

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



Sommaire

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

05. Édito

L'IMMOBILIÈRE ET LA FONCIÈRE DU MOULIN VERT

06. Chiffres clés au 31 décembre 2023

08. Gouvernance

12. Patrimoine

14. Le Groupe Habitat en Région

NOTRE ACTIVITÉ EN 2023

16. Stratégie d'entreprise

18. Relation client

20. Actions de proximité

22. Développement

24. Patrimoine

26. Solidarité

28. Collaborateurs





Henry FOURNIAL

Directeur Général
de l'Immobilière du Moulin Vert



François RIEU

Président de l'Immobilière
et de la Foncière du Moulin Vert

L'année 2023 qui vient de s'écouler est à marquer d'une pierre blanche pour l'Immobilière du Moulin Vert tant elle aura été le début d'un changement profond et qui se poursuit et se poursuivra encore dans l'exercice en cours et les suivants.

La remontée brutale des taux d'intérêts depuis 2022 et notamment du taux du Livret A a durement affecté les équilibres financiers des organismes de logement social.

L'Immobilière du Moulin Vert a été d'autant plus touchée qu'elle s'était développée à marche forcée ces dernières années, elle a ainsi doublé son patrimoine dans la décennie qui vient de s'écouler.

L'impact profond de la crise a conduit le conseil d'administration, à l'initiative du Groupe Habitat en Région, à prendre des décisions structurantes pour remettre la société sur une trajectoire soutenable financièrement.

Une nouvelle Direction Générale a été installée au début du mois de juin 2023 assumant ainsi une rupture avec le passé.

Sans attendre, des travaux ont été conduits de façon collégiale avec le comité de direction et

partagés avec l'ensemble des collaborateurs, pour écrire une nouvelle feuille de route. Baptisée « CAP2025 », cette feuille de route embrasse, au-delà des efforts de désendettement à entreprendre, un ensemble de mesures visant à rétablir la performance opérationnelle.

Nous suivons aujourd'hui la bonne trajectoire, mais nous ne devons pas relâcher nos efforts pour qu'à l'horizon de 2025 nous ayons atteint collectivement et globalement nos objectifs.

Nous ne manquons pas d'atouts pour cela. En premier lieu les femmes et les hommes de l'Immobilière du Moulin Vert qui au quotidien sont engagés au service de nos locataires et de l'entreprise.

Nous bénéficions également de l'appui du Groupe dans tous les domaines de l'activité et en premier lieu avec le choix d'une nouvelle équipe de direction Générale qui en est issue.

Notre rapport annuel revient plus en détail sur l'activité de la société en 2023, ainsi que sur notre nouvelle feuille de route.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture.

Chiffres clés

AU 31/12/2023



8 899 Logements familiaux
Immobilière et Foncière du Moulin Vert

985 équivalents-logements
(foyers & résidences)

Le patrimoine du Groupe Moulin Vert est de 8 899 logements familiaux (dont 744 pour la Foncière du Moulin Vert) et 985 équivalents logements soit un total de 9 884 logements et équivalents.



252 Logements livrés en 2023
Immobilière du Moulin Vert

40 Logements réhabilités en 2023
Immobilière du Moulin Vert

Sur les cinq dernières années, l'Immobilière du Moulin Vert a livré 1 275 logements et équivalents soit, en moyenne, 255 logements par an.





+ de **70** Communes partenaires sur 7 départements
en Île-de-France

140 Salariés au service de nos locataires
Immobilière et Foncière du Moulin Vert

Comme en 2023, l'entreprise a poursuivi son action d'accueil d'étudiants en alternance dans ses effectifs.



30 Ventes de logements en 2023
Immobilière du Moulin Vert

37 Ventes de logements en 2023
Foncière du Moulin Vert

Au niveau du Groupe, 67 logements ont été vendus à l'unité cette année (30 ventes HLM et 32 ventes SCIPA, 30 pour l'Immobilière du Moulin Vert et 37 pour la Foncière du Moulin Vert) contre 57 ventes l'année dernière.



91,44 %

ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

SAS GROUPE HABITAT EN REGION
ASSOCIATION FONCIÈRE SOLIDAIRE JEAN VIOLLET
ERILIA

0,01 %

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL D'OISE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GPSO

0,01 %

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

M. AZZEDINE MEDDOUR (CGL)
MME NICOLE COUSIN (CLCV)
MME MARIA DOS SANTOS (CNL)

8,54 %

AUTRES ACTIONNAIRES

PERSONNES MORALES
PERSONNES PHYSIQUES

Pour diversifier son activité, l'Immobilière du Moulin Vert a créé, le 23 décembre 2016, une filiale, la Foncière du Moulin Vert selon les dispositions de la loi du 6 août 2015 pour la croissance et l'activité. La Foncière du Moulin Vert est organisée sous la forme d'une SASU (Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle) avec un actionnaire unique, l'Immobilière du Moulin Vert.

Également, depuis le 18 janvier 2023, l'Immobilière du Moulin Vert a obtenu par arrêté préfectoral, l'agrément lui permettant d'exercer en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS).

Le Conseil d'administration de l'Immobilière du Moulin Vert

PRÉSIDENT

M. François RIEU

REPRÉSENTANT L'ASSOCIATION FONCIÈRE SOLIDAIRE JEAN VIOLLET

M. Florent GARDETTE

REPRÉSENTANT ERILIA

Mme Nathalie CALISE

REPRÉSENTANT LA SAS GROUPE HABITAT EN RÉGION

M. Thomas VAGLIO

REPRÉSENTANT LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL D'OISE

M. Julien BACHARD

REPRÉSENTANT LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE

Mme Josiane FISCHER

REPRÉSENTANT L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GPSO

Mme Christine VLAVIANOS

REPRÉSENTANT LES LOCATAIRES

Mme Nicole COUSIN

Mme Maria DOS SANTOS

M. Azzedine MEDDOUR

AUTRES ADMINISTRATEURS

Mme Stéphanie BESSE

M. Samuel BLONDEL

Mme Marie-Laure de MALHERBE

M. Marc PLENET

M. Pierre-Antoine ROUSSELIE

M. Mario SALVI

Le Conseil d'administration de la Foncière du Moulin Vert

PRÉSIDENT

M. François RIEU

REPRÉSENTANT L'ASSOCIATION FONCIÈRE JEAN VIOLLET

M. Florent GARDETTE

AUTRES ADMINISTRATEURS

Mme Hélène BAUDRU

Mme Stéphanie BESSE

Mme Marie-Laure de MALHERBE

Le Comité de Direction

AU 01/06/2024

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Henry FOURNIAL

DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE

Muriel CHEVILLARD

DIRECTEUR CLIENTS

David BODO

DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT ET DES VENTES

Christelle BRIZARD

DIRECTEUR DU PATRIMOINE ET DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Stéphane CANIVET

DIRECTEUR DES SYSTÈMES D'INFORMATION

Foumba CISSÉ

DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER

Olivier DANGOISSE

RESPONSABLE DES RESSOURCES HUMAINES

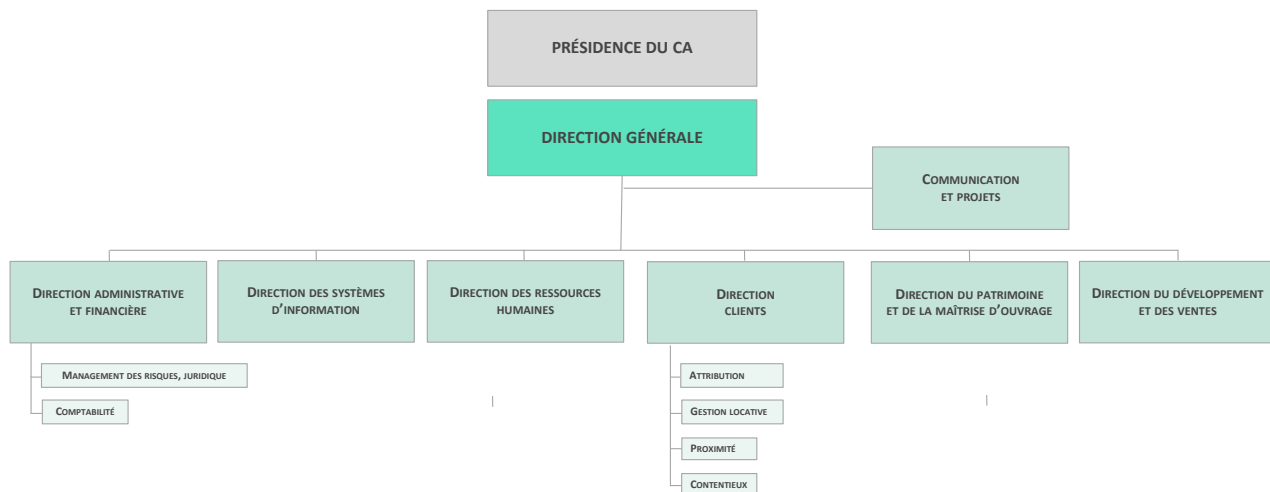
Mélanie GOLLING

RESPONSABLE COMMUNICATION & PROJETS

Julien BIEGANSKI

Organigramme simplifié

AU 01/06/2024



La **Direction Générale** gouverne l'entreprise selon les orientations qui ont été définies par le conseil d'administration.

La **Direction Administrative et Financière** collecte et suit les paramètres financiers de l'entreprise. Elle informe la Direction Générale des évolutions de la trajectoire financière, propose des mesures correctrices le cas échéant. Elle produit également les documents financiers et comptables : comptes, budgets et Plan à Moyen Terme. Elle gère de façon prévisionnelle la trésorerie et la dette. Elle est en charge du suivi des risques et des questions juridiques.

L'action de la **Direction Clients** est orientée vers le locataire et son cadre de vie, depuis son entrée dans les lieux jusqu'à sa sortie, à travers ses différents pôles complémentaires : l'attribution de logements, la vie du bail, l'action de terrain (des gardiens aux responsables de secteur), la gestion des copropriétés et le contentieux. Elle suit au quotidien la sécurité des biens et des personnes.

Dans le cadre de la stratégie de l'entreprise, la

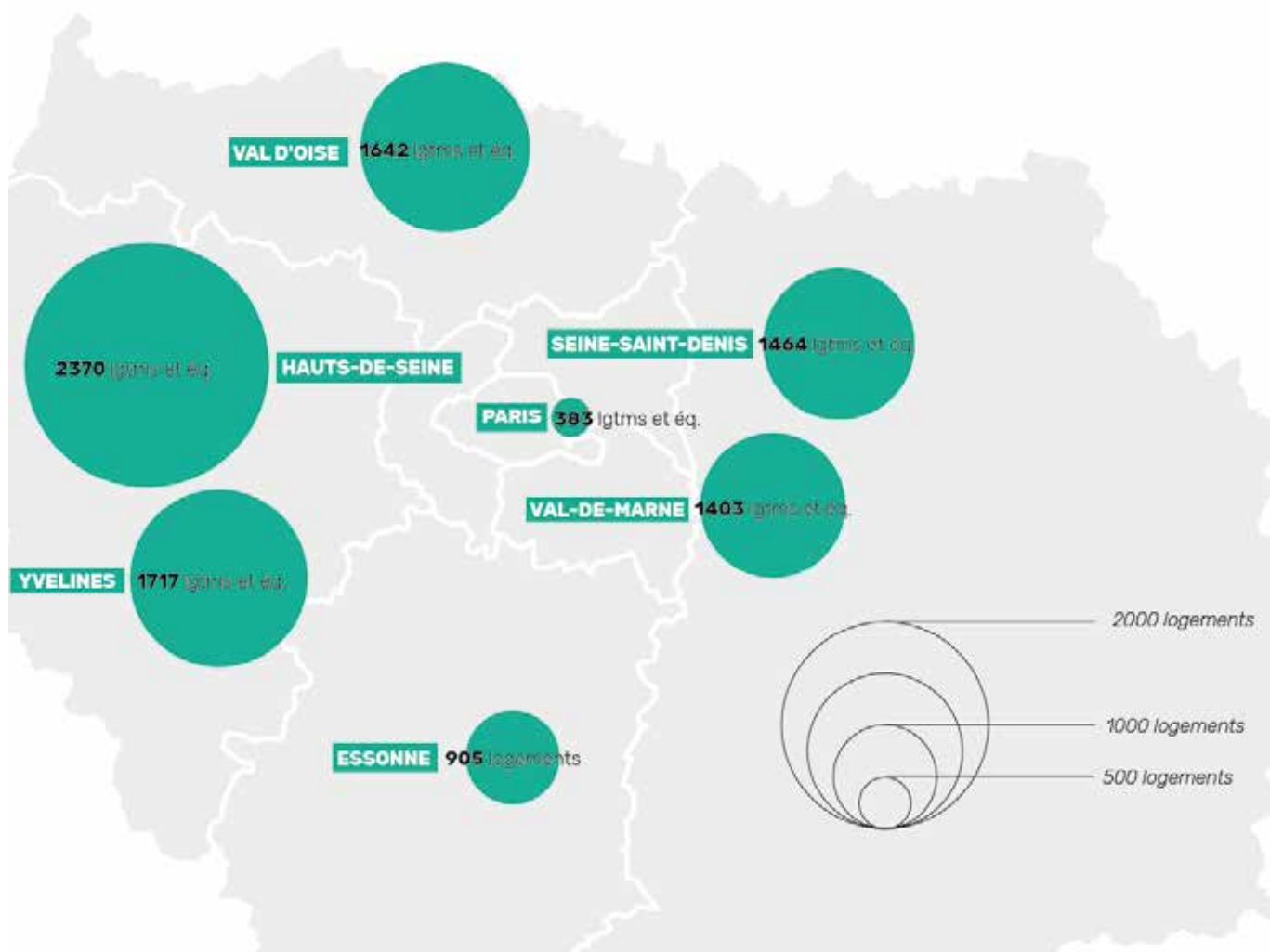
Direction du Développement et des Ventes a pour mission de rechercher les opportunités d'acquisitions de terrains, d'immeubles, ou de programmes en VEFA. L'autre volet de ses missions consiste en la valorisation du foncier et du patrimoine existant ; ainsi elle participe à la définition de les stratégies de ventes en bloc et à l'unité et les met en œuvre.

La **Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage** a pour mission principale de développer le patrimoine en maîtrise d'ouvrage directe, ou de suivre la construction des programmes acquis en VEFA auprès de promoteurs. Elle pilote également les projets de renouvellement urbain et centralise depuis avril 2024 l'ensemble des questions relatives à la maintenance et à l'entretien du patrimoine. Elle a la charge de l'élaboration et de la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine et la gestion des contrats d'exploitation.

La **Direction des Systèmes d'Information**, la **Direction des Ressources Humaines** et le **Service Communication** assurent les missions habituelles de support et d'accompagnement au service de l'entreprise et de ses collaborateurs.

Notre patrimoine

AU 01/06/2024



Au 31 décembre 2023, le patrimoine du Groupe Moulin Vert est de 8 899 logements familiaux (dont 744 pour la Foncière du Moulin Vert) et 985 équivalents logements répartis sur 7 départements, soit un total de 9 884 logements et équivalents.

252 logements livrés

EN 2023

Opérations	Nombre de logements
ASNIÈRES-SUR-SEINE 97 rue Gilbert ROUSSET (LLS)	38
ASNIÈRES-SUR-SEINE 6 rue Louis ARMAND (LLS)	27
ASNIÈRES-SUR-SEINE 4 rue Anatoli VAÏSSER (LLI)	36
ASNIÈRES-SUR-SEINE 6 rue Anatoli VAÏSSER (LLS)	74
ASNIÈRES-SUR-SEINE 2 rue Anatoli VAÏSSER (LLS)	57
NOISY-LE-ROI 137 rue André LE BOURBLANC (LLS)	9
NOISY-LE-ROI 137 rue André LE BOURBLANC (LLI)	11



Livraison à Noisy-le-Roi (78)



© Criscuolo

**CHRISTINE
FABRESSE**

Présidente
du conseil d'administration



© DR

**FRANÇOIS
RIEU**

Président exécutif
du Groupe Habitat en Région

Après une année 2022 marquée par la dégradation du contexte économique – liée notamment au contexte géopolitique nouveau –, l'année 2023 apporte une certaine stabilité. Pour autant, l'inflation est restée l'un des principaux sujets d'inquiétude des Français. En 2023, face à ces défis, le Groupe Habitat en Région a choisi l'action. Plus

que jamais, nous avons affirmé avec force nos valeurs et convictions, incarnant chaque jour notre engagement à être utiles, solidaires et engagés, au cœur des territoires. Pour répondre à la crise du logement, nous avons continué à construire, procédant, en 2023, à 3 400 mises en chantier et livrant des programmes répondant à de hautes exigences environnementales. Et ce ne sont pas moins de 363 millions d'euros que nous avons investis en 2023 dans la réhabilitation et l'entretien de notre parc immobilier, contribuant ainsi à l'attractivité des territoires.

Dans un contexte de hausse générale des coûts, nous avons sensibilisé nos locataires à la sobriété énergétique et nous sommes mobilisés pour leur pouvoir d'achat et leur insertion professionnelle grâce à des partenariats innovants, en résonance avec notre ancrage territorial. Nous avons aussi renforcé notre engagement envers nos aînés en lançant notre Charte seniors, un programme national qui mutualise tous les engagements portés par le Groupe pour répondre au défi du vieillissement de la population.



***Plus que jamais,
nous avons affirmé
avec force nos valeurs
et convictions,
incarnant chaque
jour notre
engagement à
être utiles, solidaires
et engagés, au
cœur des territoires. »***

L'année 2023 a marqué un nouveau tournant dans notre démarche de responsabilité sociale des entreprises (RSE). Plus de la moitié des sociétés du Groupe ont désormais la qualité de société à mission et la démarche se poursuit en 2024. Cet engagement fort, inscrit dans notre plan stratégique, confirme la volonté des sociétés du Groupe d'aller au-delà

de leur mission naturelle en intégrant dans leurs statuts des objectifs sociaux et environnementaux ambitieux, en réponse aux enjeux auxquels nous faisons face et qui doivent guider nos réflexions et nos actions. Accompagnées par notre direction RSE, toutes les sociétés du Groupe ont réalisé un bilan carbone, étape indispensable pour poser les bases d'une future stratégie climat. Un élan auquel se sont joints les collaborateurs du Groupe, nombreux à participer aux ateliers collaboratifs de la Fresque du climat organisés en interne par les entreprises.

L'année 2024 marquera la dernière ligne droite dans la mise en œuvre de notre plan stratégique. Au regard de l'énergie déployée en 2023, nous savons que nous pouvons compter sur nos 3 300 collaborateurs pour être au rendez-vous de cette ultime étape, avant d'écrire une nouvelle page de l'histoire du Groupe avec le prochain projet stratégique.

GOVERNANCE

Troisième acteur du logement social en France, le Groupe Habitat en Région s'appuie sur un modèle singulier reposant sur l'équilibre entre la force de l'action nationale et l'autonomie des entreprises sur leur territoire.

La gouvernance du Groupe, assurée par les 15 Caisses d'Épargne régionales et le Groupe BPCE, banquier historique du logement social, dessine un modèle parfaitement adapté aux enjeux du territoire.



ORGANISATION

Chaque société anonyme de coordination (SAC) propose une offre globale sur son territoire en additionnant les savoir-faire de chacun de ses membres. Le Groupe définit la stratégie et les ambitions nationales, anime cette communauté, mutualise et pilote les projets nationaux au bénéfice des entreprises.

SOCIÉTÉS DE COORDINATION



FILIALES



INDICATEURS D'ACTIVITÉ

3 300
collaborateurs

243 000
logements et équivalents logements



13
organismes HLM



486 000
personnes logées

363 M€
engagés pour la réhabilitation et l'entretien du parc

3 400
logements neufs et VEFA livrés



583 M€
engagés pour la construction de logements neufs

STRATÉGIE D'ENTREPRISE

Une feuille de route pour accompagner la transformation de l'entreprise

L'année 2023 a été marquée par des changements majeurs au niveau de la gouvernance de l'entreprise. La nouvelle direction est incarnée depuis le premier juin 2023 par un tandem : Henry Fournial, Directeur Général et Muriel Chevillard, Directrice Générale Adjointe, qui a eu pour mission de fixer un nouveau cap pour l'Immobilière du Moulin Vert dans un environnement économique et financier qui s'est tendu notamment sous l'effet de la remontée brutale du taux du Livret A.

Le modèle de développement de l'Immobilière du Moulin Vert a longtemps reposé sur une dynamique volontaire de développement de son parc, entraînant un recours important et durable à la dette qui a fragilisé sa structure financière lors de la remontée des taux. Pour s'adapter à ce nouveau contexte économique et rétablir à moyen terme la trajectoire financière de l'entreprise, un nouveau projet d'entreprise a été entrepris.

Une nouvelle gouvernance d'entreprise

Le conseil d'administration de l'Immobilière du Moulin Vert a nommé François Rieu, Président, succédant ainsi à Henry Fournial, ce dernier s'étant vu confié la Direction Générale de la société en juin 2023 ; il est accompagné depuis par Muriel Chevillard qui devient Directrice Générale Adjointe.

Dans les semaines qui ont suivi l'installation de la nouvelle Direction Générale et en co-construction avec le comité de direction, une feuille de route intitulée « CAP2025 » a été élaborée puis présentée aux différentes instances de gouvernance et de concertation de l'entreprise entre septembre et octobre 2023 ainsi qu'aux salariés.

Ce plan stratégique s'articule autour de deux volets : le rétablissement de la performance opérationnelle de l'entreprise et la revue de ses actifs.

Rétablir la performance opérationnelle de l'entreprise

Six leviers d'actions ont été définis afin de rétablir la performance opérationnelle de l'entreprise et la remettre au niveau des standards du secteur d'activité des SA Hlm.

Ces axes ont été, dans un deuxième temps, organisés en projets et sont pilotés principalement par les membres du comité de direction de l'entreprise.

Le 1^{er} axe a pour objectif de garantir une meilleure maîtrise des impayés en anticipant d'une part les situations de risques d'impayé naissant et d'autre part en améliorant les process de recouvrement des dettes locatives.

L'axe 2 vise une réduction du taux de vacance de nos logements. De nouveaux outils informatiques seront déployés pour aider les équipes dans le process de commercialisation des logements sociaux.

L'axe 3 met l'accent sur l'organisation de l'entreprise. La phase de diagnostic a permis de poser le constat d'un déséquilibre entre le poids de la proximité et celui des services support, notamment la direction clientèle. De même un travail sur la récupérabilité des gardiens a été entrepris. Ces mesures ont vocation à s'appliquer dans le temps, à l'occasion des mouvements de personnel. De manière générale, cet axe s'attache à optimiser l'organisation au regard des enjeux de l'entreprise.

L'axe 4 se concentre sur la gestion du parc immobilier de notre entreprise. Le patrimoine de l'Immobilière du Moulin Vert est qualitatif mais nécessite des outils de pilotage, de maintenance et d'entretien du parc. L'élaboration du nouveau PSP (Plan Stratégique Patrimonial) pour l'entreprise en est une étape nécessaire. Par ailleurs, un travail important a démarré pour redéfinir notre politique et nos contrats dans les domaines de la maintenance et d'exploitation du patrimoine afin d'en maximiser l'efficacité.

L'axe 5 concerne l'optimisation des coûts de

fonctionnement. Cet axe vise à explorer les leviers d'amélioration des frais de fonctionnement, en dehors des frais de personnel.

Enfin, l'axe 6 concerne le pilotage de l'entreprise et de la feuille de route « CAP2025 ». Cette démarche est suivie en comité de direction tous les mois ainsi qu'à chaque conseil d'administration.

Enfin à la suite de l'enquête de satisfaction lancée fin 2023, un nouvel axe centré sur la satisfaction des locataires, a été décidé.

Son objectif est d'améliorer la satisfaction des clients et plus spécifiquement celle concernant le traitement de la demande qui est celui qui impacte le plus négativement nos résultats d'enquêtes, tandis que les autres sujets enquêtés sont plutôt bons par rapport aux autres sociétés de l'enquête : qualité de vie, niveau technique des logements. Le traitement étant toutefois mal apprécié.

Le sujet de la revue des actifs de l'entreprise sera traité page 25.

Parole à ...

Muriel CHEVILLARD

Directrice Générale Adjointe



Après une phase d'observation et de rencontres, nous avons rapidement lancé avec Henry Fournial le projet « CAP2025 » au deuxième semestre 2023. Cette feuille de route est construite autour d'un ensemble de décisions et d'actions qui nous redonneront, à terme, de la visibilité et qui amélioreront la performance opérationnelle et financière de l'Immobilière du Moulin Vert.

Nous avons commencé à déployer les différents chantiers de « CAP2025 » dès le dernier trimestre 2023 et nous poursuivons aujourd'hui les travaux avec l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise car en effet, ce sont tous les salariés de l'Immobilière du Moulin Vert qui sont associés aux projets menés dans le cadre de « CAP2025 ».

L'année 2024 sera marquée par la clarification des ajustements auxquels nous allons procéder sur l'organisation de l'entreprise : pas de révolution mais plutôt des adaptations afin de retrouver une organisation efficiente, qui se rapproche des standards du métier et qui réponde aux attentes de nos clients.

RELATION CLIENT

Un centre de relation client de plus en plus performant

Le recours à un centre de relation client (CRC) externe est entré en phase opérationnelle en fin d'année 2022. Le bilan de l'année 2023 est positif et nos locataires bénéficient depuis quelques mois de ce nouveau service.

Des enquêtes de satisfaction pointant nos difficultés

Les enquêtes de satisfaction locataires des dernières années mettaient en avant trois facteurs d'insatisfaction : la qualité des prestations de nettoyage et de manière générale la propreté de nos résidences, la difficulté à joindre nos équipes et le traitement des demandes administratives et techniques.

La propreté des résidences s'est améliorée depuis grâce à la mise en place de nouveaux process de suivi des prestations. Désormais, celle-ci se retrouve dans les standards franciliens et même au-dessus sur certains critères (enquête de satisfaction triennale 2023).

Une joignabilité retrouvée

Concernant la joignabilité de nos équipes, la mise en place du CRC a eu un effet bénéfique et visible dès les premières semaines : nos clients ont pu avoir une équipe de téléconseillers disponibles tous les

jours de 8h à 18h. Notre service d'astreinte prenant le relais après 18h.

En conséquence, le nombre des demandes s'est envolé entre 2022 et 2023 (+87 % entre 2022 et 2023) ; ce qui nécessite aujourd'hui des ajustements dans nos process pour offrir une réponse adaptée et efficace à ces nouvelles sollicitations. Cet axe majeur du traitement fait partie intégrante de la feuille de route « CAP2025 ».

Des nouveaux services offerts aux clients depuis octobre 2023

Après plusieurs mois d'activité, l'équipe dédiée de six téléconseillers de notre prestataire CRC a augmenté sa connaissance de notre entreprise et connaît de mieux en mieux nos locataires. Ainsi, nous avons pu leur confier de nouvelles missions depuis la fin d'année 2023.

Depuis octobre dernier, les téléconseillers procèdent à des actes administratifs répondant à une large partie des demandes de nos locataires



38 597

appels de locataires reçus par les
téléconseillers du CRC en 2023

telles que l'envoi sur demande des avis d'échéance, la transmission des quittances de loyer et l'envoi des enquêtes sur le supplément de loyer solidarité (SLS). A chaque appel, les téléconseillers s'assurent également des bonnes coordonnées des locataires mais aussi de la création d'un espace sur notre site extranet, qui reste la pierre angulaire de la relation client.

Des locataires satisfaits

L'impact de ces nouveaux services est positif puisque les demandes administratives sont désormais mieux traitées et clôturées dans des délais moindres.

Dans le cadre de la feuille de route « CAP2025 », un axe spécifique a été lancé fin 2024 sur le traitement de la demande et de manière globale sur la satisfaction de nos clients.

Ces travaux sont axés principalement sur une amélioration des process de communication entre nos équipes et nos locataires, une modernisation de nos outils (développement de l'extranet client par exemple) et enfin la définition d'une « nouvelle » culture client recentrée autour des besoins de nos clients.

Les travaux menés dans le cadre de cet axe doivent aboutir à une amélioration globale et progressive de la satisfaction locataires dans les trois prochaines années.

Parole à ...

David BODO

Directeur Clients



Le centre de relation client est aujourd'hui un outil majeur de la relation que nous entretenons avec nos clients. Nos locataires ont compris l'utilité de ce nouveau service qui n'est plus considéré comme une simple « plateforme téléphonique ».

Les premiers résultats de 2024 sont très encourageants sur le plan du traitement des demandes administratives de nos clients et sur la création de sollicitations techniques, suivies ensuite par nos équipes de proximité. Le CRC est un véritable plus pour nos équipes puisque nos salariés de terrain peuvent désormais se concentrer sur le traitement et le suivi qualitatif de la sollicitation.

Nous pouvons légitimement tirer un bilan positif de cette première année de collaboration avec notre centre de relation client externalisé.

5 minutes 21 secondes

de délai moyen de traitement de la demande par le téléconseiller



ACTIONS DE PROXIMITÉ

Une présence de terrain pour renforcer les liens avec nos locataires

En 2023 et comme depuis maintenant plusieurs années, l'Immobilière du Moulin Vert a poursuivi son action de proximité auprès de ses locataires.

Poursuite des animations intergénérationnelles à Marly-le-Roi (78) et à Ballainvilliers (91)

Dans nos deux résidences intergénérationnelles, les animations auprès des locataires et principalement du public senior ont été maintenues en 2023.

À Ballainvilliers, les actions sont pilotées par notre partenaire Les Maisons de Marianne et permet aux locataires de se retrouver autour d'activités ludiques dans la salle commune de la résidence.

À Marly-le-Roi, au sein de la résidence Anna Marly inaugurée en 2022, des animations régulières ont pu convaincre une large partie des résidents, principalement le public sénior. Quiz, ateliers lecture, café papote ou encore animations et jeux vidéos pour les plus jeunes ont été proposés.

À noter la participation active du centre communal d'action social (CCAS) de la Ville de Marly-le-Roi qui anime régulièrement dans la salle commune de la résidence des ateliers numériques des conférences sur la petite enfance ou bien encore des cafés des aidants.

Les rencontres de proximité à Asnières-sur-Seine (92)

Le quartier des Courtilles a connu des grandes transformations ces dernières années sous

l'impulsion des bailleurs locaux dont l'Immobilière du Moulin Vert.

Afin de conserver la confiance des locataires et d'impulser un dialogue entre les locataires et nos équipes de terrain, l'équipe de proximité des résidences asniéroises a proposé des rencontres avec les locataires (des « Morning cafés ») à plusieurs reprises en 2023 pour échanger sur les sujets d'actualité des résidences.

Fort de ces succès, ces rencontres se poursuivent en 2024.



Parole à ...

Julien BIEGANSKI

Responsable communication, projets et qualité



Le bailleur social est devenu un acteur incontournable des territoires où il est implanté et est de plus en plus à l'initiative d'actions visant à développer le lien social avec et entre les locataires.

Les animations que nous avons pu proposer en 2023 dans nos résidences intergénérationnelles en sont le symbole. En créant des moments de convivialité, nous avons su créer une synergie et une solidarité entre les locataires et ainsi éviter des situations d'isolement chez les plus fragiles.

Nous poursuivrons ces actions en 2024.



← Animations à Marly-le-Roi (78)

A chaque fin de saison, un moment convivial et festif est proposé aux locataires de la résidence Anna Marly.

→ Animations à Ballainvilliers (91)

Ateliers créatifs proposés aux résidents de la résidence intergénérationnelle l'Albizia à Ballainvilliers.



Participer à la ville de demain : l'exemple d'Asnières-sur-Seine (92)

Dans une dynamique métropolitaine, la Ville d'Asnières-sur-Seine porte aujourd'hui de nombreux projets urbains dans ses quartiers. L'Immobilière du Moulin Vert s'insère pleinement dans le projet d'ensemble du Quartier Seine Ouest avec de nombreuses livraisons intervenues entre 2022 et 2024.

Un partenariat de longue date

L'Immobilière du Moulin Vert est un partenaire de long terme de la Ville d'Asnières-sur-Seine depuis 2009. Fort d'un patrimoine de plusieurs centaines de logements principalement dans le quartier des Courtilles, nous avons souhaité accompagner le développement de la Ville dans son projet de modernisation des quartiers de bord de seine.

232 logements locatifs sociaux ou intermédiaires livrés en 2023

La majorité des nouveaux projets asniérois se situent au cœur des ZAC Parc d'Affaires et Bord de Seine.

Ceux-ci s'inscrivent dans l'écoquartier Seine Ouest d'Asnières-sur-Seine destiné à devenir un nouveau quartier urbain mixte proche des commodités (à proximité de la future ligne 15 du Grand Paris Express) au travers du réaménagement d'anciennes friches industrielles.

Nous avons réceptionné en 2023 à Asnières-sur-Seine cinq nouvelles résidences situées principalement au 2/4/6 allée Anatoli Vaïsser et rue Louis Armand.

Ces résidences répondent à des fortes exigences environnementales tant au niveau des normes de construction (certification NF Habitat HQE, RT 2012 - 20%) qu'aux aménagements proposés (parc aménagé en cœur d'îlot, sentiers piétons, terrasses végétalisées, etc.)

Fait unique sur nos résidences, l'un des programmes dispose d'une serre sur le toit à des fins d'agriculture urbaine. Cette serre sera gérée dès 2024 par l'association MUGO.

Un accompagnement de proximité

Ces nombreuses livraisons à Asnières-sur-Seine ont nécessité un accompagnement encore plus personnalisé par nos équipes. L'entrée dans les lieux et la réception des clés par les locataires ont



232

logements ont été livrés
à Asnières-sur-Seine en 2023

pu se faire dans des délais très rapides : les équipes de proximité (gardiens, gestionnaires, chargés de secteur) et du siège (gestion locative, services administratifs) ont pu agir conjointement pour mieux accompagner les nouveaux locataires au sein de leurs nouveaux logements.

Les dernières livraisons interviendront dans le courant de l'été 2024 avec le projet de 42 logements situés au 5, rue Vladimir Kramnik.

Le projet NPNRU du quartier des Courtilles

La construction de ces logements concoure notamment à la reconstitution de 72 logements démolis (Tour le Vau) dans le cadre du projet NPNRU du quartier des Courtilles qui est en cours.



← 27 logements rue Louis Armand

Situé au 6 Ter rue Louis Armand, ce programme est une résidence de 270 logements dont 27 logements locatifs sociaux destinés à l'Immobilière du Moulin Vert.



74 logements allée Anatoli Vaïsser →

Livraison de 74 logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS) en fin d'année 2023.

La vente du patrimoine : un axe majeur de la stratégie de l'entreprise

Depuis plusieurs années, l'Immobilière du Moulin Vert intègre un programme de vente de logements (à l'unité et/ou en bloc) dans le cadre de ses orientations stratégiques, ce qui permet également de répondre aux souhaits de certains ménages de devenir propriétaires. L'année 2023 a été marquée par un renforcement de cette stratégie avec un programme ambitieux de ventes.

Pour gagner en efficacité, une réorganisation de l'activité de vente à l'unité et de vente en bloc a été effectuée au sein de l'Immobilière du Moulin Vert. Initialement rattachée à la Direction Clients, le service des ventes a été transféré à la Direction du Développement devenant ainsi la Direction du Développement et des Ventes.

Cette activité devenue essentielle pour les organismes HLM, repose sur deux approches : la vente à l'unité de logements et la vente en bloc.

La vente à l'unité

Malgré un contexte immobilier plus incertain, les ventes de patrimoine de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert ont atteint leurs objectifs.

Si la vente à l'unité permet d'offrir de nouvelles opportunités de développement pour l'entreprise, elle offre également la possibilité d'un parcours résidentiel à nos locataires, grâce à un tarif

préférentiel. De même, l'entrée d'accédants dans les résidences apporte une mixité sociale en permettant à des locataires et des accédants de vivre ensemble le plus souvent harmonieusement.

Ainsi, l'Immobilière du Moulin Vert prévoit de céder à l'unité près de 300 logements sur la période 2023-2032. Pour cela, l'équipe dédiée aux ventes s'est renforcée avec l'arrivée d'un nouveau responsable des ventes et de deux chargés d'administration des ventes.

Avec l'aide de partenaires commercialisateurs, elle peut désormais déployer pleinement une stratégie de commercialisation de ses logements.

Dès 2024, de nouveaux outils de gestion permettront à l'équipe de piloter plus efficacement l'activité de vente l'unité tout en simplifiant les process de commercialisation auprès des prospects.



191

nouveaux logements
mis en vente à l'unité en 2023

La vente en bloc

Au-delà des ventes HLM inscrites dans la stratégie de l'entreprise dont l'écoulement est par nature progressif avec un cadre réglementaire strict, la vente en bloc offre la possibilité de dégager des ressources plus rapidement. Cette activité constitue une nouvelle activité pour la Direction nouvellement constituée.

Certains programmes ont été identifiés et sont déjà en cours de vente. Le patrimoine le plus emblématique est celui des 130 pavillons à Vitry-sur-Seine. Une première tranche a été réalisée en 2022. Cette vente doit concourir au financement de la réhabilitation du patrimoine collectif à Vitry-sur-Seine dans les prochaines années.

Parallèlement, le travail mené dans le cadre de la définition du nouveau PSP, démarré en octobre dernier, permettra de mettre en lumière un

diagnostic multicritère du patrimoine (données économiques, attractivité commerciale, données sociales, etc.). Ces cessions seront également pensées dans une logique de recentrage géographique de nos implantations afin de garder une bonne proximité avec nos clients.

Deuxième volet de « CAP2025 »

La vente en bloc et à l'unité de logements fait partie intégrante de la feuille de route « CAP2025 » et plus spécifiquement dans le volet dédié à la revue des actifs.

Dans le cadre de la stratégie de l'entreprise, des réflexions se poursuivent pour identifier de nouvelles perspectives de développement futur pour notre filiale, la Foncière du Moulin Vert. Des premiers travaux ont été initiés dès 2022.



La vente des pavillons à Vitry-sur-Seine (94)

Le projet de restructuration du quartier du Moulin Vert à cheval entre Vitry-sur-Seine et Thiais concerne la réhabilitation thermique de dix bâtiments, la destruction et la vente de pavillons, la construction de nouveaux programmes sur site accueillant des locaux commerciaux ainsi qu'une requalification des espaces extérieurs.

Ce projet ambitieux a démarré, il y a plusieurs mois, par la mise en œuvre de la phase de conception qui sera clôturée par l'obtention du permis de construire. Elle est accompagnée de la mise en vente en bloc des 130 pavillons restant.

Une année marquée une nouvelle fois par des partenariats solidaires

Valeur partagée par toutes les sociétés du Groupe Habitat en Région, l'Immobilière du Moulin Vert a fait de la cohésion sociale une des priorités de ses orientations stratégiques. Cet engagement s'est traduit en 2023 par des partenariats forts qui ont pour but de renforcer l'accompagnement de nos clients les plus fragiles.

Relogement de familles ukrainiennes

En 2022, la Foncière du Moulin Vert a décidé de mettre à disposition, de façon temporaire, plusieurs logements de son patrimoine pour participer à l'effort d'accueil de trois familles ukrainiennes à Saint-Maur-des-Fossés (94) dès 2022.

À l'échéance des baux d'urgence, ces trois familles ont pu intégrer définitivement notre parc : ainsi, nos équipes ont pu reloger ces familles à Vitry-sur-Seine et à Thiais.

Des conventions avec des partenaires privés et publics

Nos équipes ont pu également consolider de véritables partenariats solidaires avec des associations reconnues telles que l'association Aurore ou bien encore l'association Jean Cotxet. Ces associations accompagnent au quotidien des personnes en situation de grande précarité ou d'exclusion.

Des conventions de mise à disposition de logements ont été conclues avec ces associations à Clamart (92), Asnières-sur-Seine (92) et Bois d'Arcy (78).

Les associations gèrent en direct les hébergements d'urgence des personnes qu'elles suivent au quotidien dans leurs activités sociales.

Par ailleurs, un partenariat a été conclu en 2023 avec l'Assistance publique — Hôpitaux de Paris (AP-HP), établissement public de santé à Paris et globalement dans toute l'Île-de-France. Dans le cadre d'une convention, l'Immobilière du Moulin Vert met à disposition des logements pour le personnel hospitalier. Une première opération a été réalisée à Asnières-sur-Seine en 2023, une autre est prévue dès 2024 à Clamart.

Cet engagement répond à un enjeu du plan stratégique du Groupe Habitat en Région 2021-2024 visant à proposer 1 500 logements au personnel hospitalier d'ici à 2024, salariés dits « de première ligne », dont les conditions de logement et de déplacement domicile-travail sont souvent difficiles.

Participation à l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement)

L'AVDL est un dispositif récent qui a été mis en place L'AVDL est un dispositif récent qui a été mis

en place pour faciliter le passage des usagers de centres d'hébergement vers le logement autonome. Les services d'AVDL sont gérés par des associations et sont généralement constitués de travailleurs sociaux (éducateurs, assistants sociaux, conseillers en économie sociale et familiale).

C'est pourquoi en 2023, nous avons signé des premiers dispositifs dans les Yvelines où nos locataires sont suivis par des assistances sociales tout au long de leur location à l'Immobilière du Moulin Vert.

(R)évolution dans l'attribution des logements

Depuis le milieu de l'année 2023, l'Immobilière du Moulin Vert organise ses CALEOL (Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) de manière dématérialisée grâce à l'outil informatique Dematimmo.

Cet outil permet de gagner du temps dans la préparation et le suivi des CALEOL pour notre équipe du service attribution et les administrateurs et les autres membres de la CALEOL, de fluidifier les process internes et surtout de réduire nos délais de relocation. Le tout en améliorant le confort des participants et le taux de participation puisqu'elles se tiennent dorénavant en « distanciel ».



Des événements visant à développer la qualité de vie au travail

Comme en 2022, les équipes des services Ressources Humaines et Communication ont proposé plusieurs moments fédérateurs pour d'une part, sensibiliser les salariés à des thématiques fortes d'actualité et d'autres part, entretenir une cohésion des équipes.

Des moments traditionnels ...

En 2023 et comme les années précédentes, les services des Ressources Humaines et de la Communication ont organisé deux semaines thématiques de sensibilisation aux salariés de l'entreprise. Ces semaines thématiques sont proposées aussi bien aux salariés de terrain qu'aux salariés présents au siège de la société à Paris.

Comme en 2021 et en 2022, la Semaine de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail a été organisée en juin suivie de la Semaine sur le handicap en novembre. Exposition photos, quiz, ateliers et newsletters thématiques ont rythmé ces deux moments forts très appréciés des salariés.

... et des nouveautés !

En 2023, plusieurs nouveautés ont vu le jour avec notamment pour la première fois une participation à Octobre Rose, campagne annuelle de communication destinée à sensibiliser les femmes au dépistage du cancer du sein et à récolter des fonds pour la recherche.

Outre les différentes actions de sensibilisation et de communication proposées (les salariés ont pu fièrement arborer le ruban rose de soutien dans

leurs signatures mail]), une marche collective a été proposée aux salariés de l'entreprise pour les inviter à faire plus régulièrement du sport et de l'activité physique.

Egalement, une sensibilisation sur le mois sans tabac a été proposée en novembre 2023. Cette campagne nationale et locale d'aide à l'arrêt du tabac a été relayée sur les différents supports interne et externe de l'entreprise et des activités physiques ont également été proposées aux salariés.

Vis mon job relancé en 2023

Enfin, en 2023, le dispositif « Vis mon job », initié en 2019 à l'occasion des prix de l'académie Habitat en Région a été relancé afin de faire découvrir les métiers, aux anciens comme aux nouveaux salariés.

Se mettre dans le poste d'un collègue le temps d'une journée : quoi de plus efficace pour comprendre son travail, les conditions d'exercice de ses missions, ses contraintes, etc. Sur la base du volontariat, une vingtaine de salariés ont déjà participé à cette démarche lancée dans l'entreprise en 2019.

La crise sanitaire avait freiné le lancement d'une nouvelle édition mais de nombreuses demandes ont été faites depuis au service des Ressources

Humaines pour qu'une nouvelle vague d'échanges soit proposée.

C'est donc en 2023, que « Vis mon job » a été de nouveau proposé aux salariés. Désormais, les

salariés peuvent participer à cette démarche tout au long de l'année et non sur un moment précis.

Des nouveaux échanges sont prévus en 2024.



Journée patrimoine 2023

Organisée tous les ans, la journée du patrimoine permet aux collaborateurs de l'entreprise de découvrir des nouvelles résidences livrées, en cours de construction et/ou en cours de réhabilitation. En 2023, elle s'est tenue le 18 octobre et était dédiée à la (re)découverte de nos résidences à Fontenay-aux-Roses (92).

Les collaborateurs de l'entreprise ont également pu découvrir les travaux menés dans le cadre de la définition de la feuille de route « CAP2025 ».

Directeur de la publication : **Henry Fournial**

Rédacteur en chef : **Julien Bieganski**

Contributeurs : **Les équipes de l'Immobilière et de la Foncière du Moulin Vert**

Conception et réalisation en interne.

Crédits photos : **Altarea Cogedim, Anna Van der Stegen, Aximage, Freepik, Francis Rhodes, Groupe Habitat en Région, Immobilière du Moulin Vert, Jean-Pierre Attal, Laureen Henoux, Maisons de Marianne, Nicolas Tavernier, RGA/REA, Stéphanie Tétu.**

Impression en 350 exemplaires par DEFIGRAPH.

Juin 2024



IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE DU MOULIN VERT
104 RUE JOUFFROY D'ABBANS, 75017 PARIS

WWW.IMMOBILIERE-DU-MOULIN-VERT.FR

