               | Caisse, régies d'avances et accreditifs                      |
|                     | <b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>                           |
| 486                 |  |
|                     | <b>TOTAL II</b>  |
|                     | <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>            |
| 481                 |  |
|                     | <b>TOTAL III</b>   |
|                     | <b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>          |
| 169                 |  |
|                     | <b>TOTAL IV</b>  |
|                     | <b>Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)</b> |
| 476-4781            |  |
|                     | <b>TOTAL V</b>   |
|                     | <b>TOTAL GÉNÉRAL ( I + II + III + IV + V )</b>               |

(1) Dont droit au bail.

(2) Dont à moins d'un an.

(3) Dont à plus d'un an.

| EXERCICE 2009         |                                    |                       |                       | EXERCICE 2008         |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| BRUT                  | AMORTISSEMENTS<br>ET DÉPRÉCIATIONS | NET                   | TOTAUX PARTIELS       | NET                   |
| 90 270 286,39         | 18 486 279,31                      | 71 784 007,08         | 71 784 007,08         | 54 511 321,03         |
| 4 232 254,59          |                                    | 4 232 254,59          |                       | 4 326 316,86          |
| 2 217 178,33          |                                    | 2 217 178,33          |                       | 1 309 306,68          |
| 20 815 949,49         | 18 486 279,31                      | 2 329 670,18          |                       | 1 902 089,23          |
| 1 402 590,13          |                                    | 1 402 590,13          |                       | 4 205 435,88          |
| 698 386,78            |                                    | 698 386,78            |                       | 2 420 313,82          |
| 60 903 927,07         |                                    | 60 903 927,07         |                       | 40 347 858,56         |
| <b>263 277,13</b>     |                                    | <b>263 277,13</b>     | <b>263 277,13</b>     | <b>666 470,68</b>     |
| 254 141,79            |                                    | 254 141,79            |                       | 267 661,71            |
|                       |                                    |                       |                       | 355 696,03            |
| 9 135,34              |                                    | 9 135,34              |                       | 43 112,94             |
| <b>10 777 389,21</b>  |                                    | <b>10 777 389,21</b>  | <b>10 777 389,21</b>  | <b>258 719,63</b>     |
|                       |                                    |                       |                       |                       |
| <b>24 768 859,95</b>  |                                    | <b>24 768 859,95</b>  | <b>24 768 859,95</b>  | <b>29 464 153,26</b>  |
|                       |                                    |                       |                       |                       |
| 6 000 000,00          |                                    | 6 000 000,00          |                       | 24 300 000,00         |
| 14 113,03             |                                    | 14 113,03             |                       | 339 957,22            |
| 18 754 746,92         |                                    | 18 754 746,92         |                       | 4 824 196,04          |
|                       |                                    |                       |                       |                       |
| <b>126 099 689,14</b> | <b>18 512 632,71</b>               | <b>107 587 056,43</b> | <b>107 587 056,43</b> | <b>84 935 050,55</b>  |
|                       |                                    |                       |                       |                       |
| 10 827 834,45         |                                    | 10 827 834,45         | 10 827 834,45         | 10 710 069,37         |
| 10 827 834,45         |                                    | 10 827 834,45         | 10 827 834,45         | 10 710 069,37         |
|                       |                                    |                       |                       |                       |
|                       |                                    |                       |                       |                       |
|                       |                                    |                       |                       |                       |
| <b>916 818 699,18</b> | <b>313 560 148,55</b>              | <b>603 258 550,63</b> | <b>603 258 550,63</b> | <b>548 755 919,83</b> |

# bilan-passif avant affectation du résultat

|                  | N° COMPTE   | PASSIF   |
|------------------|---|--|
| CAPITAUX PROPRES | 10  | <b>DOTATIONS ET RÉSERVES</b>   |
|                  | 102   | Dotations  |
|                  | 103   | Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital |
|                  | 106   | <b>Réserves :</b>  |
|                  | 1067  | Excédents d'exploitation affectés à l'investissement                           |
|                  | 10685   | Plus-values nettes sur cessions immobilières                                   |
|                  | 10686   | Réserve de compensation  |
|                  | 10687   | Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables   |
|                  | 10688   | Réserves diverses  |
|                  | 11  | <b>Report à nouveau (a)</b>  |
|                  | 12  | <b>Résultat de l'exercice (a)</b>  |
|                  | 13  | <b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>  |
|                  | 131   | Subventions d'équipement   |
| 132              | Participation employeurs à l'effort de construction |  |
| 138              | Autres subventions d'investissement                 |  |
| PROV. R&C        | 14  | <b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>   |
|                  | 145   | Amortissements dérogatoires  |
|                  | 15  | <b>PROVISIONS</b>  |
|                  | 151   | Provisions pour risques  |
|                  | 1572  | Provisions pour gros entretien   |
|                  | 153-158   | Autres provisions pour charges   |
|                  | 16  | <b>DETTES FINANCIÈRES (1) (2)</b>  |
|                  | 162   | Participation des employeurs à l'effort de construction                        |
|                  | 163   | Emprunts obligataires  |
|                  | 164   | <b>Emprunts auprès des établissements de Crédit :</b>                          |
| 1641             | Caisse des Dépôts et Consignations                  |  |
| 1642             | C.G.L.L.S   |  |
| 1643             | Crédit Foncier de France                            |  |
| 1644             | Caisse d'Épargne                                    |  |
| 1645             | Crédit Agricole                                     |  |
| 1646             | Crédit local de France - Dexia                      |  |
| 1648             | Autres établissements de crédit                     |  |
| 165              | <b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>             |  |
| 1651             | Dépôts de garantie des locataires                   |  |
| 1654             | Redevances (location-accession)                     |  |
| 1658             | Autres dépôts                                       |  |
| DETTES           |   |  |
|                  |   |  |
|                  |   |  |
|                  |   |  |
|                  |   |  |
|                  |   |  |
|                  |   |  |
|                  |   |  |
|                  |   |  |
|                  |   |  |

|                |                   | EXERCICE 2009  |                 | EXERCICE 2008  |
|----------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                |                   | DÉTAIL         | TOTAUX PARTIELS |                |
|                |                   | 746 841,33     | 746 841,33      | 746 841,33     |
|                |                   |                |                 |                |
|                |                   | 746 841,33     |                 | 746 841,33     |
|                |                   |                |                 |                |
|                |                   | 27 191 591,24  | 27 191 591,24   | 27 326 838,31  |
|                |                   | 1 036 035,84   | 1 036 035,84    | (135 247,07)   |
|                |                   | 150 808 850,46 | 150 808 850,46  | 103 552 465,20 |
| Montant brut   | Insc. au résultat |                |                 |                |
| 192 906 689,48 | 57 425 657,78     | 135 481 031,70 |                 | 88 174 097,44  |
| 14 753 620,28  |                   | 14 753 620,28  |                 | 14 753 620,28  |
| 574 198,48     |                   | 574 198,48     |                 | 624 747,48     |
|                |                   |                |                 |                |
| TOTAL I        |                   | 179 783 318,87 | 179 783 318,87  | 131 490 897,77 |
|                |                   | 11 710 991,34  | 11 710 991,34   | 13 226 095,33  |
|                |                   | 10 653 850,00  |                 | 10 814 250,00  |
|                |                   | 1 057 141,34   |                 | 2 411 845,33   |
| TOTAL II       |                   | 11 710 991,34  | 11 710 991,34   | 13 226 095,33  |
|                |                   | 354 780 483,53 | 354 780 483,53  | 348 692 860,24 |
|                |                   | 46 331 794,73  |                 | 47 130 383,58  |
|                |                   | 237 612 150,89 |                 | 227 857 410,70 |
|                |                   | 14 382 583,53  |                 | 15 521 807,48  |
|                |                   | 2 983 485,85   |                 | 3 174 619,76   |
|                |                   | 7 093 957,37   |                 | 7 431 370,90   |
|                |                   | 15 944 192,20  |                 | 16 534 117,72  |
|                |                   | 774 128,06     |                 | 913 816,10     |
|                |                   | 4 590 391,63   |                 | 4 402 367,90   |

retrouvez la suite sur la double page suivante >>>

# bilan-passif avant affectation du résultat

| N° COMPTE                       |  | PASSIF   |
|---------------------------------|--|--|
| DETTES                          | 166  | <b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>   |
|                                 | 167 (sauf 1677)  | Participation des salariés aux résultats   |
|                                 | 1677   | Autres avances   |
|                                 | 168  | Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts                                 |
|                                 | 168 (sauf 1688)  | Autres emprunts et dettes assimilées   |
|                                 | 16881  | Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement                                  |
|                                 | 16882  | Intérêts courus capitalisables   |
|                                 | 16883  | Intérêts compensateurs   |
|                                 | 518-519  | <b>CRÉDITS ET LIGNES DE TRÉSORERIE</b>   |
|                                 | 229  | <b>Droits des locataires acquéreurs, droit des affectants</b>                                    |
|                                 | 419  | <b>Locataires, acquéreurs, emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'A.P.L.</b> |
|                                 | 4191   | Avances  |
|                                 | 4195   | Locataires-Excédents d'acomptes  |
|                                 |  | <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>   |
| 401-4031-4081-40711(b)-40721(b) | Fournisseurs   |  |
| 402-4032-4082-40712(b)-40722(b) | Fournisseurs de stocks immobiliers                       |  |
| 42-43-44                        | Dettes fiscales, sociales et autres                      |  |
|                                 | <b>DETTES DIVERSES</b>                                   |  |
| 404-405-4084-40714(b)-40724(b)  | <b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b> |  |
|                                 | Fournisseurs d'immobilisations                           |  |
|                                 | <b>Autres dettes :</b>                                   |  |
| 46 (sauf 461)                   | Créanciers divers  |  |
| 461 (sauf 4615)                 | Opérations pour le compte de tiers                       |  |
| 4615                            | Opérations d'aménagement                                 |  |
| 47 (sauf 477 et 47822)          | Comptes transitoires ou d'attente                        |  |
| Ctes de REGUL                   | 487  | <b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>   |
|                                 | 4871-4878  | Au titre de l'exploitation et autres   |
|                                 | 4872   | Produits des ventes sur lots en cours  |
|                                 | 4873   | Rémunérations des frais de gestion PAP   |
|                                 | 477-4782   | <b>Différences de conversion ou d'indexation - Passif</b>  |

(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur.

(1) Dont à plus d'un an.

(2) Dont à moins d'un an.

|  | EXERCICE 2009         |                       | EXERCICE 2008         |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | DÉTAIL                | TOTAUX PARTIELS       |                       |
|  | 2 466 179,26          |                       | 2 218 232,67          |
|  | 11 713 785,56         |                       | 12 798 664,06         |
|  | 10 887 834,45         |                       | 10 710 069,37         |
|  | <b>14 200 000,00</b>  | <b>14 200 000,00</b>  | <b>11 555 751,53</b>  |
|  |                       |                       |                       |
|  | <b>1 642 984,47</b>   | <b>1 642 984,47</b>   | <b>3 136 930,34</b>   |
|  | 1 642 984,47          |                       | 3 136 930,34          |
|  | <b>16 824 117,11</b>  | <b>16 824 117,11</b>  | <b>16 859 867,82</b>  |
|  | 12 882 057,83         |                       | 12 567 735,71         |
|  | 3 942 059,28          |                       | 4 292 132,11          |
|  | <b>15 051 889,64</b>  | <b>15 051 889,64</b>  | <b>13 686 918,06</b>  |
|  | 13 665 216,88         |                       | 11 886 128,93         |
|  | 380 555,91            |                       | 696 311,44            |
|  | 1 006 116,85          |                       | 1 103 865,02          |
|  |                       |                       | 612,67                |
|  | <b>9 264 765,67</b>   | <b>9 264 765,67</b>   | <b>10 106 598,74</b>  |
|  | 9 264 765,67          |                       | 10 106 598,74         |
|  |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL III</b>                               | <b>411 764 240,42</b> | <b>411 764 240,42</b> | <b>404 038 926,73</b> |
| <b>TOTAL IV</b>                                |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL<br/>( I + II + III + IV )</b> | <b>603 258 550,63</b> | <b>603 258 550,63</b> | <b>548 755 919,83</b> |

# compte de résultat - charges

| N° COMPTE   | CHARGES   |
|---|---|
|   | <b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>                                   |
|   | <b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>          |
| 60-61-62  | <b>Achats stockés :</b>   |
| 60 (net de 609)   | > Terrains  |
| 601   | > Approvisionnements  |
| 602   | > Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication          |
| 603   | <b>Variations des stocks (a) :</b>                                  |
| 6031  | > Terrains  |
| 6032  | > Approvisionnements  |
| 6037  | > Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication          |
| 604-608   | Achats liés à la production de stocks immobiliers                   |
| 606   | Achats non stockés de matières et fournitures                       |
| 61-62 (net de 619 et 629)   | <b>Services extérieurs :</b>  |
| 611   | > Travaux relatifs à l'exploitation                                 |
| 6151  | > Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs  |
| 6152  | > Gros entretien sur biens immobiliers                              |
| 6156  | > Maintenance   |
| 6158  | > Autres travaux d'entretien  |
| 612   | > Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme         |
| 616   | > Primes d'assurances   |
| 621   | > Personnel extérieur à l'organisme                                 |
| 622   | > Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                      |
| 623   | > Publicité, publications, relations publiques                      |
| 625   | > Déplacements, missions et réceptions                              |
| 6285  | > Redevances  |
| Autres comptes 61 et 62   | > Autres  |
|   | <b>IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>                        |
| 63  | Sur rémunérations   |
| 631-633   | Taxes foncières   |
| 63512   | Autres  |
| Autres 635-637  |   |
|   | <b>CHARGES DE PERSONNEL</b>   |
| 64  | Salaires et traitements   |
| 641-6481  | Charges sociales  |
| 645-647-6485  |   |
|   | <b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENT ET AUX PROVISIONS</b>                |
|   | <b>Dotations aux amortissements :</b>                               |
| 68111 sauf 681118 / 681122 à 681124 sauf 68112315/ 6811235, 68112415 et 6811245 | > Immobilisations locatives   |
| Autres 6811   | > Autres immobilisations  |
| 6812  | Charges d'exploitation à répartir                                   |
| 6816  | Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles |
| 6817  | Dotations aux dépréciations des actifs circulants                   |
| 6815  | <b>Dotations aux provisions d'exploitation :</b>                    |
| 68157   | > Provisions pour gros entretien                                    |
| Autres 6815   | > Autres provisions   |

| EXERCICE 2009        |                          |                      | EXERCICE 2008        |
|----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| CHARGES RÉCUPÉRABLES | CHARGES NON RÉCUPÉRABLES | TOTAUX PARTIELS      |                      |
| 29 193 569,71        | 70 818 372,04            | 100 011 941,75       | 96 926 726,67        |
| 22 036 277,50        | 21 216 034,54            | 43 252 312,04        | 43 665 305,09        |
|                      | 40 862,89                | 40 862,89            | 594 342,30           |
|                      | 40 862,89                | 40 862,89            | 594 342,30           |
| 13 959 704,14        | 799 735,20               | 14 759 439,34        | 15 463 632,79        |
| 8 076 573,36         | 20 375 436,45            | 28 452 009,81        | 27 607 330,00        |
| 7 199 088,20         | 1 788 596,51             | 8 987 684,71         | 9 658 893,33         |
| 3 127,33             | 1 207 251,74             | 1 210 379,07         | 1 418 430,37         |
|                      | 9 492 550,16             | 9 492 550,16         | 9 720 300,66         |
|                      | 225 618,91               | 225 618,91           | 220 791,67           |
|                      | 53 452,01                | 53 452,01            | 69 412,50            |
|                      | 1 770 413,09             | 1 770 413,09         | 838 714,82           |
| 255 041,84           | 1 179 261,28             | 1 434 303,12         | 1 616 439,34         |
|                      | 358 438,61               | 358 438,61           | 254 227,97           |
|                      | 365 899,45               | 365 899,45           | 299 302,71           |
| 619 315,99           | 3 933 954,69             | 4 553 270,68         | 3 510 816,63         |
| <b>2 634 060,39</b>  | <b>11 501 079,61</b>     | <b>14 135 140,00</b> | <b>12 978 124,15</b> |
| 345 420,39           | 1 149 629,47             | 1 495 049,86         | 1 440 846,82         |
|                      | 10 268 379,00            | 10 268 379,00        | 9 320 114,00         |
| 2 288 640,00         | 83 071,14                | 2 371 711,14         | 2 217 163,33         |
| <b>4 523 231,82</b>  | <b>12 047 944,44</b>     | <b>16 571 176,26</b> | <b>17 226 381,01</b> |
| 3 234 719,38         | 8 396 155,24             | 11 630 874,62        | 11 927 779,22        |
| 1 288 512,44         | 3 651 789,20             | 4 940 301,64         | 5 298 601,79         |
|                      | <b>23 273 172,71</b>     | <b>23 273 172,71</b> | <b>21 565 484,76</b> |
|                      | 21 140 434,83            | 21 140 434,83        | 18 384 453,37        |
|                      | 17 114 565,61            | 17 114 565,61        | 16 215 816,95        |
|                      | 354 764,06               | 354 764,06           | 320 507,08           |
|                      | 3 671 105,16             | 3 671 105,16         | 1 848 129,34         |
|                      | 2 132 737,88             | 2 132 737,88         | 3 181 031,39         |
|                      | 1 782 737,88             | 1 782 737,88         | 3 103 031,39         |
|                      | 350 000,00               | 350 000,00           | 78 000,00            |

retrouvez la suite sur la double page suivante >>>

# compte de résultat - charges

| N° COMPTE       | CHARGES  |
|-----------------|--|
| 65 (sauf 655)   | <b>AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>  |
| 654             | Pertes sur créances irrécouvrables   |
| 651-658         | Redevances et charges diverses de gestion courante   |
| 655             | <b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>                              |
| 66 (net du 669) | <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>   |
| 6863            | Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir                           |
| Autres 686      | Autres dotations aux amortissements et aux provisions  |
|                 | <b>Charges d'intérêts :</b>  |
| 661121          | > Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances                              |
| 661122          | > Intérêts sur opérations locatives - financement définitif                                  |
| 661123          | > Intérêts compensateurs   |
| 661124          | > Intérêts de préfinancement consolidables   |
| 66114           | > Accession à la propriété - crédits relais et avances                                       |
| 66115           | > Gestion de prêts - accession à la propriété  |
| Autres 661      | > Intérêts sur autres opérations   |
| 667             | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                               |
| 666-668         | Autres charges financières   |
| 67              | <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>   |
| 671             | Sur opérations de gestion  |
| 673             | Titres annulés (sur exercices antérieurs)  |
|                 | Sur opérations en capital :  |
| 675             | <b>Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :</b>                                  |
| 6751            | > Immobilisations incorporelles  |
| 6752            | > Immobilisations corporelles  |
| 6756            | > Immobilisations financières  |
| 6758            | > Autres éléments d'actif  |
| 678             | <b>Autres</b>  |
| 687             | <b>Dotations aux amortissements et aux provisions :</b>                                      |
| 6871            | > Dotations aux amortissements des immobilisations   |
|                 | > Dotations aux provisions réglementées (amortissements dérogatoires)                        |
| 6872            | > Dotations aux autres provisions  |
| Autres 687      |  |
| 69              | <b>PARTICIPATIONS DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS -<br/>IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS</b> |
|                 | <b>TOTAL DES CHARGES</b>   |

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) À l'exception des valeurs mobilières de placement.

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672).



# compte de résultat - produits

| N° COMPTE   | PRODUITS  |
|-------------|---|
|             | <b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>                               |
|             | <b>PRODUITS DES ACTIVITÉS</b>                                   |
| 70          | <b>Produits des ventes :</b>                                    |
| 701         | > Ventes d'immeubles construits                                 |
| 7011        | > Ventes de terrains lotis                                      |
| 7012        | Récupération des charges locatives                              |
| 703         | <b>Loyers :</b>   |
| 704         | > Loyers des logements non conventionnés                        |
| 7041        | > Suppléments de loyers   |
| 7042        | > Loyers des logements conventionnés                            |
| 7043        | > Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales        |
| 7046        | > Logements en location - accession et invendus                 |
| 7047        | > Autres  |
| Autres 704  | <b>Prestations de services :</b>                                |
| 706         | > Activité de gestion de prêts et d'accession                   |
| 7062-7063   | > Autres  |
| Autres 706  | Produits des activités annexes                                  |
| 708         |   |
|             | <b>PRODUCTION STOCKÉE (OU DESTOCKAGE) (a)</b>                   |
| 71          |   |
|             | <b>PRODUCTION IMMOBILISÉE</b>                                   |
| 72          | Immeubles de rapport (frais financiers externes)                |
| 7222        | Transferts d'éléments de stocks en immobilisations              |
| 72232       | Autres productions immobilisées                                 |
| Autres 72   |   |
|             | <b>SUBVENTIONS D'EXPLOITATION</b>                               |
| 74          | Primes à la construction  |
| 742         | Subventions d'exploitation diverses                             |
| 743         | Subventions pour travaux de gros entretien                      |
| 744         |   |
|             | <b>REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>                |
| 781         | Reprises sur provisions pour gros entretien                     |
| 78157       | Reprises sur dépréciations des créances                         |
| 78174       | Autres reprises   |
| autres 781  |   |
|             | <b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>                     |
| 791         |   |
|             | <b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>                      |
| 75 sauf 755 |   |
|             | <b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b> |
| 755         |   |

| EXERCICE 2009 |                 | EXERCICE 2008 |
|---------------|-----------------|---------------|
| DÉTAIL        | TOTAUX PARTIELS |               |
|               | 104 199 513,85  | 98 459 705,46 |
|               | 95 445 329,55   | 92 487 758,59 |
| 59 840,26     | 59 840,26       | 700 000,00    |
| 59 840,26     |                 | 700 000,00    |
| 27 565 791,40 | 27 565 791,40   | 28 204 017,29 |
| 67 506 135,95 | 67 506 135,95   | 63 496 077,91 |
| 1 096 190,39  |                 | 694 408,11    |
| 244 406,01    |                 | 161 211,63    |
| 56 698 612,09 |                 | 55 163 220,03 |
| 869 199,12    |                 | 258 994,76    |
| 8 597 728,34  |                 | 7 218 243,38  |
|               | 289 075,69      | 67 011,92     |
| 289 075,69    |                 | 67 011,92     |
| 24 486,25     | 24 486,25       | 20 651,47     |
|               |                 |               |
|               | 730 045,15      | 525 284,48    |
| 730 045,15    |                 | 525 284,48    |
|               | 675 671,12      | 892 545,29    |
| 675 671,12    |                 | 892 545,29    |
|               | 6 514 779,56    | 4 103 527,76  |
| 1 943 137,88  |                 | 2 002 821,47  |
| 4 193 641,68  |                 | 2 095 706,29  |
| 378 000,00    |                 | 5 000,00      |
| 437 208,54    | 437 208,54      | 143 814,00    |
| 396 479,93    | 396 479,93      | 306 775,34    |

retrouvez la suite sur la double page suivante >>>

# ➔ compte de résultat - produits

| N° COMPTE   | PRODUITS  |
|-------------|---|
| 76          | <b>PRODUITS FINANCIERS</b>  |
| 761         | De participations   |
| 762         | <b>D'autres immobilisations financières :</b>                           |
| 76241-76242 | > Revenus des prêts accession   |
| Autres 762  | > Autres  |
| 763-764     | Produits versés par les établissements financiers et revenus de VMP     |
| 765-766-768 | Autres  |
| 786         | Reprises sur provisions   |
| 796         | <b>Transferts de charges financières :</b>                              |
| 7963        | > Intérêts compensateurs  |
| 7961        | > Pénalités de renégociations de la dette                               |
| 767         | Produits nets sur cessions de VMP                                       |
| 77          | <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>   |
| 771         | Sur opérations de gestion   |
| 773         | Mandats annulés (sur exercices antérieurs)                              |
|             | <b>Sur opérations en capital :</b>                                      |
| 775         | > Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :                        |
| 7751        | > Immobilisations incorporelles   |
| 7752        | > Immobilisations corporelles   |
| 7756        | > Immobilisations financières   |
| 7758        | > Autres éléments d'actifs  |
| 777         | > Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice        |
| 778         | Autres  |
| 787         | <b>Reprises sur provisions</b>  |
| 78725       | > Reprises sur provisions réglementées<br>(amortissements dérogatoires) |
| Autres 787  | > Autres reprises   |
| 797         | Transferts de charges exceptionnelles                                   |
|             | <b>TOTAL DES PRODUITS</b>   |

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production.

(b) À l'exception des valeurs mobilières de placement.

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772).

| EXERCICE 2009            |                       | EXERCICE 2008         |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| DÉTAIL                   | TOTAUX PARTIELS       |                       |
|                          | 891 929,71            | 2 429 919,93          |
|                          | 47 346,51             | 35 927,50             |
| 47 346,51                |                       | 35 927,50             |
| 543 897,71               | 543 897,71            | 1 693 866,23          |
|                          |                       | 45 882,28             |
|                          | 300 685,49            | 654 243,92            |
| 300 685,49               |                       | 654 243,92            |
|                          |                       |                       |
|                          | 13 444 579,72         | 13 636 820,32         |
| 3 655 640,78             | 3 655 640,78          | 6 062 245,25          |
|                          | 8 462 234,95          | 7 574 575,07          |
|                          | 969 393,16            | 230 103,06            |
| 969 393,16               |                       | 230 103,06            |
| 4 357 812,67             | 4 357 812,67          | 5 141 457,06          |
| 3 135 029,12             | 3 135 029,12          | 2 203 014,95          |
| 1 326 703,99             | 1 326 703,99          |                       |
|                          |                       |                       |
| 1 326 703,99             |                       |                       |
|                          |                       |                       |
| 118 536 023,28           | 118 536 023,28        | 114 526 445,71        |
|                          |                       |                       |
| Solde débiteur = déficit |                       | 135 247,07            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>     | <b>118 536 023,28</b> | <b>114 661 692,78</b> |

# tableaux de rapprochement des amortissements techniques et financiers

**Tableau I - Amortissements techniques**

| N° COMPTE   |   | VALEURS BRUTES        |
|---|---|-----------------------|
| 2082-2083-2084  | Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation | 18 222 207,13         |
| 212   | Agencements, aménagements de terrains                 | 103 637,59            |
| 213 et 214<br>(sauf 21315, 2135, 21415, 2145)                     | Constructions locatives                               | 633 210 319,16        |
| <b>Total constructions locatives (a+b+c)</b>                      |   | <b>651 536 163,88</b> |
| 145   | Amortissements dérogatoires                           |                       |
| <b>Total amortissements comptabilisés (dits «techniques») (1)</b> |   |                       |

**Tableau II - Nature d'affectation des financements**

| COMPTE 16   |   | MONTANTS RÉALISÉS     | EXERCICES ANTÉRIEURS<br>ÉCHÉANCES |
|---|---|-----------------------|-----------------------------------|
| 1   | <b>Réserves foncières</b>                         | 990 892,00            | 2 115,65                          |
| 2   | <b>Opérations locatives</b>                       |                       |                                   |
| 2.1   | Opérations locatives. Crédits relais et avances   | 3 284 525,81          | 2 477 938,11                      |
| 2.21  | Opérations locatives. Financements définitifs (2) | 712 751 656,37        | 187 407 683,02                    |
| <b>Opérations locatives sorties de l'actif :</b>              |   |                       |                                   |
| 2.22  | opérations cédées ou démolies                     | 30 423 407,75         | 19 647 805,36                     |
| 2.23  | composants sortis                                 |                       |                                   |
| 3   | <b>Grosses réparations (antérieures à 2005)</b>   | 1 615 805,49          | 1 533 748,90                      |
| 4   | <b>Accession à la propriété</b>                   |                       |                                   |
| Accession à la propriété : financement des stocks immobiliers |   | 1 837 656,00          | 1 433 479,01                      |
| 5   | Accession à la propriété. gestion de prêts        | 22 535 029,28         | 22 169 159,15                     |
| 6   | <b>Opérations d'aménagement</b>                   | 2 500 163,88          | 1 623 582,04                      |
| 8   | <b>Autres destinations</b> (3)                    | 12 629 019,64         | 6 288 678,05                      |
| <b>Total emprunts</b> (4)                                     |   | <b>788 568 156,22</b> | <b>242 584 189,29</b>             |
|   |   | 165                   |                                   |
|   |   | 166                   |                                   |
|   |   | 1688                  |                                   |
|   |   | 16883                 |                                   |

**Tableau III - Rapprochement amortissements techniques/amortissements financiers**

|  |     |
|--|-----|
| <b>1 Amortissements comptabilisés (dits «techniques»)</b>  |     |
| <b>2 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables (compte 10687)</b> | (5) |
| <b>Amortissements financiers</b>   |     |
| > Remboursements d'emprunts (hors R.A.) ligne 2.21 (tableau II ci-dessus)                            | (6) |
| > Amortissements courus non échus  | (7) |
| > Subventions affectées au secteur locatif et transférées au résultat                                | (8) |
| <b>3 Total amortissements financiers</b>   |     |
| <b>Ecart AT-AF (1 + 2 - 3)</b>   |     |

(1) Montants à reporter au tableau de rapprochement n° III.

(2) Montants en échéances de l'exercice et en cumul à reporter au tableau de rapprochement n°III colonnes b et d.

(3) Y compris crédits de trésorerie, financement des bâtiments administratifs, emprunts non affectés...

(4) Ces totaux et leur ventilation par nature d'affectation correspondent à ceux de l'état récapitulatif des emprunts (Annexe VIII, état du passif, fiche n°1).

| AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31/12 DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT | DOTATIONS DE L'EXERCICE | DIMINUTION DE L'EXERCICE | AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31/12 DE L'EXERCICE |
|---|-------------------------|--------------------------|---|
| 6 791 869,67  | 331 954,87              | 170 435,31               | 6 953 389,23                                  |
| 264 692 776,16  | 16 909 353,84           | 2 236 578,17             | 279 365 551,83                                |
| <b>271 484 645,83</b>                                   | <b>17 241 308,71</b>    | <b>2 407 013,48</b>      | <b>286 318 941,06</b>                         |
| 271484 645,83   | 17 241 308,71           | 2 407 013 ,48            | 286 318 941,06                                |

**CUMUL DES REMBOURSEMENTS**

| EXERCICES ANTÉRIEURS                           | EXERCICE             | EXERCICE                 | CUMUL AU 31/12        | CUMUL AU 31/12           |                       |
|--|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS                       | ÉCHÉANCES            | REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS | ÉCHÉANCES             | REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS | NET AU BILAN          |
|  | 3 585,48             |                          | 5 701,13              |                          | 985 190,87            |
|  | 2 545,33             |                          | 2 480 483,44          |                          | 804 042,37            |
| 195 243 625,10                                 | 10 791 081,75        |                          | 198 198 764,77        | 195 243 625,10           | 319 574 355,30        |
| 4 177 901,23                                   | 372 565,75           |                          | 20 020 371,11         | 4 177 901,23             | 6 225 135,44          |
| 57 056,59                                      |                      |                          | 1 533 748,90          | 57 056,59                | 25 000,00             |
| 404 176,99                                     |                      |                          | 1 433 479,01          | 404 176,99               |                       |
|  | 12 595,64            |                          | 22 181 754,79         |                          | 353 274,49            |
| 876 581,84                                     |                      |                          | 1 623 582,04          | 876 581,84               |                       |
| 566 907,44                                     | 88 359,24            |                          | 6 377 037,29          | 566 907,44               | 6 111 935,32          |
| <b>201 326 249,19</b>                          | <b>11 270 733,19</b> |                          | <b>253 854 922,48</b> | <b>201 326 249,19</b>    | <b>334 078 933,79</b> |
| Dépôts et cautionnements                       |                      |                          |                       |                          | 4 590 392,23          |
| Participation des salariés aux résultats       |                      |                          |                       |                          |                       |
| Intérêts courus non échus                      |                      |                          |                       |                          | 5 223 322,70          |
| Intérêts compensateurs                         |                      |                          |                       |                          | 10 887 834,45         |
| <b>Total dettes financières (passif bilan)</b> |                      |                          |                       |                          | <b>354 780 483,17</b> |

| CUMUL EXERCICES ANTÉRIEURS DU RÉSERVÉ À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT | MONTANTS DES AUGMENTATIONS DE L'EXERCICE OU PROJET DE L'AFFECTATION DU RÉSULTAT AU COMPTE 10687 | DIMINUTIONS DE L'EXERCICE | CUMUL AU 31/12 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT D (A+B+C) |
|--|---|---------------------------|--|
| 271 484 645,83   | 17 241 308,71   | 2 407 013,48              | 286 318 941,06   |
| 187 407 683,02   | 10 791 081,75   |                           | 198 198 764,77   |
| 5 110 210,05   | 6 274 010,98  | 5 110 210,05              | 6 274 010,98   |
| 53 236 976,80  | 4 411 156,27  | 57 115,23                 | 57 425 657,88  |
| <b>245 754 869,87</b>  | <b>21 476 249,00</b>  | <b>5 167 325,28</b>       | <b>261 898 433,63</b>                                  |
| <b>25 729 775,96</b>   | <b>(4 234 940,29)</b>   | <b>(2 760 311,80)</b>     | <b>24 420 507,43</b>                                   |

(5) Colonne a : montant après affectation du résultat N-1. Colonne b et c : affectation et désaffectation à l'AG pour affectation du résultat.

(6) Colonne c : remboursements cumulés (hors RA) sur les éléments sortis de l'actif au cours de l'exercice.

(7) Colonnes a et c : ACNE au 31/12/ année N-1. Colonnes b et d : ACNE au 31/12/ année N.

(8) Colonne c : subventions qui ont été soldées suite aux sorties d'actif dans l'exercice.

## le bilan

**Le total du bilan s'élève à 603,3 M€ en 2009 contre 548,8 M€ en 2008. L'actif immobilisé net représente 80,36% (484,8 M€) de ce total, en augmentation de plus de 30 M€ par rapport à 2008.**

Cette augmentation est liée à la livraison de plusieurs opérations en 2009 (Brise-Echalas – Pottier-Timbaud – Curia Nova) et aux dépenses d'investissement sur les constructions neuves comme les opérations d'amélioration et le renouvellement de composants.

Les capitaux propres, d'un montant de **179,8 M€**, sont en augmentation de **48,3 M€** par rapport à 2008. Cette évolution est la conséquence de l'augmentation du montant net des subventions d'investissement inscrites au passif pour **47,3 M€**.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à **11,7 M€**, en diminution de **1,5 M€** par rapport à 2008. Cette évolution s'explique par la baisse de la provision pour gros entretien de 0,2 M€ et la diminution des provisions pour charges de démolition d'un montant de 1,4 M€.

Les dettes financières s'élèvent à 354,8 M€, ce qui ajouté aux capitaux propres et aux provisions pour risques et charges fait ressortir le montant des ressources stables à **546 M€**.

L'encours de Plaine Commune Habitat auprès des établissements bancaires et des organismes collecteurs du 1% logement s'élève à **334 M€** (hors intérêts courus non échus et intérêts compensateurs). Sur cette base, il se répartit entre des emprunts à taux fixe (93 M€, soit 28% du total) et à taux variable (241 M€, soit 72%), dont 203 M€ indexés sur le livret A.

La trésorerie, composée de valeurs mobilières de placement et des disponibilités, ressort en diminution à 24,8 M€ contre 29,5 M€ à fin 2008. Cette réduction de 4,7 M€ doit être relativisée au regard du décalage de versement de la subvention CGLLS pour 2009. En effet, l'avenant de consolidation a conditionné le versement de la subvention 2009 à sa signature. Celle-ci est récemment intervenue et conduira donc à comptabiliser la subvention CGLLS au titre de 2009 (1,55 M€) sur l'exercice 2010, en plus des subventions au titre de ce même exercice.

# soldes intermédiaires de gestion

L'exercice 2009 se solde par un **résultat bénéficiaire de 1,04 M€** contre un résultat déficitaire de 0,14 M€ en 2008, soit une amélioration de 1,2 M€.

En 2009, les loyers représentent un montant de **67,5 M€** contre 63,5 M€ en 2008, soit une progression de 4 M€ (+ 6,3%). On rappellera que le protocole CGLLS fixait le niveau des loyers sur l'exercice 2009 à 65,4 M€. Cette augmentation permet à la **Marge sur locatif** (42,96 M€) de progresser de **4,41 M€** (+ 11,44%).

La valeur ajoutée (12,47 M€) augmente de 1,48 M€, traduisant les évolutions de la Marge sur locatif (+ 4,41 M€), et des charges externes d'exploitation et des impôts et taxes (3,23 M€) suite à la nette progression des travaux de maintenance

(entretien courant et gros entretien) pour 2,0 M€ en 2008.

Au final, on constate une insuffisance brute d'exploitation de 0,73 M€ après la prise en compte des charges de personnel. Cette situation traduit une amélioration globale de 2,12 M€.

**Après déduction des provisions et amortissements, le résultat d'exploitation est déficitaire de 2,32 M€.**

Le résultat financier baisse de 1,25 M€ à 0,15 M€.

Bien que le résultat exceptionnel soit en baisse par rapport à 2008 (3,2 M€ contre 3,75 M€), **le résultat de l'exercice 1,04 M€ s'améliore de 1,18 M€ par rapport à 2008 (résultat déficitaire de 136 K€).**

|   | 2007          | 2008          | 2009          | 2008/2009   |               |
|---|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
|   |               |               |               | M€          | en %          |
| Marge sur locatif                                   | 36,68         | 38,55         | 42,96         | 4,41        | 11,44%        |
| Productions diverses                                | 1,28          | 0,61          | 1,04          | 0,43        | -70,50%       |
| <b>MARGE BRUTE TOTALE</b>                           | <b>37,96</b>  | <b>39,27</b>  | <b>44,00</b>  | <b>4,73</b> | <b>12,05%</b> |
| Entretien, autres charges externes, impôts et taxes | (26,30)       | (28,28)       | (31,53)       | 3,25        | 11,5%         |
| <b>VALEUR AJOUTÉE</b>                               | <b>11,66</b>  | <b>10,99</b>  | <b>12,47</b>  | <b>1,48</b> | <b>13,47%</b> |
| Charges de personnel                                | (13,58)       | (13,84)       | (13,20)       | (0,64)      | (4,63)%       |
| <b>INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION</b>            | <b>(1,92)</b> | <b>(2,85)</b> | <b>(0,73)</b> | <b>2,12</b> | <b>74,39%</b> |
| Provisions et autres amortissements                 | (1,13)        | (2,29)        | (1,59)        | 0,7         | 30,57         |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                      | <b>(3,04)</b> | <b>(5,14)</b> | <b>(2,32)</b> | <b>2,82</b> | <b>54,87%</b> |
| Résultat financier                                  | 0,98          | 1,25          | 0,15          | (1,10)      | (88)%         |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                             | <b>(2,07)</b> | <b>(3,89)</b> | <b>(2,17)</b> | <b>1,72</b> | <b>44,22%</b> |
| Résultat exceptionnel                               | 3,70          | 3,75          | 3,21          | (0,54)      | (14,40)%      |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                       | <b>1,63</b>   | <b>(0,14)</b> | <b>1,04</b>   | <b>1,18</b> |               |

## le chiffre d'affaires

## l'autofinancement

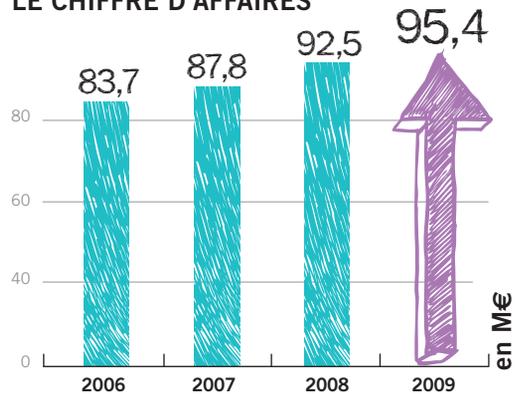
L'autofinancement net HLM en 2009 ressort à 2,8 M€. Il se situe au niveau des perspectives financières attendues dans la mesure où les subventions de la CGLLS au titre de 2009 ne seront perçues qu'en 2010.

Le chiffre d'affaires s'élève à **95,4 M€** soit une **augmentation de 3,20%** par rapport à 2008.

Cette hausse provient :

- des mises en service intervenues à la fin de l'année 2008 (immeuble 76, route de St-Leu) et au cours de l'année 2009 (Brise-Echalas, Pottier-Timbaud et Curia Nova),
- de la hausse des loyers de 2% intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2009,
- des effets positifs de la réduction de la vacance.

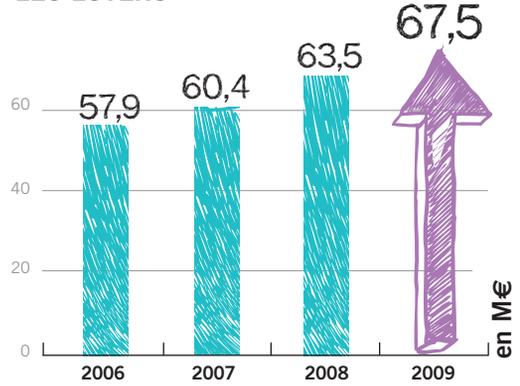
### LE CHIFFRE D'AFFAIRES



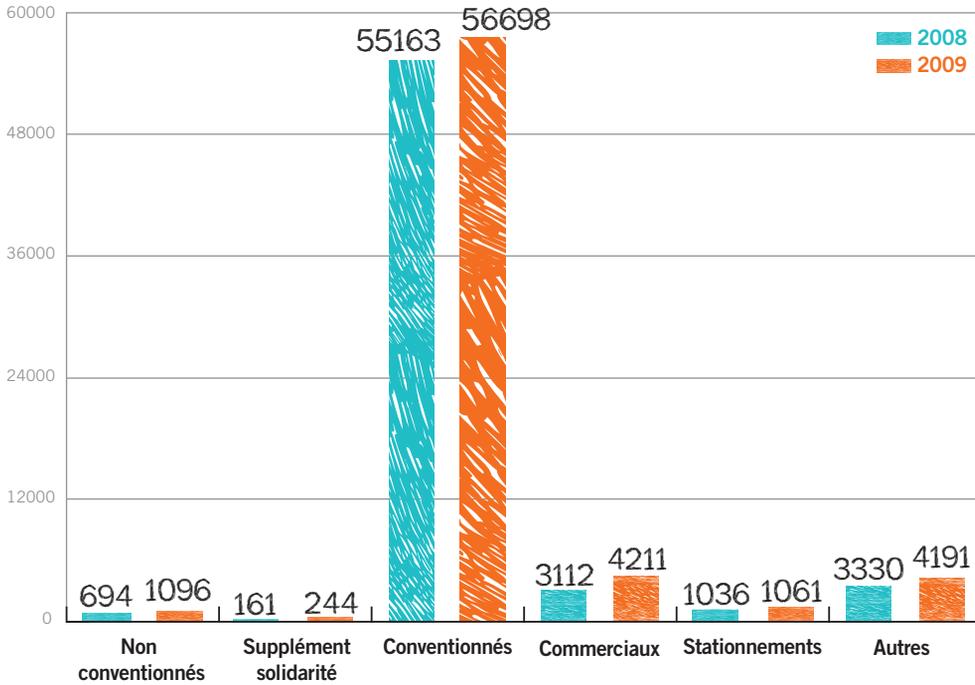
# les loyers

La masse des loyers a progressé de 4%, passant de 63,5 M€ à 67,5 M€.

## LES LOYERS



en M€



## les charges locatives

Le montant total des charges locatives récupérables s'est élevé à **29,2 M€ en 2009**, pour un montant de charges récupérées de 27,6 M€, soit un écart de 1,6 M€. On constate donc une amélioration de la situation par rapport à 2008, qui se soldait par un écart de 3 M€.

On rappellera que l'écart constaté en 2008 provenait des régularisations des charges aux titres des années 2006/2007 (charges communes, charges de chauffage notamment) intervenues en début d'année 2008 et des nécessaires arbitrages liés à cette situation.

L'année 2009 se caractérise par un meilleur ajustement des provisions et une maîtrise des charges récupérables (29,2 M€ en 2009 contre 31,2 M€ en 2008).

## les impayés

**La dette de l'ensemble des locataires en impayés est stable** et représente, en 2009, 20,8 M€.

Le coût des impayés est estimé à 2,2 M€ en 2009, soit 3,26% des loyers.

|                                    | 2009           | 2008           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Dotations prov. créances douteuses | (3 671)        | (1 687)        |
| Reprise prov. créances douteuses   | 4 194          | 3 019          |
| Pertes s/créances irrécouvrables   | (2 765)        | (1 478)        |
| <b>COÛT DES IMPAYÉS</b>            | <b>(2 242)</b> | <b>(1 230)</b> |

## la tfpb

La Taxe foncière sur les propriétés bâties continue de peser très lourdement sur le résultat d'exploitation (**10,3 M€**), soit une charge supplémentaire de 1 M€ par rapport à 2008. Elle représente 15,75% des loyers.

## les annuités

Le remboursement de la dette (annuités et intérêts) pour Plaine Commune Habitat a représenté **22,3 M€** dans les comptes 2009, soit 34,10% des loyers.

## les coûts de gestion

Les charges de personnel **non récupérables se sont élevées pour 2009 à 13,2 M€**, en diminution de 4,35% par rapport à 2008 (13,8 M€).

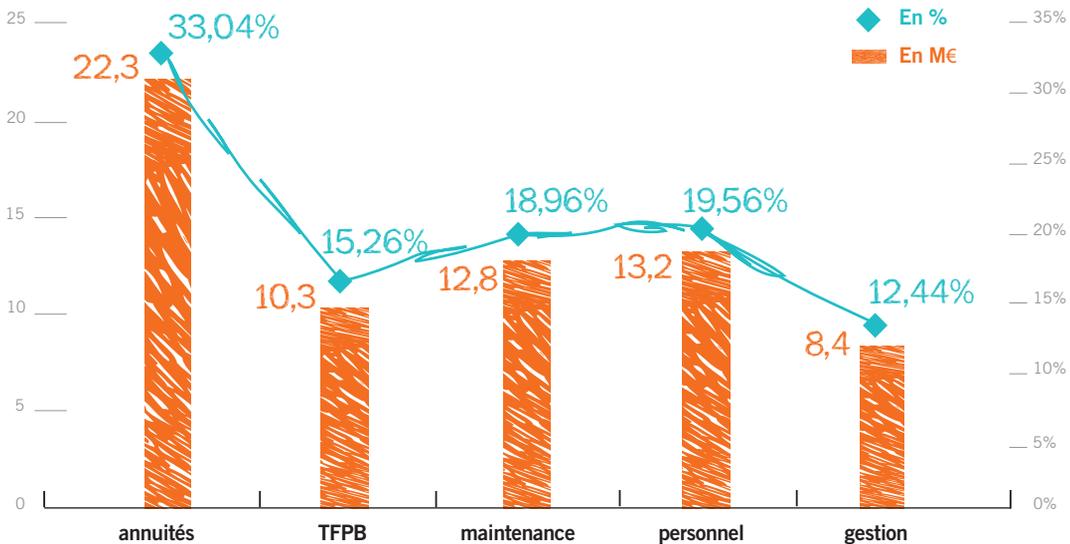
Les **frais de gestion** autres que la maintenance (entretien courant et gros entretien) sont en augmentation de 37,7% (+ 2,3 M€) par rapport à 2008 et **s'élèvent à 8,4 M€**.

Cette hausse des frais de gestion est notamment liée à la hausse de la prime d'assurance en 2009 (+ 1 M€) et à la régularisation des charges de copropriété (+ 0,7 M€).

## les coûts de maintenance

Les **dépenses de maintenance** (entretien courant et gros entretien) sont stables à **12,8 M€**, ce qui représente 19,57% des loyers.

## principaux ratios aux loyers

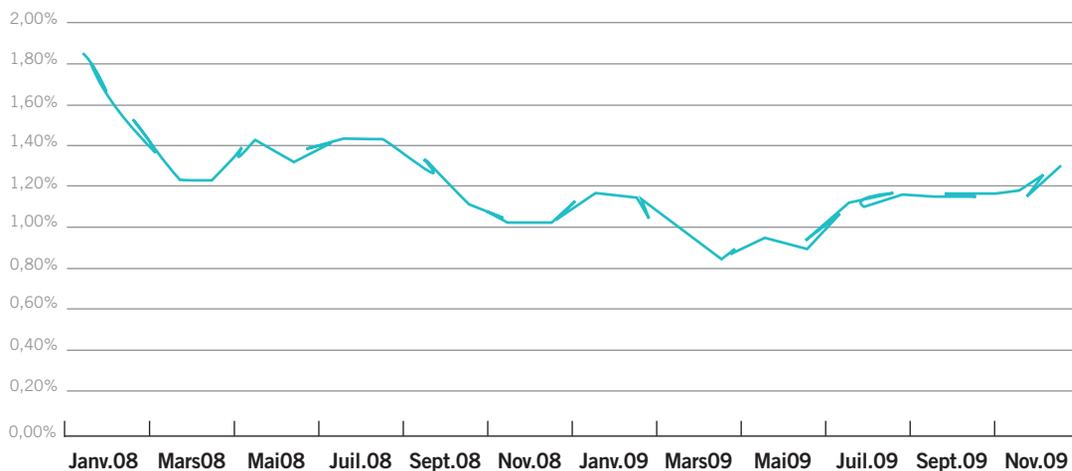


# la vacance

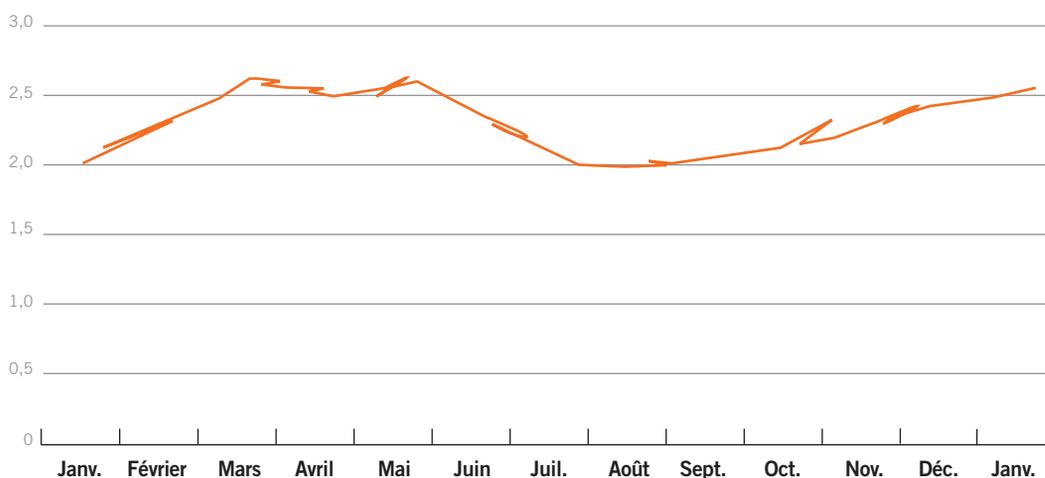
**Le taux de vacance des logements**, hors vacance technique liée à des opérations de restructuration, de démolition, **a continué de s'améliorer en 2009** avec un taux de vacance moyen de 1,05% et une durée

moyenne de 2,3 mois. Cela a ainsi permis de limiter le montant de la perte financière sur les loyers à 1,9 M€, alors même que le protocole CGLLS avait fixé un niveau de 2,1 M€.

## VACANCE CONJONCTURELLE 2008/2009



## DURÉE MOYENNE DE LA VACANCE CONJONCTURELLE 2009



Globalement, le bilan 2009 s'inscrit dans le respect des protocoles d'accord signés avec la CGLLS.

# rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

## OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

Aux administrateurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de l'office public de l'habitat communautaire de **Plaine Commune**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre directeur général. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1/ Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et des informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 résultat patrimonial de l'OPH à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note intitulée « Principe et méthodes comptables - Méthodes générales de la présentation et d'évaluation » de l'annexe concernant la non-application de la méthode préférentielle de comptabilisation des intérêts compensateurs.



---

## 2/ Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme mentionné dans la première partie de notre rapport, la note « Principe et méthodes comptables – Méthodes générales de présentation et d'évaluation » de l'annexe rappelle le maintien en charges à répartir des intérêts compensateurs qui ne constitue plus une méthode préférentielles, en application de l'avis du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité n° 99- du 5 juillet 1999.

Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de la possibilité de maintenir la méthode prévue par la loi du 21 juillet 1994.

- Votre organisme a pris en comptes des subventions au titre de l'équilibre de l'OPH, tel que décrit dans la note du 1.1. « Suivi et signatures de protocoles d'accompagnement », du paragraphe « faits caractéristiques de l'exercice » de l'annexe. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues, pour l'appréhension des subventions d'équilibre, qui entraînent un produit exceptionnel de K. €. 2 050 et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

- Le paragraphe 1.1 de l'annexe, intitulé « Suivi du protocole du Règlement du passif de l'OPHLM de la Courneuve » indique les aides dont bénéficie l'OPH à ce titre. Nous avons vérifié le caractère justifié du produit exceptionnel d'un montant de K. €. 2 900 ainsi constaté.

- Le paragraphe 1.2. intitulé « Opération de démolition et impact comptable » mentionne l'impact des démolitions prévues, sur les comptes 2009.

Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues, pour l'application des risques, la prise en compte d'amortissements exceptionnels et la comptabilisation de produits au titre de la reprise de provision pour charges.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes sociaux pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

---

---

### 3/ Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les autres documents adressés aux administrateurs sur la situation financière et les comptes annuels.

Enfin, nous vous informons que compte tenu de la production tardive de certains éléments comptables, nous n'avons pas pu vous soumettre le présent rapport dans les délais légaux.

Paris, le 25 mai 2010

Le Commissaire aux Comptes  
**Grant Thornton,**  
Membre français de Grant Thornton International



Didier Clément  
Associé

**Didier Clément,**  
Associé



Office public de l'habitat  
32-38 boulevard Jules-Guesde - 93204 Saint-Denis Cedex  
Tél. : 01 48 13 61 00 - Fax : 01 48 13 61 06  
[www.oph-plainecommunehabitat.fr](http://www.oph-plainecommunehabitat.fr)

