

RAPPORT ANNUEL 2024

Acteurs

DE



SOCIAL, SOLIDAIRE & COOPÉRATIF



ESSIA
G R O U P E

Sommaire

03 L'identité Essia

04 Éditos

06 L'ADN du Groupe

08 **ESSONNE HABITAT**

12 **MC HABITAT**

16 **TERRALIA**

20 **DOMENDI**

24 **COOPEXIA**

28 **CAP'ESSIA**

30 Et demain...

L'identité

ESSIA



Résidence Bars de Fer Ilot E4 - Evry Courcouronnes

Depuis près de 100 ans, le Groupe ESSIA accompagne les familles franciliennes dans leur parcours résidentiel ainsi que les collectivités dans un développement équilibré de leurs territoires. S'inscrivant dans une mission sociale d'état, le Groupe ESSIA et ses cinq sociétés ont pour premier objectif la construction et la gestion de logements, à la fois en locatif et en accession, en réponse aux évolutions de la société, aux enjeux des acteurs et des collectivités locales du territoire et aux besoins des concitoyens. Son expertise reconnue, sa force d'innovation et ses valeurs de proximité, de solidarité et d'engagement au cœur de sa culture coopérative, en font un acteur du logement aujourd'hui incontournable.

Nous sommes acteurs de l'habitat social, solidaire & coopératif pour répondre aux besoins du territoire

Favoriser le parcours résidentiel

Grâce à ses cinq sociétés, le Groupe est en mesure de proposer des expertises complémentaires. Les habitants peuvent bénéficier d'un parcours résidentiel sécurisé, mettant en avant la qualité de vie et le bien-vivre ensemble. Les collectivités, de leur côté, accueillent des habitats diversifiés, respectueux de l'environnement et de la mixité sociale.

Une vocation coopérative

Si la culture coopérative constitue, depuis son origine, l'ADN du Groupe ESSIA, celle-ci est aujourd'hui placée au centre de son organisation :

- chacune des sociétés du Groupe est régie par le statut de SCIC HLM – Société Coopérative d'Intérêt Collectif, excepté COOPEXIA à statut SCIC.
- chaque locataire, acquéreur, conseil syndical ou collectivités d'implantation de projet, peut devenir sociétaire et participer à la gouvernance du Groupe au sein du collège « utilisateurs », selon la règle 1 personne = 1 voix ;
- la mission sociale du Groupe ESSIA est portée par des valeurs fortes d'indépendance, de proximité, de solidarité, d'innovation et de responsabilité.

Une gouvernance collaborative

L'actionnariat du Groupe ESSIA et de ses sociétés est organisé autour de six collèges assurant une

- répartition équilibrée des droits de vote.
- collège « utilisateurs »
- collège « salariés »
- collège « collectivités publiques »
- collège « organisme fondateur »
- collège « investisseurs »
- collège « autres personnes physiques et morales »

Des actions solidaires

Depuis plusieurs années, le Groupe ESSIA organise des actions de lien social au sein de ses résidences pour un mieux vivre ensemble (focus en fin de rapport annuel).



Anniversaire résidence intergénérationnelle de Mennecey (91)

Editos

Une Raison d'Être pour accompagner la transformation de notre organisation, affirmer nos valeurs, notre utilité sociale et nos ambitions sociétales et environnementales, sources d'épanouissement personnel et d'engagement pour notre environnement.

DANIEL CORUBLE,
PRÉSIDENT DU
GROUPE ESSIA



Daniel Coruble

« La RSE est bien plus qu'un simple engagement : c'est une dynamique qui nous concerne tous. Conseil de Surveillance, Collaborateurs, Élus Locaux et Parties Prenantes Externes, chacun a un rôle à jouer pour construire ensemble un futur aligné avec nos valeurs et nos ambitions.

En 2024, le Groupe ESSIA franchit une nouvelle étape en intégrant pleinement la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) dans sa stratégie. **Au-delà de notre rôle d'acteur économique, nous souhaitons développer des pratiques responsables, durables et éthiques afin de générer un impact positif sur la Société.**

Cette démarche, reflète notre volonté de partenariat renforcé avec le territoire, de faire adhérer nos parties prenantes, d'associer nos salariés pour renforcer la cohésion d'équipe et mettre en avant le sens que nous souhaitons donner à notre mission. »

Céline Dourdan

« Dans le cadre de cette démarche RSE, nous avons choisi de définir notre Raison d'Être pour repenser la place et le rôle de notre Groupe dans la Société.

Cette déclaration claire et inspirante qu'est « la Raison d'Être », se devait d'incarner notre mission, nos engagements et la vision que nous portons pour l'avenir.

Elle devait refléter les aspirations du Groupe Essia, tout autant que celles de nos parties prenantes. Elle devait rechercher à apporter des solutions aux préoccupations sociales et environnementales tout en maîtrisant une stratégie long terme, associer nos engagements sociaux et environnementaux avec nos activités économiques.

L'élaboration de la Raison d'Être du Groupe Essia a ainsi été le fruit d'un long travail et d'un processus collaboratif.

Le mouvement créé par cette démarche, est allé bien au-delà de ce que nous imaginions et a créé un véritable élan au sein de nos sociétés, (salariés, membres du CODIR, administrateurs, collectivités, parties prenantes,...) et a révélé pour chacun d'entre nous, le sens donné à notre mission.

Cette démarche a été un formidable révélateur de cohésion d'équipes, mais également l'occasion de renforcer nos liens avec nos territoires d'intervention et nos parties prenantes. »

CÉLINE DOURDAN,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DU GROUPE ESSIA



Raison d'Être du Groupe Essia au sens de l'article 1835 du Code civil :

« S'engager
collectivement
à construire, maintenir
et adapter le logement
de demain au service
du territoire ».

Les Sociétés du Groupe Essia prévoient également d'adopter le statut de « **Société à Mission** » prévu par les articles L 210-10 et suivants du Code de commerce et se donne pour mission de respecter notre Raison d'Être et de poursuivre les objectifs sociaux et environnementaux suivants :

- S'adapter pour répondre durablement aux besoins du territoire.
- Intensifier le développement des énergies renouvelables et des achats responsables en sensibilisant nos résidents et partenaires.
- Accompagner chacun dans son parcours résidentiel en assurant un service de qualité.
- Favoriser la qualité de vie au travail, les parcours RH et l'émergence de talents pour la réussite de nos missions.

Regards croisés sur la vie coopérative



**CHANTAL
ÉLIE-LEFEBVRE,**
PRÉSIDENTE
D'ESSONNE HABITAT



**BENOÎT
BREYSSE,**
PRÉSIDENT
DE MC HABITAT

Madame Chantal ÉLIE-LEFEBVRE

« En cette année 2025, proclamée année internationale des coopératives, le monde s'intéresse plus que jamais à un modèle économique et social fondé sur des principes d'égalité, de solidarité et de démocratie : celui des sociétés coopératives. Dans nos structures, la vie coopérative n'est pas seulement un fonctionnement administratif, c'est un mode de vie et de travail, basé sur l'engagement de chacun au service du bien commun. Ainsi, en cette année symbolique, les sociétés coopératives s'affirment comme un modèle d'avenir.

La vie coopérative, c'est un engagement quotidien, c'est également partager des responsabilités, des tâches, mais aussi des valeurs. Le respect de l'environnement, l'ancrage local, la solidarité ou encore la transparence font partie intégrante de notre fonctionnement. Grâce aux outils numériques et aux nouvelles formes d'organisation participatives, les coopératives de 2025 innovent tout en restant fidèles à leurs principes fondamentaux.

L'année 2025 marque donc un tournant. Les coopératives, longtemps perçues comme marginales, démontrent qu'elles peuvent être à la fois compétitives, inclusives et résilientes. Elles réinventent la manière de produire, de consommer, de travailler et de vivre ensemble. En s'inscrivant dans cette dynamique, la vie coopérative devient un modèle d'avenir, capable de répondre aux aspirations de justice sociale et de durabilité.

Monsieur Benoît BREYSSE

La vie coopérative, c'est l'ensemble des initiatives qui contribuent à animer le sociétariat et à tisser un lien particulier entre les sociétaires, afin de les inciter à s'impliquer collectivement dans le développement et la pérennisation du modèle coopératif.

C'est dans le cadre de cette démarche que les Conseils d'administration des Sociétés du Groupe ESSIA ont nommé une référente vie coopérative. Je suis très fier qu'elle soit issue de notre Société MC Habitat qui a pris la forme coopérative en 2021 en rejoignant le Groupe ESSIA. C'est une véritable reconnaissance de notre adhésion au Fait Coopératif.

Elle jouera un rôle essentiel et aura pour mission de veiller à ce que les principes coopératifs soient valorisés et transmis. La référente vie coopérative sera pour notre Groupe, une facilitatrice et une animatrice qui permettra à chaque sociétaire de s'exprimer, de s'impliquer et de se sentir partie prenante du projet commun.

Cette fonction a un rôle d'autant plus central dans nos sociétés coopératives, avec l'essor du travail collaboratif, du télétravail et de l'intelligence collective.

La vie coopérative, c'est vivre ensemble, décider ensemble, travailler ensemble. Chaque membre de la coopérative dispose d'une voix égale dans les décisions.

Unifier sobriété énergétique et énergie verte, un pas pour l'avenir



**PIERRE
SURDEAU,**
PRÉSIDENT
DE DOMENDI



**LAZARE
MASCARIN,**
PRÉSIDENT
DE COOPEXIA

Pierre SURDEAU

« Face à l'urgence climatique, les bâtiments représentent un enjeu crucial. En effet, le secteur du bâtiment est responsable d'environ 40 % des consommations d'énergie et près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle mondiale. En 2025, les stratégies bas carbone ne sont plus une option mais une nécessité absolue. Réduire notre empreinte carbone implique donc d'agir sur deux fronts complémentaires : réduire les consommations énergétiques de notre patrimoine de nos constructions nouvelles et utiliser dans la mesure du possible des sources d'énergie bas carbone. Ensemble, ces leviers dessinent un avenir plus durable.

C'est pourquoi nous attachons une grande importance à la qualité de nos constructions, nos maisons réalisées en CCMI par notre coopérative DOMENDI MAISONS D'EN FRANCE sont construites autour du label NF Habitat HQE, l'offre nouvelle en locatif social est aujourd'hui placée sous la RE2020 seuil 2025.

Nous cherchons également à intégrer de plus en plus de matériaux biosourcés au sein de nos projets. Pour la première fois TERRALIA intègre un mixte Bois - Briques de Terre Crue, sur son programme mené à Chanteloup en Brie en accession sociale à la propriété. DOMENDI MAISONS D'EN FRANCE Intègre dorénavant dans sa production de maisons Individuelles des matériaux Biosourcés,...

Nous avons également fait le choix en 2024, de développer le réseau de chaleur d'Essonne Habitat autour d'un nouveau mixte énergétique Géothermie profonde et Pompe à Chaleur, pour non seulement desservir en Eau Chaude Sanitaire et chauffage les 1 800 logements

d'Essonne Habitat et les équipements publics du plateau de Ris Orangis, mais également réaliser de l'export de chaleur à la SEER, pour amplifier le déploiement de son réseau sur le territoire de Cœur d'Essonne.

De nouveaux projets émergent également en géothermie sur notre patrimoine de Mennecy. Bientôt nos premières ombrières photovoltaïques se déploieront sur nos toits et parkings de notre patrimoine. Nous sommes dans une véritable période charnière pour intégrer les énergies vertes dans notre production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire.»

Lazare MASCARIN

En 2025, face aux exigences croissantes de la transition énergétique, les syndicats de copropriété jouent également un rôle de plus en plus central dans la transformation du parc immobilier français. Les réhabilitations thermiques, indispensables pour réduire les consommations d'énergie et améliorer le confort des habitants, nécessitent non seulement des compétences techniques mais aussi une maîtrise du pilotage de projets complexes.

C'est dans ce contexte que notre structure syndicat COOPEXIA a su développer un véritable savoir-faire pour accompagner les copropriétés vers leur audit énergétique et l'élaboration de leur projet pluriannuel de travaux. Force de conviction Coopexia mène aujourd'hui de nombreuses réhabilitations énergétiques en maîtrisant les enjeux techniques et réglementaires de la rénovation énergétique, en informant et en fédérant les copropriétaires autour d'un projet collectif.

L'ADN du Groupe

1 GROUPE, 5 SOCIÉTÉS, 1 GIE



Nos valeurs

- BIENVEILLANCE
- HUMANITÉ
- ÉTHIQUE
- INTÉRÊT GÉNÉRAL
- COHÉSION SOCIALE
- PARTAGE

DES engagements STRUCTURANTS

TRANSPARENCE



Un mode de gouvernance participatif permettant à chacun d'être acteur de son logement.

DÉMOCRATIE



1 personne = 1 voix sans distinction de capital.

PROXIMITÉ



Une politique partenariale ambitieuse avec les acteurs et collectivités locales du territoire.

INDÉPENDANCE



Une indépendance financière de tous capitaux bancaires.

SOLIDARITÉ



Une mise en commun des moyens des 5 SCIC pour assurer leur pérennité.

INNOVATION



Une réponse aux enjeux environnementaux et sociaux en faveur de la transition énergétique.

LE GROUPE ESSIA
EN QUELQUES

chiffres

S'inscrivant dans une mission sociale d'État, le Groupe ESSIA et ses sociétés ont pour premier objectif la construction et la gestion de logements, à la fois en locatif et en accession, en réponse aux évolutions de la société, aux enjeux des acteurs et des collectivités locales du territoire et aux besoins des concitoyens.



PLUS DE
100
années d'activité



60
communes
partenaires



PRÈS DE
400
collaborateurs



97/100

(index général égalité femmes-hommes 2024 UES)

Cette note confirme notre engagement à lutter contre les discriminations, en respectant le principe d'égalité de rémunération entre les femmes et les hommes, dès le recrutement et au cours de leur évolution professionnelle.



PLUS DE
19 797
logements
locatifs sociaux
gérés



PRÈS DE
5 424
lots de
copropriétés
gérés



PLUS DE
4 695
logements
réhabilités depuis
10 ans



PRÈS DE
500
logements
produits en neuf
locatif et en
accession

PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS
AU SERVICE DE L'HABITAT

social



ESSONNE
HABITAT
GROUPE **ESSIA**

Avec 16 242 logements à son actif et une ambition de 200 logements construits par an en offre nouvelle et 200 logements en rachat de patrimoine, ESSONNE HABITAT s'affirme comme un bailleur social de référence en Essonne et Sud Seine-et-Marne. En 2024, ESSONNE HABITAT étend son territoire d'intervention et développe pour la première fois des opérations sur les départements du Sud des Yvelines et du Sud du Val de Marne. Construire, loger, réhabiliter et veiller au cadre de vie, contribuer au renouvellement des territoires et animer la vie locale sont au cœur de ses engagements sociétaux en tant que coopérative HLM.



Evry Tassigny - Résidence Intergénérationnelle

de 42 logements et surface commerciale en RDC

Architectes ATELIER LION ASSOCIES

Mission

L'ensemble des missions d'ESSONNE HABITAT est mené en étroite collaboration avec les collectivités, en réponse aux besoins toujours plus croissants d'offre nouvelle et diversifiée. En forte croissance ces dernières années avec la production de logements neufs et l'intensification de la politique de rachat de patrimoine, la société a accéléré la vente de logements HLM aux occupants et reste impliquée fortement dans les programmes régionaux et nationaux de renouvellement urbain et de réhabilitation du patrimoine. ESSONNE HABITAT a su, au fil des ans, construire une relation de proximité tant avec les collectivités du territoire qu'avec ses habitants. Cet ancrage sert aujourd'hui une politique de développement particulièrement dynamique, en phase avec les besoins identifiés par les acteurs locaux et les attentes spécifiques des populations. La priorité est ainsi donnée au développement juste et équilibré des territoires.

LA SEULE VOIE QUI
OFFRE QUELQUE
ESPOIR D'UN
AVENIR MEILLEUR
POUR TOUTE
L'HUMANITÉ EST
CELLE DE
COOPÉRATION ET
DU

partenariat

Kofi Annan
Prix Nobel de la paix 2001



LA PAROLE À...
CÉLINE DOURDAN,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DU GROUPE ESSIA,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
ESSONNE HABITAT

ESSONNE HABITAT a poursuivi en 2024 sa croissance notamment par une politique ambitieuse de rachats de patrimoine et de construction neuve tout en s'assurant du respect des équilibres financiers de ses nouvelles opérations.

Ainsi malgré l'augmentation des charges financières et les difficultés de vente pour l'activité de Construction de Maisons Individuelles (CCMI) et de promotion en accession sociale, le résultat d'ESSONNE HABITAT et de ses filiales a continué de croître.

Les ratios prudentiels d'autofinancement se sont ainsi maintenus à des niveaux permettant d'assurer la pérennité du Groupe.

Coopération, cohésion, dynamisme, réactivité et solidarité restent des valeurs fortes véhiculées par les équipes de chaque société, permettant ainsi d'envisager l'avenir avec confiance malgré les incertitudes économiques mondiales.

Décryptage de nos logements en 2024

16 242

Patrimoine de logements sociaux gérés en 2024

PROGRESSION 2024 
DU PATRIMOINE DE 529 LOGEMENTS :

104 logements livrés neuf en offre nouvelle

425 logements acquis en rachat de patrimoine

23 logements cédés en vente HLM

PARMI LES 16 242
LOGEMENTS SOCIAUX GÉRÉS :

14 924 appartements ;

80 logements-foyers ;

24 logements pour la gendarmerie ;

103 logements de fonction ;

401 résidences étudiantes ;

710 pavillons.

277 logements en cours de construction

229 logements agréés en offre nouvelle en locatif social

90 logements développés en accession sociale à la propriété au sein du programme NPRU Résidence Rocade bel Air à Longjumeau (91)

200 logements engagés en Bail Réel Solidaire par l'OFS ESSONNE HABITAT, dont 46 logements déjà commercialisés



Résidence intergénérationnelle de 84 logements à Saulx les Chartreux



1^{ère} opération livrée rue de Paris à Lisses (91) en Bail Réel Solidaire

en lien avec l'OFS Essonne Habitat - Architecte A26BLM



Longjumeau Rocade Bel Air - 43 logements en accession, coque commerciale, locaux administratifs et stationnement



Longjumeau Rocade Bel Air - 12 logements en accession et places de stationnement

Pour faciliter le développement d'une offre de logements abordables en accession sociale à la propriété, le Groupe ESSIA développe des opérations en Bail Réel Solidaire.

Le BRS ne peut être mis en œuvre que sur des terrains ou des immeubles acquis par un organisme à but non lucratif agréé OFS ou un organisme d'Hlm spécialement agréé à cet effet. C'est dans ce contexte que la SCIC HLM ESSONNE HABITAT a été agréée OFS par arrêté n° IDF-2023-01-18-00008 le 18 janvier 2023.

Depuis ESSONNE HABITAT Développe sur des :

- fonciers issus de son patrimoine des opérations en Bail Réel Solidaire en lien avec ses filiales TERRALIA et DOMENDI
- opérations mixtes en locatif social et en accession sociale à la propriété ou pour des opérations complexes, des opérations en Bail Réel Solidaire en lien avec sa structure TERRALIA

Pour faciliter le développement d'une offre de logements abordables en accession à la propriété, le législateur a introduit en droit français un mécanisme de dissociation pérenne du foncier et du bâti, s'inspirant pour cela des expériences anglo-saxonnes des « Community Land Trust ».

Introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'organisme de foncier solidaire (OFS) est une structure à but non lucratif agréée et contrôlée par le Préfet. Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition, à des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, parmi lesquels le bail réel solidaire (BRS) est privilégié.

Amélioration du patrimoine

ESSONNE HABITAT propose une offre locative de qualité en s'impliquant de plus en plus dans les opérations de réhabilitation thermique d'envergure et de renouvellement urbain.

- **206** logements réhabilités réceptionnés & **507** logements en cours de réhabilitation
- **Approbation du Plan Stratégique Bas Carbone 2025-2030**

Un PSP « décarboné » essentiel, dans nos échanges avec nos partenaires financiers et les services de l'Etat pour l'obtention de subventions spécifiques liées à la rénovation du parc.



Résidence Saint Georges à Ablon (94)

Attributions, mutations et sociétariat

Pour l'année 2024, nous avons enregistré 1 132 attributions dont 87 mutations

En 2024 on décompte 6 692 Locataires Sociétaires

En 2024, le taux de rotation a poursuivi sa baisse pour s'établir à 5,4 % se situant dans la moyenne francilienne.

Le taux d'actifs se stabilise autour de 57 %. On note une part de locataires en emploi précaire (8 %) et de demandeurs

d'emploi (8%) légèrement au-dessus de la moyenne en IDF. La structure d'âge reste stable, avec une majorité de 40-60 ans, mais le vieillissement des locataires se confirme à nouveau cette année avec plus de 24% de plus de 61 ans.

25 % des attributions concernent des publics prioritaires (DALO et ACD).

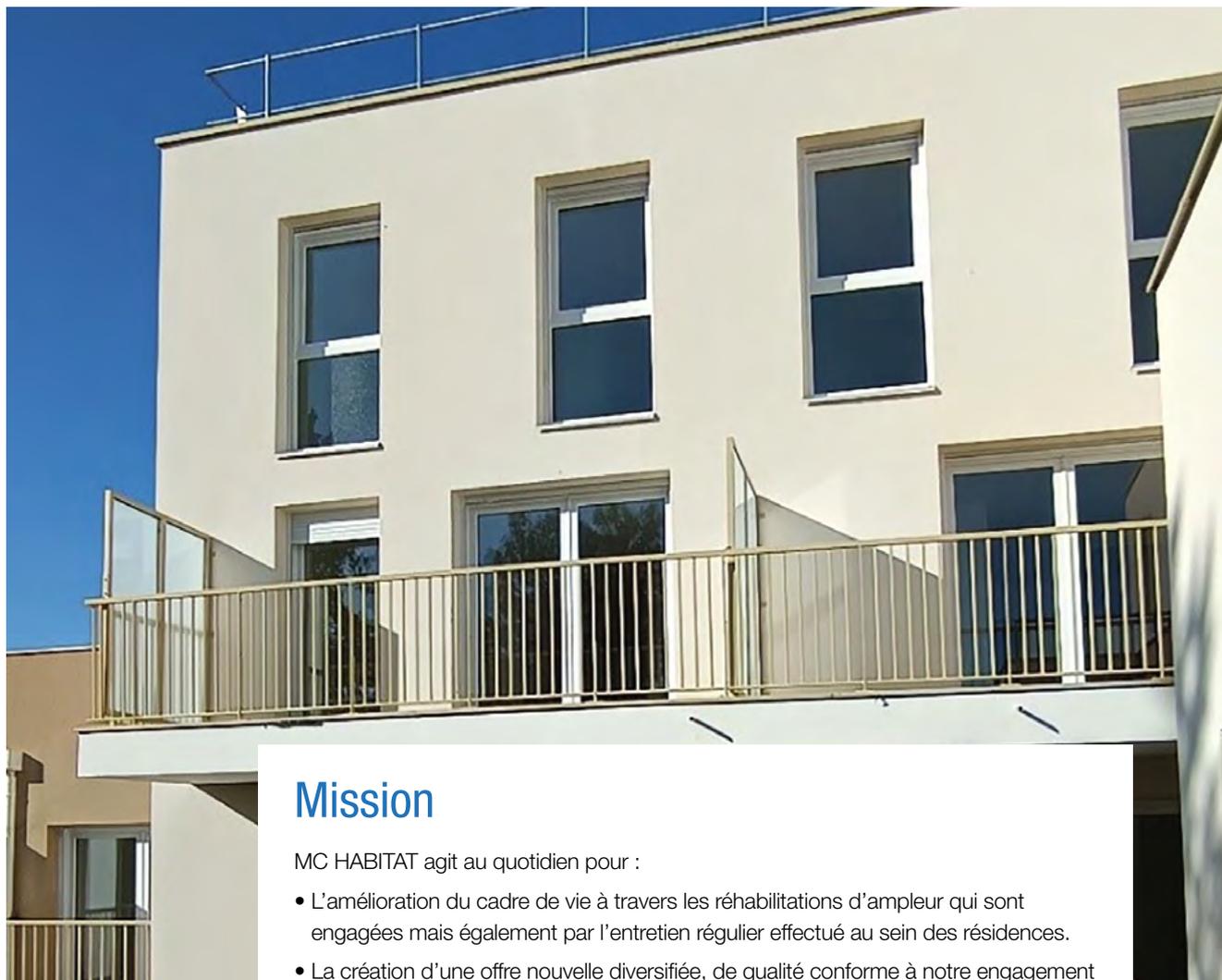
UNE COOPÉRATIVE HLM
SOLIDAIRE ET PROCHE
DES LOCATAIRES

solidaire



MC HABITAT
GROUPE ESSIA

Avec l'appui du Groupe ESSIA, MC HABITAT, société coopérative HLM, affirme son identité singulière en tant qu'acteur de l'habitat social, solidaire et coopératif. Son ancrage territorial dans le nord de la Seine-et-Marne, s'accompagne d'une volonté constante de renforcer la production de logements, tout en incarnant les valeurs de proximité, solidarité et transparence. En tant que coopérative, elle offre à chaque locataire ou collaborateur la possibilité de devenir sociétaire, participant ainsi à la gouvernance de la structure. Cette démarche favorise une relation renouvelée entre bailleur et locataire.



Mission

MC HABITAT agit au quotidien pour :

- L'amélioration du cadre de vie à travers les réhabilitations d'ampleur qui sont engagées mais également par l'entretien régulier effectué au sein des résidences.
- La création d'une offre nouvelle diversifiée, de qualité conforme à notre engagement environnemental.
- Le développement du lien social par la mise en place d'ateliers, d'évènement conviviaux, le soutien aux amicales des locataires.
- L'inclusion et la solidarité par l'organisation de chantiers jeunes, les partenariats avec les associations locales.
- L'animation de la vie coopérative auprès de nos locataires par des réunions d'information, l'organisation d'une assemblée générale dédiée. Mais également auprès de nos collaborateurs.

La gouvernance de MC HABITAT repose sur des principes de démocratie coopérative, avec une attention particulière portée à la transparence, à la rigueur financière et à l'éthique dans les relations avec les parties prenantes



LA PAROLE À...
ARMELLE HAY,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE MC HABITAT

FIDÈLE À SES
VALEURS
COOPÉRATIVES,
MC HABITAT PLACE
L'HUMAIN AU CŒUR
DE SES MISSIONS
PAR UN HABITAT

*accessible
et durable*

En 2024, malgré un contexte économique encore contraint, MC HABITAT a poursuivi sa stratégie de développement, fidèle à son modèle coopératif et à son ancrage territorial.

L'année a été marquée par l'aboutissement de l'opération emblématique de Mont Chalats à Chelles, combinant la réhabilitation en milieu occupé de 105 logements et la construction de 34 logements neufs. Ce projet illustre notre savoir-faire en matière de transformation urbaine et notre engagement envers les habitants.

Notre présence sur le territoire de Marne et Gondoire s'est renforcée avec l'acquisition de 76 logements à Lagny-sur-Marne, qui feront l'objet d'une réhabilitation d'envergure. En parallèle, plusieurs programmes de construction neuve ont été lancés.

2024 nous a également permis de travailler sur une refonte complète de notre plan stratégique de patrimoine, en y intégrant pleinement le volet décarbonation de notre parc. Ce travail structurant, mené à l'échelle du groupe, marque une étape importante dans notre engagement environnemental.

Cette année a aussi été l'occasion de renforcer nos actions en faveur du fait coopératif, avec la mise en place d'une charte du coopérateur, co-construite avec nos amicales de locataires. Ce document fondateur vient formaliser les valeurs partagées et les engagements réciproques qui fondent notre modèle.

Ces avancées sont le fruit d'un travail collectif avec nos habitants, partenaires et élus. Merci à toutes les équipes et aux membres du Conseil d'Administration pour leur engagement quotidien.

Décryptage de nos logements en 2024



3 551 logements
gérés, dont :

2 953 appartements ;

218 logements-foyers ;

59 logements pompiers ;

321 pavillons.



Attributions, mutations et sociétariat

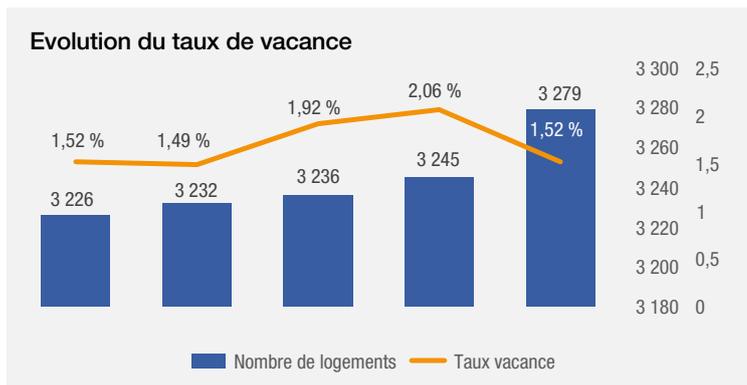
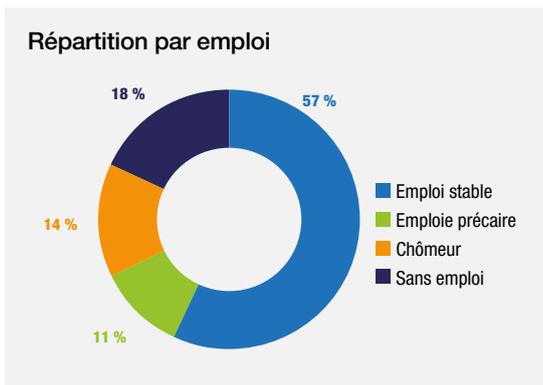
Pour l'année 2024, nous avons enregistré 205 attributions dont 38 mutations

En 2024 on décompte 696 Locataires Sociétaires

En 2024, le taux de rotation a poursuivi sa baisse pour s'établir à 5,17 % se situant ainsi en dessous de la moyenne francilienne estimée à 5,5 %.

Le taux d'actifs se stabilise autour de 57 %, mais la part des locataires en emploi précaire (11 %) et demandeurs d'emploi (14 %) progresse, traduisant une fragilisation socio-économique

globale. La structure d'âge reste stable, avec une majorité de 30-64 ans, mais le vieillissement des locataires se confirme à nouveau cette année. Notre partenariat renouvelé avec Solhia permet de mieux accompagner les adaptations de logements pour le maintien à domicile de nos locataires seniors. Les familles monoparentales représentent 22 % du parc en hausse par rapport à l'année précédente. Enfin, 33 % des attributions concernent des publics prioritaires (DALO et ACD), en hausse conformément au nouvel accord collectif départemental.



Le développement

En 2024, notre coopérative a poursuivi ses objectifs de développement et de valorisation du patrimoine. L'année a été marquée par la livraison du programme de Mont Chalats à Chelles, combinant réhabilitation et construction neuve. Ce projet a permis la rénovation de 105 logements en milieu occupé, la démolition de 14 pavillons et la construction de 34 logements supplémentaires, répartis en petites résidences collectives et logements individuels, avec une zone de stationnement de 51 places. L'opération, lancée en 2022, a été réceptionnée en deux temps : en juin et en octobre 2024. Parallèlement, et en cohérence avec notre stratégie d'acquisition patrimoniale, nous avons procédé en 2024 à l'acquisition de 76 logements situés sur la commune de

Lagny-sur-Marne. Ce programme fera l'objet d'une réhabilitation lourde, visant à revaloriser durablement ce patrimoine et à améliorer la qualité de vie des résidents. Ces opérations traduisent notre volonté de répondre aux besoins du territoire tout en inscrivant notre action dans une démarche responsable. Dans le cadre de notre plan stratégique de patrimoine, entièrement repensé à l'échelle du Groupe, nous réaffirmons notre volonté d'agir concrètement en faveur de la transition énergétique. Cette démarche se traduit par notre engagement à décarboner progressivement notre parc immobilier, en améliorant la performance énergétique des bâtiments et en réduisant leur empreinte environnementale.

PROMOTEUR ENGAGÉ
À VOCATION SOCIALE

engagé



TERRALIA
GROUPE ESSIA

Promoteur innovant, responsable et engagé au quotidien en faveur d'une accession sociale à la propriété sûre et sécurisée pour tous, TERRALIA a fait le choix d'orienter son activité sur des opérations en Bail Réel Solidaire en lien avec l'OFS ESSONNE HABITAT.



Mission

TERRALIA propose aux primo-accédants et aux ménages à revenus modestes, un parcours résidentiel personnalisé. Pour le promoteur, la recherche foncière est une étape cruciale dans son activité. C'est à ce stade que s'installent les partenariats avec les villes et les aménageurs. La confiance est l'élément central des futures collaborations. Fort de sa connaissance du territoire Francilien, du marché immobilier régional et des mécanismes de la promotion immobilière, TERRALIA joue véritablement son rôle de conseil en proposant des projets adaptés à chaque demande.

Contexte

« Cataclysme, tsunami, déflagration, crash... les mots ne manquent pas pour qualifier l'état du logement neuf. Et pour cause, avec 8 mises en chantier pour 1 000 ménages prévus sur 2024, il faut remonter au début des années 1950 pour retrouver pareille situation. »

Communiqué de presse FFB

Pour Grégory Monod, Président du Pôle Habitat FFB « *Tous les indicateurs sont au rouge vif : les défaillances d'entreprises s'accroissent, les pertes d'emplois se comptent déjà en dizaines de milliers et les Français, particulièrement les classes moyennes, sont cadenassés dans leurs parcours résidentiels et assignés à résidence. Nos propositions sont connues. La situation exige un sursaut immédiat avant qu'il ne soit trop tard et que le désarroi se fasse colère.* »

Chanteloup-en-Brie (77) - Les Terres Crues



LA PAROLE À...
CÉLINE DOURDAN,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE TERRALIA

TOUT EST
CHANGEMENT,
NON PAS POUR
NE PLUS ÊTRE,
MAIS POUR
devenir
CE QUI N'EST PAS
ENCORE

Epictète

L'activité de TERRALIA en 2024 s'est poursuivie dans un contexte particulièrement difficile, contexte qui s'est aggravé en 2024 de par la tension inflationniste sur les prix des entreprises et la poursuite de la hausse des taux d'intérêts.

L'environnement général incertain avec de fortes inquiétudes sur le marché immobilier (inflation, taux d'intérêt) ont amené le Conseil d'Administration de Terralia à opter pour des mesures prudentielles en limitant les futurs engagements de Terralia.

Ainsi seules sont engagées dorénavant des opérations sur des fonciers propriétés d'Essonne Habitat - OFS ou sur des opérations mixtes en locatif social & en Bail Réel Solidaire (BRS) en lien avec Essonne Habitat. Cela permet d'avoir une réserve de foncier à coût maîtrisé et minimisant les risques d'aléas.

C'est avec cet objectif, que la SCIC HLM Essonne Habitat a été agréée Organisme Foncier Solidaire (OFS) le 18 janvier 2023 par arrêté ministériel.

Activité 2024

→ 225 logements sont en cours de travaux au travers de ces 7 opérations suivantes :

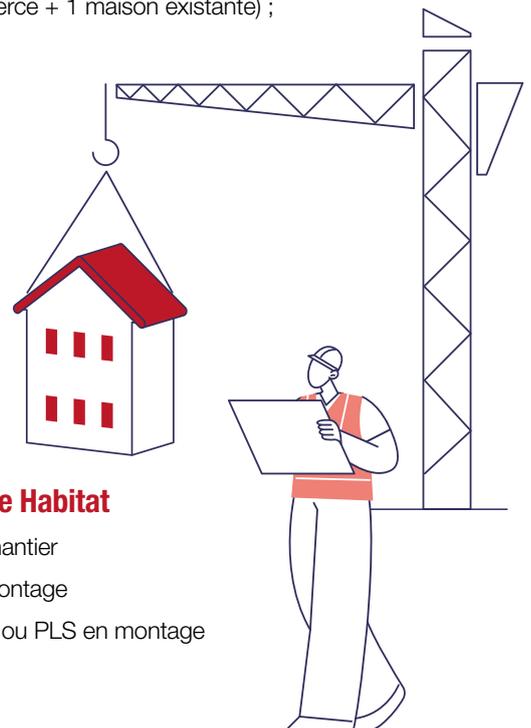
- **Morangis (91)** : 53 logements collectifs et un commerce;
- **Villejust (91)** : 32 maisons individuelles en accession à prix maîtrisé dont 20 maisons ont été livrées en 2024 ;
- **Saint-Forget (78)** : 23 maisons individuelles (5 PSLA - 18 VEFA) ;
- **Le Perray-en-Yvelines (78)** : 21 logements (7LLS - 8 VEFA - 6 PSLA + commerce + 1 maison existante) ;
- **Nanterre (92) quartier des Groues** : 34 logements BRS ;
- **Chanteloup en Brie (77)** - 56 logements en VEFA & BRS & PSLA & LLI & PLS
- **Sainte Geneviève des Bois** - 6 maisons en BRS et PSLA

→ 112 logements sont en cours de montage en nom propre

- **Nanterre (92)** - avenue de Rueil - 12 logements
- **Nanterre (92)** - Quartier des Groues - Immeuble TRIBECA - 23 logements
- **Bonnelles (78)** - Villa Gloriettes - 10 PLS & 11 LLI & 19 BRS
- **Mennecy (91)** - Haut Clos Renault - 19 LLI & 18 BRS

→ 118 logements sont en chantier ou en cours montage dans le cadre de SCCV sur des opérations mixtes avec Essonne Habitat

- **Opération Place des Pyramides à Brunoy (91)** - 23 logements en BRS en chantier
- **Opération Mail de l'Île de France à Lisses (91)** - 40 logements en BRS en montage
- **Opération 75, Avenue de la Division Leclerc - La Ville du Bois** - 55 en BRS ou PLS en montage





Saint Forget (79) - Résidence Clos Saint Laurent



Le Perray en Yvelines (78) - Le Clos du Perray

BÂTISSEUR
DE PROJETS DE VIE

innovant



DOMENDI
GROUPE ESSIA

Depuis 1922, DOMENDI construit des maisons individuelles sous la marque Maisons d'en France, en Île-de-France et en Eure-et-Loir. La société a pour ambition de construire chaque année près de 150 maisons et suit une démarche innovante mais aussi de personnalisation, afin de répondre aux demandes des clients, et ceci dans un cadre parfaitement sécurisé. DOMENDI est également l'unique société coopérative d'intérêt collectif HLM construisant des maisons individuelles en Île-de-France et en Eure-et-Loir.



Perspectives construction Domendi – Maisons d'en France

Mission

Au 31 décembre 2024, DOMENDI développe la marque « Maisons d'en France » autour de onze points de vente :

- Dreux et Nogent-le-Phaye (28) ;
- Jouars et Houilles (78),
- Houdan et Versailles (78),
- Meaux et Chessy (77),
- La Ville-du-Bois et Athis-Mons (91),
- La Queue-en-Brie (94),

L'INTELLIGENCE
EST LA CAPACITÉ
DE S'ADAPTER AU
changement

Steven Hawking

LA PAROLE À...
CÉLINE DOURDAN,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE DOMENDI



Alors que la profession enregistre un effondrement de ses ventes et de nombreuses cessations d'activités, DOMENDI réalise 55 ventes nettes en 2024, soit une baisse de 42% de ses ventes par rapport à l'année 2023, hors activité en Entreprise Générale.

Les chantiers de 23 maisons en Entreprise Générale de Saint Forget pour le compte de Terralia et de 10 maisons pour la réalisation d'un groupement de Gendarmerie d'Itteville pour le compte d'Essonne Habitat, ont permis de compenser partiellement cette baisse de chiffre d'affaires.

La stratégie d'intégrer de nouvelles équipes commerciales devrait également permettre d'augmenter en 2025 le nombre de vente en CCMI.

Contexte

Dans ce contexte incertain, la stratégie 2025-2027 de Domendi Maisons d'en France, est la suivante :

- Dédier une partie de ses activités aux marchés en Entreprise Générale pour les sociétés du groupe
- Etudier l'opportunité de développer en diffus ou en groupée, des maisons pour le compte d'Essonne Habitat & de Terralia
- Développer des opérations de densification sur des fonciers de la SCIC HLM Essonne Habitat
- Développer l'usage de matériaux bas carbone et biosourcés
- Anticiper par la création d'une nouvelle gamme, sur la prochaine Réglementation Energétique RE 2025

Il est à noter qu'en 2024, aucune augmentation de tarif n'a été effectuée, de manière à ne pas freiner plus encore le nombre de réservations et le moral de nos équipes commerciales. Nous avons maintenu notre politique de prix convenu sans indexation sur l'ICC et le maintien du paiement Tranquillité pour les CCMI inférieurs à 180 000 € TTC.

Le résultat renoue avec le bénéfice malgré la baisse des livraisons à 124 CCMI et ce grâce aux efforts soutenus des équipes, tout au long de l'année pour l'amélioration de nos marges et la diminution des travaux supplémentaires.

Les raisons du succès de Domendi Maisons d'en France

- **Un solide réseau de constructeurs** bénéficiant d'une parfaite connaissance du marché local et d'une maîtrise incontestée de la construction ;
- **Un savoir-faire reconnu** et classé au palmarès « Meilleure enseigne » – Qualité de service du magazine Capital ;
- **Plusieurs gammes d'habitations** destinées aux primo-accédants comme aux familles recherchant une maison individuelle traditionnelle, contemporaine ou plus design et spacieuse.

Perspective construction Domendi Maisons d'en France





Perspective construction Domendi Maisons d'en France

Les certifications Domendi

→ Certification NF Habitat HQE



Une mission de contrôle dans le cadre de la certification NF Habitat HQE a récemment été effectuée par CERQUAL qui a eu le plaisir de nous transmettre le sticker « CONTRÔLE QUALITÉ » associé pour valoriser notre démarche qualité.

→ Meilleure enseigne 2024



Maisons d'en France figure cette année encore parmi les lauréats du palmarès des «Meilleures enseignes 2025», réalisé par Capital et Statista. En 9 années d'existence de ce classement tous secteurs d'activités confondus sur un panel déterminé librement et confidentiellement par Capital, Maisons d'en France est nommée pour la 8ème fois dans la catégorie «Constructeurs de maisons individuelles».

Maisons d'en France se distingue ainsi depuis près d'une décennie par son engagement envers la qualité, le professionnalisme et la satisfaction client. Cette reconnaissance reflète les efforts constants pour accompagner les clients dans la réalisation de leur projet de vie.

Plan d'action

Pour contrer la crise de la profession immobilière et qui touche plus particulièrement la maison individuelle, Domendi se fixe des objectifs :

- Amélioration de ses marges brutes
- Diminution des Travaux supplémentaires (TS)
- Amélioration de la qualité avec réception client sans réserve
- Amélioration de la satisfaction Client
- Mise en place d'indicateurs de suivi de performance



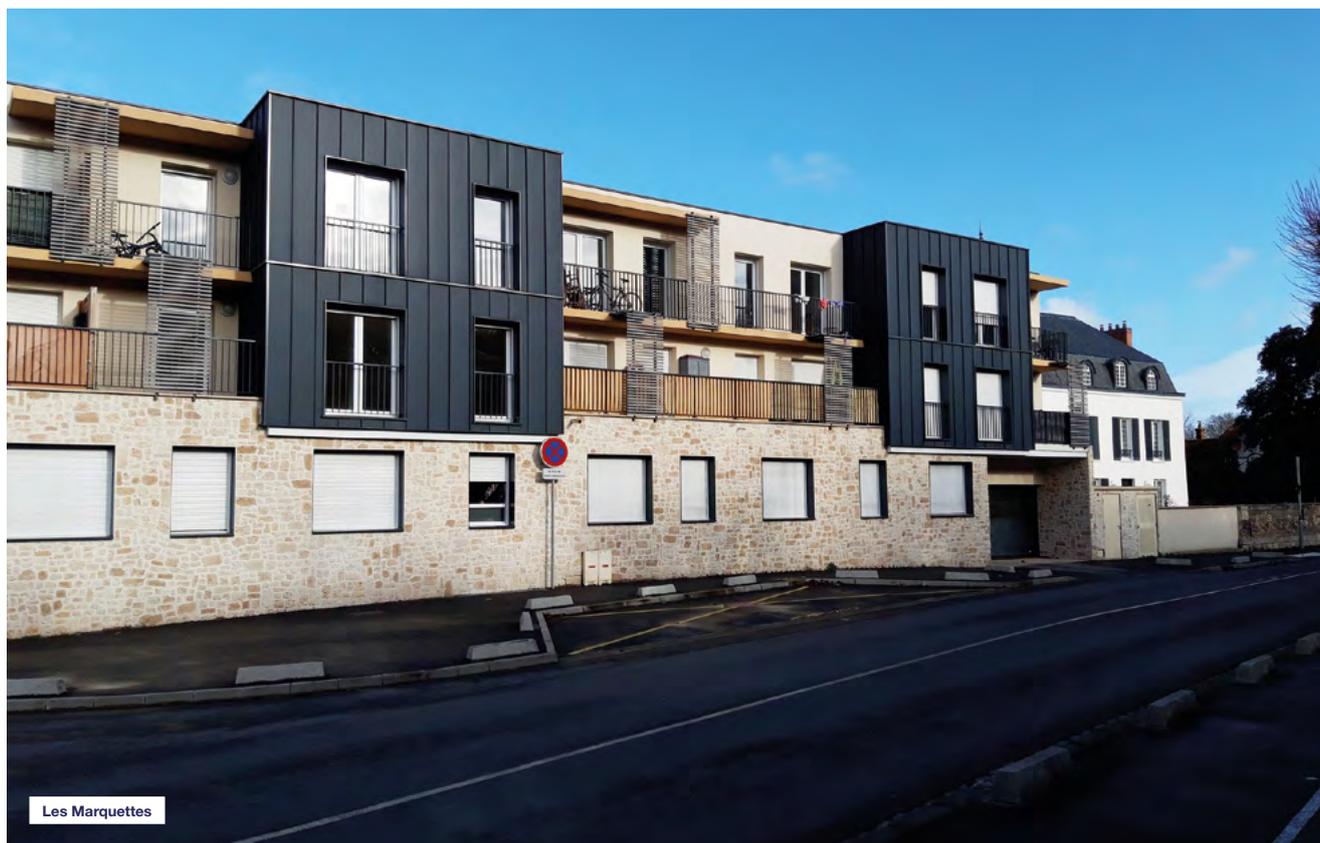
ACCOMPAGNATEUR
DES COPROPRIÉTÉS

proximité



COOPEXIA
GROUPE ESSIA

Spécialisée dans la gestion de syndic, la transaction immobilière et l'administration de biens, la société COOPEXIA participe également au redressement des copropriétés en difficulté et accompagne les bailleurs sociaux sur les copropriétés issues des ventes HLM. COOPEXIA a pour objectif d'accompagner les copropriétés vers une gestion optimisée de leurs charges et aider également au redressement de copropriétés dégradées.



Administrateur de biens basé en Île-de-France, Coopexia intervient dans différents domaines de la gestion immobilière. Une pluridisciplinarité qui en fait aujourd'hui une coopérative de référence dans l'immobilier.

- **Syndic de copropriétés**
- **Gérance (gestion de biens privés ou pour compte de tiers)**
- **Location**
- **Transaction**



LA PAROLE À...
FLORENCE BOSSUET,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE COOPEXIA

Société coopérative implantée en Île-de-France, COOPEXIA est spécialisée en gestion immobilière et intervient dans deux domaines d'activité principaux : le syndicat de copropriété et la gérance pour compte de tiers.

Une pluridisciplinarité qui fait aujourd'hui de Coopexia une coopérative de référence dans l'immobilier avec sa certification Quali'SR, syndicat de prévention et de redressement des copropriétés fragiles ou dégradées.

En 2024, Coopexia a assuré la gestion de syndic auprès de 60 copropriétés représentant près de 4000 lots.

Coopexia assure également la gérance privée ainsi que la gestion des logements acquis par l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), soit un total de près de 2000 lots.

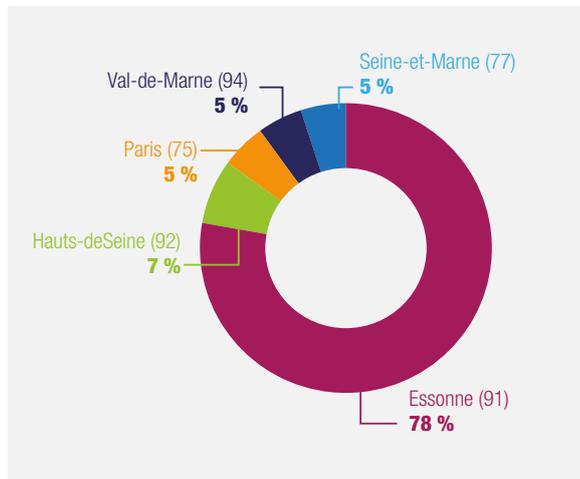
C'est grâce à ces équipes motivées, dynamiques et qui ont su établir une relation de confiance avec ses partenaires que Coopexia est en perpétuelle évolution.

Activité de syndic

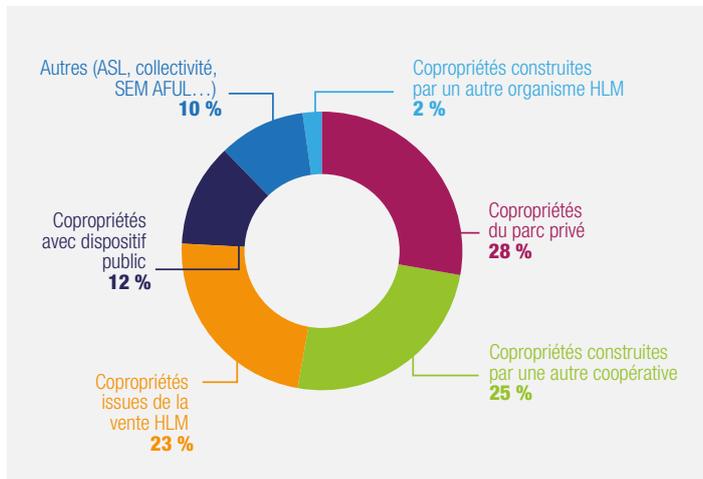
Notre activité de syndic est centrée sur notre mission d'intérêt général.

Le portefeuille au 31 Décembre 2024 est constitué de 60 immeubles représentant 3 724 lots.

Répartition géographique des immeubles gérés :



Typologie des immeubles gérés :



En 2024, l'activité copropriété aura été marquée par :

Le maintien de la certification QUALISR :

Afin de vérifier la bonne application du référentiel, l'organisme certificateur (SGS) fait un audit annuel. Pour 2024, il s'est déroulé le 22 mars 2024. Aucun écart n'a été relevé.



Travaux de rénovation énergétique :

La réglementation impose la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG), impliquant un audit énergétique et l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), les copropriétés sont donc amenées à envisager ou engager des travaux de rénovation énergétique.

Ainsi, le SDC Charpentier (219 lots) a finalisé ses travaux de rénovation énergétique courant 2024, alors que les SDC Les Chataigniers à Saint-Michel/Orge (44 lots) et SDC Le Val d'Almont à Melun (60 Lots), ont débuté les leurs.

S'agissant des copropriétés gérées dans le périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2, un nouveau Plan de sauvegarde va s'ouvrir courant 2025. Les copropriétés bénéficieront d'une aide exceptionnelle (estimée à 83% du montant des travaux) pour engager des travaux dits « de patrimoine » (impliquant une rénovation énergétique avec un gain énergétique d'au moins 35%). En 2024, Coopexia est le premier syndic au sein de l'ORCOD-IN, à engager deux de

ses copropriétés (SDC Les Lacs 21 et SDC Victor 13) dans l'élaboration des études préalables. Les résultats sont attendus pour le premier semestre 2025.

Les axes de développement pour 2025 sont les suivants :

L'objectif est de positionner Coopexia sur des copropriétés dans lesquelles Essonne Habitat est propriétaire. Dans le cadre des programmes des sociétés filiales (Essonne Habitat et Terralia), positionner Coopexia en qualité de syndic provisoire, de manière à pouvoir être désigné syndic lors des premières Assemblées Générales de ces ensembles immobiliers.

Faire de Coopexia, un syndic d'intérêt collectif, tel que prévu la Loi « Habitat Dégradé » et ainsi se positionner comme un acteur local de référence en gestion de copropriétés fragiles ou en difficultés.





Grigny II

Marché EPFIF ORCOD-IN GRIGNY II

COOPEXIA a su obtenir la confiance d'organismes majeurs, tel que L'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) dans le cadre de l'Opération de Requalification de Copropriété Dégradée d'Intérêt National (ORCOD-IN) de Grigny 2, avec la gestion d'un portefeuille de plus de 1000 lots en constante augmentation.

Ce Marché EPFIF a été renouvelé en juin 2021, pour la gestion des biens acquis sur l'ORCOD IN de Grigny II pour une période de 4 ans.

Notre mission consiste à gérer les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de l'Opération de Requalification de Copropriété Dégradée d'Intérêt National. Cette gestion concerne tant les logements occupés que les logements vacants. L'intervention de COOPEXIA vise notamment à :

- Prendre la gestion des logements occupés et celle des logements vacants.
- Travailler de concert avec les travailleurs sociaux sur l'accompagnement des locataires, étude des mutations et relogements des occupants.
- Gérer les occupations sans droit ni titre.
- Assurer la sécurité des biens et des personnes en réalisant en priorité des travaux de mise en sécurité des installations gaz et électriques.
- Participer à la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre les marchands de sommeil.

Portefeuille de 1184 logements principaux gérés au 31 décembre 2024

Marché EPFIF lot n° 3

COOPEXIA a signé un nouveau marché avec L'EPFIF au 1er janvier 2022, pour une durée de 5 ans. Ce contrat consiste à assurer la gestion complète d'environ 450 biens, majoritairement d'habitation, répartis dans 80 communes des départements de Seine et Marne, du Val de Marne, de l'Essonne, ainsi qu'à Paris. Le rôle de L'EPFIF dans ce marché est de contribuer à l'accroissement de l'offre de logements en Ile-de-France, par le biais d'acquisitions de foncier en diffus, dans l'attente de la mise en œuvre de projets d'aménagement. Cela engendre un flux très conséquent du patrimoine (prises en gestion et cessions très fréquentes).

A la date du 31 décembre 2024

les 475 biens sont répartis de la manière suivante :

217 biens en Val-de-Marne (94) ; **88** biens en Seine-et-Marne (77) ;

169 biens en Essonne (91) ; **1** bien à Paris (75).



OFS - Gestion pour le compte de l'OFS ESSONNE HABITAT

Il est à noter que la SCIC HLM ESSONNE HABITAT a sollicité son agrément OFS en 2023 pour engager les premières livraisons de BRS en lien avec TERRALIA.

C'est dans ce contexte que COOPEXIA a été désignée pour examiner les dossiers de candidature des acquéreurs en BRS en s'assurant du respect des conditions de ressources PLSA du candidat acquéreur, y compris au moment de la revente (le BRS pouvant être cédé) et à assurer la gestion des BRS.

GROUPEMENT D'INTÉRÊT
ÉCONOMIQUE

soutien



ESSIA
G R O U P E

Ce groupement est constitué par les sociétés Essonne Habitat et ses filiales Domendi, Terralia, et MC Habitat.

Siège du groupe Essia, à Ris-Orangis (91)



Mission

Le GIE a pour but de faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de cette activité. Il permet aux entreprises d'unir leurs efforts là où elles ont des intérêts communs, tout en conservant leur entière indépendance.

Le GIE est ainsi doté de 43 collaborateurs et de moyens matériels et financiers lui permettant d'accomplir ses missions et de fonctionner normalement au travers, notamment, d'un transfert de salariés à son profit.

LES SERVICES APPORTÉS PAR LE GIE À SES MEMBRES :



JURIDIQUE



COMPTABILITÉ



COMMERCIALISATION



COMMUNICATION



RESSOURCES HUMAINES



INFORMATIQUE



SERVICES GÉNÉRAUX ET ACHATS



CONTRÔLE DE GESTION

ET demain...

DISCOURS DE
DANIEL CORUBLE,
PRÉSIDENT
DU GROUPE ESSIA



S'engager pour demain

Le Groupe ESSIA, dont plusieurs sociétés sur les cinq qui le composent, sont centenaires, regarde les années futures avec réalisme mais avec des ambitions renouvelées, par une démarche résolue d'adaptation, de modernisation, d'innovation pour répondre et anticiper les nombreux défis que nous impose un environnement en évolution permanente marqué plus particulièrement par l'urgence climatique et sociale.

Notre Groupe s'engage pour encore mieux satisfaire aux exigences de nos partenaires, par le service, la production de logements adaptés aux nouvelles attentes des locataires et des accédants à la propriété.

C'est le sens de la raison d'être, adoptée par notre Groupe dont les deux premiers mots «S'engager collectivement...», traduit cette forte détermination à porter une vision dynamique sur notre avenir en conformité avec les valeurs qui depuis son origine, ont inspiré notre Groupe avec son ancrage coopératif et la conviction que le passé, le présent, l'avenir ne font qu'un.

Si des facteurs extérieurs d'ordre conjoncturel, économiques ou politiques peuvent avoir des répercussions sur nos ambitions, le Groupe ESSIA qui s'est doté au fil du temps d'une capacité de résilience, basée sur la solidarité et le partage, s'adaptera.

Ainsi, nous pourrons avec réalisme mettre en œuvre les objectifs déclinés dans les statuts de sociétés à mission dont se sont dotées l'ensemble des sociétés du Groupe ESSIA.

Demain, c'est l'ambition d'être un contributeur à l'intérêt général, c'est l'ambition de répondre aux aspirations des nouvelles générations qui « consomment » le logement différemment, c'est l'ambition d'accentuer une stratégie bas-carbone sur l'ensemble des activités, c'est l'ambition de renforcer les compétences de nos collaborateurs dans un climat de bienveillance, de bien-être accompagné par la restructuration future du siège social.

Demain, nous le construisons ensemble, animé par la certitude de l'accomplissement d'un métier essentiel à la société : Produire des logements accessibles.

Le cap est fixé, tenons fermement la barre avec la confiance dans la capacité du Groupe à façonner un devenir qui davantage qu'hier, fera du Groupe ESSIA, un acteur reconnu pour son efficacité sociale.

NOTRE PROMESSE :
OFFRIR UN HABITAT

qualité

À TOUS



Siège social
2 allée Eugène-Mouchot – BP 79
91131 RIS-ORANGIS Cedex

www.essia.fr