

**Rapport pour la commission  
permanente du conseil régional**  
JANVIER 2015

*Présenté par  
Jean-Paul Huchon  
Président du conseil régional  
d'Île-de-France*

**LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET SOCIALE  
PREMIERE AFFECTATION POUR 2015**



Chapitre budgétaire : 905 « Aménagement des territoires »  
Code fonctionnel : 54 « Habitat – Logement »  
Programme : HP 54-008 (154008) « Lutte contre la précarité énergétique »  
Action : 15400801 « Lutte contre la précarité énergétique »

### *Sommaire*

|  |           |
|--|-----------|
| <b>EXPOSE DES MOTIFS .....</b>             | <b>4</b>  |
| <b>ANNEXE AU RAPPORT N° 1 .....</b>        | <b>5</b>  |
| <b>ANNEXE AU RAPPORT N° 2 .....</b>        | <b>10</b> |
| <b>PROJET DE DELIBERATION.....</b>         | <b>19</b> |
| <b>ANNEXE A LA DELIBERATION N° 1 .....</b> | <b>21</b> |
| <b>ANNEXE A LA DELIBERATION N° 2 .....</b> | <b>24</b> |

## EXPOSE DES MOTIFS

Le présent rapport propose, d'une part, d'agréer 1 projet de rénovation thermique et d'attribuer une subvention intéressant une copropriété de la ville de Sevran et, d'autre part, d'attribuer 3 subventions à des opérations de réhabilitation thermique dans le parc locatif social pour une affectation totale de **2 138 859 €** d'autorisations de programme prélevées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires » - sous fonction 54 « Habitat – Logement » - programme HP 54-008 (154008) « Lutte contre la précarité énergétique », action 15400801 « Lutte contre la précarité énergétique » du budget 2015.

Ces opérations relèvent de l'intervention régionale en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et sociale votée par délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée relative à l'action régionale en faveur du logement.

Parmi les opérations proposées, les 3 programmes concernant le parc locatif social permettent la rénovation thermique de 1 015 logements et l'opération concernant le parc privé porte sur 41 logements.

Ces opérations vous sont présentées dans les fiches projet annexées à la délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le président du conseil régional  
d'Ile-de-France



JEAN-PAUL HUCHON

## **ANNEXE AU RAPPORT N° 1**

**Proposition d'agrément pour une copropriété**

**Adresse :** Copropriété Clos de Sevrans - 1-11 avenue André Toutain / 1-7 allée de la Roseraie – 93270 SEVRAN

### **Caractéristiques :**

**Date de construction :** 1985

**Nombre de lots principaux :** 41

#### **Localisation :**

La copropriété est située dans le quartier des Nouvelles Beaudottes, au nord de la commune de Sevrans et à proximité de la gare RER Sevrans-Beaudottes. Les Nouvelles Beaudottes se sont urbanisées à partir des années 80 à la suite des anciennes Beaudottes dans le cadre d'une ZUP puis d'une ZAC. L'ensemble du quartier des Beaudottes est, depuis le milieu des années 90, l'objet d'un ciblage prioritaire au titre des différents dispositifs de la politique de la ville (ZRU, GPV puis PRU). Il forme aujourd'hui l'une des trois zones urbaines sensibles de la ville.

Au sein des Nouvelles Beaudottes, la copropriété Clos de Sevrans se situe dans le sous quartier de la Roseraie, au sud du sous quartier des Chalands. La Roseraie est notamment caractérisée par des bâtiments moins hauts et moins denses, constituant sur le plan morphologique une transition vers les quartiers pavillonnaires qui se poursuivent vers le sud.

#### **Description physique sommaire :**

La copropriété est composée d'un bâtiment unique en forme de U, desservi par 10 cages d'escalier dotées chacune d'un accès et d'une adresse propre. Construit sur 3 étages, le bâtiment se compose de 41 lots à usage d'habitation répartis de la sorte : 4 T2, 19 T3, 18 T4.

En outre la copropriété possède 41 boxes privatifs, fermés, situés en rez-de-chaussée en accès direct depuis les logements, soit 1 par lot, initialement à vocation de garage de véhicule motorisé ; 16 places extérieures permettent l'accueil de visiteurs, réparties dans la longueur à l'intérieur du U formé par le bâtiment de manière à permettre une circulation autour des places.

Le bâtiment s'inscrit dans un ensemble architectural à la fois homogène et en transition. Au nord de la copropriété se trouvent deux immeubles en copropriété également inscrits (ou ayant été inscrits) en dispositif (Bonaparte et les Jardins Beausevrans) et aux formes quasi-identiques ; tandis qu'au sud démarrent les quartiers pavillonnaires de Sevrans, annonçant la fin du quartier des Beaudottes.

La production de chauffage est assurée de manière individuelle par des convecteurs électriques. L'inefficacité de ces convecteurs a conduit une part non négligeable des copropriétaires à remplacer leurs radiateurs d'origine, et d'autres à se doter de radiateurs électriques à bains d'huile en remplacement des convecteurs existants.

La production de l'eau chaude sanitaire est assurée par des ballons d'eau chaude individuels.

L'individualisation généralisée des charges au Clos de Sevrans a pour effet d'empêcher l'opérateur d'appréhender leurs poids réels sur les finances des copropriétaires et par conséquent de sous-estimer les difficultés financières de la copropriété. En effet, les copropriétaires apparaissent ainsi très faiblement endettés auprès de leur syndicat alors qu'ils présentent en réalité les mêmes caractéristiques socio-économiques que leurs voisins.

#### **Répartition PO/PB :**

Sur 41 lots principaux, 28 sont occupés par leur propriétaire (PO = 68%), et 11 sont occupés par des locataires.

#### **Gestion :**

La copropriété est gérée par le cabinet professionnel BSGI (situé à TORCY(77)) depuis 2006. Jean-Claude FLEURY, gestionnaire de copropriété, assure la gestion de la copropriété en direct et s'implique dans le projet de redressement de la copropriété. Si la copropriété est entretenue à minima, sa gestion par le syndic est relativement saine.

Le conseil syndical est structuré autour de 3-4 membres actifs, sérieux, mais en défaut de leadership. Si cette équipe est assez impliquée dans l'OPAH, elle reste, tout comme le syndic, sous pression de certains copropriétaires.

Le syndicat ne s'est jamais retrouvé dans une situation difficile sur le plan financier, l'essentiel des équipements étant individuels, et le budget annuel est particulièrement bas comparé aux copropriétés du quartier. Ainsi, le budget annuel prévisionnel pour 2014 s'élève à 28 000 € tandis que les charges annuelles moyennes par lot prévues à seulement 683 €.

Au 31/12/2013, seuls 3 copropriétaires (8% de la copropriété en tantièmes) se trouvaient dans une situation d'impayés structurels préoccupante (+ de 1 500 €) auprès de la copropriété, constituant à eux trois 12 000 € de dettes soit 43% du budget prévisionnel.

**Date de la dernière assemblée générale ordinaire** : 20/06/2014

**Date prévisionnelle de la prochaine assemblée générale ordinaire** : S1 2015

### ***Contexte opérationnel et caractéristiques sociales :***

#### **Contexte opérationnel :**

La copropriété Clos de Sevrans est inscrite dans un dispositif de redressement incitatif depuis 2004. Celui-ci a commencé par une étude qui a débouché sur la mise en place d'une OPAH CD entre 2007 et 2012, OPAH qui impliquait 6 autres copropriétés du quartier des Nouvelles Beaudottes.

Au vu du non-achèvement de son projet de redressement à l'issue des 5 ans, la ville de Sevrans a décidé de proroger le dispositif d'OPAH jusqu'en 2015. La mission de suivi animation est ainsi confiée au groupement OZONE-BURCHARD-ARC-CHATELIN depuis 2012.

L'enjeu de la prorogation de l'OPAH était triple :

- permettre le bouclage des travaux de réhabilitation thermique engagés dans le cadre de l'OPAH et ainsi achever le cycle de réhabilitation engagé sur le quartier (copropriétés en OPAH et plan de sauvegarde et immeubles de logements sociaux en rénovation urbaine)
- améliorer le plan de financement au profit des PO fragiles et malgré cela fortement sollicités
- poursuivre le redressement de la gestion engagé dans le cadre de l'OPAH et la stabiliser.

#### **Caractéristiques sociales (situation des ménages, besoins d'accompagnement) :**

La fragilité sociale des PO s'illustre notamment à travers les indicateurs de revenus. Sur les 28 PO rencontrés par l'ancien opérateur pour le montage des aides individuelles de la première tranche de travaux, 25 soit 91% seraient aujourd'hui considérés comme modestes ou très modestes au regard du barème actuel de l'ANAH. Ce pourcentage de ménages modestes est à peu près équivalent à celui que l'on retrouve dans les autres copropriétés du quartier (Galaxie, Fontaine, Marguerite...).

### ***Programme de travaux envisagé :***

#### **Programme global de travaux visant à la réhabilitation des parties communes voté**

Au terme d'une étude de faisabilité, le syndicat des copropriétaires a voté en 2009 lors d'une 1<sup>ère</sup> assemblée générale un programme de réhabilitation globale sur coûts d'objectifs de l'architecte. Ce programme permet de répondre à l'ensemble des besoins recensés tant pour la remise en sécurité de cet immeuble, que pour la restitution du clos-couvert et l'amélioration de sa performance énergétique.

Ce programme a été organisé en 2 tranches par l'ancien opérateur en fonction de l'urgence des travaux :

- 1<sup>ère</sup> tranche votée en mai 2010 comprenant le remplacement de menuiseries extérieures des logements, la réfection de l'ensemble du système de VMC, et la réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse
- 2<sup>ème</sup> tranche votée en juin 2014 (sur l'actualisation des coûts d'objectifs) comprenant le ravalement avec ITE, la rénovation des porches avec mise en place de doubles vitrages, et la réfection de l'électricité. La mission de l'architecte pour la rédaction du cahier des charges et la consultation des entreprises a également été votée lors de l'assemblée générale de juin 2014.

Si les travaux de la première tranche se sont terminés en juillet 2014, la seconde tranche n'a toujours pas pu être lancée en raison :

- de difficultés rencontrées pour la mise en place du préfinancement des subventions publiques et de préfinancement des restes à charges lors de la première tranche des travaux, occasionnant de lourds retards dans l'avancement du projet
- de la frilosité de la copropriété à voter la mission de l'architecte pour la deuxième tranche tant que les partenaires publiques ne s'engageraient pas à apporter un soutien financier plus important. Ce point de blocage a en partie été levé en juin 2014 lors de l'assemblée générale par le vote des travaux et de la mission de l'architecte sous conditions d'obtention de subventions publiques complémentaires. Le vote définitif des travaux à l'issue des résultats de la consultation sera néanmoins conditionné à l'obtention de ces aides complémentaires.

**Postes de travaux et honoraires concernés par la demande de prise en charge au titre du dispositif de lutte contre la précarité énergétique et sociale :**

- 1/ Travaux de ravalement avec isolation thermique par l'extérieur des façades
- 2/ Travaux de rénovation des porches/halls d'entrée avec mise en place de doubles vitrages
- 3/ Travaux d'électricité
- 4/ Mission de maître d'œuvre liée aux travaux précités
- 5/ Mise à jour de l'audit thermique préconisant la rénovation thermique
- 6/ Honoraires de SPS et de Bureau de Contrôle liés aux travaux précités.

**Montant des travaux et honoraires à prendre en charge au titre du dispositif de lutte contre la précarité énergétique et sociale :**

**511 268 € TTC** de travaux y compris honoraires techniques et audit thermique

**Quote-part moyenne :**

**12 470 €** (travaux et honoraires techniques)

**Date prévisionnelle de démarrage des travaux :** 1er semestre 2015

**Éléments de méthodologie :**

**Résultat de l'audit thermique avant/après réalisation de l'ensemble du programme de travaux (tranche 1+2)**

NB : calculs réglementaires (consommations conventionnelles) prenant en compte les travaux de ravalement et rénovation des halls à venir ainsi que les travaux de changement des menuiseries, rénovation de la VMC et réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse déjà réalisés.

Etat initial de la copropriété :

**Classe énergie F – 418 kWh/m<sup>2</sup>/an**

Après travaux :

**Classe énergie D – 205 kWh/m<sup>2</sup>/an,**

**Préconisations thermiques, cibles recherchées, justification du scénario retenu :**

- Isolation thermique par l'extérieur : ravalement des façades et ITE ( $R_{min} = 3,7 \text{ m}^2.K/W$ )

-Rénovation des 10 halls d'entrée (porches) et mise en place de doubles vitrages à isolation renforcée ( $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.K$  et  $S_w \geq 0,37$ )

-Rénovation de la VMC et installation d'un système hygro-B

-Remplacement des menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage à isolation renforcée ( $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2.K$  et  $S_w \geq 0,37$ ).

-Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse : ( $R > 4,5 \text{ m}^2.K/W$ )

- Objectifs de réduction des consommations énergétiques : **Baisse globale de 51 % de la consommation énergétique** globale de l'immeuble (consommation conventionnelle).

**Typologie des actions concourant à l'amélioration de la performance énergétique :**

- actions de sensibilisation envisagées pour une adaptation des pratiques et des comportements des usagers.
- poursuite du recensement des logements où les convecteurs électriques d'origine sont toujours en place pour évaluer l'ampleur des besoins de modernisation des équipements.
- remplacement (sur la base du volontariat) des radiateurs d'origine dans les parties privatives.

**Aides sollicitées auprès de la Région :****Plan de financement prévisionnel des travaux**

| Dépenses                               |                                     |                  |             |                  | Recettes                |                  |
|--|-------------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Emplois                                | Tiers / n°devis                     | HT               | TVA         | TTC              | Subventions publiques   | Montant          |
| <b>Travaux</b>                         |                                     |                  |             |                  | ANAH SDC                | 167 150 €        |
| RAVALEMENT ITE                         | Estimation Mme Louquet (architecte) | 311 995 €        | 5,50%       | 329 155 €        | FIQ                     | 25 563 €         |
| REFECTION DES PORCHES                  | Estimation Mme Louquet (architecte) | 85 459 €         | 5,5% et 10% | 93 312 €         |                         |                  |
| REFECTION DE L'ELECTRICITE             | Estimation Mme Louquet (architecte) | 27 610 €         | 10,00%      | 30 371 €         |                         |                  |
| <b>Total Travaux</b>                   |                                     | <b>425 064 €</b> |             | <b>452 838 €</b> | <b>CRIF PES</b>         | <b>127 817 €</b> |
| <b>Honoraires</b>                      |                                     |                  |             |                  |                         |                  |
| MOE                                    | LOUGUET                             | 34 005 €         | 5,5%        | 36 227 €         |                         |                  |
| AUDIT THERMIQUE                        | Estimation Mme Louquet (architecte) | 1 500 €          | 20%         | 1 800 €          | <b>Total subvention</b> | <b>320 530 €</b> |
| SPS                                    |                                     | 8 501 €          | 20%         | 10 202 €         |                         |                  |
| BC                                     |                                     | 8 501 €          | 20%         | 10 202 €         |                         |                  |
| <b>TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES</b> |                                     | <b>477 572 €</b> |             | <b>511 268 €</b> |                         |                  |
| ADO                                    |                                     | 13 585 €         | 0%          | 13 585 €         |                         |                  |
| FRAIS FINANCIERS (3%)                  |                                     | 9 616 €          | 0%          | 9 616 €          |                         |                  |
| SYNDIC                                 | BSGI                                | 8 501 €          | 20%         | 10 202 €         |                         |                  |
| <b>Total Honoraires</b>                |                                     | <b>84 210 €</b>  |             | <b>91 833 €</b>  | <b>Copropriété</b>      | <b>224 140 €</b> |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                  |                                     | <b>509 274 €</b> |             | <b>544 670 €</b> | <b>TOTAL RECETTES</b>   | <b>544 670 €</b> |

Une aide en ingénierie sera également sollicitée auprès de la Région pour la réalisation d'une étude thermique complémentaire sur le chauffage avec préconisation de travaux.

## **ANNEXE AU RAPPORT N° 2**

**Comptes et bilans**

# Les comptes sociaux

## + BILAN ACTIF (EN MILLIERS D'EUROS)

| ACTIF  | EXERCICE 2013    |                                    |                  | EXERCICE 2012    |
|--|------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|  | BRUT             | AMORTISSEMENTS<br>ET DÉPRÉCIATIONS | NET              |                  |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                                      |                  |                                    |                  |                  |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                         |                  |                                    |                  |                  |
| Baux emphytéotiques  | 12 922           | 5 306                              | 7 616            | 7 913            |
| Autres   | 1 784            | 962                                | 822              | 1 268            |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                           |                  |                                    |                  |                  |
| Terrains aménagés, loués, bâtis                              | 600 655          | 2 872                              | 597 783          | 550 765          |
| Constructions locatives sur sol propre                       | 2 493 676        | 850 818                            | 1 642 857        | 1 559 449        |
| Constructions locatives sur sol d'autrui                     | 174 752          | 75 754                             | 98 998           | 109 349          |
| Bâtiments administratifs                                     | 3 405            | 2 085                              | 1 320            | 1 485            |
| Installations techniques, matériel<br>et outillage et autres | 13 171           | 9 137                              | 4 034            | 3 978            |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>                  |                  |                                    |                  |                  |
| Terrains   | 73 757           |                                    | 73 757           | 72 599           |
| VRD, agencements et aménagements de<br>terrains              | 4 481            |                                    | 4 481            | 3 439            |
| Constructions  | 128 182          | 127                                | 128 055          | 146 474          |
| Avances et acomptes  | 847              |                                    | 847              | 4 332            |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                           |                  |                                    |                  |                  |
| Participations   | 139              |                                    | 139              | 139              |
| Titres immobilisés   | 799              | 59                                 | 740              | 740              |
| Prêts  | 3 887            |                                    | 3 887            | 4 253            |
| Autres   | 18               |                                    | 18               | 19               |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (1)</b>                            | <b>3 512 475</b> | <b>947 120</b>                     | <b>2 565 355</b> | <b>2 468 202</b> |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                       |                  |                                    |                  |                  |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                    |                  |                                    |                  |                  |
| Immeubles en cours   | 43               |                                    | 43               | 43               |
| Immeubles achevés  |                  |                                    |                  |                  |
| Immeubles acquis par résolution de vente                     |                  |                                    |                  |                  |
| <b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>                                | <b>15 145</b>    |                                    | <b>15 145</b>    | <b>14 899</b>    |
| <b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>                               |                  |                                    |                  |                  |
| Créances locataires et comptes rattachés                     | 58 318           | 18 434                             | 39 884           | 34 812           |
| Créances sur acquéreurs                                      |                  |                                    |                  | 29               |
| Autres   | 87 891           |                                    | 87 891           | 109 986          |
| <b>CRÉANCES DIVERSES</b>                                     |                  |                                    |                  |                  |
| Sociétés civiles immobilières                                |                  |                                    |                  |                  |
| Groupe opérations faites en commun                           | 89 647           |                                    | 89 647           | 86 092           |
| Opérations pour le compte de tiers                           |                  |                                    |                  |                  |
| Autres   | 3 022            | 178                                | 2 844            | 6 555            |
| <b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>                       | <b>70 000</b>    | <b>813</b>                         | <b>69 187</b>    | <b>46 768</b>    |
| <b>DISPONIBILITÉS</b>  | <b>1 345</b>     |                                    | <b>1 345</b>     | <b>659</b>       |
| <b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>                           |                  |                                    |                  |                  |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (2)</b>                             | <b>325 411</b>   | <b>19 425</b>                      | <b>305 986</b>   | <b>298 853</b>   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2)</b>                                 | <b>3 837 886</b> | <b>966 545</b>                     | <b>2 871 341</b> | <b>2 766 055</b> |

## + BILAN PASSIF (EN MILLIERS D'EUROS)

| ACTIF   | EXERCICE 2013    | EXERCICE 2012    |
|---|------------------|------------------|
| <b>CAPITAL ET RÉSERVES</b>                              |                  |                  |
| Capital   | 18 345           | 18 345           |
| Réserves et primes                                      | 438 626          | 405 908          |
| Report à nouveau  | 902              | 678              |
| Résultat de l'exercice                                  | 57 409           | 33 630           |
| <i>Sous-total</i>                                       | <i>515 282</i>   | <i>458 561</i>   |
| Subventions d'investissement                            | 452 254          | 448 845          |
| Amortissements dérogatoires                             | 65 829           | 47 862           |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (1)</b>                       | <b>1 033 465</b> | <b>955 368</b>   |
| <b>PROVISIONS</b>                                       |                  |                  |
| Provisions pour risques                                 | 3 812            | 3 958            |
| Provisions pour gros entretien                          | 5 538            | 4 904            |
| Autres provisions pour charges                          | 7 787            | 6 808            |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (2)</b>     | <b>17 147</b>    | <b>15 670</b>    |
| <b>DETTES FINANCIÈRES</b>                               |                  |                  |
| Participation des employeurs à l'effort de construction | 258 847          | 246 702          |
| Emprunts auprès des établissements de crédit            |                  |                  |
| • Caisse des Dépôts et Consignations                    | 961 131          | 906 235          |
| • C.G.L.L.S.  | 59 548           | 73 106           |
| • Crédit Foncier de France                              | 190 456          | 202 584          |
| • Caisse d'Épargne                                      | 50 404           | 46 999           |
| • Autres banques  | 95 741           | 82 198           |
| Dépôts et cautionnement reçus                           | 20 172           | 20 155           |
| Emprunts et dettes financières diverses                 | 64 050           | 93 869           |
| Clients créditeurs                                      | 7 994            | 7 522            |
| Dettes d'exploitation                                   |                  |                  |
| • Fournisseurs  | 24 054           | 20 196           |
| • Dettes fiscales et sociales et autres                 | 25 153           | 26 403           |
| Dettes diverses   |                  |                  |
| • Fournisseurs sur immobilisations                      | 37 440           | 35 554           |
| • Autres dettes   | 21 930           | 24 022           |
| <b>TOTAL DETTES (3)</b>                                 | <b>1 816 920</b> | <b>1 785 525</b> |
| <b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (4)</b>                  | <b>3 809</b>     | <b>9 492</b>     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)</b>                    | <b>2 871 341</b> | <b>2 786 055</b> |

## ✦ COMPTE DE RÉSULTAT HLM (EN MILLIERS D'EUROS)

| COMPTE DE RÉSULTAT  | EXERCICE 2013  | EXERCICE 2012  |
|---|----------------|----------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>  |                |                |
| Récupération des charges locatives                                      | 83 318         | 79 308         |
| Loyers  | 263 172        | 258 076        |
| Autres produits divers  | 2 522          | 2 152          |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>   | <b>349 013</b> | <b>339 536</b> |
| Production stockée  |                | 81             |
| Production immobilisée  | 4 140          | 3 441          |
| Subventions d'exploitation  | 218            | 287            |
| Reprises sur amortissements et provisions                               | 8 068          | 7 650          |
| Transferts de charges   | 2 023          | 2 373          |
| Autres produits   |                | 1              |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                    | <b>383 461</b> | <b>353 329</b> |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>   |                |                |
| Achats non stockés  | 48 373         | 45 057         |
| Variation de stocks   |                | 60             |
| Services extérieurs   | 77 906         | 72 843         |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                   | 38 992         | 37 593         |
| Charges de personnel :  |                |                |
| • Salaires et traitements   | 27 765         | 26 929         |
| • Charges sociales  | 13 745         | 13 510         |
| Dotations aux amortissements et aux provisions :                        |                |                |
| • Charges d'exploitation à répartir                                     |                |                |
| • Dotations aux amortissements des immobilisations et baux à long terme | 77 515         | 75 663         |
| • Dépréciations des stocks et en-cours                                  | 2 095          | 5 345          |
| • Dotations aux provisions sur actifs circulants                        | 3 923          | 3 561          |
| • Dotations aux provisions pour gros entretien                          | 4 090          | 3 027          |
| • Autres dotations aux provisions pour risques et charges               | 2 387          | 4 011          |
| • Autres charges  | 2 224          | 2 025          |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>299 015</b> | <b>289 624</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>  | <b>84 446</b>  | <b>63 705</b>  |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>  |                |                |
| Revenus des actions   |                | 223            |
| Produits autres immobilisations financières                             | 35             | 39             |
| Produits autres créances et valeurs mobilières de placement             | 2 911          | 2 977          |
| Autres produits financiers  |                | 2              |
| Reprises sur provisions   | 823            | 3 906          |
| <b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>  | <b>3 769</b>   | <b>7 147</b>   |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>  |                |                |
| Charges d'intérêts  | 53 580         | 51 663         |
| Autres charges financières  | 474            | 397            |
| <b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>  | <b>54 054</b>  | <b>52 060</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>   | <b>-50 285</b> | <b>-44 913</b> |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>   |                |                |
| Sur opérations de gestion   | 3 610          | 2 877          |
| Sur opérations en capital   | 85 698         | 40 553         |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                        | 2 319          | 2 552          |
| <b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                     | <b>91 627</b>  | <b>45 982</b>  |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>  |                |                |
| Sur opérations de gestion   | 1 761          | 861            |
| Sur opérations en capital   | 24 727         | 13 489         |
| Dotations aux amortissements et provisions                              | 20 238         | 14 897         |
| <b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                    | <b>46 726</b>  | <b>29 247</b>  |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>  | <b>44 901</b>  | <b>16 735</b>  |
| <b>PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS</b>                         | <b>1 822</b>   | <b>1 756</b>   |
| <b>IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES</b>   | <b>52</b>      | <b>141</b>     |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>   | <b>57 408</b>  | <b>33 630</b>  |

## + COMPTE DE RÉSULTAT DE GESTION (EN MILLIERS D'EUROS)

| COMPTE DE RÉSULTAT   | EXERCICE 2013  | EXERCICE 2012  |
|--|----------------|----------------|
| <b>Loyers</b>  | 262 275        | 256 403        |
| <b>Charges nettes sur créances douteuses locataires</b>        | -3 166         | -2 476         |
| <b>Loyers nets</b>   | 259 109        | 253 926        |
| <b>Pertes sur charges récupérables</b>                         | -3 201         | -4 048         |
| <b>Produits locatifs nets</b>                                  | 255 908        | 249 878        |
| <b>Autres produits</b>   | 418            | 462            |
| <b>Total produits nets locatifs</b>                            | 256 327        | 250 341        |
| Redevances CGLLS contribution sur les revenus locatifs         | -1 853         | -604           |
| Redevances propriétaires (loc. rés. étudiantes et parkings)    | -2 000         | -2 065         |
| <b>Redevances</b>  | <b>-3 853</b>  | <b>-2 669</b>  |
| Maintenance, répar, entr. courant et GE non provisionnables    | -22 191        | -18 896        |
| Travaux et honoraires suite à sinistres                        | -3 025         | -3 842         |
| Versements assurances  | 1 918          | 2 058          |
| Autres charges non récupérables sur ensembles immobiliers      | -2 000         | -2 234         |
| Gros entretien provisionnable                                  | -2 427         | -2 051         |
| <b>Maintenance</b>   | <b>-27 724</b> | <b>-25 966</b> |
| Masse salariale non récupérable du personnel de proximité      | -6 178         | -6 029         |
| Taxes foncières  | -25 901        | -24 241        |
| Honoraires techniques  | -734           | -780           |
| Honoraires contentieux   | -1 345         | -1 132         |
| Assurances   | -2 316         | -2 989         |
| Locations immobilières et charges directes                     | -654           | -655           |
| Frais de gestion courante sur ens. immob., subventions FSL ... | -784           | -580           |
| <b>Autres charges directes</b>                                 | <b>-37 911</b> | <b>-36 417</b> |
| Charges directes sur ensembles immobiliers                     | -69 488        | -65 051        |
| <b>MARGE SUR COÛTS DIRECTS</b>                                 | <b>185 838</b> | <b>185 290</b> |
| Masse salariale du personnel administratif                     | -27 200        | -26 774        |
| Personnel extérieur  | -138           | -269           |
| Locations immobilières et charges                              | -4 491         | -4 966         |
| Publicité et relations publiques                               | -513           | -425           |
| Frais de déplacement, assurance transport                      | -546           | -558           |
| Informatique   | -264           | -276           |
| Honoraires divers  | -813           | -671           |
| Frais de gestion courante administrative                       | -3 113         | -2 988         |
| Dotations aux amortissements administratifs                    | -1 631         | -1 888         |
| Taxe foncière administrative                                   | -300           | -290           |
| <b>Frais généraux bruts</b>                                    | <b>-39 008</b> | <b>-39 103</b> |
| Produits accessoires (gestion pour compte de tiers et subv.)   | 166            | 279            |
| Production immobilisée   | 2 160          | 1 948          |
| Quote-part des GIE (Expertise, informatique, centre d'appel)   | -6 376         | -4 446         |
| Quote-part refacturation PMAD                                  | 1 265          | 1 237          |
| Quote-part administration générale (prestations - redevances)  | 166            | 166            |
| Quote-part image de marque                                     | -884           | -875           |
| <b>Prestations minorées des redevances</b>                     | <b>-3 504</b>  | <b>-1 691</b>  |
| Frais généraux nets  | -42 511        | -40 794        |
| <b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>                            | <b>144 327</b> | <b>144 496</b> |
| Dotations aux amortissements - reprises sur subventions        | -54 161        | -53 943        |
| Dotations - reprises sur provisions Gros Entretien             | -634           | -73            |
| <b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>                            | <b>89 532</b>  | <b>90 480</b>  |
| Charges financières  | -51 453        | -49 671        |
| Produits financiers  | 3 113          | 6 148          |
| Résultat financier   | -48 339        | -43 523        |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>  | <b>41 193</b>  | <b>46 957</b>  |
| Plus-values de cessions nettes et marge sur accession          | 38 493         | 6 929          |
| Résultat exceptionnel et charges nettes sur provisions         | -19 868        | -16 646        |
| Démolitions ANRU et hors ANRU                                  | -28            | 604            |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>                                    | <b>59 790</b>  | <b>36 636</b>  |

BILAN - ACTIF

| N° DE COMPTE            | ACTIF  | Exercice N              |                         |                         | Exercice N-1            |                         |
|-------------------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                         |  | 30/06                   | 30/06                   | 30/06                   | 30/06                   | 30/06                   |
|                         | <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                         |                         |                         |                         | 4 212 130,43            | 4 169 950,82            |
| 001                     | Prix d'établissement   |                         |                         |                         |                         | 4 169 950,82            |
| 002-003-004             | Coût d'acquisition, à construction et à réhabilitation       | 7 022 838,88            | 2 816 708,43            | 4 212 130,43            |                         |                         |
| 005-006-007-008-009-010 | Autres (*)   | 1 259 789,70            | 1 259 789,70            |                         |                         |                         |
|                         | <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                           |                         |                         |                         | 1 820 231 825,70        | 1 774 829 684,81        |
| 010                     | Terminés :   |                         |                         |                         |                         |                         |
| 011                     | Terminés nus   | 24 282,20               |                         | 24 282,20               |                         | 20 282,20               |
| 012-013-014             | Terminés bâtis et autres                                     | 335 148 897,70          |                         | 335 148 897,70          |                         | 335 174 388,82          |
| 015                     | Agencements et aménagements de terrains                      |                         |                         |                         |                         |                         |
| 016-017                 | Constructions :  |                         |                         |                         |                         |                         |
| 018-019-020             | Constructions locatives (sur soi propre)                     | 2 288 631 252,84        | 861 885 948,99          | 1 426 845 805,85        |                         | 1 299 897 728,08        |
| 021-022-023             | Constructions locatives sur sol d'autrui                     | 359 800 007,78          | 124 301 735,46          | 135 618 284,22          |                         | 132 283 735,81          |
| 024-025-026             | Immobles en location avec faculté d'acquisition, affectation | 15 404 837,79           | 10 719 752,20           | 2 884 785,65            |                         | 2 809 743,24            |
| 027-028                 | Immobles en location avec faculté d'acquisition, affectation |                         |                         |                         |                         |                         |
| 029-030                 | Immobilités corporelles en cours                             |                         |                         |                         | 332 648 492,48          | 289 774 856,47          |
| 031                     | Terminés   | 21 688 888,18           |                         | 21 688 888,18           |                         | 19 488 891,24           |
| 032-033                 | Travaux d'amélioration                                       | 311 782 484,56          |                         | 311 782 484,56          |                         | 281 802 918,54          |
| 034-035                 | Autres, avances et acomptes                                  |                         |                         |                         |                         | 2 948,89                |
|                         | <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)</b>                       |                         |                         |                         | 4 056 439,48            | 4 489 733,20            |
| 036-037                 | Participations   | 174 818,14              |                         | 174 818,14              |                         | 174 817,14              |
| 038-039-040             | Créances rattachées à des participations                     |                         |                         |                         |                         |                         |
| 041-042                 | Titres immobiliers   |                         |                         |                         |                         |                         |
| 043                     | Prix principaux pour acquisition                             |                         |                         |                         |                         |                         |
| 044                     | Prix complémentaires pour acquisition                        |                         |                         |                         |                         |                         |
| 045                     | Prix aux SCOC  | 3 883 611,32            |                         | 3 883 611,32            |                         | 4 304 908,18            |
| 046-047-048             | Autres   |                         |                         |                         |                         |                         |
| 049-050                 | Intérêts courus  |                         |                         |                         |                         |                         |
|                         | <b>TOTAL I</b>   | <b>3 783 198 438,02</b> | <b>1 000 057 928,88</b> | <b>2 281 949 528,18</b> | <b>2 291 349 528,18</b> | <b>2 063 891 618,39</b> |
|                         | <b>STOCKS ET EN COURS</b>                                    |                         |                         |                         | 3 284 853,89            | 1 978 104,78            |
| 051-052                 | Terminés à aménager  |                         |                         |                         |                         |                         |
| 053                     | Immatures en cours   | 3 739 737,18            |                         | 3 739 737,18            |                         | 1 978 104,78            |
| 054-055                 | Immatures achevés :  |                         |                         |                         |                         |                         |
| 056-057                 | Disponibles à la vente                                       | 1 828 118,81            |                         | 1 828 118,81            |                         |                         |
| 058-059                 | Temporairement loués   |                         |                         |                         |                         |                         |
| 060                     | Immatures susceptibles d'être vendus ou adjugés              |                         |                         |                         |                         |                         |
| 061-062                 | Agencements  |                         |                         |                         |                         |                         |
| 063                     | Fournisseurs d'énergie                                       | 977 012,81              |                         | 977 012,81              |                         | 1 889 570,42            |
|                         | <b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>                               |                         |                         |                         | 181 708 128,32          | 202 882 981,78          |
| 064-065                 | Créances clients et autres (hors compte 413)                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| 066-067                 | Locataires et organismes payeurs d'APL                       | 19 768 814,04           |                         | 19 768 814,04           |                         | 19 342 612,18           |
| 068-069                 | Créances sur fournisseurs                                    |                         |                         |                         |                         | 21 372,20               |
| 070-071                 | Clients - autres acheteurs                                   |                         |                         |                         |                         |                         |
| 072-073                 | Emprunteurs et locataires occupants de biens                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| 074-075                 | Clients divers ou clients                                    | 28 488 212,08           | 20 353 818,00           | 8 183 386,70            |                         | 8 483 584,04            |
| 076-077                 | Produits non encore facturés                                 | 6 218 482,19            |                         | 6 218 482,19            |                         | 6 888 447,13            |
| 078-079                 | Autres   | 189 889 333,03          |                         | 189 889 333,03          |                         | 171 807 885,07          |
|                         | <b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>                                 |                         |                         |                         | 83 387 053,70           | 84 850 235,81           |
| 080-081                 | Opérations d'aménagement                                     |                         |                         |                         |                         |                         |
| 082-083                 | Sociétés Crédes Immobilières OUI SCOC                        | 81 289 467,18           |                         | 81 289 467,18           |                         | 72 009 553,19           |
| 084-085                 | Groupes, Associations, Opérateurs, baux en commun et GIE     |                         |                         |                         |                         |                         |
| 086-087                 | Opérations pour le compte de tiers                           |                         |                         |                         |                         |                         |
| 088-089                 | Autres   | 12 472 647,89           | 389 061,05              | 12 160 548,83           |                         | 12 850 678,42           |
| 090                     | Valours mobilières de placement                              | 69 883 437,18           |                         | 69 883 437,18           |                         | 419 887,62              |
|                         | <b>DISPONIBILITÉS</b>  |                         |                         |                         | 11 184 743,88           | 38 681 718,77           |
| 091-092                 | Valours à rattachement                                       |                         |                         |                         |                         |                         |
| 093-094                 | Intérêts courus  |                         |                         |                         |                         |                         |
| 095-096                 | Banques, établissements financiers et assimilés              | 11 182 462,74           |                         | 11 182 462,74           |                         | 38 681 718,77           |
| 097-098                 | Caisse   | 38 281,24               |                         | 38 281,24               |                         |                         |
| 099                     | Charges constatées d'avance                                  | 181 888,71              |                         | 181 888,71              |                         | 237 395,77              |
|                         | <b>TOTAL II</b>  | <b>383 110 812,83</b>   | <b>20 721 874,85</b>    | <b>362 389 838,78</b>   | <b>362 389 838,78</b>   | <b>329 980 718,70</b>   |
|                         | <b>TOTAL III</b>   | <b>71 791,06</b>        |                         | <b>71 791,06</b>        | <b>71 791,06</b>        | <b>83 038,09</b>        |
|                         | <b>TOTAL IV</b>  |                         |                         |                         |                         |                         |
|                         | <b>TOTAL V</b>   |                         |                         |                         |                         |                         |
|                         | <b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>                         | <b>3 646 381 161,91</b> | <b>1 021 679 803,73</b> | <b>2 622 861 388,80</b> | <b>2 633 801 358,00</b> | <b>2 393 847 887,18</b> |

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an



COMPTE DE RÉSULTAT [CHARGES]

Exercice 2013

| INDICATEUR                 | CHARGES  | Exercice N           |                        | Exercice N-1          |                       |
|----------------------------|--|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            |  | Charges (reçu) (1)   | Charges (non reçu) (2) | Total partiel         | Net                   |
|                            |  |                      |                        | 281 739 671,40        | 272 998 069,46        |
|                            |  |                      |                        | 121 325 082,02        | 117 784 175,98        |
| 60-61-62                   | Consommations de l'exercice en provenance des tiers              |                      |                        |                       |                       |
| 60 (incl de 609)           | Achats stockés :   |                      |                        |                       |                       |
| 601                        | Terrains   |                      | 3 691 673,16           | 3 691 673,16          | 2 602 885,94          |
| 602                        | Approvisionnement  |                      |                        |                       |                       |
| 6071                       | Immobilisations acquises par résolution de vente ou adjudication |                      |                        |                       |                       |
| 603                        | Variation des stocks :   |                      |                        |                       |                       |
| 6031                       | Terrains   |                      |                        |                       |                       |
| 6032                       | Approvisionnement  |                      |                        |                       |                       |
| 6033                       | Immobilisations acquises par résolution de vente ou adjudication |                      |                        |                       |                       |
| 601-603                    | Frais liés à la production de stocks immobiliers                 |                      |                        |                       |                       |
| 606                        | Achats non stockés de matières et fournitures                    | 40 382 318,14        | 665 599,12             | 40 947 917,26         | 40 986 706,86         |
| 61-42 (incl de 619 et 629) | Services extérieurs :  |                      |                        |                       |                       |
| 611                        | Travaux réalisés à l'exploitation                                | 8 200 827,85         | 247 124,41             | 8 447 952,26          | 8 972 120,07          |
| 6151                       | Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers         | 13 620 674,28        | 16 645 762,66          | 29 166 436,94         | 30 326 613,64         |
| 6152                       |  |                      |                        |                       |                       |
| 6153                       | Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localisés       |                      | 11 488 137,20          | 11 488 137,20         | 10 379 417,07         |
| 6158-6158-6158             | Autres travaux d'entretien, de maintenance ou de réparations     |                      | 83 948,79              | 83 948,79             | 41 091,73             |
| 6122-6122-6127             | Redevances de créteil bail et loyers des baux à long terme       |                      | 32 030,47              | 32 030,47             | 42 818,19             |
| 618                        | Primes d'assurances  | 2 028 732,10         | 2 028 732,10           | 2 028 732,10          | 2 615 242,23          |
| 621                        | Personnel extérieur à la société                                 |                      | 778 601,71             | 778 601,71            | 1 087 640,76          |
| 622                        | Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                     | 1 059 527,88         | 2 885 238,78           | 3 944 766,66          | 3 081 974,58          |
| 623                        | Publicité, publications, relations publiques                     |                      | 322 024,44             | 322 024,44            | 310 761,81            |
| 623                        | Dépense de déplacements, missions et réceptions                  |                      | 565 760,86             | 565 760,86            | 622 732,61            |
| 6233                       | Redevances   |                      | 3 614 891,19           | 3 614 891,19          | 2 815 484,86          |
| Autres comptes 61 et 62    | Autres   | 2 431 797,20         | 13 681 417,17          | 16 113 214,37         | 13 879 713,58         |
| 63                         | Impôts, taxes et versements assimilés                            |                      |                        | 38 858 735,70         | 38 463 373,66         |
| 631-633                    | Sur rémunérations  | 1 002 898,82         | 3 410 557,82           | 4 413 456,64          | 4 202 468,01          |
| 63112                      | Taxes foncières  |                      | 27 273 811,89          | 27 273 811,89         | 27 063 028,64         |
| Autres 631-633             | Autres   | 6 961 882,51         | 210 006,85             | 7 171 889,36          | 7 197 852,01          |
| 64                         | Charges de personnel   |                      |                        | 40 050 887,64         | 38 486 728,11         |
| 641-648                    | Salaires et traitements  | 8 876 281,28         | 18 126 740,84          | 25 802 022,12         | 24 626 688,04         |
| 649-647-648                | Charges sociales   | 3 269 583,20         | 10 979 062,22          | 14 248 645,42         | 13 870 142,07         |
| 681-682                    | Dotations aux amortissements et aux provisions                   |                      |                        | 80 019 972,30         | 76 463 812,81         |
| 681                        | Sur immobilisations : dotations aux amortissements :             |                      |                        |                       |                       |
| 6812                       | Charges d'exploitation à répartir                                |                      | 23 265,03              | 23 265,03             | 11 942,89             |
| 6811 partiel-68112-681231- | Immobilisations localisées et baux à long terme                  |                      | 71 046 208,16          | 71 046 208,16         | 65 783 839,21         |
| 681201-681235-681236       | Autres   |                      | 488 160,14             | 488 160,14            | 584 785,23            |
| 6826                       | Sur immobilisations : dotations aux provisions                   |                      |                        |                       |                       |
| 6827                       | Sur dette circulants : dotations aux provisions :                |                      |                        |                       |                       |
| 68273                      | Stocks et en cours   |                      |                        |                       |                       |
| 68274                      | Créances douteuses   |                      | 6 651 181,84           | 6 651 181,84          | 6 315 238,48          |
| 68216-68280                | Pour risques et charges : dotations aux provisions :             |                      |                        |                       |                       |
| 68216                      | Pour opérations immobilières                                     |                      |                        |                       |                       |
| 6825                       | Pour gros entretien  |                      | 2 780 000,00           | 2 780 000,00          | 4 047 000,00          |
| reste de 682               | Autres   |                      | 24 167,00              | 24 167,00             | 751 637,00            |
| 681-614-618                | Autres charges   |                      | 1 488 215,84           | 1 488 215,84          | 1 807 080,00          |
| 684                        | Pertes sur créances irrécouvrables                               | 1 468 339,47         | 1 468 339,47           | 1 468 339,47          | 1 788 804,16          |
| 681-618                    | Redevances et charges diverses de gestion courante               | 18 674,37            | 18 674,37              | 18 674,37             | 9 175,84              |
| 685                        | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun         |                      |                        |                       |                       |
|                            | <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                       |                      |                        | <b>47 228 330,53</b>  | <b>42 936 024,56</b>  |
| 688                        | Dotations aux amortissements et aux provisions                   |                      |                        |                       |                       |
| 689                        | Charges d'intérêts (2) :   | 58 858,00            | 58 858,00              | 58 858,00             | 89 107,00             |
| 681-21 et 22               | Intérêts sur opérations localisées                               | 47 014 390,32        | 47 014 390,32          | 47 014 390,32         | 42 847 817,56         |
| 681-23                     | Intérêts compensatoires  |                      |                        |                       |                       |
| 681-4                      | Intérêts d'opérations d'accession-relais préfinancement          |                      |                        |                       |                       |
| 681-5                      | Intérêts d'opérations d'accession-emprunts consolidés            |                      |                        |                       |                       |
| 681-1-3-6-9                | Intérêts sur autres opérations                                   |                      |                        |                       |                       |
| 687                        | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement   |                      |                        |                       |                       |
| 684-683-686-618            | Autres charges financières                                       | 169 091,21           | 169 091,21             | 169 091,21            |                       |
|                            | <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                   |                      |                        | <b>17 857 491,03</b>  | <b>18 105 949,62</b>  |
| 671                        | Sur opérations de gestion  | 2 284 950,93         | 2 284 950,93           | 2 284 950,93          | 1 332 820,22          |
| 672                        | Sur opérations en capital :                                      |                      |                        |                       |                       |
| 673                        | Valeurs comptables des éléments d'actif cédés                    | 3 896 110,87         | 3 896 110,87           | 3 896 110,87          | 3 894 401,88          |
| 679                        | Autres   | 9 890 211,23         | 9 890 211,23           | 9 890 211,23          | 8 163 605,32          |
| 687                        | Dotations aux amortissements et aux provisions :                 |                      |                        |                       |                       |
| 6871                       | Dotations aux amortissements                                     |                      |                        |                       | 23 939,20             |
| 6872                       | Dotations aux provisions réglementées                            |                      |                        |                       |                       |
| 6873-6876                  | Dotations sur autres provisions                                  | 1 378 216,00         | 1 378 216,00           | 1 378 216,00          | 1 891 269,00          |
| 69                         | <b>PARTICIP. DES SAL. - IMPOTS SUR LES BENEF. ET ASSIMILÉS</b>   | 1 677 903,11         | 1 677 903,11           | 1 677 903,11          | 1 638 696,77          |
|                            | <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | <b>83 499 286,74</b> | <b>284 802 136,33</b>  | <b>348 301 405,07</b> | <b>333 667 233,41</b> |
|                            | <b>Solde créditeur = Bénéfice</b>                                |                      |                        | <b>31 623 840,20</b>  | <b>30 620 242,05</b>  |
|                            | <b>TOTAL GENERAL</b>   |                      |                        | <b>379 925 245,27</b> | <b>364 287 475,46</b> |

(1) dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(2) dont intérêts concernant les emprunts liés

SOCIÉTÉ : OSICA

Fiche n° 6

## COMPTES DE RÉSULTAT [PRODUITS]

Exercice 2013

| N° DE COMPTE             | PRODUITS  | Exercice N            |                       | Exercice N-1          |
|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          |   | Débit                 | Totaux partiels       |                       |
|                          |   |                       | 331 667 480,41        | 319 464 336,48        |
|                          |   |                       | 309 898 832,10        | 303 627 062,69        |
| 70 (net de 709)          | Produits des activités  |                       |                       |                       |
| 7011                     | Ventes de terrains lots   |                       |                       |                       |
| 7012-7013                | Ventes d'immeubles bâtis  | 441 676,42            |                       | 2 986 877,91          |
| 7014                     | Ventes de maisons individuelles   |                       |                       |                       |
| 7017-7019                | Ventes d'autres immeubles   |                       |                       |                       |
| 703                      | Récupération des charges locales  | 81 047 850,84         |                       | 80 303 884,88         |
| 704                      | Loyers :  |                       |                       |                       |
| 7041                     | Loyers des logements non conventionnés  | 8 348 076,98          |                       | 13 899 464,44         |
| 7049                     | Loyers des logements conventionnés  | 178 888 157,10        |                       | 169 117 252,29        |
| 7042                     | Suppléments de loyers   | 881 814,83            |                       | 842 776,89            |
| 7048                     | Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales                            | 19 071 209,70         |                       | 18 718 854,88         |
| 7047                     | Logements en location - cession et livrés   | 10 620 661,38         |                       | 10 276 747,57         |
| 7044-7046-7046           | Autres  | 8 185 034,15          |                       | 6 885 675,08          |
| 706                      | Prestations de services :   |                       |                       |                       |
| 7062                     | Activités de prêtour  |                       |                       |                       |
| 70631                    | Activités de promotion - Sociétés sous égide                                      |                       |                       |                       |
| 70632-70636              | Prestations de services à personnes physiques et autres proches de promotion      |                       |                       |                       |
| 7066                     | Rémunération de gestion, location-évaluation                                      |                       |                       |                       |
| 70671                    | Prestations de services, gestion des SCC  |                       |                       |                       |
| 70672                    | Prestations de services, gestion des prêts des SCC                                |                       |                       |                       |
| 7065                     | Prestations de services, copropriété  | 248 248,08            |                       | 253 397,82            |
| 7064                     | Autres  | 1 493 651,86          |                       | 1 389 190,81          |
| 768                      | Produits des activités annexes :  |                       |                       |                       |
| 7686                     | Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM           |                       |                       |                       |
| 7641-7682-7683-7685-7688 | Autres  | 787 840,83            |                       | 105 980,31            |
| 71                       | Production stockée (ou destockage)  |                       | 3 286 746,24          | -37 888,19            |
| 7153                     | Variation des stocks - Travaux en cours   | 3 881 673,16          |                       | 2 802 885,94          |
| 7133                     | Variation des stocks - Immeubles achetés  | -404 826,82           |                       | -2 840 665,13         |
| 72                       | Production immobilisée  |                       | 8 000 028,15          | 4 131 748,02          |
| 7222                     | Immeubles de rapport (hors financiers externes)                                   |                       |                       | 4 131 748,02          |
| 721-Autres 722           | Autres productions immobilisées   | 8 000 028,15          |                       |                       |
| 74                       | Subventions d'exploitation  |                       | 40 285,61             | 111 788,16            |
| 741-742                  | Bonifications et primes   |                       |                       |                       |
| 743                      | Subventions d'exploitation diverses   | 40 285,61             |                       | 111 788,16            |
| 744                      | Subventions pour travaux de réparations   |                       |                       |                       |
| 741-742                  | Reprises sur provisions et amortissements   |                       | 8 671 719,68          | 8 494 340,00          |
| 743                      | Reprises sur provisions pour gros entretien                                       | 4 118 000,00          |                       | 3 885 000,00          |
| 74274                    | Reprises sur provisions pour dépréciations de créances                            | 4 311 841,68          |                       | 4 639 349,00          |
| 741-Autres 742           | Autres reprises   | 141 878,00            |                       |                       |
| 791                      | Transferts de charges   |                       | 3 288 724,82          | 2 862 714,58          |
| 7917                     | Transferts de grosses réparations   |                       |                       |                       |
| 7911-7912-7916-7918      | Autres  | 3 288 724,82          |                       | 2 862 714,58          |
| 791-744-768              | Autres produits   | 1 683 174,01          | 1 683 174,01          | 194 322,39            |
| 735                      | Quotient-part de résultat sur opérations faites en commun                         |                       |                       |                       |
| 75                       | PRODUITS FINANCIERS   |                       | 2 218 089,04          | 2 327 446,73          |
| 761                      | De participations (2)   |                       |                       |                       |
| 7611                     | Revenus des actions   |                       |                       |                       |
| 7612                     | Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes                     |                       |                       |                       |
| 7618                     | Revenus sur autres titres, autres formes de participations et créances rattachées |                       |                       |                       |
| 762                      | D'autres immobilisations financières (2)  |                       |                       |                       |
| 76241-76242              | Prêts accession   |                       |                       |                       |
| 76241-76249-7627         | Autres  |                       |                       |                       |
| 763-764                  | D'autres créances et valeurs mobilières de placement                              | 373 913,34            | 373 913,34            | 211 565,37            |
| 765-766-768              | Autres (2)  |                       | 1 229 711,19          | 1 653 389,22          |
| 7681                     | Intérêts sur avances (sociétés)   | 1 223 711,19          |                       | 1 653 389,22          |
| 765-769-7682-7688        | Autres produits financiers  |                       |                       |                       |
| 769                      | Reprises sur provisions   | 38 217,65             | 35 217,65             |                       |
| 768                      | Transferts de charges financières   |                       |                       |                       |
| 767                      | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                     | 585 226,98            | 585 226,98            | 462 512,14            |
| 77                       | PRODUITS EXCEPTIONNELS  |                       | 45 839 695,82         | 40 385 693,24         |
| 771                      | Sur opérations de gestion   | 4 305 622,40          | 4 305 622,40          | 3 724 537,73          |
|                          | Sur opérations en capital   |                       | 41 080 240,43         | 34 032 081,16         |
| 775                      | Produits des cessions d'éléments d'actif  | 10 221 514,69         |                       | 12 963 637,80         |
| 777                      | Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice                    | 12 485 707,88         |                       | 10 718 438,98         |
| 778                      | Autres  | 12 388 217,88         |                       | 10 350 004,37         |
| 767                      | Reprises sur provisions   | 547 932,99            | 547 932,99            | 2 639 074,38          |
| 797                      | Transferts de charges exceptionnelles   |                       |                       |                       |
|                          | <b>TOTAL DES PRODUITS</b>   | <b>379 825 245,27</b> | <b>379 825 245,27</b> | <b>382 187 475,48</b> |
|                          | <b>Solde à réintégrer en Partie</b>   |                       |                       |                       |
|                          | <b>TOTAL GENERAL</b>  |                       | <b>379 825 245,27</b> | <b>382 187 475,48</b> |
|                          | (1) dont produits différents à des exercices antérieurs                           |                       |                       |                       |
|                          | (2) dont produits concernant les entreprises liées                                |                       |                       |                       |

## PROJET DE DELIBERATION

### DU

Lutte contre la précarité énergétique et sociale  
Première affectation pour 2015

#### LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

- VU** Le Code général des collectivités territoriales ;
- VU** La délibération du Conseil régional n° CR 10-10 du 16 avril 2010 relative aux délégations d'attributions du Conseil régional à sa Commission Permanente ;
- VU** La délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 relative au règlement budgétaire et financier de la Région Ile-de-France ;
- VU** La délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée relative à l'action régionale en faveur du logement ;
- VU** La délibération n° CR 88-13 du 21 novembre 2013 relative au renforcement des mesures en faveur de l'efficacité énergétique et de lutte contre la précarité énergétique et sociale dans les politiques régionales en faveur du logement et énergie climat ;
- VU** La délibération n° CP 11-866 du 16 novembre 2011 portant notamment approbation de conventions-types ;
- VU** Le budget de la Région Ile-de-France pour 2015 ;
- VU** Le rapport CP 15-013 présenté par monsieur le Président du Conseil régional d'Ile-de-France
- VU** L'avis de la commission du logement, de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'action foncière ;
- VU** L'avis de la commission des finances, de la contractualisation et de l'administration générale,

#### APRES EN AVOIR DELIBERE

#### **Article 1 :**

Agrée le projet de rénovation thermique dont le programme est détaillé en annexe du présent rapport et qui est mis en œuvre par la copropriété suivante :

- copropriété Le Clos de Sevran sise 1-11, avenue Toutain : 1-7 allée de la Roseraie– 93270 Sevran

#### **Article 2 :**

Décide de participer au titre du dispositif de la lutte contre la précarité énergétique et sociale au financement des projets détaillés en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de subventions d'un montant maximum prévisionnel de 2 138 859 €.

Subordonne le versement de ces subventions à la signature de conventions conformes aux conventions type adoptées par délibération n° CP 11-866 du 16 novembre 2011 et autorise le Président du Conseil régional à les signer.

Affecte une autorisation de programme de **2 138 859 €** disponible sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires » - Sous-fonction 54 « Habitat – Logement », programme HP 54-008 (154008) « Lutte contre la précarité énergétique », action 15400801 « Lutte contre la précarité énergétique » du budget 2015 conformément à l'état récapitulatif joint en annexe 1.

### **Article 3 :**

Autorise la prise en compte des dépenses éligibles à l'attribution des subventions à compter de la date prévisionnelle de démarrage indiquée dans le tableau ci-après, en application de l'article 17 de l'annexe de la délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 relative au règlement budgétaire et financier.

| <b>N° de dossier</b> | <b>Opération</b>   | <b>Bénéficiaire</b>               | <b>OS/Date prévisionnelle de démarrage</b> |
|----------------------|--|-----------------------------------|--|
| 14014237             | réhabilitation thermique de 260 logements sis 10 allée des Chênes aux Mureaux            | EFIDIS SA HABITATION LOYER MODERE | 01/10/2014                                 |
| 14012691             | réhabilitation énergétique de 300 logements de la résidence Bois Briard à Roissy-en-Brie | SA D'HLM OSICA                    | 01/12/2014                                 |

**Le président du conseil régional  
d'Ile-de-France**

**JEAN-PAUL HUCHON**

## **ANNEXE A LA DELIBERATION N° 1**

**Etats récapitulatifs**

## Etat récapitulatif des subventions proposées au vote

|                                   |            |                        |          |                 |      |
|-----------------------------------|------------|------------------------|----------|-----------------|------|
| <b>Commission permanente du :</b> | 29/01/2015 | <b>N° de rapport :</b> | R0007094 | <b>Budget :</b> | 2015 |
|-----------------------------------|------------|------------------------|----------|-----------------|------|

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Chapitre :</b>         | 905 - Aménagement des territoires                |
| <b>Code fonctionnel :</b> | 54 - Habitat - (Logement)                        |
| <b>Programme :</b>        | 154008 - Lutte contre la précarité énergétique   |
| <b>Action :</b>           | 15400801 - Lutte contre la précarité énergétique |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Dispositif :</b> | 00000655 - Lutte contre la précarité énergétique - Parc privé |
|---------------------|---|

|                        |   |                      |       |
|------------------------|---|----------------------|-------|
| <b>Dossier :</b>       | 15000458 - SDC COPROPRIETE LE CLOS DE SEVRAN 93270 SEVRAN |                      |       |
| <b>Bénéficiaire :</b>  | P0019104 - BSGI BESOINS ET SERVICES GESTION IMMOBILIERE   |                      |       |
| <b>Localisation :</b>  | SEVRAN  |                      |       |
| <b>CPER / CPRD :</b>   | Hors CPER - Hors CPRD                                     |                      |       |
| <b>Montant total :</b> | 123 000,00 €  | <b>Code nature :</b> | 20422 |

|                               |                                |  |
|-------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Base subventionnable :</b> | <b>Taux de participation :</b> | <b>Montant prévisionnel maximum de la subvention régionale :</b> |
| 544 670,00 €                  | TTC 22,58 %                    | 123 000,00 €   |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Total sur le dispositif 00000655 - Lutte contre la précarité énergétique - Parc privé :</b> | 123 000,00 € |
|--|--------------|

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Total sur l'imputation 905 - 54 - 154008 - 15400801 :</b> | 123 000,00 € |
|--|--------------|

## Etat récapitulatif des subventions proposées au vote

|                                   |            |                        |          |                 |      |
|-----------------------------------|------------|------------------------|----------|-----------------|------|
| <b>Commission permanente du :</b> | 29/01/2015 | <b>N° de rapport :</b> | R0007098 | <b>Budget :</b> | 2015 |
|-----------------------------------|------------|------------------------|----------|-----------------|------|

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Chapitre :</b>         | 905 - Aménagement des territoires                |
| <b>Code fonctionnel :</b> | 54 - Habitat - (Logement)                        |
| <b>Programme :</b>        | 154008 - Lutte contre la précarité énergétique   |
| <b>Action :</b>           | 15400801 - Lutte contre la précarité énergétique |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Dispositif :</b> | 00000659 - Lutte contre la précarité énergétique - Parc social |
|---------------------|--|

|                        |  |                      |        |
|------------------------|--|----------------------|--------|
| <b>Dossier :</b>       | 13010125 - 91-MASSY - BIEVRE POTERNE - REHABILITATION 455 LGTS |                      |        |
| <b>Bénéficiaire :</b>  | R25423 - OPIEVOY   |                      |        |
| <b>Localisation :</b>  | MASSY  |                      |        |
| <b>CPER / CPRD :</b>   | Hors CPER - Hors CPRD  |                      |        |
| <b>Montant total :</b> | 910 000,00 €   | <b>Code nature :</b> | 204162 |

|                               |                                |  |
|-------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Base subventionnable :</b> | <b>Taux de participation :</b> | <b>Montant prévisionnel maximum de la subvention régionale :</b> |
| 9 523 704,00 €                | TTC 9,56 %                     | <b>910 000,00 €</b>  |

|                        |   |                      |       |
|------------------------|---|----------------------|-------|
| <b>Dossier :</b>       | 14012691 - 77-ROISSY EN BRIE - BOIS BRIARD - REHABILITATION 300 LOGEMENTS |                      |       |
| <b>Bénéficiaire :</b>  | R7364 - SA D'HLM OSICA  |                      |       |
| <b>Localisation :</b>  | ROISSY-EN-BRIE  |                      |       |
| <b>CPER / CPRD :</b>   | Hors CPER - Hors CPRD   |                      |       |
| <b>Montant total :</b> | 585 859,00 €  | <b>Code nature :</b> | 20422 |

|                               |                                |  |
|-------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Base subventionnable :</b> | <b>Taux de participation :</b> | <b>Montant prévisionnel maximum de la subvention régionale :</b> |
| 5 858 590,00 €                | TTC 10 %                       | <b>585 859,00 €</b>  |

|                        |   |                      |       |
|------------------------|---|----------------------|-------|
| <b>Dossier :</b>       | 14014237 - 78-LES MUREAUX - LEON BLUM - REHABILITATION 260 LGTS |                      |       |
| <b>Bénéficiaire :</b>  | R1767 - EFIDIS SA HABITATION LOYER MODERE                       |                      |       |
| <b>Localisation :</b>  | LES MUREAUX   |                      |       |
| <b>CPER / CPRD :</b>   | Hors CPER - Hors CPRD   |                      |       |
| <b>Montant total :</b> | 520 000,00 €  | <b>Code nature :</b> | 20422 |

|                               |                                |  |
|-------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Base subventionnable :</b> | <b>Taux de participation :</b> | <b>Montant prévisionnel maximum de la subvention régionale :</b> |
| 6 348 892,00 €                | TTC 8,19 %                     | <b>520 000,00 €</b>  |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Total sur le dispositif 00000659 - Lutte contre la précarité énergétique - Parc social :</b> | 2 015 859,00 € |
|---|----------------|

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Total sur l'imputation 905 - 54 - 154008 - 15400801 :</b> | 2 015 859,00 € |
|--|----------------|

## **ANNEXE A LA DELIBERATION N° 2**

**Fiches projets**

|  |
|--|
| <b>FICHE PROJET DU DOSSIER N° 15000458</b> |
|--|

Commission Permanente du 29 janvier 2015

|   |
|---|
| <b>Objet : SDC COPROPRIETE LE CLOS DE SEVRAN 93270 SEVRAN</b> |
|---|

| Libellé base subventionnable                       | Montant base subventionnable          | Taux d'intervention | Montant de subvention maximum |
|--|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Lutte contre la précarité énergétique - Parc privé | 544 670,00 €                          | 22,58 %             | 123 000,00 €                  |
|  | <b>Montant Total de la subvention</b> |                     | <b>123 000,00 €</b>           |

**Imputation budgétaire :** 905-54-20422-154008-300  
15400801- Lutte contre la précarité énergétique

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>PRESENTATION DE L'ORGANISME</b> |
|------------------------------------|

Dénomination : BSGI BESOINS ET SERVICES GESTION  
IMMOBILIERE

Adresse administrative : 79 RUE DE PARIS  
77200 TORCY

Statut Juridique : Société à Responsabilité Limitée

Représentant : Monsieur Jean-Claude FLEURY, SYNDIC

Objet : Administrateur de biens

N° SIRET : 40292514300032

|                               |
|-------------------------------|
| <b>PRESENTATION DU PROJET</b> |
|-------------------------------|

Dispositif d'aide : Lutte contre la précarité énergétique - Parc privé  
Rapport Cadre : CR09-11 du 10/02/2011

Objet du projet : réalisation d'un projet de rénovation thermique de la copropriété Le Clos de Sevran sise 1-11 avenue André Toutain / 1-7 allée de la Roseraie à Sevran (93270).  
nombre de lots d'habitation : 41

Date prévisionnelle de début de projet : 29 janvier 2015  
Date prévisionnelle de fin de projet : 29 janvier 2018  
Démarrage anticipé de projet : Non

**Objectifs :**

Travaux de réhabilitation intégrant des postes visant à l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des équipements et parties communes.

**Description :**

- ravalement avec isolation thermique par l'extérieur des façades,
- rénovation des porches : halls d'entrée avec mise en place de double vitrage,
- réfection de l'électricité,
- mise à jour de l'audit thermique,
- honoraires de SPS et de bureau de contrôle.

L'étude réalisée avant intervention a permis d'identifier la consommation énergétique de 418 kWh/m<sup>2</sup>/an soit la classe F.

La mise en œuvre du programme de travaux permet d'atteindre une consommation énergétique de 205 kWh/m<sup>2</sup>/an soit la classe D, soit un gain de 50,96 %.

#### Détail du calcul de la subvention :

modalités de calcul de la subvention :

3000 € X 41 lots = 123 000 €

calcul du plafond de la base subventionnable :

544 670,00 / 4 = 136 167,50 €

montant de la subvention régionale : 123 000,00 €

#### Localisation géographique :

- SEVRAN

**Contrat Particulier** : Hors CPRD

**CPER** : Hors CPER

L'organisme ne récupère pas la TVA.

### PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2014

| Dépenses (€)                                |            |         |
|---|------------|---------|
| Libellé                                     | Montant    | %       |
| Achats de matériels, équipements et travaux | 544 670,00 | 100,00% |
| Total                                       | 544 670,00 | 100,00% |

| Recettes (€)                   |            |         |
|--------------------------------|------------|---------|
| Libellé                        | Montant    | %       |
| Subvention ANAH (sollicitée)   | 167 150,00 | 30,69%  |
| Subvention Région (sollicitée) | 123 000,00 | 22,58%  |
| Subvention FIQ (sollicitée)    | 23 563,00  | 4,33%   |
| Quote-part copropriété         | 230 957,00 | 42,40%  |
| Total                          | 544 670,00 | 100,00% |

### ANTERIORITE DES FINANCEMENTS PUBLICS

**Antériorité du soutien régional** (informations en cours de consolidation) :

| Année | Dispositif d'aide                         | Montant voté |
|-------|---|--------------|
| 2012  | Habitat Privé OAHSR/CDSR-Parties communes | 55 242,52 €  |
|       | Montant total                             | 55 242,52 €  |

|  |
|--|
| <b>FICHE PROJET DU DOSSIER N° 14012691</b> |
|--|

Commission Permanente du 29 janvier 2015

|                |   |
|----------------|---|
| <b>Objet :</b> | <b>77-ROISSY EN BRIE - BOIS BRIARD - REHABILITATION 300 LOGEMENTS</b> |
|----------------|---|

| Libellé base subventionnable                        | Montant base subventionnable          | Taux d'intervention | Montant de subvention maximum |
|---|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Lutte contre la précarité énergétique - Parc social | 5 858 590,00 €                        | 10,00 %             | 585 859,00 €                  |
|   | <b>Montant Total de la subvention</b> |                     | <b>585 859,00 €</b>           |

**Imputation budgétaire :** 905-54-20422-154008-300  
15400801- Lutte contre la précarité énergétique

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>PRESENTATION DE L'ORGANISME</b> |
|------------------------------------|

Dénomination : SA D'HLM OSICA  
 Adresse administrative : 102 AVENUE DE FRANCE  
 75646 PARIS  
 Statut Juridique : Société Anonyme  
 Représentant : Monsieur Jean SEBEYRAN, Président

Objet : La SA d'HLM OSICA a pour objet la construction et la gestion d'habitations à loyer modéré.

N° SIRET : 55204648400259

|                               |
|-------------------------------|
| <b>PRESENTATION DU PROJET</b> |
|-------------------------------|

Dispositif d'aide : Lutte contre la précarité énergétique - Parc social  
 Rapport Cadre : CR09-11 du 10/02/2011

Objet du projet : réhabilitation énergétique de 300 logements de la résidence Bois Briard à Roissy-en-Brie

Date prévisionnelle de début de projet : 1 décembre 2014

Date prévisionnelle de fin de projet :

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Le remplacement de l'ensemble des radiateurs, qui doit intervenir de mai à septembre 2015, impose l'achèvement, en amont, de certains postes de travaux.

**Description :**

La résidence du Bois Briard est constituée de 5 bâtiments R+4 à R+6, construits en 1976, totalisant 300 logements.

Les logements sont isolés par l'intérieur. Ils ont déjà bénéficié d'interventions portant notamment sur le remplacement des menuiseries extérieures et la réfection totale de l'étanchéité des toitures terrasses.

Le programme des travaux comprend le réaménagement complet des halls d'entrée, la réfection des sols,

murs et plafonds des paliers et des dégagements, la neutralisation des vide-ordures pour création de locaux de tris sélectifs en extérieur, la réfection des accès aux caves (portes d'accès et éclairage), la mise aux normes des installations électriques et de sécurité incendie, le remplacement du mobilier sanitaires des cuisines, salles d'eau et WC, la réfection des installations de distribution d'eau froide et d'ECS, la réfection des sols, murs et plafonds de toutes les pièces humides, l'adaptation de 10 logements aux personnes à mobilité réduite (mobilier sanitaire,...), l'aménagement des espaces extérieurs (voies, clôture, éclairage et espaces verts).

Les interventions participant à l'amélioration thermique :

- sur l'enveloppe et les parties communes : isolation thermique par l'extérieur, remplacement des portes d'entrée des halls, remplacement des blocs portes d'accès aux escaliers extérieurs, encloisonnement des escaliers ;

- sur les parties privatives : remplacement partielle des menuiseries extérieures, pose de volets pour les fenêtres des chambres en RDC, remplacement des portes palières, remplacement des radiateurs avec robinets thermostatiques, contrôle et réglage des ventilations.

Certification : Patrimoine habitat BBC Effinergie rénovation

Chauffage : Collectif gaz

Bâtiment A

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 152,55

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 97,31

Gain : 36,21%

Bâtiment B

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 159,46

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 103

Gain : 35,41%

Bâtiment C

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 156,55

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 99,45

Gain : 36,47%

Bâtiment D

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 155,79

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 98,59

Gain : 36,72%

Bâtiment E

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 162,78

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 101,57

Gain : 37,60%

Dégagement Co<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> an avant travaux : de 32 à 34 selon les bâtiments

Dégagement Co<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> an après travaux : de 19 à 20 selon les bâtiments

Les gains au niveau des dépenses de chauffage sont estimés en moyenne de 272 € à 333 € par an selon la typologie des logements

La concertation : le programme a été approuvé par 92,22% des locataires (taux de participation 30,70%).

Prix de revient : 11.972.000 €, soit 39.907 € par logement

Montant des travaux subventionnables : 5.858.590 €  
 Calcul de la subvention : 5.858.590 € x 10 % = 585.859 €  
 Calcul du plafond : 2.000 € x 300 = 600.000 €  
 Montant de la subvention régionale : 585.859 €

Loyer annuel /m<sup>2</sup> SC – valeur janvier 2014 :  
 avant réhabilitation : 36,47 €  
 après réhabilitation : 36,47 €  
 à la relocation : 39,01 €  
 plafond : 39,01 €

#### Localisation géographique :

- ROISSY-EN-BRIE

**Contrat Particulier** : Hors CPRD

**CPER** : Hors CPER

L'organisme ne récupère pas la TVA.

### PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2014

| Dépenses (€)                 |                   |         | Recettes (€)      |               |         |
|------------------------------|-------------------|---------|-------------------|---------------|---------|
| Libellé                      | Montant           | %       | Libellé           | Montant       | %       |
| PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL | 11 972 000,0<br>0 | 100,00% | FONDS PROPRES     | 2 226 141,00  | 18,59%  |
| Total                        | 11 972 000,0<br>0 | 100,00% | PRET CDC PAM      | 9 160 000,00  | 76,51%  |
|                              |                   |         | SUBVENTION REGION | 585 859,00    | 4,89%   |
|                              |                   |         | Total             | 11 972 000,00 | 100,00% |

### ANTERIORITE DES FINANCEMENTS PUBLICS

**Antériorité du soutien régional** (*informations en cours de consolidation*) :

| Année | Dispositif d'aide   | Montant voté   |
|-------|---|----------------|
| 2011  | Etablissements d'hébergement pour enfants, adolescents et adultes handicapés                | 607 782,30 €   |
| 2011  | Soutien aux établissements d'hébergement non médicalisé pour personnes handicapées ou âgées | 390 436,46 €   |
| 2011  | Offre nouvelle de logements sociaux et très sociaux   | 2 878 994,00 € |
| 2012  | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux                                    | 2 440 904,00 € |
| 2012  | Lutte contre la précarité énergétique - Parc social   | 5 050 000,00 € |
| 2012  | Convention régionale de patrimoine social   | 2 318 420,00 € |
| 2012  | Offre nouvelle de logements sociaux et très sociaux   | 1 742 888,00 € |
| 2012  | Hébergement non médicalisé pour les personnes âgées   | 228 000,00 €   |
| 2013  | Hébergement non médicalisé pour les personnes âgées   | 121 590,00 €   |
| 2013  | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux                                    | 5 150 128,00 € |
| 2013  | Aide en faveur de la création de résidences pour étudiants                                  | 460 000,00 €   |

|      |  |                 |
|------|--|-----------------|
| 2013 | Aide en faveur des résidences pour jeunes actifs, jeunes travailleurs et apprentis | 2 017 180,00 €  |
| 2013 | Accueil de jour en EHPAD   | 20 646,00 €     |
| 2013 | Etablissements d'hébergement médicalisé pour les personnes âgées dépendantes       | 368 340,00 €    |
| 2013 | Lutte contre la précarité énergétique - Parc social                                | 1 513 331,00 €  |
| 2014 | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux                           | 1 246 989,00 €  |
| 2014 | Lutte contre la précarité énergétique - Parc social                                | 812 000,00 €    |
|      | Montant total  | 27 367 628,76 € |

|  |
|--|
| <b>FICHE PROJET DU DOSSIER N° 14014237</b> |
|--|

Commission Permanente du 29 janvier 2015

|   |
|---|
| <b>Objet : 78-LES MUREAUX - LEON BLUM - REHABILITATION 260 LGTS</b> |
|---|

| Libellé base subventionnable                        | Montant base subventionnable          | Taux d'intervention | Montant de subvention maximum |
|---|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Lutte contre la précarité énergétique - Parc social | 6 348 892,00 €                        | 8,19 %              | 520 000,00 €                  |
|   | <b>Montant Total de la subvention</b> |                     | <b>520 000,00 €</b>           |

**Imputation budgétaire :** 905-54-20422-154008-300  
15400801- Lutte contre la précarité énergétique

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>PRESENTATION DE L'ORGANISME</b> |
|------------------------------------|

Dénomination : EFIDIS SA HABITATION LOYER MODERE  
 Adresse administrative : 20 PLACE DES VINS DE FRANCE  
75012 PARIS  
 Statut Juridique : Société Anonyme  
 Représentant : Monsieur PIERRE-FRANCOIS GOUIFFES, Président du directoire

Objet : NC

N° SIRET : 58200872800104

|                               |
|-------------------------------|
| <b>PRESENTATION DU PROJET</b> |
|-------------------------------|

Dispositif d'aide : Lutte contre la précarité énergétique - Parc social  
 Rapport Cadre : CR09-11 du 10/02/2011

Objet du projet : réhabilitation thermique de 260 logements sis 10 allée des Chênes aux Mureaux

Date prévisionnelle de début de projet : 1 octobre 2014

Date prévisionnelle de fin de projet :

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Les travaux doivent être engagés sans délai afin de réaliser le réseau de distribution d'ECS collective et garantir son raccordement à la chaufferie avant la période de chauffe 2015-2016.

**Description :**

Le projet porte sur la résidence Léon Blum, livrée en 1966. Elle est constituée de 5 bâtiments R+4 totalisant 260 logements.

Le programme des travaux comprend notamment la remise aux normes de toutes les installations d'électricité, la vérification des colonnes de gaz, la création d'un système de désenfumage dans les cages d'escaliers, le rafraîchissement des pièces humides et le remplacement de leur mobilier sanitaire.

Les interventions participant à l'amélioration thermique :

- sur l'enveloppe et les parties communes : isolation thermique par l'extérieur, isolation des planchers hauts des caves, réfection de l'étanchéité des terrasses, création d'un réseau d'ECS collective raccordé à la chaudière en remplacement des chauffe-eau individuels, calorifugeage des réseaux de chauffage.
- sur les parties privatives : remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières, création d'une VMC hygroréglable, suppression des chauffe-bain gaz, mise en place de robinets thermostatiques.

Certification : Patrimoine habitat Rénovation énergétique BBC Effinergie rénovation

Chauffage : Collectif gaz

Bâtiment 1

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 269

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 97

Gain : 63,94 %

Bâtiment 2

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 257

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 102

Gain : 60,31 %

Bâtiment 3

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 381

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 101

Gain : 73,49%

Bâtiment 4

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 382

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 102

Gain : 73,30%

Bâtiment 5

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 267

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 95

Gain : 64,42 %

Dégagement Co<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> an avant travaux : de 62 à 68 selon les bâtiments

Dégagement Co<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> an après travaux : de 20 à 22 selon les bâtiments

Les gains au niveau des dépenses de chauffage sont estimés aux environs de 418 € en moyenne par logement et par an.

La concertation : le programme a été approuvé par 92,91% des locataires (taux de participation 64,09%).

Prix de revient : 8.693.424 €, soit 33.436 € par logement

Montant des travaux subventionnables : 6.348.892 €

Calcul de la subvention : 6.348.892 € x 10 % = 634.889 €

Calcul du plafond : 2.000 € x 260 = 520.000 €

Montant de la subvention régionale : 520.000 €

Loyer annuel /m<sup>2</sup> SC – valeur janvier 2014 :

avant réhabilitation : 32,70 €

après réhabilitation : 33,58 €

à la relocation : 39,02 €

plafond : 39,98 €

**Localisation géographique :**

- LES MUREAUX

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER

L'organisme ne récupère pas la TVA.

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2014

| <b>Dépenses (€)</b>          |              |         |
|------------------------------|--------------|---------|
| Libellé                      | Montant      | %       |
| PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL | 8 693 424,00 | 100,00% |
| Total                        | 8 693 424,00 | 100,00% |

| <b>Recettes (€)</b> |              |         |
|---------------------|--------------|---------|
| Libellé             | Montant      | %       |
| PRET 1%             | 3 200 000,00 | 36,81%  |
| FONDS PROPRES       | 1 623 424,00 | 18,67%  |
| ECO PRET            | 3 350 000,00 | 38,53%  |
| SUBVENTION REGION   | 520 000,00   | 5,98%   |
| Total               | 8 693 424,00 | 100,00% |

**ANTERIORITE DES FINANCEMENTS PUBLICS**

**Antériorité du soutien régional** (*informations en cours de consolidation*) :

| Année | Dispositif d'aide   | Montant voté    |
|-------|---|-----------------|
| 2011  | Offre nouvelle de logements sociaux et très sociaux   | 1 834 103,00 €  |
| 2011  | Aide en faveur du logement étudiant   | 1 230 500,00 €  |
| 2011  | Politique énergie climat  | 28 646,10 €     |
| 2011  | Aide en faveur de la réhabilitation - aide à l'opération  | 426 400,00 €    |
| 2012  | Politique énergie climat  | 71 173,20 €     |
| 2012  | Etablissements d'hébergement pour personnes sans abri, familles demandeuses d'asile et réfugiés | 669 435,20 €    |
| 2012  | Convention régionale de patrimoine social   | 1 172 000,00 €  |
| 2012  | Aide en faveur du logement des jeunes et apprentis  | 1 873 200,00 €  |
| 2012  | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux  | 3 048 951,00 €  |
| 2012  | Offre nouvelle de logements sociaux et très sociaux   | 634 035,00 €    |
| 2013  | Financement des dossiers PRU et OPI   | 80 000,00 €     |
| 2013  | Lutte contre la précarité énergétique - Parc social   | 178 000,00 €    |
| 2013  | Convention régionale de patrimoine social   | 1 114 000,00 €  |
| 2013  | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux  | 2 253 195,00 €  |
| 2013  | Aide en faveur des résidences pour jeunes actifs, jeunes travailleurs et apprentis              | 1 484 625,00 €  |
| 2013  | Aide en faveur de la création de résidences pour étudiants                                      | 3 246 800,00 €  |
| 2014  | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux  | 724 047,00 €    |
|       | Montant total   | 20 069 110,50 € |

|  |
|--|
| <b>FICHE PROJET DU DOSSIER N° 13010125</b> |
|--|

Commission Permanente du 29 janvier 2015

|  |
|--|
| <b>Objet :</b> <b>91-MASSY -BIEVRE POTERNE - REHABILITATION 455 LGTS</b> |
|--|

| Libellé base subventionnable                        | Montant base subventionnable          | Taux d'intervention | Montant de subvention maximum |
|---|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Lutte contre la précarité énergétique - Parc social | 9 523 704,00 €                        | 9,56 %              | 910 000,00 €                  |
|   | <b>Montant Total de la subvention</b> |                     | <b>910 000,00 €</b>           |

**Imputation budgétaire :**    905-54-204162-154008-300  
   15400801- Lutte contre la précarité énergétique

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>PRESENTATION DE L'ORGANISME</b> |
|------------------------------------|

Dénomination                   : OPIEVOY  
 Adresse administrative       : 145 RUE YVES LE COZ   BP 1124  
   78011 VERSAILLES CEDEX  
 Statut Juridique               : Etablissement Public Industriel et Commercial  
 Représentant                   : Monsieur Jérôme GUEDJ, Président

N° SIRET                         : 43477675300064

|                               |
|-------------------------------|
| <b>PRESENTATION DU PROJET</b> |
|-------------------------------|

Dispositif d'aide : Lutte contre la précarité énergétique - Parc social  
 Rapport Cadre : CR09-11 du 10/02/2011

Objet du projet : réhabilitation thermique de 455 logements sis résidences de la Bièvre et de la Poterne à Massy

Date prévisionnelle de début de projet : 29 janvier 2015  
 Date prévisionnelle de fin de projet :  
 Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Le projet porte sur les résidences de la Bièvre et de la Poterne construites en 1973. Elles sont constituées de 5 bâtiments de niveau R+6 à R+15 qui totalisent 455 logements.

Le programme de travaux comprend notamment la mise en conformité de la totalité des installations d'électricité, de distribution de gaz dans les logements, le remplacement du carrelage et du mobilier sanitaire des cuisines et salles d'eau.

Les interventions participant à l'amélioration thermique :

- sur l'enveloppe et les parties communes : isolation extérieure des façades, des toitures terrasses et des planchers hauts des caves ;

- sur les parties privatives : remplacements des menuiseries extérieures, des occultations et des portes palières. Mise en place de nouveaux radiateurs avec robinet thermostatique ainsi que d'une VMC hygroréglable.

Certification : Patrimoine habitat environnement BBC Effinergie rénovation performance

Chauffage : Réseau de chaleur urbain

#### Bâtiment 1

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 207,08

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 80,43

Gain : 61,16 %

#### Bâtiment 2

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 219,30

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 86,52

Gain : 60,55 %

#### Bâtiment 3

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 226,77

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 85,01

Gain : 62,51 %

#### Bâtiment 4

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 224,30

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 89,52

Gain : 60,09 %

#### Bâtiment 5

Cep avant travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 223,23

Cep après travaux kWhep/m<sup>2</sup> SHON : 86,69

Gain : 61,17 %

Dégagement Co<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> an avant travaux : de 44 à 49 selon les bâtiments

Dégagement Co<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> an après travaux : de 17 à 21 selon les bâtiments

Les gains au niveau des charges sont estimés aux environs de 110 € par an en moyenne par logement

La concertation : le programme a été approuvé par 82,39% des locataires (taux de 37,72%).

Prix de revient : 19.236.000 €, soit 42.277 € par logement

Montant des travaux subventionnables : 9.523.704 €

Calcul de la subvention : 9.523.704 € x 10 % = 952.370 €

Calcul du plafond : 2.000 € x 455 = 910.000 €

Montant de la subvention régionale : 910.000 €

Loyer annuel /m<sup>2</sup> SC – valeur janvier 2013 :

avant réhabilitation : 38,13 €

après réhabilitation : 40,88 €

à la relocation : 40,88 €

plafond : 40,88 €

**Localisation géographique :**

- MASSY

**Contrat Particulier** : Hors CPRD

**CPER** : Hors CPER

L'organisme ne récupère pas la TVA.

|  |
|--|
| <b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR</b> |
|--|

Exercice de référence : 2014

| <b>Dépenses (€)</b>          |                   |         | <b>Recettes (€)</b> |               |         |
|------------------------------|-------------------|---------|---------------------|---------------|---------|
| Libellé                      | Montant           | %       | Libellé             | Montant       | %       |
| PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL | 19 236 000,0<br>0 | 100,00% | PRET 1%             | 600 000,00    | 3,12%   |
| Total                        | 19 236 000,0<br>0 | 100,00% | PRET CDC            | 17 726 000,00 | 92,15%  |
|                              |                   |         | SUBVENTION REGION   | 910 000,00    | 4,73%   |
|                              |                   |         | Total               | 19 236 000,00 | 100,00% |

|   |
|---|
| <b>ANTERIORITE DES FINANCEMENTS PUBLICS</b> |
|---|

**Antériorité du soutien régional** (*informations en cours de consolidation*) :

| Année | Dispositif d'aide  | Montant voté    |
|-------|--|-----------------|
| 2011  | Convention régionale de patrimoine social                | 1 398 200,00 €  |
| 2011  | Offre nouvelle de logements sociaux et très sociaux      | 1 314 618,00 €  |
| 2011  | Soutien aux logements pour chercheurs                    | 500 000,00 €    |
| 2012  | Aide en faveur du logement des jeunes et apprentis       | 1 037 691,00 €  |
| 2012  | Convention régionale de patrimoine social                | 1 824 462,00 €  |
| 2012  | Offre nouvelle de logements sociaux et très sociaux      | 2 042 133,00 €  |
| 2012  | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux | 824 440,00 €    |
| 2013  | Lutte contre la précarité énergétique - Parc social      | 110 000,00 €    |
| 2013  | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux | 2 126 275,00 €  |
| 2013  | Logement social pour les personnes âgées                 | 317 208,60 €    |
| 2014  | Production de logements locatifs sociaux et très sociaux | 441 200,00 €    |
|       | Montant total  | 11 936 227,60 € |