

**AXIMO**

**Société Anonyme d'HLM au capital de 13.931.729€  
Siège social 237bis rue de Belleville – 75019 Paris  
RCS Paris  
SIRET N° 60204919900055 – APE 6802A**

## **Rapport de Gestion**

### **Exercice 2024**



Conformément à la réglementation et aux statuts d'Aximo, le présent rapport de gestion a pour objet de rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice 2024 et soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires le bilan et les comptes arrêtés au 31 décembre 2024

## TABLE DES MATIERES

I – FAITS MARQUANTS DE L’EXERCICE .....	4
1.1 – Le déploiement de nouveaux services à destination des locataires .....	5
1.2 – Les orientations stratégiques pour 2025-2031.....	5
1.3 – La création d’une activité de syndic solidaire.....	6
II - PATRIMOINE .....	6
2.1 – Patrimoine immobilier au 31 décembre 2024.....	6
2.2 – Opérations livrées en 2024 et dépôts de financement .....	6
2.3 – Principales opérations d’investissements en phase travaux ou en phase études .....	7
III - TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN ET DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS .....	9
IV- GESTION LOCATIVE .....	10
4.1 – Données générales .....	10
4.2 – Attributions.....	10
Zoom sur les attributions des ménages issus de dispositifs spécifiques : .....	11
V – RESSOURCES HUMAINES .....	13
5.1 - Quelques chiffres.....	13
5.2 - La Formation.....	13
VI –QUALITE DE SERVICE .....	14
6.1 - Analyse de la satisfaction par thématique .....	15
6.2 - Plan d’actions .....	16
VII - COMPTE DE RÉSULTAT .....	17
VIII - BILAN .....	20
8.1 - L’Actif.....	20
8.2 - Le Passif .....	20
IX - RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	21
X - AFFECTATION DU RÉSULTAT .....	21
XI - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES .....	22
XII – GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	22
Liste des mandats et fonctions.....	22
Délégations en cours de validité en 2024 données par l’assemblée générale au conseil d’administration (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du code du commerce). .....	24
Conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.....	24

Résultats financiers des cinq derniers exercices .....	24
Etat de la participation des salariés au capital de la société .....	24
XIII – ACTIVITE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT .....	25
XIV – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES .....	25
XV – PERSPECTIVES.....	25
15.1 – Mettre en œuvre les orientations stratégiques pour la période 2025-2031 .....	25
15.2 – Poursuivre l’appropriation des nouveaux outils et services.....	26
15.3 – Structurer et mettre en service une activité de syndic de copropriete .....	26
XVI – CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	27
XVII – REEXAMEN ANNUEL DES CONVENTIONS ANTERIEUREMENT AUTORISEES ET S’ETANT POURSUIVIES AU COURS DU DERNIER EXERCICE.....	28
Conventions entre Aximo et Paris Habitat .....	28
Adhésion au sein du Groupement Parisien Inter-bailleurs de Surveillance (GPIS-GIE).....	28

## I – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'année 2024 a été marquée par un contexte géopolitique international difficile (guerre en Ukraine et conflit au Proche-Orient) ainsi que par un contexte politique et économique français également compliqué en raison des élections législatives anticipées, de la forte inflation des deux années passées. Ces éléments de contexte viennent peser sur le moral et les finances des ménages.

L'autofinancement dégagé par la société en 2023 était de seulement 3,24% là où le seuil de vigilance de la fédération des ESH est fixé à 3% laissant peu de marges de manœuvre pour investir sur le patrimoine. Au cours de l'année 2024, le taux du livret A est demeuré inchangé à 3% ce qui a eu pour effet de maintenir une charge d'intérêts d'emprunts élevée malgré le mécanisme de double révisabilité des prêts de la Banque des Territoires.

Toutefois, la stabilisation de l'inflation établie à 2,0% en 2024 (contre 4,9% en 2023 - source INSEE) ainsi qu'une baisse du taux du livret A au 1<sup>er</sup> février 2025 permettent d'envisager une embellie mesurée. Le contexte général demeure difficile et il est nécessaire de rester attentif à exercer une maîtrise particulière des dépenses.

Sur le plan patrimonial, en 2024, Aximo a poursuivi son développement en augmentant son patrimoine géré de 14 logements (+ 0,6 %) ce qui correspond d'une part, à l'acquisition de 21 logements sur 4 adresses incluant la prise à bail d'un immeuble de 11 logements et un commerce dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement et d'autre part, à la restructuration de 11 chambres et 1 T2 en 4 logements neufs de type T3 générant la suppression de 7 chambres à Issy les Moulineaux.

Dans le cadre de la poursuite du dispositif d'agrément et de dépôts de financements, deux plans de financements ont été déposés en 2024 correspondant à 16 logements (6 PLAI, 6 PLUS et 4 PLS) et un commerce pour un montant total de 3,5 M€.

Pour ce qui est de l'activité de travaux, l'année 2024 a vu la poursuite de la préparation de plusieurs opérations de réhabilitation à la fois sur des immeubles parisiens et sur de petits ensemble collectifs ou pavillonnaires identifiés comme énergivores (étiquettes F et G). Plusieurs opérations importantes de restructuration de logements se sont également poursuivies (1 boulevard Garibaldi à Issy les Moulineaux, 8 boulevard de Clichy à Paris 18<sup>ème</sup> ou encore 72 boulevard Saint Marcel à Paris 5<sup>ème</sup>).

Sur le plan de la qualité de service, Aximo a consacré l'année 2024 à la mise en service d'un extranet locataire intitulé Espace Locataire (et de son préalable la Gestion Des Contacts) intégré au progiciel de gestion IKOS. Ces nouveaux services ont été activés en deux phases au cours de l'année 2024.

En décembre, le conseil d'administration a délibéré sur les orientations stratégiques d'Aximo pour la période 2025-2030 définissant ainsi les conditions de fonctionnement à moyen terme de la société et ouvrant la voie à une diversification de ses activités.

Enfin, la société a fait l'objet d'un contrôle par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) portant sur la période 2018-2022 qui s'est conclu en 2024 et dont les conclusions sont satisfaisantes pour la société.

La synthèse de ce rapport, commun aux trois entités du groupe Paris Habitat, relève en particulier que la gouvernance de Paris Habitat et de ses filiales est exercée dans des conditions satisfaisantes et qu'Aximo, à l'instar de Paris Habitat se démarque positivement dans son rôle social. Le rapport mentionne la présence de six irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH) pour lesquelles des actions correctives seront mises en œuvre.

## 1.1 – LE DEPLOIEMENT DE NOUVEAUX SERVICES A DESTINATION DES LOCATAIRES

Après les études menées en 2023 sur les solutions disponibles pour améliorer la qualité de la relation client, Aximo a mis en service deux nouveaux outils au service des locataires. Ces deux outils sont des modules supplémentaires du progiciel de gestion IKOS permettant de proposer de nouveaux services numériques et de fluidifier les échanges avec les locataires.

Il s'agit en premier lieu d'un module de gestion des contacts (GDC) permettant aux locataires d'être informés de la bonne prise en compte de leurs demandes techniques ou de gestion locative puis des différentes étapes du traitement. Ce module permet de renforcer la communication des équipes de proximité auprès des locataires et répond à des besoins d'amélioration identifiés lors des enquêtes de satisfaction. Cette fonctionnalité est en service depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Le second module déployé est un extranet locataires intitulé « Espace Locataire » qui permet de proposer des services dématérialisés d'échanges avec Aximo répondant ainsi à la demande croissante de communication et d'échanges numériques. Il permet de faciliter les démarches au quotidien en offrant une plus grande autonomie dans la gestion des documents et un accès direct aux informations utiles en permettant notamment le paiement de l'échéance, l'accès aux derniers avis d'échéance et à différents documents, la mise à jour des informations personnelles ou des documents liés au compte locataire tels que l'attestation d'assurance et la réalisation ainsi que le suivi des demandes techniques et administratives. Le projet a été livré dans les délais et mis en service le 29 novembre 2024.

Ces deux modules permettent de doter les équipes d'outils efficaces de communication dont la prise en main se poursuivra en 2025 et dont les effets seront à mesurer lors des prochaines enquêtes de satisfaction. Ils représentent pour la société des investissements importants tant humains que financiers et sont les jalons principaux de la stratégie d'amélioration de la qualité de service en permettant d'assurer une meilleure qualité de suivi des demandes et en venant élargir le panel des services mis à disposition des locataires.

## 1.2 – LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR 2025-2031

L'évolution du contexte économique, fortement modifié par rapport aux orientations stratégiques adoptées en 2017, interroge sur le devenir d'Aximo et sur les conditions qui permettent un maintien à moyen terme des équilibres financiers de la structure.

C'est pourquoi un travail a été mené pour élaborer un Plan financier à Moyen Terme (PMT) de la société sur la base de plusieurs scénarios qui ont été présentés au conseil d'administration.

Ces différents scénarios ont permis de préciser les lignes directrices des orientations stratégiques d'Aximo pour la période 2025 – 2031 et de retenir une proposition permettant de dégager les marges de manœuvre nécessaires au bon fonctionnement de la société, à savoir un autofinancement net HLM supérieur à 5 % et un fonds de roulement à terminaison positif, sur la période 2025-2031.

Ce scénario proposé est bâti sur les hypothèses suivantes :

- le maintien d'une activité de développement en logement diffus à Paris ;
- un plafonnement des fonds propres de travaux d'investissement non financés à 2 M€ par an ;
- un programme de vente aux locataires limité à une vingtaine d'unités sur la période situés dans des ensembles pavillonnaires et respectant les plans locaux de l'habitat ;
- deux cessions en blocs au sein du groupe qui feraient sens avec les implantations de Paris Habitat.

Après délibération, le conseil d'administration a adopté les orientations stratégiques présentées en décembre 2024.

### 1.3 – LA CREATION D'UNE ACTIVITE DE SYNDIC SOLIDAIRE

Depuis 2015, le développement d'Aximo est centré sur l'activité de gestion de logements situés dans des copropriétés. Afin de poursuivre la spécialisation d'Aximo dans le domaine des copropriétés, le développement d'une activité de syndic solidaire pouvait faire sens et rendre ainsi plus lisible le positionnement de la société au sein du groupe Paris Habitat.

S'agissant d'une activité nouvelle, il y avait lieu de définir les conditions de réussite de ce projet pour Aximo et d'en mesurer les conséquences économiques et organisationnelle sur la société et sur ses activités de gestion.

C'est pourquoi, une étude d'opportunité portant à la fois sur les aspects juridiques et financiers du projet a été menée et ses conclusions ont été présentées au conseil d'administration de décembre 2024.

En particulier cette étude démontre la faisabilité et l'intérêt de la création d'une activité de syndic au sein d'Aximo sous réserve d'atteindre un volume critique de logements en gestion et d'assurer une qualité de service en adéquation avec les attentes des copropriétaires et des différents acteurs. Il s'agit également d'assurer l'équilibre économique de l'activité pour permettre un niveau de facturation du service en rapport avec le niveau de qualité attendu.

Le coût du projet est estimé à 850 keuros de fonds propres et, selon les hypothèses présentées, l'activité s'équilibre durablement à compter de la 4<sup>ème</sup> année de fonctionnement avec un temps de retour sur investissement à 10 ans.

Le conseil d'administration de décembre a autorisé la création de cette nouvelle activité de syndic au sein d'Aximo avec pour objectif de la rendre opérationnelle en fin d'année 2025.

## II - PATRIMOINE

### 2.1 – PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la société est de **2 534 logements familiaux**, 1 657 places de stationnement (hors celles rattachées aux foyers) et 33 locaux commerciaux et professionnels.

Sept établissements foyers ou résidences sociales totalisent 354 chambres, soit **245 logements ou équivalents**.

### 2.2 – OPERATIONS LIVREES EN 2024 ET DEPOTS DE FINANCEMENT

Au cours de l'année 2024, l'activité de développement a permis une augmentation du parc de logements familiaux de 21 logements se décomposant en :

- 10 logements diffus acquis sur 3 adresses parisiennes (4 logements et un local d'activité situés 16 rue des Coutures Saint Gervais à Paris 3<sup>ème</sup>, un logement situé 16 rue Visconti à Paris 6<sup>ème</sup> et 5 logements situés 47 ter rue d'Orsel à Paris 18<sup>ème</sup>) pour un montant total de 1,682 millions d'euros ;
- un immeuble de 11 logements et un commerce situé 10 rue de la Bidassoa à Paris 20<sup>ème</sup> pris à bail emphytéotique de la Ville de Paris pour une durée de 65 ans pour un montant de 1,925 million d'euros.

La production de 2024 vient porter le nombre de logements diffus en copropriétés acquis à 354 logements (259 issus de préemption, 82 provenant de cessions du domaine privé de la Ville de Paris, 10 acquis en VEFA et 3 en Usufruit Locatif Social) représentant 14% du patrimoine de la société.

Dans le même temps Aximo a restructuré 10 chambres et un T2 situés 1 boulevard Garibaldi à Issy les Moulineaux et a livré 4 logements neufs de type T3. Cette opération de restructuration a conduit à la suppression de 7 logements (7 chambres sur le nombre total de logements que compte cette résidence).

L'évolution du patrimoine de logement familial est en croissance de 8 % au cours des 5 dernières années.

Dans le cadre de la poursuite du dispositif d'agrément et de dépôts de financements, 2 plans de financements ont été déposés en 2024 correspondant à 16 logements (6 PLAI, 6 PLUS et 4 PLS) et un commerce pour un montant total de 3,46 M€ :

- 47 ter rue d'Orsel à Paris 18<sup>ème</sup> (5 logements : 2 PLAI, 2 PLUS et 1 PLS)
- 10 rue de la Bidassoa à Paris 20<sup>ème</sup> (11 logements : 4 PLAI, 4 PLUS et 3 PLS).

### 2.3 – PRINCIPALES OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS EN PHASE TRAVAUX OU EN PHASE ETUDES

En 2024 Aximo a poursuivi plusieurs opérations de restructuration de logements à Paris ainsi qu'une à Issy les Moulineaux et des missions d'études portant sur la réhabilitation de patrimoine soit dans le cadre d'opérations Plan Climat à Paris soit dans le cadre de la suppression du patrimoine énergivore.

#### ➤ Programme de réhabilitation – 4 et 6 passage des Ecoliers à Paris 15<sup>ème</sup> :

Deux opérations de réhabilitations de type « Plan Climat » ont été déposées en 2021 concernant un immeuble HBM de 60 logements situés 6 passage des Ecoliers et un immeuble de 40 logements situés dans un immeuble datant des années 70 au 4 passage des Ecoliers à Paris 15<sup>ème</sup>. Le permis de construire déposé pour ces deux opérations a fait l'objet d'un refus en 2022 suite à un avis défavorable de la commission du vieux Paris sur l'une des deux opérations. Les équipes de maîtrise d'œuvre ont travaillé pour dissocier les deux opérations et déposer dans un premier temps un nouveau permis de construire pour le site du 4 passage des Ecoliers qui a été accepté en 18 décembre 2023. Concernant le 6 passage des Ecoliers, les études ont été amendées et un nouveau permis de construire a été déposé le 03 avril 2024 puis accordé le 25 juillet 2024. Le dossier de consultation des entreprises pour les 2 sites est en cours de rédaction, pour un lancement d'appel d'offres à l'été 2025.

#### ➤ Programme de restructuration – 8 bis boulevard de Clichy à Paris 18<sup>ème</sup> :

Il s'agit d'un programme de restructuration en milieu partiellement occupé de 28 logements en copropriété qui seront à terme regroupés en 18 logements sociaux. Ces travaux font l'objet d'un financement dans le cadre du conventionnement des logements. Le cabinet d'architecture Julien Lementec assure la maîtrise d'œuvre de cette opération qui a débuté en travaux fin 2023. Les 2 premiers logements ont été livrés en 2024 ; un 3<sup>ème</sup> logement a démarré au dernier trimestre 2024. La poursuite de l'opération nécessitait l'acquisition de parties de couloir correspondant à des parties communes ce qui a été validé par les copropriétaires en assemblée générale le 4 novembre 2024.

#### ➤ Programme de restructuration de chambres – 1 boulevard Garibaldi à Issy-les-Moulineaux (92) :

Il s'agit d'un programme de restructuration en milieu vide de 10 chambres et un T2. Les relogements ont été initiés en 2017 pour répondre à une remarque de l'Ancols et les travaux ont pu être réalisés en 2024. Ils ont conduit à la livraison de 4 logements neufs de type T3.

- Programme de ravalement avec reconfiguration du local marché en rez-de-chaussée – immeuble du marché à Massy (91) :

Le programme concerne un immeuble de 54 logements situé sur l'une des entrées principales du vieux Massy. Cet immeuble est géré en copropriété avec la commune de Massy qui est propriétaire du rez-de-chaussée exploité en marché. Le projet consiste à réaliser un ravalement simple du bâtiment en restructurant le rez-de-chaussée pour l'ouvrir sur la ville et permettre un meilleur fonctionnement du marché et des logements. Il est également prévu la création de locaux de services pour les logements d'Aximo, par le rachat de surfaces faisant parties du local marché. L'agence CAMILLE SALOMON, désignée en mai 2024, assure la maîtrise d'œuvre de cette opération. L'ASL en assure la maîtrise d'ouvrage. Le maître d'œuvre a engagé la phase de diagnostic et les études.

- Programme de réhabilitation thermique - 22 pavillons et 2 bâtiments collectifs situés dans les Yvelines (78) :

Le programme concerne 22 pavillons individuels et 2 bâtiments collectifs situés dans plusieurs communes du sud des Yvelines (78) : La Boissière Ecole (6 logements), Raizeux (2 logements), Orcemont (5 logements), Dampierre en Yvelines (8 logements), Hermeray (8 logements). Le projet consiste à réhabiliter thermiquement ces logements et à sortir des étiquettes DPE énergivores type F et G. L'agence TECTUM ARCHITECTURE a été désignée en mai 2024, et assure la maîtrise d'œuvre de ce programme. Le maître d'œuvre a engagé la phase de diagnostic des logements et les études au 2nd semestre.

- Programme de réhabilitation thermique et rénovation partielle intérieure - 28 pavillons situés 1 à 28 rue de Derrière le Bois à Pontoise (95) :

Le programme concerne 28 pavillons individuels situés sur la commune de Pontoise (95). Le projet consiste à réhabiliter thermiquement ces logements, classés en étiquette D, et à rénover les pièces humides dégradées. L'agence VALENTINO ARCHITECTE, désignée en juin 2024, assure la maîtrise d'œuvre de ce programme. Le maître d'œuvre a engagé la phase de diagnostic des logements au 2nd semestre.

- Programme de réhabilitation thermique - 38 pavillons à Dourdan (91) :

Le programme concerne 38 pavillons individuels situés sur la commune de Dourdan (91). Le projet consiste à réhabiliter thermiquement ces logements et à sortir de l'étiquette DPE énergivore type F. L'agence Marco Baertich a été désignée en décembre 2024 maître d'œuvre de ce programme.

- Programme de réhabilitation thermique - 2 bâtiments collectifs de 21 logements situés aux Essarts-Le-Roi (78) :

Le programme concerne 2 bâtiments collectifs de 21 logements situés sur la commune des Essarts-Le-Roi (91). Le projet consiste à réhabiliter thermiquement ces logements et à sortir de l'étiquette DPE énergivore type F. L'agence SML NEXT ARCHITECTES a été désignée en octobre 2024 maître d'œuvre de ce programme. Le maître d'œuvre a engagé la phase de diagnostic des logements.

- Programme de réhabilitation thermique - 2 bâtiments collectifs de 19 logements situés 45 rue du Commerce à Paris 15 :

Le programme concerne 19 logements situés 45 rue du Commerce à Paris 15ème. Le projet consiste à réhabiliter thermiquement ces logements et à sortir de l'étiquette DPE énergivore type F. L'agence SEPRa a été désignée en octobre 2024 maître d'œuvre de ce programme. Le maître d'œuvre a engagé la phase de diagnostic des logements.

### III - TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN ET DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS

Le montant des travaux (hors honoraires de maîtrise d'œuvre) réalisés sur le patrimoine au cours de l'année 2024 s'élève à 2,08 M€, il se décompose en :

- 1,49 M€ de travaux d'investissement (réhabilitation, restructuration et remplacement de composant) ;
- 0,46 M€ de travaux de Gros Entretien Non Programmé ;
- 0,13 M€ de travaux de Gros Entretien Programmé.

Le détail des travaux de remplacement de composants, de gros entretien et de restructuration de logements est présenté ci-dessous pour les opérations d'un montant supérieur à 15 k€.

Gros Entretien Programmé						
Code	Groupe	Adresse	Ville	Code postal	Nature des travaux	Montant € TTC
0027	ISSY EPINETTES	46, 48 & 56 rue d'Erevan	Issy les Moulineaux	92130	Rénovation des parties communes du Bélier	88 075
0117	PARIS - 31 BONAPARTE	31 rue Bonaparte	Paris	75006	Ravalement façade sans isolation	30 156

Gros Entretien Non Programmé						
Code	Groupe	Adresse	Ville	Code postal	Nature des travaux	Montant € TTC
0027	ISSY EPINETTES	46, 48 & 56 rue d'Erevan	Issy les Moulineaux	92130	Rénovation des sous-sols et des locaux VO	22 800
0042	PARIS - JEMMAPES	166/172 quai de Jemmapes	Paris	75010	Remplacement des tableaux électriques	20 384
0046	PARIS - LEMERCIER	57 rue Lemer cier	Paris	75017	Rénovation étanchéité terrasse privative	19 971
0051	MASSY - MARCHE	2/ 4 rue Normandie Niemen	Massy	91300	Rénovation partielle d'étanchéité	32 925
0059	BREUILLET LARRIS	4 rue de la Tournée	Breuillet	91650	Rénovation des portes coupe-feu	26 884
0129	PARIS - 23 JACOB	23 rue Jacob	Paris	75006	Ravalement copropriété	18 591
0134	PARIS - 5/7 BEAUX-ARTS	5/7 rue des Beaux Arts	Paris	75006	Remplacement des verrières	43 991
0160	PARIS - SAINT MARCEL	72 boulevard Saint Marcel	Paris	75005	Création de contrôle d'accès	34 708
0190	PARIS - 8 AUTEUIL	8 rue d'Auteuil	Paris	75016	Remplacement de l'interphonie	23 886
0196	PARIS - 13 BOINOD	13 rue Boinod	Paris	75018	Ravalement copropriété	18 745

Investissement						
Code	Groupe	Adresse	Ville	Code postal	Nature des travaux	Montant € TTC
0015	MONTROUGE POITOU	27 à 31 rue du Poitou	Montrouge	92120	Remplacement d'un ascenseur	44 549
0022	ISSY GARIBALDI 1	1 Boulevard Garibaldi	Issy les Moulineaux	92130	Restructuration de chambres	266 288
0022	ISSY GARIBALDI 1	1 Boulevard Garibaldi	Issy les Moulineaux	92130	Rénovation voirie	92 510
0027	ISSY EPINETTES	46, 48 & 56 rue d'Erevan	Issy les Moulineaux	92130	Réfection étanchéité terrasses	32 555
0034	PARIS - MOREAS	10 rue Jean Moréas	PARIS	75017	Création d'une colonne sèche	20 597
0037	ORMOY - 48 ROCHERS	48 rue des Rochers	ORMOY	91540	Réhabilitation logement	38 428
0064	CASH DE NANTERRE	403 av de la République	NANTERRE	92000	Remplacement caissons VMC	54 701
0125	PARIS - 29 SEINE	29 rue de Seine	Paris	75006	Remplacement d'un ascenseur - copro	49 625
0139	PARIS - 85 SAINT DENIS	85 rue Saint Denis	Paris	75001	Réhabilitation logement	79 983
0160	PARIS - SAINT MARCEL	72 boulevard Saint Marcel	Paris	75005	Création de contrôle d'accès	68 993
0168	PARIS - 35 TREVISE	35 rue de Trévise	Paris	75009	Réhabilitation logement	68 435
0168	PARIS - 35 TREVISE	35 rue de Trévise	Paris	75009	Réhabilitation local d'activité	152 021
0176	PARIS - 3 passage du ROI D'ALGER	3 passage du Roi d'Alger	Paris	75018	Réhabilitation logement	41 367
0180	PARIS - 17 RUE DES BLUETS	17 rue des Bluets	Paris	75011	Réhabilitation logement	27 436
0182	PARIS - 32 GENERAL GUILHEM	32 rue du Général Guilhem	Paris	75011	Réhabilitation logement	74 402
0186	PARIS - 8 CLICHY	8 boulevard de Clichy	Paris	75018	Restructuration de logements - 2ème phase	102 063
0191	PARIS - 5 MESSIDOR	5 rue Messidor	Paris	75012	Rénovation chaufferie - copro	40 071
0194	PARIS - 6 FRANCOIS MIRON	6 rue François Miron	Paris	75004	Réhabilitation logement	37 205
0195	PARIS - 8 FRANCOIS MIRON	8 rue François Miron	Paris	75004	Réhabilitation logement	44 807
0200	PARIS - 66 SAUSSURE	66 rue de Saussure	Paris	75017	Réhabilitation logement	62 593
0201	PARIS - 45 CHOISY	45 avenue de Choisy	Paris	75013	Réhabilitation logement	18 244
0203	PARIS - 80/82 J-P TIMBAUD	80/82 rue Jean-Pierre Timbaud	Paris	75011	Réhabilitation logement	38 619

## IV- GESTION LOCATIVE

### 4.1 – DONNEES GENERALES

Le total des loyers de l'exercice s'élève à 18 878.717 euros contre 17 650 451 euros en 2023, en hausse de 6.96 %. Les loyers des logements représentent 14 541 263 euros en 2024 (+ 6.96 % par rapport à 2023).

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration, les loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2024 des logements et des annexes des locataires en place ont augmenté de 3,5 %.

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) a été acquitté par 103 locataires pour un montant total de 410 257 euros. Le SLS moyen mensuel ressort à 267 euros (204 en 2023 et 265 en 2022), hausse due principalement à 3 locataires n'ayant pas répondu à l'enquête SLS et ayant été facturés d'un montant forfaitaire.

137 logements étaient vacants au 31 décembre 2024 (131 au 31 décembre 2023), ce qui représente 5,41 % des logements (5,19 % en 2023). Parmi les logements vacants, 72 sont bloqués en attente de travaux dans le cadre de réhabilitation, de restructuration ou à la suite d'un sinistre.

65 logements vacants au 31 décembre 2024 sont donc commercialisés. Parmi lesquels, 26 sont vacants depuis moins de 3 mois (40 %).

571 locataires perçoivent l'Aide personnalisée au logement (APL) au 31 décembre 2024, soit 25 % des logements conventionnés (hors foyers).

### 4.2 – ATTRIBUTIONS

Au cours de l'exercice 2024, on dénombre 93 entrées en location, hors logements acquis occupés et hors logements de fonction (103 en 2023 et 172 en 2022).

90 congés ont été enregistrés confirmant une baisse continue de la rotation au cours des trois dernières années (97 en 2023 et 120 en 2022). Le taux de rotation s'établit à 3,55 % (3,84 % en 2023 et 4,97 % en 2022), un niveau particulièrement faible qui limite la fluidité du parcours résidentiel et de sortie du parc social.

En 2024, les commissions se sont réunies 6 fois au cours desquelles :

- ✓ 244 candidatures ont été examinées (250 en 2023, 369 en 2022) pour 116 logements (116 en 2023, 161 en 2022), soit une moyenne de 2,10 dossiers par logements
- ✓ 203 attributions ont été décidées dont 114 en rang 1
- ✓ 62,56 % des attributions l'ont été au profit de ménages prioritaires.

---

## ZOOM SUR LES ATTRIBUTIONS DES MENAGES ISSUS DE DISPOSITIFS SPECIFIQUES :

### Dispositif Droit Au Logement Opposable (DALO) :

61 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ont été présentés en CALEOL, soit 25 % des candidatures présentées. Parmi ces candidats, 52 ont été acceptés dont 28 en rang 1. 25,61 % des candidatures acceptées l'ont été au profit de ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

### Candidats prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH :

Conformément à la loi Égalité et Citoyenneté, les logements doivent être attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ainsi qu'aux catégories de personnes prioritaires telles que prévue à l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation :

125 candidatures acceptées par la CALEOL l'ont été au profit de ménages reconnus prioritaires au titre de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation, soit 61,58 % des attributions.

### Dispositif des Accords Collectifs Départementaux (ACD) :

33 ménages reconnus prioritaires au titre des accords collectifs départementaux ont vu leur candidature acceptée en rang 1 parmi lesquels 6 relevaient du dispositif ACD en dehors d'une reconnaissance DALO.

### Attribution à des candidats relevant du 1<sup>er</sup> quartile des ressources :

12,89 % des candidatures présentées en CALEOL concernent les ménages disposant des ressources les plus modestes (montant annuel inférieur à 11 615 € par unité de consommation), soit 30 dossiers en 2024. 20 ont été acceptées dont 7 en rang 1 (7 en 2023, 24 en 2022 et 19 en 2021).

### Attribution au titre des mutations internes :

14 locataires AXIMO ont été acceptés en rang 1 par la CALEOL dans le cadre d'une mutation (6 en 2023, 13 en 2022 et 16 en 2021).

Plus de la moitié des mutations l'ont été au profit de locataires dont le logement nécessitait d'importants travaux notamment dans le cadre de restructuration.

### Attribution au titre des mutations externes :

15 candidatures des ménages déjà locataires du parc social (hors locataires AXIMO) ont été présentées et acceptées en rang 1 en commission d'attribution (10 en 2023, 20 en 2022, 6 en 2021 et 9 en 2020).

Synthèse des attributions par commune					
Communes	Logements présentés	Candidats présentés	Dossiers acceptés	Acceptés en rang 1	Ménages prioritaires acceptés en rang 1
PARIS 2 <sup>e</sup>	1	2	2	1	0
PARIS 5 <sup>e</sup>	2	4	2	2	0
PARIS 6 <sup>e</sup>	1	2	2	1	1
PARIS 7 <sup>e</sup>	3	4	4	3	1
PARIS 9 <sup>e</sup>	3	9	7	3	1
PARIS 10 <sup>e</sup>	2	4	3	2	1
PARIS 11 <sup>e</sup>	3	13	11	3	2
PARIS 12 <sup>e</sup>	1	3	3	1	0
PARIS 13 <sup>e</sup>	2	3	3	2	2
PARIS 14 <sup>e</sup>	3	7	7	3	2
PARIS 15 <sup>e</sup>	10	24	21	10	5
PARIS 17 <sup>e</sup>	4	8	6	4	2
PARIS 18 <sup>e</sup>	4	8	7	4	2
PARIS 19 <sup>e</sup>	6	14	11	6	2
PARIS 20 <sup>e</sup>	2	4	4	2	1
<b>TOTAL PARIS</b>	<b>47</b>	<b>109</b>	<b>93</b>	<b>47</b>	<b>22</b>
ELANCOURT	10	21	18	9	8
HERMERAY	1	1	0	0	0
JOUARS PONTCHARTRAIN	2	3	2	2	1
LES ESSARTS LE ROI	17	29	25	18	10
SONCHAMP	1	1	1	1	1
<b>TOTAL YVELINES</b>	<b>31</b>	<b>55</b>	<b>46</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
DOURDAN	1	4	2	1	0
MASSY	7	11	11	8	7
<b>TOTAL ESSONNE</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
CHAVILLE	1	3	3	1	1
ISSY LES MOULINEAUX	16	34	9	16	13
MONTROUGE	2	4	4	2	2
<b>TOTAL HAUTS DE SEINE</b>	<b>19</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>19</b>	<b>16</b>
CACHAN	3	8	5	3	1
GENTILLY	1	4	4	1	1
LE PERREUX SUR MARNE	1	1	0	0	0
NOGENT SUR MARNE	1	1	1	1	1
<b>TOTAL VAL DE MARNE</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
CORMEILLES EN PARISIS	2	4	2	1	1
HERBLAY	3	6	3	3	2
<b>TOTAL VAL D'OISE</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL AXIMO</b>	<b>116</b>	<b>244</b>	<b>203</b>	<b>114</b>	<b>71</b>

## V – RESSOURCES HUMAINES

En 2024, la société a encore connu un turn-over important avec les mêmes difficultés marquées pour le recrutement de nouveaux collaborateurs. Dans ce contexte difficile, des mesures ont été maintenues à destination des salariés présents :

- le système des primes d'objectif ;
- la prise en charge des frais de transport en commun à 75%
- une augmentation générale de 40 euros ou 30 euros brute pour les plus petits salaires en plus de l'augmentation générale prévue par la convention (1.8% par tranche d'ancienneté de 3 ans)
- une augmentation des titres déjeuners à 12€ dont 4,82 euros à la charge du salarié
- le rachat des RTT défiscalisées dans la limite de 10 jours

### 5.1 - QUELQUES CHIFFRES

L'effectif constaté au 31 décembre 2024 était de 40 personnes (38,68 en équivalent temps plein – ETP) selon la répartition suivante :

- Cadres : 14 (4 hommes et 10 femmes)
- ETAM (agents de maîtrise) : 13 (4 hommes et 9 femmes)
- Employés/ Gardiens : 13 (5 hommes et 8 femmes)

L'âge moyen des effectifs est de 45 ans en 2024 comme en 2023. L'âge médian est de 46.5 ans.

L'ancienneté moyenne des salariés présents au 31 décembre 2024 est de 7,2 ans. En revanche, l'ancienneté médiane est de 4,21 ans. Cela s'explique par l'embauche de 9 personnes au cours de l'année et encore présentes au 31 décembre 2024.

Le taux de rotation du personnel en CDI demeure particulièrement élevé en 2024 et s'établit à 22.22 %, il était déjà de 22% en 2023 et 2022, alors qu'il était de 4,7 % en 2021. Au cours de l'exercice, la société a eu recours à 8 CDD ainsi qu'à un contrat en alternance.

Le cumul des absences pour maladie (justifiées par un avis médical et hors congé maternité) stagne en 2024 par rapport à 2023 avec 1038 jours calendaires (1014 en 2023 et 585 jours en 2022) correspondant à un taux d'absentéisme de 7,3% (7,5% en 2023, 4,9% en 2022 et 2,7% en 2021). Cette valeur élevée est concentrée sur 3 absences de longue durée.

En 2024, comme cela est le cas depuis 2018, Aximo n'est pas parvenu à satisfaire à son obligation d'emploi de travailleurs handicapés.

### 5.2 - LA FORMATION

L'année 2024 a permis de poursuivre l'effort de renforcement de suivi des formations obligatoires, ainsi que l'effort des actions de formation de développement des salariés. Ces actions ont représenté 85 jours de formation et concerné 40 collaborateurs de la société. Le nombre de jours de formation augmente légèrement en 2024 il était de 79 en 2023 et bénéficie à l'ensemble des salariés quel que soit le service.

Les principales actions de formation ont été les suivantes :

- Prévenir et gérer les agressions verbale et physiques (17 collaborateurs) ;
- IKOS prise en main et Contrat/Marché (10 collaborateurs)
- Astreintes (11 collaborateurs)
- Essentiel du mandat et mission de santé/sécurité (4 collaborateurs)
- Habilitation électrique (8 collaborateurs)
- Outil de diagnostic des bailleurs sociaux (2 collaborateurs)
- Sécurité chantier (6 collaborateurs)
- Premiers secours (9 collaborateurs)

Le coût total des formations (hors salaires et frais des stagiaires) est de 23 k€, la cotisation annuelle à l'OPCO Uniformation est de 2,5 k€ et les cotisations mensuelles sur les bulletins s'élèvent à 15,5 k€, soit 2,8 % de la masse salariale (contre 2,5% en 2023, 1% en 2022 et 2,5% en 2021).

## VI – QUALITE DE SERVICE

L'enquête de satisfaction 2024 s'inscrit dans la démarche de qualité de service et certification « Qualibail » afin d'assurer une amélioration continue et offrir une meilleure qualité de service. Cette consultation couvre les différents thèmes de la vie dans le logement et de la relation bailleur-locataire, parmi lesquels : le logement et le cadre de vie, la propreté, l'état et le fonctionnement des équipements dans les parties communes et le logement, le traitement des demandes, les échanges, la communication mais aussi la perception globale de l'action d'Aximo.

L'enquête de satisfaction a été réalisée par l'institut de sondage « Règles de Trois » à partir d'un questionnaire de 63 questions identique à celui utilisé lors de l'enquête des bailleurs sociaux de la Ville de Paris.

Elle s'est déroulée entre le 11 et le 17 juin auprès d'un échantillon représentatif de 400 locataires contactés par téléphone. Ceux-ci, déterminés par un tirage aléatoire, ont été répartis par quotas définis sur la base du nombre de locataires selon 5 critères combinés (communes de résidence, régimes de propriété, typologies d'habitat, régimes juridiques et ancienneté du locataire dans son logement).

Le contexte sociétal difficile des années précédentes demeure présent en 2024 avec une période marquée par la multiplication des crises et le déclenchement de la guerre en Ukraine puis de la guerre au Proche Orient. Cette période s'est accompagnée d'une forte tension sur les coûts de l'énergie (d'abord le pétrole puis le gaz et enfin l'électricité) combinée à une inflation et à des taux d'intérêt élevés qui aggravent les difficultés économiques des habitants et les font différer d'éventuels projets d'acquisition d'une résidence principale.

Dans ce contexte, le logement prend encore plus d'importance et fait l'objet de demandes de plus en plus fortes aussi bien dans le traitement des interventions que dans la rapidité des réponses à apporter aux différentes sollicitations.

En 2024, la note de satisfaction globale des locataires à l'égard d'Aximo augmente sensiblement et s'établit à 6,5 sur 10 avec un pourcentage de locataires satisfaits à 72,6% (en hausse de 4%). Si la valeur de l'année précédente était à la fois le reflet du contexte économique difficile et des difficultés qu'a pu connaître la société notamment en matière de recrutement, la valeur obtenue en 2024 reflète la stabilisation des équipes techniques et les premiers résultats de la mise en service du module de Gestion Des Contacts deux mois avant l'enquête.

La note de satisfaction du logement demeure quant à elle à un niveau élevé à 7,2 correspondant à un taux de satisfaction de 79,5% (81% en 2023). Cette valeur est à comparer à la valeur de la dernière enquête triennale de l'AORIF (Association Régionale des bailleurs d'Île de France) qui se situe à 76%.

Les résultats détaillés par thématiques sont en progression sur quasiment la totalité des items par rapport à 2023, notamment la satisfaction dans le domaine de la propreté ou du fonctionnement des équipements collectifs. Si une légère baisse est constatée de la satisfaction portant sur le fonctionnement des équipements du logement, la qualité des interventions réalisées dans le logement est plébiscitée à 92%.

Des points de vigilance demeurent cependant en particulier en ce qui concerne la prise en compte et la réponse aux demandes avec une attente marquée dans le domaine numérique.

## 6.1 - ANALYSE DE LA SATISFACTION PAR THEMATIQUE

La perception des conditions de vie dans les quartiers où sont implantés les logements d'Aximo continue de progresser et n'a même jamais été aussi élevée au cours des dernières années. Elle s'établit à une valeur de 7,7 à 86,1% (+ 4,5%) là où la valeur de référence de l'AORIF se situe à 70%.

La perception de la sécurité est en nette hausse qu'il s'agisse de la sécurité dans le quartier avec une valeur de 7,4, soit 81,9% (contre 6,9 en 2023) ou de la sécurité de la résidence avec une valeur de 7,3 à 80,2% (contre 6,5 en 2022).

Dans un contexte où le logement devient un refuge, les habitants sont de plus en plus exigeants en ce qui concerne la présence de locaux dédiés aux deux roues et la présence d'espaces verts. Sur ces deux thématiques les notes de satisfaction respectives progressent sensiblement depuis deux ans. La satisfaction concernant la présence de locaux vélos/poussettes reste cependant encore faible à 5,9 (+0,4) soit 62,9% de satisfaction et alors que celle concernant les espaces verts s'établit à 7,0 (+1,0) soit 75,5% de personnes satisfaites.

Le niveau de satisfaction concernant la propreté progresse également sur toutes les thématiques abordées même si là encore des progrès peuvent être faits notamment par rapport au benchmark de Règle de Trois en ce qui concerne les halls et les paliers : la propreté des espaces extérieurs s'établit à 7,0 (+0,4) avec 76,6% (valeur RD3 à 6,6 et AORIF à 64%) et la propreté des parties communes à 6,7 (+0,3) avec 74,2% (valeur RD3 à 6,6 et AORIF à 64%). Le détail sur les autres items est le suivant : la valeur pour la propreté des halls est de 6,7 (+0,1), pour les paliers et cages d'escalier de 6,3 (+0,1), pour les caves de 6,0 (+0,8), pour les parkings de 6,4 (+0,1) et pour les locaux poubelles de 6,4 (+0,6).

Dans les parties communes, la satisfaction des locataires sur le fonctionnement des équipements collectifs progresse légèrement mais demeure un point de vigilance et de progrès notamment par rapport aux résultats des bailleurs franciliens avec un taux de satisfaction de 63,3% là où la valeur de l'AORIF se situe à 63%. Parmi les principaux équipements collectifs, le fonctionnement des ascenseurs s'améliore avec 69,1% des habitants satisfaits (+3,3%) effaçant ainsi une partie des difficultés rencontrées avec Otis en 2022. La satisfaction relative aux interventions techniques dans les parties communes augmente après avoir connu une forte baisse l'année précédente avec un taux de satisfaction de 72,9% (+8,2%). Les informations sur la nature et les délais des travaux réalisés bien qu'en amélioration à 62,7% (+5,7%) restent un point d'amélioration sensible.

Dans les parties privatives, le niveau de satisfaction sur le fonctionnement des équipements du logement baisse légèrement mais se maintient à un niveau supérieur à celui du benchmark Règle de Trois à 76,3% (-1,2%). En revanche lorsque le locataire est interrogé plus précisément, c'est une progression qui est constatée sur chaque item : la satisfaction concernant la porte d'entrée est de 82,4% (+0,3%), celle concernant les fenêtres, volets ou stores est de 70,7% (+4,1%), celle relative à la plomberie et la robinetterie est de 72% (+2%), les appareils sanitaires de 77,9% (+0,7%)

et le chauffage de 71,8% (+1,9%). Ces progressions s'expliquent par une stabilisation des équipes techniques permettant d'assurer un meilleur suivi des prestataires.

La perception globale du traitement des demandes d'intervention (technique ou administrative) connaît une légère baisse de 2,2 points à 56,2%. Cette baisse est la seconde consécutive et, même si elle est supérieure de 17% à la valeur AORIF, souligne le besoin de modernisation des process de la société dans ce domaine.

Le traitement des demandes d'intervention techniques dans le logement est en baisse (-3,1%) avec une note de 52,3%. La qualité des interventions demeure un point fort de satisfaction avec 92,3% des locataires se déclarant satisfaits (+7,2%). Le traitement de la demande non technique est en légère amélioration mais demeure fragile avec seulement 53,4% de taux de satisfaction (+4,2%) pénalisé par l'absence d'outil de prise en charge et un turn-over important des équipes de gestion locative au cours de l'année passée.

La perception de la qualité des contacts revient à son niveau de 2022 à 70,8% et gagne 7,4%. Les différents modes de contacts pris individuellement restent appréciés des locataires et marquent des niveaux de satisfaction supérieurs à 85% : les contacts lors des appels téléphoniques sont jugés satisfaisants à 85%, la relation avec les gardiens est jugée satisfaisante par 91,6% des personnes interrogées et l'accueil et l'écoute lors des visites au siège sont jugés satisfaisants à 86,9%.

La satisfaction concernant l'information et la communication progresse également et s'établit à 71,9% (+5,4%) avec une attente marquée des locataires sur le sujet de la communication numérique (satisfaction de 63%).

## 6.2 - PLAN D' ACTIONS

Les résultats de l'enquête de satisfaction 2024 sont en nette amélioration par rapport à ceux de l'année précédente et cela malgré un environnement international anxiogène et un contexte économique qui se dégrade. Ces résultats sont donc globalement satisfaisants et Aximo réussit à progresser dans un contexte difficile.

Ces améliorations s'expliquent tout d'abord par l'accent mis sur le recrutement et la stabilisation des effectifs techniques depuis le 1er semestre 2023 mais également par des actions de suivi renforcées des prestataires et des modifications d'organisation interne augmentant la présence d'Aximo sur certains secteurs. Toutefois des points de vigilance demeurent en particulier dans le fonctionnement des équipements du logement et dans le traitement des demandes.

Dans les logements, le principal point d'amélioration concerne la rénovation thermique et l'isolation du logement, dans ce domaine Aximo mettra en œuvre, au travers de son plan d'entretien du patrimoine, des opérations de travaux pour augmenter le volume d'interventions sur les immeubles ayant besoin de rénovation thermique.

Pour améliorer le traitement des demandes, Aximo a déployé au cours de l'année 2024 deux outils supplémentaires liés au progiciel de gestion IKOS que sont la Gestion Des Contacts (GDC) et l'Espace Locataire (EI). Ces nouveaux outils permettent de mieux expliquer les étapes de traitement de la demande, en confirmer la bonne prise en charge et tenir régulièrement informés les habitants sur l'état d'avancement de leur demande, ils permettent de proposer également des services dématérialisés d'échange avec Aximo répondant ainsi à la demande croissante de communication et d'échanges numériques.

Le module GDC est en fonction depuis le mois de mars 2024 et l'Espace Locataire sera livré en fin d'année. La mise en service de ces deux modules combinés représente un enjeu majeur pour Aximo et doit permettre à la société de franchir une nouvelle étape dans la qualité du service apporté aux habitants.

## VII - COMPTE DE RÉSULTAT

euros	décembre-24	décembre-23	Variations	
			Montants	%
Marge sur cessions externes	0	0	0	
Marge sur locatif	9 106 908	8 814 769	292 138	3,31%
Productions diverses	483 597	488 947	-5 350	-1,09%
<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>9 590 505</b>	<b>9 303 717</b>	<b>286 788</b>	<b>3,08%</b>
Consommation en provenance des tiers	-7 048 539	-7 016 729	-31 810	0,45%
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>2 541 966</b>	<b>2 286 988</b>	<b>254 978</b>	<b>11,15%</b>
Charge salariale non récupérable	-2 096 650	-1 913 026	-183 625	9,60%
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>445 315</b>	<b>373 962</b>	<b>71 353</b>	<b>19,08%</b>
Total des dotations nettes d'exploitation	20 699	-68 653	89 352	-130,15%
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-81 279	-22 996	-58 284	253,46%
Autres charges-produits courants	131 914	9 717	122 197	1257,61%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>516 648</b>	<b>292 030</b>	<b>224 618</b>	<b>76,92%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (hors intérêts emp. locatifs)</b>	<b>203 800</b>	<b>183 996</b>	<b>19 804</b>	<b>10,76%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-145 424</b>	<b>-29 238</b>	<b>-116 186</b>	<b>397,38%</b>
<b>IMPÔT SOCIETE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>575 024</b>	<b>446 788</b>	<b>128 236</b>	<b>28,70%</b>
Dotations aux amortissements, dépréc et prov	7 627 353	7 770 630	-143 277	-1,84%
Reprises sur amortissements, dépréc et prov	-818 993	-1 178 804	359 812	-30,52%
Valeurs comptables éléments d'actifs cédés	54 021	42 687	11 333	26,55%
Produits cessions d'éléments d'actif	0	-9 779	9 779	0,00%
Quote-part des sub d'invest virée au résultat	-1 195 584	-1 176 824	-18 759	1,59%
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>6 241 822</b>	<b>5 894 698</b>	<b>347 124</b>	<b>5,89%</b>
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 314 035	-5 307 992	993 957	-18,73%
Dotations aux amortissements des Int comp	0	0	0	0,00%
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>1 927 787</b>	<b>586 706</b>	<b>1 341 081</b>	<b>228,58%</b>

**La marge sur locatif** (9,1 M€) augmente de 300K€ d'euros par rapport à 2023 (8,8M€)

Cette variation s'explique par l'évolutions des différents postes :

Pour les produits :

- ✓ Une progression nette des loyers de 1,45M€, essentiellement due à :
  - Une hausse nette des loyers conventionnés (12,3M€) de 600 K€ expliquée principalement par l'augmentation des loyers de 3,5% votée pour 2024 (+ 400 K€) ainsi que la mise en service d'une opération (+ 270 k€) malgré une hausse de Réduction de loyer solidarité (- 13 k€).
  - Une hausse des loyers sur patrimoine non conventionné (1,8 M€) de 300 k€ qui s'explique par une augmentation de 390 k€ de loyers liés aux nouvelles acquisitions (principalement 4) à laquelle s'ajoute une augmentation limitée des loyers de +52 k€, augmentations compensées par une baisse de - 50 k€ liée à la diminution de la proportion de loyers non conventionnés dans des groupes conventionnés;
  - Une hausse des loyers sur les commerces de +18 k€ (s'établissant à 1,438 M€) expliquée par l'augmentation des loyers, l'annulation d'une quittance Covid de 2021 pour 28k€ ; et la reprise en gestion d'une activité pour 10k€ sur un groupe.
  - Une hausse des loyers des foyers (1,91 M€) de 124 K€ à la suite de l'actualisation de redevances de 2 foyers.
  - Une augmentation de 160 K€ des indemnités d'occupation ;
- ✓ Une augmentation des produits de récupération de charges de 191 k€ ;

Pour les charges :

- ✓ Des charges d'intérêts encore en hausse de 579 k€ à la suite de la révision du taux de livret A ;
- ✓ Une augmentation des charges locatives récupérables de 366 k€ ;
- ✓ Une augmentation des amortissements des immobilisations locatives de 186 k€

**La valeur ajoutée** passe de 2 286 K€ en 2023 à 2 542K€ en 2024 soit une hausse de 256K€ (+11,20%).

L'évolution de la valeur ajoutée s'explique par l'augmentation de la marge sur locatif alors que la consommation en provenance de tiers reste relativement stable à 7 049 k€ contre 7 017 en 2023, ce malgré une nouvelle hausse des taxes foncières.

Ce poste se décompose principalement comme suit :

- ✓ Le poste de charge de gros entretien (713 k€) est stable avec une diminution de - 30 k€ (- 4,04 %), avec une baisse du poste Gros Entretien Programmé (GEP) qui représente 18,5 % des dépenses à 132 k€. Le montant du poste Gros Entretien Non Programmé s'élève à 581 k€ ;
- ✓ Les dépenses d'entretien courant s'élèvent à 1 418 K€ en baisse de - 229 K€ du fait de la baisse de 51K€ des travaux relatifs à l'exploitation, ainsi que de la baisse du montant des travaux de remise en état des logements à la relocation (- 170 K€)
- ✓ Le poste honoraire augmente et s'établit à 939 k€ (+265K€ par rapport à 2023) ;
- ✓ La cotisation CGLLS s'élève à 795 k€, en baisse de 61 k€, soit - 7,1 % (857K€ en 2023) notamment grâce à la mise en service de patrimoine et à la baisse des taux de cotisation ;
- ✓ Le poste des taxes foncières s'élève à 2,2 M€ en augmentation de 4,55 % (+96 k€). Ce poste augmente fortement pour la troisième année consécutive, l'évolution sur trois ans correspond à 35% d'augmentation (+550 k€).

Le poste **salaires et charges non récupérables** s'élève à 2 097K€ en hausse de 184K€ par rapport à 2023. (+ 9,6 %) du fait d'un nombre important de CDD de remplacement embauchés en 2024 et des postes pourvus en 2024, ainsi que de mesures d'accompagnement salariales pour contenir les effets de l'inflation sur le pouvoir d'achat des salariés.

Les dotations et amortissements liés aux clients s'élèvent à - 30 k€ et sont détaillés comme suit :

Clients pertes ou profits nets

En K€	2024	2023
Dotation aux provisions	301	280
Reprise de provisions	-331	-297
	-30	-17
Encaissement locataires partis	0	0
<b>Total</b>	<b>-30</b>	<b>-17</b>

**Les dotations nettes aux amortissements et provisions** s'élèvent à 21 K€.

**Les pertes nettes sur créances irrécouvrables** s'élèvent à 81 k€ et correspondent à un abandon de créances de locataires partis.

**Le résultat d'exploitation** augmente, contrairement à l'exercice précédent, passant de 292K€ en 2023 à 517K€ en 2024 (+225K€ soit une hausse de 77 %).

**Le résultat financier** passe de 184 k€ en 2023 à 204K€ en 2024 ce qui s'explique par le maintien du taux du livret A à 3% sur l'année générant des intérêts de placement.

**Le résultat exceptionnel** passe de -29 k€ en 2023 à -145 k€ en 2024.

Les principaux éléments le constituant sont les suivants :

- les produit sur les dégrèvements TFPB ont augmenté de 110 K€ ;
- les dépenses sinistres s'élèvent à 254 k€ pour des indemnités d'assurance perçues à hauteur de 100 k€ ;
- des provisions pour risques s'élevant à 120k€ ;

**Le résultat net comptable** au 31 décembre 2024 s'établit ainsi à 575 k€ contre 447 k€ en 2023.

Il se décompose pour la partie relative aux activités SIEG à 333 K€ et à 242 k€ pour la partie liée aux activités hors SIEG.

**L'autofinancement net** s'établit à 1 927 k€ en 2024 soit 10,10 % des loyers.

**Le Ratio d'autofinancement net HLM** excède le minima requis de 3% sur 3 années.

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
<b>a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)</b>	626 488,78	586 705,78	1 927 786,78	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	125 385,56	183 995,97	203 799,67	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	20 714 565,72	21 418 010,10	22 837 666,17	
d) Charges récupérées (comptes 703)	3 194 430,85	3 767 558,73	3 958 949,41	
<b>e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM</b>	<b>17 645 520,43</b>	<b>17 834 447,34</b>	<b>19 082 516,43</b>	
<b>f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)</b>	<b>3,55%</b>	<b>3,29%</b>	<b>10,10%</b>	<b>5,65%</b>

## VIII - BILAN

### 8.1 - L'ACTIF

Les immobilisations corporelles nettes s'élèvent à 164 M€ au 31 décembre 2024 (- 1,73 % par rapport à 2023).

Les investissements bruts s'élèvent à 5,9M€ en 2024, et se répartissent en :

- ✓ Terrains 0,7M€ (part foncière des acquisitions de lots diffus) ;
- ✓ Constructions 0,8 M€ (part de bâtis sur les acquisitions de lots diffus) ;
- ✓ Réhabilitations et Remplacements de composants 2,1M€ ;
- ✓ Logiciel 0,3M€ ;
- ✓ Bail 1,9M€.

Les créances d'exploitation s'élèvent à 12,2 M€ à fin 2024 soit une baisse 1 M€ par rapport à 2023 ce qui s'explique principalement par une baisse de 1,4 M€ des subventions à encaisser, par une baisse de 188K€ des clients douteux, par une hausse de 235K€ des créances locataires et une hausse de 333K€ des produits non encore facturés.

Les disponibilités s'élèvent à 7,6 M€ contre 4,7 M€ en 2023.

### 8.2 - LE PASSIF

La provision pour gros entretien baisse légèrement à 1 581 K€ en 2024 contre 1 692 K€ en 2023

Les autres provisions s'élèvent à 540 K€.

Le montant des emprunts au 31 décembre est de 107 M€.

Les dettes fournisseurs d'exploitation s'élèvent à 3,5 M€ et d'investissement à 1,4 M€.

#### DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Détails de factures non payées au 31 décembre				
En euros	30 j	de 30 j à 60 j	>60j	Total TTC
<b>2024</b>				
Dettes à échoir	900 437	-32 975	0	867 462
Dettes échues	1 827 950	-13 351	-68 800	1 745 799
	<b>2 728 387</b>	<b>-46 326</b>	<b>-68 800</b>	<b>2 613 261</b>
<b>2023</b>				
Dettes à échoir	751 372	66 066	2 750 550	3 567 989
Dettes échues	-5 625	3 135	-15 417	-17 907
	<b>745 747</b>	<b>69 202</b>	<b>2 735 132</b>	<b>3 550 081</b>

En 2023, le montant de la dette supérieure à 60 jours comprenait l'acquisition du bail emphytéotique du groupe Commerce pour un montant de 2,7 M€ à payer au plus tard deux ans après la signature.

En 2024, le montant de la dette à 30 jours comprend l'acquisition du bail emphytéotique du groupe Bidassoa (bail et avenant) pour un montant de 1,89 M€.

#### DELAI DE REGLEMENT CLIENT

Le tableau de délai de paiement clients (professionnels) au 31/12/2024 est le suivant :

Commerces/Foyers/Parking... (en kl)		
Parti	100%	0
Tranche 1 : créances de 0 à 3 mois	2%	52
Tranche 2 : créances de 4 à 6 mois	20%	418
Tranche 3 : créances de 7 à 12 mois	35%	281
Tranche 4 : créances de plus d'un an	100%	277
		1028
Clients à échoir		

### IX - RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Les comptes de l'exercice 2024 font apparaître un résultat positif de 575 023,96 euros.

### X - AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est proposé à l'assemblée générale d'affecter le résultat de l'exercice soit 575 023,96 euros en :

- Réserves diverses pour activités relevant du service d'intérêt économique général pour un montant de 332 768,18 euros ;
- Report à nouveau pour un montant de 242 255,78 euros.

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		14 832 838,38			14 832 838,38	
12 - Résultat de l'exercice N-1		575 023,96		332 768,18	242 255,78	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00	0,00	
					0,00	
					0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				57,87%		42,13%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
<b>AFFECTATIONS :</b>						
<b>- Affectation aux réserves</b>						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles	0,00			0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00		0,00	
10688 Réserves diverses	332 768,18		332 768,18		0,00	
457 - Dividendes				0,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		15 075 094,16		0,00	15 075 094,16	

## XI - RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Selon les dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des exercices 2023, 2022 et 2021.

## XII – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article L225- 37 du Code du Commerce, le rapport de gestion comprend une partie spécifique au gouvernement d'entreprise.

### LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

Aucun mandat d'administrateur n'arrive à échéance avec la présente Assemblée Générale.

Les ratifications du mandat d'administrateur de Madame Emmanuelle BARBET et de Monsieur Martial HERBLOT sont présentées à l'Assemblée Générale.

Enfin, conformément à la loi, sont indiqués ci-dessous les mandats détenus par les mandataires sociaux d'AXIMO dans d'autres sociétés durant l'exercice 2023 :

ESH DOMNIS Monsieur Géraud de BAILLIENCOURT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Général de l'ESH DOMNIS</li> <li>- Trésorier de l'Association AGELIS</li> <li>- Administrateur d'Habitat Hauts de France</li> <li>- Administrateur d'HLI</li> <li>- Administrateur de la SAC HABITAT REUNI</li> </ul>
Madame Emmanuelle BARBET	- Néant
Caisse d'Epargne Ile de France Monsieur Samuel BLONDEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrateur de Logial COOP</li> <li>- Administrateur de AB. Habitat</li> <li>- Membre du Conseil de surveillance de Valophis Sarepa</li> <li>- Administrateur de la SA d'HLM Immobilière du Moulin Vert</li> <li>- Administrateur de l'Habitation Confortable</li> </ul>
Madame Brigitte CHANTRAINE	- Néant
Conseil Général de Paris Monsieur Emmanuel COBLENCE	- Conseiller de Paris
Madame Emmanuelle COPIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directrice générale adjointe de Paris Habitat</li> <li>- Administratrice de la Fondation des Solidarités Urbaines</li> </ul>
Paris Habitat-OPH Madame Cécile BELARD du PLANTYS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directrice générale de Paris Habitat</li> <li>- Administratrice du GIE Paris Commerces</li> <li>- Présidente du GIE GPIS</li> <li>- Administratrice de l'Habitation Confortable</li> <li>- Administratrice de l'APUR</li> <li>- Administratrice de l'AORIF</li> <li>- Administratrice de La Fondation Paris Habitat</li> <li>- Représentante permanente de PH au GIP « Foncière de la Ville »</li> <li>- Membre du comité fédéral d'autocontrôle de la fédération des OPH</li> </ul>

Monsieur Olivier GELLE	- Néant
Monsieur William HADDAD	- Néant
Monsieur Jacques LAROUZEE	- Néant
Crédit Mutuel Arkéa Madame Laurie LEMOINE	- Administratrice de Valophis Sarepa - Administratrice de l'Habitation Confortable - Censeur au sein du conseil d'administration de Créteil Habitat
Madame Béatrice MARRE	- Administratrice de la Fondation Institut François Mitterrand - Administratrice de l'établissement public Paris Musées - Administratrice de Paris Habitat - Administratrice de l'Habitation Confortable - Administratrice de France Terre d'Asile
ESH LOGIREP Monsieur Jean-Christophe PICHON	- Directeur Général Adjoint, membre du Directoire de LOGIREP - Administrateur de la SA d'HLM LOGIRYS - Contrôleur de gestion du GIE LogiRep Logistic - Administrateur, représentant de LOGIREP, de la SA d'HLM TMH - Administrateur, représentant de LOGIREP, de la SA d'HLM SCALIS - Administrateur, représentant de LOGIREP, de la SA d'HLM LOGIOUEST - Administrateur, représentant de LOGIREP, de l'ESH La Thoisyenne - Administrateur de la SACICAP LOGICAP - Administrateur, représentant de LOGIREP, de la SACICAP LOGICAP NORMANDIE - Administrateur et Directeur général de la SAC LOGI - Président du Conseil de Gouvernance de la SAS CITAME - Représentant permanent de LogiOuest à la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement - Administrateur de l'AND - Administrateur de l'AORIF
Monsieur Eric PLIEZ	- Maire du XXème arrondissement de Paris - Président de la Caisse des Ecoles du 20 <sup>ème</sup> - Conseiller de Paris - Conseiller de la Métropole du Grand Paris - Président de Paris Habitat - Président de l'Habitation Confortable - Président de la Fondation des Solidarités Urbaines - Membre du Conseil Fédéral de la Fédération Nationale des OPH - Administrateur du Centre d'Action Social de la Ville de Paris - Membre du Conseil de surveillance du GHU Paris - Administrateur du Conseil d'Administration des Canaux - Administrateur de la SOREQA - Administrateur de la SEMAPA
Monsieur Guy de RICHEMONT	- Administrateur de l'Habitation Confortable
Madame Hélène SCHWOERER	- Directrice Générale Adjointe de Paris Habitat - Administratrice de l'Habitation Confortable
Monsieur Carl VALEAU	- Directeur Général de l'Habitation Confortable - Membre du GPIS-GIE

Aucune rémunération et aucun avantage visé à l'article L.225-102-1, al.2 du Code de Commerce n'ont été versés durant l'exercice écoulé aux mandataires sociaux pour l'année 2023.

Par ailleurs il est rappelé que depuis février 2016, la société a fait le choix d'exercer la direction générale de la société en dissociant la fonction de président de celle de directeur général.

L'assemblée générale en date du 24 juin 2021 a reconduit M. Eric Pliez à la Présidence du Conseil d'Administration de la société pour la durée de son mandat d'administrateur, soit 6 ans.

Le conseil d'administration en date du 7 décembre 2023 a renouvelé le mandat de M. Carl Valeau en tant que Directeur général de la société pour une durée de 4 ans à compter du 3 février 2024.

---

DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE EN 2024 DONNEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLES L.225-129-1 ET L.225-129-2 DU CODE DU COMMERCE).

Aucune délégation n'est en cours de validité.

---

CONVENTIONS INTERVENUES, DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSEE, ENTRE, D'UNE PART, L'UN DES MANDATAIRES SOCIAUX OU L'UN DES ACTIONNAIRES DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPERIEURE A 10 % D'UNE SOCIETE ET, D'AUTRE PART, UNE AUTRE SOCIETE DONT LA PREMIERE POSSEDE DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PLUS DE LA MOITIE DU CAPITAL

Aucune convention n'est à déclarer à ce titre.

---

RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

**RESULTATS DE L'ORGANISME  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	16 982 848,82	17 383 506,89	17 520 134,87	17 650 451,37	18 878 716,76
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	12 110 762,70	7 966 325,60	7 460 747,52	7 038 614,20	7 383 384,50
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 403 893,67	1 857 964,94	1 517 126,83	446 788,22	575 023,96
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	34,00	35,00	33,00	37,00	39,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	1 207 679,94	1 244 108,54	1 263 912,01	1 352 108,27	1 436 434,50
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	506 090,45	558 568,93	543 133,14	552 647,14	663 307,40

---

ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL DE LA SOCIETE

Les salariés ne participent pas au capital de la société.

## XIII – ACTIVITE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Conformément aux articles L232-1 du code de commerce, il est précisé que la société n'a eu au cours des 12 derniers mois aucune activité de recherche et de développement.

## XIV – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Aucun événement postérieur à la clôture des comptes n'est à signaler.

## XV – PERSPECTIVES

Depuis 2022, l'inflation et la hausse du taux du livret A représentent un nouveau choc économique d'envergure qui vient diminuer très sensiblement les ressources des organismes HLM et les placent dans des situations économiques parfois précaires.

Dès lors, il y avait lieu d'interroger le modèle économique d'Aximo et définir les lignes directrices des orientations stratégiques de la société pour les prochaines années. C'est ainsi que le Conseil d'administration a délibéré en décembre 2024 sur les orientations stratégiques de la société pour la période 2025-2031 et a adopté un plan permettant à la fois de maintenir des investissements importants pour le patrimoine, de poursuivre le développement et de garantir les conditions nécessaires à l'équilibre financier de la structure.

En réinterrogeant la position d'Aximo au sein du groupe Paris Habitat dans la production et la gestion de logements parisiens en copropriété ainsi que sa possible spécialisation dans la gestion de ce type d'immeubles, le conseil d'administration a également ouvert la voie à la création d'une nouvelle activité au sein de la société, celle de syndic de copropriété.

Dans le même temps, il demeure important de poursuivre les actions de modernisation de la société et s'assurer de la bonne appropriation par les collaborateurs des nouveaux outils et services mis à disposition des locataires pour atteindre des gains réels de qualité de service.

C'est pourquoi, les perspectives d'Aximo en 2025 se déclinent suivant trois axes, il s'agit de :

- mettre en œuvre les orientations stratégiques adoptées par le Conseil d'administration de la société lors de sa séance du 18 décembre 2024 ;
- continuer à s'approprier les nouveaux outils livrés en 2024 et mis à disposition des salariés et des locataires avec pour objectif l'amélioration de la qualité de service ;
- structurer une nouvelle activité de syndic au sein de la société pour ouvrir ce service d'ici la fin de l'année 2025.

### 15.1 – METTRE EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA PERIODE 2025-2031

Le scénario adopté par le Conseil d'administration de la société lors de sa séance de décembre 2024 est bâti sur quatre propositions qui permettent lorsqu'elles sont conjuguées de maintenir les équilibres financiers de la structure pour la période 2025-2031.

La première proposition concerne le maintien d'une activité de développement du patrimoine axé sur le logement diffus en copropriété et représentant l'acquisition d'une trentaine de logements par an.

La seconde a pour objectif de poursuivre l'activité de réhabilitation et d'investissement sur le patrimoine notamment car les besoins de rénovation énergétique sont de plus en plus importants et que les acquisitions de patrimoine parisiens concernent le plus souvent du patrimoine énergivore. Toutefois les orientations plafonnent les fonds propres liés aux travaux d'investissement non financés à 2 M€ par an pour maintenir un fonds de roulement à terminaison satisfaisant.

Par ailleurs pour renforcer ce fonds de roulement, les deux autres propositions permettent d'une part, d'initier un programme de vente à la fois de quelques unités pavillonnaires auprès de locataires, dans le respect des plans locaux de l'habitat, et d'autre part, d'envisager deux cessions en bloc au sein du groupe dans le cadre d'une rationalisation de la gestion des sites.

Ce sont ces actions qui commenceront à être mises en place au cours de l'année 2025.

En complément de ce programme, le contexte économique nécessite de se concentrer sur les standards de gestion afin d'optimiser les recettes et de pouvoir continuer à investir à la fois dans le développement du parc de logements mais également dans les opérations d'investissement sur le patrimoine en gestion.

Les principaux enjeux se situent pour la partie gestion sur l'amélioration des critères de vacance et d'impayés, mais un autre enjeu majeur pour 2025 sera de rattraper le retard pris dans les régularisations des charges locatives et revenir à une situation de fonctionnement satisfaisante en ce domaine.

Dans le même temps la recherche de nouveaux financements notamment dans le cadre de la rénovation énergétique des logements améliorera les possibilités de la société de porter des investissements sur son patrimoine le plus énergivore et permettra de répondre ainsi aux attentes des habitants qui bénéficieront des gains réalisés.

## 15.2 – POURSUIVRE L'APPROPRIATION DES NOUVEAUX OUTILS ET SERVICES

Avec la livraison au deuxième trimestre 2024 du module de Gestion Des Contacts, puis fin novembre de l'extranet « Espace Locataire », Aximo a porté un investissement important dans le domaine de la qualité de service numérique.

L'enjeu de 2025 est de s'assurer que les collaborateurs maîtrisent ces nouveaux outils et s'en servent dans leur quotidien pour améliorer le traitement, le suivi et l'information relatifs aux demandes techniques ou non techniques des locataires. Cette appropriation sera mesurable notamment au travers des résultats des indicateurs Qualibail.

L'objectif est d'obtenir des gains tangibles lors des prochaines enquêtes de satisfaction.

## 15.3 – STRUCTURER ET METTRE EN SERVICE UNE ACTIVITE DE SYNDIC DE COPROPRIETE

Les orientations stratégiques de la société pour la période 2025-2031 ont été adoptées par le conseil d'administration en décembre 2024, elles prévoient la création au sein d'Aximo d'une activité de syndic de copropriété. Cette création doit s'effectuer d'ici la fin de l'année 2025 et complètera le positionnement d'Aximo dans sa mission de gestion de logements locatifs sociaux et son développement réalisé exclusivement depuis près de dix ans dans des immeubles en copropriété.

Les ambitions affichées pour la création de cette nouvelle activité sont de différentes natures :

- Il s'agit tout d'abord, sur le plan de la qualité de service, de faire bénéficier les habitants des immeubles en copropriété de services identiques à ceux présents dans les immeubles gérés en totalité par un bailleur social (GPIS ou service d'astreinte par exemple)
- Il s'agit également d'être à l'écoute des besoins des bailleurs et de fluidifier le fonctionnement des copropriété mixtes copropriétaire privés/ bailleurs en connaissant les problématiques des bailleurs sociaux et en apportant ainsi une meilleure réponse aux attentes des équipes de gestion aussi bien dans le domaine technique que dans celui de la gestion des charges locatives tout en ne négligeant pas l'accompagnement du conseil syndical.
- Ensuite, sur le plan technique, dans une période où la rénovation thermique des immeubles en copropriété constitue un enjeu fort, un syndic solidaire pourra aider les bailleurs à porter les problématiques énergétiques au sein de leurs copropriétés et structurer les offres de rénovation thermique tout en garantissant des méthodes transparentes de passation des marchés de travaux.
- Enfin, avec la livraison de programmes en Bail Réel Solidaire, le syndic aura un rôle à jouer en proposant un accompagnement spécifique des nouveaux copropriétaires de ce modèle particulier.

Toutefois, il est nécessaire d'atteindre un volume critique de logements en gestion pour assurer une qualité de service en adéquation avec les attentes des copropriétaires et des différents acteurs mais également d'assurer l'équilibre économique de l'activité pour permettre un niveau de facturation du service en rapport avec le niveau de qualité attendu. C'est pourquoi cette activité montera en puissance avec l'objectif affiché de prendre en gestion, à une échéance de 3 ans, 3 500 lots de copropriétés.

Il y aura aussi lieu d'interroger à l'occasion de la création de cette activité les différents processus en place dans les copropriétés dans lesquelles Aximo est copropriétaire avec pour objectif d'améliorer dans ces immeubles la qualité de la gestion.

En 2025, l'objectif est de doter Aximo d'un logiciel de gestion spécifique, de créer une identité pour ce syndic, de procéder aux premiers recrutements et de structurer l'activité avec la prise en gestion de premiers immeubles dès la fin de l'année.

## XVI – CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à la réglementation applicable aux SA d'HLM, le cabinet RSM France, commissaire aux comptes d'AXIMO a procédé à un audit des comptes 2024.

Le Conseil d'administration de clôture des comptes est planifié **le 28 mai 2024 à 9h30**.

Les commissaires aux comptes ont été saisis dans le cadre de la certification des comptes. Le rapport résultant de l'étude du cabinet RSM France sera communiqué aux actionnaires dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire de ratification des comptes qui est planifiée **le 26 juin 2024 à 14h30**.

## XVII – REEXAMEN ANNUEL DES CONVENTIONS ANTERIEUREMENT AUTORISEES ET S'ETANT POURSUIVIES AU COURS DU DERNIER EXERCICE

L'article 7 de l'ordonnance du 31 juillet 2014, codifié à l'article L225-40-1 du Code de commerce, impose au Conseil d'administration de procéder à un réexamen annuel des conventions antérieurement autorisées et s'étant poursuivies au cours du dernier exercice.

Il ne s'agit pas de soumettre ces conventions à une nouvelle procédure d'autorisation, mais à un simple « réexamen ».

---

### CONVENTIONS ENTRE AXIMO ET PARIS HABITAT

A cet effet, une **convention d'assistance juridique, administrative et informatique** a été autorisée lors du Conseil d'Administration du 22 juin 2023, elle a été signée le 30 juin 2023 à effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023. Cette convention dont l'objet est la fourniture des services supports assurés par Paris Habitat à sa filiale est d'une durée d'un an avec reconduction tacite d'une année pour une période maximale de quatre ans ; elle s'est poursuivie au cours de l'année 2024.

Au titre de l'exercice 2024, Aximo s'est vu facturer par Paris Habitat un montant de 428 611,60 euros.

Une **convention de mise à disposition du directeur général** à effet du 3 février 2020 a été autorisée lors du Conseil d'Administrations du 12 décembre 2019. Cette convention s'est poursuivie jusqu'au 2 février 2024.

Au titre de l'exercice 2024, Aximo s'est vu facturer par Paris Habitat un montant de 12 312 euros.

Cette convention de mise à disposition étant arrivée à échéance au 2 février 2024, la signature d'une nouvelle convention de mise à disposition a été autorisée lors du Conseil d'Administration du 7 décembre 2023. Cette convention a été signée le 26 janvier 2024 et a pris effet le 3 février 2024. Elle s'est poursuivie au cours de l'année 2024.

Au titre de l'exercice 2024, Aximo s'est vu facturer par Paris Habitat un montant de 112 890 euros.

A la suite du changement de siège social et de l'emménagement d'Aximo dans les locaux de Paris Habitat situés 237 bis rue de Belleville, un **bail commercial** a été approuvé par le Conseil d'Administration du 18 avril 2019. Ce bail a été signé le 27 mai 2019 entre Paris Habitat d'une part, Aximo et l'Habitation Confortable solidairement d'autre part, et s'est poursuivi au cours de l'année 2024. Le montant facturé par Paris Habitat à Aximo au titre de l'année 2024 s'élève à 157 208,59 euros hors charges (dont 28 494,19 euros liés à un rattrapage d'indexation). Le montant réglé au titre des provisions de charges est de 29 898,13 euros.

Par ailleurs, **deux baux emphytéotiques** ont été signés entre Paris Habitat et Aximo d'une durée de 35 ans pour matérialiser un échange de patrimoine réalisé le 1<sup>er</sup> octobre 2004. Dans le cadre de cette opération, un immeuble propriété d'Aximo situé à Boissy Saint Léger a été échangé avec un immeuble situé à Issy les Moulineaux. Aximo assure la gestion totale de l'immeuble d'Issy les Moulineaux (Garibaldi 1) et Paris Habitat celle de l'immeuble situé à Boissy Saint Léger.

Au titre de l'exercice 2024, Aximo a quittancé à Paris Habitat un loyer de 144 286,06 euros pour l'immeuble de Boissy Saint Léger et a été quittancé par Paris Habitat d'un montant de 177 555 euros pour l'immeuble d'Issy les Moulineaux.

---

### ADHESION AU SEIN DU GROUPEMENT PARISIEN INTER-BAILLEURS DE SURVEILLANCE (GPIS-GIE)

Le conseil d'administration du 30 juin 2022 a autorisé l'intégration d'Aximo au sein du GPIS GIE en tant que « membre adhérent » afin de permettre la couverture par le GIE du groupe des Epinettes à Issy les Moulineaux.

Au titre de l'exercice 2024, Aximo a versé au GPIS-GIE un montant de 44 045,04 euros.