

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU JEUDI 18 DECEMBRE 2025

Le Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 3 décembre 2025, s'est réuni le jeudi 18 décembre 2025 à 17H en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) sous la présidence de Monsieur Mathieu MONOT, Président de Seine-Saint-Denis habitat.

**Direction des
Affaires
Juridiques, de la
Commande
Publique et des
Moyens Généraux**

Administrateurs.trices :

Présent-e-s

Monsieur Mathieu MONOT
Monsieur Michel LANGLOIS
Monsieur Faouzy GUELLIL (départ à 19h30 - mandat à Mathieu MONOT)
Madame Marinette SOLER KERRIEN
Monsieur Kamel BRAHMI (départ à 19h52 - mandat à Philippe GERMAIN)
Monsieur Mohamed LALOUCHE (départ à 19h30)
Monsieur Philippe GERMAIN
Madame Huguette GRANVILLE
Madame Mebrouka HADJADJ (départ à 19h00 - mandat à Huguette GRANVILLE)
Madame Viviane PHLEGER

Monsieur Stéphane CREMEL (représentant du Préfet)

Excusé-e-s

Monsieur Stéphane TROUSSEL mandat à Mathieu MONOT
Madame Claire LEVY VROELANT mandat à Marinette SOLER KERRIEN
Madame Sandrine CRIE mandat à Mohamed LALOUCHE
Madame Eliane FROMENTEL mandat à Faouzy GUELLIL
Madame Ounissa FODIL mandat à Michel LANGLOIS
Madame Françoise KERN mandat à Michel LANGLOIS
Madame Marlène DOINE mandat à Marinette SOLER KERRIEN
Monsieur Michel HOEN mandat à Mohamed LALOUCHE

Absent-e-s

Monsieur Abdel-Madjid SADI
Monsieur Anthony MANGIN
Madame Pascale LABBE
Monsieur Géry DYKOKA NGOLO
Monsieur Vijay MONANY
Madame Samira AÏT- BENNOUR
Monsieur Abdou AHAMED
Madame Nadia AZOUG
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA
Madame Myriam TINE (Secrétaire du CSE)
Monsieur Christian BANDE (CAC)

Soit 18 membres à voix délibérative présents ou représentés à l'ouverture de la séance. Le quorum a été maintenu jusqu'à 19h30 pour les affaires 01 (PV), 02 (PSP) et 04 (BP 2026). (quorum à 18 membres).
(possibilité de 2 pouvoirs par Administrateur.trice depuis la réforme de 2022).

Administration :**Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE
Madame Linda PORCHER
Madame Alice BELLOIS
Monsieur Kamel ZERKOUNE
Monsieur Patrick PEPOSI
Madame Christelle ROSENTHAL

Directeur Général
Directrice Générale Adjointe
Cheffe de cabinet du Président
Directeur Financier
Directeur du Patrimoine
Assistante de Direction

Excusée

Madame Cécile MAGE

Directrice Générale Adjointe

Invitées :

Madame Flora THUILLIER (cabinet HTC)
Madame Meryeme NAIFAR (cabinet HTC)

**Direction Patrimoine et
Maîtrise d'ouvrage**

Objet : Approbation, du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de Seine-Saint-Denis habitat pour la période 2025 - 2034

Direction du Patrimoine

LE PRESIDENT EXPOSE

02 - PSP V01

Vu le Plan Stratégique de Patrimoine couvrant la période 2019-2028 approuvé en Conseil du 19 décembre 2019 ;

Conseil d'administration

Délibération n°

01.04.25

Adopté à l'unanimité ☒

Adopté à la majorité ☐

Voix contre ☐

Abstention (s) ☒

NPPV ☐

Vu les articles L411-9 et R445-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation obligeant tous les organismes de logements sociaux à disposer d'un Plan Stratégique de Patrimoine validé par son organe délibérant depuis moins de 3 ans pour établir sa Convention d'Utilité sociale (CUS) ;

Vu la nécessité de renouveler la Convention d'Utilité Sociale à compter du 1^{er} juillet 2026, conformément au calendrier fixé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art 104) et aux dispositions de prorogation autorisées par la DGALN (note du 2 juin 2025) ;

Considérant les évolutions réglementaires successives, la montée en puissance des opérations ANRU, l'envolée des prix de l'énergie et de la construction et la renégociation du protocole CGLLS à venir en 2026, comme des éléments déterminants de nature à modifier nos engagements, il apparait nécessaire de mettre à jour notre Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ;

Vu le Plan Stratégique de Patrimoine établi en ce sens pour la période 2025-2034, **ci-annexé** ;

LE CONSEIL DELIBERE

Article unique

Approuve le Plan Stratégique de Patrimoine présenté en séance et ci-annexé, couvrant la période 2025-2034.

Le Président

M. MONOT

Mathieu MONOT
Conseiller départemental



Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034

Rapport complet PSP

SOMMAIRE

1. Contexte et cadrage du PSP

- a. Contexte, démarche, calendrier
- b. Données de cadrage

2. Enjeux d'attractivité

- a. Attractivité urbaine et résidentielle
- b. Enjeux d'accessibilité

3. Enjeux techniques

- a. Méthodologie de cotation
- b. Besoins de travaux et cohérence de la programmation chiffrée (Zoom par agence)

4. Enjeux de la politique patrimoniale et besoins de travaux

- a. Enjeux produits
- b. Besoins de travaux

5. Enjeux de décarbonation

- a. Etat des lieux et trajectoires
- b. Retours d'expérience sur les opérations de réhabilitation
- c. Définitions de trajectoires (Décarbonation du stock de logements gérés par SEINE SAINT DENIS HABITAT)

6. Politique de développement

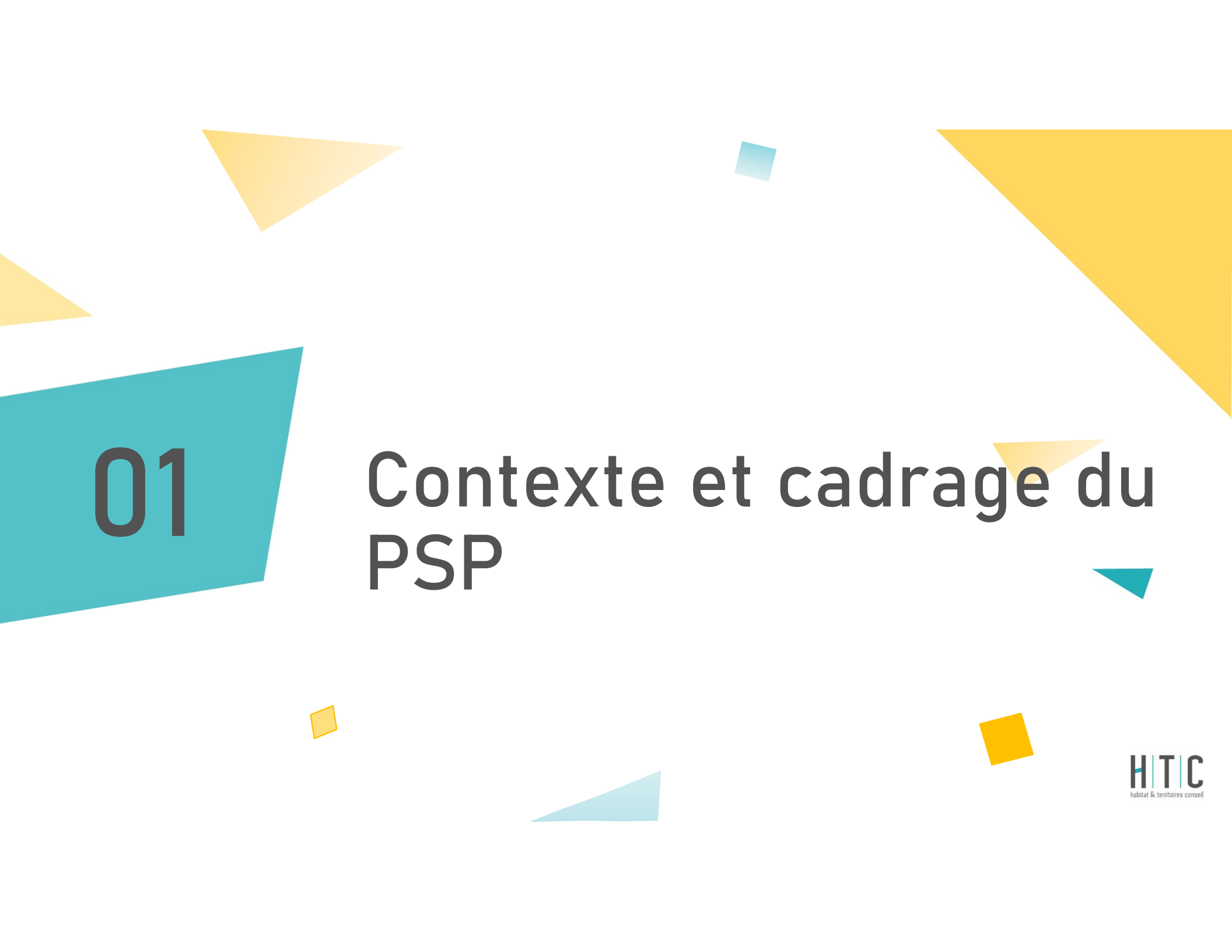
- a. Stratégie de développement

7. Arbitrages, consolidation financière

- a. Les grands principes d'arbitrages
- b. Consolidation financière
- c. Projection financière à 10 ans
- d. Projection de l'impact climatique

8. Annexes

- a. Liste des réhabilitations
- b. Grilles de cotation

The slide features several abstract geometric shapes in yellow and teal. A large teal shape on the left contains the number '01'. Other shapes include a yellow triangle at the top left, a teal triangle at the top right, and various smaller squares and triangles scattered across the background.

01

Contexte et cadrage du PSP



Contexte, démarche, calendrier

a.

Notre contexte

Elaborer un PSP nouvelle génération



Contexte & objectifs

- Seine Saint Denis Habitat dispose d'un **PSP couvrant la période 2019-2028**, ayant servi de socle à l'élaboration de sa CUS 2019-2024.
- Celui-ci n'a **pas fait l'objet d'actualisation** depuis son approbation. Il n'intègre donc pas ou insuffisamment une série d'enjeux qui structurent actuellement les politiques patrimoniales des organismes en réponse d'une part aux obligations réglementaires notamment en matière énergétique et environnementale et d'autre part aux enjeux stratégiques de Seine Saint Denis Habitat dans un **contexte d'équilibre économique sous tension** (hausse des taux d'intérêt, inflation impactant les prix de revient, les frais d'exploitation...).
- Ce contexte macroéconomique national impacte fortement l'organisme, **déjà engagé dans un protocole CGLLS**. Signé sur la base du PSP de 2019, avec un programme d'investissement de 1,3 milliard d'euros, ce protocole fera l'objet d'une **renégociation en 2026**.
- Dans ce cadre et en s'appuyant sur les travaux déjà conduits, Seine Saint Denis Habitat souhaite actualiser son plan stratégique de patrimoine pour intégrer l'ensemble de ces évolutions :
 - **Ré- évaluation des coûts de réhabilitation** dans le droit commun au regard notamment de la hausse des prix de revient et des **nouvelles obligations réglementaires en matière de décarbonation du parc**
 - Mise à plat de la **politique d'entretien et de maintenance** notamment sur le **renouvellement composant** dont les montants apparaissent bien en deçà des moyennes nationales de la profession (9 M€ / an pour environ 32 957 logements) sur la base d'un diagnostic objectif de l'état de vétustés par ouvrage. Il s'agira ici d'élaborer un **PPE objectif, chiffré et échéancé, articulé avec le programme de réhabilitation** mis à jour tant dans ses montants que ses volumes.
 - **Intégrer le programme de développement** correspondant à de la reconstitution d'offre dans le cadre des PRU.

Notre contexte

Elaborer un PSP nouvelle génération



Un organisme au cœur des fragilités territoriales...

- 32 957 logements gérés avec 79% en QPV
- 73% des résidences construites avant 1975 : parc ancien nécessitant de lourdes réhabilitations et à faible niveau de loyer
- Parc ancien et énergivore, composé de nombreuses cités-jardins à faible performance énergétique
- Des locataires très modestes : 48 % sous le seuil des bas revenus et 21 % avec emploi stable
- 91% du parc soumis à la TFPB, contre 85% du parc OPH franciliens : parc faiblement exonéré



... fortement impliqué dans les politiques ANRU

- Le département de la Seine-Saint-Denis représente **20 % du programme national de l'ANRU**, et **Seine-Saint-Denis Habitat conduit à lui seul 50 % des projets ANRU du département**, soit 15 sites représentant 715 M€ d'investissement :
 - ✓ 1 620 logements contractualisés en démolition
 - ✓ 4 422 logements contractualisés ou en voie de contractualisation en réhabilitation
 - ✓ 63% des opérations déjà engagées
- Ces opérations, essentielles au renouvellement urbain, entraînent une vacance stratégique importante : générant des pertes de loyers prolongées et des recettes différées
- L'impact financier est majeur : **plus de 40 M€ de pertes nettes d'exploitation estimées à l'horizon 2032 (période 2025-2032) en l'état actuel des hypothèses de reconstitution de logements.**
- Cette situation fragilise durablement l'équilibre d'exploitation de l'Office et pèse sur ses capacités d'investissement.
- Les charges d'exploitation augmentent, tandis que les recettes locatives baissent tendanciellement : un effet ciseau structurel.

Notre contexte

Elaborer un PSP nouvelle génération



Un besoin d'actualisation du protocole avec la CGLLS

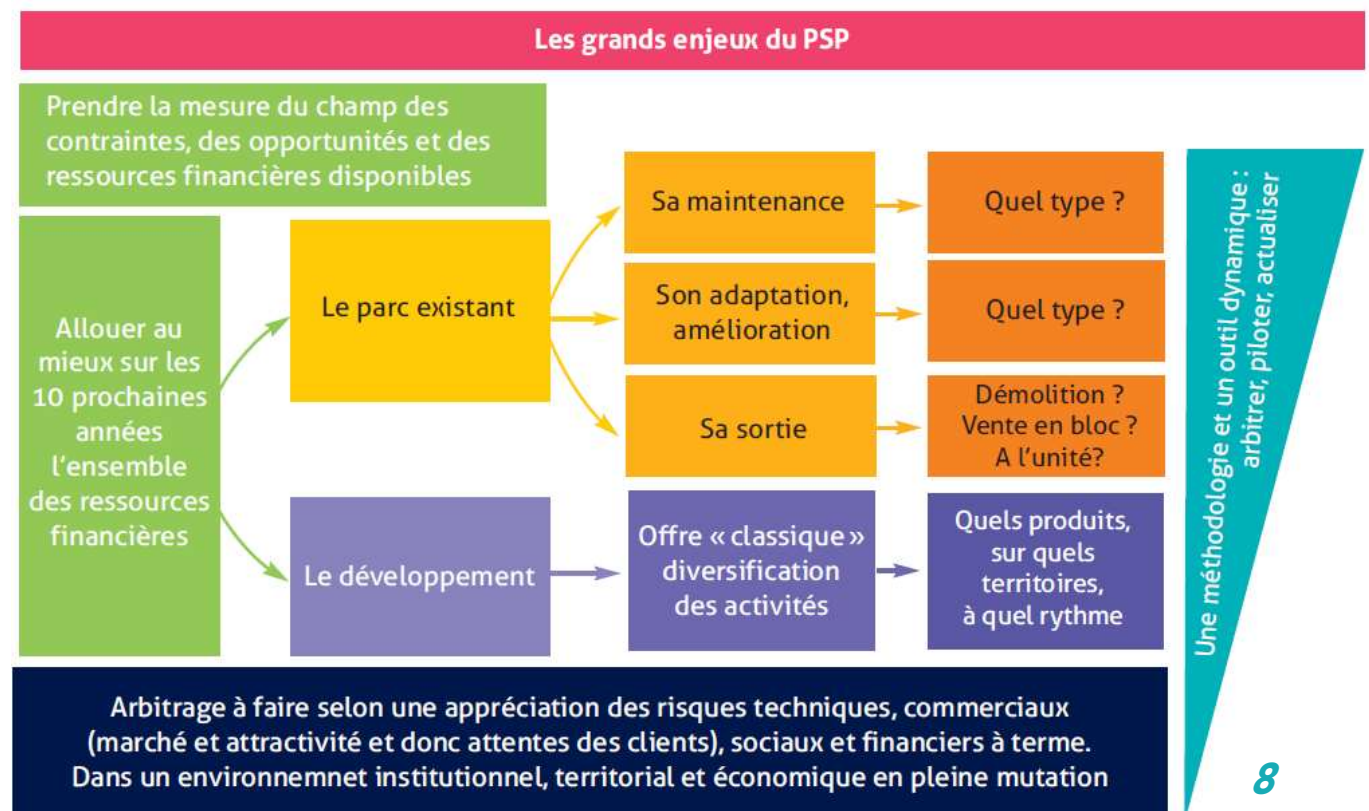
- Le **protocole CGLLS 2022-2028**, signé avec le Département et la CGLLS, visait à soutenir l'effort d'investissement engagé par l'office sur les 10 prochaines années.
- Il prévoit un **soutien global de 60 M€** (30 M€ CGLLS + 30 M€ Département), conditionné à une trajectoire maîtrisée : réduction des charges, équilibre d'exploitation et investissements ciblés.
- Or, les objectifs fixés dans le protocole CGLLS 2022-2028 se sont progressivement révélés inatteignables pour les raisons évoquées plus haut
- Le PSP actualisé fin 2025 devra intégrer les nouvelles réalités économiques et servir de base au nouveau protocole CGLLS 2025-2032.
- Les enjeux :
 - **Adapter la trajectoire d'investissement à la soutenabilité financière**
 - **Préserver la capacité d'intervention de l'Office**
 - **Garantir la continuité du soutien financier externe** (CGLLS + Département)

Le PSP : des enjeux stratégiques

Des enjeux lourds d'investissement en lien avec les objectifs de décarbonation du parc existant et le maintien d'une capacité de développement d'une offre neuve en réponse à la demande de logement dans un contexte économique et d'équilibre financier en forte tension

- **Arbitrer au mieux ses investissements** sur l'existant et sur le développement de l'offre pour allouer ses ressources financières au plus juste : prendre la mesure des équilibres financiers, des contraintes et des risques

1. **Répondre aux obligations réglementaires** de la loi Climat et Résilience
2. **Identifier les opportunités et les conditions de réussite** d'une stratégie d'investissements objectivée et de diversification de ses ressources



Le PSP : des enjeux stratégiques

Identifier ses contraintes et ses opportunités

1

- **Prendre la mesure des enjeux patrimoniaux, sociaux et de développement à l'aune**

- De l'ensemble du périmètre
- Des ambitions stratégiques et politiques au niveau territorial et de la gouvernance
- Du contexte économique en profonde mutation
- Des obligations réglementaires en matière énergétiques et environnementales

Gouvernance, enjeux territoriaux et contractualisation :

Prise de pouls « politique » : les enjeux, les attentes, les points de vigilance, les ambitions
Etat des lieux des engagements contractuels déjà structurés et des coups partis notamment sur les PNRU

Diagnostic des enjeux et de la faisabilité économiques

Analyse de la situation économique de départ et prise en compte des attentes des financeurs
Mise à plat du Visial pour identification des marges de manœuvre et évaluation du chemin critique des arbitrages

- **Identifier les priorités, arbitrer en toute connaissance** de cause sur la base :

- D'un diagnostic objectif
- D'une prise en compte de l'ensemble des travaux déjà conduits
- Des capacités économiques et financières afin de définir un PSP opérant

Le PSP : des enjeux stratégiques

2

- **Intégrer les enjeux de décarbonation posés par la réglementation et la gouvernance**
 - Des **obligations réglementaires de court et long termes** (loi Climat et Résilience et Stratégie Nationale Bas Carbone), impactantes pour l'obtention de financements
 - Des objectifs d'atteinte de la **neutralité carbone d'ici 2050 (SNBC) avec des obligations de court terme d'éradication des passoires énergétiques**
- **Des conséquences sur le parc existant et la construction neuve en travaillant une double approche d'atténuation et d'adaptation**
 - Des investissements lourds à prévoir sur le parc existant au croisement des enjeux énergétiques et d'émission de GES
 - Des modes constructifs et des choix de matériaux pour le neuf à interroger avec une incidence sur les prix de revient
 - Mesurer la **résilience** du parc au changement climatique
- Des **incidences sur les modes d'organisation** de l'organisme dans ses **pratiques** internes et son travail avec l'ensemble des partenaires de son écosystème.

S'inscrire dans sa trajectoire Bas Carbone et la décliner opérationnellement

Parc existant :

Identification du niveau d'exposition du parc
Définition d'une trajectoire macro de gain d'étiquettes et d'évolution des vecteurs énergétiques
Qualification du niveau de résilience du parc (confort d'été, biodiversité, niveau d'exposition du parc aux risques climatiques...)
Déclinaison de bouquets de travaux à la résidence

Construction neuve :

Sensibilisation aux enjeux de la RE2020 : seuils réglementaires, modes constructifs et matériaux
Ambitions et orientations stratégiques quantitatives et qualitatives pour une construction durable (équipements et énergies, matériaux décarbonnés, préservation des ressources naturelles...)
Déclinaison dans le programme de développement

Obligations et stratégies environnementales et énergétiques



LOI CLIMAT ET RESILIENCE

- 1^{er} janvier 2025 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE G
- 1^{er} janvier 2028 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE F
- 1^{er} janvier 2034 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE E

STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE

Favoriser une énergie renouvelable et décarbonée

Objectif empreinte carbone : -40 % des émissions GES dans le secteur du résidentiel

Changement de mode de chauffage :

- Suppression de 75% des chaudières au fioul d'ici 2030
- Réduction de 20% des chaudières au gaz
- Objectif : 0 kWh d'énergie fossile pour le chauffage et raccordement aux réseaux de chaleur décarbonés à privilégier dès que possible

RE2020

(Réglementation Environnementale pour la production neuve)

- Prioriser la sobriété énergétique et la décarbonation de l'énergie
- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments
- Garantir le confort en cas de fortes chaleurs

Le PSP : des enjeux stratégiques

Objectiver les conditions d'un maintien de son ADN social et de qualité de service face aux équilibres économiques tendus

3 ▪ Poursuivre les efforts en matière de **qualité de service rendu aux habitants** au travers d'une **politique de maintenance renforcée** du patrimoine garantissant confort, maintien en l'état des ouvrages et attractivité du patrimoine.

4 ▪ **Simuler financièrement les impacts de la stratégie** ainsi définie dans le contexte actuel d'incertitude des hypothèses macro-économiques. Les bouleversements du modèle économique du logement social rendent **complexe l'atteinte de ces objectifs ambitieux et peuvent nécessiter des arbitrages, l'élaboration de prévisionnels financiers ajustés et une évolution dans les modalités de financement.**

Plan prévisionnel d'entretien :

Apprécier l'état de vétusté des ouvrages et le niveau d'accessibilité PMR

Objectiver les besoins de travaux

Chiffrer, optimiser et rationaliser les besoins de travaux en les mettant en perspective des stratégies définies notamment en matière de réhabilitation

Le cadre de réalisation du PSP

Les objectifs partagés

Actualiser la cotation du patrimoine

Intégrer le plan d'investissements négociés avec la CGLLS dans le respect des équilibres économiques et des engagements notamment ANRU

Objectiver le besoin de travaux en renouvellement de composants et gros entretien sur les patrimoines non concernés par un projet d'investissements

Identifier dans un modèle économique contraint avec un plan d'investissements arrêté, les conditions de mise en œuvre des besoins de travaux (RC et GE) et arbitrer

Elaborer le PSP socle de la future CUS

Intégrer le plan CGLLS et les équilibres économiques contraints

Objectiver l'appréciation des enjeux

Arbitrer le plan de travaux sur le parc existant et intégrer le développement de l'offre

Mesurer les impacts financiers et définir les conditions de déploiement

Le PSP : des enjeux réglementaires



- **Réglementairement et conformément à la loi ELAN, la dernière année de report des CUS était 2021 pour une CUS portant sur la période 2021 – 2026 avec :**
 - Une 1ère évaluation à 3 ans, à formaliser d'ici le 31/12/24
 - Une évaluation finale à formaliser au plus tard d'ici le 31/12/27
 - Il est préconisé de réaliser cette dernière évaluation entre fin 2026 et début 2027 avant l'élaboration de la CUS de 3^{ème} génération qui portera sur la période 2027-2032
- **Prorogation et simplification des CUS : Le projet de loi de simplification de l'urbanisme et du logement a été adopté par le Sénat et doit l'être par l'Assemblée nationale à la rentrée**
- **Sous réserve d'un éventuel recours devant le Conseil constitutionnel le texte adopté prévoit :**
 - Avant le 1er juillet 2027 : dépôt d'un projet de CUS au préfet de département
 - Avant le 31 décembre 2027 : signature de la CUS
 - 1er juillet 2027 : entrée en vigueur de la nouvelle CUS, avec effet rétroactif de 6 mois
 - 1er janvier 2027 au 31 décembre 2032 : calendrier des engagements chiffrés de la CUS, qui sont pris en années civiles.

Pour Seine Saint Denis Habitat (à vérifier)

CUS : 2019-2024

- Evaluation 1 : 31/12/21
- Evaluation finale : 31/12/25
- Préconisation de l'Etat : fin 2024 et début 2025, lancement de la CUS 3

CUS 3^{ème} génération : 2025-2030

- Dépôt : avant 1/07/2025
- Signature : avant 31/12/25
- Entrée en vigueur : 1/07/25
- Effectivité des indicateurs : 1^{er} janvier 25 – 31/12/2030

Flash DGALN début 2025 : prorogation d'un an des CUS 2019



Le PSP et la CUS : des enjeux réglementaires

Le cadre réglementaire d'élaboration de la CUS

Prorogation et simplification des CUS

Le projet de loi de simplification de l'urbanisme et du logement a été adopté par le Sénat et doit l'être par l'Assemblée nationale à la rentrée. Sous réserve d'un éventuel recours devant le Conseil constitutionnel le texte adopté prévoit

Prorogation

NOUVEAU CALENDRIER

CUS en cours prorogées
jusqu'au 30 juin 2027

Au plus tard
30 juin 2027

Dépôt



Au plus tard
31/12/2027

Signature



Nouvelle CUS
2027 - 2032

Simplification

- > Engagements quantifiés et annualisés portant sur les logements sociaux produits ou rénovés sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP)
- > Objectifs en matière de qualité du service aux locataires, de maîtrise des coûts de gestion et de politique sociale et environnementale
- > Réduction du nombre d'indicateurs obligatoires pour alléger la charge administrative, qui seront définis dans un décret en Conseil d'État
- > Maintien des dispositions actuelles sur la de logements et possibilité d' « avenanter » le plan de

Le PSP et la CUS : des enjeux réglementaires

Le cadre réglementaire d'élaboration de la CUS



Dans l'attente du décret à paraître qui précisera les modalités et contenus des nouvelles CUS, les points d'attention à retenir



POINTS D'ATTENTION

- ✓ Disposer d'un **PSP actualisé** restera un prérequis à la CUS
- ✓ Des **indicateurs** qui seront simplifiés
- ✓ Un plan de qui pourra être prorogé ou avenanté d'ici la prochaine CUS
- ✓ Le **dispositif de sanctions** est modifié dans le projet de loi : l'ANCOLS sera saisie par le préfet en l'absence de CUS ou si l'organisme ne réalise pas les objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation de logements déterminés dans la CUS et pourra appliquer des pénalités proportionnées à la gravité des manquements.

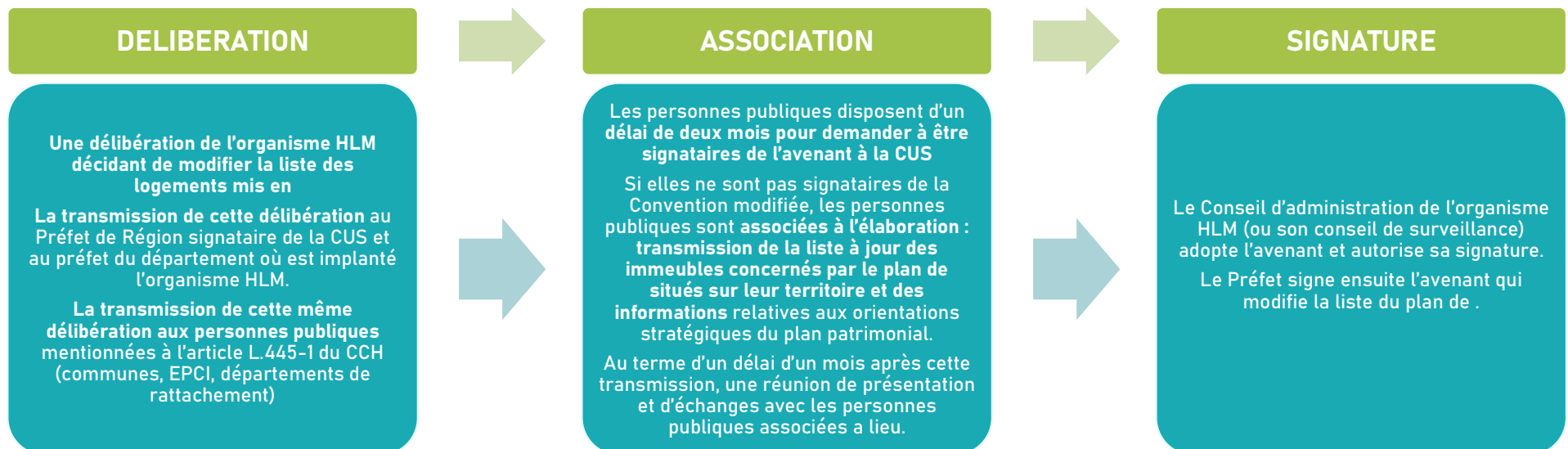


Le PSP et la CUS : des enjeux réglementaires

Le cadre réglementaire d'élaboration de la CUS

La

- Le projet de loi ne prévoit pas d'obstacle à ce que le plan de mise en des logements, qui fait partie de la CUS, puisse être « avenanté » pendant la durée de la Convention, de telle manière que la liste ainsi modifiée vaille, pour de nouveaux immeubles, l'autorisation de vendre
- La procédure de modification par avenant de la liste du plan de devrait alors pouvoir comporter :



Synthèse de la démarche proposée

Nous vous proposons une démarche flash basée sur les fondamentaux du PSP intégrant les arbitrages stratégiques déjà opérés par SSDH

Les étapes

Elaborer un diagnostic stratégique multi dimensionnel

- Qualifier le patrimoine sur différents axes d'analyse
- Identifier les enjeux et constituer des familles de patrimoine à enjeux homogènes

Arbitrer et définir la stratégie

- Intégrer les coups partis et la stratégie de développement
- Définir une orientation stratégique à 10 ans et la décliner en scénario chiffré d'investissement sur 2 périodes de 5 ans
- Consolider et mesurer les impacts économiques

Les fondamentaux du diagnostic multidimensionnel

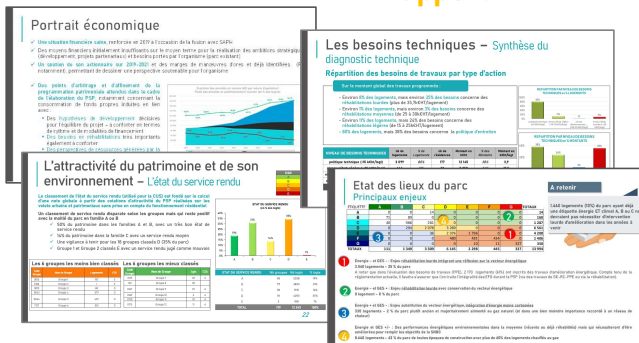
- Données de cadrage patrimonial et d'occupation sociale
- Actualisation des fondamentaux
- Cotation de l'état technique du patrimoine en ateliers et programmation de travaux sur la base de la connaissance du parc par les équipes

Modules d'approfondissement

- Pas de module d'approfondissement

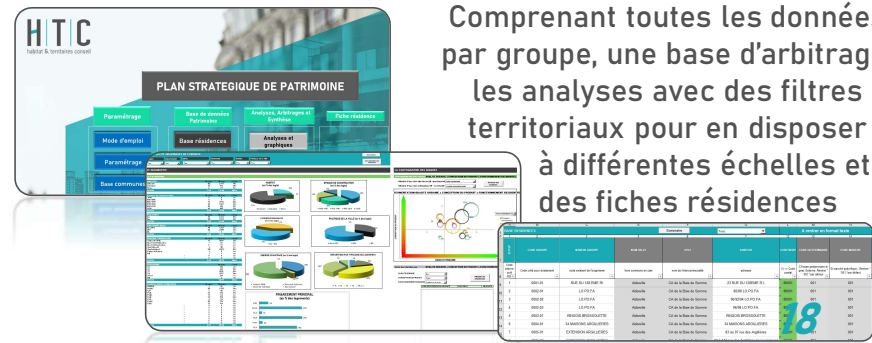
Les livrables

Rapport PPT



Analyse présentée à l'échelle macro de l'organisme avec des zooms sur certains patrimoines à enjeux

Outils Excel



Comprenant toutes les données par groupe, une base d'arbitrage, les analyses avec des filtres territoriaux pour en disposer à différentes échelles et des fiches résidences

Synopsis de la démarche

Objectifs	Phase 1 : Lancer la démarche et inscrire l'actualisation du PSP dans les enjeux de SSDH	Phase 2 – Elaborer un Diagnostic stratégique PSP sur les fondamentaux et vos enjeux propres	Phase 3 – Définir une stratégie et arbitrer le PSP
Activités	Travaux préparatoires : ✓ Point opérationnel avec le chef de projet et le Directeur Général sur les enjeux SSDH et les personnes ressources : ✓ Validation des données à constituer, des grilles de cotation d'appréciation du patrimoine après croisement avec la base existante ✓ Constitution des groupes de travail ✓ Collecte des documents disponibles produits depuis le précédent PSP ✓ Etat d'avancement sur des chantiers en cours en lien avec le PSP	✓ Cotations du patrimoine : actualisation de traitement de la cotation attractivité et de l'état technique sur la base de la grille validée s'appuyant sur les travaux déjà conduits par SSDH et des préconisations d'HTC ✓ Module PPE : définition des besoins de travaux et des priorités, chiffrage, zoom sur l'accessibilité du parc ✓ Diagnostics stratégiques multi dimensionnel sur les fondamentaux du PSP et segmentation du parc par famille d'enjeux ✓ Comité de pilotage n°2 : validation du diagnostic d'enjeux et pré-arbitrages PPE	✓ Orientations stratégiques • Patrimoine existant : arbitrages patrimoine existant (orientation à 10 ans, scénario par période, coût d'intervention par scénario) • Formalisation de la stratégie de développement existante : volume et orientations qualitatives ✓ Consolidation et faisabilité financière : consolidation des arbitrages et des enjeux financiers et aller-retour sur les arbitrages ✓ Rédaction du rapport PSP ✓ Comité de pilotage n°3 : validation du PSP
Résultats	✓ Un déroulé méthodologique et opérationnel arrêté ✓ Des grilles d'appréciation du patrimoine validées	✓ Une vision objectivée des enjeux à l'échelle du parc, et du positionnement de chaque résidence sur l'ensemble des leviers d'arbitrage ✓ Outil PSP (Excel) automatisé du diagnostic multi dimensionnel à l'échelle macro et de chaque résidence avec filtres géographiques ✓ Rapport de diagnostic	✓ Un PSP validé avec une feuille de route macro à 10 ans déclinée par résidences ✓ Un rapport PSP complet ✓ Un Outil PSP (Excel) complété des arbitrages et de la consolidation financière

Planning du PSP

	Visio HTC / SSDH
	Présentiel HTC / SSDH
	Travail HTC
	Travail SSDH
	Rapport HTC

	Mai		Juin				Juillet					Septembre				Octobre				Novembre			
	sem 3	sem 4	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4	sem 5	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4
PHASE 1 / LANCEMENT GENERAL DE LA DEMARCHE																							
Réunion de lancement (démarche, méthode, données à collecter...)																							
Collecte des données																							
PHASE 2 / DIAGNOSTIC STRATEGIQUE																							
PPE - plan de travaux et zoom accessibilité (2 ateliers avec la direction patrimoine)																							
Cotation de l'attractivité (7 ateliers : 1 par agence)																							
Analyse, traitement données et segmentation du parc en familles d'enjeux : fondamentaux																							
COPIIL - Validation du diagnostic d'enjeux et pré-arbitrages PPE																							
PHASE 3 / ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET SCENARIO - FAISABILITE FINANCIERE																							
Vérification de la faisabilité financière : 1ère simulation VISIAL																							
1 Atelier arbitrages : orientations et scénario																							
Focus Développement																							
Consolidation des orientations, scénarios et coûts retenus																							
Aller retour sur les arbitrages et Faisabilité financière																							
Ajustements, allers retours sur les arbitrages et finalisation																							
COPIIL final																							



Données de cadrage

b.

Les données de cadrage

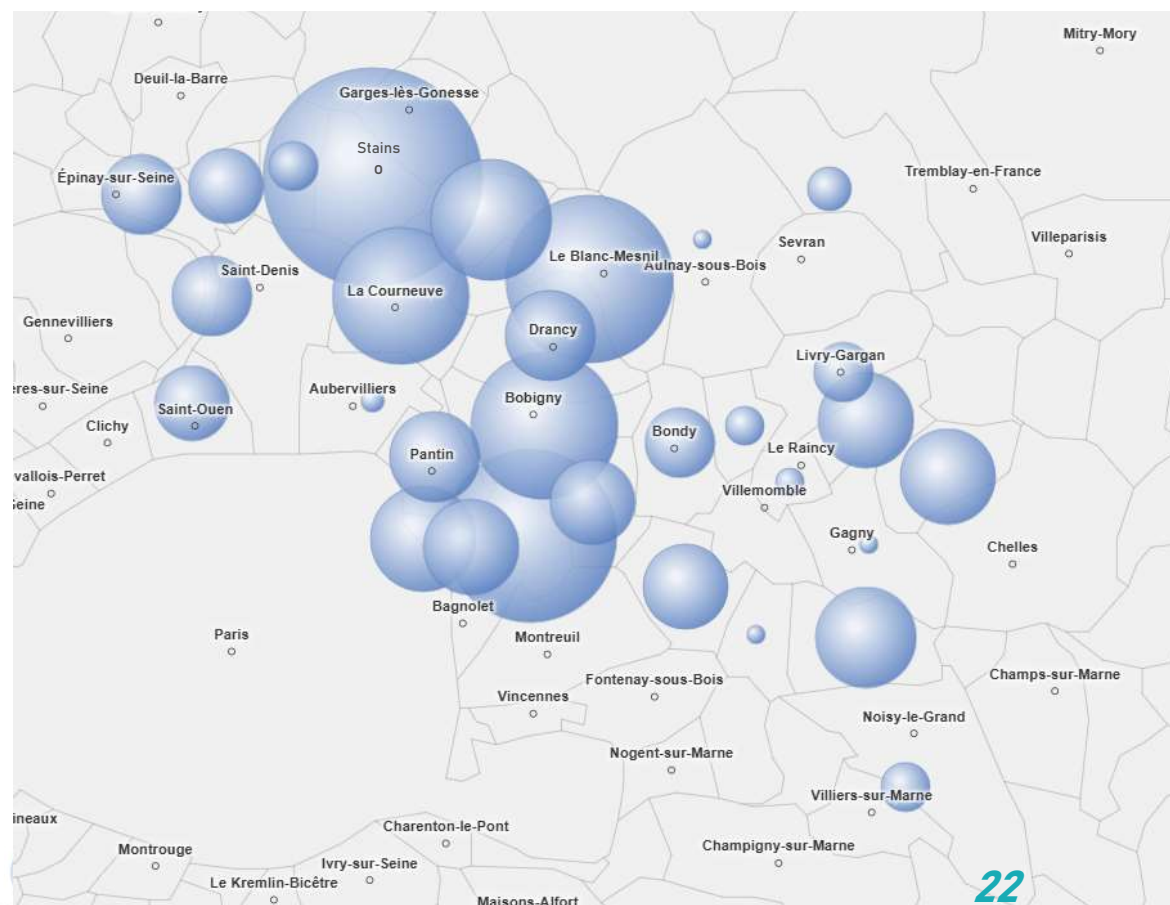
Le contexte territorial de Seine Saint-Denis Habitat



Contexte

- Le périmètre d'analyse du PSP comprend **248 groupes immobiliers** et **32 866 logements** au 31/12/24.
- Le parc se répartit sur **30 communes** et **4 EPCI**.
- Seine Saint-Denis Habitat** est particulièrement présent sur **les 4 communes** suivantes :
 - ✓ **Stains**, 16% du parc (5374 logements)
 - ✓ **Romainville**, 10% du parc (3365 logements)
 - ✓ **Le Blanc Mesnil**, 10% du parc (3254 logements)
 - ✓ **Bobigny**, 8% du parc (2509 logements)
- Seine Saint-Denis Habitat** gère un patrimoine majoritairement collectif.
- 79 % des logements** sont dans le périmètre de la **Politique de la Ville** : Soit 160 groupes immobiliers représentant **26 089 logements**.
- 27% des logements** sont concernés par une **convention NPNRU**.
- La part du parc social français en QPV est de 30% (*ANCOLS, Panorama du logement social, 2024*), ce qui place Seine Saint-Denis Habitat hors catégorie par rapport à la moyenne nationale.

Répartition territoriale des logements gérés Seine Saint-Denis Habitat



© Géoclip 2022 - IGN GéoFlis

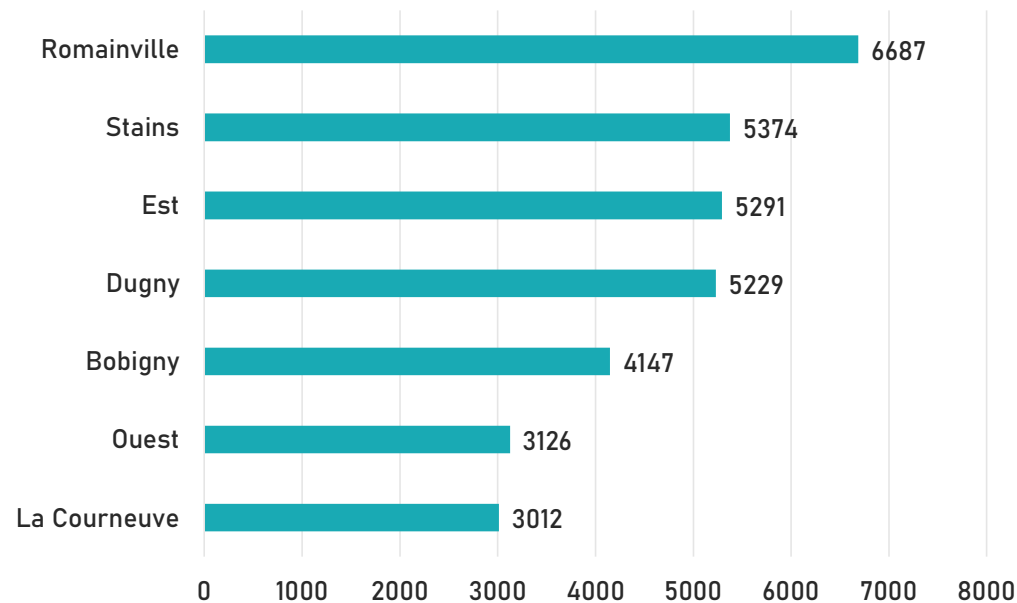
Les données de cadrage

Le contexte territorial de Seine Saint-Denis Habitat

- Seine Saint-Denis Habitat est un acteur de proximité, organisé autour de 7 agences :

Nom de l'agence	Nbr de résid.	Nbr de lgts	En % du nbr de lgts
Romainville	57	6 687	20%
Stains	53	5 374	16%
Est	38	5 291	16%
Dugny	36	5 229	16%
Bobigny	26	4 147	13%
Ouest	22	3 126	10%
La Courneuve	16	3 012	9%
Total	248	32 866	100%

Répartition territoriale du patrimoine de SSDH (par agence et en nb de lgts)

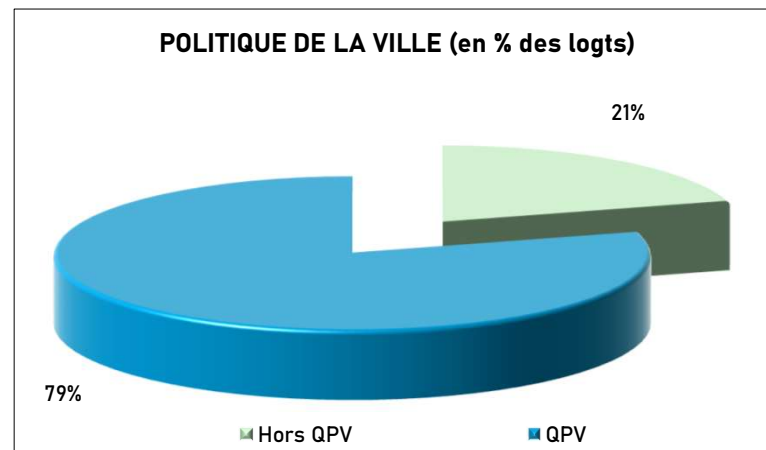
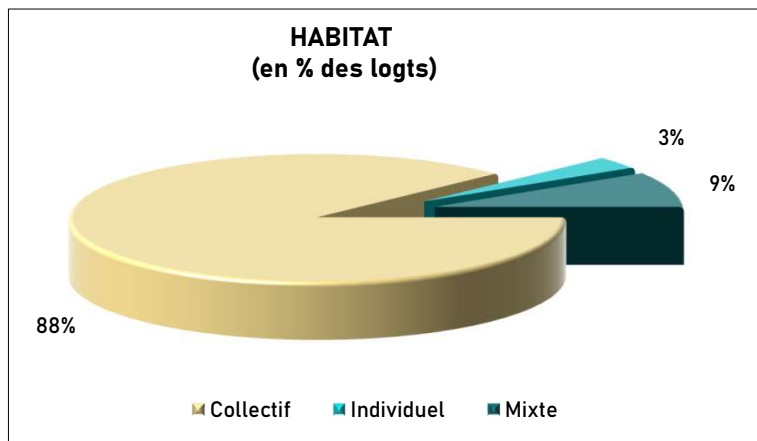


Les données de cadrage

Caractéristiques patrimoniales

Seine Saint-Denis Habitat gère un patrimoine majoritairement collectif :

- 88 % soit 28 913 logements sont situés en immeubles collectifs
- 9% du parc, soit 2930 logements sont mixtes.
- Seul 3% des logements sont individuels (1 023 logts).

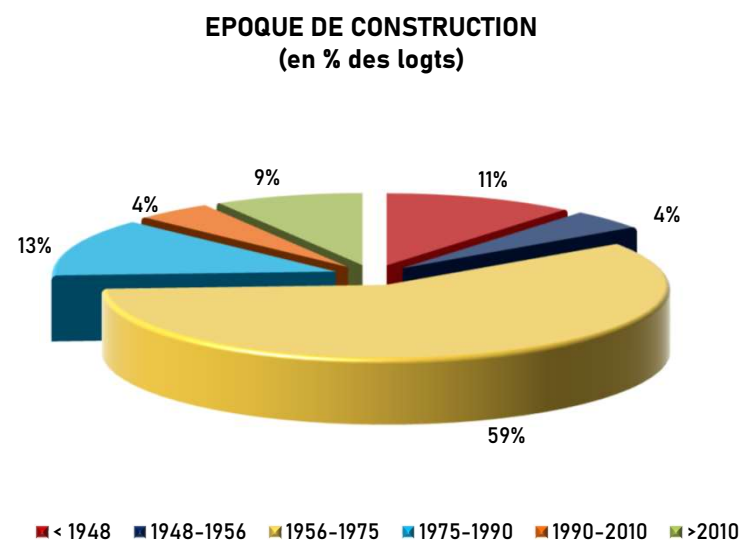


- **79 % des logements** sont dans le périmètre de la **Politique de la Ville** : Soit 160 groupes immobiliers représentant **26 089 logements**.
- **27% des logements sont concernés par une convention NPNRU.**
- Ceci conditionne fortement les arbitrages patrimoniaux tant en termes de marges de manœuvre financières que de moyens humains, les projets ANRU mobilisant en grande partie les capacités à faire de SSDH. Nous rappelons que les projets ANRU représentent 715 M€ d'investissement.
- La part du parc social français en QPV est de 30% (*ANCOLS, Panorama du logement social, 2024*), ce qui place Seine Saint-Denis Habitat hors catégorie par rapport à la moyenne nationale.

Les données de cadrage

Caractéristiques patrimoniales

- **Un patrimoine très majoritairement construit durant la seconde moitié du XXème siècle (72%), notamment dans la période des grands ensembles**
 - ✓ 59% du parc a été construit entre 1956 et 1975 (83 résidences, 19 300 logements)
 - ✓ 13% du parc a été construit entre 1975 et 1990 (36 résidences, 4 233 logements)
 - **Un parc très ancien qui reste important (15%)**
 - ✓ 11% du parc a été construit avant 1948 (25 résidences, 3 612 logements) 4% du parc a été construit entre 1948 et 1956 (6 résidences, 1 458 logements)
- Compte tenu de l'ancienneté du patrimoine, le parc en exonération de TFPB demeurent limitées.
- **Sur l'ensemble du parc, 24 % des logements ont fait l'objet d'une réhabilitation récente (2013-2024)**



Les données de cadrage

Caractéristiques patrimoniales

Sur l'ensemble du parc, 24 % des logements ont fait l'objet d'une réhabilitation récente (2013-2024) :

- Les efforts se concentrent principalement sur les ensembles immobiliers construits durant la période **1956-1975**, qui représente à elle seule **31 %** de réhabilitations (soit 5 948 logements sur 19 300).
- Les logements construits entre **1975 et 1990 suivent avec 35 % de réhabilitation**, tandis que ceux de la période 1948-1956 restent en retrait avec seulement 26 % rénovés.
- Le parc le plus ancien, d'avant 1948**, a peu fait l'objet de récentes réhabilitations, avec à peine 0,6 % réhabilité.
- Enfin, les logements plus récents (1990-2010) ne sont concernés qu'à la marge (9 %), et ceux construits après 2010 n'ont logiquement fait l'objet d'aucune réhabilitation.

Epoque de construction	Nb résid.	Nb logts	% logts
< 1948	25	3 612	11%
1948-1956	6	1 458	4%
1956-1975	83	19 300	59%
1975-1990	36	4 233	13%
1990-2010	29	1 443	4%
>2010	69	2 820	9%
TOTAL	248	32 866	100%

Epoque de construction X époque de réhabilitation	2013-2015	2015-2020	2020-2024	Total réhabilité dans les 10 dernières années	Pas de réhabilitation au cours des 10 dernières années	Total général
< 1948			21	21	3 591	3 612
1948-1956		282	100	382	1 076	1 458
1956-1975	604	3 291	2 053	5 948	13 352	19 300
1975-1990	223	108	1 144	1 475	2 758	4 233
1990-2010		7	125	132	1 311	1 443
>2010				0	2 820	2 820
Total général	827	3 688	3 443	7 958	24 908	32 866

Les données de cadrage

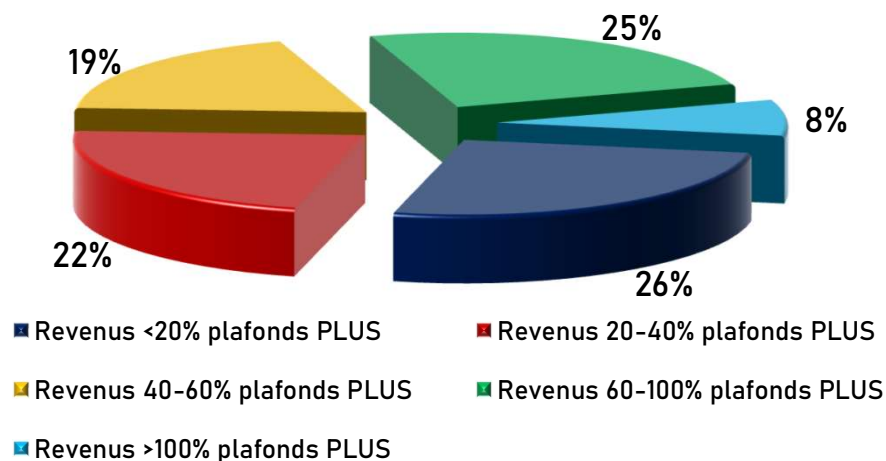
L'occupation sociale – Revenus du titulaire du bail

Une précarité économique des ménages occupants importante :

67% des ménages (hors NR) présentent des niveaux de ressources inférieures à 60% du plafond de ressources PLUS – moyenne nationale (61%*)

- 48% des ménages ont moins de 40% des plafonds PLUS **dont 26% en dessous des 20%.**
- 19% des ménages ont entre 40% et 60% du plafond PLUS
- 25% des ménages ont des revenus entre 60% et 100% du plafond PLUS.
- 8% des ménages ont des revenus supérieurs aux 100% du plafond PLUS – *moyenne nationale (11%*)*

Revenus du titulaire du bail par rapport aux plafonds de ressources PLUS (en % des ménages – hors NR)

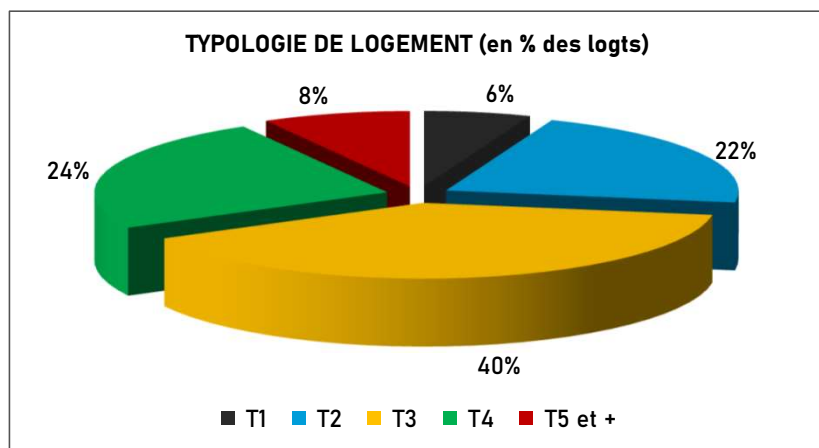


Nota : En 2024 en Île-de-France, pour une personne seule, les plafonds de ressources sont de 1 300 € pour un logement PLAI, 2 400 € pour un logement PLUS et 3 100 € pour un logement PLS.

Pour un couple avec un enfant, ils s'élèvent à 2 600 €, 4 300 € et 5 600 € en Île-de-France hors Paris, et à 2 800 €, 4 700 € et 6 100 € pour Paris et les communes limitrophes. **Source : HLM en chiffres 2024**

Les données de cadrage

L'occupation sociale

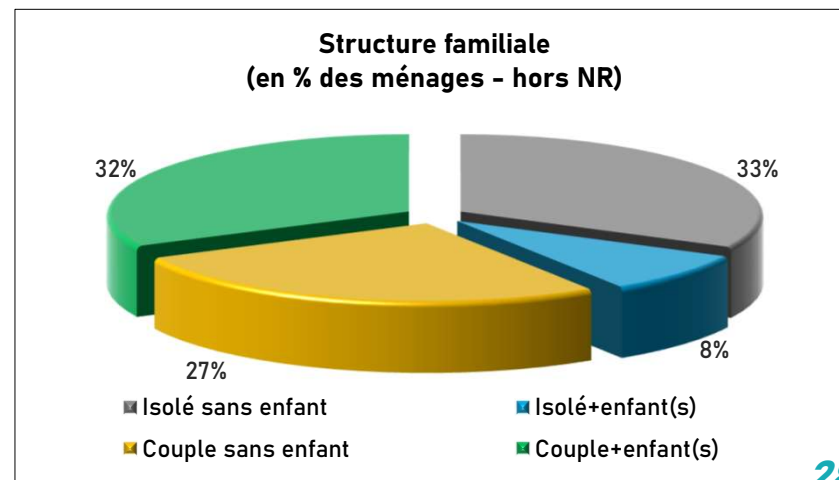


Une répartition typologique assez équilibrée :

- Les logements T1 et T2 représentent 28% du parc.
- 40% des logements sont des T3.
- Tandis que 32% des logements sont des T4 / T5 ou + (dont 24% de T4)
- Une répartition typologique qui semble correspondre aux besoins des ménages au regard des structures familiales représentées et des besoins de relogement. Cependant, la demande externe actuelle à l'échelle nationale se concentre davantage sur les petites typologies, traduisant une évolution des profils de demandeurs.

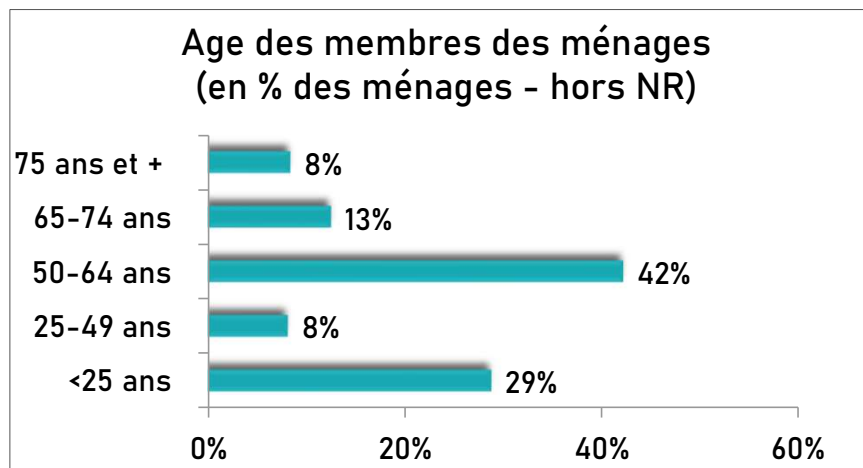
Une forte proportion de ménages avec enfants :

- Les personnes seules représentent 33% du parc – *moyenne nationale (39%)*
- 32% sont des ménages avec enfants – *moyenne nationale (24%)*
- 27% des ménages sont des couples sans enfant – *moyenne nationale (26%)*
- 8% de familles monoparentales – *moyenne nationale (10%)*



Les données de cadrage

L'occupation sociale



- Des ménages présents dans le parc de Seine Saint-Denis Habitat depuis longtemps :

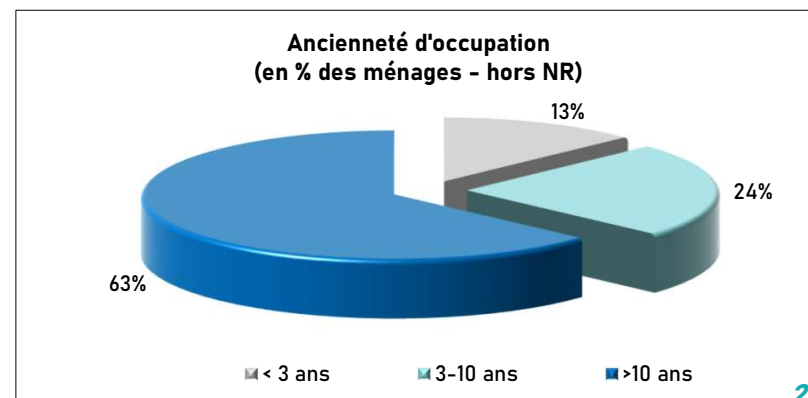
- 63% des ménages résident dans le parc de SSDH depuis plus de 10 ans.
- Seuls 13% sont présents depuis moins de 3 ans et 24% depuis 3 à 10 ans.

- Une part importante de jeunes :

- 29% des ménages résidents ont moins de 25 ans
- 8% sont des résidents appartenant à la tranche d'âge de 25-49 ans

- Une part importante de personnes vieillissantes :

- Plus de la moitié des résidents ont plus de 50 ans (63%)
 - dont 8% des résidents qui ont plus de 75 ans
- 42% sont des locataires appartenant à la tranche 50-64 ans
- 13% sont des résidents appartenant à la tranche d'âge de 65-74 ans



The background of the slide is white and decorated with several geometric shapes. There are large yellow triangles in the top left and top right corners. A teal triangle is on the left side, partially overlapping the '02' text. Smaller yellow and teal squares and triangles are scattered across the slide.

02

Enjeux d'attractivité

Attractivité urbaine et résidentielle

a.

L'attractivité du patrimoine et son environnement

Méthode

- Sur la base d'une grille de cotation validée en atelier, il s'agit de déterminer le niveau d'attractivité des patrimoines et les facteurs de cette attractivité, en distinguant ce qui relève de l'environnement, du fonctionnement résidentiel et ce qui relève du patrimoine, en distinguant ce qui relève de la conception et de l'état des patrimoines et des différents éléments qui les composent (enveloppe bâti, parties communes, logement...)
- Les critères ont été cotés, pour chaque agence, par les équipes qui connaissent bien le parc et son environnement (accessibilité du quartier notamment liée à la proximité des transports, desserte, équipements publics, services, etc.), à l'issue d'un atelier de cotation mené avec chacune d'elles sur un échantillon de résidences aux côtés d'HTC.

L'attractivité du patrimoine et son environnement

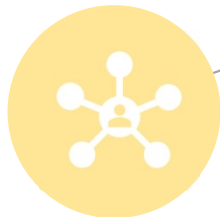
METHODE - Grille d'analyse de l'attractivité retenue

Chaque axe d'analyse est composé de plusieurs critères, notés de 1 à 4 : la note moyenne ainsi obtenue permet de classer le patrimoine

Barème de cotation	
>=1 et <1,5	Très peu attractif
>=1,5 et <2,5	Peu attractif
>=2,5 et <3,5	Attractif
>=3,5 et <4	Très attractif

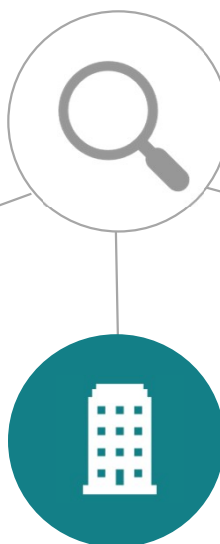
Chaque axe a le même poids (1).
À l'intérieur de chaque axe, les sous-critères sont également pondérés de manière identique.

Définition des critères dans les annexes du rapport



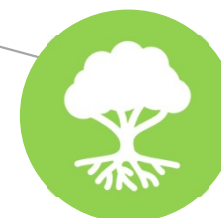
AXE ENVIRONNEMENT ET QUALITE DU CADRE DE VIE

- Qualité de l'accessibilité du quartier
- L'offre de services publics de proximité
- L'offre commerciale de proximité
- La qualité de l'environnement du quartier
- Formes urbaines du quartier
- Image du quartier et tranquillité sociale



AXE CONCEPTION

- Abords, espaces extérieurs et stationnement aérien
- Bâti
- Parties communes
- Logements
- Les équipements techniques



AXE FONCTIONNEMENT RESIDENTIEL

- Ambiance et vie sociale de la résidence
- Respect des règles d'usage et des espaces entre voisins de la résidence

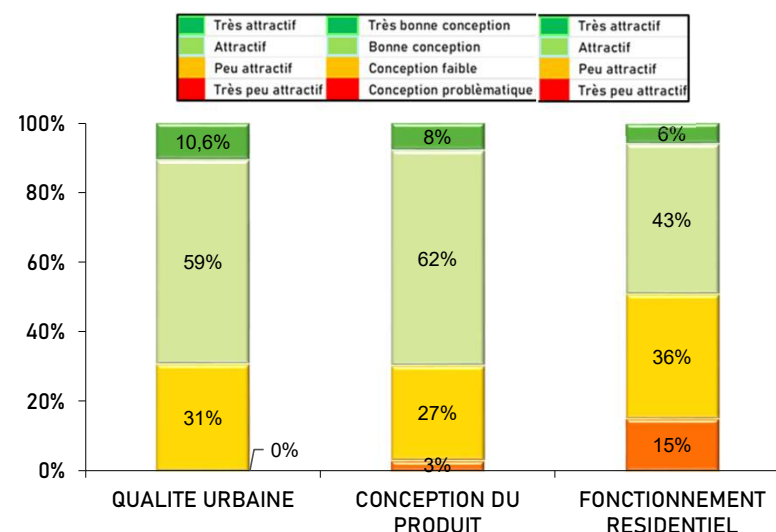
L'attractivité du patrimoine et de son environnement

Résultats globaux

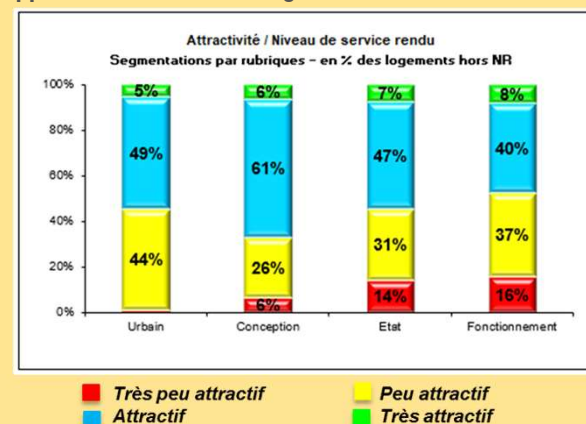
Une attractivité jugée satisfaisante en matière de qualité urbaine et de conception du produit, mais plus limitée sur le plan du fonctionnement résidentiel.

- ✓ La majorité du parc est notée favorablement sur les axes d'environnement urbain (70%) et conception du produit (70%) contre respectivement 54 % et 67 % en 2019. Cette progression notable, en particulier sur l'environnement urbain, traduit les effets positifs des opérations de renouvellement urbain : amélioration de la desserte en transports, renforcement de l'offre de services et requalification des espaces extérieurs.
- ✓ En revanche, le fonctionnement résidentiel nuit fortement à l'attractivité de 15% des logements du parc (contre 16% en 2019).
- ✓ Enfin, près 1/3 du parc pâtit également d'une faible attractivité au niveau de la qualité urbaine, de la conception du produit ou du fonctionnement résidentiel.

Attractivité	Note moyenne (/4)
Environnement urbain	2,72
Conception du produit	2,71
Fonctionnement résidentiel	2,25



Rappel des résultats du diagnostic attractivité de l'année 2019



L'attractivité du patrimoine et de son environnement

L'environnement de la résidence

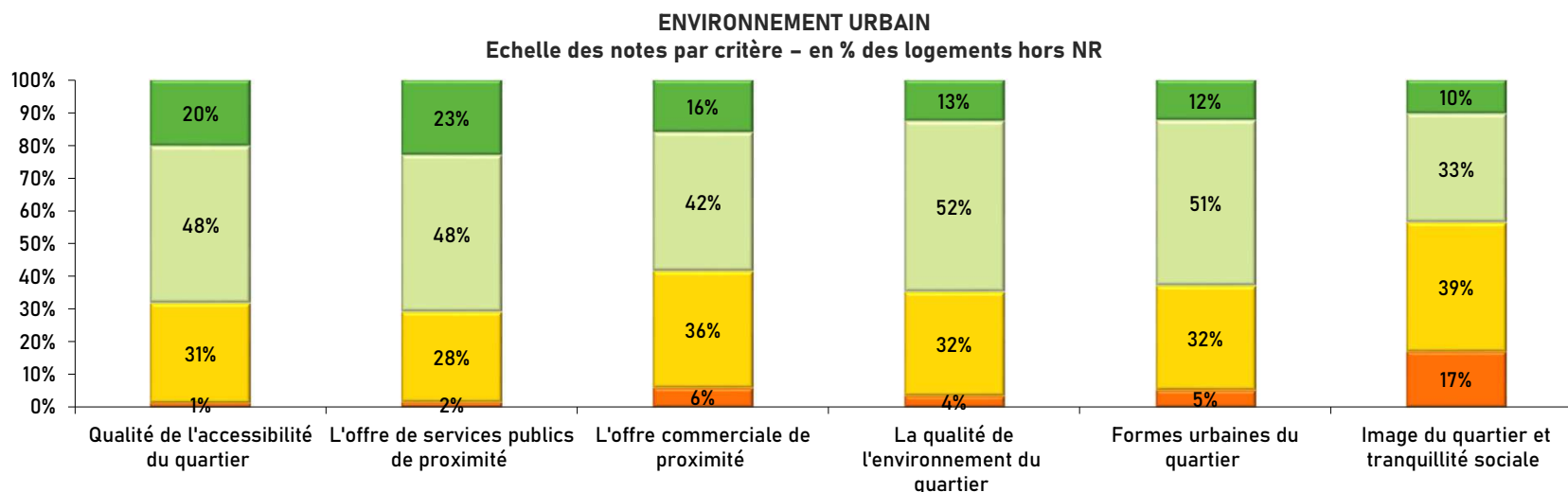
Une bonne attractivité de l'environnement :

Les critères les **mieux notés** :

- ✓ **Offre de services publics de proximité** : 71 % du parc est situé dans des secteurs bien pourvus en services et équipements publics.
- ✓ **Transports et accessibilité** : 68 % des ensembles immobiliers sont bien voir très bien desservis et disposent d'une bonne qualité d'accessibilité.

Les critères les **moins bien notés** :

- ✓ **Image du quartier** : 56 % du parc est situé dans des quartiers dont l'image est négative, voire très négative (17%).
- ✓ **Offre commerciale de proximité** : 42 % du parc présente une offre de commerce limitée voire très mauvaise (6%).



L'attractivité du patrimoine et de son environnement

L'environnement de la résidence

Exemple de groupes les mieux notés

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	HABITAT	AGENCE	Note ENVIRONNEMENT
0136	Paul Cavaré	ROSNY SOUS BOIS	20	Collectif	Est	4
0301	Gabriel Péri	LE BLANC MESNIL	49	Collectif	Dugny	4
0305	Résidence du Cèdre	LE BLANC MESNIL	49	Mixte	Dugny	4
0040	Ilôt gendarmerie	EPINAY SUR SEINE	227	Collectif	Ouest	3,8
0043	Jacques Duclos	PANTIN	82	Collectif	Romainville	3,8

Exemple de groupes les moins bien notés

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	HABITAT	AGENCE	Note ENVIRONNEMENT
0032	Victor Hugo	VILLETANEUSE	181	Collectif	Ouest	1,7
0074	Victor Jara	NOISY LE GRAND	149	Collectif	Est	1,7
0088	Le Bois de l'Ermitage	MONTFERMEIL	124	Collectif	Est	1,7
0090	Garcia Lorca	NOISY LE GRAND	173	Collectif	Est	1,7
0501	Noüe Caillet	BONDY	472	Collectif	Bobigny	1,7

L'attractivité du patrimoine et de son environnement

La Conception des produits

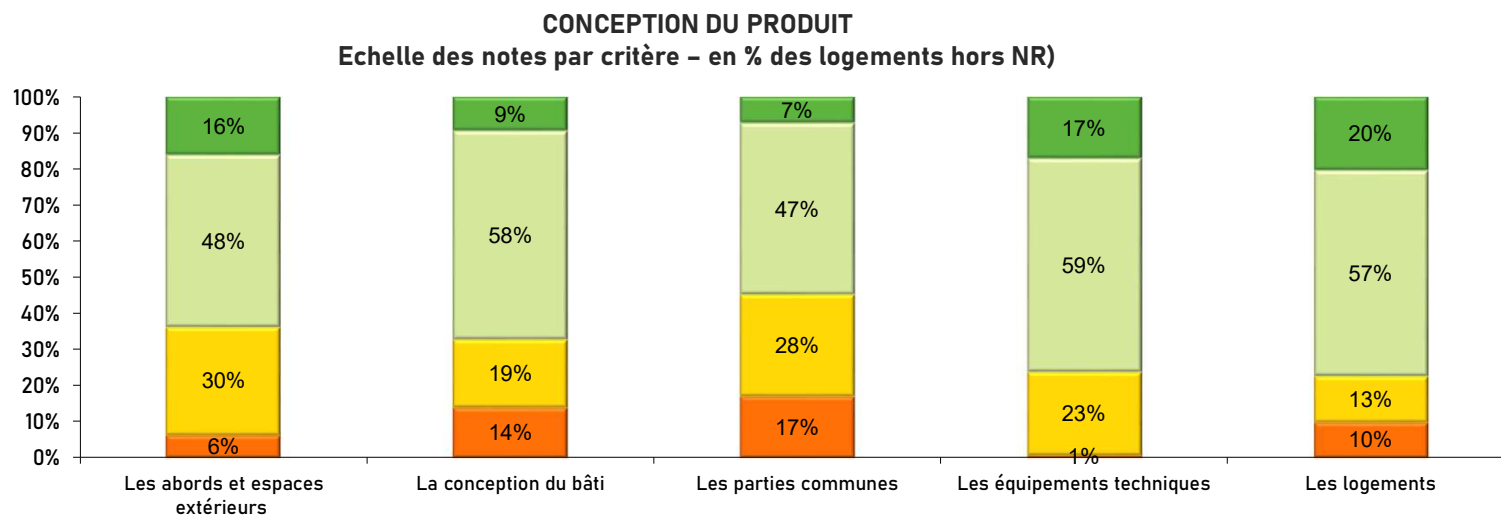
Un diagnostic contrasté sur la conception du parc :

Les critères le **mieux notés** :

- ✓ **Les logements** : **77%** du parc dispose de logements bien conçus, assurant un bon confort à ses occupants (rangements nombreux, surface, agencement).
- ✓ **Équipement techniques** : **76%** du parc dispose d'un niveau d'équipements (ascenseurs, VMC, câblage d'immeuble etc...) satisfaisants voire très satisfaisants.

Les critères les **moins bien notés** :

- ✓ **Parties communes** : **45%** des ensembles immobiliers ont des parties communes présentant des défauts de conception. Pour **17%** d'entre eux, ces défauts sont jugés importants sur plusieurs points.
- ✓ **Abords et espaces extérieurs** : **36%** des groupes présentent des défauts de conception sur la qualité des espaces extérieurs. **6%** d'entre eux sont non-aménagés ou sources de dysfonctionnements importants.



L'attractivité du patrimoine et de son environnement

La Conception des produits

Exemple de groupes les mieux notés

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	HABITAT	AGENCE	Note CONCEPTION
0132	Ilôt Canal	LES PAVILLONS SOUS BOIS	67	Mixte	Est	4
0194	Winston Churchill	NEUILLY SUR MARNE	67	Mixte	Est	4
0199	Général Le Corguillé	NEUILLY SUR MARNE	58	Mixte	Est	4
0260	Résidence sociale Manouc	LE BLANC MESNIL	185	Collectif	Dugny	3,8
0607	Clara Zetkin	LE BLANC MESNIL	25	Collectif	Dugny	3,8

Exemple de groupes les moins bien notés

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	HABITAT	AGENCE	Note CONCEPTION
0112	La Muette 1	DRANCY	369	Collectif	La Courneuve	1
0715	RES. PAVILLON REPUBLIQUE	ROMAINVILLE	4	Collectif	Romainville	1,2
0411	Tour Leclerc	LA COURNEUVE	276	Collectif	La Courneuve	1,4
0500	Bournonville	LE BLANC MESNIL	344	Collectif	Dugny	1,4
0176	Rue de Paris	PIERREFITTE SUR SEINE	31	Collectif	Ouest	1,4

L'attractivité du patrimoine et de son environnement

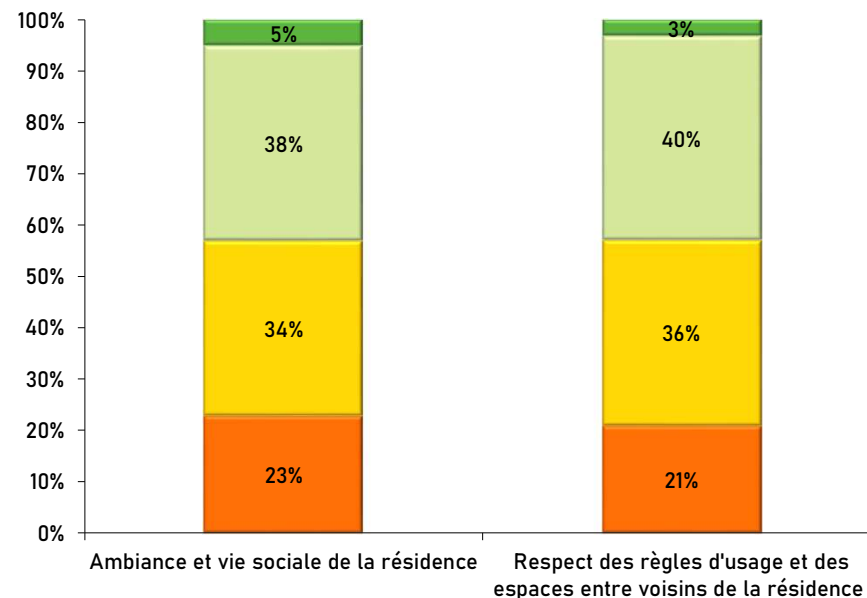
Le Fonctionnement résidentiel

Le constat d'un fonctionnement résidentiel mitigé sur le parc :

Les deux critères côtés présentent des résultats similaires :

- ✓ **43%** des résidences bénéficient d'un fonctionnement résidentiel satisfaisant caractérisé par une ambiance calme, une vie associative dynamique et une bonne application des règles de vie collective. Sur quelques résidences, les locataires sont particulièrement investis dans la vie commune (entre 3 et 5% du parc).
- ✓ A l'inverse, **57%** du parc connaît des difficultés dans son fonctionnement résidentiel avec des problèmes de comportements (jets par les fenêtres, dépôts d'ordures etc...) et des relations tendues. Sur **plus de 20%** du parc, ces problématiques sont particulièrement difficiles à vivre et gérer au quotidien.

FONCTIONNEMENT RESIDENTIEL
Echelle des notes par critère - en % des logements hors NR)



NB : le critère de respect des règles d'usage évalue la **fréquence des troubles de voisinage**, la **gravité des situations signalées** et la **présence de comportements locatifs problématiques**.

L'attractivité du patrimoine et de son environnement

Le fonctionnement résidentiel

Exemple de groupes les mieux notés

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	HABITAT	AGENCE	Note FONCTIONNEMENT RESIDENTIEL
0620	Surcouf	LE BLANC MESNIL	17	Collectif	Dugny	4
0747	URBAN VERDE	ROMAINVILLE	10	Collectif	Romainville	4
0657	Robert Ballanger	VILLEPINTE	31	Collectif	Dugny	4
0146	FRANKLIN	LE PRE ST GERVAIS	11	Collectif	Romainville	4
0751	Adrienne - Bolland	ROMAINVILLE	15	Collectif	Romainville	4

Exemple de groupes les moins bien notés

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	HABITAT	AGENCE	Note FONCTIONNEMENT RESIDENTIEL
0629	Le rouaillier	CLICHY SOUS BOIS	181	Collectif	Est	1
0137	Le Pré Gentil	ROSNY SOUS BOIS	796	Collectif	Est	1
0618	Pasteur 2	LE BLANC MESNIL	87	Collectif	Dugny	1
0036	Maurice Grandcoing	VILLETANEUSE	233	Collectif	Ouest	1
0074	Victor Jara	NOISY LE GRAND	149	Collectif	Est	1

Enjeux d'accessibilité

b.

Zoom sur l'Accessibilité

L'analyse de l'accessibilité s'appuie sur l'audit réalisé en 2019 par la société Accèsmétrie. Elle porte sur 211 groupes immobiliers encore présents dans le parc de Seine-Saint-Denis Habitat. Afin d'assurer la cohérence du traitement, quelques ajustements mineurs ont été effectués sur 6 groupes immobiliers, notamment concernant le nombre de logements. Ces corrections visaient à éviter des incohérences dans les résultats, par exemple lorsque le nombre total de logements d'une résidence apparaissait inférieur au nombre de logements accessibles.

Nous rappelons que les évolutions ultérieures du patrimoine ne sont pas intégrées dans les résultats présentés.

- **Accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite)**

Concerne le cheminement extérieur jusqu'à l'abord de la porte palière, conçu selon les normes d'accessibilité réglementaires permettant un usage autonome en fauteuil roulant : absence de marche ou de ressaut, pentes conformes, largeurs suffisantes, revêtements adaptés, signalétique et éclairage appropriés.

- **Accessibilité "Personnes âgées"**

S'applique également au cheminement extérieur jusqu'à la porte palière, mais selon un niveau moins contraignant, visant à faciliter les déplacements des seniors valides : circulation aisée, marches limitées (1 à 3 maximum), revêtements stables, pentes douces et bon éclairage.

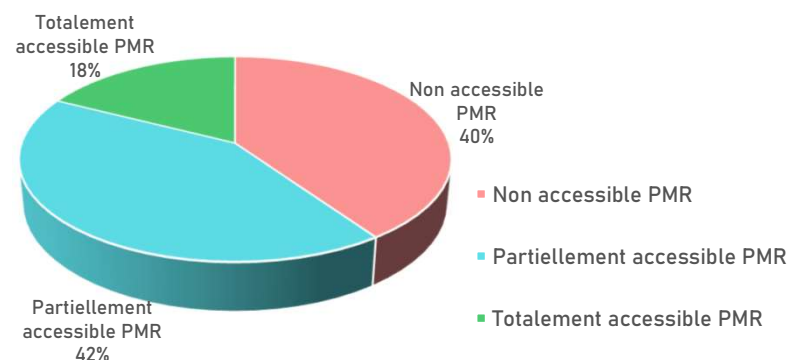
Elle améliore le confort d'usage sans répondre à l'ensemble des exigences normatives de l'accessibilité PMR.

Zoom sur l'Accessibilité

1. Accessibilité PMR

Accessibilité PMR	Nb de sites	Nb de logements	% sites	% logts
Non accessible PMR	85	15 734	40%	51%
Partiellement accessible PMR*	89	13 514*	42%	43%
Totalement accessible PMR	37	1 863	18%	6%
Total général	211	31 111	100%	100%

Répartition des groupes immobiliers en fonction de l'accessibilité PMR



- **40 % des sites (soit plus de la moitié des logements du parc)** sont non accessibles PMR ;
- **42 % des groupes immobiliers** disposent d'au moins une partie des logements partiellement accessibles PMR, représentant **43 % des logements** ;
- **Seuls 18 % des sites** sont totalement accessibles PMR (RDC et étages accessibles PMR avec usage possible du fauteuil roulant), ce qui ne concerne que **6 % des logements du parc**.

Poids des logements accessibles sur le parc étudié

	Nb de logements	% du total
Logements accessibles PMR au RDC	1 317	4%
Logements accessibles PMR en étages	4 777	15%
Total logements accessibles PMR	6 094	20%
Nombre de logements étudiés	31 111	100%

* Partiellement accessible : Résidences dont le nombre de logements accessibles est inférieur au nombre total de logements.

- Sur l'ensemble du parc étudié (31 111 logements), **seuls 20 % des logements sont accessibles PMR**.
- Parmi eux, **15 % se situent en étages, contre seulement 4 % au RDC. l'accessibilité**. Cette différence s'explique par la structure même des immeubles : la majorité des logements se situe aux étages, ce qui explique la part plus importante des logements accessibles en étage.

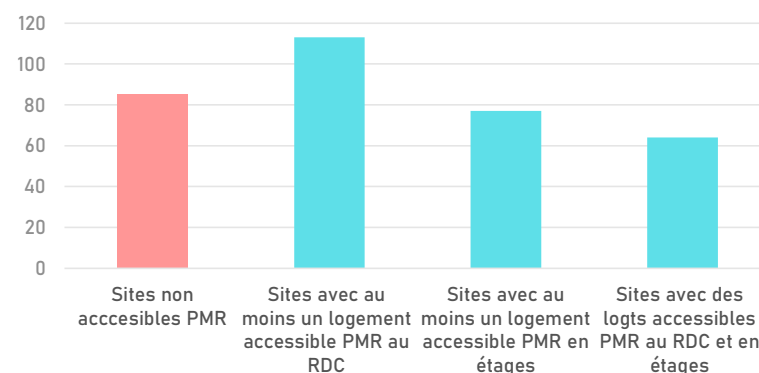
Zoom sur l'Accessibilité

1. Accessibilité PMR

Croisement par type d'accessibilité

	Nb de sites	Nb logts
Sites non accessibles PMR	85	15734
Sites avec au moins un logement accessible PMR au RDC	113	14280
Sites avec au moins un logement accessible PMR en étages	77	9606
Sites avec des logts accessibles PMR au RDC et en étages	64	8509

Type d'accessibilité sur le parc immobilier (par nbre de sites - diagnostic 2019)

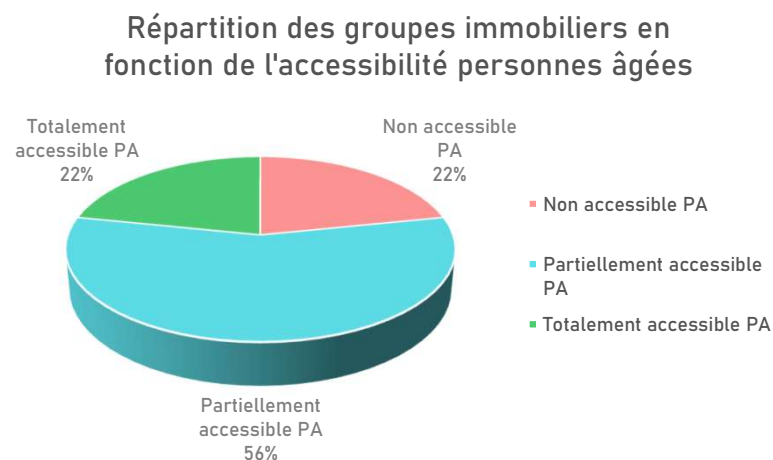


- L'analyse croisée par type d'accessibilité montre que **113 sites disposent d'au moins un logement accessible PMR au rez-de-chaussée**, et **77 sites au moins un logement accessible en étage**, tandis que **64 sites cumulent les deux types d'accessibilité**.
- On observe donc que l'accessibilité PMR reste concentrée sur un nombre limité de sites et de logements, ce qui restreint l'offre disponible pour les ménages à mobilité réduite

Zoom sur l'Accessibilité

2. Accessibilité Personnes âgées

Accessibilité PA	Nombre de Statut accessible PA	Nb de logements	% sites	% logts
Non accessible PA	46	8 954	22%	29%
Partiellement accessible PA	119	17 463	56%	56%
Totalement accessible PA	46	4 694	22%	15%
Total général	211	31 111	100%	100%



- **22 % des sites (soit 29 % des logements du parc étudié)** sont non accessibles PA ;
- **56 % des groupes immobiliers** disposent d'au moins une partie des logements partiellement accessibles personnes âgées, représentant **56% des logements** ;
- **22 % des sites** sont totalement accessibles personnes, ce qui ne concerne que **15 % des logements du parc**.

Poids des logements accessibles sur le parc étudié

	Nb de logements	% du total
Logements accessibles personnes âgées au RDC	2 343	8%
Logements accessibles personnes âgées en étages	8 568	28%
Total logements accessibles personnes âgées	10 911	35%
Nombre de logements étudiés	31 111	100%

- Sur l'ensemble du parc étudié (31 111 logements), **35 % des logements sont accessibles personnes âgées**.
- Parmi eux, **28 % se situent en étages, contre seulement 8 % au RDC. l'accessibilité**. Cela reflète surtout la configuration du parc, qui comporte structurellement plus de logements en étages.
- L'accessibilité des personnes âgées repose donc en grande partie sur les logements en étage, et donc sur la présence et le bon fonctionnement des ascenseurs.

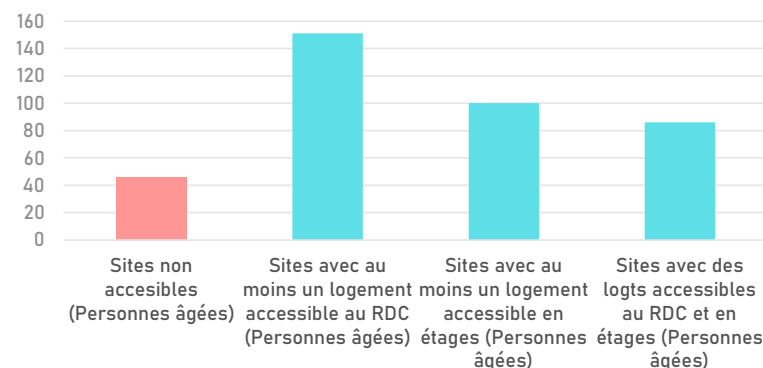
Zoom sur l'Accessibilité

2. Accessibilité Personnes âgées

Croisement par type d'accessibilité

	Nb de sites	Nb logts
Sites non accessibles (Personnes âgées)	46	8954
Sites avec au moins un logement accessible au RDC (Personnes âgées)	151	20776
Sites avec au moins un logement accessible en étages (Personnes âgées)	100	15952
Sites avec des logts accessibles au RDC et en étages (Personnes âgées)	86	14571

Type d'accessibilité sur le parc immobilier (par nbre de sites - diagnostic 2019)



- **46 sites (près de 9000 logements)** ne présentent aucune accessibilité pour les personnes âgées, ce qui reste une part significative.
- **À l'inverse, la majorité du parc a au moins une forme d'accessibilité :**
 - 151 sites (plus de 20 000 logements) comptent des logements accessibles au RDC, 100 sites (près de 16 000 logements) en proposent en étages, et 86 sites cumulent une accessibilité à la fois au RDC et en étages (près de 14 600 logements).
- Cela montre que l'accessibilité pour les **personnes âgées est globalement bien implantée**, mais avec une forte hétérogénéité entre les sites.

Zoom sur l'Accessibilité

3. Synthèse

- L'accessibilité PMR reste limitée, **seuls 20 % des logements sont accessibles** et **moins d'un site sur 5** est totalement conforme.
- L'accessibilité pour les personnes âgées est plus répandue : **une majorité de sites disposent de logements adaptés**, en particulier au RDC (au moins un logement accessible).
- La faible part de logements accessibles souligne une forte dépendance aux logements situés en rez-de-chaussée

Zoom sur l'Accessibilité

Afin de prendre en compte le vieillissement et plus globalement l'accessibilité dans sa Politique Patrimoniale, SSDH a choisi de se doter d'une compétence interne qui a en charge de :

- Analyse socio-démographique du Patrimoine
- Analyse patrimoniale au regard de l'accessibilité et de l'adaptabilité
- Politique d'intervention au regard de l'accessibilité et de l'adaptabilité
- Analyse des actions mises en place en direction des locataires âgés
- Développement de l'habitat inclusif
- Mettre à jour l'audit accessibilité établi par en 2019 par la société Accesmétrie
- Mettre à jour notre base de données
- Définir les grandes orientations en matière d'accessibilité

Par ailleurs, lors des opérations de réhabilitation, l'amélioration de l'accessibilité et l'adaptation aux personnes âgées sont systématiquement étudiés.

The slide features several abstract geometric shapes in yellow and teal. A large teal shape on the left contains the number '03'. Other shapes include a large yellow triangle in the top right, a yellow triangle in the top left, a teal triangle in the bottom right, and various smaller squares and triangles scattered across the slide.

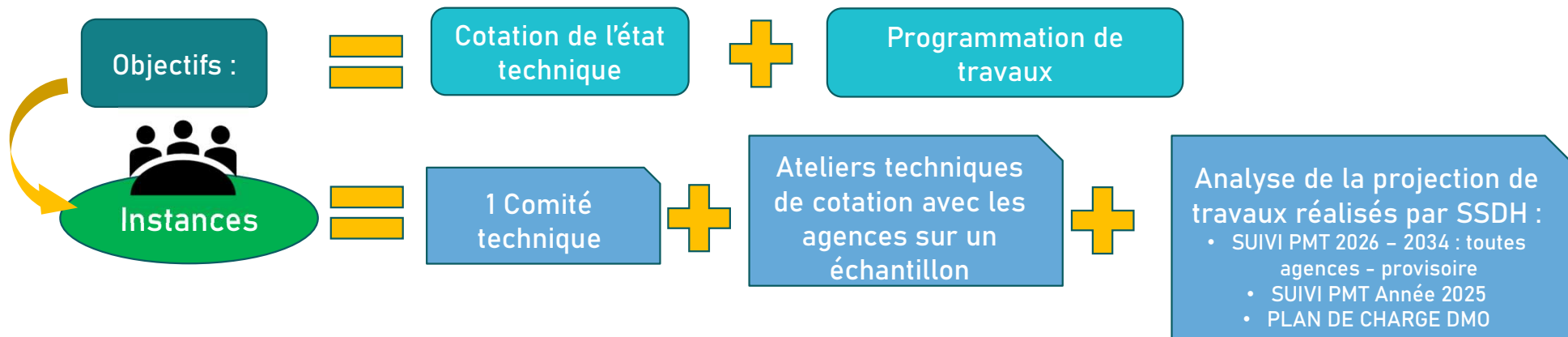
03

Enjeux techniques

Méthodologie de cotation

a.

Méthodologie de cotation et de programmation



Grille de cotation en annexe

- Espaces extérieurs
- Façade
- Menuiseries Extérieurs
- Toiture & Terrasse
- Hall / Cage d'escaliers
- Ascenseur

10 Composants

- Electricité partie privative
- Chauffage / ECS
- Ventilation
- Plomberie / Sanitaire

4 niveaux d'état technique

- **Très dégradé**, (n'assure plus les obligations minimales) & risques sécurité
- **Dégradé**
- **Bon état/Etat d'usage**
- **Très Bon** (état neuf)

Méthodologie de cotation et de programmation



La cotation de l'état technique proposée

- Méthodologie basée sur une approche par 10 ouvrages et 4 niveaux d'état technique

10 rubriques

- Espaces extérieurs
- Façade
- Menuiseries Extérieurs
- Toiture / Terrasse / Couverture
- Hall / Cage d'escalier / Pallier
- Electricité
- Chauffage / ECS
- Ventilation
- Plomberie / Sanitaire
- Ascenseurs

4 niveaux d'état technique

- **Très dégradé**, (n'assure plus les obligations minimales) & **risques sécurité**
- **Dégradé** / ou par exemple, plus de 15 ans pour les terrasses si état non connu
- **Moyen** (état d'usage)
- **Bon** (état neuf)

Méthode de cotation et de programmation

Grille de cotation de l'état technique retenue :

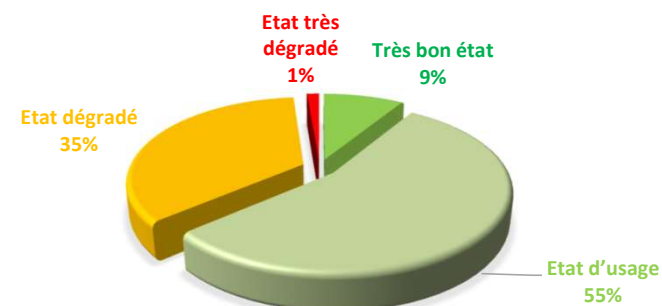
NOTE	Qualification	Etat : Ouvrages / Equipements									
		Espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie /sanitaire
1	Très dégradé	Sol artificiel : - trous, nids-de-poule Sol naturel : - arbres morts, absence d'entretien	Risque structurel / risque de chute de matériaux <i>(apparition multiple de fers en balcon, lézardes en façade)</i>	Simple vitrage ou nombreuses menuiseries en mauvais état	Infiltrations récurrentes et défauts d'isolation thermique	Revêtements décollés, multiples carreaux cassés, nombreuses traces de vandalisme	Pannes très fréquentes, habillage dégradé	Pas de 30mA présence de fusibles et/ou <i>sans prises de terre</i>	Très dégradé/ distribution obsolète <i>(monotube avec convecteur, difficultés d'équilibrage, ...)</i>	Pathologies généralisées en logements <i>(risques respiratoires locataire)</i>	"Pack sanitaire" obsolète et colonnes EU-EV-EP vétustes occasionnant de nombreuses infiltrations
2	Dégradé	Sol artificiel : trous, nids-de-poule (très localisé) Sol naturel : arbres morts, trous, absence d'entretien (très localisé)	Façade sale et/ou comportant de petites fissures	Menuiseries localisées à la fermeture difficile, non étanche à l'air	Infiltrations localisées et défauts d'isolation thermique	Dégradations ponctuelles	Pannes ponctuelles, dégradations localisées	Protection 30mA + fusibles	Convecteur électrique de type "grille pain" / ou radiateur à eau pas performant	Pathologies localisées avec ventilation naturelle ou ancienne VMC	Colonnes EU/EV/EP aux infiltrations localisées et/ou "Pack sanitaire" ancien
3	Moyen / état d'usage	Sol artificiel : voirie faiblement endommagée Sol naturel : pelouse endommagée, cheminement de plus de 10 ans	Façade en bon état/état d'usage <i>avec des fissures ou salissures très localisées</i>	Bon état/état d'usage <i>(plus de 10 ans)</i>	Bon état/état d'usage <i>(plus de 10 ans)</i>	Bon état/état d'usage <i>(plus de 10 ans)</i>	Bon état/état d'usage <i>(plus de 10 ans)</i>	Disjoncteur + 30mA <i>(plus de 10 ans)</i>	Bon état général/état d'usage <i>(appareils de chauffage renouvelés et maintenance sur appareil plus anciens correcte)</i>	VMC de plus de 10 ans ou ventilation naturelle sans pathologie en logement	Colonnes EU/EV/EP de plus de 10 ans
4	Bon	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 5 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>	Très bon état / neuf <i>(moins de 10 ans)</i>

Diagnostic technique

L'état technique global du patrimoine

- 9% du parc, soit 35 ensembles immobiliers sont considérés dans un **très bon état** (logements neufs ou moins de 10 ans).
- Environ 55% du parc est considéré dans un **état d'usage** (logements en bon état technique avec, ponctuellement des besoins de travaux).
- Environ 35% du parc se trouve dans un **état dégradé**.
- Environ 1% soit 2 sites totalisant 435 logements, sont dans un **état très dégradé**.

RÉPARTITION DU PARC SELON L'ÉTAT TECHNIQUE DU PARC (EN % DE LOGTS)



Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts	nbre de sites	nbre de logts	%
Très bon état	35	2 972	9%	188	21 012	64%
Etat d'usage	153	18 040	55%			
Etat dégradé	58	11 419	35%	60	11 854	36%
Etat très dégradé	2	435	1%			
TOTAL	248	32 866	100%			

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	AGENCE	HABITAT	NB LOGTS
0097	Les Tourelles	LE RAINCY	Est	Collectif	37
0114	Le Moulin	DUGNY	Dugny	Collectif	398

Diagnostic technique

Parmi les logements audités, les enjeux sont essentiellement liés à :

- Le **ravalement/ traitement technique/nettoyage** des **façades** : environ **33%** des sites présentent des façades en mauvais état (salissures, fissures, infiltrations en façade, ...), dont 10% dans un état très dégradés.
- Environ **35 % des sites** présentent des **parties communes** dont l'**état, dégradé voire très dégradé**, justifie des travaux d'embellissement.
- Les **toitures & terrasses** sont en mauvais état pour **39% des sites (problèmes d'étanchéité, d'isolation, etc...)**.
- **La plomberie** : La présence d'infiltrations au niveau des colonnes EU/EV/EP, présence de packs sanitaires anciens. **33% des sites** ont la plomberie sanitaire en état dégradé.

% de logements concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie/sanitaire
Très bon état	10%	16%	19%	16%	11%	14%	20%	11%	15%	10%
Etat d'usage	56%	32%	43%	32%	41%	48%	49%	52%	51%	37%
Etat dégradé	28%	34%	25%	35%	37%	20%	29%	23%	18%	34%
Etat très dégradé	5%	17%	13%	16%	11%	18%	3%	13%	16%	18%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

% de sites concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie/sanitaire
Très bon état	13%	19%	22%	23%	17%	18%	23%	18%	21%	16%
Etat d'usage	61%	48%	53%	38%	48%	58%	55%	58%	54%	51%
Etat dégradé	22%	23%	19%	30%	28%	11%	19%	18%	17%	24%
Etat très dégradé	4%	10%	6%	9%	7%	13%	3%	7%	9%	9%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Besoins de travaux et cohérence de la programmation chiffrée (Zoom par agence) b.

Besoins de travaux

Focus : Agence La Courneuve

Un patrimoine globalement en bon état :

- **63%** des logements sont en **bon état** dont **11%** en **très bon état**. **37%** des logements sont considérés en **mauvais état**.
- Les **enjeux techniques** sont **essentiellement** liés aux **façades, toitures/terrasses, halls & cages d'escalier, ascenseurs** et la **plomberie sanitaire**.
- **SUIVI PMT** : Des montants de travaux estimés à **29,5 M€HT**, soit **9,8k€ HT/logement** sur la période du PSP. 50% des besoins de travaux concernent **les façades et les menuiseries extérieures**.
- **PLAN DE CHARGE DMO** : Des montants de travaux estimés à **45,9 M€TTC** soit **15,2k€TTC/logement**

Etat technique

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts	nbre de sites	nbre de logts	%
Très bon état	3	334	11%	20	1 892	63%
Etat d'usage	17	1 558	52%			
Etat dégradé	6	1 120	37%			
Etat très dégradé	0	0	0%	6	1 120	37%
TOTAL	26	3 012	100%			

Groupes en état dégradé

Code groupe	Nom du groupe
0004	Francis de Pressensé
0111	La Cité-Jardins Paul Ber
0112	La Muette 1
0156	La cité-jardins Jean Sou
0411	Tour Leclerc
0412	Mail de Fontenay

% de logements concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie/sanitaire
Très bon état	11%	10%	25%	15%	7%	0%	11%	5%	19%	8%
Etat d'usage	61%	46%	45%	26%	46%	55%	67%	92%	49%	48%
Etat dégradé	27%	18%	11%	16%	15%	0%	22%	3%	4%	22%
Etat très dégradé	0%	26%	19%	42%	31%	45%	0%	0%	28%	23%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Besoins de travaux à l'échelle de l'agence (SUIVI PMT)

Natures d'ouvrage	Période 2025 - 2029	Période 2030 - 2034	Total général (€HT)	(%)
Chauffage Individuel	555 000 €		555 000 €	2%
Equipement de sécurité	600 000 €		600 000 €	2%
Extérieur	614 479 €		614 479 €	2%
Ascenseur	1 189 574 €		1 189 574 €	4%
Aménagt int./Parties com.	1 367 000 €		1 367 000 €	5%
Chauffage collectif	2 301 036 €	580 000 €	2 881 036 €	10%
Toiture	3 160 000 €	450 000 €	3 610 000 €	12%
Plomberie/ Sanitaire	3 808 720 €		3 808 720 €	13%
Façades	5 017 000 €	900 000 €	5 917 000 €	20%
Menuiserie Extérieure	7 162 815 €	1 750 000 €	8 912 815 €	30%
Total général	25 775 624 €	3 680 000 €	29 455 624 €	100%

Besoins de travaux

Focus : Agence Ouest

Un patrimoine globalement en bon état :

- **80%** des logements sont en **bon état** dont **5%** en **très bon état**. **20%** des logements sont considérés en **mauvais état**.
- Les **enjeux techniques** sont **essentiellement** liés aux **menuiseries extérieures, halls & cages d'escaliers, ascenseurs, ventilation** et la **plomberie sanitaire**.
- **SUIVI PMT** : Des montants de travaux estimés à **20,4 M€HT**, soit **6,5k€ HT/logement** sur la période du PSP. 63% des besoins de travaux concernent **les façades, les menuiseries extérieures et les ascenseurs**.
- **PLAN DE CHARGE DMO** : Des montants de travaux estimés à **65 M€TTC** soit **20,8k€TTC/logement**

Etat technique

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts	nbre de sites	nbre de logts	%	Groupes en état dégradé	
Très bon état	2	171	5%	19	2 512	80%	0032	Victor Hugo
Etat d'usage	17	2 341	75%				0176	Rue de Paris
Etat dégradé	3	614	20%	3	614	20%	0660	RESIDENCE ORGEMONT
Etat très dégradé	0	0	0%					
TOTAL	22	3 126	100%					

% de logements concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie/sanitaire
Très bon état	5%	15%	33%	37%	25%	8%	23%	29%	20%	11%
Etat d'usage	57%	50%	20%	29%	30%	79%	44%	58%	32%	41%
Etat dégradé	25%	28%	38%	21%	26%	0%	26%	13%	29%	41%
Etat très dégradé	13%	7%	10%	13%	19%	13%	7%	0%	18%	8%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Besoins de travaux à l'échelle de l'agence (SUIVI PMT)

Natures d'ouvrage	Période 2025 - 2029	Période 2030 - 2034	Total général (€HT)	(%)
Equipement de sécurité	90 000 €		90 000 €	0%
Electricité	200 000 €		200 000 €	1%
Structure	500 000 €		500 000 €	2%
Extérieur	555 487 €	50 000 €	605 487 €	3%
Aménagt int./Parties com.	750 000 €		750 000 €	4%
Plomberie/ Sanitaire	410 000 €	400 000 €	810 000 €	4%
Chauffage collectif	385 000 €	700 000 €	1 085 000 €	5%
Toiture	1 244 799 €	300 000 €	1 544 799 €	8%
Chauffage Individuel	1 632 727 €	360 000 €	1 992 727 €	10%
Ascenseur	920 000 €	2 500 000 €	3 420 000 €	17%
Menuiserie Extérieure	1 868 182 €	1 900 000 €	3 768 182 €	19%
Façades	1 680 909 €	3 900 000 €	5 580 909 €	27%
Total général	10 237 104 €	10 110 000 €	20 347 104 €	100%

Besoins de travaux

Focus : Agence Romainville

Un patrimoine globalement en bon état :

- **78%** des logements sont en **bon état** dont **11%** en **très bon état**. **22%** des logements sont considérés en **mauvais état**.
- Les **enjeux techniques** sont **essentiellement** liés aux **façades, toiture & terrasse** et la **plomberie sanitaire**.
- **SUIVI PMT** : Des montants de travaux estimés à **24,2 M€HT**, soit **3,6k€ HT/logement** sur la période du PSP. 72% des besoins de travaux concernent **les façades, les menuiseries extérieures, les ascenseurs et le chauffage collectif et les parties communes**.
- **PLAN DE CHARGE DMO** : Des montants de travaux estimés à **123,9 M€TTC** soit **18,5k€TTC/logement**

Etat technique

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts	nbre de sites	nbre de logts	%
Très bon état	14	721	11%	49	5 237	78%
Etat d'usage	35	4 516	68%			
Etat dégradé	8	1 450	22%	8	1 450	22%
Etat très dégradé	0	0	0%			
TOTAL	57	6 687	100%			

Groupes en état dégradé

Code groupe	Nom du groupe
0115	Les Sablons
0150	Les Pommiers
0632	Danton
0634	Henri Martin
0654	Rue de Paris
0709	RESIDENCE GAGARINE
0711	RESIDENCE DUCLOS
0715	RES. PAVILLON REPUBLIQUE

% de logements concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie/sanitaire
Très bon état	19%	26%	25%	13%	6%	20%	25%	10%	11%	5%
Etat d'usage	63%	19%	55%	41%	78%	64%	43%	61%	72%	68%
Etat dégradé	18%	40%	20%	45%	16%	16%	32%	24%	17%	47%
Etat très dégradé	0%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Besoins de travaux à l'échelle de l'agence (SUIVI PMT)

Natures d'ouvrage	Période 2025 - 2029	Période 2030 - 2034	Total général (€HT)	(%)
Equipement de sécurité	70 000 €		70 000 €	0%
Electricité	91 995 €		91 995 €	0%
Sécurité	543 637 €		543 637 €	2%
Extérieur	1 155 727 €		1 155 727 €	5%
Plomberie/ Sanitaire	1 205 455 €		1 205 455 €	5%
Chauffage Individuel	807 273 €	611 000 €	1 418 273 €	6%
Toiture	1 805 728 €	450 000 €	2 255 728 €	9%
Aménagt int./Parties com.	2 606 090 €	575 000 €	3 181 090 €	13%
Chauffage collectif	3 225 834 €	140 000 €	3 365 834 €	14%
Ascenseur	2 655 283 €	860 000 €	3 515 283 €	15%
Menuiserie Extérieure	2 266 000 €	1 400 000 €	3 666 000 €	15%
Façades	666 727 €	3 055 000 €	3 721 727 €	15%
Total général	17 099 749 €	7 091 000 €	24 190 749 €	100%

Besoins de travaux

Focus : Agence Dugny

Un patrimoine globalement en bon état :

- **60%** des logements sont en **bon état** dont **9%** en **très bon état**. **40%** des logements sont considérés en **mauvais état**.
- Les **enjeux techniques** sont **essentiellement** liés aux **façades, toiture & terrasse, hall & cage d'escalier** et la **plomberie sanitaire**.
- **SUIVI PMT** : Des montants de travaux estimés à **46,3 M€HT**, soit **8,8k€ HT/logement** sur la période du PSP. **58%** des besoins de travaux concernent **les façades, les menuiseries extérieures et le chauffage collectif**.
- **PLAN DE CHARGE DMO** : Des montants de travaux estimés à **123,5 M€TTC** soit **23,6k€TTC/logement**

Etat technique

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts	nbre de sites	nbre de logts	%
Très bon état	5	457	9%	28	3 155	60%
Etat d'usage	23	2 698	52%			
Etat dégradé	9	1 676	32%	10	2 074	40%
Etat très dégradé	1	398	8%			
TOTAL	38	5 229	100%			

Groupes en état dégradé et très dégradé

Code groupe	Nom du groupe
0045	L'Eguiller
0103	Le Parc Bellevue
0114	Le Moulin
0184	Pierre Séward
0500	Bournonville
0610	Jean Bouin
0612	La Fontaine
0614	Les 4 tours 1
0615	Les 4 tours 2
0616	Les 4 tours 3

% de logements concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie/sanitaire
Très bon état	17%	18%	17%	10%	6%	19%	24%	9%	13%	4%
Etat d'usage	59%	31%	41%	36%	45%	37%	64%	51%	47%	49%
Etat dégradé	24%	28%	25%	41%	44%	29%	4%	17%	26%	18%
Etat très dégradé	0%	22%	17%	13%	5%	15%	8%	23%	14%	29%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Besoins de travaux à l'échelle de l'agence (SUIVI PMT)

Natures d'ouvrage	Période 2025 - 2029	Période 2030 - 2034	Total général (€HT)	%
Structure	10 000 €		10 000 €	0%
Equipement de sécurité	12 500 €		12 500 €	0%
Sécurité	192 000 €		192 000 €	0%
Ascenseur	24 000 €	240 000 €	264 000 €	1%
Chauffage Individuel	1 679 090 €		1 679 090 €	4%
Toiture	1 298 862 €	900 000 €	2 198 862 €	5%
Electricité	2 711 448 €		2 711 448 €	6%
Aménagt int./Parties com.	3 266 863 €	580 000 €	3 846 863 €	8%
Extérieur	1 056 721 €	3 060 000 €	4 116 721 €	9%
Plomberie/Sanitaire	825 000 €	3 300 000 €	4 125 000 €	9%
Façades	1 792 273 €	5 680 000 €	7 472 273 €	16%
Chauffage collectif	7 832 419 €	1 940 000 €	9 772 419 €	21%
Menuiserie Extérieure	9 510 000 €	350 000 €	9 860 000 €	21%
Total général	30 211 176 €	16 050 000 €	46 261 176 €	100%

Besoins de travaux

Focus : Agence Est

Un patrimoine globalement en mauvais état :

- **49%** des logements sont en **bon état** dont **5%** en **très bon état**. **51%** des logements sont considérés en **mauvais état** dont **1%** en **très mauvais état**.
- Les **enjeux techniques** sont **essentiellement** liés aux espaces extérieurs, **façades**, **toiture & terrasse**, **hall & cage d'escalier**, **ascenseur** et la **plomberie sanitaire**.
- **SUIVI PMT** : Des montants de travaux estimés à **43,6 M€HT**, soit **8,2k€ HT/logement** sur la période du PSP. **61%** des besoins de travaux concernent **les façades, les menuiseries extérieures, le chauffage collectif et la plomberie sanitaire**.
- **PLAN DE CHARGE DMO** : Des montants de travaux estimés à **52,7 M€TTC** soit **9,967k€TTC/logement**

Etat technique

Groupes en état dégradé et très dégradé

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts	nbre de sites	nbre de logts	%
Très bon état	5	281	5%	34	2 591	49%
Etat d'usage	29	2 310	44%			
Etat dégradé	18	2 663	50%			
Etat très dégradé	1	37	1%	19	2 700	51%
TOTAL	53	5 291	100%			

Code groupe	Nom du groupe
0024	Le Jeu d'Arc
0025	Les Rinceaux
0074	Victor Jara
0097	Les Tourelles
0098	Berthe Morisot 2
0099	Berthe Morisot
0106	Paul Cézanne
0136	Paul Cavaré
0137	Le Pré Gentil
0604	Aristide Briand
0626	Bois de la Couronne
0630	Le vieux moulin
0638	Joseph Noize
0645	Jardins de l'Hotel de Vi
0646	Paul Langevin
0647	11 novembre 1
0648	11 novembre 2
0650	Duguay-Trouin
0651	Esplanade de Melun

% de logements concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie/s anitaire
Très bon état	9%	14%	15%	30%	20%	9%	12%	15%	15%	8%
Etat d'usage	39%	37%	44%	28%	17%	23%	55%	37%	58%	41%
Etat dégradé	39%	23%	26%	39%	29%	14%	30%	24%	22%	21%
Etat très dégradé	13%	27%	16%	4%	33%	54%	3%	24%	4%	29%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Besoins de travaux à l'échelle de l'agence (SUIVI PMT)

Natures d'ouvrage	Période 2025 - 2029	Période 2030 - 2034	Total général (€HT)	(%)
Electricité	653 199 €		653 199 €	1%
Extérieur	660 000 €	130 000 €	790 000 €	2%
Sécurité	1 975 166 €		1 975 166 €	5%
Aménagt int./Parties com.	2 317 645 €	70 000 €	2 387 645 €	5%
Toiture	3 046 853 €	565 000 €	3 611 853 €	8%
Ascenseur	2 740 000 €	935 000 €	3 675 000 €	8%
Chauffage Individuel	3 653 000 €	200 000 €	3 853 000 €	9%
Plomberie/ Sanitaire	4 235 000 €	425 000 €	4 660 000 €	11%
Chauffage collectif	3 562 949 €	1 765 000 €	5 327 949 €	12%
Menuiserie Extérieure	2 314 531 €	3 860 000 €	6 174 531 €	14%
Façades	5 353 946 €	5 190 000 €	10 543 946 €	24%
Total général	30 512 289 €	13 140 000 €	43 652 289 €	100%

Besoins de travaux

Focus : Agence Stains

Un patrimoine globalement en bon état :

- 80% des logements sont en **bon état** dont 7% en **très bon état**. 20% des logements sont considérés en **mauvais état**.
- Les **enjeux techniques** sont **essentiellement** liés aux **espaces extérieurs, façades, toiture & terrasse, hall & cage d'escalier**, et la **plomberie sanitaire**.
- SUIVI PMT** : Des montants de travaux estimés à **19 M€HT**, soit **3,6k€ HT/logement** sur la période du PSP. **69%** des besoins de travaux concernent les **aménagements intérieurs / Parties communes, les menuiseries extérieures, le chauffage collectif et la plomberie sanitaire**.
- PLAN DE CHARGE DMO** : Des montants de travaux estimés à **52,8 M€TTC** soit **9,8k€TTC/logement**

Etat technique

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts	nbre de sites	nbre de logts	%	Code groupe	Nom du groupe
Très bon état	3	374	7%	30	4 285	80%	0018	André Lurçat
Etat d'usage	27	3 911	73%				0048	Les Guignetières
Etat dégradé	6	1 089	20%	6	1 089	20%	0049	Les Hucailles
Etat très dégradé	0	0	0%				0140	Carnot / Nexon
TOTAL	36	5 374	100%				0141	Le Paradis
							0153	Léon Brochet

Groupes en état dégradé

% de logements concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie /sanitaire
Très bon état	0%	10%	7%	9%	0%	20%	12%	1%	13%	12%
Etat d'usage	55%	49%	65%	32%	47%	43%	64%	69%	72%	27%
Etat dégradé	33%	31%	23%	50%	53%	18%	24%	30%	10%	50%
Etat très dégradé	12%	10%	5%	9%	0%	19%	0%	0%	5%	10%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Besoins de travaux à l'échelle de l'agence (SUIVI PMT)

Natures d'ouvrage	Période 2025 - 2029	Période 2030 - 2034	Total général (€HT)	(%)
Chauffage Individuel	107 500 €		107 500 €	1%
Ascenseur	110 000 €		110 000 €	1%
Façades	284 265 €		284 265 €	1%
Sécurité	528 257 €		528 257 €	3%
Electricité	619 753 €	540 000 €	1 159 753 €	6%
Toiture	1 567 410 €	150 000 €	1 717 410 €	9%
Extérieur	2 065 395 €		2 065 395 €	11%
Aménagt int./Parties com.	2 435 184 €	18 000 €	2 453 184 €	13%
Menuiserie Extérieure	2 995 995 €		2 995 995 €	16%
Chauffage collectif	1 714 835 €	1 552 000 €	3 266 835 €	17%
Plomberie/ Sanitaire	4 426 915 €		4 426 915 €	23%
Total général	16 855 508 €	2 260 000 €	19 115 508 €	100%

Besoins de travaux

Focus : Agence Bobigny

Un patrimoine globalement en **mauvais état** :

- **32%** des logements sont en **bon état** dont **15%** en **très bon état**. **68%** des logements sont considérés en **mauvais état**.
- Les **enjeux techniques** sur la plupart des composants avec une importante concentration sur les façades, les halls, cages d'escalier et le chauffage
- **SUIVI PMT** : Des montants de travaux estimés à **17,8 M€HT**, soit **4,3k€ HT/logement** sur la période du PSP. **69%** des besoins de travaux concernent les **ascenseurs, les menuiseries extérieures, le chauffage collectif**.
- **PLAN DE CHARGE DMO** : Des montants de travaux estimés à **184,6 M€TTC** soit **44,5k€TTC/logement**

Besoins de travaux à l'échelle de l'agence (SUIVI PMT)

Etat technique

Note technique de synthèse	Nb sites	Nb logts	% logts	nbre de sites	nbre de logts	%	Groupes en état dégradé			
Très bon état	3	634	15%	8	1 340	32%	Code groupe	Nom du groupe		
Etat d'usage	5	706	17%				0094	Georges Dimitrov		
Etat dégradé	8	2 807	68%				0124	Pierre Feuillère - Trois		
Etat très dégradé	0	0	0%	8	2 807	68%	0125	Square Crainquerville		
TOTAL	16	4 147	100%				0501	Noue Caillet		
							0505	L'Abreuvoir Nation Unies		
							0506	L'Abreuvoir Londres-Oslo		
							0507	L'Abreuvoir Helsinki		
							0508	L'Abreuvoir Drancy		

% de logements concernés	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie /sanitaire
Très bon état	4%	17%	15%	5%	17%	16%	28%	15%	18%	28%
Etat d'usage	58%	2%	17%	27%	7%	33%	5%	5%	3%	4%
Etat dégradé	38%	69%	31%	13%	76%	51%	65%	42%	16%	33%
Etat très dégradé	0%	12%	36%	56%	0%	0%	3%	38%	63%	36%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Natures d'ouvrage	Période 2025 - 2029	Période 2030 - 2034	Total général (€HT)	(%)
Electricité	29 944 €		29 944 €	0%
Extérieur	260 794 €		260 794 €	1%
Chauffage Individuel	361 706 €		361 706 €	2%
Sécurité	635 071 €		635 071 €	4%
Plomberie/ Sanitaire		650 000 €	650 000 €	4%
Aménagt int./Parties com.	671 351 €		671 351 €	4%
Toiture	700 000 €	500 000 €	1 200 000 €	7%
Façades	1 600 000 €		1 600 000 €	9%
Chauffage collectif	2 342 943 €	360 000 €	2 702 943 €	15%
Menuiserie Extérieure	684 076 €	3 300 000 €	3 984 076 €	22%
Ascenseur	547 393 €	5 140 000 €	5 687 393 €	32%
Total général	7 833 277 €	9 950 000 €	17 783 277 €	100%

The slide features several abstract geometric shapes in yellow and teal. A large teal shape on the left contains the number '04'. Other shapes include a yellow triangle at the top left, a small teal square at the top center, a large yellow triangle at the top right, a small yellow square at the bottom left, a small teal triangle at the bottom center, and a yellow square at the bottom right.

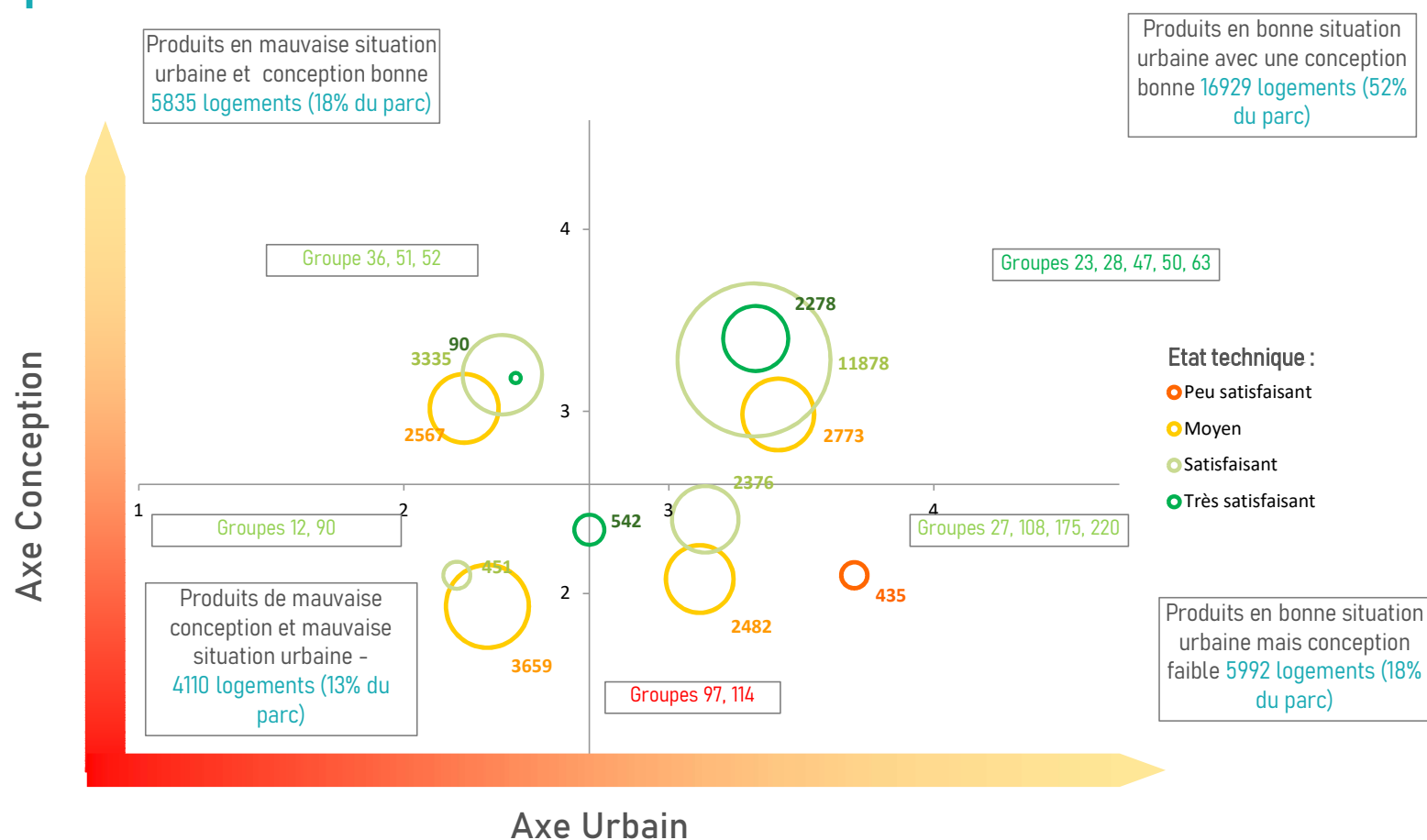
04

Enjeux de la politique patrimoniale et besoins travaux

Enjeux produits

a.

Cartographie des enjeux d'attractivité et technique



Liste des résidences mentionnées :

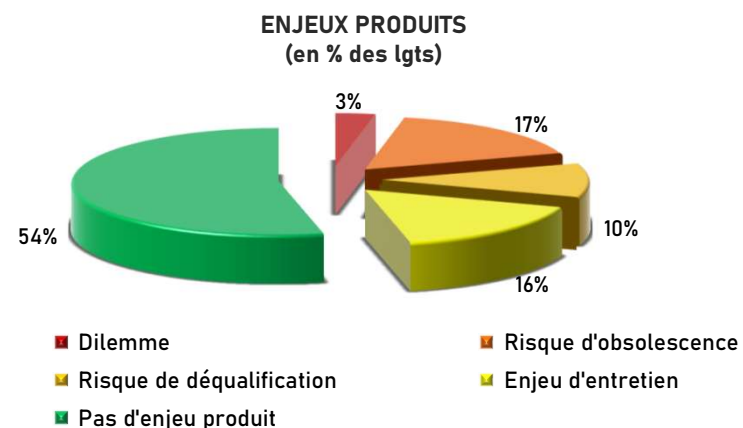
Code Groupe	Nom Groupe
12	Salvador Allende
23	Les Ormes
27	Charles Schmidt
28	Francisco Ferrer
36	Maurice Grandcoing
47	La Prêtresse
50	Gabriel Péri
51	Robespierre
52	Louis Pasteur
63	Anatole France
90	Garcia Lorca
97	Les Tourelles
108	Paul Eluard
114	Le Moulin
175	15, Debussy
220	Cité Jardins P.Vaillant

Synthèse des enjeux produit – conception et état technique

Une analyse croisée de l'attractivité en termes d'état et de conception permet d'affiner l'analyse de l'attractivité en termes d'enjeux du produit

- **Pas d'enjeux produit : 53% du parc**
 - Des produits bien conçus et qui ne présentent pas d'enjeux techniques majeurs
- **Risque d'obsolescence : 17% du parc**
 - Des produits cumulant une mauvaise conception et un état technique mauvais
- **Enjeu d'entretien : 16% du parc**
 - Des produits bien conçus mais présentant un état technique moyen ou mauvais
- **Risque de déqualification : 10% du parc**
 - Des produits en bon état technique mais dont la conception risque de ne plus être adaptée aux besoins et attentes des ménages
- **Dilemme : 5 résidences (1024 logements) avec une conception mauvaise et un état technique faible**

	Mauvaise conception	Conception moyenne	Bonne conception	Très bonne conception
Très bon état technique	Risque de déqualification		Pas d'enjeux produit	
Bon état technique				
Etat technique moyen	Dilemme	Risque d'obsolescence	Enjeux d'entretien	
Mauvais état technique				



ENJEUX PRODUIT	Nb résid.	Nb logts	% logts
Dilemme	5	1024	3%
Risque d'obsolescence	26	5552	17%
Risque de déqualification	19	3369	10%
Enjeu d'entretien	30	5340	16%
Pas d'enjeu produit	168	17581	53%
TOTAL	248	32866	100%

Synthèse des enjeux produit – conception et état technique

– Dilemme

	Mauvaise conception	Conception moyenne	Bonne conception	Très bonne conception
Très bon état technique	Risque de déqualification		Pas d'enjeux produit	
Bon état technique				
Etat technique moyen	Dilemme	Risque d'obsolescence	Enjeux d'entretien	
Mauvais état technique				

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Année de construction	Adresse	POLITIQUE VILLE	HABITAT	REHABILITATION	Date de réhabilitation	Agence	ENJEUX PRODUIT
0112	La Mulette 1	DRANCY	369	1933	rue Arthur Fontaine	QPV	Collectif			La Courneuve	Dilemme
0176	Rue de Paris	PIERREFITTE SUR SEINE	31	1975	rue de Paris	QPV	Collectif			Ouest	Dilemme
0411	Tour Leclerc	LA COURNEUVE	276	1965	AVENUE DU GENERAL LECLERC	QPV	Collectif			La Courneuve	Dilemme
0500	Bournonville	LE BLANC MESNIL	344	1965		QPV	Collectif			Dugny	Dilemme
0715	RES. PAVILLON REPUBLIQUE	ROMAINVILLE	4	1998	62 RUE DE LA REPUBLIQUE	Hors QPV	Collectif			Romainville	Dilemme

Synthèse des enjeux produit – conception et état technique –

Risque d'obsolescence

	Mauvaise conception	Conception moyenne	Bonne conception	Très bonne conception
Très bon état technique	Risque de déqualification		Pas d'enjeux produit	
Bon état technique				
Etat technique moyen	Dilemme	Risque d'obsolescence	Enjeux d'entretien	
Mauvais état technique				

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Année de construction	POLITIQUE VILLE	HABITAT	Agence	ENJEUX PRODUIT
0048	Les Guignetières	STAINS	133	1958	Hors QPV	Collectif	Stains	Risque d'obsolescence
0049	Les Hucailles	STAINS	133	1958	Hors QPV	Collectif	Stains	Risque d'obsolescence
0097	Les Tourelles	LE RAINCY	37	1984	Hors QPV	Collectif	Est	Risque d'obsolescence
0103	Le Parc Bellevue	VILLEPINTE	33	1983	Hors QPV	Individuel	Dugny	Risque d'obsolescence
0114	Le Moulin	DUGNY	398	1952	QPV	Collectif	Dugny	Risque d'obsolescence
0124	Pierre Feuillère - Trois	NOISY LE SEC	642	1956	QPV	Collectif	Bobigny	Risque d'obsolescence
0153	Léon Brochet	STAINS	60	1965	QPV	Individuel	Stains	Risque d'obsolescence
0184	Pierre Séward	LE BLANC MESNIL	224	1988	QPV	Collectif	Dugny	Risque d'obsolescence
0412 *	Mail de Fontenay	LA COURNEUVE	301	1963	QPV	Collectif	La Courneuve	Risque d'obsolescence
0501 *	Noüe Caillet	BONDY	472	1955	QPV	Collectif	Bobigny	Risque d'obsolescence
0505 *	L'Abreuvoir Nation Unies	BOBIGNY	591	1956	QPV	Collectif	Bobigny	Risque d'obsolescence
0506 *	L'Abreuvoir Londres-Oslo	BOBIGNY	402	1956	QPV	Collectif	Bobigny	Risque d'obsolescence



Nota Groupes prévus en démolition :

- Groupe 506 : 70 logements prévus en démolition
- Groupe 505 : 188 logements prévus en démolition
- Groupe 501 : 226 logements prévus en démolition
- Groupe 412 : 240 logements prévus en démolition

Synthèse des enjeux produit – conception et état technique –

Risque d'obsolescence

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Année de construction	POLITIQUE VILLE	HABITAT	Agence	ENJEUX PRODUIT
0507	L'Abreuvoir Helsinki	BOBIGNY	252	1959	QPV	Collectif	Bobigny	Risque d'obsolescence
0508	L'Abreuvoir Drancy	DRANCY	264	1959	QPV	Collectif	Bobigny	Risque d'obsolescence
0610	Jean Bouin	LE BLANC MESNIL	30	1933	Hors QPV	Individuel	Dugny	Risque d'obsolescence
0612	La Fontaine	LE BLANC MESNIL	13	1933	QPV	Individuel	Dugny	Risque d'obsolescence
0614	Les 4 tours 1	LE BLANC MESNIL	260	1968	QPV	Collectif	Dugny	Risque d'obsolescence
0615	Les 4 tours 2	LE BLANC MESNIL	270	1968	QPV	Collectif	Dugny	Risque d'obsolescence
0616	Les 4 tours 3	LE BLANC MESNIL	237	1968	QPV	Collectif	Dugny	Risque d'obsolescence
0630	Le vieux moulin	CLICHY SOUS BOIS	137	1971	QPV	Collectif	Est	Risque d'obsolescence
0634	Henri Martin	LE PRE ST GERVAIS	2	1994	Hors QPV	Collectif	Romainville	Risque d'obsolescence
0638	Joseph Noize	LIVRY GARGAN	70	1957	Hors QPV	Collectif	Est	Risque d'obsolescence
0645	Jardins de l'Hotel de Vi	MONTFERMEIL	58	2000	Hors QPV	Mixte	Est	Risque d'obsolescence
0650	Duguay-Trouin	NEUILLY SUR MARNE	258	1972	QPV	Collectif	Est	Risque d'obsolescence
0651	Esplanade de Melun	NEUILLY SUR MARNE	269	1972	QPV	Collectif	Est	Risque d'obsolescence
0654	Rue de Paris	ROMAINVILLE	6	1995	Hors QPV	Collectif	Romainville	Risque d'obsolescence



Besoins de travaux

b.

Besoins de travaux

Etat des lieux des besoins de travaux (non définitifs)

PROGRAMMATION DIRECTION MAÎTRISE D'OUVRAGE: (2025 – 2032)

Montant total : 648 M€TTC (642 M€HT*)

Réhabilitation : 594 M€TTC

Résidentialisation : 47 M€TTC

Restructuration : 7 M€TTC

Travaux programmés PMT * : (2025 – 2034)

Montant total : 201 M€HT

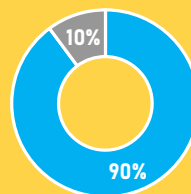
Année 2025 : 24 M€HT

Période 2026 – 2029 : 115 M€HT

Période 2030 – 2034 : 62 M€HT

Un arbitrage sera nécessaire pour lisser les besoins de travaux sur les deux périodes du PSP.

	Montant total
Période 2025 – 2029	756,76 M€HT
Période 2030 – 2034	86,04 M€HT
Montant total	842,81 M€HT



■ Période 2025 – 2029

■ Période 2030 – 2034



Nota :

(*) PMT : plan Moyen Terme qui correspond à la programmation des besoins de travaux en Gros entretien ou en Remplacement de composant

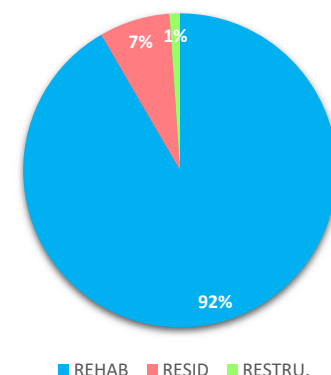
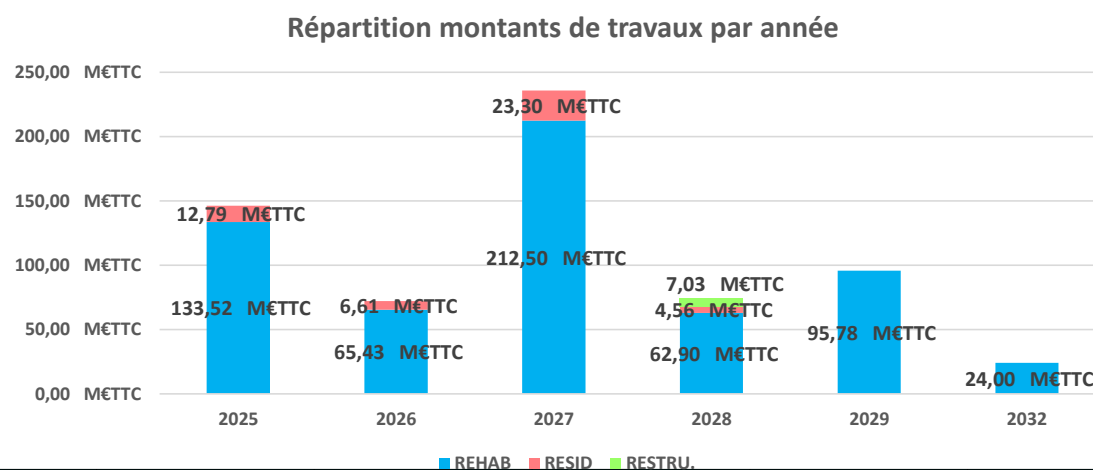
Besoins de travaux

Focus : PLAN DE CHARGE DMO :

Sur la période 2025-2032, les montants des travaux s'élèvent à :

- **648,4 M€TTC**, soit **46,7k€ TTC/logement** sur la durée du PSP.
- Des besoins de travaux qui se concentrent principalement sur la 1^{ère} période du PSP avec 96% des besoins de travaux : **624,4M€TTC**.
- La majorité (92%) des besoins de travaux sont des travaux de réhabilitation : **594 M€TTC**
- La restructuration prévue pour 2028 ne concerne qu'une seule résidence : « L'Abreuvoir TR 13 : Barre de Vienne ».

Répartition par type de travaux



Type de travaux	2025	2026	2027	2028	2029	2032	Total général
REHAB	133,52 M€TTC	65,43 M€TTC	212,50 M€TTC	62,90 M€TTC	95,78 M€TTC	24,00 M€TTC	594,14 M€TTC
RESID	12,79 M€TTC	6,61 M€TTC	23,30 M€TTC	4,56 M€TTC			47,25 M€TTC
RESTRU.				7,03 M€TTC			7,03 M€TTC
Total général	146,30 M€TTC	72,05 M€TTC	235,80 M€TTC	74,49 M€TTC	95,78 M€TTC	24,00 M€TTC	648,42 M€TTC

Besoins de travaux

Focus : PLAN DE CHARGE DMO : Informations complémentaires – Plan de démolition

Groupes concernés par les démolitions	Montant TTC	OS Démolition	Commentaires	Autres travaux planifiés
47	2 864K€		Démolition partielle	Uniquement travaux programmés PMT
LA PRETRESSE DEMOL	2 864K€	01/12/2025		
206	7 783K€		Démolition partielle (majorité des logements)	Uniquement travaux programmés PMT
CSL - SUD - DEMOL T10	2 602K€	01/01/2027		
CSL - SUD - DEMOL T7	2 569K€	01/12/2026		
CSL - SUD - DEMOL T9	2 613K€	01/01/2027		
412	20 886K€		Démolition partielle (majorité des logements)	Uniquement travaux programmés PMT
MAIL M. DE FONTENAY DEMOL	20 886K€	01/06/2028		
501	12 430K€		Démolition partielle	Réhabilitation, résidentialisation + travaux programmés PMT
NOUE CAILLET - PHASE 1 - Bât J & K	2 200K€	01/03/2028		
NOUE CAILLET - PHASE 1 - Bât M	1 045K€	01/03/2028		
NOUE CAILLET - PHASE 2 - Bât L1	5 665K€	01/06/2029		
NOUE CAILLET - PHASE 3 - Bât L2	3 520K€	01/06/2029		
505	8 768K€		Démolition partielle	Restructuration, réhabilitation et résidentialisation + travaux programmés PMT
L'ABREUVOIR TR 11 : DEMOL PRAGUE ANKARA	1 260K€	01/06/2026		
L'ABREUVOIR TR 12 : DEMOL - EQUERRES NORD	6 374K€	01/03/2030		
L'ABREUVOIR TR 14 : DEMOL - VIENNE	1 133K€	01/06/2028		
506	3 841K€		Démolition partielle	Réhabilitation et résidentialisation
L'ABREUVOIR TR 07 : DEMOL SERPENTINS	1 202K€	01/06/2028		
L'ABREUVOIR TR 10 : DEMOL EQUERRES SUD	2 639K€	01/10/2025		
514	16 313K€		Démolition	Non
MARCEL PAUL	16 313K€	01/06/2025		
660	2 548K€		Démolition partielle	Réhabilitation et résidentialisation
ORGEMONT DEMOL	2 548K€	01/01/2026		
709	10 381K€		Démolition partielle	Réhabilitation, résidentialisation + travaux programmés PMT
GAGARINE / DEMOL BAT H	1 517K€	01/10/2025		
GAGARINE Bât K - phase 2	2 013K€	01/01/2030		
GAGARINE DEMOL Bât G - phase 2	4 732K€	01/01/2030		
GAGARINE/ DEMOL BAT D	2 119K€	01/06/2026		
Total général	85 814K€			

Le montant total des démolitions programmées dans le parc étudié à partir de 2025 s'élève à 85,814 M€.

Plusieurs groupes inscrits dans ce plan feront également l'objet de **travaux de restructuration ou de réhabilitation**, globale ou partielle, en complément des démolitions.

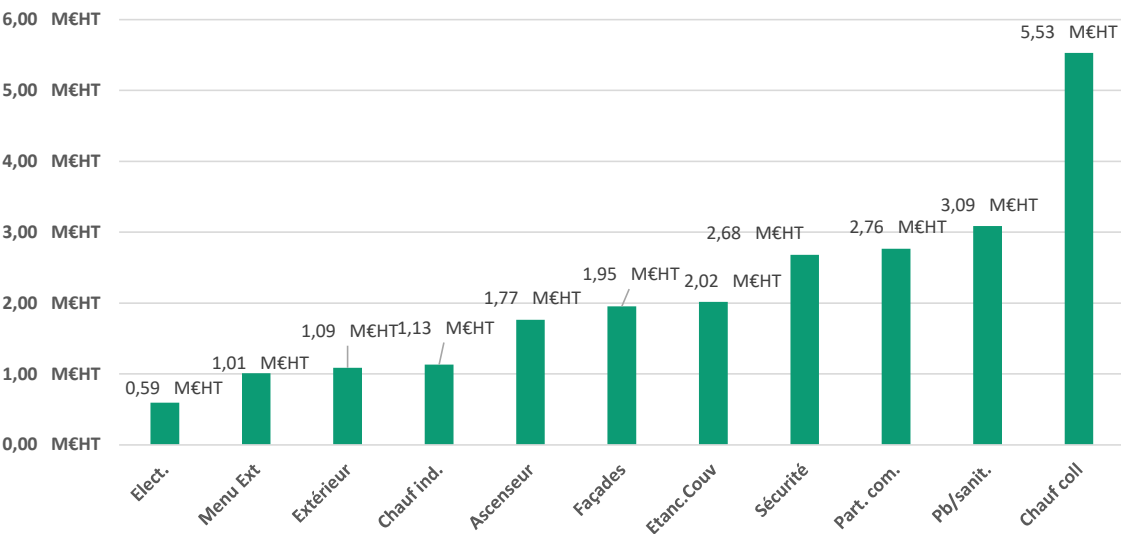
Besoins de travaux

Focus : SUIVI PMT Année 2025

Sur l'année 2025, les montants des travaux de GE/RC (Gros Entretien / Remplacement de composant) s'élèvent à :

- **23,62 M€ HT**, soit **1,2k€HT/logement** sur la première année du PSP.
- **59%** des besoins de travaux sont des travaux concernant les **systèmes de chauffage collectif, la plomberie sanitaire, les parties communes et la sécurité : 14,06 M€HT**

Répartition des besoins de travaux par nature d'ouvrage sur l'année 2025



Nature d'ouvrage	Année 2025 (M€HT)	Pourcentage (%)
Elect.	0,59 M€HT	3%
Menu Ext	1,01 M€HT	4%
Extérieur	1,09 M€HT	5%
Chauf ind.	1,13 M€HT	5%
Ascenseur	1,77 M€HT	7%
Façades	1,95 M€HT	8%
Etanc.Couv	2,02 M€HT	9%
Sécurité	2,68 M€HT	11%
Part. com.	2,76 M€HT	12%
Pb/sanit.	3,09 M€HT	13%
Chauf coll	5,53 M€HT	23%
Total général	23,62 M€HT	100%

Besoins de travaux

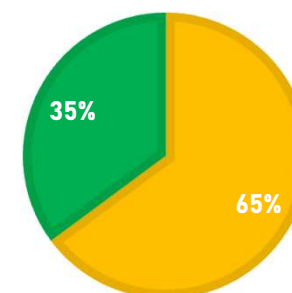
Focus : SUIVI PMT 2026-2034

Sur la période 2026-2034, les montants des travaux de GE/RC s'élèvent à :

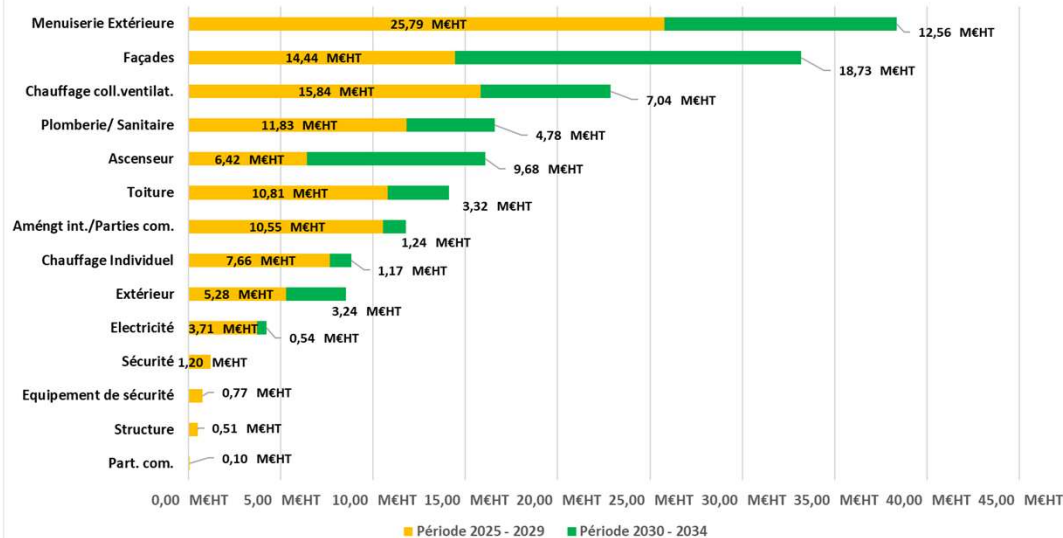
- **177,19 M€HT**, soit **7,06k€ HT/logement** sur les 9 prochaines années du PSP.
- Des besoins de travaux répartis de façon assez hétérogène avec 65% des besoins de travaux répartis sur la période 2026-2029 : **115 M€HT**.
- **53%** des besoins de travaux sont des travaux concernant les **façades, les menuiseries et les systèmes de chauffage collectif/ventilation** : **94,4 M€HT**

RÉPARTITION PAR PÉRIODE

■ Période 2026-2029 ■ Période 2030-2034



Répartition des besoins de travaux par nature d'ouvrage



Nature d'ouvrage	Période 2025 - 2029	Période 2030 - 2034	Total général	Pourcentage (%)
Part. com.	0,10 M€HT		0,10 M€HT	0,1%
Structure	0,51 M€HT		0,51 M€HT	0,3%
Equipement de sécurité	0,77 M€HT		0,77 M€HT	0,4%
Sécurité	1,20 M€HT		1,20 M€HT	0,7%
Electricité	3,71 M€HT	0,54 M€HT	4,25 M€HT	2,4%
Extérieur	5,28 M€HT	3,24 M€HT	8,52 M€HT	4,8%
Chauffage Individuel	7,66 M€HT	1,17 M€HT	8,84 M€HT	5,0%
Aménagt int./Parties com.	10,55 M€HT	1,24 M€HT	11,79 M€HT	6,7%
Toiture	10,81 M€HT	3,32 M€HT	14,12 M€HT	8,0%
Ascenseur	6,42 M€HT	9,68 M€HT	16,10 M€HT	9,1%
Plomberie/ Sanitaire	11,83 M€HT	4,78 M€HT	16,60 M€HT	9,4%
Chauffage coll.ventilat.	15,84 M€HT	7,04 M€HT	22,87 M€HT	12,9%
Façades	14,44 M€HT	18,73 M€HT	33,17 M€HT	18,7%
Menuiserie Extérieure	25,79 M€HT	12,56 M€HT	38,35 M€HT	21,6%
Total général	114,91 M€HT	62,28 M€HT	177,19 M€HT	100%

Besoins travaux

Focus : Etat technique et besoins de travaux à l'échelle des agences

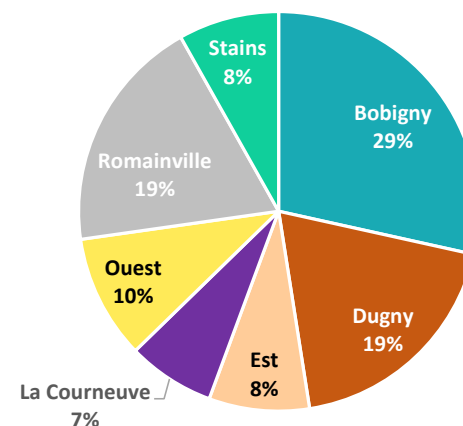
Focus état technique :

- Les agences de **Bobigny, Dugny et Est** ont les plus grandes proportions de logements en **mauvais état** au sein de leurs patrimoines respectifs.
- Elles concentrent **64%** du nombre total de logements dégradés sur le parc de SSDH. (7 581 logements sur 11 916 logements)

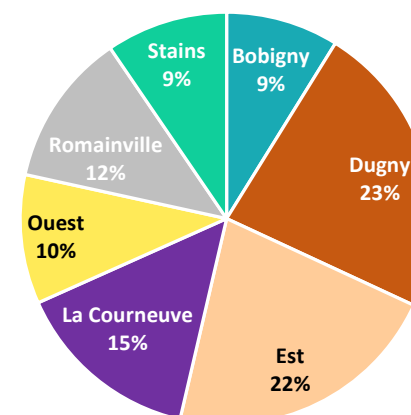
Focus besoins de travaux :

- SUIVI PMT** : Les agences **Est et Dugny** concentrent **45%** du montant total de travaux soit **89,9 M€HT**
- PLAN DE CHARGE DMO** : Les agences Bobigny et Dugny concentrent **48%** du montant total de travaux soit **308 M€TTC**

Répartition des besoins de travaux SUIVI PLAN DE CHARGE DMO par agence



Répartition des besoins de travaux PMT par agence



Etat technique global par agence

Etat technique	Bobigny	Dugny	Est	La Courneuve	Ouest	Romainville	Stains	Total général
Très bon état	15%	9%	5%	11%	5%	11%	7%	9%
Etat d'usage	17%	52%	44%	52%	75%	68%	73%	55%
Etat dégradé	68%	32%	50%	37%	20%	22%	20%	35%
Etat très dégradé	0%	8%	1%	0%	0%	0%	0%	1%
Total général	4147	5229	5291	3012	3126	6687	5374	32866

Besoins de travaux

Croisement état technique / besoins de travaux

Une cohérence entre l'état des ouvrages et les besoins de travaux :

- Des besoins de travaux essentiellement portés par les logements en état « dégradé » et « très dégradé ».
- Près des **trois quarts** des montants totaux **(74 %)**, soit **622 M€ HT**, concernent ces logements.
- Ces logements concentrent des besoins de travaux importants, supérieurs à **50 k€ HT par logement**.

Etat technique	Nb de logts	Période 2025 - 2029 (€HT)	Période 2030 - 2034 (€HT)	Montant total (€HT)	Montant (€HT/log)
Très bon état	2 972	1 801 945 €	4 155 000 €	5 956 945 €	2 004 €
Etat d'usage	18 040	150 733 209 €	63 968 376 €	214 701 586 €	11 901 €
Etat dégradé	11 419	569 390 873 €	17 920 000 €	587 310 873 €	51 433 €/log
Etat très dégradé	435	34 836 724 €	0 €	34 836 724 €	80 084 €/log
Total général	32 866	756 762 751 €	86 043 376 €	842 806 128 €	25 644 €/log

Besoins de travaux

Croisement état technique / besoins de travaux

Liste des 4 groupes en mauvais état sans programmations de travaux

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	AGENCE	HABITAT	NB LOGTS	ANNEE DE CONSTRUCTION	Les espaces extérieurs	Façade	Men. Ext. Logt	Toiture & Terrasse	Hall & Cage d'escaliers	Ascenseur	Electricité partie privative	Chauffage	Ventilation	Plomberie /sanitaire
0098	Berthe Morisot 2	MONTFERMEIL	Est	Collectif	41	2014	3	1	3	2	2		3	3	2	3
0176	Rue de Paris	PIERREFITTE SUR SEINE	Ouest	Collectif	31	1975	3	3	2	2	2	1	2	3	3	2
0412	Mail de Fontenay	LA COURNEUVE	La Courneuve	Collectif	301	1963	3	1	1	1	1	1	2	3	1	1
0715	RES. PAVILLON REPUBLIQUE	ROMAINVILLE	Romainville	Collectif	4	1998	2	3	2	2	2		2	2	2	2

Le groupe 412 fera l'objet d'une **démolition dont l'OS est prévu en juin 2028.**

Pour les autres groupes, une réflexion est à mener quant aux travaux à inscrire dans le plan d'investissement ou le plan pluriannuel de travaux.

Classement de l'état du service rendu pour la CUS

Une note d'état de service rendu a été calculée à partir des cotations d'attractivité du PSP sur les axes d'environnement et de qualité du produit (état et conception) conformément aux attendus réglementaires de la CUS

Un classement d'état du service rendu satisfaisant, avec près de 70% du patrimoine en famille A, B ou C.

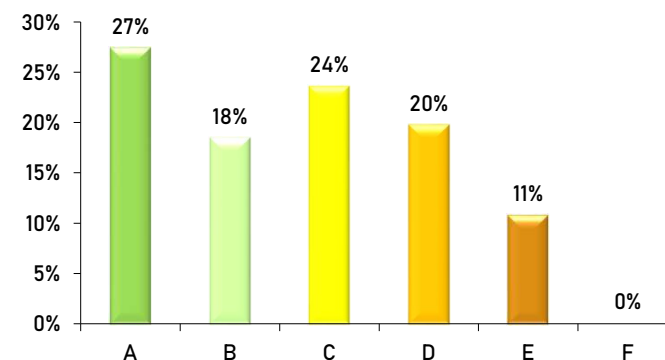
- ✓ 27% du patrimoine dans la famille A, soit avec une note globale $\geq 3,5$
- ✓ 18% du patrimoine dans la famille B (entre 3 et 3,5)
- ✓ 24% du patrimoine dans la famille C (entre 2,5 et 3)
- ✓ 20% du patrimoine dans la famille D (entre 2 et 2,5)
- ✓ 11% du patrimoine dans les familles E (entre 1,5 et 2)
- ✓ 0% du patrimoine dans les familles F (entre 1 et 1,5)

Exemples de groupes les moins bien classés

Code Groupe	Nom Groupe	Commune	Lgts	Note
0112	La Mulette 1	DRANCY	369	1,9
0411	Tour Leclerc	LA COURNEUVE	276	2,4
0114	Le Moulin	DUGNY	398	2,4
0505	L'Abreuvoir Nation Unies	BOBIGNY	591	2,4
0506	L'Abreuvoir Londres-Oslo	BOBIGNY	402	2,4

Exemple de groupes les mieux classés

Code Groupe	Nom Groupe	Commune	Lgts	Note
0746	MARY JACKSON	ROMAINVILLE	55	4
0747	URBAN VERDE	ROMAINVILLE	10	4
0751	Adrienne - Bolland	ROMAINVILLE	15	4
0146	FRANKLIN	LE PRE ST GERVAIS	11	4
0749	WANGARI MUTA MAATHAI	ROMAINVILLE	28	3,9



Etat du service rendu	Nb résid.	Nb logts	% logts
Famille A	104	9005	27%
Famille B	48	6062	18%
Famille C	50	7761	24%
Famille D	36	6498	20%
Famille E	10	3540	11%
Famille F	0	0	0%
Total	248	32866	100%

Classement	Bornes	Libellé
Famille A	Supérieur ou égal à 3,5	Très bon
Famille B	Entre 3 et 3,5	Bon
Famille C	Entre 2,5 et 3	Moyen +
Famille D	Entre 2 et 2,5	Moyen -
Famille E	Entre 1,5 et 2	Moyen
Famille F	Entre 1 et 1,5	Très faible

The slide features several abstract geometric shapes in yellow and teal. A large teal shape on the left contains the number '05'. Other shapes include a yellow triangle at the top left, a teal triangle at the top right, a yellow triangle at the bottom left, a teal triangle at the bottom right, and a yellow triangle at the bottom center.

05

Enjeux de décarbonation



Etat des lieux et trajectoires

a.

Rappel de la méthode retenue

Etat des lieux du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT

- Disposer d'une cartographie énergétique et environnementale du parc existant du bailleur (sur la base des anciens DPE collectifs)



Construction de trajectoires « bas carbone »

- Répondre aux engagements nationaux et à quels coûts ?

- En faisant varier la consommation (réhab. / GE)
- En faisant évoluer le vecteur énergétique
- Périmètre étudié : le parc existant hors constructions neuves et sorties de patrimoine (s et démolitions)



Etat des lieux du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT

Une performance GES et une performance énergétique globalement proches

Analyse basée sur les étiquettes moyennes par ensemble immobilier

Etiquette DPE GES

Etiquette DPE Energie

ETIQUETTE	A	B	C	D	E	F	G	Vide	TOTAUX
A	0	122	372	388	0	0	0	0	882
B	89	86	206	318	581	0	0	0	1 280
C	0	2 270	2 470	3 069	166	224	0	0	8 199
D	0	92	3 962	7 810	121	0	0	0	11 985
E	0	0	0	3 261	4 361	0	0	0	7 622
F	0	0	0	30	1 816	415	0	0	2 261
G	0	0	0	0	0	611	0	0	611
Vide	0	0	0	0	0	0	0	26	26
TOTAUX	89	2 570	7 010	14 876	7 045	1 250	0	26	32 866

ETIQUETTE	A	B	C	D	E	F	G	Vide	TOTAUX
A	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	3%
B	0%	0%	1%	1%	2%	0%	0%	0%	4%
C	0%	7%	8%	9%	1%	1%	0%	0%	25%
D	0%	0%	12%	24%	0%	0%	0%	0%	36%
E	0%	0%	0%	10%	13%	0%	0%	0%	23%
F	0%	0%	0%	0%	6%	1%	0%	0%	7%
G	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	2%
Vide	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAUX	0,3%	7,8%	21%	45%	21%	4%	0%	0%	100%

ENERGIE :

8.295 logements ont une étiquette énergie E, F ou G

14.876 en étiquette D

9.669 en A, B ou C

GAZ A EFFET DE SERRE :

10.361 logements ont une étiquette GES E, F ou G

11.985 en étiquette D

10.361 en A, B ou C

Pour les consommations d'énergie :

29% du parc dispose d'une étiquette énergie A, B ou C

45% en étiquette D

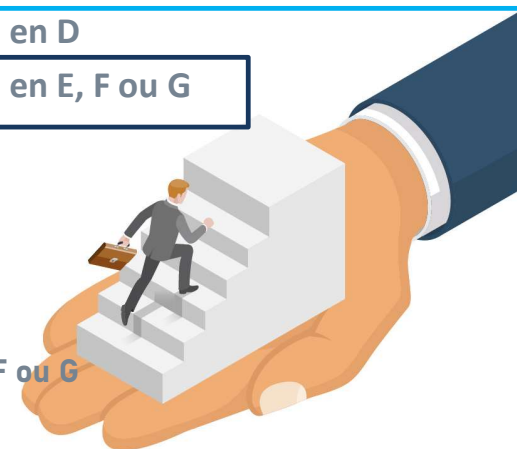
25% ont encore une étiquette E, F ou G

Pour les émissions de GES :

32% en A, B ou C

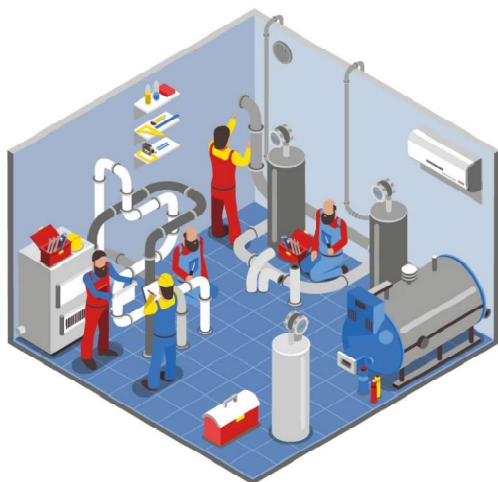
36% en D

32% en E, F ou G



Analyse du mix-énergétique - chauffage

Sur la base des informations communiquées par SEINE SAINT DENIS HABITAT



	A	B	C	D	E	F	G	TOTAUX
Gaz Naturel	0	219	3 429	10 215	5 954	1 026	0	20 843
Electricité	0	31	0	590	747	224	0	1 592
Fioul	0	0	0	30	0	0	0	30
Bois	0	32	0	0	0	0	0	32
Chauffage Urbain	89	2 229	3 581	4 041	344	0	0	10 284
TOTAUX	89	2 511	7 010	14 876	7 045	1 250	0	32 781

	A	B	C	D	E	F	G	TOTAUX
Gaz Naturel	0%	1%	10%	31%	18%	3%	0%	64%
Electricité	0%	0%	0%	2%	2%	1%	0%	5%
Fioul	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bois	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,1%
Chauffage Urbain	0%	7%	11%	12%	1%	0%	0%	31%
TOTAUX	0%	8%	21%	45%	21%	4%	0%	100%

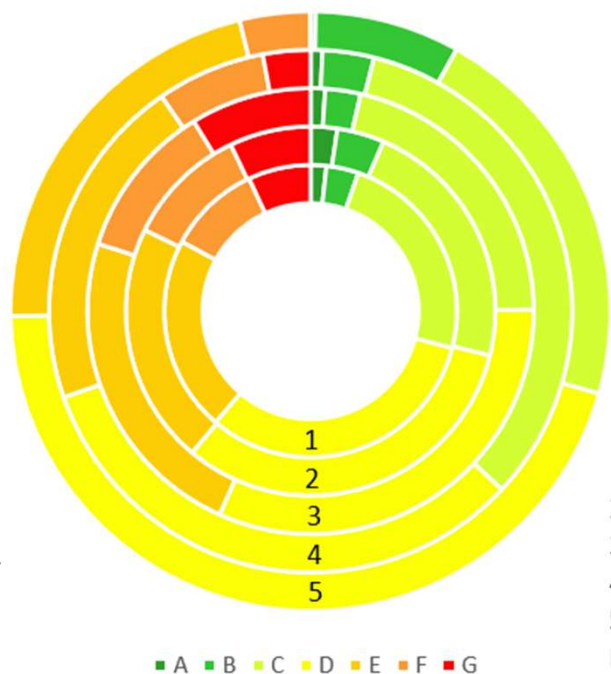
- Le gaz naturel est présent dans près des 2/3 des logements (64%) pour la production de chauffage
- Les réseaux de chaleur représentent une part importante du mix-énergétique (31% du chauffage de l'ensemble du parc)
- Avec seulement 5% des logements concernés, l'électricité reste un mode de chauffage assez peu répandu
- Le fioul est encore présent dans 30 logements
- Alors que 32 autres logements sont alimentés par de la biomasse (bois)

La performance énergétique des logements n'est pas directement liée au vecteur énergétique puisqu'elle dépend essentiellement de la performance du bâti.

Etat des lieux du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT

Positionnement par rapport au parc français (*)

Répartition des logements en France selon leur étiquette DPE Energie et statut d'occupation



(*) source : base 2024 pour SEINE SAINT DENIS HABITAT et données et études statistiques du Ministère « [le parc de logements par classe de consommation énergétique au 1^{er} janvier 2023](#) »

En France, le parc de logements bénéficiant d'une étiquette DPE Energie A ou B ne représente que 5,3% du parc total (1,6 M de logements).

Ils ne sont que 3,6% dans le parc locatif privé soit 290.000 logements (+ 1,1 M de logement chez les propriétaires occupants)

Sur le parc social, les logements performants représentent 3,9% de l'ensemble (184.000 logements) mais plus de 8% sur le seul parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT

43% du parc locatif privé (3,5 M de logements) disposent d'une étiquette DPE E, F ou G contre 30% dans le parc locatif social – 1,4 M de logements (et seulement 25% sur le seul parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT.

Il faut noter la surreprésentation des étiquettes D sur le parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT (près de 45% contre moins de 33% sur l'ensemble du parc français)

Etat des lieux du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT

Détermination des principaux enjeux

ETIQUETTE	Etiquette DPE Energie							Vide	TOTAUX
	A	B	C	D	E	F	G		
A	0	122	372	388	0	0	0	0	882
B	89	86	206	318	581	0	0	0	1 280
C	0	2 270	2 470	3 069	166	224	0	0	8 199
D	0	92	962	7 810	121	0	0	0	11 985
E	0	0	0	3 261	4 361	0	0	0	7 622
F	0	0	0	30	1 816	415	0	0	2 261
G	0	0	0	0	0	611	0	0	611
Vide	0	0	0	0	0	0	0	26	26
TOTAUX	89	2 570	7 010	14 876	7 045	1 250	0	26	32 866

A retenir

5.615 logements (17%) du parc ayant déjà une étiquette énergie ET climat A, B ou C qui ne devraient pas nécessiter d'intervention lourde d'amélioration dans 10 prochaines années.

1

Energie – et GES – : Enjeu réhabilitation lourde intégrant une réflexion sur le vecteur énergétique

7.354 logements – 22 % du parc

2

Energie – et GES + : Enjeu réhabilitation lourde avec conservation du vecteur énergétique

1.677 logements – 5 % du parc

3

Energie + et GES – : Enjeu substitution du vecteur énergétique, intégration d'énergie moins carbonées

92 logements – <1 % du parc

4

Energie et GES +/- : Des performances énergétiques environnementales dans la moyenne (récents ou déjà réhabilités) mais qui nécessiteront d'être améliorées pour remplir les objectifs de la SNBC

18.102 logements – 55 % du parc de toutes époques de construction avec une surreprésentation des logements chauffés au gaz (via chaufferie collective assurant souvent également la production de l'ECS)



Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 1 – Phase 1 : Eradication des DPE E, F et G conformément à la loi Climat & Résilience

SEINE SAINT DENIS HABITAT - EVOLUTION DES ETIQUETTES ENERGIE

TRAJECTOIRE 1 - PHASE 1 (éradication des E, F et G avant le 1er janvier 2034)

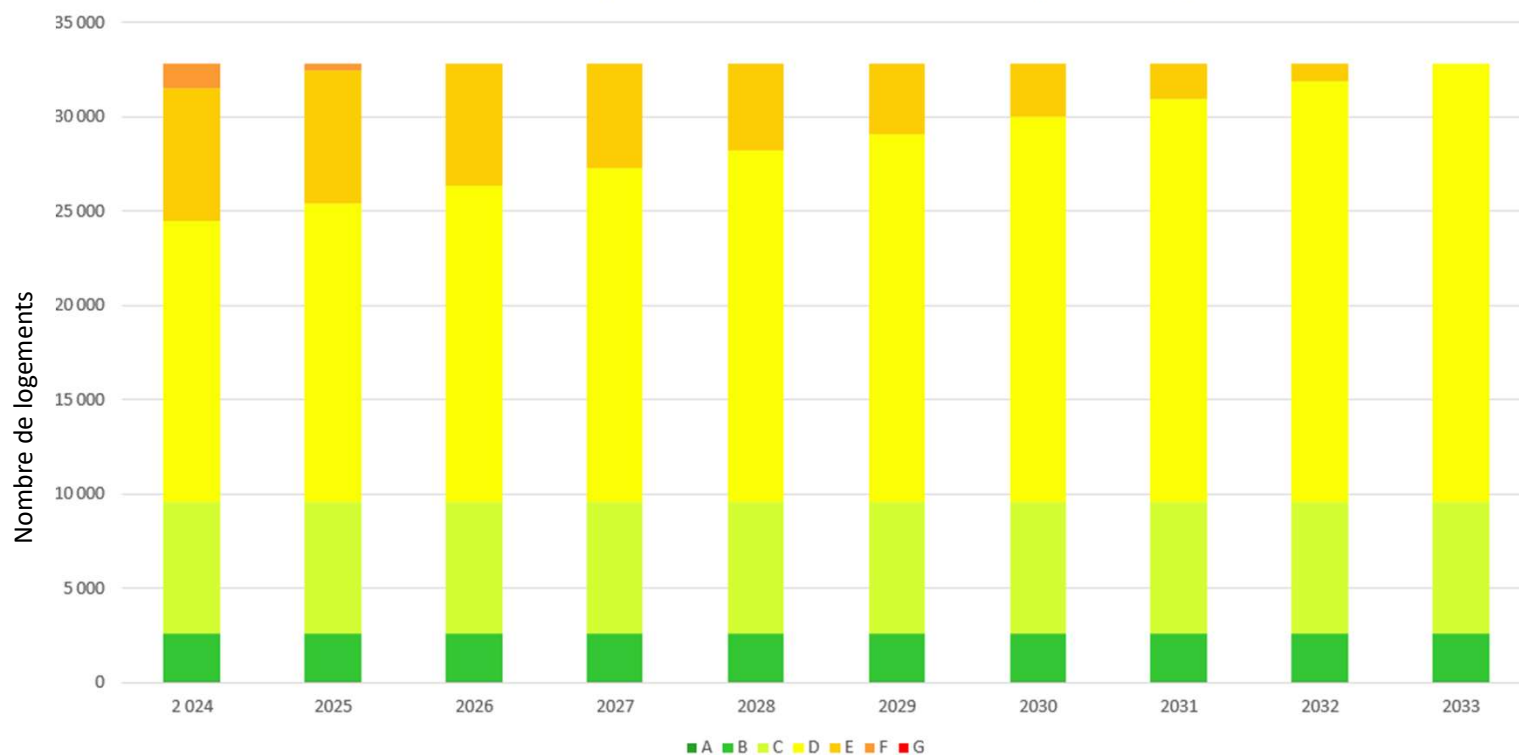
• Il n'y a pas de logements étiquetés G sur le parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT



Les logements étiquetés F sont éradiqués avant 2028



Les logements étiquetés E sont éradiqués avant 2034



Le niveau de performance des réhabilitations (**moyenne de 17 k€/lgt**) est suffisant pour traiter l'ensemble des passoires thermiques (étiquettes d'arrivée D).



Retours d'expérience sur les opérations de réhabilitation

b.

Retours d'expérience sur les opérations de réhabilitation

Retours d'expérience sur les réhabilitations : **suivi des consommations énergétiques et de l'évolution des charges**
Quatre opérations ont été analysées au regard de leurs caractéristiques

Réhabilitations	Marcel Alizard Le Blanc Mesnil	Maurice Grandcoing Villetaneuse	Les Fauvettes Neuilly sur marne	Boris Vian Pierrefitte-sur-Seine
Nombre logements	223	233	285 à 303	7809
Surface chauffée	15 611 m²	16 076 m²	29 039 m² à 30 012 m²	7809 m²
Energie	Gaz collectif	Gaz collectif	Chauffage urbain	Electricité
Date de livraison	Fin 2014	2016	Fin 2014	2015
Evolution des consommations	210 à 138 kWh/m²	240 à 200 kWh/m²	122 à 64 kWh/m²	101 à 60 kWh/m²
Evolution charges (T3)	- 12 € mensuel	- 15 € mensuel	- 40 € mensuel	- 3,85 € mensuel
Evolution charges à € constant	- 9 € mensuel	- 14 € mensuel	- 50 € mensuel	- 35 € mensuel

Les premières analyses confirment l'intérêt des **réhabilitations engagées**, avec des gains énergétiques significatifs entraînant une **réduction des charges liées aux consommations énergétiques**.

Actions engagées depuis octobre 2020 :

- Renforcement du dialogue avec les bureaux d'études pour affiner le suivi des performances réelles.
- Intégration d'une exigence de « calcul thermique réel » dans les Cahiers des charges de maîtrise d'œuvre

Retours d'expérience sur les opérations de réhabilitation

Exemple d'opération étudiée - Maurice Grandcoing Villetaneuse : Ecart entre les consommations réelles et les consommations théoriques

- **Vérification par caméra thermique en janvier 2021 (Température 0 °C)** qui a confirmé la bonne qualité de l'isolation : pas de ponts thermiques ni de défauts identifiés.
- **Les écarts constatés semblent liés à l'usage (fenêtres ouvertes, etc.)** : identification de **leviers d'optimisation** liés notamment à l'**exploitation des installations** et à l'**usage des logements**.



2006
Avant travaux



2015
En cours de
chantier

Actions concrètes pour améliorer la performance des réhabilitations énergétiques

1. Introduction du **calcul thermique au réel**, désormais systématique dans les cahiers des charges de maîtrise d'œuvre
2. **Renforcement du lien entre la maîtrise d'ouvrage et l'exploitation** (agences) afin d'optimiser la performance énergétique et d'assurer un meilleur suivi des résultats
3. **Sensibilisation des locataires** sur les **usages des logements** et des **équipements techniques**, notamment concernant le réglage des températures de confort, afin de réaliser des économies d'énergie

Etat des lieux du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT

Premiers enseignements

	A	B	C	D	E	F	G	Vide	TOTAUX
Avant 1948	0	0	0	1 319	2 263	30	0	0	3 612
de 1948 à 1975	0	1 669	4 649	9 875	3 594	873	0	0	20 660
de 1975 à 1982	0	0	267	2 007	864	118	0	0	3 256
de 1982 à 2000	0	102	389	1 046	193	229	0	0	1 959
de 2000 à 2006	0	0	93	149	0	0	0	0	242
après 2006	89	799	1 612	480	131	0	0	26	3137
TOTAUX	89	2 570	7 010	14 876	7 045	1 250	0	26	32 866

	A	B	C	D	E	F	G	Vide	TOTAUX
Avant 1948	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	6,9%	0,1%	0,0%	0,0%	11,0%
de 1948 à 1975	0,0%	5,1%	14,1%	30,1%	10,9%	2,7%	0,0%	0,0%	62,9%
de 1975 à 1982	0,0%	0,0%	0,8%	6,1%	2,6%	0,4%	0,0%	0,0%	9,9%
de 1982 à 2000	0,0%	0,3%	1,2%	3,2%	0,6%	0,7%	0,0%	0,0%	6,0%
de 2000 à 2006	0,0%	0,0%	0,3%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
après 2006	0,3%	2,4%	4,9%	1,5%	0,4%	0,0%	0,0%	0,1%	9,5%
TOTAUX	0,3%	7,8%	21,3%	45,3%	21,4%	3,8%	0,0%	0,1%	100,0%

Plus de 7 logements sur 10 (74%) ont été construits avant la 1^{ère} véritable réglementation thermique (1975). On y retrouve même plus de 3.600 logements livrés avant 1948.

Le parc récent (d'après 2000) concentre 1 logement sur 10 (10,3%). On y retrouve la totalité des DPE A.

La majorité du parc d'avant 1975 présente une étiquette DPE énergie B, C ou D : le fruit d'une politique patrimoniale d'amélioration énergétique du parc le plus ancien largement déployée. Atteindre une étiquette inférieure à C pour ces logements nécessitera probablement d'intervenir sur du patrimoine déjà réhabilité (et donc techniquement et financièrement plus complexe). On y retrouve la quasi-totalité des étiquettes DPE E et F.

Parmi les étiquettes DPE énergie les plus dégradées (E, F et G), on ne retrouve quasiment pas de patrimoine d'après 2000. Il s'agit de vérifier si le DPE et / ou l'année de construction sont correctement renseignés (AAMEL ?).



Etat des lieux du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT

Premiers enseignements

	A	B	C	D	E	F	G	Vide	TOTAUX
Avant 1948	0	0	621	695	1 090	1 176	30	0	3 612
de 1948 à 1975	646	0	5 065	8 538	5 137	816	458	0	20 660
de 1975 à 1982	114	625	317	844	1 057	181	118	0	3 256
de 1982 à 2000	0	261	652	703	338	0	5	0	1 959
de 2000 à 2006	0	0	58	184	0	0	0	0	242
après 2006	122	394	1 486	1 021	0	88	0	26	3 137
TOTAUX	882	1 280	8 199	11 985	7 622	2 261	611	26	32 866

	A	B	C	D	E	F	G	Vide	TOTAUX
Avant 1948	0,0%	0,0%	1,9%	2,1%	3,3%	3,6%	0,1%	0,0%	11,0%
de 1948 à 1975	2,0%	0,0%	15,4%	26,0%	15,6%	2,5%	1,4%	0,0%	62,9%
de 1975 à 1982	0,3%	1,9%	1,0%	2,6%	3,2%	0,6%	0,4%	0,0%	9,9%
de 1982 à 2000	0,0%	0,8%	2,0%	2,1%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
de 2000 à 2006	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
après 2006	0,4%	1,2%	4,5%	3,1%	0,0%	0,3%	0,0%	0,1%	9,5%
TOTAUX	2,7%	3,9%	25,0%	36,5%	23,2%	6,9%	1,9%	0,1%	100,0%

La performance GES n'est pas directement liée à l'époque de construction puisque l'on retrouve quasiment autant de logements avec une étiquette GES A ou B avant 1975 (646 logements – 30% du parc livré sur cette période) qu'après 2000 (516 logements – 24% des logements construits sur cette période).

En revanche, sur le parc le plus récent (d'après 1982) on ne retrouve quasiment que très peu de logements en classe E, F ou G pour les GES.

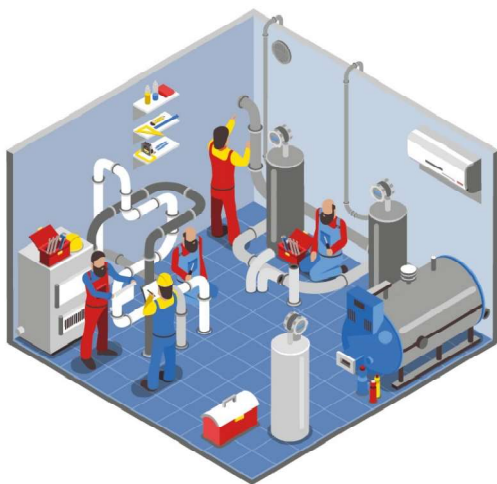
L'étiquette GES étant liée à l'étiquette énergie (niveau de consommation en kWh/m².an) mais aussi au vecteur énergétique utilisé, l'époque et la typologie de construction ne sont donc pas les seuls critères influençant la « performance carbone » du parc.

Il faut donc analyser la répartition du vecteur énergétique sur le parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT pour identifier les leviers d'actions.



Analyse du mix-énergétique

Sur la base des informations communiquées par SEINE SAINT DENIS HABITAT



	A	B	C	D	E	F	G	TOTAUX
Gaz Naturel	0	69	1 550	9 695	6 687	2 231	611	20 843
Electricité	31	899	562	100	0	0	0	1 592
Fioul	0	0	0	0	0	30	0	30
Bois	32	0	0	0	0	0	0	32
Chauffage Urbain	760	312	6 087	2 190	935	0	0	10 284
TOTAUX	823	1 280	8 199	11 985	7 622	2 261	611	32 781

	A	B	C	D	E	F	G	TOTAUX
Gaz Naturel	0%	0%	5%	30%	20%	7%	2%	64%
Electricité	0%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	5%
Fioul	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bois	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Chauffage Urbain	2%	1%	19%	7%	3%	0%	0%	31%
TOTAUX	3%	4%	25%	37%	23%	7%	2%	100%

Logiquement :

- L'énergie la moins carbonée reste le réseau de chaleur s'il est alimenté majoritairement des EnR&R – 92% des logements ayant une étiquette GES A utilisent cette énergie.
- La performance GES des logements utilisant le gaz naturel est assez proche de leur performance énergétique avec une grande diversité des étiquettes GES (de B à F) même s'ils concentrent l'ensemble des étiquettes DPE GES les plus dégradées (G).
- Les logements utilisant du fioul sont pénalisés sur l'étiquette GES (100% de ces logements présentent une étiquette F).

Analyse du mix-énergétique

Sur la base des informations communiquées par SEINE SAINT DENIS HABITAT

		ENERGIE ET TYPE ECS												
		GAZ NATUREL		ELECTRICITE		CHAUFFAGE URBAIN	GEOTHERMIE		BOIS		FIOUL		AUTRES	TOTAUX
		dont individuel	dont collectif	dont individuel	dont collectif		dont individuel	dont collectif	dont individuel	dont collectif	dont individuel	dont collectif		
ENERGIE ET TYPE CHAUFFAGE	GAZ NATUREL	6 894	13 579	370	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 843
	dont individuel	6 401												6 401
	dont collectif	493	13 579	370										14 442
	ELECTRICITE	0	0	1 117	475	0	0	0	0	0	0	0	0	1 592
	dont individuel			712										712
	dont collectif			405	475									880
	FIOUL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	30
	dont individuel													0
	dont collectif											30		30
	GEOTHERMIE	0	0	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67
	dont individuel													0
	dont collectif							67						67
	BOIS	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0	32
	dont individuel													0
	dont collectif									32				32
	CHAUFFAGE URBAIN	1 508	0	0	0	8 709	0	0	0	0	0	0	0	10 217
	AUTRES												59	59
TOTAUX		8 402	13 579	1 487	475	8 709	0	67	0	32	0	30	59	32 840

30.005 logements (91% du parc) utilisent la même énergie ET la même technologie (individuel ou collectif) pour leurs besoins de chauffage et d'ECS. 92 groupes regroupant 13.579 logements disposent d'une chaufferie gaz collective pour ces 2 services.

Les 68 ensembles immobiliers (6.401 logements dont 5.604 collectifs) équipés de chaudières individuelles gaz assurant chauffage et ECS seront probablement les groupes sur lesquels le changement de vecteur énergétique sera le plus complexe.

Détermination des niveaux de consommation et d'émission du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT

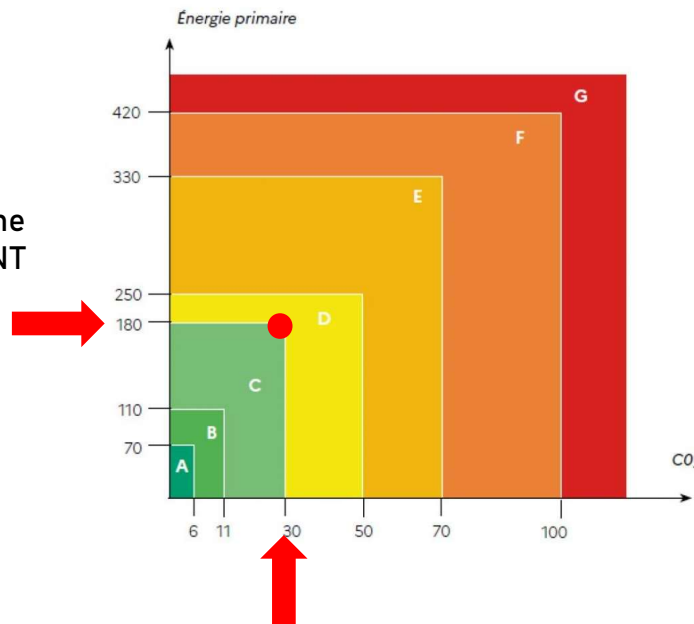
En se basant sur les étiquettes énergie et GES du DPE

La consommation du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT est estimée à 403 GWh_{EP}/an et ses émissions de gaz à effet de serre à 66.707 tonnes équivalent CO₂/an.

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
110	11	B
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
180	30	C
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
250	50	D
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
330	70	E
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
420	100	F
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
		G

Consommation moyenne du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT :
180 kWh/m².an
(équivalent à la limite entre l'étiquette C et D)



Emissions moyennes du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT:
30 kg_{eq} CO₂/m².an
(équivalent à la limite entre l'étiquette C et D)

Ces consommations d'énergies comprennent les 3 usages de l'ancien DPE (chauffage, production d'eau chaude et refroidissement). En moyenne, ces usages ne représentent que 80 à 85% des consommations totales d'un logement. Il faut en effet ajouter les consommations liées à l'éclairage, les auxiliaires, la cuisson et à l'électricité spécifique.





Définitions de trajectoires

(Décarbonation du stock de logements gérés par
SEINE SAINT DENIS HABITAT)

C.

Simulation de l'impact des travaux énergétiques (gros entretien et réhabilitations)

Définition d'un profil d'intervention type remplacement de composants et de 3 profils de réhabilitation du parc :

Les interventions de remplacement de composants concernent un nombre important de logements (en moyenne 1.261 logements par an) pour lesquels l'investissement **est inférieur à 5 k€ HT/logement**. Ces travaux concernent tout type de composant et d'équipement. Pour certains, il s'agit d'interventions permettant d'améliorer l'efficacité énergétique (isolation des combles, remplacement d'une chaudière individuelle ou collective, etc.)

Bien que l'économie d'énergie générée par ces travaux ne soit pas importante (de 15 à 30 kWh/m².an), ces interventions moins onéreuses que des réhabilitations, concerneront l'ensemble du parc à l'horizon 2050 et permettent, globalement, des économies significatives.



Profil 0	Travaux mono-composants				
Classe énergie de départ	Coût du kWh/m² économisé par lgt	Nombre de kWh/m² économisé	1948	2000	2021
A	148	15	100%	100%	100%
B	148	20	100%	100%	100%
C	148	27	100%	100%	100%
D	148	27	100%	100%	100%
E	148	27	100%	100%	100%
F	148	30	100%	100%	100%
G	148	30	100%	100%	100%

Exemple : Pour un logement ayant une étiquette DPE énergie D c'est-à-dire consommant en moyenne 180 kWh/m².an, ce profil d'intervention permet d'économiser 27 kWh/m².an (et donc de rester en catégorie DPE D) moyennant un investissement de 148 € HT/kWh.m² économisé soit un investissement en travaux énergétiques de 4 k€ HT/lgt. 98

Simulation de l'impact des travaux énergétiques (gros entretien et réhabilitations)

Définition d'un profil d'intervention type GE et de 3 profils de réhabilitation du parc :

Le **PROFIL 1** de réhabilitation consiste en une réhabilitation énergétique « classique » telle qu'elle est régulièrement pratiquée aujourd'hui par les OLS. Les gains en kWh et $\text{kg}_{\text{eq}}\text{CO}_2$ varient selon l'étiquette DPE énergie de départ.

Le **coût moyen pondéré de 16 k€ HT/lgt (*)** de ces réhabilitations varie selon le nombre de kWh économisés et l'étiquette de départ



DPE énergie départ & conso en kWh/m².an	Coût du kWh/m² économisé par lgt	Nombre de kWh/m² économisé	Travaux énergétiques en k€ HT/lgt	DPE énergie arrivée & conso en kWh/m².an
A (40)	206	20	4	A (20)
B (65)	203	45	9	A (20)
C (117)	197	80	16	A (37)
D (180)	188	80	15	C (100)
E (280)	178	100	18	D (180)
F (390)	173	120	21	E (270)
G (500)	169	150	25	F (350)

Exemple : Pour un logement ayant une étiquette DPE énergie D c'est-à-dire consommant en moyenne 180 kWh/m².an, ce profil 1 de réhabilitation permet d'économiser 80 kWh/m².an (et donc d'atteindre la catégorie DPE C) moyennant un investissement de 188 € HT/kWh/m² économisé soit un investissement en travaux énergétiques de 15 k€ HT/lgt.

(*) uniquement pour les travaux énergétiques des réhabilitations et variable selon la répartition des étiquettes DPE du bailleur

Simulation de l'impact des travaux énergétiques (gros entretien et réhabilitations)

Définition d'un profil d'intervention type GE et de 3 profils de réhabilitation du parc :

Le **PROFIL 2** consiste en une réhabilitation énergétique « plus ambitieuse » avec des gains en kWh et des gains plus importants en $\text{kg}_{\text{eq}}\text{CO}_2$ grâce à un changement de vecteur énergétique vers un mode moins carboné (intégration d'ECS solaire, abandon du gaz ou du fioul au profit d'un RCU EnR&R ou électricité, etc.).

Son **coût moyen pondéré est de 19 k€ HT/lgt (*)**



Classe énergie de départ	Coût du kWh/m ² économisé par lgt	Nombre de kWh/m ² économisé	Travaux énergétiques en k€ HT/lgt	DPE énergie arrivée & conso en kWh/m ² .an
A (40)	248	20	5	A (20)
B (65)	243	45	11	A (20)
C (117)	236	80	19	A (37)
D (180)	225	80	18	C (100)
E (280)	214	100	21	D (180)
F (390)	207	120	25	E (270)
G (500)	203	150	30	F (350)

(*) uniquement pour les travaux énergétiques des réhabilitations et variable selon la répartition des étiquettes DPE du bailleur

Exemple : Pour un logement ayant une étiquette DPE énergie D c'est-à-dire consommant en moyenne 180 kWh/m².an, ce profil 2 de réhabilitation permet d'économiser autant que le profil précédent soit 80 kWh/m².an (et donc d'atteindre la catégorie DPE C). Mais moyennant un investissement supérieur de 20% (225 € HT/kWh/m² économisé au lieu de 188) soit un investissement en travaux énergétiques de 18 k€ HT/lgt il permet d'embarquer des travaux de changement d'énergie pour réduire plus fortement les émissions de gaz à effet de serre.

Simulation de l'impact des travaux énergétiques (gros entretien et réhabilitations)

Définition d'un profil d'intervention type GE et de 3 profils de réhabilitation du parc :

Le **PROFIL 3** de réhabilitation correspond aux réhabilitations dites exemplaires aujourd'hui voire expérimentales. Elles mettent en œuvre des technologies nouvelles, performantes et traitent de l'ensemble des problématiques énergétiques et environnementales.

Elles s'attaquent à la fois aux composants et aux équipements avec une réflexion poussée sur l'usage des énergies les moins carbonées actuellement disponibles.

Elles visent des niveaux de consommations inférieurs aux standards BBC Rénovation (pour l'ensemble du patrimoine même le plus énergivore) tout en utilisant des énergies peu carbonées.

Le **coût moyen pondéré de 38 k€ HT/lgt** de ces réhabilitations varie selon le nombre de kWh économisés et l'étiquette de départ



Classe énergie de départ	Coût du kWh/m² économisé par lgt	Nombre de kWh/m² économisé	Travaux énergétiques en k€ HT/lgt	DPE énergie arrivée & conso en kWh/m².an
A (40)				A (40)
B (65)				B (65)
C (117)	354	40	14	B (77)
D (180)	338	110	37	B (70)
E (280)	321	200	64	B (80)
F (390)	311	310	96	B (80)
G (500)	304	400	122	C (100)

Exemple : Pour un logement ayant une étiquette DPE énergie D c'est-à-dire consommant en moyenne 180 kWh/m².an, ce profil 3 de réhabilitation permet d'économiser 110 kWh/m².an (et donc d'atteindre la catégorie DPE B). Moyennant un investissement supérieur de 50% au profil 2 (338 € HT/kWh/m² économisé au lieu de 225) soit un investissement en travaux énergétiques de 37 k€ HT/lgt il permet de traiter l'ensemble du bâtiment et de ses équipements en déployant les meilleures technologies disponibles.

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 1 – Phase 1 : Eradication des DPE E, F et G conformément à la loi Climat & Résilience

Projection sur la période 2024 – 2034 d'un rythme de GE / RC pour 1.261 logements/an bénéficiant de moins de 5 k€/an et réhabilitation de l'ensemble des DPE E, F et G pour les amener à minima en D (26 logements traités par an).

Ce qui implique d'intervenir :

- 1 fois sur l'ensemble du parc entre 2024 et 2050 au titre du GE / RC (avec potentiellement changement d'étiquette DPE)
- Sur 100% des logements classés en étiquette E, F et G du DPE
- Pas d'intervention sur le reste du parc classé en A à D

Classe énergie de départ	Epoque de construction			Nb de logements total			Nb de logements réhabilités		
	< 1948	de 1948 à 2000	> 2000	< 1948	de 1948 à 2000	> 2000	< 1948	de 1948 à 2000	> 2000
A	0%	0%	0%	0	0	89	0	0	0
B	0%	0%	0%	0	1 771	740	0	0	0
C	0%	0%	0%	0	5 305	1 705	0	0	0
D	0%	0%	0%	1 319	12 928	629	0	0	0
E	100%	100%	100%	2 263	4 651	131	2 263	4 651	131
F	100%	100%	100%	30	1 220	0	30	1 220	0
G	100%	100%	100%	0	0	0	0	0	0
TOTAL				3 612	25 875	3 294	2 293	5 871	131
					32 781			8 295	
							soit	922	par an (sur 9 ans)

**8.295
logements
traités d'ici
2034**



Simulation des trajectoires bas carbone 2050

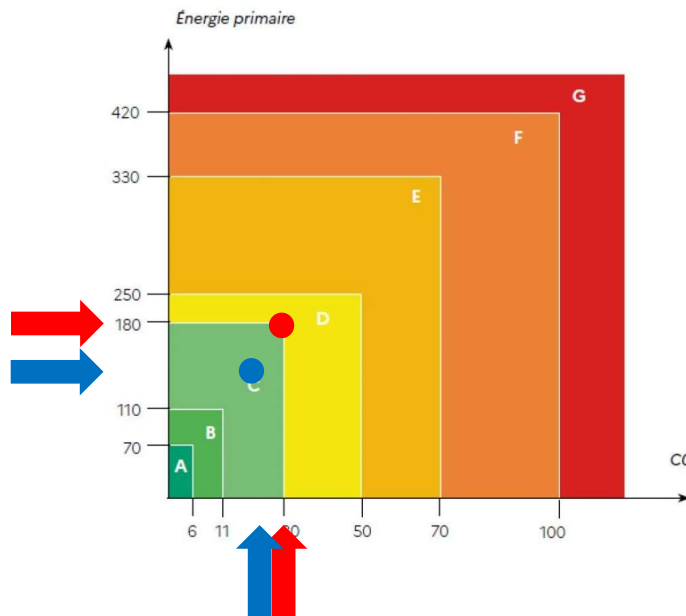
TRAJECTOIRE 1 – Phase 1 : Eradication des DPE E, F et G conformément à la loi Climat & Résilience

En appliquant des réhabilitations énergétiques sur l'ensemble des DPE E, F et G, la consommation moyenne du parc diminue de -13 % et les émissions de gaz à effet de serre de -16 %.

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
110	11	B
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
180	30	C
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
250	50	D
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
330	70	E
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
420	100	F
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
		G

Consommation moyenne du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT passe de 180 kWh/m².an en 2024 à 156 en 2033 (équivalent à la moyenne de l'étiquette C)



Emissions moyennes du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT passent de 30 kg_{eq}CO₂/m².an en 2024 à 25 en 2033 (équivalent à la fourchette basse de l'étiquette C)

Cette trajectoire nécessite de maintenir un investissement moyen de 15,5 M€ HT/an uniquement pour la partie énergétique des réhabilitations.

Pour rappel, la SNBC vise une réduction de -40% (voire -50%) en 2030 et -94% en 2050 des émissions brutes de GES vs 1990.

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

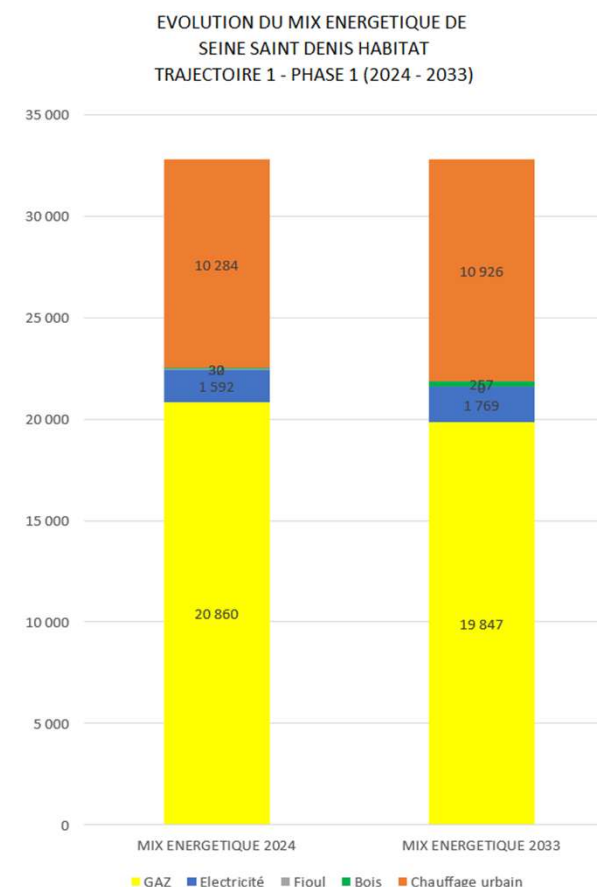
TRAJECTOIRE 1 – Phase 1 : Eradication des DPE E, F et G conformément à la loi Climat & Résilience

EVOLUTION POSSIBLE DU MIX ENERGETIQUE

Entre 2024 et 2033 :

- Bien que sa part diminue légèrement, le gaz naturel continue d'alimenter la majorité du parc (61% en 2033 contre 64% en 2024)
- La part de l'électricité reste quasiment stable
- Alors que le nombre de logements raccordés à des réseaux de chaleur augmente de 6%
- Bien qu'encore marginal dans le mix énergétique, la biomasse pourrait alimenter quelque 257 logements en 2034

Les changements de vecteur énergétique sont insuffisants pour réduire fortement la dépendance aux énergies fossiles (notamment le gaz naturel). Les objectifs de la SNBC ne peuvent être atteints sans une évolution forte dans le changement d'énergie.



Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 1 - Phase 2 : Traitement des DPE D puis C entre 2034 et 2050

Une fois les E, F et G traités, projection à partir de 2034 et jusqu'en 2050 d'un rythme de GE / RC pour 1.261 logements/an bénéficient de moins de 5 k€/an et réhabilitation de l'ensemble des DPE D et C pour les amener à minima en B.

Ce qui implique d'intervenir :

- 1 fois sur l'ensemble du parc entre 2034 et 2050 au titre du GE / RC (avec potentiellement changement d'étiquette DPE)
- Sur 100% des logements classés en étiquette D et C du DPE
- Pas d'intervention sur le reste du parc classé en A à B

Classe énergie de départ	Epoque de construction			Nb de logements total			Nb de logements réhabilités		
	< 1948	de 1948 à 2000	> 2000	< 1948	de 1948 à 2000	> 2000	< 1948	de 1948 à 2000	> 2000
A	0%	0%	0%	0	0	89	0	0	0
B	0%	0%	0%	0	1 771	740	0	0	0
C	100%	100%	100%	0	5 305	1 705	0	5 305	1 705
D	100%	100%	100%	3 612	18 799	760	3 612	18 799	760
E	0%	0%	0%	0	0	0	0	0	0
F	0%	0%	0%	0	0	0	0	0	0
G	0%	0%	0%	0	0	0	0	0	0
TOTAL				3 612	25 875	3 294	3 612	24 104	2 465
					32 781			30 181	

soit 1 775 par an (sur 17 ans)

30.181
logements
traités
entre 2034
et 2050



Simulation des trajectoires bas carbone 2050

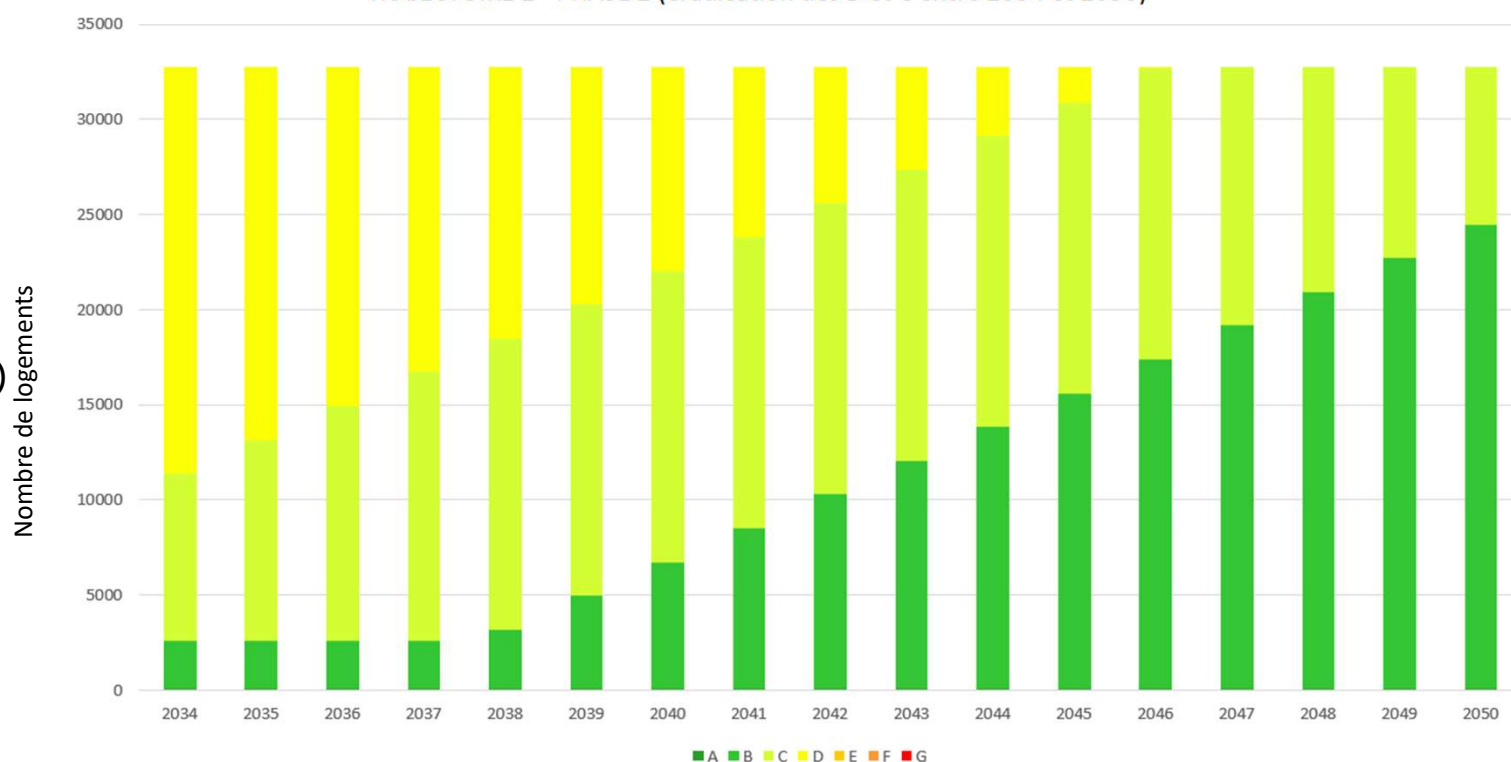
TRAJECTOIRE 1 - Phase 2 : Traitement des DPE D puis C entre 2034 et 2050

SEINE SAINT DENIS HABITAT - EVOLUTION DES ETIQUETTES ENERGIE

TRAJECTOIRE 1 - PHASE 2 (éradication des D et C entre 2034 et 2050)

La période 2034 – 2050 est consacrée au traitement de l'ensemble des logements classés D et C pour leur permettre d'atteindre à minima l'étiquette B en 2050.

Cela nécessite d'intervenir une seconde fois sur les passoires thermiques (E, F et G) traitées entre 2024 et 2033 et qui n'avaient pas atteint l'étiquette B.



Le niveau de performance des réhabilitations (**moyenne de 38 k€/lgt**) est suffisant pour traiter l'ensemble des étiquettes D et C et leur permettre d'atteindre l'étiquette B.

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 1 - Synthèse : Eradication des E, F et G puis traitement des D puis C avant 2050

En appliquant des réhabilitations énergétiques sur l'ensemble des DPE E, F et G entre 2024 et 2033 puis en réhabilitant les D et les C entre 2034 et 2050, la consommation moyenne du parc diminue de -66 % et les émissions de gaz à effet de serre de -85 %.

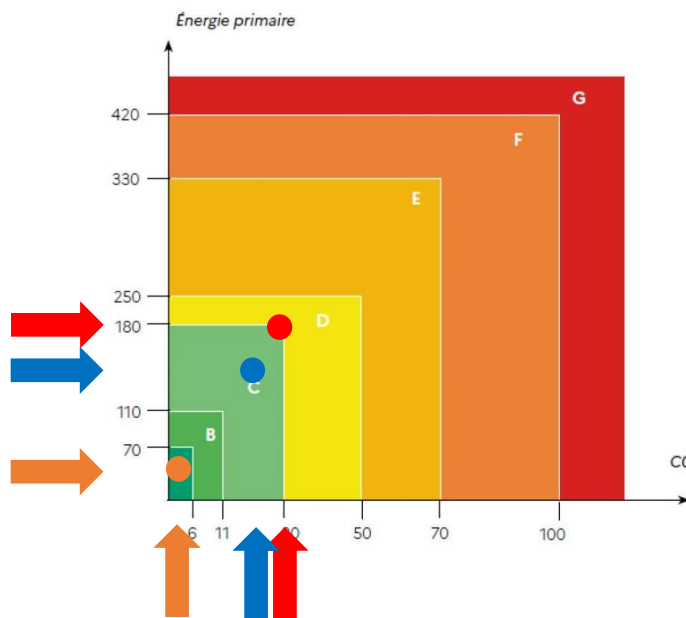
Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
110	11	B
180	30	C
250	50	D
330	70	E
420	100	F
		G

Consommation moyenne du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT passe de

180 kWh/m².an en 2024 à 156 en 2033

puis à 56 en 2050 (équivalent à l'étiquette A)



Emissions moyennes du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT passent de 30 kg_{eq} CO₂/m².an en 2024 à 25 en 2033 puis 4 en 2050 (équivalent à l'étiquette A)

Cette trajectoire nécessite de maintenir un investissement moyen de 15,5 M€ HT/an uniquement pour la partie énergétique des réhabilitations pour le traitement des E, F et G entre 2024 et 2033 puis 67 M€ HT/an entre 2034 et 2050 pour traiter l'ensemble des DPE D et C (objectif minimum B).

Pour rappel, la SNBC vise une réduction de -40% (voire -50%) en 2030 et -94% en 2050 des émissions brutes de GES vs 1990.

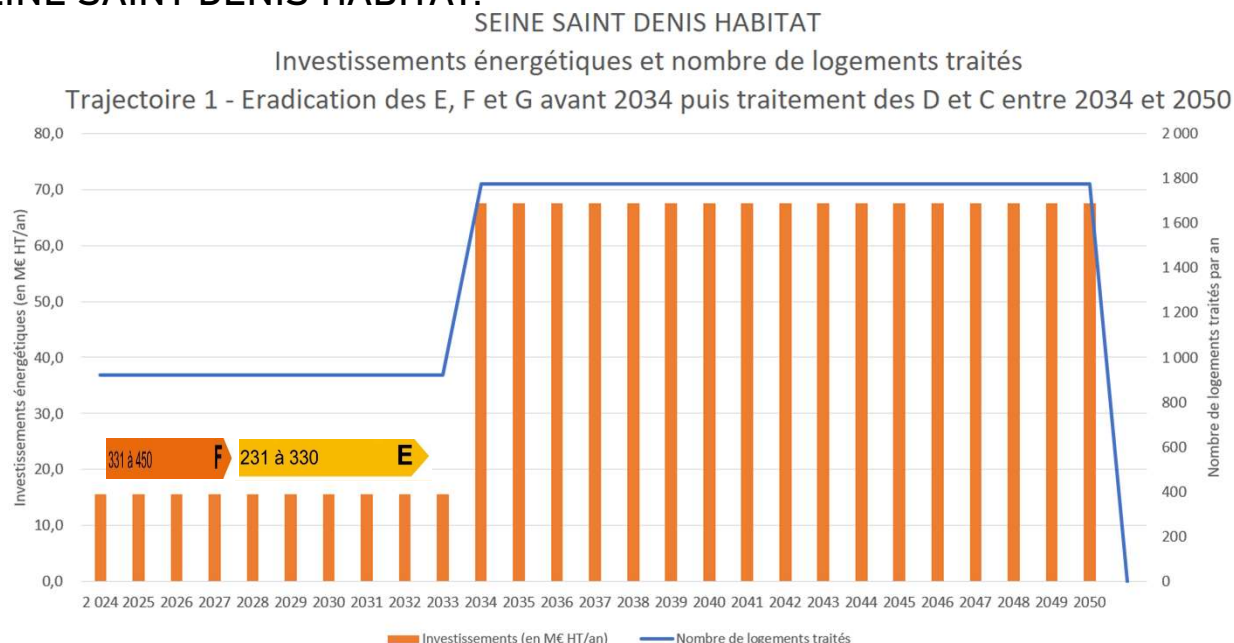
Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 1 - Synthèse : Eradication des E, F et G puis traitement des D puis C avant 2050

L'obligation réglementaire d'éradiquer les étiquettes G avant 2025, F avant 2028 et les E avant 2034 impose à SEINE SAINT DENIS HABITAT d'augmenter le contenu et le niveau de performance de ses réhabilitations. La stratégie consistant à ne traiter que les passoires thermiques avant leurs échéances, conduit SEINE SAINT DENIS HABITAT à un mur d'investissement à partir de 2034 estimé à 67 M€ HT/an. Il est donc indispensable de traiter à court terme à la fois les étiquettes E, F et G mais aussi de traiter une partie des étiquettes D puis C qui représentent la majorité du parc actuel de SEINE SAINT DENIS HABITAT.

Pour soutenir la conversation environnementale du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT il faut d'ores et déjà anticiper une étiquette cible sur les réhabilitations des E, F et G allant au-delà de l'étiquette D et débiter les réhabilitations des étiquettes D et C avant 2034.

L'investissement cumulé 2024 - 2050 est estimé à 1.300 M€ HT pour les seuls travaux énergétiques.



Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 1 : Eradication des E, F et G puis traitement des D puis C avant 2050

Les conclusions



La totalité du parc (sauf les DPE A et B) est réhabilitée avant 2050 dont certains logements sont traités en 2 temps

La totalité des étiquettes énergie E, F et G sont traitées dans les délais imposés de la loi Climat & Résilience (2034)

Les émissions de gaz à effet de serre sont réduites de 85%

La consommation moyenne du parc passe de 180 à 56 kWh/m².an (pour les 5 usages du nouveau DPE)

Investissement annuel : 15,5 M€ HT de 2024 à 2033 puis 67 M€ HT à partir de 2034 (uniquement pour les travaux énergétiques)

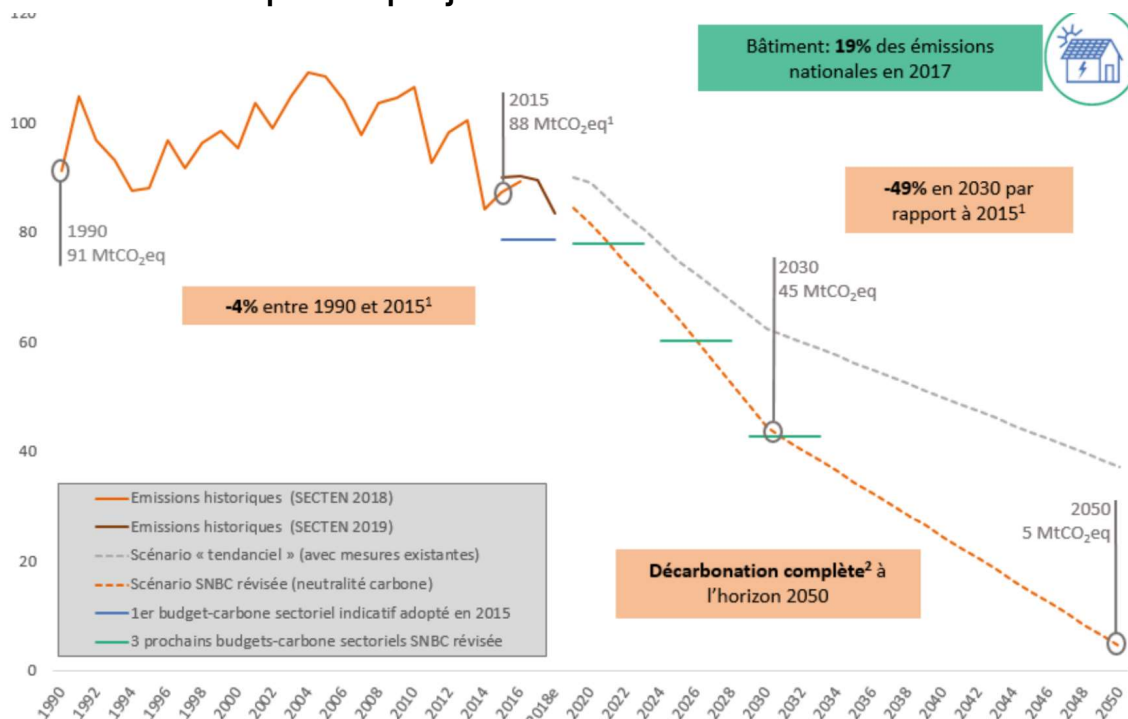
Les logements réhabilités atteignent l'étiquette A ou B et pour les E, F et G, intervention en 2 temps

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 2 – Tenter de s'inscrire immédiatement dans les objectifs de la SNBC
Le respect des exigences réglementaires (selon SNBC2 – la SNBC3 est en cours de concertation)

Les objectifs de la SNBC appliquée aux bâtiments – historique et projection des émissions du secteur des bâtiments entre 1990 et 2050 (en $\text{MtCO}_{2\text{eq}}$) :

Alors que le secteur n'a enregistré une baisse que de 4% de ses émissions en 25 ans (de 1990 à 2015), il devra les faire diminuer de 49% en 2030 et atteindre une décarbonation complète d'ici 2050.



¹Les émissions de référence pour l'année 2015 sont issues de l'inventaire CITEPA SECTEN 2018

²Ne tient pas compte des fuites résiduelles « incompressibles » de gaz (gaz fluorés, gaz renouvelables).

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 2 – Tenter de s'inscrire immédiatement dans les objectifs de la SNBC
Le respect des exigences réglementaires (selon SNBC2 – la SNBC3 est en cours de concertation)

Massification et généralisation des réhabilitations exemplaires sur la période 2024 – 2050.

- La totalité du parc en dehors des logements déjà en classe A ou B du DPE soit 30.181 logements font l'objet d'une réhabilitation très ambitieuse permettant d'atteindre en une seule fois moins de 110 kWh_{EP}/m².an.
- Le coût moyen de ces travaux énergétiques (valeur 2024) est de 40 k€ HT/lgt (*) (hors travaux annexes d'embellissement, remise en état, etc.). A noter que les coûts de maintenance associés à ces nouveaux équipements augmenteront nécessairement

Intervention de type gros entretien avec impact sur la performance énergétique (changement de classe énergie DPE) pour 1.261 logements/an.

(*)
uniquement
pour les
travaux
énergétiques
des
réhabilitations
et variable
selon la
répartition
des étiquettes
DPE du
bailleur

Classe énergie de départ	Coût du kWh/m ² économisé par lgt	Nombre de kWh/m ² économisé	Travaux énergétiques en k€ HT/lgt	DPE énergie arrivée
A				A
B				B
C	354	30	11	B
D	338	90	30	B
E	321	190	61	B
F	311	300	93	B
G	304	360	109	C

Classe énergie de départ	Nb de logements réhabilités		
	< 1948	de 1948 à 2000	> 2000
A	0	0	0
B	0	0	0
C	0	5 305	1 705
D	1 319	12 928	629
E	2 263	4 651	131
F	30	1 220	0
G	0	0	0
TOTAL	3 612	24 104	2 465
		30 181	
	soit	1 161	par an (sur 26 ans)

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 2 – Tenter de s'inscrire immédiatement dans les objectifs de la SNBC

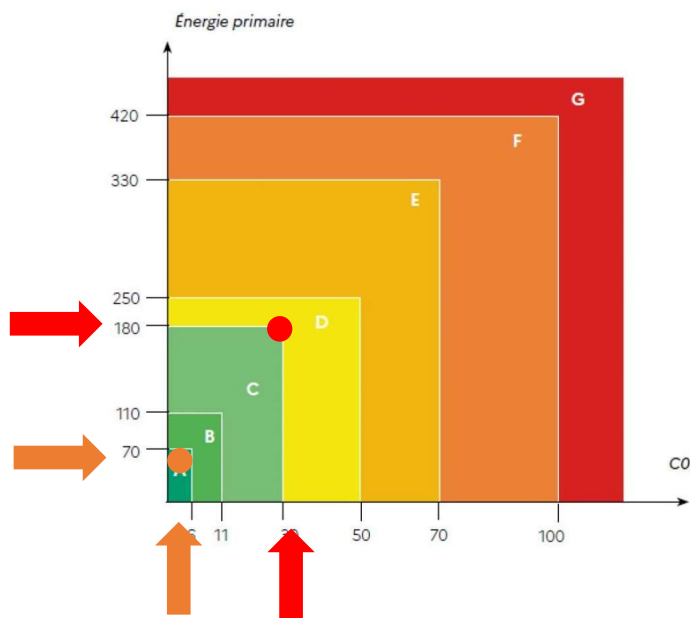
Le respect des exigences réglementaires (selon SNBC2 – la SNBC3 est en cours de concertation)

En poursuivant le rythme actuel du GE / RC et en appliquant des réhabilitations très ambitieuses sur l'ensemble du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT d'ici 2050, la consommation moyenne du parc diminue de -66% et les émissions de gaz à effet de serre de -88% en prenant en compte le poids carbone actuel des énergies.

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
110	11	B
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
180	30	C
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
250	50	D
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
330	70	E
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
420	100	F
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
		G

Consommation moyenne du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT passe de 180 kWh/m².an en 2024 à 60 en 2050 (équivalent à la fourchette basse de l'étiquette B)



Emissions moyennes du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT passent de 30 kg_{eq} CO₂/m².an en 2024 à 4 en 2050 (équivalent à la moyenne de l'étiquette A)

Cette trajectoire nécessite un niveau d'investissement moyen de 46 M€ HT/an uniquement pour la partie énergétique des réhabilitations et du gros entretien (environ 40 k€ HT/logement).

Pour rappel, la SNBC2 vise une réduction de -40% (voire -50%) en 2030 et -94% en 2050 des émissions brutes de GES vs 1990.

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 2 – Tenter de s'inscrire immédiatement dans les objectifs de la SNBC Le respect des exigences réglementaires (selon SNBC2 – la SNBC3 est en cours de concertation)

EVOLUTION DU MIX ENERGETIQUE DE
SEINE SAINT DENIS HABITAT
TRAJECTOIRE 2 - TENTER DE S'INSCRIRE DANS LA SNBC



Cette trajectoire impose une conversion massive du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT vers des énergies moins carbonées et compatibles avec la SNBC. Si la priorité des années à venir jusqu'en 2033 doit être l'éradication des étiquettes DPE E, F et G, au-delà, il faut également s'engager dans une conversion énergétique massive du parc et s'interroger dès aujourd'hui sur le meilleur vecteur énergétique à mettre en place dans tous les programmes de réhabilitation à venir.

A titre d'exemple, l'objectif de -94% de GES à l'horizon 2050 pourrait être atteint en faisant évoluer le mix énergétique de la façon suivante :

+5.500 logements raccordés à des réseaux de chauffage urbain à majorité d'EnR&R (*)

+6.000 logements alimentés en électricité

-12.000 logements alimentés au gaz naturel et les 270 restant alimentés exclusivement en biogaz

+500 logements alimentés en biomasse

() à ce stade, nous avons identifié 41 EI totalisant 4.733 logements potentiellement raccordables à des RCU existants (cad situés à - de 200 m d'un réseau existant) dont 28 EI - 3.400 logements se trouvent dans un Périmètre de Développement Prioritaire (cad avec obligation de raccordement).*

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 2 – Tenter de s'inscrire immédiatement dans les objectifs de la SNBC
Le respect des exigences réglementaires (selon SNBC2 – la SNBC3 est en cours de concertation)

ZOOM SUR LES RESIDENCES RACCORDEES ET RACCORDABLES A DES RESEAUX DE CHALEUR EXISTANTS

41 ensembles immobiliers totalisant 4.733 logements sont potentiellement raccordables à des réseaux de chaleur existants (c'est-à-dire situés à moins de 200 m du réseau). Ils utilisent majoritairement le gaz naturel à ce jour – voir points verts sur la carte ci-contre.

Parmi eux, 28 EI – 3.400 logements sont actuellement situés dans le périmètre de développement prioritaire de ces réseaux (c'est-à-dire avec obligation de raccordement).

Une douzaine de réseaux sont situés à proximité du patrimoine de Seine Saint Denis Habitat dans le département 93. La quasi-totalité disposent d'un mix-énergétique majoritairement composé d'EnR&R avec des contenus CO₂ inférieurs à ceux du gaz naturel. Il s'agit donc d'un potentiel intéressant de décarbonation du parc de Seine Saint Denis Habitat.

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

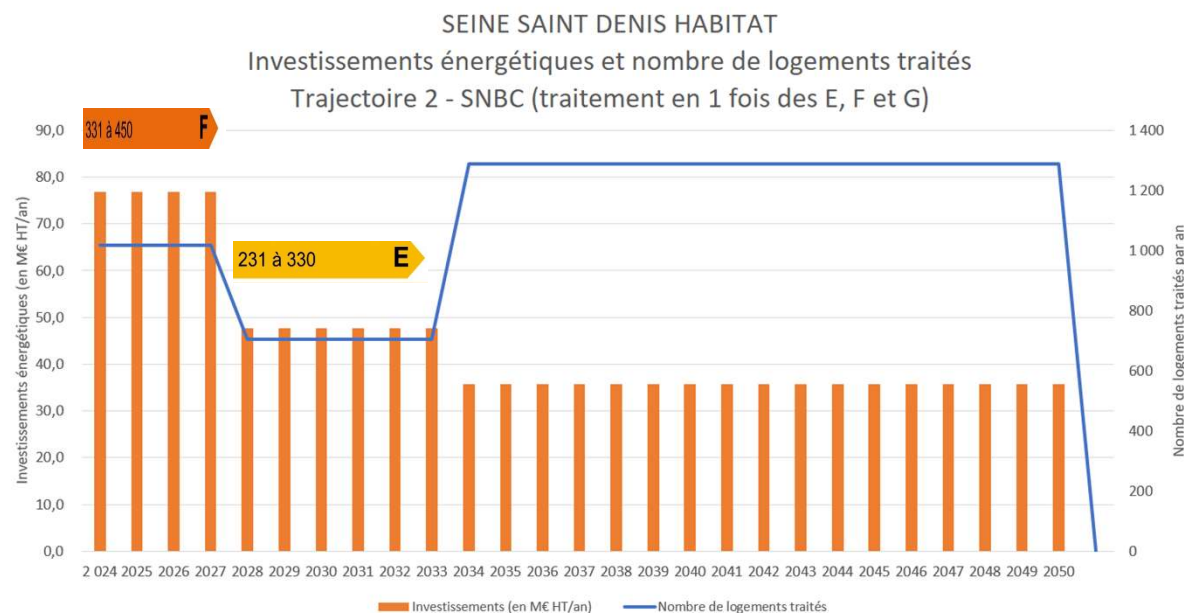
TRAJECTOIRE 2 – Tenter de s'inscrire immédiatement dans les objectifs de la SNBC

Le respect des exigences réglementaires (selon SNBC2 – la SNBC3 est en cours de concertation)

L'obligation réglementaire d'éradiquer les étiquettes G avant 2025, F avant 2028 et les E avant 2034 impose à SEINE SAINT DENIS HABITAT d'augmenter le contenu et le niveau de performance de ses réhabilitations. La stratégie consistant à ne traiter que les passoires thermiques avant leurs échéances, conduirait SEINE SAINT DENIS HABITAT à faire face à un nombre très conséquent de logements à réhabiliter à partir de 2034 (+ de 1.300 lgt/an). Il est donc indispensable de traiter à court terme à la fois les étiquettes E, F et G mais aussi de traiter une partie des étiquettes D puis C qui représentent la majorité du parc actuel de SEINE SAINT DENIS HABITAT.

Pour soutenir la conversation environnementale du parc de SEINE SAINT DENIS HABITAT il faut d'ores et déjà anticiper une enveloppe de l'ordre de 45 M€/an jusqu'en 2050 et près de 1.100 logements par an devront faire l'objet d'une réhabilitation ambitieuse intégrant dès que possible un changement de vecteur énergétique.

L'investissement cumulé 2024 – 2050 est estimé à 1.200 M€ HT pour les seuls travaux énergétiques soit 8% de moins que la précédente trajectoire.



Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 2 – Tenter de s'inscrire immédiatement dans les objectifs de la SNBC
Le respect des exigences réglementaires (selon SNBC2 – la SNBC3 est en cours de concertation)

**SE LIMITER A L'ERADICATION
DES LOGEMENTS DISPOSANT
D'UNE ETIQUETTE DPE E, F ou G
JUSQU'EN 2033**

=

**FAIRE FACE A UN NOMBRE DE
LOGEMENTS A REHABILITER
TRES IMPORTANT A PARTIR DE
2034 POUR TRAITER TOUT LE
RESTE DU PARC EN 15 ANS**

**LA GENERALISATION DES
PROGRAMMES DE
REHABILITATIONS
ENERGETIQUES LOURDES (*)**

(*) 1.500 logements par an
devront bénéficier de
réhabilitations énergétique
ment ambitieuses (> 48 k€
HT/lgt uniquement pour les
travaux énergétiques)

Simulation des trajectoires bas carbone 2050

TRAJECTOIRE 2 – Tenter de s'inscrire immédiatement dans les objectifs de la SNBC

Les conclusions



92% du parc réhabilité en moins de 30 ans visant les standards BBC rénovation

Des investissements très conséquents à court terme (77 M€ HT/an (uniquement pour les travaux énergétiques jusqu'en 2027))

Les émissions de gaz à effet de serre sont réduites de 88%

La consommation moyenne du parc passe de 180 à 60 kWh/m².an (pour les seuls usages chauffage et ECS)

La production d'énergie renouvelable locale est un complément souvent indispensable

Les énergies les plus carbonées disparaissent tout comme la quasi-totalité du gaz (s'il n'est pas remplacé par le biogaz) au profit de l'électricité, et des réseaux de chaleur vertueux (et plus marginalement, du bois)

The background features several abstract geometric shapes in yellow and teal. A large teal shape on the left contains the number '06'. Other shapes include a yellow triangle at the top left, a small teal square at the top center, a large yellow triangle at the top right, a yellow triangle at the middle right, a small teal triangle at the bottom right, a small yellow square at the bottom left, a teal triangle at the bottom center, and a yellow square at the bottom right.

06

Politique de développement



Stratégie de développement

a.

Stratégie de développement

Définition de la stratégie pour les logements locatifs sociaux



Stratégie générale de développement en logement LLS

- **Objectifs de développement en volume annuel sur les 10 prochaines années :**
 - Le programme de développement porte sur **911 logements**, pour un montant total d'investissement de **195,998 M€** soit un coût moyen de **215 k€/logement**. La répartition est la suivante :
 - 865 logements en construction neuve, représentant **190,765 M€** d'investissement ;
 - 46 logements en acquisition-amélioration, représentant **5,233 M€**.
 - **Les ordres de service (OS) concernent principalement la première période (2025-2029)**, les opérations correspondantes ayant déjà été **identifiées par le pôle développement**. Toutefois, les opérations engagées en fin de période (entre juin 2027 et 2029) seront livrées au cours de la deuxième période, soit entre 2030 et 2032.
- **Reconstitution de l'offre et mixité sociale :**
 - La **programmation actuelle s'inscrit dans une logique de reconstitution de l'offre** dans le cadre du NPNRU.
 - L'objectif est de **répondre aux obligations de reconstitution** tout en maintenant une cohérence avec les politiques locales de développement.
 - Renforcer la **mixité sociale** et l'**adéquation aux besoins territoriaux**

Stratégie de développement

Définition de la stratégie pour les logements locatifs sociaux



Ventilation par territoires et stratégie de répartition par gammes de produits :

Le développement se poursuit aujourd'hui dans des **territoires déjà fortement dotés en logements sociaux**, souvent situés **en QPV ou à proximité immédiate**.

Dans ce contexte, les acteurs locaux expriment une volonté de **rééquilibrer l'offre** afin d'éviter une concentration des logements sociaux et de favoriser une **plus grande mixité sociale, en intégrant d'autres produits que le PLUS et le PLAI**.

Les **logements PLS**, bien que situés hors du périmètre ANRU, peuvent désormais être intégrés de manière ciblée pour **diversifier l'offre**, sans pour autant créer d'opérations exclusivement composées de PLS.

La priorité est donnée à la **reconstitution dans les zones hors QPV**, tout en maintenant une **part significative d'interventions en QPV**.

L'objectif global est de **reconstituer rapidement l'offre de logements**, en privilégiant les **zones hors QPV** et une **mixité de produits (1/3 PLUS / 1/3 PLAI / 1/3 PLS)**, pour un **développement équilibré du territoire**.



Ventilation par type d'habitat et typologies

Les opérations ciblées sont en **collectif** avec des **typologies adaptées aux programmes de relogement**.

La répartition se fait majoritairement de la manière suivante : **30% T2 – 30% T3 – 30% T4 et 10% T5**

Stratégie de développement

Accession sociale et Maîtrise d'ouvrage d'innovation



L'accession sociale

L'accession sociale permet de répondre au parcours résidentiel des locataires.

➤ Production de PSLA et BRS

Les opérations en **BRS**, **PSLA** et **accession sociale à la propriété** sont pilotées par la **coopérative Les Habitations Populaires**, spécialiste de ces dispositifs.

Une partie du **développement** est également portée par le **siège**.

Des **SCCV (Sociétés Civiles de Construction-)** sont créées afin **d'associer plusieurs partenaires autour d'une même opération** et de **mutualiser** la production des logements dédiées à la re.

La **coopérative collabore** également avec plusieurs **foncières** pour la réalisation d'opérations en Bail Réel Solidaire (BRS).

➤ Choix des communes de réalisation

Les **communes d'intervention** couvrent l'ensemble du territoire de Seine-Saint-Denis, avec des projets menés en cohérence avec la **gestion du parc existant** et selon les **opportunités locales**.

Stratégie de développement

Accession sociale et Maîtrise d'ouvrage d'innovation



Maîtrise d'ouvrage et innovation

Objectifs développement MOD/VEFA

Historiquement, la **maîtrise d'ouvrage directe (MOD)** constitue le mode de production le plus utilisé, toutefois, la **VEFA** est privilégiée pour les opérations qui seront réalisées dans du court ou moyen terme, afin de **reconstituer l'offre plus rapidement**.

Focus accession sociale :

Les opérations en **maîtrise d'ouvrage directe en accession sociale** sont principalement conduites en **conception-réalisation**, représentant une **cinquantaine de logements**. Par ailleurs, environ **30 logements** sont produits en **maîtrise d'œuvre selon la loi MOP**.

➤ Ambitions de performance énergétique et environnementale des constructions neuves

La **réglementation environnementale RE2020 – seuil 2025** a été anticipée sur certaines opérations, y compris lorsque son application n'était pas encore obligatoire.

Cette démarche s'accompagne d'une majoration des marges locales, contribuant à un **meilleur équilibre économique des opérations**.

Sur les deux EPT Plaine Commune et Est Ensemble, le **PLUi fixe des exigences de performance** qui vont **au-delà des seuils 2025 de la RE2020**, anticipant ainsi la réglementation.

➤ Interventions en centres anciens ?

Peu d'interventions dans les **centres anciens**, les opérations se concentrant surtout sur les **grands ensembles**. Quelques **acquisitions-améliorations** sont néanmoins menées.

The slide features several abstract geometric shapes in yellow and teal. A large teal shape on the left contains the number '07'. Other shapes include a yellow triangle at the top left, a teal triangle at the top right, a yellow triangle at the bottom left, a teal triangle at the bottom right, and a yellow triangle at the bottom center.

07

Arbitrages, consolidation financière

Les grands principes d'arbitrages

a.

Méthodologie des arbitrages

La démarche

Pour chaque résidence, on définit sur le **patrimoine existant**

- Une **orientation** générale
- Un **scénario** (par période de 5 ans) qui décrit essentiellement un type et un niveau d'investissement sur le bâti et les abords, à court (2025-2029) et moyen termes (2030-2034) : maintenance courante, réhabilitation...

Ces arbitrages ont été effectués à partir de la **programmation de la Direction de Maîtrise d'Ouvrage (DMO)**, établie sur la base **des dates d'ordres de service (OS)**. Ces arbitrages ont également été réalisés sur la base de la programmation des travaux du **PMT *** (plan à moyen terme) arbitré sur la base du diagnostic

- *In fine*, **chaque résidence est ainsi dotée d'une « feuille de route »** qui pourra être modifiée le cas échéant dans le cadre des actualisations ultérieures, en fonction de l'évolution de sa situation et de l'impact des actions engagées.

Les arbitrages financiers

- L'ensemble des orientations et scénarios sont **consolidés** afin de s'assurer de leur **faisabilité** pour SSDH :
 - En nombre de logements et de résidences par période et sur les 10 ans du PSP.
 - En termes de coûts prévisionnels par période et sur les 10 ans du PSP permettant de réaliser un 1^{er} rapprochement budgétaire
- Un **prévisionnel financier du PSP**, tenant compte du plan de développement élaboré et des arbitrages patrimoniaux effectués sur le patrimoine existant, sera à réaliser par la Direction Financière.
- Le cas échéant, les scénarios par résidence pourront être **ajustés par SSDH dans le cadre d'un processus itératif** afin d'assurer la **faisabilité financière** du PSP

➡ Le PSP est une **démarche dynamique à actualiser**

*PMT : Plan Moyen Terme qui correspond à la programmation des besoins de travaux en Gros entretien ou en Remplacement de composants

Les orientations et scénarii du PSP



Orientation gestion

Objectif : maintenir l'attractivité sans investissement lourd sur le bâti

Scénarios	Ratio coût €TTC
S01-Maintenance courante	
S03-Travaux programmés PMT	Selon plan de travaux PMT GE/RC
S20-Démolition partielle + travaux programmés PMT	
S14-Démolition partielle/ Maintenance courante	



Orientation désengagement patrimonial

Objectif : Démolir un produit obsolète

Scénarios	Ratio coût € TTC
S15-Démolition majoritaire + travaux programmés PMT	Selon programmation DMO
S09-Démolition	



Orientation En attente

Objectif : maintenir le bon fonctionnement d'une résidence présentant un risque de dilemme, de déqualification ou d'obsolescence, en attente d'arbitrage avec les partenaires sur son devenir à plus long terme

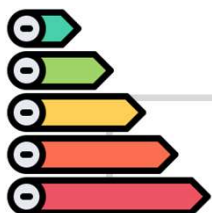
Scénario	Ratio coût € TTC
S02-Maintenance d'attente	



Nota :

- Les opérations comportant une **démolition partielle** (moins de 50 % des logements concernés) sont rattachées à l'orientation "Gestion", notamment pour les scénarios S20 et S14.
- Les opérations présentant une **démolition majoritaire** (plus de 50 % des logements concernés) sont, quant à elles, affectées à l'orientation "Désengagement", en raison du volume de logements démolis.

Les orientations et scénarii du PSP



Orientation Amélioration

Objectif : remettre à niveau le bâti ou l'améliorer, en réponse à des enjeux techniques et/ou énergétiques (consommations et émissions) dans le respect de la loi Climat et Résilience

Scénarios : Programmation DMO (Direction Maîtrise d'Ouvrage)	€TTC
S04-Réhabilitation DMO	Selon programmation DMO
S05-Résidentialisation	
S06-Réhabilitation DMO / Résidentialisation	
S10-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO	
S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	
S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	
S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	
S17-Restructuration + travaux programmés PMT	
S18-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Restructuration/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	
S19-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	

Scénarios : Programmation DP (Direction Patrimoine)	€TTC
S07-Réhabilitation DP	

Le rappel des échéances pour la réhabilitation des passoires énergétiques

G : 2025
F : 2028
E : 2034

Consolidation financière

b.

Consolidation des arbitrages

Les orientations et scénarios du PSP

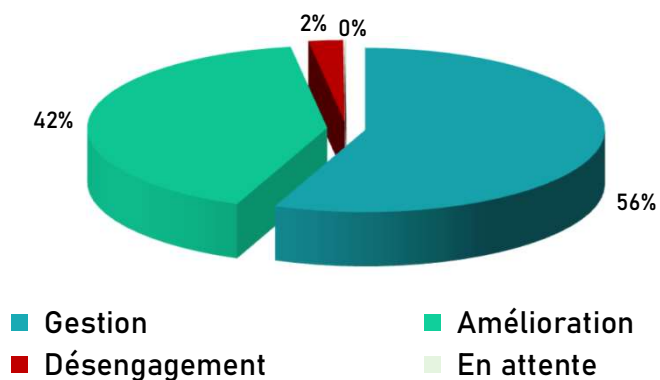
- Une majorité du parc a été ciblée en gestion (56%) puis en amélioration (42%)

ORIENTATIONS	Nb résid.	Nb logts	% logts
Gestion	183	18 604	56%
Amélioration	61	13 738	42%
Désengagement	3	774*	2%
En attente	2	35	0%
TOTAL	249	33 151	100%

*La résidence Marcel Paul (code groupe 0514), comprenant 285 logements, a été intégrée aux arbitrages. Elle est prévue en démolition en 2025.

Répartition des logements par orientations arbitrées

L'orientation principale à 10 ans (en % des logts)



Consolidation des arbitrages

Les orientations et scénarios du PSP

Période 1	Nb résid.	Nb logts
S01-Maintenance courante	39	1 465
S02-Maintenance d'attente	2	35
S03-Travaux programmés PMT	158	18 810
S04-Réhabilitation DMO	3	366
S06-Réhabilitation DMO / Résidentialisation	2	489
S07-Réhabilitation DP	19	1 461
S09-Démolition	1	285
S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	10	4 483
S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	4	1 312
S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	3	1 093
S15-Démolition majoritaire + travaux programmés PMT	2	489
S16-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation	2	804
S18-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Restructuration/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	1	591
S19-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	2	1 170
S20-Démolition partielle + travaux programmés PMT	1	298
TOTAL	249	33 151

Période 2	Nb résid.	Nb logts
S01-Maintenance courante	141	17 495
S02-Maintenance d'attente	2	35
S03-Travaux programmés PMT	87	11 606
S04-Réhabilitation DMO	7	650
S07-Réhabilitation DP	4	270
S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	1	282
S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	3	767
S14-Démolition partielle/ Maintenance courante	3	1 761
TOTAL	248	32 866

Consolidation financière



Les réhabilitations DMO et DP ont été réparties sur les 2 périodes sur la base des dates d'ordres de service (OS).

Un besoin de 1 108M€TTC sur les 10 ans du PSP (soit 3 343 €TTC/logt/an) dont :

- 78% en première période du PSP et 22% en deuxième période
- 23% des besoins en gestion soit 252 M€TTC
- 73% des besoins en amélioration soit 810 M€TTC

Scénarios techniques	PERIODE 1 2025-2029		PERIODE 2 2030-2034		Total sur 10 ans : 2025 - 2034	
	Coût total en €	Nombre de logements	Coût total en €	Nombre de logements	Coût en €	En % du coût total
S01-Maintenance courante	33 151 000 €	1 465	33 151 000 €	17 495	66 302 000 €	6%
S02-Maintenance d'attente	0 €	35	0 €	35	0 €	0%
S03-Travaux programmés PMT	103 452 472 €	18 810	57 047 040 €	11 606	160 499 512 €	14%
S20-Démolition partielle + travaux programmés PMT	2 940 512 €	298	0 €	0	2 940 512 €	0%
S14-Démolition partielle/ Maintenance courante	0 €	0	22 303 812 €	1 761	22 303 812 €	2%
Total Gestion	139 543 984 €	20 608	112 501 852 €	30 897	252 045 836 €	23%
S04-Réhabilitation DMO	20 690 673 €	366	52 000 000 €	650	72 690 673 €	7%
S06-Réhabilitation DMO / Résidentialisation	47 336 502 €	489	0 €	0	47 336 502 €	4%
S07-Réhabilitation DP	52 145 485 €	1 461	7 820 700 €	270	59 966 185 €	5%
S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	279 462 346 €	4 483	24 081 750 €	282	303 544 096 €	27%
S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	20 860 784 €	1 312	0 €	0	20 860 784 €	2%
S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	92 500 096 €	1 093	50 635 000 €	767	143 135 096 €	13%
S16-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation	51 552 922 €	804	0 €	0	51 552 922 €	5%
S18-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Restructuration/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	56 673 944 €	591	0 €	0	56 673 944 €	5%
S19-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	54 723 543 €	1 170	0 €	0	54 723 543 €	5%
Total Amélioration	675 946 295 €	11 769	134 537 450 €	1 969	810 483 745 €	73%
S15-Démolition majoritaire + travaux programmés PMT	29 522 942 €	489	0 €	0	29 522 942 €	3%
S09-Démolition	16 313 495 €	285	0 €	0	16 313 495 €	1%
Total Désengagement	45 836 437 €	774	0 €	0	45 836 437 €	4%
Total PSP	861 326 715 €	33 151	247 039 302 €	32 866	1 108 366 017 €	

Consolidation financière détaillée

Scénarios techniques	PERIODE 1 2025-2029					PERIODE 2 2030-2034					Total
	Coût total en €	dont INV	soit INV / an	dont EXP	soit EXP / an	Coût total en €	dont INV	soit INV / an	dont EXP	soit EXP / an	Coût Total (2025-2034)
S01-Maintenance courante	33 151 000 €	0 €	0 €	33 151 000 €	6 630 200 €	33 151 000 €	0 €	0 €	33 151 000 €	6 630 200 €	66 302 000 €
S03-Travaux programmés PMT	103 452 472 €	93 849 922 €	18 769 984 €	9 602 550 €	1 360 510 €	57 047 040 €	56 248 690 €	11 249 738 €	798 350 €	159 670 €	160 499 512 €
S20-Démolition partielle + travaux programmés PMT	2 940 512 €	2 940 512 €	588 102 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 940 512 €
S14-Démolition partielle/ Maintenance courante	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 303 812 €	22 303 812 €	4 460 762 €	0 €	0 €	22 303 812 €
Total Gestion	139 543 984 €	96 790 434 €	19 358 087 €	42 753 550 €	7 990 710 €	112 501 852 €	78 552 502 €	15 710 500 €	33 949 350 €	6 789 870 €	252 045 836 €
S04-Réhabilitation DMO	20 690 673 €	20 690 673 €	4 138 135 €	0 €	0 €	52 000 000 €	52 000 000 €	10 400 000 €	0 €	0 €	72 690 673 €
S06-Réhabilitation DMO / Résidentialisation	47 336 502 €	47 336 502 €	9 467 300 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	47 336 502 €
S07-Réhabilitation DP	52 145 485 €	52 145 485 €	10 429 097 €	0 €	0 €	7 820 700 €	7 820 700 €	1 564 140 €	0 €	0 €	59 966 185 €
S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	279 462 346 €	279 462 346 €	55 892 469 €	0 €	0 €	24 081 750 €	24 081 750 €	4 816 350 €	0 €	0 €	303 544 096 €
S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	20 860 784 €	20 860 784 €	4 172 157 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 860 784 €
S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	92 500 096 €	92 500 096 €	18 500 019 €	0 €	0 €	50 635 000 €	50 635 000 €	10 127 000 €	0 €	0 €	143 135 096 €
S16-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation	51 552 922 €	51 552 922 €	10 310 584 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	51 552 922 €
S18-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Restructuration/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	56 673 944 €	56 673 944 €	11 334 789 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	56 673 944 €
S19-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	54 723 543 €	54 723 543 €	10 944 709 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	54 723 543 €
Total Amélioration	675 946 295 €	675 946 295 €	135 189 259 €	0 €	0 €	134 537 450 €	134 537 450 €	26 907 490 €	0 €	0 €	810 483 745 €
S15-Démolition majoritaire + travaux programmés PMT	29 522 942 €	29 522 942 €	5 904 588 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	29 522 942 €
S09-Démolition	16 313 495 €	16 313 495 €	3 262 699 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16 313 495 €
Total Désengagement	45 836 437 €	45 836 437 €	9 167 287 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	45 836 437 €
Total PSP	861 326 715 €	818 573 165 €	163 714 633 €	42 753 550 €	7 990 710 €	247 039 302 €	213 089 952 €	42 617 990 €	33 949 350 €	6 789 870 €	1 108 366 017 €

Consolidation financière détaillée (OS Travaux)

Scénarios techniques	PERIODE 1 2025-2029					PERIODE 2 2030-2034					Total
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Coût Total (2025-2034)
S01-Maintenance courante	6 630 200 €	6 630 200 €	6 630 200 €	6 630 200 €	6 630 200 €	6 630 200 €	6 630 200 €	6 630 200 €	6 630 200 €	6 630 200 €	66 302 000 €
S03-Travaux programmés PMT	9 217 690 €	47 650 691 €	27 249 231 €	10 249 460 €	9 085 400 €	19 760 810 €	5 129 800 €	8 190 780 €	9 165 650 €	14 800 000 €	160 499 512 €
S20-Démolition partielle + travaux programmés PMT	2 892 593 €	47 918 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 940 512 €
S14-Démolition partielle/ Maintenance courante	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 303 812 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 303 812 €
Total Gestion	18 740 484 €	54 328 809 €	33 879 431 €	16 879 660 €	15 715 600 €	48 694 822 €	11 760 000 €	14 820 980 €	15 795 850 €	21 430 200 €	252 045 836 €
S04-Réhabilitation DMO	17 270 111 €	0 €	0 €	3 420 562 €	0 €	52 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	72 690 673 €
S06-Réhabilitation DMO / Résidentialisation	44 957 607 €	2 378 895 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	47 336 502 €
S07-Réhabilitation DP	633 303 €	23 293 977 €	21 588 725 €	2 323 880 €	4 305 600 €	3 095 600 €	490 500 €	4 234 600 €	0 €	0 €	59 966 185 €
S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	34 385 052 €	1 178 308 €	148 398 693 €	68 254 490 €	27 245 802 €	81 750 €	0 €	24 000 000 €	0 €	0 €	303 544 096 €
S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	201 083 €	2 548 749 €	5 076 546 €	12 488 406 €	546 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 860 784 €
S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	616 113 €	84 000 €	0 €	91 799 984 €	0 €	2 835 000 €	47 800 000 €	0 €	0 €	0 €	143 135 096 €
S16-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation	3 840 616 €	25 810 703 €	0 €	21 901 603 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	51 552 922 €
S18-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Restructuration/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	47 227 473 €	1 279 204 €	0 €	8 167 267 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	56 673 944 €
S19-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	1 526 938 €	10 197 584 €	20 156 533 €	22 842 488 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	54 723 543 €
Total Amélioration	150 658 295 €	66 771 420 €	195 220 498 €	231 198 679 €	32 097 402 €	58 012 350 €	48 290 500 €	28 234 600 €	0 €	0 €	810 483 745 €
S15-Démolition majoritaire + travaux programmés PMT	62 928 €	2 860 920 €	5 293 439 €	21 305 655 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	29 522 942 €
S09-Démolition	16 313 495 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16 313 495 €
Total Désengagement	16 376 423 €	2 860 920 €	5 293 439 €	21 305 655 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	45 836 437 €
Total PSP	185 775 201 €	123 961 149 €	234 393 368 €	269 383 994 €	47 813 002 €	106 707 172 €	60 050 500 €	43 055 580 €	15 795 850 €	21 430 200 €	1 108 366 017 €

Consolidation financière



Les réhabilitations DMO et DP ont été réparties sur les 2 périodes sur la base des dates des ordres de service (OS).

Un besoin de 1 108M€TTC sur les 10 ans du PSP (soit 3 343 €TTC/logt/an) dont :

- 78% en première période du PSP et 22% en deuxième période
- 23% des besoins en gestion soit 252 M€TTC
- 73% des besoins en amélioration soit 810 M€TTC

Orientations	PERIODE 1 2025-2029		PERIODE 2 2030-2034		Total sur 10 ans : 2025 - 2034	
	Coût total en €	Nombre de logements	Coût total en €	Nombre de logements	Coût en €	En % du coût total
Total Gestion*	139 543 984 €	-	112 501 852 €	-	252 045 836 €	23%
Total Amélioration	675 946 295 €	11 769	134 537 450 €	1 969	810 483 745 €	73%
Total Désengagement	45 836 437 €	774	0 €	0	45 836 437 €	4%
Total PSP	861 326 715 €	-	247 039 302 €	-	1 108 366 017 €	

*Maintenance courante : 6 630 200 €TTC/an



Projection financière à 10 ans

Simulation Visial 2024-2034 en cours d'élaboration

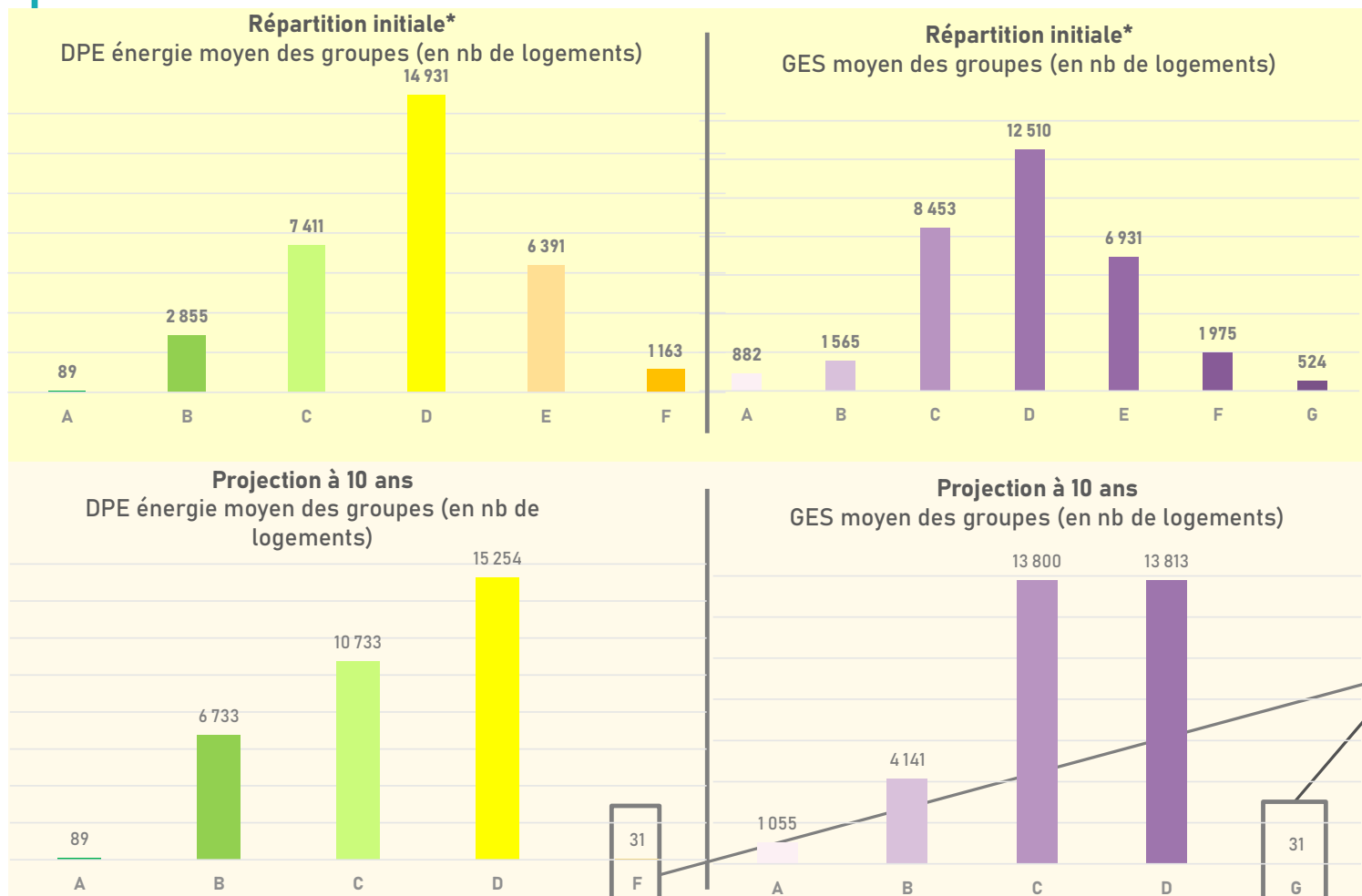
C.

Projection de l'impact climatique d.

Impacts PSP en termes de décarbonation

Projection à partir des scénarios

**Nota : certaines étiquettes DPE initiales ont été actualisées lors des arbitrages*



Répartition initiale



Projection à 10 ans à partir des scénarios arbitrés

1 Résidence :
• 0176 : Rue de Paris : en attente

The background of the slide is white and features several abstract geometric shapes in yellow and teal. These include triangles, squares, and a large irregular teal shape on the left side. The shapes are scattered across the page, with some overlapping.

08

Annexes



Liste des réhabilitations

a.

Consolidation financière des arbitrages

Romainville

REHABILITATION

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Initial : Classement DPE Consommation	Initial : Classement DPE GES	Final : Classement DPE Consommation	Final : Classement DPE GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	Coût €TTC / logt retenu Période 1	SCENARIO Période 2	Coût €TTC / logt retenu Période 2
0115	Les Sablons	LES LILAS	107	E	E	C	C	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	5 621 €	S04-Réhabilitation DMO	80 000 €
0116	Les Sentes	LES LILAS	993	C	D	C	C	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	32 923 €	S03-Travaux programmés PMT	681 €
0134	Les Auteurs	PANTIN	282	F	F	D	D	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	4 830 €	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	85 396 €
0145	Le Belvédère	LE PRE ST GERVAIS	133	E	E	D	D	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	4 743 €	S07-Réhabilitation DP	20 202 €
0150	Les Pommiers	PANTIN	323	E	F	C	C	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	117 163 €	S01-Maintenance courante	0 €
0634	Henri Martin	LE PRE ST GERVAIS	2	F	G	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	54 500 €	S01-Maintenance courante	0 €
0654	Rue de Paris	ROMAINVILLE	6	E	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	25 194 €	S01-Maintenance courante	0 €
0709	RESIDENCE GAGARINE	ROMAINVILLE	698	D	D	B	B	Amélioration	S19-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	45 566 €	S14-Démolition partielle/ Maintenance courante	9 663 €
0711	RESIDENCE DUCLOS	ROMAINVILLE	307	E	B	C	C	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	45 800 €	S01-Maintenance courante	0 €

Consolidation financière des arbitrages

Ouest

REHABILITATION

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Initial : Classement DPE Consommation	Initial : Classement DPE GES	Final : Classement DPE Consommation	Final : Classement DPE GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	Coût €TTC / logt retenu Période 1	SCENARIO Période 2	Coût €TTC / logt retenu Période 2
0032	Victor Hugo	VILLETAN EUSE	181	E	F	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	21 680 €	S03-Travaux programmés PMT	2 168 €
0138	Adrien Lesesne	ST OUEN SUR SEINE	78	D	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	28 441 €	S01-Maintenance courante	0 €
0516	MAURICE THOREZ	L ILE ST DENIS	394	D	E	D	D	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	68 285 €	S03-Travaux programmés PMT	3 458 €
0519	MARCEL CACHIN	L ILE ST DENIS	225	D	D	B	C	Amélioration	S06-Réhabilitation DMO / Résidentialisation	60 943 €	S01-Maintenance courante	0 €
0660	RESIDENCE ORGEMONT	EPINAY SUR SEINE	402	D	E	C	B	Amélioration	S16-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation	64 206 €	S01-Maintenance courante	0 €

Consolidation financière des arbitrages



REHABILITATION

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Initial : Classement DPE Consommation	Initial : Classement DPE GES	Final : Classement DPE Consommation	Final : Classement DPE GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	Coût €TTC / logt retenu Période 1	SCENARIO Période 2	Coût €TTC / logt retenu Période 2
0004	Francis de Pressensé	AUBERVILLIERS	72	D	D	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	41 580 €	S01-Maintenance courante	0 €
0111	La Cité-Jardins Paul Ber	DRANCY	38	E	F	C	C	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	20 079 €	S04-Réhabilitation DMO	64 211 €
0112	La Murette 1	DRANCY	369	D	C	C	C	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	90 346 €	S01-Maintenance courante	0 €
0156	La cité-jardins Jean Sou	DRANCY	64	E	F	C	C	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	8 516 €	S04-Réhabilitation DMO	93 750 €
0411	Tour Leclerc	LA COURNEUVE	276	D	C	D	C	Amélioration	S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	21 127 €	S03-Travaux programmés PMT	30 054 €

Consolidation financière des arbitrages



REHABILITATION

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Initial : Classement DPE Consommation	Initial : Classement DPE GES	Final : Classement DPE Consommation	Final : Classement DPE GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	Coût €TTC / logt retenu Période 1	SCENARIO Période 2	Coût €TTC / logt retenu Période 2
0024	Le Jeu d'Arc	MONTFERMEIL	145	D	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	23 131 €	S03-Travaux programmés PMT	12 779 €
0025	Les Rinceaux	LE RAINCY	73	E	B	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	24 080 €	S01-Maintenance courante	0 €
0086	Les Caves d'Avron	NEUILLY PLAISANCE	14	E	C	D	D	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	4 282 €	S07-Réhabilitation DP	28 418 €
0090	Garcia Lorca	NOISY LE GRAND	173	D	B	B	A	Amélioration	S04-Réhabilitation DMO	63 236 €	S01-Maintenance courante	0 €
0097	Les Tourelles	LE RAINCY	37	E	C	D	D	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	109 895 €	S01-Maintenance courante	0 €
0136	Paul Cavaré	ROSNY SOUS BOIS	20	E	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	40 330 €	S01-Maintenance courante	0 €
0137	Le Pré Gentil	ROSNY SOUS BOIS	796	D	D	C	C	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	50 979 €	S03-Travaux programmés PMT	137 €
0604	Aristide Briand	GAGNY	40	E	F	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	44 145 €	S01-Maintenance courante	0 €
0638	Joseph Noize	LIVRY GARGAN	70	D	D	D	D	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	14 269 €	S07-Réhabilitation DP	37 371 €
0650	Duguay-Trouin	NEUILLY SUR MARNE	258	C	A	C	A	Amélioration	S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	9 564 €	S03-Travaux programmés PMT	8 953 €
0651	Esplanade de Melun	NEUILLY SUR MARNE	269	D	A	D	A	Amélioration	S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	16 941 €	S03-Travaux programmés PMT	11 125 €

Consolidation financière des arbitrages



REHABILITATION

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Initial : Classement DPE Consommation	Initial : Classement DPE GES	Final : Classement DPE Consommation	Final : Classement DPE GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	Coût €TTC / logt retenu Période 1	SCENARIO Période 2	Coût €TTC / logt retenu Période 2
0034	Salvador Allende	DUGNY	116	D	D	C	C	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	33 804 €	S03-Travaux programmés PMT	752 €
0037	La Prairie	AULNAY SOUS BOIS	51	D	C	D	C	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	37 210 €	S01-Maintenance courante	0 €
0045	L'Equiller	DUGNY	265	E	F	C	C	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	2 303 €	S04-Réhabilitation DMO	80 000 €
0103	Le Parc Bellevue	VILLEPINTE	33	E	C	C	C	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	147 498 €	S01-Maintenance courante	0 €
0114	Le Moulin	DUGNY	398	F	G	B	C	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	84 442 €	S01-Maintenance courante	0 €
0184	Pierre Sépard	LE BLANC MESNIL	224	F	C	D	B	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	94 437 €	S03-Travaux programmés PMT	281 €
0300	Berne	LE BLANC MESNIL	20	D	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	31 696 €	S01-Maintenance courante	0 €
0301	Gabriel Péri	LE BLANC MESNIL	49	D	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	21 719 €	S03-Travaux programmés PMT	7 786 €
0302	Libération II	LE BLANC MESNIL	118	D	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	28 808 €	S01-Maintenance courante	0 €
0303	Libération III	LE BLANC MESNIL	60	D	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	33 587 €	S01-Maintenance courante	0 €

Consolidation financière des arbitrages

Dugny

REHABILITATION

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Initial : Classement DPE Consommation	Initial : Classement DPE GES	Final : Classement DPE Consommation	Final : Classement DPE GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	Coût €TTC / logt retenu Période 1	SCENARIO Période 2	Coût €TTC / logt retenu Période 2
0500	Bournonville	LE BLANC MESNIL	344	E	E	C	C	Amélioration	S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	75 122 €	S01-Maintenance courante	0 €
0610	Jean Bouin	LE BLANC MESNIL	30	F	G	C	C	Amélioration	S01-Maintenance courante	0 €	S04-Réhabilitation DMO	100 000 €
0612	La Fontaine	LE BLANC MESNIL	13	E	F	C	C	Amélioration	S01-Maintenance courante	0 €	S04-Réhabilitation DMO	100 000 €
0614	Les 4 tours 1	LE BLANC MESNIL	260	E	E	C	C	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	17 162 €	S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	55 942 €
0615	Les 4 tours 2	LE BLANC MESNIL	270	E	E	D	C	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	5 948 €	S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	83 500 €
0616	Les 4 tours 3	LE BLANC MESNIL	237	E	E	D	C	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	6 962 €	S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	57 152 €

Consolidation financière des arbitrages



REHABILITATION

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Initial : Classement DPE Consommation	Initial : Classement DPE GES	Final : Classement DPE Consommation	Final : Classement DPE GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	Coût €TTC / logt retenu Période 1	SCENARIO Période 2	Coût €TTC / logt retenu Période 2
0094	Georges Dimitrov	BOBIGNY	64	E	B	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	41 943 €	S03-Travaux programmés PMT	3 281 €
0108	Paul Eluard	BOBIGNY	509	B	C	B	C	Amélioration	S12-Résidentialisation + travaux programmés PMT	15 727 €	S03-Travaux programmés PMT	4 476 €
0124	Pierre Feuillère - Trois	NOISY LE SEC	642	E	E	B	C	Amélioration	S11-Réhabilitation DMO + travaux programmés PMT	54 854 €	S01-Maintenance courante	0 €
0125	Square Crainquebille	NOISY LE SEC	120	E	E	D	D	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	22 992 €	S03-Travaux programmés PMT	4 088 €
0501	Noue Caillet	BONDY	472	D	D	D	C	Amélioration	S19-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	48 555 €	S14-Démolition partielle/ Maintenance courante	19 460 €
0505	L'Abreuvoir Nation Unies	BOBIGNY	591	D	E	B	B	Amélioration	S18-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Restructuration/ Résidentialisation + travaux programmés PMT	95 895 €	S14-Démolition partielle/ Maintenance courante	10 785 €
0506	L'Abreuvoir Londres-Oslo	BOBIGNY	402	C	D	B	B	Amélioration	S16-Démolition partielle/ Réhabilitation DMO/ Résidentialisation	64 035 €	S01-Maintenance courante	0 €
0507	L'Abreuvoir Helsinki	BOBIGNY	252	C	D	B	B	Amélioration	S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	122 970 €	S01-Maintenance courante	0 €
0508	L'Abreuvoir Drancy	DRANCY	264	B	C	B	B	Amélioration	S06-Réhabilitation DMO / Résidentialisation	127 365 €	S01-Maintenance courante	0 €

Consolidation financière des arbitrages



REHABILITATION

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	Initial : Classement DPE Consommation	Initial : Classement DPE GES	Final : Classement DPE Consommation	Final : Classement DPE GES	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	Coût €TTC / logt retenu Période 1	SCENARIO Période 2	Coût €TTC / logt retenu Période 2
0018	André Lurçat	STAINS	497	D	C	B	B	Amélioration	S13-Réhabilitation DMO / Résidentialisation + travaux programmés PMT	71 770 €	S01-Maintenance courante	0 €
0048	Les Guignetières	STAINS	133	E	F	C	D	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	3 271 €	S04-Réhabilitation DMO	71 429 €
0049	Les Hucailles	STAINS	133	F	F	C	C	Amélioration	S04-Réhabilitation DMO	47 596 €	S01-Maintenance courante	0 €
0140	Carnot / Nexon	STAINS	53	E	E	D	D	Amélioration	S03-Travaux programmés PMT	11 193 €	S07-Réhabilitation DP	40 000 €
0141	Le Paradis	STAINS	213	E	E	C	C	Amélioration	S07-Réhabilitation DP	55 505 €	S01-Maintenance courante	0 €
0153	Léon Brochet	STAINS	60	F	G	D	D	Amélioration	S04-Réhabilitation DMO	57 009 €	S01-Maintenance courante	0 €



Grilles de cotation

b.

Qualité de l'intégration urbaine (1/2)

AXE URBAIN : Pondération = 1	Qualité de l'accessibilité du quartier (Pondération 1)	Desserte du quartier par les transports en commun et le réseau routier (y compris les projets de transport, avérés ou à court terme) : - liaison (distance - temps) avec les centres urbains et avec les bassins d'emploi et commerciaux - proximité des stations de transports en commun - diversité des moyens de transports (bus, train) et des lignes - fréquence des dessertes - enclavement du quartier (autoroute, friches urbaines, ...)	Cotation sans objet	Très mauvaise accessibilité (zone excentrée et très mal desservie)	Mauvaise accessibilité (points critiques repérés)	Bonne accessibilité (zone bien reliée avec une offre de transport de qualité)	Très bonne accessibilité (offre de transport exceptionnelle : diversité des modes et maillage important)
	L'offre de services publics de proximité (Pondération 1)	Nombre, proximité, diversité et qualité d'usage et d'entretien de l'offre d'équipements et de services publics (y compris les projets avérés), dans un rayon d'un km environ - offre de base : offre scolaire, accueil petite enfance, services médicaux, poste ou point poste - offre supplémentaire : équipements sportifs, culturels, sociaux, lieux de culte, ...		Très mauvaise offre (offre de base non assurée en qualité et en quantité)	Mauvaise offre (points critiques repérés pour les services de base)	Bonne offre (offre de base assurée en qualité et en quantité)	Très bonne offre (offre de base assurée, avec des services complémentaires)
	L'offre commerciale de proximité (Pondération 1)	Nombre, proximité, diversité et qualité de l'offre d'équipements commerciaux (y compris les projets avérés) dans un rayon d'un km environ - offre de base : boulangerie, pharmacie, point bancaire, supérette, marché, bar-tabac - offre supplémentaire : restaurants, centre commercial, cinéma, ...		Très mauvaise offre (offre de base non assurée en qualité et en quantité)	Mauvaise offre (points critiques repérés pour les services de base)	Bonne offre (offre de base assurée en qualité et en quantité)	Très bonne offre (offre de base assurée, avec des services complémentaires)

Qualité de l'intégration urbaine – suite (2/2)

AXE URBAIN : Pondération = 1	La qualité de l'environnement du quartier (Pondération 1)	-Atouts ou nuisances particulières (sonores, visuelles, olfactives, risques naturels et technologiques, périmètre SEVESO) - Qualité des espaces publics (présence et qualité des espaces verts, du mobilier urbain, place réservée aux piétons, vélos) -Mixité des usages et des fonctions (formes d'habitat variées, mixité habitat- équipement-services-activités)	Cotation sans objet	Nuisances majeures et irréversibles	Faibles nuisances mais espaces publics déqualifiés, caractère monofonctionnel de la zone résidentielle	Absence de nuisances, espaces publics de qualité, mixité urbaine de la zone	Atouts en matière d'environnement, espaces publics de grande qualité, forte mixité urbaine de la zone
	Formes urbaines du quartier (Pondération 1)	Formes stigmatisantes (hauteurs des constructions, ensemble de tours et de barres, zone de friches industrielles, urbanisme sur dalle, grands espaces de stationnement et complexité des circulations, rupture urbaine)		Formes urbaines stigmatisantes (ensemble immobilier inséré dans une forme urbaine obsolète ; facteur de non attractivité quelque soit la qualité de l'ensemble immobilier)	Formes urbaines dévalorisées (ensemble immobilier en bordure d'une zone urbaine obsolète ; menace en termes d'attractivité quelque soit la qualité de l'ensemble)	Formes urbaines de qualité banale, sans atout particulier	Tissu urbain avec des atouts particuliers (centre historique, lotissements paysagers, petits collectifs de petite taille très bien intégrés dans le paysage,...)
	Image du quartier et tranquillité sociale (Pondération 1)	-tranquillité sociale et sécurité, objectivée par des incidents connus -image et réputation du quartier : image du quartier est-elle un argumentaire commercial ou un handicap commercial, un frein à la location (mauvaise réputation du quartier, rejet par la grande majorité de la clientèle du quartier)		Insécurité du quartier (incidents graves et/ou répétés) qui entraînent une très mauvaise image	Réputation mitigée (quelques troubles éparses)	Absence de troubles et pas d'image négative du quartier	Fonctionnement résidentiel très recherché

Qualité conceptuelle (1/2)

AXE PATRIMOINE : CONCEPTION DU PRODUIT Pondération = 1	Les abords et espaces extérieurs (Pondération = 1)	Conception et équipement des espaces extérieurs : -aménagement des abords, accès, circulations, cheminements piétons, présence et qualité de la signalétique -caractère résidentiel et sécurisé du site - conception et qualité des espaces verts, aires de jeux, mobilier urbain, éclairage éventuel -facilité et proximité du stationnement	Cotation sans objet	Défauts de conception importants et portant sur un ou plusieurs points (espaces extérieurs non aménagés et très mal équipés ou dont l'organisation est source de dysfonctionnements importants)	Défauts de conception mineurs	Bonne conception	Conception excellente: [espaces extérieurs résidentialisés présentant une qualité particulière d'aménagement et d'équipement]
	La conception du bâti (Pondération = 1)	Conception du bâti (l'enveloppe) : -orientation du bâtiment (ensoleillement, vent, vis-à- vis) -forme générale et architecture (grande tour, longue barre, nombre d'entrées, présence de coursives, très grand nombre de logements par palier, habitat individuel sous forme de "cubes" ou de "parallélépipèdes", type "blockhaus") -qualité des matériaux -isolation thermique et phonique extérieurs		Défauts de conception importants et portant sur un ou plusieurs points (très mauvaise exposition du bâtiment sur la parcelle, architecture à l'usage pénalisant, matériaux basiques et source de problèmes d'isolation)	Défauts de conception mineurs	Bonne conception:	Conception excellente: L'architecture du bâti constitue un atout commercial.
	Les parties communes (Pondération = 1)	Conception et équipement des parties communes, qualité des prestations : -contrôle et sécurisation des accès -accessibilité personnes à mobilité réduite des parties communes -agencement et éclairage des parties communes -qualité des équipements annexes : caves, local vélo- poussette, boîtes aux lettres, espace de tri sélectif (équipements pratiques, bien conçus, bien situés, suffisants, sécurisés)		Défauts de conception importants et portant sur un ou plusieurs points (parties communes non sécurisées, de taille ou de volume inadapté, luminosité faible, équipements annexes inexistants ou mal conçus, mal sécurisés)	Défauts de conception mineurs	Bonne conception	Conception excellente: carrelage, équipements annexes présents et exploitables

Qualité conceptuelle – suite (2/2)

AXE PATRIMOINE : CONCEPTION DU PRODUIT Pondération = 1	Les équipements techniques (Pondération = 1)	-ascenseurs (présence et qualité de la conception) -équipements complémentaires (VMC, câblage de l'immeuble, ADSL, parabole collective...)	Absence d'ascenseur pénalisante ou existence d'ascenseurs mais de conception obsolète	Présence d'un ascenseur quand nécessaire mais de conception "vieillotte"	Présence d'un ascenseur quand nécessaire et de bonne conception	Présence d'un ascenseur quand nécessaire et de bonne conception et présence d'équipements complémentaires
	Les logements (Pondération = 1)	-conception des logements (diversité des typologies, présence de faux types, taille, forme et distribution des pièces, séparation "jour-nuit", présence d'entrée, luminosité, logements traversants, présence de balcons ou terrasses, éclairage naturel des pièces humides, importance de rangements) -niveau d'équipement et de confort (isolation phonique interne, VMC, présence de stores ou volets, nombre et qualité des équipements sanitaires, types des matériaux de revêtement sols et murs, niveau d'équipement électrique, équipement chauffage)	Défauts de conception importants et portant sur un ou plusieurs points (dimension et disposition des pièces inadaptées : cuisine ou salle de bain trop petites, faux types, ameublement difficile ; sanitaires inexistants ou inadaptés, équipements électriques obsolètes, mauvaise isolation,...)	Défauts de conception mineurs: logements banals, sans agrément particulier, présentant des défauts de conception sur certains points	Logement sain, confort assuré, équipements en bon état, usage quotidien possible sans gêne	Conception excellente (bonne conception globale et des "plus" : nombreux rangements, logements traversants, balcons ou loggias, ...)

Fonctionnement résidentiel

Ambiance et vie sociale de la résidence (Pondération 1)	Fréquence et gravité des faits de délinquance et de vandalisme commis dans la résidence ou à proximité immédiate (vols, incendies, trafics, drogue, dégradation des PC, tags, ...)	Cotation sans objet	Très difficile : le groupe souffre d'un sentiment d'insécurité réelle qui s'appuie sur des actes de vandalisme et des agressions réels et répétés. Les locataires se replient sur leur logement.	Ambiance difficile : les relations sont tendues. Un sentiment d'insécurité est ressenti par les habitants, étayé par l'existence d'actes de dégradation ou d'incivilité qui, bien que ponctuels, créent un climat négatif.	Ambiance calme : les habitants ont des rapports neutres. La vie associative et collective est peu dynamique.	Convivialité : les habitants se connaissent et ont de bons rapports. Il existe un sentiment de communauté et une vie associative dynamique.
Respect des règles d'usage et des espaces entre voisins de la résidence (Pondération 1)	Fréquence et gravité des troubles de voisinage [conflits liés au bruit ou aux usages du bâtiment (abolement de chien, musique), plaintes auprès du bailleur, présence de locataires au comportement problématique]		Pas de respects des espaces collectifs : irrespect et jets par les fenêtres,...	Des problèmes ponctuels de comportements pour la gestion courante (dépôt de sacs d'ordures, jets par les fenêtres,...).	Pas de problèmes de respect des règles de vie collective	Forte implication dans le respect des règles

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU JEUDI 18 DECEMBRE 2025

Le Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 3 décembre 2025, s'est réuni le jeudi 18 décembre 2025 à 17H en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) sous la présidence de Monsieur Mathieu MONOT, Président de Seine-Saint-Denis habitat.

**Direction des
Affaires
Juridiques, de la
Commande
Publique et des
Moyens Généraux**

Administrateurs.trices :

Présent-e-s

Monsieur Mathieu MONOT
Monsieur Michel LANGLOIS
Monsieur Faouzy GUELLIL (départ à 19h30 - mandat à Mathieu MONOT)
Madame Marinette SOLER KERRIEN
Monsieur Kamel BRAHMI (départ à 19h52 - mandat à Philippe GERMAIN)
Monsieur Mohamed LALOUCHE (départ à 19h30)
Monsieur Philippe GERMAIN
Madame Huguette GRANVILLE
Madame Mebrouka HADJADJ (départ à 19h00 - mandat à Huguette GRANVILLE)
Madame Viviane PHLEGER

Monsieur Stéphane CREMEL (représentant du Préfet)

Excusé-e-s

Monsieur Stéphane TROUSSEL mandat à Mathieu MONOT
Madame Claire LEVY VROELANT mandat à Marinette SOLER KERRIEN
Madame Sandrine CRIE mandat à Mohamed LALOUCHE
Madame Eliane FROMENTEL mandat à Faouzy GUELLIL
Madame Ounissa FODIL mandat à Michel LANGLOIS
Madame Françoise KERN mandat à Michel LANGLOIS
Madame Marlène DOINE mandat à Marinette SOLER KERRIEN
Monsieur Michel HOEN mandat à Mohamed LALOUCHE

Absent-e-s

Monsieur Abdel-Madjid SADI
Monsieur Anthony MANGIN
Madame Pascale LABBE
Monsieur Géry DYKOKA NGOLO
Monsieur Vijay MONANY
Madame Samira AÏT- BENNOUR
Monsieur Abdou AHAMED
Madame Nadia AZOUG
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA
Madame Myriam TINE (Secrétaire du CSE)
Monsieur Christian BANDE (CAC)

Soit 18 membres à voix délibérative présents ou représentés à l'ouverture de la séance. Le quorum a été maintenu jusqu'à 19h30 pour les affaires 01 (PV), 02 (PSP) et 04 (BP 2026). (quorum à 18 membres).
(possibilité de 2 pouvoirs par Administrateur.trice depuis la réforme de 2022).

Administration :**Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE
Madame Linda PORCHER
Madame Alice BELLOIS
Monsieur Kamel ZERKOUNE
Monsieur Patrick PEPOSI
Madame Christelle ROSENTHAL

Directeur Général
Directrice Générale Adjointe
Cheffe de cabinet du Président
Directeur Financier
Directeur du Patrimoine
Assistante de Direction

Excusée

Madame Cécile MAGE

Directrice Générale Adjointe

Invitées :

Madame Flora THUILLIER (cabinet HTC)
Madame Meryeme NAIFAR (cabinet HTC)

LE PRESIDENT EXPOSE

04 - Budget 2026 **V02**

Vu le projet de budget primitif principal pour l'exercice 2026, joint à la présente délibération et arrêté à :

Conseil d'administration

-pour le compte de résultat prévisionnel :

En charges 226 249 851 euros

En produits (hors récupération de charges) : 226 760 487 euros

Délibération n°

02.04.25

Adopté à l'unanimité ☐

Adopté à la majorité ☒

Soit un résultat prévisionnel (excédent) de 510 636 euros et un autofinancement net HLM de 20 800 701 euros,

Pour l'évolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement : un prélèvement du fonds de roulement sur potentiel financier de 33 780 702 euros est prévu,

Voix contre ☐ 4

Abstention (s) ☐

NPPV ☐

LE CONSEIL DELIBERE

Article unique

Le budget primitif principal pour l'exercice 2026 est adopté conformément au document **annexé** à la présente délibération.

Le Président

M. MONOT

Mathieu MONOT
Conseiller départemental

+ 1 annexe

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Réalisé Exercice 2024	Estimations Exercice 2025	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges				
	MARGE SUR ACCESSION			
704	LOYERS ET REDEVANCES	160 802 229,42	164 377 614,00	163 334 764,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	732 512,78	735 200,00	754 000,00
7043	Loyers des logements conventionnés	143 903 985,11	146 527 770,00	145 990 764,00
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	16 165 731,53	17 114 644,00	16 590 000,00
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	1 025 292,07	841 600,00	883 000,00
706	Prestations de services :	288 275,85	115 000,00	115 000,00
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	0,00	0,00	0,00
705-708	Activités annexes	737 016,22	726 600,00	768 000,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	1 193 131,97	1 400 000,00	1 400 000,00
74	SUBVENTIONS	19 965 371,70	21 573 566,00	27 917 023,00
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	6 228 323,12	8 589 472,00	14 668 123,00
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	13 737 048,58	12 984 094,00	13 248 900,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	10 684 348,54	17 211 812,00	18 487 000,00
7584	Dégrèvements d'impôts	6 035 247,00	7 000 000,00	7 500 000,00
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 066 185,85	3 150 000,00	2 147 000,00
Autres 75	Autres produits de gestion courante	3 582 915,69	7 061 812,00	8 840 000,00
76	PRODUITS FINANCIERS	4 244 345,34	4 339 500,00	4 138 700,00
765-766-768	Autres produits financiers	4 244 345,34	4 339 500,00	4 138 700,00
767	Produits sur cession d'éléments financiers	0,00	0,00	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	26 551 374,03	500 000,00	600 000,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	12 641 128,60	11 651 650,00	10 000 000,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 926 342,31	2 851 650,00	1 200 000,00
Autres 78	Autres reprises	9 714 786,29	8 800 000,00	8 800 000,00
TOTAL I		237 107 221,67	221 895 742,00	226 760 487,00
CHARGES non récupérables				
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	-121 701 950,12	-134 045 289,00	-145 732 202,00
64	Charges de personnel	-31 458 333,25	-33 710 000,00	-36 738 256,00
6151	Entretien et réparations courants	-5 701 143,26	-6 335 173,00	-6 928 370,00
6152	Dépenses de gros entretien	-11 326 358,38	-14 574 268,00	-14 073 292,00
63512	Taxes foncières	-30 018 740,58	-30 200 000,00	-30 804 000,00
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	-32 333 936,14	-31 842 823,39	-33 301 505,00
652	Charges liées aux opérations de démolition	-1 519 585,26	-7 219 525,00	-13 691 000,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-363 377,64	-480 000,00	-1 016 000,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante	-8 980 475,61	-9 683 499,61	-9 179 779,00
66	CHARGES FINANCIERES	-16 496 853,98	-16 631 216,00	-14 150 203,00
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	-15 922 863,98	-15 538 216,00	-13 092 203,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs	0,00	0,00	0,00
Autres 66 (sauf 686)	Autres	-573 990,00	-1 093 000,00	-1 058 000,00
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	-28 739 889,65	-2 170 000,00	-1 230 000,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	-66 748 091,72	-63 325 931,00	-64 255 965,00
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245) - 6811 autres-6812-6871	Amortissement des immobilisations locatives	-50 166 769,13	-51 470 901,00	-52 188 205,00
681525	Autres amortissements	-3 121 143,34	-2 625 030,00	-2 737 760,00
68174	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	-815 233,33	-1 200 000,00	-1 200 000,00
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Dépréciations des créances douteuses	-9 080 643,76	-7 400 000,00	-7 500 000,00
	Autres dépréciations et provisions	-3 564 302,16	-630 000,00	-630 000,00
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	0,00	0,00	0,00
TOTAL II		-233 686 785,47	-216 172 436,00	-225 368 370,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	-1 101 942,43	-3 285 449,00	-881 481,00
RESULTAT DE L'EXERCICE		2 318 493,77	2 437 857,00	510 636,00

	RESULTAT DE L'EXERCICE	2 318 493,77	2 437 857,00	510 636,00
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-27 444 363,03	-27 785 744,00	-25 395 900,00
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	67 111 469,36	63 805 931,00	65 271 965,00
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-13 773 155,20	-15 897 000,00	-19 586 000,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		28 212 444,90	22 561 044,00	20 800 701,00

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	243 817 000	248 857 508	215 076 806	177 531 789	150 278 504	139 532 022
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	22 561 044	20 800 701	27 428 024	35 689 517	42 536 531	34 357 161
Produits nets des cessions d'actifs	3 150 000	2 147 000	0	0	0	0
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants	(17 196 517)	(52 644 303)	(57 846 906)	(51 713 124)	(40 072 840)	(60 086 013)
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles	(1 240 000)	0	(4 010 135)	(8 078 678)	(10 023 173)	(12 639 227)
Immobilisations de structures	(2 163 669)	(2 331 100)	(1 500 000)	(1 500 000)	(1 500 000)	(1 500 000)
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)]	(1 392 000)	(1 423 000)	(1 454 000)	(1 486 000)	(1 519 000)	(1 553 000)
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres						
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	1 321 650	(330 000)	(162 000)	(165 000)	(168 000)	(171 000)
Variation nette des intérêts compensateurs	0	0	0	0	0	0
Variation nette des ACNE	0	0	0	0	0	0
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	5 040 508	(33 780 702)	(37 545 017)	(27 253 285)	(10 746 482)	(41 592 078)
Potentiel financier au 31 décembre exercice	248 857 508	215 076 806	177 531 789	150 278 504	139 532 022	97 939 944
Provision pour gros entretien	4 226 000	2 574 000	2 631 000	2 689 000	2 748 000	2 808 000
Autres provisions pour risques et charges	8 205 000	8 535 000	8 694 000	8 856 000	9 021 000	9 189 000
Dépôts et cautionnements	11 459 000	11 302 000	11 233 000	11 347 000	11 348 000	11 519 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	272 747 508	237 368 443	199 029 742	171 181 957	159 210 806	117 006 993

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Réalisé Exercice 2024	Estimations Exercice 2025	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges				
	MARGE SUR ACCESSION			
704	LOYERS ET REDEVANCES	160 802 229,42	164 377 614,00	163 334 764,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	732 512,78	735 200,00	754 000,00
7043	Loyers des logements conventionnés	143 903 985,11	146 527 770,00	145 990 764,00
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	16 165 731,53	17 114 644,00	16 590 000,00
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	1 025 292,07	841 600,00	883 000,00
706	Prestations de services :	288 275,85	115 000,00	115 000,00
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	0,00	0,00	0,00
705-708	Activités annexes	737 016,22	726 600,00	768 000,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	1 193 131,97	1 400 000,00	1 400 000,00
74	SUBVENTIONS	19 965 371,70	21 573 566,00	27 917 023,00
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	6 228 323,12	8 589 472,00	14 668 123,00
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	13 737 048,58	12 984 094,00	13 248 900,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	10 684 348,54	17 211 812,00	18 487 000,00
7584	Dégrèvements d'impôts	6 035 247,00	7 000 000,00	7 500 000,00
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 066 185,85	3 150 000,00	2 147 000,00
Autres 75	Autres produits de gestion courante	3 582 915,69	7 061 812,00	8 840 000,00
76	PRODUITS FINANCIERS	4 244 345,34	4 339 500,00	4 138 700,00
765-766-768	Autres produits financiers	4 244 345,34	4 339 500,00	4 138 700,00
767	Produits sur cession d'éléments financiers	0,00	0,00	0,00
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	26 551 374,03	500 000,00	600 000,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	12 641 128,60	11 651 650,00	10 000 000,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 926 342,31	2 851 650,00	1 200 000,00
Autres 78	Autres reprises	9 714 786,29	8 800 000,00	8 800 000,00
TOTAL I		237 107 221,67	221 895 742,00	226 760 487,00
CHARGES non récupérables				
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	-121 701 950,12	-134 045 289,00	-145 732 202,00
64	Charges de personnel	-31 458 333,25	-33 710 000,00	-36 738 256,00
6151	Entretien et réparations courants	-5 701 143,26	-6 335 173,00	-6 928 370,00
6152	Dépenses de gros entretien	-11 326 358,38	-14 574 268,00	-14 073 292,00
63512	Taxes foncières	-30 018 740,58	-30 200 000,00	-30 804 000,00
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	-32 333 936,14	-31 842 823,39	-33 301 505,00
652	Charges liées aux opérations de démolition	-1 519 585,26	-7 219 525,00	-13 691 000,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-363 377,64	-480 000,00	-1 016 000,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante	-8 980 475,61	-9 683 499,61	-9 179 779,00
66	CHARGES FINANCIERES	-16 496 853,98	-16 631 216,00	-14 150 203,00
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	-15 922 863,98	-15 538 216,00	-13 092 203,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs	0,00	0,00	0,00
Autres 66 (sauf 686)	Autres	-573 990,00	-1 093 000,00	-1 058 000,00
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	-28 739 889,65	-2 170 000,00	-1 230 000,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	-66 748 091,72	-63 325 931,00	-64 255 965,00
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	-50 166 769,13	-51 470 901,00	-52 188 205,00
68111 autres-6812-6871	Autres amortissements	-3 121 143,34	-2 625 030,00	-2 737 760,00
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	-815 233,33	-1 200 000,00	-1 200 000,00
68174	Dépréciations des créances douteuses	-9 080 643,76	-7 400 000,00	-7 500 000,00
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	-3 564 302,16	-630 000,00	-630 000,00
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	0,00	0,00	0,00
TOTAL II		-233 686 785,47	-216 172 436,00	-225 368 370,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	-1 101 942,43	-3 285 449,00	-881 481,00
RESULTAT DE L'EXERCICE		2 318 493,77	2 437 857,00	510 636,00

	RESULTAT DE L'EXERCICE	2 318 493,77	2 318 493,77	510 636,00
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-27 444 363,03	-27 785 744,00	-25 395 900,00
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	67 111 469,36	63 805 931,00	65 271 965,00
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-13 773 155,20	-15 897 000,00	-19 586 000,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		28 212 444,90	22 441 680,77	20 800 701,00

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	243 817 000	248 738 145	214 957 443	176 471 742	148 289 957	136 693 806
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	22 441 681	20 800 701	26 487 341	34 761 017	41 686 862	32 746 426
Produits nets des cessions d'actifs	3 150 000	2 147 000				
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants	(17 196 517)	(52 644 303)	(57 846 906)	(51 713 124)	(40 072 840)	(60 086 013)
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles	(1 240 000)	0	(4 010 135)	(8 078 678)	(10 023 173)	(12 639 227)
Immobilisations de structures	(2 163 669)	(2 331 100)	(1 500 000)	(1 500 000)	(1 500 000)	(1 500 000)
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)]	(1 392 000)	(1 423 000)	(1 454 000)	(1 486 000)	(1 519 000)	(1 553 000)
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres						
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	1 321 650	(330 000)	(162 000)	(165 000)	(168 000)	(171 000)
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	4 921 145	(33 780 702)	(38 485 700)	(28 181 786)	(11 596 151)	(43 202 813)
Potentiel financier au 31 décembre exercice	248 738 145	214 957 443	176 471 742	148 289 957	136 693 806	93 490 993
Provision pour gros entretien	4 226 000	2 574 000	2 631 000	2 689 000	2 748 000	2 808 000
Autres provisions pour risques et charges	8 205 000	8 535 000	8 694 000	8 856 000	9 021 000	9 189 000
Dépôts et cautionnements	11 459 000	11 302 000	11 233 000	11 347 000	11 348 000	11 519 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	272 628 145	237 368 443	199 029 742	171 181 957	159 810 806	117 006 993

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

BUDGET 2026

BUDGET PRIMITIF

Direction Financière

Conseil d'Administration du 18 décembre 2025

BUDGET PRINCIPAL 2026

SOMMAIRE

1	COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2026.....	5
1.1.	CHARGES 2026	5
1.1.1.	Achats : +21% à 2.327 k€ (+400 k€).....	5
1.1.2.	Variation de stock : 0% à 250 k€	6
1.1.3.	Services extérieurs (y compris l'entretien courant) : +6% à 31.825 k€ (+1.901 k€) 6	
1.1.4.	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers : -3,44% à 14.073 k€ (-501 k€) 6	
1.1.5.	Impôts, taxes et versements assimilés : +0,8% à 4.812 k€ (+38 k€)	8
1.1.6.	Taxes foncières : +3% à 30.804 k€ (+604 k€)	8
1.1.7.	Rémunération du personnel : +7,7% à 38.003 k€ (+2.707 k€)	8
1.1.8.	Autres charges de gestion courante : +46% à 20.787 k€ (+6.504 k€).....	9
➤	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé : +112 % à 1.016 k€ (+536 k€)	9
1.1.9.	Pertes sur créances irrécouvrables : +0% à 3.100 k€.....	10
1.1.10.	Charges financières : -15% à 14.150 k€ (-2.481 k€).....	10
1.1.11.	Charges exceptionnelles : -43% à 1.230 k€ (-940k€).....	10
1.1.12.	Dotations aux amortissements et aux provisions : +1,5% à 63.056 k€ (+930 k€) 10	
1.1.13.	Dotation à la provision pour gros entretien : +0% à 1.200 k€	11
1.1.14.	Charges récupérables non récupérées : -73% à 881 k€ (-2.404 k€)	11
1.2.	PRODUITS 2026	11
1.2.1.	Loyers : -0,2% à 163.335 k€ (-243 k€).....	11
1.2.2.	Production immobilisée : +0% à 1.400 k€.....	12
1.2.3.	Subventions d'exploitation : -5% à 1.718 k€ (-90 k€)	12
1.2.5.	Autres produits de gestion courante : +7,4% à 18.487 k€ (+1.275 k€)	13
1.2.6.	Produits financiers : -4,6% à 4.139 k€ (-201 k€)	13
1.2.7.	Produits exceptionnels : +20% à 600 k€ (+100 k€).....	13
1.2.8.	Reprises sur provisions pour créances douteuses : +0% à 8.500 k€.....	13
1.2.9.	Reprise pour provision pour risques et charges : +0% à 300 k€	14
1.2.10.	Reprise pour provision sur Gros Entretien : -52% à 1.200 k€ (-1.652 k€)	14
2	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT NET HLM 2026.....	14
3	POTENTIEL FINANCIER 2026	14
4	FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL 2026.....	15

BUDGET PRINCIPAL 2026

2026 connaîtra une accélération dans la mise en œuvre des opérations de maîtrise d'ouvrage. Cette montée en puissance, conforme aux engagements pris auprès de nos partenaires, s'opère dans une conjoncture économique et financière toujours tendue, dans laquelle il est de plus en plus difficile de trouver des équilibres budgétaires.

Aux facteurs conjoncturels qui pèsent sur nos charges s'ajoutent des facteurs structurels qui amputent nos recettes : conséquence indirecte des opérations ANRU (vacance stratégique dans le cadre des opérations ANRU, pertes d'exploitation non compensées par les financements), maintien et remise à niveau de la RLS pour 2026.

Le périmètre de logements gérés à fin 2026 devrait diminuer de 399 unités par rapport à 2025 pour atteindre **32.635**, du fait :

- ✓ De la démolition des programmes suivants :
 - Marcel Paul à l'Ile Saint Denis : 285 logements
 - Gagarine (Barre H) à Romainville : 30 logements
 - Abreuvoir (Equerres Sud) à Bobigny : 48 logements
 - Orgemont à Epinay s/Seine : 36 logements

Les principales décisions et hypothèses

Le budget 2026 a été bâti avec les hypothèses suivantes :

➤ **Loyers**

Nous avons intégré, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025, une hausse des loyers de +1,04% à compter du 1^{er} janvier 2026.

Nous avons pris l'hypothèse d'un taux de vacance courante de 1.60% correspondant au réel à fin septembre 2025.

➤ **Maintenance du parc**

Nous repartons sur des budgets de maintenance identiques à ceux du BP 2025, et ce malgré des indices de coût de travaux en progression relative,

➤ **Taux du livret A**

Le taux du livret A sur lequel est indexée la majeure partie de notre dette est de 1,7% depuis le 1^{er} août 2025, et nous avons donc pris une hypothèse d'un livret A stable sur l'année 2026.

➤ **TFPB**

Nous tablons sur une hausse moyenne en 2026 de 2 % compte tenu de la baisse de l'inflation, après de fortes hausses sur les années précédentes,

➤ **Frais de personnel**

Nous budgétions les frais de personnel sur la base d'hypothèses de recrutement prenant en compte les délais de recrutement nécessaires

BUDGET PRINCIPAL 2026

Le résultat 2026

Il est attendu à **511 k€** pour 2.438 k€ en DM1 2025, décomposé en un résultat courant de +1.141 k€ (prenant en compte la réforme comptable prévu pour l'exercice comptable 2026)), et un résultat exceptionnel de -631 k€.

L'autofinancement courant 2026

Après prise en compte de la réforme comptable, l'autofinancement courant 2026 est attendu à 21.657 k€, soit 13,26 % des loyers, pour 26.507 k€ à la DM1 2025.

Soit une dégradation de -4.861 k€ par rapport à la DM1 2025, principalement liée à la hausse des frais de personnel (+2.926 k€), la hausse des annuités d'emprunt (+895 k€), à la hausse des frais de gestion (+418 k€) et charges non récupérées (+381 k€).

L'autofinancement courant 2026 permettra de couvrir la quasi-totalité de nos travaux de remplacements de composants estimés à 25.000 k€, ainsi que nos dépenses d'investissement de structure, à savoir les dépenses informatiques et moyens généraux pour 2.331 k€. La différence, soit 910 k€ sera prélevée sur nos fonds propres.

BUDGET PRINCIPAL 2026

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS	REEL 2024	DM 2025	DM 2025 retraité	BP 2026 avant réforme comptable	BP 2026 après réforme comptable
Loyers théoriques logements	155 443 072	162 200 611	162 200 611	162 905 387	162 905 387
Pertes de loyers / vacants courante	-2 879 278	-2 751 641	-2 751 641	-3 437 423	-3 437 423
Pertes de loyers / démol et réhab	-5 558 072	-6 580 000	-6 580 000	-6 823 200	-6 823 200
Loyers quittancés logements	147 005 722	152 868 970	152 868 970	152 644 764	152 644 764
Autres loyers	10 023 739	10 708 644	10 708 644	10 690 000	10 690 000
Total loyers	157 029 461	163 577 614	163 577 614	163 334 764	163 334 764
Autres produits	4 620 812	9 843 045	28 574 190	10 391 123	35 488 123
Marges sur autres activités subv ingénierie	0	420 153	420 153	0	0
Produits financiers	4 244 345	4 339 500	4 339 500	4 138 700	4 138 700
Produits courants	165 894 619	178 180 312	196 911 457	177 864 587	202 961 587
Annuités patrimoine de référence	-29 316 767	-32 493 969	-32 493 969	-33 388 624	-33 388 624
Total annuités emprunts locatifs	-29 316 767	-32 493 969	-32 493 969	-33 388 624	-33 388 624
<u>Solde après annuités</u>	<u>136 577 851</u>	<u>145 686 343</u>	<u>164 417 488</u>	<u>144 475 963</u>	<u>169 572 963</u>
TFPB yc dégrèvs	-30 018 741	-30 200 000	-30 200 000	-30 804 000	-30 804 000
<u>Solde après annuités et TFPB</u>	<u>106 559 111</u>	<u>115 486 343</u>	<u>134 217 488</u>	<u>113 671 963</u>	<u>138 768 963</u>
Maintenance courante	-12 439 330	-15 278 920	-15 278 920	-15 549 590	-15 549 590
Gros entretien	-11 326 358	-14 574 268	-14 574 268	-14 073 292	-14 073 292
Maintenance du parc (y compris régie)	-23 765 689	-29 853 188	-29 853 188	-29 622 882	-29 622 882
<u>Solde après annuités TFPB et maintenance</u>	<u>82 793 422</u>	<u>85 633 155</u>	<u>104 364 300</u>	<u>84 049 081</u>	<u>109 146 081</u>
Frais de personnel	-36 563 406	-39 188 633	-39 188 633	-42 115 386	-42 115 386
Frais de gestion	-18 067 381	-20 417 972	-20 417 972	-20 869 944	-20 869 944
Charges non récupérées	-4 232 649	-3 825 973	-3 825 973	-4 206 855	-4 206 855
Intérêts des autres emprunts	-953 553	-472 000	-472 000	-442 000	-442 000
Autres charges			-11 952 279		-17 755 000
Coût des impayés	-5 954 067	-2 000 000	-2 000 000	-2 100 000	-2 100 000
Autofinancement courant	17 022 366	19 728 577	26 507 443	14 314 895	21 656 895
en % des loyers	10,84%	12,06%	16,20%	8,76%	13,26%
Taux moyen de vacance	1,85%	5,75%	5,75%	6,30%	6,30%

1 COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2026

Les écarts et pourcentages d'augmentation des différents postes budgétaires sont appréciés par rapport à la DM1 du budget 2025.

1.1. CHARGES 2026

1.1.1. Achats : +21% à 2.327 k€ (+400 k€)

Cette hausse est liée à celle de la fourniture de petit équipement avec une augmentation de 427 k€, soit 804 k€. Les fournitures stockées sont également en hausse de 120 k€, soit 300 k€ en lien avec de plus en plus de menues réparations réalisées par nos gardiens. L'électricité

BUDGET PRINCIPAL 2026

non récupérable qui baisse de -129 k€ pour atteindre 866 k€ contre 995 k€ en 2025 du fait du renouvellement de notre marché de fourniture d'électricité en 2026 qui voit le coût du MWh baisser.

1.1.2. Variation de stock : 0% à 250 k€

Le stock est considéré comme stable sur l'année avec une entrée de 250 k€ de marchandises et une sortie équivalente identique à celui de 2025.

1.1.3. Services extérieurs (y compris l'entretien courant) : +6% à 31.825 k€ (+1.901 k€)

Ce chapitre comprend les services extérieurs, et l'entretien courant.

➤ Les services extérieurs : +6% à 24.897 k€ (+1.342 k€)

Les variations les plus significatives sont :

- +1.318 k€ au titre des cotisations CGLLS dont additionnelle. La cotisation de base augmente principalement avec la baisse de la RLS constatée sur l'exercice 2025.
- +364 k€ d'« études et recherches » liée à la mise en place d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage dans le cadre de l'entretien de nos équipements de chauffage (+80 k€) et de nos équipements de sécurité incendie (65 k€), dans le cadre des études sociales réalisées par les services « Maitrise d'œuvre Sociale » (+50 k€) et « Montage d'opérations » (+48 k€).
- +90 k€ de primes d'assurance multirisques
- -290 k€ de dépenses liées à la sécurité sur les agences de Bobigny, Romainville et Stains,

➤ L'entretien courant : +9% à 6.928 k€ (+593 k€)

Après une diminution en DM 2025, le niveau de l'entretien courant retrouve un niveau proche du BP 2025, soit 6.928 k€.

1.1.4. Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers : -3,44% à 14.073 k€ (-501 k€)

Ce poste comprend :

➤ Gros entretien réalisé dans le cadre du plan pluriannuel d'entretien (PPE) :

BUDGET PRINCIPAL 2026

-54% à 1.269 k€ (-1.504 k€)

Rappelons qu'il s'agit du montant de travaux de gros entretien programmé qui devrait être comptabilisé sur l'année. Ce montant fait pour partie l'objet d'une provision (PGE) pour couvrir les travaux.

Ce montant correspond à la fois aux nouveaux programmes inscrits en 2026, mais aussi à ceux des années antérieures qui vont être comptabilisés en 2026.

➤ **Gros entretien réalisé hors PPE : +8,4% à 12.621 k€ (+975 k€)**

Les principales variations résultent de :

- +527 k€ à 5.548 k€ de crédits alloués à **la remise en état des logements vacants** suite à congés spontanés et mutations, permettant de traiter 1320 logements à un coût unitaire moyen de 4.203 €. Il est prévu une remise en état de 60 logements à l'Abreuvoir (Bobigny) pour des remises en location sur des logements initialement gelés dans le cadre du programme de renouvellement urbain. Il est également prévu le même type d'opération sur 50 logements sur le patrimoine de La Muette à Drancy
- +315 k€ à 1.632 k€ de **travaux d'adaptabilité** sachant qu'ils donnent lieu pour partie à des dégrèvements de taxes foncières. Il est à noter un rattrapage important sur les agences Ouest (+150 k€), Est (+82 k€) et de Dugny (+68 k€).
- +157 k€ à 1.766 k€ de travaux liés au **chauffage**.
- -224 k€ à 1.180 k€ de travaux ascenseurs,

➤ **Réhabilitations diffuses : -19% à 183 k€ (-29 k€)**

Ce budget permet de réaliser 8 réhabilitations diffuses (restructuration des logements avant relocation) à un coût unitaire moyen de 23 k€.

Au total le gros entretien se monte à **14.073 k€** pour 14.574 k€ en DM1 2025.

➤ **Effort de maintenance globale**

Il faut ajouter à ce budget les travaux réalisés dans le cadre des remplacements de composants de nos immeubles estimés à 25.000 k€ pour une prévision de 21.849 k€ en DM1 2025.

BUDGET PRINCIPAL 2026

Au total, en cumulant l'entretien courant, le gros entretien et les remplacements de composants, **l'effort consenti en maintenance du patrimoine hors programmes de réhabilitation est attendu à 46.001 k€, pour 42.758 k€ en DM1 2025.**

1.1.5. Impôts, taxes et versements assimilés : +0,8% à 4.812 k€ (+38 k€)

Ces impôts et taxes sont constitués principalement de la taxe sur les salaires (2.374 k€), de la participation à la formation (687 k€), de la participation au transport du personnel (764 k€), et des frais de rôle sur les taxes d'ordures ménagères (586 k€). Les frais de rôle liés à la taxe foncière sont intégrés aux charges de taxes foncières.

1.1.6. Taxes foncières : +3% à 30.804 k€ (+604 k€)

Nous prenons l'hypothèse d'une hausse moyenne de 2%, tant des taux communaux que de la valeur locative.

Nous considérons par ailleurs pouvoir obtenir 7.500 k€ de dégrèvements de taxes foncières pour les travaux d'accessibilité, les logements vacants ou les travaux d'économies d'énergie qui compenseront pour partie les dépenses de gros entretien et de remplacements de composants.

1.1.7. Rémunération du personnel : +7,7% à 38.003 k€ (+2.707 k€)

Les frais de personnel non récupérables (salaires et charges, mais hors taxes) sont attendus en hausse globale de 7,7% soit +2.707 k€ par rapport à la DM1 2025.

La masse salariale est établie à partir de celle théorique d'octobre 2025 et résulte principalement des hypothèses suivantes :

- *Une progression des salaires, primes, régimes indemnitaires de +7,4% soit +1.715 k€ à 24.777 k€ par rapport à la DM1 2025, liée aux :*
 - Impacts sur nos postes avec des créations et des superpositions, réalisations dans le temps des recrutements, nombre de longues maladies, effet de Noria pour 1.147 k€.
 - Une augmentation NAO (Négociation Annuelle Obligatoire) de 2% représentant +412 k€
 - Des recours à des CDD pour +156 k€
- *Une progression des charges patronales de +19% soit +1.466 k€ à 9.202 k€ principalement liés :*
 - Une cotisation à France Travail pour +676k €

BUDGET PRINCIPAL 2026

- Des cotisations URSAFF à +641 k€ pour un total de 4.933 k€, principalement liées à des baisses de réductions Fillon concernant les fonctionnaires pour +213 k€, des modifications des règles de calcul de la Réduction Générale Dégressive Unique (RGDU) pour +140 k€, et des arrêts de travail pour +62 k€
- Des cotisations retraites pour +118 k€ à 799 k€

1.1.8. Autres charges de gestion courante : +46% à 20.787 k€ (+6.504 k€)

La réforme budgétaire 2026 introduit dans ces charges de nombreuses dépenses considérées jusqu'en 2025 comme exceptionnelles, telles que les charges sinistres, les charges liées aux opérations de démolitions, les valeurs nettes comptables sur les composants démolis, remplacés ou cédés, ainsi que les pénalités, amendes, intérêts moratoires et subventions versées.

- Charges liées aux opérations de démolition : +90% à 13.691 k€ (+6.471 k€)

Le recalage de nos plannings de démolitions, notamment celles prévues dans le NPNRU, aboutit à ce montant de dépenses.

- Sinistres : -16% à 3.525 k€ (-685 k€)

Nous prévoyons un budget de 3.525 k€ pour nous permettre de faire face aux dépenses sur des sinistres connus ou à venir.

- Nous retrouvons par ailleurs un budget de 978 k€ alloué à notre service Politiques Sociales et Urbaines pour nos actions de développement social urbain (DSU), en contrepartie d'une partie de l'exonération de TFPB de 30% accordée sur les logements situés en QPV. Il convient d'y ajouter 329 k€ de subventions accordées à diverses associations dans le cadre de ces actions.
- Ce poste contient également les redevances informatiques pour 434 k€ (dont licences Office 365 et Teams , notre outil BI Qlik Sense). Il est également prévu +100 k€ pour les élections des représentants des locataires.

- VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé : +112 % à 1.016 k€ (+536 k€)

Il s'agit des valeurs nettes comptables des remplacements de composants et des démolitions. Cette hausse est principalement liée à la réception des démolitions prévus notamment sur les communes de L'Ile-Saint-Denis, Romainville, Epinay-sur-Seine et Bobigny.

- Diverses subventions au Fonds de Solidarité Logement du département de Seine-Saint-Denis pour 170 k€ et à la ville de Stains pour 150 k€ portant sur la mise en place d'un GIP de médiation.

BUDGET PRINCIPAL 2026

1.1.9. Pertes sur créances irrécouvrables : +0% à 3.100 k€

Il s'agit des sommes que nous passons en non-valeur quand toutes les voies de recouvrement sont épuisées, mais aussi des créances des locataires partis depuis plus de 5 ans.

Par ailleurs, ce montant inclut des créances effacées pour surendettement pour 700 k€.

Ce montant est à rapprocher des reprises sur provisions pour créances douteuses (cf. 1.2.8 Reprises sur provisions pour créances douteuses).

1.1.10. Charges financières : -15% à 14.150 k€ (-2.481 k€)

Elles tiennent compte à la fois des **intérêts** payés, mais aussi des intérêts courus non échus (ICNE), des intérêts compensateurs, des intérêts des prêts des bâtiments administratifs et de la rémunération des Titres Participatifs.

Le taux du Livret A sur lequel la majorité de notre dette est indexée, est passé de 3% à 1,7% sur l'année 2025 occasionnant ainsi une baisse significative de nos charges d'intérêts sur les emprunts locatifs.

Le **capital** remboursé en 2026 étant attendu à 20.738 k€, l'annuité de la dette locative (capital + intérêts + intérêts compensateurs globaux) devrait s'élever à 33.389 k€, en hausse de +895 k€ par rapport à la DM 2025.

Cette hausse est principalement liée à la mobilisation d'emprunts sur l'année 2025, et ce malgré la baisse constatée du taux du livret A.

Il est à noter que les intérêts d'emprunt non locatifs sont de l'ordre de 442 k€.

La rémunération des Titres Participatifs sont prévus pour un montant de 1.008 k€.

1.1.11. Charges exceptionnelles : -43% à 1.230 k€ (-940k€)

Ce poste comprend notamment :

- Des frais d'éviction pour 640 k€ dans le cadre du parking SimmoPark aux Lilas
- Charges sur exercices antérieurs : 0% à 250 k€
- Charges exceptionnelles diverses pour 340 k€

1.1.12. Dotations aux amortissements et aux provisions : +1,5% à 63.056 k€ (+930 k€)

Nous pouvons distinguer :

BUDGET PRINCIPAL 2026

- La dotation aux **amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles** : **+1,5% à 54.926 k€ (+830 k€)**

Il s'agit de l'amortissement de nos constructions neuves, de nos réhabilitations et autres immobilisations corporelles et incorporelles.

- La dotation aux **provisions pour créances douteuses** : **+1,4% à 7.500 k€**

Le risque d'impayés locataires se traduit comptablement par la comptabilisation d'une provision pour dépréciation des comptes locataires. Le montant de cette provision est analysé individuellement pour chaque locataire, et est ajusté chaque année par le biais d'une dotation si elle doit augmenter ou d'une reprise (cf 1.2.8) si elle doit diminuer.

- La dotation **aux provisions pour risques et charges** : **+0% à 630 k€**

Il s'agit d'une dotation aux provisions pour risques de 300 k€ et de l'ajustement des provisions pour indemnité de départ en retraite et autres provisions RH de 330 k€.

1.1.13. Dotation à la provision pour gros entretien : +0% à 1.200 k€

Cette dotation à la provision est constituée pour faire face aux travaux de gros entretiens programmés dans le cadre du PPE sur les 2 prochaines années.

Ce montant est à rapprocher de la reprise comptabilisée en produits (cf. 1.2.10).

1.1.14. Charges récupérables non récupérées : -73% à 881 k€ (-2.404 k€)

Les charges récupérables non récupérées auprès des locataires du fait de la vacance ont été estimées à 881 k€.

Au total les **charges non récupérables 2025** s'élèvent à **225.368 k€**.

1.2. PRODUITS 2026

1.2.1. Loyers : -0,2% à 163.335 k€ (-243 k€)

Nous avons intégré, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025, une hausse des loyers de +1,04% à compter du 1er janvier 2026, soit +1.7 M€ de loyers théoriques supplémentaires.

Nous avons pris l'hypothèse d'un taux de vacance courante de 1,60% quand il est de 1.63% à fin novembre 2025. Par ailleurs la vacance stratégique (pour réhabilitation et pour démolition)

BUDGET PRINCIPAL 2026

progresses avec l'avancée des chantiers NPNRU et représente un montant supérieur à celui de la vacance courante.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) est estimée à -10.900 k€ pour -10.130 k€ en DM1 2025, soit -770 k€.

Les **autres loyers** sont quant à eux attendus en baisse de -0,17% à 10.690 k€ (-19 k€), avec +31 k€ pour les commerces à 5.800 k€, -200 k€ pour les foyers à 1.400 k€ lié à la restitution de la Résidence pour Personnes âgées Les Cèdres à Aulnay-Sous-Bois, +140 k€ pour les parkings à 3.380 k€ et +10 k€ pour le surloyer forfaitaire.

Les 2 postes suivants sont retraités en « autres produits » dans le tableau de calcul de l'autofinancement.

Les **autres prestations de service** (principalement rendues à la coopérative les Habitations Populaires) sont attendues à 115 k€,

Les **produits des activités annexes** progressent de +41 k€ à 768 k€ pour 727 k€ en DM1 2025.

1.2.2. Production immobilisée : +0% à 1.400 k€

La rémunération de maîtrise d'ouvrage (RMO) devrait être refacturée aux opérations de la DMO et de la DP à hauteur de 1.400 k€.

1.2.3. Subventions d'exploitation : -5% à 1.718 k€ (-90 k€)

Il s'agit principalement :

- Des subventions en annuité (part intérêts) pour 50 k€ versées par le Département et la Ville du Blanc-Mesnil au titre de l'équilibre de gestion du patrimoine ex-Sodedat.
- De subventions pour 50 k€ en contreparties d'actions de développement social urbain (DSU).
- Des subvention ANRU pour 994 k€ liées aux pertes d'exploitation dans le cadre des opérations de démolition
- Des subventions ingénierie pour 624 k€ (CGLLS, ANRU) dans le cadre du NPNRU

En revanche, la subvention de la Cglls attendue en 2025 au titre du réalisé 2024 dans le cadre du protocole d'aide, ne pourra pas être prise en compte du fait du retard dans notre calendrier de réalisation des opérations d'investissements par rapport à ce qui était programmé au protocole. Un nouveau protocole de consolidation devra être établi au cours de l'année 2026.

1.2.4. Autres subventions d'exploitation : +32,6% à 26.199 k€ (+6.434 k€)

BUDGET PRINCIPAL 2026

Ces subventions considérées comme exceptionnelles jusqu'en 2025 sont désormais comptabilisées en exploitation conformément à la réforme comptable 2026 pour un total de 26.199 k€ avec des subventions pour démolition à hauteur de 12.950 k€ et des quotes-parts de subvention d'investissement virées au compte de résultat pour un total de 13.249 k€.

1.2.5. Autres produits de gestion courante : +7,4% à 18.487 k€ (+1.275 k€)

Il s'agit :

- Des produits récupérés auprès des locataires dans le cadre des frais de poursuite pour 420 k€
- Des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) que nous cédon à EDF dans le cadre d'une nouvelle convention pour 5.800 k€ (+1.150 k€)
- A l'instar des autres charges de gestion courante anciennement exceptionnels, certains produits comptabilisés jusqu'en 2025 en exceptionnels sont désormais affectés aux autres produits de gestion courante, comme les dégrèvements de taxe foncière prévus à 7.500 k€ (+500 k€), les cessions de terrains prévus à 2.147 k€ (-1.003 k€), les indemnités d'assurance prévues à 1.550 k€ (+100 k€), les pénalités perçues pour non réponses aux enquêtes OPS, SLS à 550 k€, les recouvrements de dettes locatives admises en non-valeur à 300 k€, ainsi que les pénalités appliquées à nos prestataires à hauteur de 100 k€.

1.2.6. Produits financiers : -4,6% à 4.139 k€ (-201 k€)

Les produits financiers sont attendus à hauteur de 4.139 k€. Cette diminution est directement liée à la baisse du taux du livret A passé de 3% à 1,7% au cours de l'année 2025. En effet, la trésorerie est principalement placée sur du livret A mais également sur des comptes à terme.

1.2.7. Produits exceptionnels : +20% à 600 k€ (+100 k€)

Nous pouvons distinguer :

- **Produits sur exercices antérieurs : +20% à 300 k€**
- **Autres produits exceptionnels divers : +20% à 300 k€**

1.2.8. Reprises sur provisions pour créances douteuses : +0% à 8.500 k€

Ce montant de reprise de provision à +8.500 k€ est à rapprocher de celui des créances admises en non-valeur -3.100 k€ (cf. 1.1.9 Pertes sur créances irrécouvrables) et de celui des dotations -7.500 k€ (cf. 1.1.12 Dotation aux provisions pour créances douteuses) pour avoir l'impact comptable des impayés. Il ressort ainsi au BP à -2.100 k€ pour -2.000 k€ en DM1 2025.

BUDGET PRINCIPAL 2026

1.2.9. Reprise pour provision pour risques et charges : +0% à 300 k€

Il s'agit de reprises de provisions sur d'anciens litiges pour 300 k€.

1.2.10. Reprise pour provision sur Gros Entretien : -52% à 1.200 k€ (-1.652 k€)

Il s'agit de la reprise de provision correspondant à la comptabilisation 2026 des travaux de gros entretien réalisés dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE).

Au total, les **produits** 2026 hors récupération de charges se montent à **226.760 k€**.

Les dépenses s'élevant à **226.250 k€**, le **résultat 2026** est donc attendu à **+511 k€**.

2 CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT NET HLM 2026

Ce calcul à partir du résultat définit la capacité d'autofinancement selon la norme du Plan Comptable général et qui prend notamment en compte les remboursements en capital des emprunts locatifs effectués dans l'exercice. Il s'agit de l'autofinancement net Hlm.

La capacité d'autofinancement constitue donc les ressources générées par l'exploitation, et après remboursement de la part capital des emprunts locatifs.

Elle se monte à **20.801 k€** au budget primitif 2026.

3 POTENTIEL FINANCIER 2026

Le potentiel financier correspond aux ressources mobilisables pour nos futurs investissements, après avoir fait face au financement de notre patrimoine locatif. Il évolue principalement en fonction du niveau de l'autofinancement global (impact positif) et des fonds propres investis dans les opérations (impact négatif).

Après avoir investis les fonds propres sur nos opérations en livraison sur l'année 2026, le potentiel financier est estimé à 214 957 k€.

BUDGET PRINCIPAL 2026

Le **fonds de roulement** prévisionnel au 31 décembre 2026 se monte après retraitement à **237.368 k€**.

4 FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL 2026

Il s'agit de l'excédent des capitaux permanents sur l'actif immobilisé, c'est-à-dire les ressources à long terme ou fonds propres disponibles pour réinvestir.

Le **fonds de roulement** prévisionnel au 31 décembre 2026 se monte après retraitement à **237.368 k€**.