

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2018





PRÉSENTATION DE L'OFFICE

L'Office Public de l'Habitat Seine-Ouest Habitat, assure la gestion de 7 828 logements répartis sur les communes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon, Boulogne-Billancourt, Chaville et Vanves (92).

Dans le cadre de sa mission de service public, l'Office réhabilite, construit et réalise de nouvelles acquisitions. Il cherche à offrir aux locataires des logements confortables dans un cadre de vie agréable, de nature à favoriser la qualité de vie de chacun.

L'OPH Seine-Ouest Habitat, créé en 2009, est issu du regroupement progressif de trois Offices municipaux : l'Office HLM d'Issy-les-Moulineaux, l'Office Public de Meudon et l'Office Public de Boulogne-Billancourt.

Seine-Ouest Habitat est rattaché à l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest.

SOMMAIRE

ÉDITO 3

NOTRE OFFICE

DERRIÈRE LES CHIFFRES,  DES AMBITIONS 4 / 5

UN OFFICE DE TERRITOIRE 6 / 7

LE CONSEIL  D'ADMINISTRATION 8 / 9



DÉVELOPPEMENT 10 / 13

- L'Offre nouvelle: les livraisons en 2018
- Les chantiers en cours en 2018
- Les opérations financées en 2018
- Les acquisitions
- Les acquisitions en démembrement



ENTRETIEN DU PATRIMOINE 14 / 15

- La Direction du patrimoine en quelques chiffres
- Travaux de gros entretiens
- Travaux spécifiques pour les personnes à mobilité réduite
- Gestion des sinistres survenus sur le patrimoine immobilier locatif



DES RÉHABILITATIONS NOMBREUSES ET DE QUALITÉ 16 / 17

- Réhabilitations en cours en 2018
- Études pour la préparation des futurs chantiers de 2019
- La modernisation des ascenseurs



LES MARCHÉS 18 / 21

- La commission d'appel d'offres
- L'activité de la commission d'appel d'offres
- Le montage d'opérations
- Les acquisitions-cessions



LA GESTION LOCATIVE 22 / 25

- Les demandes de logement
- Les commissions d'attribution
- Le taux de rotation
- Les réservations sur les 5 communes
- Les logements adaptés
- Allocations logement (APL/AL)
- Réduction de loyer de solidarité (RLS)
- Supplément de loyer de solidarité (SLS)



LA VIE DE OFFICE

LA QUALITÉ 26

SERVICES DE PROXIMITÉ 27 / 29

- La concertation
- La médiation
- La communication



LA VIE DE OFFICE

LES RESSOURCES HUMAINES 30 / 31

LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE 32

LES MOMENTS FORTS DE L'ANNÉE 2018 33



LES FINANCES DE L'OFFICE 34 / 37

STRUCTURE DU BILAN 38





Cette année encore, Seine-Ouest Habitat a poursuivi sa politique ambitieuse de développement et d'entretien de son patrimoine, et ce, malgré les différentes réformes gouvernementales. En effet, après avoir amputé les budgets des bailleurs sociaux de 1,5 milliard d'euros pour compenser une baisse équivalente des APL (aides personnalisées au logement) versées aux locataires, le Gouvernement à travers la loi ELAN a souhaité modifier le fonctionnement de nombreux Offices Publics de l'Habitat avec l'obligation pour ceux qui ne géraient pas, au moins, 12 000 logements de se regrouper avant 2021. Cette mesure impactera donc directement Seine-Ouest Habitat.

L'Office souhaite constituer une SEM de logements sociaux en partenariat avec la SEMADS. Cette nouvelle structure permettra de conserver une logique territoriale tout en maintenant un haut niveau de service pour les locataires et de s'adapter aux besoins des villes de l'EPT Grand Paris Seine Ouest.

En parallèle dans le cadre d'un futur regroupement, Seine-Ouest Habitat est actuellement en discussion avec l'OPH Versailles Habitat et la SA HLM IRP. Deux organismes qui nous ressemblent, c'est-à-dire qui sont attachés à la gestion de proximité et qui ont le même dynamisme que nous.

Dynamisme d'ailleurs qui s'est confirmé en 2018, avec notamment l'agrément par l'État de 638 logements sociaux nouveaux, soit par le biais de conventionnement de logements existants, soit par la décision de construire de nouveaux immeubles (maîtrise d'ouvrage directe ou vente en état futur d'achèvement).

Avec environ 200 logements neufs livrés chaque année sur la période 2018-2020, Seine-Ouest Habitat continue donc à se développer et à produire des logements de qualité répondant aux normes actuelles de confort, dotés des dernières technologies de domotique, respectueux de l'environnement ; à l'instar de la nouvelle résidence rue René Coche livrée à Vanves à la fin de l'année.

Cette année aura également permis à Seine-Ouest Habitat de démontrer sa volonté de maintenir un niveau de service optimal et ce, malgré les réductions financières ; en atteste, la labellisation Quali'HLM obtenue au mois d'octobre.

Le Conseil d'administration et moi-même sommes fiers du travail accompli par les équipes de Seine-Ouest Habitat qui, chaque jour, œuvrent pour offrir une meilleure qualité de vie à nos locataires et contribuent ainsi au bien vivre-ensemble si important à notre quotidien!

Je vous souhaite une excellente lecture.

André Santini

Ancien Ministre

Président de l'OPH Seine-Ouest Habitat

Maire d'Issy-les-Moulineaux

Vice-Président de la Métropole du Grand Paris

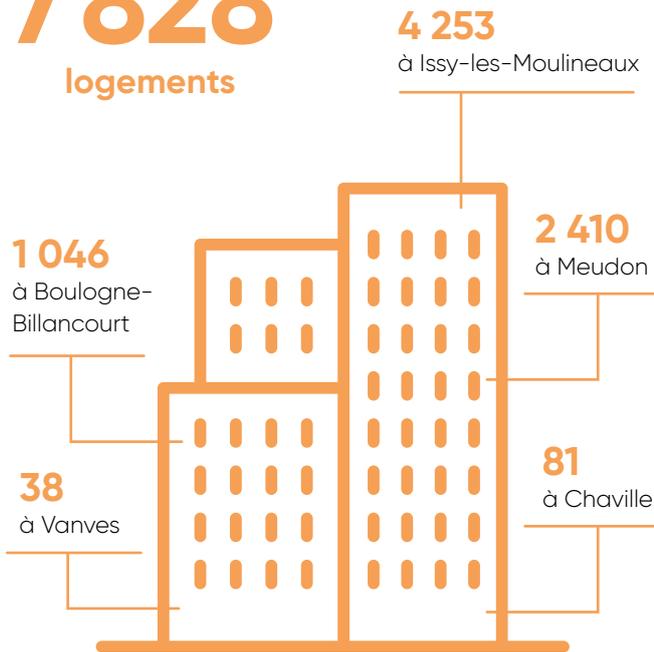
NOTRE OFFICE

DERRIÈRE LES CHIFFRES, DES AMBITIONS

LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018,
l'Office compte

7 828
logements



32 363

habitants dans le patrimoine de l'Office



40
commerces



5 104

places de stationnement



30,26%
du parc locatif a
moins de 25 ans

Taux de rotation très faible de
5,86% et de **4,41%**
(hors mutation)

Un taux de vacance de

2,29%
(hors démolition
et mise en service)



1 874 

locataires sont bénéficiaires des aides
de l'APL ou l'AL en décembre 2018, soit
24,14 % des locataires de l'Office

 **562**

locataires sont assujettis au Supplément
de Loyer de Solidarité (SLS), soit **7,2 %**
des locataires de l'Office.



Le taux d'impayés est de

3,45%

18,3% 

des locataires ont bénéficié de la Réduction de
Loyer de Solidarité (RLS), soit **1 434** locataires

AU CŒUR DE NOTRE MÉTIER EN 2018

CONSTRUCTIONS NEUVES



200

nouveaux logements livrés en moyenne chaque année sur la période 2018-2020.

638

logements neufs agréés

GROS ENTRETIEN



6

ascenseurs ont été rénovés

4

chantiers de réhabilitation

LA GESTION LOCATIVE



434

logements ont été attribués



25

Commissions d'Attribution des logements



1228

dossiers examinés pour les 4 communes

L'ENTRETIEN COURANT



478

états des lieux sortants

RELATION AVEC LES LOCATAIRES

6

Commissions de prévention des impayés



27

Amicales de locataires

LE PERSONNEL



97

salariés

25

réunions de concertation locative organisées au sein des résidences

SEINE-OUEST HABITAT : UN OFFICE DE TERRITOIRE

Acteur incontournable sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, Seine-Ouest Habitat est un établissement public d'habitat destiné à favoriser le logement social des personnes ne pouvant accéder à un logement privé directement.





André SANTINI

Ancien ministre

**Président de
Seine-Ouest Habitat**

Maire d'Issy-les-
Moulineaux

1^{er} Vice-président de
Grand Paris Seine Ouest

Vice-président de la
Métropole du Grand Paris



Denis LARGHERO

Maire de Meudon

Vice-président de Grand
Paris Seine Ouest

Vice-président du
Conseil départemental
des Hauts-de-Seine



**Pierre-Christophe
BAGUET**

Maire de Boulogne-
Billancourt

Président de Grand Paris
Seine Ouest

Vice-président du
Conseil départemental
des Hauts-de-Seine



Jean-Jacques GUILLET

Maire de Chaville

Membre honoraire
du Parlement

Vice-président de
Grand Paris Seine Ouest



Bernard GAUDUCHEAU

Maire de Vanves

Vice-président de
Grand Paris Seine Ouest

Conseiller régional
d'Île-de-France



Aline de MARCILLAC

Maire de Ville-d'Avray

Vice-présidente de
Grand Paris Seine Ouest

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SA COMPOSITION

La composition du Conseil d'administration résulte de l'ordonnance du 1^{er} février 2007 et du décret du 18 juin 2008. Le Conseil d'administration de Seine-Ouest Habitat est composé de **27 membres** ayant une voix délibérante.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Fixe la politique générale de l'OPH.
- Décide des actes, des emprunts des programmes de réservation foncière d'aménagement, de construction et de réhabilitation.
- Vote le budget, approuve les comptes, donne quitus au Directeur Général.
- Arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine.
- Nomme le Directeur général et met fin à ses fonctions, sur proposition du Président.

15 REPRÉSENTANTS

désignés par la collectivité de rattachement, l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO):

6 élus choisis au sein de l'organe délibérant



PRÉSIDENT	ADMINISTRATEURS				
<p>André SANTINI</p> <p>Ancien Ministre Maire d'Issy-les-Moulineaux Vice-Président de la Métropole du Grand Paris 1^{er} Vice-Président de l'EPT GPSO</p>	<p>Hervé MARSEILLE</p> <p>Sénateur des Hauts-de-Seine Conseiller municipal de Meudon</p>	<p>Marie-Laure Godin</p> <p>Maire-adjointe de Boulogne-Billancourt, déléguee aux ressources humaines, à la vie associative et à la politique de la Ville Vice-Présidente du Conseil Départemental 92 Conseillère territoriale de GPSO</p>	<p>Sylvie Guillen</p> <p>Conseillère municipale de Meudon Conseillère territoriale de GPSO</p>	<p>Claire Guichard</p> <p>Maire-adjointe d'Issy-les-Moulineaux, déléguee à la Petite enfance Conseillère territoriale de GPSO</p>	<p>Ludovic Guilcher</p> <p>Maire-adjoint d'Issy-les-Moulineaux, déléguee à la vie associative, aux personnes âgées, aux personnes handicapées et aux personnes en difficultés Conseiller territorial de GPSO</p>



9 personnalités qualifiées dont :

3 personnalités ayant la qualité d' élu d'une collectivité du ressort de compétence de l'Office autre que celle de rattachement :

VICE-PRÉSIDENT	ADMINISTRATEURS	
<p>Gérard Martin</p> <p>Maire-adjoint d'Issy-les-Moulineaux déléguee au logement</p>	<p>Patrice Ferlicot</p> <p>Maire-adjoint de Meudon, déléguee à l'état civil, aux affaires générales, recensement militaire et à la tranquillité publique</p>	<p>Léon Sebbag</p> <p>Maire-adjoint de Boulogne-Billancourt, déléguee au logement et aux quartiers</p>

6 personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Pour être désignées, ces personnalités ne doivent pas avoir la qualité de membres de l'organe délibérant de la collectivité de rattachement.

Alain Juliard

Michel Lachambre

Jean-Michel
Maestracci

Roland Pachot

Martine Vindix

Mary-Jeanne
Wibout

2 REPRÉSENTANTS D'ASSOCIATION

dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Ces associations doivent être agréées par le Préfet.

Katia Blas

François-Xavier
Pats

5 REPRÉSENTANTS DÉSIGNÉS PAR LES ASSOCIATIONS DONT ILS SONT ISSUS

Caisse
d'allocations
familiales
Zoubir GhousasUnion
départementale
des associations
familiales
Jean-Claude PapillonOrganismes
collecteurs du 1 %
Brigitte DesindesSyndicats
Dominique Talbot
(CGT)
Jacqueline Gestre
(CFDT)

5 REPRÉSENTANTS ÉLUS PAR LES LOCATAIRES EN DÉCEMBRE 2018

Marcelle-Lydia
AlloryValérie
BernonMonique
GaudemerRené
PaturelPatrick
Serin

1 REPRÉSENTANT DU CSE (VOIX CONSULTATIVE)

Élections des représentants des locataires

Entre le 23 novembre et le 11 décembre 2018, les locataires de l'Office ont été appelés à voter pour élire leurs 5 représentants siégeant au Conseil d'administration de l'Office. Ont été élus Marcelle-Lydia Allory, René Paturel, Patrick Serin, Monique Gaudemer et Valérie Bernon, également élues ont remplacé respectivement Jacques Maronnie et Brigitte Carminati (fin du mandat le 11 décembre 2018).

Nom des listes	Les administrateurs élus	Nb de suffrages recueillis	% de voix recueillies	Sièges
CNL	Marcelle-Lydia Allory René Paturel	603	39,46 %	2
UNLI	Patrick Serin Monique Gaudemer	587	38,42 %	2
CLCV	Valérie Bernon	338	22,12 %	1
Nombre d'électeurs inscrits 7 422		Nombre de votants 1 656		Taux de participation 22,31 %

DÉVELOPPEMENT

Seine-Ouest Habitat s'emploie à répondre aux missions du logement social et démontre, par ses dernières constructions et son patrimoine existant, sa volonté de diversifier l'offre locative et de contribuer, ainsi, à parfaire la mixité sociale. L'Office s'inscrit aussi, à travers ses constructions, dans une logique environnementale et innovante.

En qualité de maître d'ouvrage, l'Office participe à sa mesure à la politique volontariste du PLH (Programme Local de l'Habitat) du territoire Grand Paris Seine Ouest et répond à cette obligation avec la production directe de nouveaux logements.

De plus, pour accroître encore son offre de logements, Seine-Ouest Habitat procède parfois à l'achat d'immeubles en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) construits par des promoteurs. Cette technique d'achat, qui permet d'acquérir, tout ou une partie du pourcentage des logements sociaux prévu par le PLU, favorise les objectifs de mixité sociale et l'intégration du patrimoine dans le tissu urbain.

L'Office achète également à présent des logements en usufruit (démembrement).



LES CHANTIERS EN COURS EN 2018

BELLEVUE GALLIENI - Boulogne-Billancourt

Construction de 93 logements sociaux, d'une crèche, de deux commerces et 2 niveaux de parking.

Maître d'œuvre : **Atelier Gazeau**

Date prévisionnelle de fin des travaux :
Décembre 2019



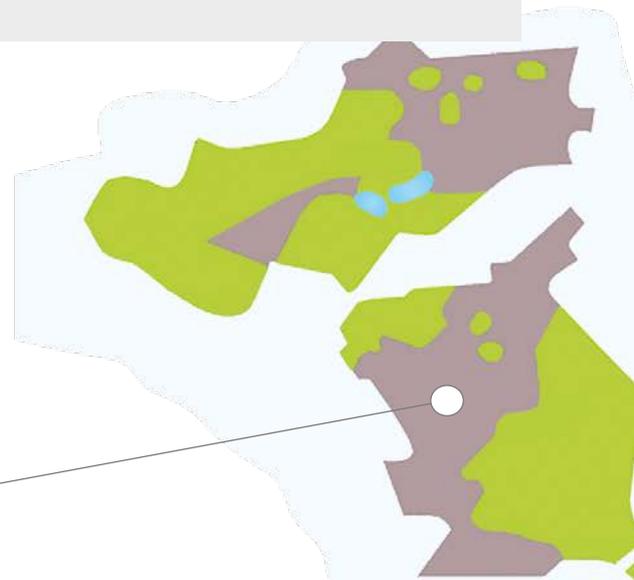
LES CHANTIERS EN COURS EN 2018

VEFA - POINTE DE TRIVAUX - Meudon

Bouygues Immobilier

127 logements

Livraison : 4^{ème} trimestre 2020



LES CHANTIERS EN COURS EN 2018

ACQUISITION-AMÉLIORATION

LETELLIER - Chaville

Rénovation de 3 logements et d'un local d'activités

Livraison : Juin 2019



LES CHANTIERS EN COURS EN 2018

ARNAUDET - Meudon

Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs de 50 chambres et d'un local d'activités.

Maître d'œuvre : **COBE**

Date prévisionnelle de fin des travaux :
1^{er} trimestre 2020

CHANTIERS EN COURS ET LIVRAISONS



LES CHANTIERS EN COURS EN 2018

VEFA - VASSAL - Issy-les-Moulineaux
 FRANCO-SUISSE
 48 logements
 Livraison: Juillet 2019



LES CHANTIERS EN COURS EN 2018

ACQUISITION-AMÉLIORATION

VAYSSE - Issy-les-Moulineaux
 Amélioration de 6 logements
 et d'un local d'activités
 Livraison: Juin 2019



L'OFFRE NOUVELLE : LES LIVRAISONS EN 2018

VEFA - COCHE - Vanves
 Bouygues Immobilier
 38 logements et 18 places de parking
 Livraison: Décembre 2018



L'OFFRE NOUVELLE : LES LIVRAISONS EN 2018

VEFA - PONT D'ISSY - Issy-les-Moulineaux
 SEFRI CIME
 46 logements
 Livraison: Avril 2018

TOUS CES PROJETS RÉPONDENT AUX GRANDS PRINCIPES ARCHITECTURAUX QUE NOUS AVONS ARRÊTÉS.

Seine-Ouest Habitat donne la priorité à la qualité d'usage du bâti. Ce qui importe avant tout, c'est la fonctionnalité des logements et le fait qu'ils soient des lieux faciles à vivre et confortables (volumes des pièces, organisation des espaces communs...).

Conformément à sa mission de bailleur social, l'Office tient particulièrement compte de l'optimisation qualité/coût. En outre, il privilégie l'intégration réussie de l'architecture dans son environnement plutôt que la seule qualité formelle. Seine-Ouest Habitat s'est également engagé en faveur de la domotique dans ses logements, comme dans la résidence Pont d'Issy livrée en avril 2018.

Le choix de matériaux pérennes et l'attention portée aux économies d'énergie et à l'acoustique font également partie des qualités architecturales demandées par Seine-Ouest Habitat. Dans le cadre de la ZAC Blum, deux programmes menés par Seine-Ouest Habitat (Paul Bert et îlot A1) respectent le niveau 3 du label « Bâtiments biosourcés ».

Par ailleurs, l'Office s'est engagé, à travers la signature d'une convention avec l'organisme certificateur CERQUAL, à obtenir les certifications QUALITEL et « Habitat et environnement » et la certification environnementale de la ville d'Issy-les-Moulineaux ISSEO pour toutes ses constructions neuves.

Outre la construction neuve, la transformation en logements sociaux d'immeubles existants, permet d'accroître le patrimoine.

Seine-Ouest Habitat a livré

1 068 logements depuis 2009 sur GPSO.

Cela correspond à un accroissement de son patrimoine de

13,5%

Pour cela, les dépenses d'investissement se sont élevées à :

226 M€ au total, dont

28 M€ de fonds propres.



LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2018

TRAVAUX NON DÉMARRÉS

131-133 VERDUN - Issy-les-Moulineaux

Construction de 102 logements sociaux, d'une crèche, d'un restaurant club seniors et d'un parc de stationnement.

Maître d'œuvre : **ATELIER 115**

Date de début des travaux : **Juin 2019**



OPÉRATIONS FINANCÉES

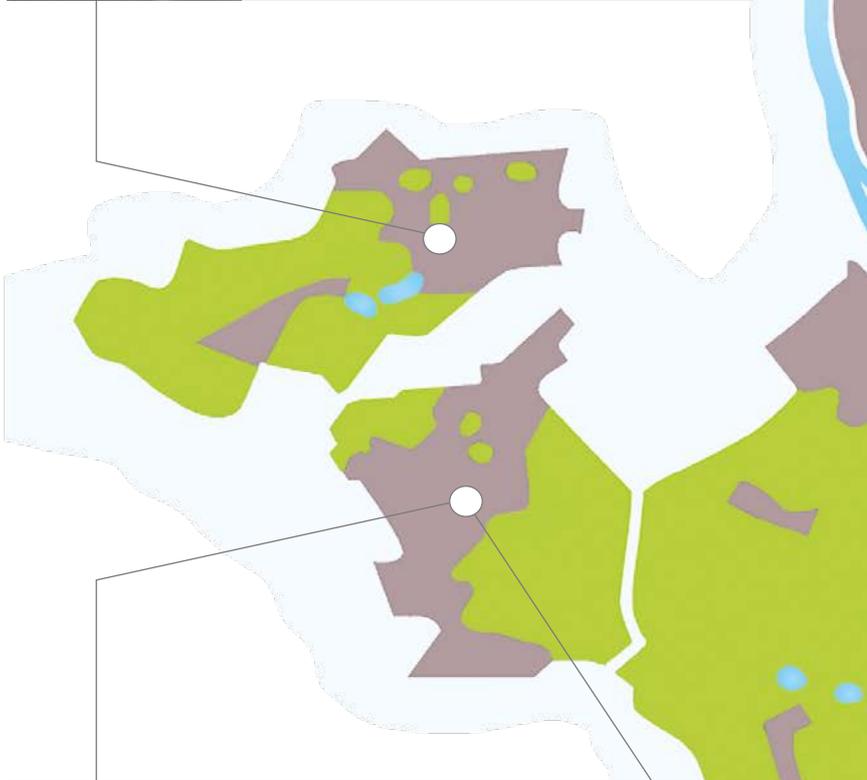
TRAVAUX NON DÉMARRÉS

VEFA - 37 rue de Marnes - Ville-d'Avray

OGIC

15 logements et 15 places de parking

Date prévisionnelle de début des travaux : **2^{ème} semestre 2019**



LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2018

TRAVAUX NON DÉMARRÉS

VEFA - RIVE DROITE - Chaville

BOUYGUES IMMOBILIER

18 logements et 6 parkings associés

Date prévisionnelle de début des travaux : **courant 2019**



LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2018

TRAVAUX NON DÉMARRÉS

VEFA - ATRIUM - Chaville

OGIC

19 logements et 9 parkings associés

Date de début des travaux : **1^{er} trimestre 2019**

OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT SIMPLEMENT FINANCÉES ET NOUVELLES ACQUISITIONS



LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2018

TRAVAUX NON DÉMARRÉS

18 PAUL BERT - Issy-les-Moulineaux

Construction de 66 logements sociaux, d'une crèche et d'un parc de stationnement.

Maître d'œuvre: **DAQUIN & FERRIERE**

Date de début des travaux: Février 2019



LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2018

TRAVAUX NON DÉMARRÉS

ZAC BLUM LOT A1 - Issy-les-Moulineaux

Construction de 104 logements sociaux, d'une école maternelle et d'un parc de stationnement.

Maître d'œuvre: **BRENAC & GONZALEZ**

Date de début des travaux: Juin 2019



LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2018

TRAVAUX NON DÉMARRÉS

VEFA - CŒUR DE VILLE - Issy-les-Moulineaux

ALTEREA COGEDIM

101 logements et 57 parkings associés

Livraison: 2021



LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2018

TRAVAUX NON DÉMARRÉS

VEFA - GUYNEMER-BOYARD - Issy-les-Moulineaux

COFFIM/ALTAREA COGEDIM

24 logements

Date prévisionnelle de début des travaux: courant 2019



LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2018

TRAVAUX NON DÉMARRÉS

VEFA - SAHORS - Vanves

OGIC

18 logements et 9 parkings associés

Date prévisionnelle de début des travaux: 1^{er} trimestre 2019



LES ACQUISITIONS

FOYER

194 avenue de Verdun - Issy-les-Moulineaux

5 logements

Gestionnaire: **COALLIA**



LES ACQUISITIONS

MOULIN DE PIERRE - Issy-les-Moulineaux

27 rue du Moulin de Pierre

10 logements



LES ACQUISITIONS

GASTON BOISSIER - Chaville

6 avenue Gaston Boissier

54 logements



ACQUISITIONS EN DÉMEMBREMENT

VEFA - MAISON GÉRARD - Chaville

AIGO PROMOTION

10 logements et 1 place de stationnement

Date de début des travaux:

1^{er} trimestre 2019

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

LA DIRECTION DU PATRIMOINE EN QUELQUES CHIFFRES

Le budget total de la Direction du Patrimoine est de **6,2 M€** dont **2,9 M€** sont consacrés aux petits et gros travaux de maintenance du patrimoine.

478 états des lieux sortants sont traités, soit plus de 3 400 € par logement

EDL - ANNÉE 2018			
SECTEURS	SORTANTS	ENTRANTS	COÛT GLOBAL
1	63	60	246 136
2	65	17	111 385
3	58	134	251 480
4	91	64	159 138
5	71	57	321 111
6	66	74	211 758
7	64	54	326 387
TOTAL	478	460	1 627 395

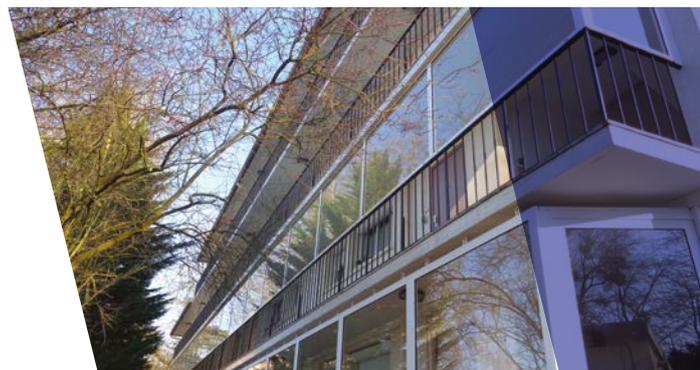


TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

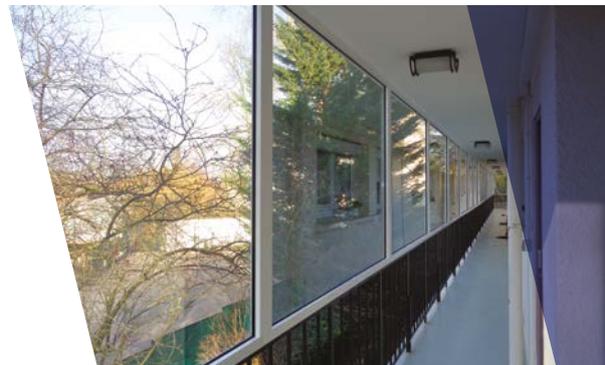
- **ILN MAIRIE – Issy-les-Moulineaux**
Maçonnerie et peinture des balcons
103 764 €
- **VICTOR CRESSON – Issy-les-Moulineaux**
Ravalement de façades
162 577 €
- **ANDRÉ CHÉNIER – Issy-les-Moulineaux**
Interphonie
8 078 €
- **ÉTIENNE DOLET – Issy-les-Moulineaux**
Balcons
15 192 €
- **JULES GUESDE – Issy-les-Moulineaux**
Étanchéité de la toiture
247 987 €
- **LARTIGUE – Issy-les-Moulineaux**
Reprise des façades
24 597 €
- **MADAULE – Issy-les-Moulineaux**
Reprise des façades
11 933 €
- **RENAN – Meudon**
Coursive
14 794 €
- **SÉVERINE 2 – Issy-les-Moulineaux**
Changement de composant plomberie
701 323 €
- **SÉVERINE 1 – Issy-les-Moulineaux**
Réfection et remise en peinture des garde-corps
177 491 €



VICTOR CRESSON – Issy-les-Moulineaux: Ravalement de façades



RENAN – Meudon: Coursive



- **SÉVERINE 1 – Issy-les-Moulineaux**
Clôture
18 922 €
- **GAMBETTA – Issy-les-Moulineaux**
Éclairage des parties communes
48 931 €
- **VILLEBON B – Meudon-la-Forêt**
Colonnes sèches du 3 rue Annunzio
13 151 €
- **VILLEBON D – Meudon-la-Forêt**
Vidéo protection
10 000 €
- **VILLEBON – Meudon-la-Forêt**
Réfection des halls tranche 2
51 440 €
- **LA PÉPINIÈRE – Meudon-la-Forêt**
Reprise des enrobés
38 858 €

**MONTANT TOTAL DES TRAVAUX
DE GROS ENTRETIEN: 1 649 039 €**

ACTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **BOIS VERT**
Remplacement des radiateurs - Bâtiment moins énergivore
300 000 €

RÉSIDENCE VILLEBON, l'ancienne supérette située au 1 rue Gabriele d'Annunzio est devenue un local associatif et les trois locaux commerciaux situés au 6-8 de la même rue ont été transformés en logements destinés aux personnes à mobilité réduite.

Montant: **370 000 €**



VILLEBON – Meudon-la-Forêt
Réfection des halls tranche 2

TRAVAUX SPÉCIFIQUES POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

89 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation dans la salle de bains en fonction des handicaps physiques de certains locataires. Le coût total est estimé à **304 725 €**.

GESTION DES SINISTRES SURVENUS SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

SUIVI DES ASSURANCES:

- **Nombre de sinistres en 2018: 360 sinistres**

- NATURE DES SINISTRES:

296 (82 %) DDE,
31 (9 %) Vandalisme,
6 (2 %) Incendie,
27 (8 %) Autres (dont D-O)

- PAR VILLE:

Issy-les-Moulineaux: 203
Meudon et Meudon-la-Forêt: 118
Boulogne-Billancourt: 39

- PAR SECTEUR:

Secteur 1 : 56
Secteur 2 : 45
Secteur 3 : 29
Secteur 4 : 58
Secteur 5 : 52
Secteur 6 : 38
Secteur 7 : 82

- **Dépenses engagées et recettes perçues:**

- **Dépenses 2018 : 298 418,19 €** (+122 108,76 € paiement primes et contrats d'assurance)

- **Recettes : 394 447,25 €**

- **TOTAL coût des sinistres 2018 : 21 873,08 €**, soit 93,80 % de récupération

Pour rappel 2017 : Coût des sinistres en 2017 : 530 335,34 €, soit 38,70 % de récupération

SUIVI DES MARCHÉS

Une attention particulière est portée par nos services au respect de l'exécution des marchés et du cahier des charges ainsi qu'au respect des délais.

- **Pénalités appliquées en 2018 : 13 577 €**
- **Pénalités non-appliquées: 20 415 €**

**17 319 INTERVENTIONS AUPRÈS DES LOCATAIRES GRÂCE
NOTAMMENT À L'EXTRANET, L'APPLI MOBILE ET LE TÉLÉPHONE**

DES RÉHABILITATIONS NOMBREUSES ET DE QUALITÉ

TOUTES NOS RÉHABILITATIONS SONT « GRENELLE », PLUS RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT ET PERMETTENT DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE IMPORTANTES.

Au cours de l'année 2018, plusieurs chantiers de réhabilitation sont en cours de réalisation.

Les travaux de réhabilitation de la résidence Jules Ferry à Issy-les-Moulineaux démarrés en septembre 2017, ont pris fin en décembre 2018.

La résidence a été entièrement rénovée, avec une architecture actuelle.

L'étiquette énergétique de la résidence a été considérablement améliorée. Les travaux ont consisté en l'isolation extérieure, le remplacement des fenêtres et la mise en place de volets roulants, l'isolation des combles, la mise en place de nouveaux ballons d'eau chaude électriques plus performants et de radiateurs électriques à inertie.

Équipe de Maîtrise d'œuvre: Agence d'architecte DESCAMPS ARCATURE associée au bureau d'études techniques ECOTEC.

Entreprise attributaire du marché de travaux: ABBAT

Montant de l'opération **526 000 € TTC** soit environ **65 750 € TTC/logement**.



JULES FERRY - Issy-les-Moulineaux: réhabilitation

Avril 2018: lancement des travaux de réhabilitation de la résidence Gabriel Péri située 49-55 rue Gabriel Péri à Issy-les-Moulineaux.

Équipe de Maîtrise d'œuvre: groupement cabinet d'architecture CUADRA et bureau d'études L'ARCHE.

Entreprise titulaire des travaux: BOUYGUES HABITAT RÉHABILITÉ

Montant de l'opération **2 238 500 € TTC** soit environ **37 300 € TTC/logement**.

Avril 2018: lancement des travaux de réhabilitation de la résidence ZAC Trivaux située 2 avenue Trivaux, 84-86 rue de la République à Meudon.

Équipe de Maîtrise d'œuvre: groupement cabinet d'architecture: BRELAN D'ARCH et Bureau d'Études Techniques CR2i.

Entreprises titulaires des travaux: GCEB, STP, ABBAT, SPCP, EGELEC

Montant de l'opération **1 200 000 € TTC** soit environ **60 000 € TTC/logement**.

Septembre 2018: lancement des travaux de remplacement des fenêtres de la résidence Viaduc située 23-27 rue du Viaduc à Issy-les-Moulineaux.

Maîtrise d'œuvre: COMPAS COORDINATION

Entreprise titulaire des travaux: BBG

Montant de l'opération **601 783 € TTC** soit environ **11 800 € TTC/logement**.



GABRIEL PÉRI - Issy-les-Moulineaux: réhabilitation



ZAC TRIVAUX - Meudon: réhabilitation

PAR AILLEURS, DE NOMBREUSES ÉTUDES ONT ÉTÉ LANCÉES POUR LA PRÉPARATION DES FUTURS CHANTIERS DE 2019 :

Résidence Brasserie à Issy-les-Moulineaux

Le marché de Maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement cabinet d'architecte: DORINE MIKOL et au BET TRANSVERSE. Les études ont été réalisées, l'appel d'offres travaux a été attribué en décembre 2018 à l'entreprise ABBAT. Les travaux débuteront en février 2019. Montant de l'opération **620 566 € TTC** soit environ **62 057 € TTC/logement**.

Résidence Danjou à Boulogne-Billancourt

Le marché de Maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement cabinet d'architecte: EQUATEUR et au BET ALTEREA. Les études ont été réalisées et les travaux débuteront en 2019.

Résidence Orangerie à Meudon

Le marché de Maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement cabinet d'architectes: MAGENDIE et aux BET SYNAPSE et BATSCOP. Les études ont commencé et les travaux débuteront en 2019.

Résidence Ferdinand Buisson à Issy-les-Moulineaux

Le marché de Maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement cabinet d'architectes CUADRA et au bureau d'études l'ARCHE. Les études ont commencé et les travaux débuteront en 2019.

Résidences La Flèche et Le Verseau à Issy-les-Moulineaux

Le marché de Maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement cabinet d'architectes: ÉQUATEUR et au BET ALTEREA. Les études ont commencé.

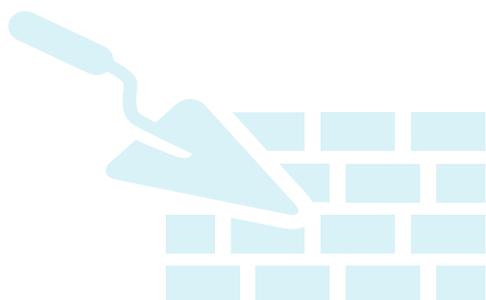
LA MODERNISATION DES ASCENSEURS :

La modernisation des ascenseurs du parc de l'Office continue sur un rythme soutenu.

En 2018, 6 appareils ont été remplacés entièrement. Il s'agit de deux ascenseurs de la résidence Villebon C située au 7 et 9 rue Gabriele d'Annunzio, d'un ascenseur de la résidence Villebon D située au 3 rue Richard Wagner à Meudon-la-Forêt, de l'ascenseur de la résidence Lartigue située au 20 rue Jacques-Henri Lartigue à Issy-les-Moulineaux, de l'ascenseur de la résidence Caillaud située au 16 rue Jacques-Henri Lartigue à Issy-les-Moulineaux, et de l'ascenseur de la résidence Paris située au 162 rue de Paris à Boulogne-Billancourt.

L'ascenseur de la résidence Garnier située au 17 rue Tony Garnier à Boulogne-Billancourt a quant à lui été rénové partiellement.

En 2018, la modernisation des ascenseurs représente un coût de travaux de **712 520 € TTC**, soit **101 790 € TTC** en moyenne par installation.



LES MARCHÉS

Assister l'ensemble des services dans leur démarche d'achat afin d'utiliser efficacement le budget, dans le respect du cadre juridique, telle est la mission première assignée à la Direction des Affaires Juridiques.

Concernant la mise en œuvre de la politique d'achat de l'Office, la Direction des Affaires Juridiques a poursuivi l'actualisation des procédures d'achats, la gestion de toutes les procédures de marché et la passation des marchés formalisés.

Ainsi, **56 procédures** ont été lancées et mises en ligne sur la plateforme de dématérialisation des marchés correspondant à 21 appels d'offres ouverts, 30 procédures adaptées et 5 marchés subséquents.

1 109 dossiers de consultation des entreprises ont été téléchargés par les entreprises.

Le service des marchés a effectué **1 312** correspondances externes et internes et a enregistré pendant l'année 2018 l'arrivée de 182 offres électroniques.

Le service a envoyé **115** annonces au BOAMP et/ou au JOUE ou sur Marchésonline, décomposées de la manière suivante :

- **50** annonces d'avis d'appel public à la concurrence dont 29 en procédure adaptée et 21 en procédure d'appel d'offres ;
- **12** avis rectificatifs ;
- **46** avis d'attribution ;
- **4** avis de déclaration sans suite de procédure, 1 avis annulé et 2 avis de déclaration d'infructuosité.

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

La Commission d'appel d'offres, présidée depuis juin 2017 par Monsieur Michel LACHAMBRE, est composée de trois membres titulaires à voix délibérative, désignés par le Conseil d'administration, et de trois membres suppléants.

Ainsi, par délibération du 26 juin 2017, le Conseil d'administration a désigné les membres de la Commission d'appel d'offres :

COMME MEMBRES TITULAIRES,
AYANT VOIX DÉLIBÉRATIVE



Michel LACHAMBRE
Gérard MARTIN
Alain JULIARD

COMME MEMBRES SUPPLÉANTS,
AYANT VOIX DÉLIBÉRATIVE



Martine VINDIX
Marcelle-Lydia ALLORY
Brigitte CARMINATI

L'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

L'année 2018 a été marquée par la dématérialisation totale de la remise des offres par voie électronique. Plus aucune offre n'est reçue sous format papier. Ainsi, les membres de la CAO participent à l'ouverture des offres transmises sous forme électronique dans le cadre des appels d'offres.

En 2018, la Commission d'appel d'offres s'est réunie **24 fois**.

Outre l'examen des plis, la Commission émet un avis sur les projets d'avenants qui rendent les marchés auxquels ils se rapportent, passibles d'un examen par la Commission.

Ainsi, les membres de la Commission d'appel d'offres ont émis 7 avis favorables sur la passation d'avenants aux marchés.

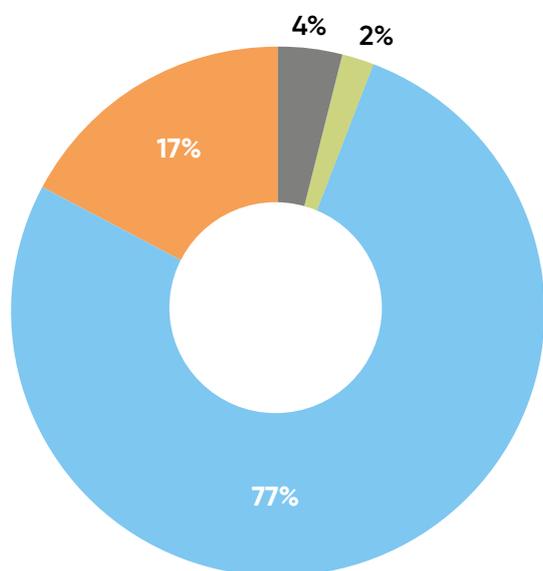
LES MARCHÉS DE 2018 EN CHIFFRES

56 procédures de passation de marchés ont été lancées.

82 marchés ont été conclus dont 17 marchés à bons de commande et 65 marchés forfaitaires, ce qui représente un engagement juridique et comptable d'un montant de **40 457 538 € HT** répartis comme suit :

- Montant des marchés de travaux de construction, de réhabilitation, d'amélioration et de grosses réparations : **31 380 888 € HT**
- Montant des marchés de fournitures et services divers : **1 456 996 € HT**
- Montant des marchés de maîtrise d'œuvre : **902 269 € HT**
- Montant des marchés de maintenance (entretien et travaux à bons de commande) du patrimoine : **6 717 385 € HT**.

RÉPARTITION PAR NATURE



Enfin, la Direction des Affaires Juridiques assure une partie de l'exécution des marchés sur un plan administratif. À ces procédures de passation, il faut donc ajouter la signature de **29 avenants aux marchés**.

Le suivi des marchés a également eu pour conséquence l'élaboration de **48 décisions de reconduction**.

La notification des marchés de travaux a entraîné l'établissement de **38 ordres de service de démarrage de travaux et 12 procès-verbaux de réception de travaux**.

Pendant l'exécution des marchés de travaux de construction, de réhabilitation ou de changements de composants, **71 dossiers** de demandes d'agrément de sous-traitants ou de demandes modificatives d'agrément ont été traités.



LES MARCHÉS

LE MONTAGE D'OPÉRATIONS

Une deuxième mission a été dévolue à la Direction des Affaires Juridiques depuis le 1^{er} janvier 2009: assurer le montage financier des opérations de réhabilitations, de constructions et d'acquisitions.

Pour l'obtention de prêts ou de subventions, la Direction des Affaires Juridiques est donc en relation constante avec la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Établissement Public

Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO), la Région Île-de-France, l'État, Action Logement et les Ministères tels que le Ministère des Affaires étrangères et le Ministère de la Défense...

En 2018, la Direction des Affaires Juridiques a déposé 16 dossiers de financement, représentant **638 logements** et répartis comme suit:

1 DOSSIER D'ACQUISITION-AMÉLIORATION:

Opération d'acquisition-amélioration de la résidence VAYSSE, située au 38 rue Jules Guesde à Issy-les-Moulineaux (6 logements),

3 DOSSIERS DE CONSTRUCTION NEUVE EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE:

- Opération de construction de **66 logements sociaux**, située au 18 rue Paul Bert à Issy-les-Moulineaux (66 logements et 29 parkings associés aux logements),
- Opération de construction de **102 logements sociaux**, située au 131-133 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux (102 logements et 41 parkings associés aux logements),
- Opération de construction de **104 logements sociaux**, située au 61-65 rue Aristide Briand à Issy-les-Moulineaux (104 logements et 63 parkings associés aux logements),

5 DOSSIERS D'ACQUISITION EN VEFA:

- **Opération « VEFA ATRIUM »**, située 910 rue Roger Salengro à Chaville (OGIC) (19 logements et 9 parkings associés),
- **Opération « VEFA SAHORS »**, située 28 rue René Sahors à Vanves (OGIC) (18 logements et 9 parkings associés),
- **Opération « VEFA CŒUR DE VILLE »**, située rue Horace Vernet à Issy-les-Moulineaux (ALTAREA COGEDIM) (101 logements et 57 parkings associés),
- **Opération « VEFA GUYNEMER-BOYARD »**, située 10 bis-12 rue Jeanne d'Arc à Issy-les-Moulineaux (COFFIM/ALTAREA COGEDIM) (24 logements),
- **Opération « VEFA RIVE DROITE »**, située 34 rue Carnot à Chaville (BOUYGUES IMMOBILIER) (18 logements et 6 parkings associés),

2 DOSSIERS D'ACQUISITION EN DÉMEMBREMENT DANS LE CADRE D'UNE VEFA:

- Opération en démembrement « **VEFA MARCHERON** », située 54 à 58 rue Raymond Marcheron à Vanves (BOUYGUES IMMOBILIER) (15 logements et 8 parkings associés),
- Opération en démembrement « **VEFA MAISON GERARD** », située 18 Route du Pavé des Gardes à Chaville (AIGO PROMOTION) (10 logements et 1 place de stationnement extérieur),

5 DOSSIERS DE RÉHABILITATION:

- **Résidence DANJOU** (14 logements) située au 23 rue Danjou à Boulogne-Billancourt,
- **Résidence VIADUC** (51 logements) située au 23 à 27 rue du Viaduc à Issy-les-Moulineaux,
- **Résidence BRASSERIE** (10 logements) située 23 allée de la Brasserie à Issy-les-Moulineaux,
- **Résidence CAILLAUD** (37 logements) située au 16 rue Jacques-Henri Lartigue à Issy-les-Moulineaux,
- **Résidence LARTIGUE** (43 logements) située 20-22 rue Jacques-Henri Lartigue à Issy-les-Moulineaux.



RÉPARTITION PAR NATURE DE FINANCEMENT DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	PAM/Éco-prêt	PLUS	PLAI	PLS
Issy-les-Moulineaux	141	159	127	117
Chaville	0	19	14	14
Vanves	0	13	10	10
Ville d'Avray	0	0	0	0
Boulogne-Billancourt	0	0	0	0
Meudon	14	0	0	0
TOTAL	155	191	151	141
TOTAL GÉNÉRAL	638			

LES ACQUISITIONS-CESIONS

Une troisième mission a été dévolue à la Direction des Affaires Juridiques, depuis le 1^{er} juillet 2014: assurer l'acquisition de terrains dans le cadre des opérations futures de construction, l'acquisition de nouveaux immeubles, la cession de commerces ou volumes particuliers sur le plan juridique. Cette mission consiste à accompagner l'OPH dans la rédaction et la signature des actes d'achat ou de cession en collaboration avec les notaires, les géomètres, le service des Domaines et les diagnostiqueurs.

EN 2018, L'OPH A ACQUIS :

- Le volume n° 1 (tréfonds) de la parcelle n° 8, située au 131-133 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux,
- Le volume n° 2 de la parcelle n° 8 et la parcelle n° 7, situées au 131-133 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux,
- La parcelle de terrain P 78, située au 18 rue Paul Bert à Issy-les-Moulineaux,
- Un ensemble immobilier de 54 logements sociaux, situé au 6 avenue Gaston Boissier à Chaville,
- Un immeuble de 5 logements sociaux, situé au 194 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux,
- Un immeuble de 10 logements sociaux, situé au 27 rue du Moulin de Pierre à Issy-les-Moulineaux.

L'OPH A, SUR LA MÊME ANNÉE, PROCÉDÉ À LA VENTE :

- D'un pavillon situé au 2 allée du Pré Maistre Gilles à Meudon,
- D'une parcelle mitoyenne au pavillon du 23 rue des Montalets à Meudon,
- De 8 places de parkings dans la résidence Galiote à Issy-les-Moulineaux,
- D'emprise de trottoirs sur la parcelle AR n° 199 rue d'Annunzio et Michel Vignaud à Meudon-la-Forêt,
- De locaux et de 12 parkings situés au 16 rue Jacques-Henri Lartigue à Issy-les-Moulineaux.

ENFIN, L'OPH A PROCÉDÉ À L'ÉTABLISSEMENT DE DIVERS ACTES NOTARIÉS À SAVOIR :

- Modification de l'assiette de servitude de passage située au 34 rue Docteur Lombard à Issy-les-Moulineaux,
- Constitution d'une servitude de passage d'une canalisation d'eau sur la parcelle n° 64 située boulevard Garibaldi à Issy-les-Moulineaux,
- Promesse de vente d'un local commercial situé au 42-44, rue Erevan à Issy-les-Moulineaux,
- Contrat de réservation dans le cadre de la VEFA Atrium située au 910 rue Roger Salengro à Chaville (19 logements) auprès du promoteur OGIC,
- Contrat de réservation dans le cadre de la VEFA située au 28 rue René Sahors à Vanves (18 logements) auprès du promoteur OGIC,
- Contrat de réservation dans le cadre de la VEFA Cœur d'Issy (101 logements) auprès du promoteur ALTAREA COGEDIM.

LA GESTION LOCATIVE

L'ANNÉE 2018 A ÉTÉ MARQUÉE PAR :

- la mise en service de 46 logements sociaux (28 PLUS et 18 PLAI) dans la résidence Pont d'Issy à Issy-les-Moulineaux ;
- l'acquisition du patrimoine Hauts-de-Seine Habitat : 54 logements PLA à Chaville (résidence Gaston Boissier), 10 logements PLAI à Issy-les-Moulineaux (résidence Moulin de Pierre) et 1 foyer de 5 logements (chambres individuelles) au 194 avenue de Verdun ;
- la mise en service de 38 logements sociaux (6 PLAI, 18 PLUS et 14 PLS) dans la résidence René Coche à Vanves ;
- la démolition de 60 logements de la résidence Aristide Briand à Issy-les-Moulineaux ;
- la vente d'un pavillon dans la résidence Les Montalets à Meudon ;
- la mise en place de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité).

Au 31 décembre 2018, l'Office compte **7 828** logements sociaux :

- **4 253** à Issy-les-Moulineaux
- **2 410** à Meudon
- **1 046** à Boulogne-Billancourt
- **81** à Chaville
- **38** à Vanves

Sur l'ensemble du patrimoine, on dénombre :

- **3,37 %** des logements « très social » : PLAI, PLATS et PLALM
- **81 %** des logements « social » : PLUS, PLA, PALUOS, PAM...
- **15,63 %** des logements « intermédiaires » : PLS, PCL, ILN, PLI...

Un taux de vacance de **2,29 %** (hors démolition et mise en service) pour le patrimoine de l'Office contre **3,9 %** pour la médiane régionale Île-de-France (donnée 2017).



LES DEMANDES DE LOGEMENT

Les services logement des villes d'Issy-les-Moulineaux, de Meudon, de Chaville, de Boulogne-Billancourt et de Vanves sont chargés d'instruire et d'étudier les dossiers des candidats à un logement social. Ils transmettent avant chaque commission d'attribution des dossiers qui sont examinés par les différents bailleurs sociaux des cinq villes et notamment d'une manière privilégiée à l'OPH Seine-Ouest Habitat.

En 2018, une Charte partenariale de relogement des résidents des 51-55 rue Aristide Briand et 83-89 avenue de Verdun a été signée à Issy-les-Moulineaux entre l'État (Préfet des Hauts-de-Seine), la ville d'Issy-les-Moulineaux, Grand Paris Seine Ouest, Action Logement et Seine-Ouest Habitat.

L'objectif : assurer un relogement des locataires issus dans les meilleures conditions possibles.

Cette opération est réalisée dans le cadre du programme d'envergure de démolition-reconstruction de la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux qui, à terme, comptera plus de 120 000 m² de logements neufs dont 650 logements sociaux ; le double du nombre de logements sociaux que compte actuellement ce quartier.

Au 31 décembre 2018, 126 familles ont ainsi pu être relogées.

LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Pour plus de détails, veuillez consulter le rapport sur les Commissions d'attribution des logements 2018 joint à ce rapport d'activité

L'activité des Commissions d'attribution des logements

Le Conseil d'administration fixe la politique d'attribution qui doit être appliquée au sein de la Commission d'attribution des logements. Cette instance prévue à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, procède à l'examen des demandes de logement conformément à la réglementation en vigueur.

Les commissions d'attribution se réunissent au moins une fois tous les deux mois comme le stipule l'article R 441-9 du CCH. Un règlement intérieur en fixe l'organisation et le fonctionnement.

Elles rendent compte de leur activité au Conseil d'administration au moins une fois par an. Il existe trois commissions pour les attributions relatives à chacune des villes.

Elles sont constituées :

- de 6 membres désignés par le Conseil d'administration
- du Maire de la commune ou de son représentant,
- d'un représentant d'une association d'insertion (voix consultative),
- d'un représentant de l'EPT Grand Paris Seine Ouest.
- d'un représentant du Préfet du département.

En 2018, **434** logements ont été attribués sur les 4 communes (Issy => 252, Meudon => 138, Boulogne-Billancourt et Chaville => 44).

Le relogement des publics prioritaires sur les 3 dernières années :

- le taux moyen d'attribution à des ménages reconnus DALO ou relevant d'une catégorie de personnes prioritaires déclinée par le PDALPD est de **25 %**.
- le taux moyen d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile est de **13 %**.

LE TAUX DE ROTATION

Il correspond au nombre de logements libérés par rapport au nombre de logements gérés :

En 2018, toutes communes confondues, il s'établit à **4,41 %** hors mutation et **5,86 %** en global, contre **10,5 %** en global et **8,6 %** hors mutation pour la médiane régionale Île-de-France (donnée 2017).

ISSY-LES-MOULINEAUX :

Pour le patrimoine d'Issy-les-Moulineaux, le taux de rotation en 2018 est de **4,37 % (hors mutation)** et **6,49 % (y compris les mutations et le relogement A. Briand et Verdun)** contre **4,20 % (hors mutation)** en 2017.

MEUDON :

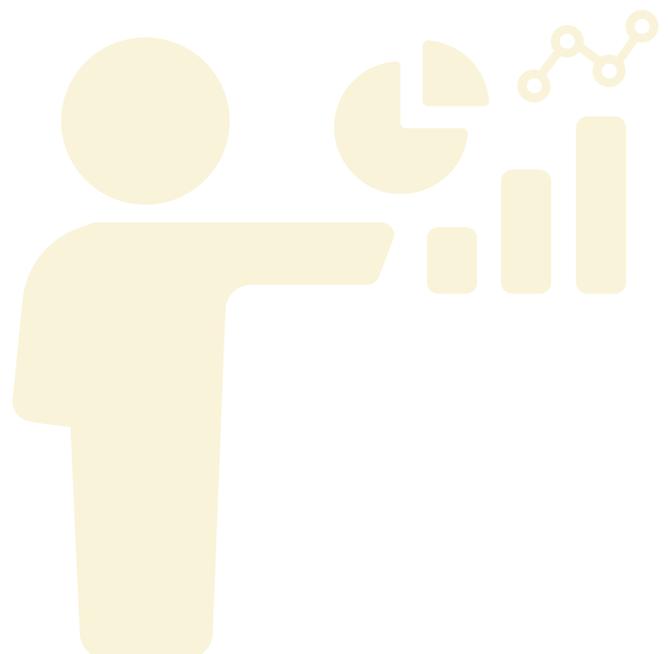
Pour le patrimoine de Meudon et Meudon-la-Forêt, le taux de rotation en 2018 est de **4,52 % (hors mutation)** et **5,56 % (y compris les mutations)** contre **4,32 % (hors mutation)** en 2017.

BOULOGNE-BILLANCOURT :

Pour le patrimoine de Boulogne-Billancourt, le taux de rotation en 2018 s'établit à **4,49 % (hors mutation)** et **3,11 % (y compris les mutations)** contre **3,06 % (hors mutation)** en 2017.

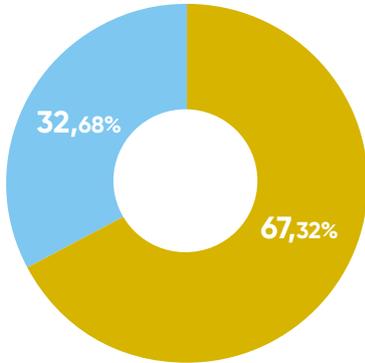
CHAVILLE :

Pour le patrimoine de Chaville, le taux de rotation est passé de 0 % en 2017 à **3,70 %** en 2018.



LA GESTION LOCATIVE

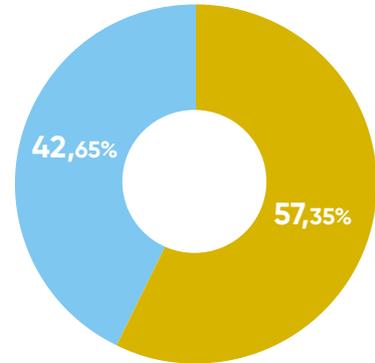
LES RÉSERVATAIRES SUR LES 5 COMMUNES



ISSY-LES-MOULINEAUX

Sur **4 253 logements** dont 4 logements de fonction destinés aux gardiens,

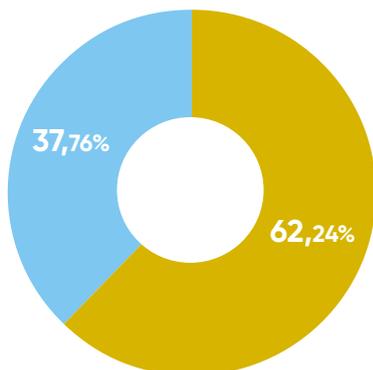
- **67,32 % de la totalité des logements font l'objet de réservations :**
 - 28,10 % au bénéfice de l'État (Mal-logés et Fonctionnaires)
 - 15,85 % au bénéfice d'Action Logement
 - 3,41 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional)
 - 19,96 % contingent Ville d'Issy-les-Moulineaux / GPSO
- **32,68 % au titre du contingent Office**



MEUDON ET MEUDON-LA-FORÊT

Sur **2 410 logements** dont 6 logements de fonction destinés aux gardiens,

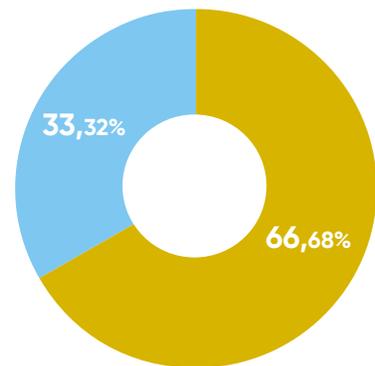
- **57,35 % des logements font l'objet de réservations :**
 - 27,76 % au bénéfice de l'État (Mal-logés et Fonctionnaires)
 - 7,47 % au bénéfice d'Action Logement
 - 2,45 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional).
 - 19,67 % contingent Ville de Meudon / GPSO
- **42,65 % au titre du contingent Office**



BOULOGNE-BILLANCOURT

Sur **1 046 logements** dont 2 logements de fonction destinés aux gardiens,

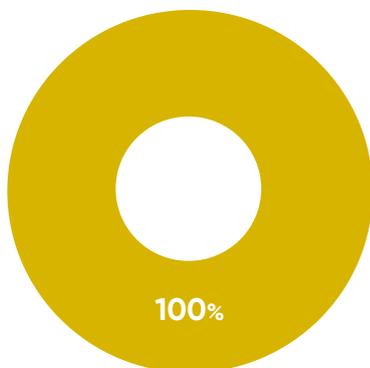
- **62,24 % de la totalité des logements font l'objet de réservations :**
 - 27,05 % au bénéfice de l'État (Mal-logés et Fonctionnaires)
 - 9,37 % au bénéfice d'Action Logement
 - 3,83 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional)
 - 21,99 % contingent Ville de Boulogne-Billancourt / GPSO
- **37,76 % au titre du contingent Office**



CHAVILLE

Sur **81 logements** sur la commune de Chaville,

- **66,68 % de la totalité des logements font l'objet de réservations :**
 - 33,34 % au bénéfice de l'État (Mal-logés et Fonctionnaires)
 - 4,94 % au bénéfice d'Action Logement
 - 2,47 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional)
 - 25,93 % contingent Ville de Chaville / GPSO
- **33,32 % au titre du contingent Office**



VANVES

Sur **38 logements** sur la commune de Vanves,

■ 100 % des logements font l'objet de réservations :

- 28,94 % au bénéfice de l'État (Mal-logés et Fonctionnaires)
- 39,43 % au bénéfice d'Action Logement et Ministères
- 26,32 % contingent Ville de Vanves / GPSO
- 5,26 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional)

■ 0 % au titre du contingent Office

LES LOGEMENTS ADAPTÉS

42 logements adaptés pour personnes âgées :

- Résidence La Ferme => 15 logements adaptés
- Résidence Chénier => 15 logements adaptés
- Résidence Guynemer => 12 logements adaptés

Un foyer de 18 chambres (équivalent à 6 logements) pour personnes sans domicile fixe. Ce foyer est géré par l'ALPIRIM (Résidence Les Arches).

Un foyer de 20 studios (équivalent à 20 logements) pour jeunes travailleurs, géré par l'association « Les Jeunes de la Plaine » (résidence La Plaine des Moulins).

Une pension de famille de 28 studios (équivalent 28 logements), Foyer Paul Bert, géré par l'Association des Cités du Secours Catholique (résidence Pension Paul Bert).

Un foyer de 5 chambres individuelles (équivalent 5 logements), situé 194 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux et géré par l'association COALLIA.

ALLOCATIONS LOGEMENT (APL / AL)

En décembre 2018, le nombre de bénéficiaires des aides au logement est de :

- **1 816 bénéficiaires des aides de l'APL, soit 23,39 % des locataires de l'Office**
- **58 bénéficiaires des aides de, l'AL, soit 0,75 % des locataires de l'Office**

RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

Au 31 décembre 2018, **1 434** locataires ont bénéficié de la Réduction de Loyer de Solidarité, soit **18,3 % des locataires de l'Office**. Le montant total de pertes de loyer pour l'Office sur l'année 2018 est de **399 710 €**.

SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

Au 31 décembre 2018, **562 locataires** étaient assujettis au surloyer, soit **7,2 % des locataires de l'Office**.

LA VIE DE L'OFFICE



La qualité de service en actions et en preuves

LA QUALITÉ

L'OPH Seine-Ouest Habitat s'est vu attribuer officiellement le label Quali'HLM® lors du 79^{ème} Congrès HLM à Marseille en octobre 2018.

Si cette récompense atteste de l'implication au quotidien des équipes de l'Office en faveur de la qualité du service rendu aux locataires, le défi n'est pas pour autant terminé pour Seine-Ouest Habitat. En effet, avec des étapes décisives tous les dix-huit mois et un nouveau diagnostic tous les trois ans, le Label Quali'HLM® exige des organismes un engagement continu pour se maintenir dans ce dispositif. Par ailleurs, l'Office s'est engagé, à travers la signature d'une convention avec l'organisme certificateur CERQUAL, à obtenir les certifications QUALITEL et « Habitat et environnement » et la certification environnementale de la ville d'Issy-les-Moulineaux ISSEO pour toutes ses constructions neuves.

Soucieux de placer la qualité de service au cœur de ses actions, l'Office s'était engagé dans cette démarche de labellisation dès 2016. Représentants des locataires et services de l'Office se sont ainsi mobilisés pour définir ensemble des actions concrètes en faveur des locataires sur des sujets tels que la propreté, le suivi des travaux ou le traitement des réclamations...

CHARTRE D'ENGAGEMENTS LOCATAIRE

- UN BAILLEUR SOCIAL DE PROXIMITÉ**
 - Une équipe dédiée à votre résidence
 - Des professionnels de proximité facilement identifiables
 - La présence de gardiens sur place les jours ouvrés
- À VOTRE DISPOSITION 24H/24 et 7J/7**
 - Une astreinte téléphonique disponible le soir et le week-end
 - Un espace locataire dédié en ligne et une application mobile
 - Des alertes SMS (travaux, actualités diverses)
- LA PROPRETÉ, NOTRE PRIORITÉ**
 - Un nettoyage régulier des parties communes et des espaces extérieurs, adapté à votre résidence
 - Un contrôle hebdomadaire opéré par nos équipes
 - La sollicitation constante de votre avis à travers les enquêtes de satisfaction
- DES PROFESSIONNELS À VOTRE ÉCOUTE**
 - Agir dès la demande d'intervention technique
 - Favoriser le parcours résidentiel par le biais d'échange de logement (selon disponibilités)
 - Un échange privilégié avec vos représentants des locataires

Dans le cadre de sa démarche qualité, Seine-Ouest Habitat a souhaité formaliser son engagement par la réalisation d'une **charte claire et précise** reprenant les différents services mis à disposition de ses locataires.



DÉMARCHE QUALITÉ : UNE MEILLEURE IDENTIFICATION DU PERSONNEL

Dans le cadre de la démarche qualité, Seine-Ouest Habitat poursuit ses efforts afin que les gardiens superviseurs, les gardiens, les agents d'entretien, soient très vite identifiables comme les ambassadeurs de l'Office.

Cet objectif passe notamment par une tenue vestimentaire griffée du logo de l'OPH.

L'OFFICE SEINE-OUEST HABITAT REMPORTE LE 3^{ÈME} PRIX DE LA CATÉGORIE QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL.

Pour la 4^{ème} édition des « Lauriers de la prévention », le service aux Entreprises pour la Santé au Travail (SEST) a mis en lumière les entreprises qui se mobilisent au travers d'initiatives et d'actions pour la qualité de vie au travail.

En 2018, l'Office Seine-Ouest Habitat a inauguré une salle de convivialité. L'objectif est de créer un environnement propice au travail et à l'échange.



SERVICES DE PROXIMITÉ

Être proche des locataires, à leur écoute, c'est avant tout comprendre les enjeux des uns et des autres dans un dialogue constructif. C'est pourquoi tout est mis en œuvre pour l'écoute, l'information et l'accompagnement.

LES CONSEILS DE CONCERTATION AVEC LES AMICALES DES LOCATAIRES :

En décembre 2018, on compte 27 Amicales de locataires dans le patrimoine de Seine-Ouest Habitat: 21 Amicales à Issy-les-Moulineaux, 5 à Meudon et Meudon-la-Forêt et 1 à Boulogne-Billancourt. Parallèlement aux réunions informelles avec les

services de l'Office, notamment les services techniques, un véritable travail de concertation se déroule entre l'OPH Seine-Ouest Habitat et les représentants des locataires. 25 Conseils de concertation « Résidence » se sont tenus en 2018.

UNE APPLICATION MOBILE ET UN EXTRANET

Depuis le mois de juin 2018, en téléchargeant l'application de Seine-Ouest Habitat, ou en se connectant à leur espace locataire sur le site internet de l'Office, les locataires peuvent recevoir en temps réel des informations personnalisées concernant leur résidence ou l'Office, et effectuer leurs demandes directement sur leur smartphone ou en ligne. En quelques clics, 24 h/24 et 7 j/7, ils peuvent:

- Recevoir des notifications sur les travaux à venir ou en cours dans leur résidence, et sur les événements organisés par Seine-Ouest Habitat,
- Consulter la situation de leur compte et payer leur loyer,

- Retrouver l'ensemble de leurs informations personnelles et télécharger leurs documents,
- Envoyer directement des demandes techniques ou administratives et suivre leurs traitements,
- Accéder aux coordonnées de leurs intervenants de proximité comme leur gardien ou l'astreinte technique de l'Office en cas d'urgence...

L'application Seine-Ouest Habitat est disponible gratuitement sur l'AppStore et Google Play.

N.B. : Une seule inscription suffit. L'identifiant et le mot de passe sont identiques sur les deux outils



LA MÉDIATION

Le service de médiation de l'OPH Seine-Ouest Habitat s'inscrit dans une démarche d'accompagnement pour un règlement amiable des conflits auxquels les locataires peuvent être confrontés. Travaillant en étroite collaboration avec les acteurs

de la vie locale, il œuvre au mieux vivre ensemble. Par ailleurs, le service gère les interventions des agents techniques effectuant des tournées d'inspection visant à s'assurer de la sécurité des organes techniques et des circulations sur diverses résidences.

RÉNOVATION SOLIDAIRE : UN DEUXIÈME CHANTIER D'INSERTION À MEUDON-LA-FORÊT

Seine-OuestHabitat agit pour l'emploi... Un deuxième chantier d'insertion a été mené, entre les mois de juillet 2017 et mai 2018, au sein de la résidence Villebon à Meudon-la-Forêt.

L'objectif: accompagner les jeunes dans leurs démarches d'insertion professionnelle et remettre un pied à l'étrier à des personnes en difficulté. Il a été conduit par l'Association Médiation Insertion Formation. Ce deuxième chantier fut une réussite: les halls de la résidence ont retrouvé une seconde jeunesse.

D'autres chantiers de ce type sont programmés.



SERVICES DE PROXIMITÉ

ACTION SOCIALE ET PRÉVENTION DES IMPAYÉS

L'Office a poursuivi en 2018 son action de contrôle des impayés des loyers et agit le plus efficacement possible auprès des locataires concernés afin de réduire les impayés, objectif qui reste une priorité.

Le taux d'impayés sur l'année 2018 est de **3,45 %**.

PRÉVENTION DES IMPAYÉS

Face aux difficultés financières des locataires, l'Office a choisi une politique privilégiant la négociation et le dialogue pour répondre aux situations les plus difficiles. Afin de prévenir les impayés en amont, une commission de prévention des impayés est organisée par l'Office et les services d'actions sociales des mairies d'Issy-les-Moulineaux et de Meudon. En liaison avec les assistantes sociales de secteur, les cas des locataires en difficulté sont étudiés dès le deuxième mois d'impayés.

L'objectif est de détecter la nature des problèmes auxquels les locataires sont confrontés, les rencontrer puis mettre en œuvre des dispositifs personnalisés pour les aider à apurer leur dette.

- Issy-les-Moulineaux: 2 réunions ont été organisées sur l'année 2018 avec 10 dossiers examinés.
- Meudon: 4 réunions ont été organisées sur l'année 2018 avec 23 dossiers examinés.

Les actions sont les suivantes :

- Repérage des impayés grâce à un tableau de bord édité tous les deux mois,
- Courrier de sensibilisation avec incitation à rencontrer l'assistante sociale de secteur et le Trésor Public,
- Lettres de relance du bailleur,
- Entretien avec le Directeur Général de l'Office et la responsable du service afin de trouver une solution amiable aux problèmes financiers évoqués par les locataires. Pour l'année 2018, 21 rendez-vous ont été proposés par l'Office:
 - 7 se sont présentés,
 - 14 ne se sont pas présentés,
- Octroi de délais de paiement du loyer sous forme de plans d'apurement. Cette solution est adoptée par l'Office en accord avec la Trésorerie Principale de Meudon. Pour l'année 2018, 203 plans d'apurement ont été signés,
- Parallèlement au dispositif interne à l'Office, le Trésorier Principal met en place ses propres dispositifs d'alerte et de pression sur les locataires. Les deux démarches dans la forme sont complémentaires et aboutissent à des résultats significatifs.

PARTENARIAT AVEC LES INTERLOCUTEURS SOCIAUX

Le concordat

Utilisé exclusivement en dernier ressort et pour des locataires de bonne foi. Cette procédure concerne l'Office, le Conseil Départemental, la Caisse d'Allocations Familiales et le locataire concerné. Le bailleur abandonne un tiers de la dette locative. Pour l'année 2018, aucun concordat n'a été accordé par l'Office.

Les Fonds de Solidarité

L'Office adhère au Fonds de solidarité pour le logement. Les Fonds de solidarité accordent des aides financières telles que cautions, prêts, garanties et subventions aux personnes qui entrent dans un logement ou à des locataires qui sont momentanément en difficulté et déjà dans les lieux.

QUAND TOUTES LES PROCÉDURES AMIABLES ONT ÉTÉ ÉPUISÉES, L'OFFICE A RECOURS AUX PROCÉDURES CONTENTIEUSES:

- Un commandement de payer est délivré au locataire par voie d'huissier (156 commandements de payer délivrés en 2018).
- Passé un délai de deux mois, l'huissier interroge l'Office pour savoir si une assignation est envisagée (c'est au cas par cas).
- En cas d'assignation: un jugement est rendu (résiliation du bail ou délai de paiement accordé par le juge pour régulariser la dette locative) – 77 jugements en 2018 (12 jugements ont ordonné la résiliation du bail et 55 jugements ont accordé des délais de paiement)
- 10 désistements car la dette locative a été soldée avant l'audience
- En cas de non-respect du jugement, l'Office poursuit la procédure afin d'obtenir le concours de la force publique pour obtenir l'expulsion (12 expulsions ont été réalisées en 2018).

Les recours contre l'État

Il n'y a eu aucun recours demandé contre l'État en 2018.

Le Protocole Borloo

Pour 2018, 4 protocoles ont été proposés. 4 ont été signés et cela a permis aux locataires de pouvoir de nouveau bénéficier de l'APL et de suspendre la procédure d'expulsion en cours.

COMMUNICATION



OUTILS DE COMMUNICATION

La lettre d'information Ensemble est un bimestriel, soit 6 numéros par an pour les trois éditions suivantes: Meudon, Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt / Chaville.

Le Guide d'accueil du locataire: réactualisé tous les ans, il est remis à chaque locataire, avec le règlement intérieur, lors de la signature du contrat de location.

Le site internet www.seine-ouest-habitat.com: le site, régulièrement mis à jour, est une mine d'informations pour les locataires ou futurs locataires.

Un journal interne destiné à l'ensemble du personnel de Seine-Ouest Habitat.

Les Lettres Infos travaux: cette lettre est destinée aux locataires dont la résidence est en cours de réhabilitation. Ils y trouvent les informations importantes inhérentes aux travaux de leurs immeubles: dates, avancée des travaux, planning.

Un guide pratique des équipements et des services destiné aux locataires des nouvelles résidences livrées.



ACTIONS DE COMMUNICATION

- Spectacles du nouvel an offerts aux locataires chaque année. Nouveauté, 3 représentations ont été offertes aux locataires de l'Office: au PACI à Issy-les-Moulineaux, à l'Espace Robert Doisneau à Meudon-la-Forêt et pour la première fois à l'Espace Bernard Palissy à Boulogne-Billancourt,
- Participation à la 7^{ème} édition de la Semaine Nationale des HLM,
- Fête des voisins: La Fêtes des voisins remporte comme chaque année un franc succès! Suite au partenariat établi avec l'association « Immeubles en fêtes », l'Office a fourni des nappes, tee-shirts et gobelets aux résidences organisant une animation.



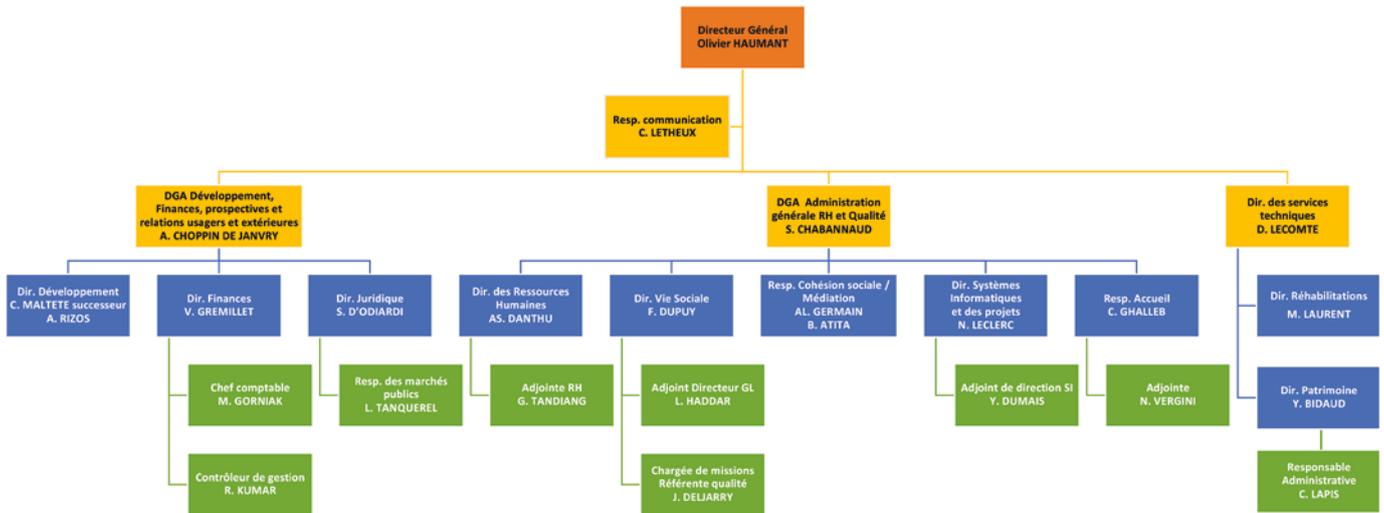
RESSOURCES HUMAINES

EMPLOIS (SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2018)

L'effectif total est de 97 agents / salariés au 31/12/2018

- 43 agents fonctionnaires,
- 54 salariés de droit privé dont 3 contrats de professionnalisation et 1 CDD.

DEPUIS LE 27 AVRIL 2018, LA BRANCHE DES OPH DISPOSE D'UNE CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE DU PERSONNEL DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT – IDCC 3220



FORMATIONS

Sur l'année 2018, l'Office a dépensé **82 523 €** au titre de la formation 2018, soit 2,11 % de la masse salariale.

LES INSTANCES REPRÉSENTATIVES DU PERSONNEL

Les ordonnances MACRON du 22 septembre 2017 ont créé une nouvelle instance représentative du personnel : le Comité Social et Économique. Il remplace le Comité d'Entreprise, les délégués du personnel et le Comité Hygiène Sécurité et Conditions de Travail.

Les élections professionnelles du Comité Social et Économique ont eu lieu le 6 décembre 2018 par vote électronique. En 2018, le CE et le CHSCT se sont réunis à 9 reprises.

DIALOGUE SOCIAL

Négociation annuelle obligatoire

Signée le 15 décembre 2017 par tous les délégués syndicaux, la négociation annuelle obligatoire 2018 a prévu différentes mesures en faveur des salariés et notamment :

- La réforme du régime indemnitaire des fonctionnaires de la filière technique Catégorie C.
- Le renouvellement de l'accord d'intéressement.
- L'augmentation de la valeur des tickets-restaurant à hauteur de 7 €.

Accord d'intéressement 2018-2019-2020

La direction et les organisations syndicales se sont réunies pour négocier un nouvel accord d'intéressement pour les exercices 2018-2019-2020. Le Conseil d'administration a délibéré sur ce sujet le 25 juin 2018. Cet accord a été signé par les délégués syndicaux le 26 juin 2018.

Pour calculer le montant de cette prime, 5 critères ont été déterminés :

- La diminution du taux de vacance des logements.
- L'augmentation du taux de prélèvement à la source.
- Le délai de traitements des réclamations techniques.
- Le port des vêtements de travail logotypés.
- La diminution de la consommation des fournitures administratives.

Protocole d'accord préélectoral du Comité Social et Économique et accord sur le vote électronique

Dans le cadre des élections professionnelles du Comité Social et Économique, la Direction et les organisations syndicales se sont mises d'accord sur les modalités de déroulement de celles-ci.

L'assermentation de nos gardiens superviseurs: des procès-verbaux pour lutter contre les incivilités des locataires

Afin de diminuer le nombre d'incivilités dans nos résidences mais aussi envers nos salariés, l'Office Seine-Ouest Habitat a assermenté ses agents de proximité sur la base de l'article 29 et 29-1 du Code pénal.

Cette assermentation permet de protéger l'agent ou le salarié des outrages et des rébellions au même titre que les policiers municipaux. Aussi de manière accessoire et suivant la nécessité, ils peuvent dresser des procès-verbaux susceptibles d'être transmis directement au Procureur de la République. Les agents ou les salariés sont considérés comme de bonne foi jusqu'à preuve du contraire.



Quatre gardiens superviseurs équipés de vélos électriques

Quatre des gardiens superviseurs de l'Office sont en charge de résidences éloignées les unes des autres. Pour faciliter leurs déplacements et gagner du temps, l'Office leur a fourni des vélos électriques.

Charte des gardiens solidaires

Les gardiens de nos résidences sont très professionnels dans l'exercice de leurs missions. Plus encore, ils prennent souvent des initiatives exemplaires qui vont au-delà de leurs interventions quotidiennes.

Ils sont attentifs au bien-être des habitants des immeubles dont ils sont responsables et soucieux de développer des relations harmonieuses entre voisins. C'est pourquoi, une charte mettant en valeur ces actions méritantes a été rédigée en lien avec eux.

CHARTE DES GARDIENS SOLIDAIRES

Les 6 engagements du Gardien Solidaire :

- Accueillir les nouveaux locataires :**
 - Se présenter lorsqu'un nouveau locataire emménage
- Assurer une veille sociale pour identifier les personnes en difficulté et leur venir en aide** (Plan canicule, démarches administratives, isolement...) ou prévenir le CCAS
- Connaître chacun des résidents de sa ou ses résidences :**
 - Participer à la fête des voisins
- Informer les résidents des travaux** dans le quartier et/ou sur la résidence
- Faciliter la connaissance mutuelle des voisins de l'immeuble et l'entraide entre voisins :**
 - Être moteur dans les échanges de services entre habitants, garde d'enfants, petits bricolages...
- Reste vigilant pendant les périodes d'absence** des locataires

Quelques exemples :

- Un gardien a procédé au réglage des chaînes de télévision d'un locataire,
- Un autre gardien, récemment, a accepté une délégation de signature pour prendre les lettres recommandées adressées à un locataire.



LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

Le développement durable et la Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE) sont désormais ancrés dans les valeurs de l'Office Seine-Ouest Habitat. La RSE se décline en quelques axes structurants et forts :

1. **La mise en œuvre de la responsabilité de l'employeur à l'égard de ses salariés** (formation des salariés, bien-être au travail, égalité professionnelle homme-femme, opportunités pour les jeunes, pour les publics prioritaires sans emploi...)
2. **Nous agissons en bailleur responsable à l'égard de nos locataires** (Gardiens solidaires, Quali'HLM, engagements qualité, innovation, domotique...)

Pour nous, agir de manière durable et responsable signifie :

PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ DES SALARIÉS ET LES ACCOMPAGNER DANS LA VIE PROFESSIONNELLE

- Une politique jeune avec le recrutement de 3 contrats de professionnalisation.
- La possibilité de découvrir nos métiers pour des personnes en recherche d'emploi avec l'accueil de 3 personnes en Période de Mise en Situation Professionnelle (PMSMP).
- L'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap avec l'accueil de deux stagiaires.

INNOVER À TRAVERS LES NOUVELLES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

- Des constructions neuves respectant l'environnement.
- Des logements connectés (domotique) pour réduire les consommations énergétiques.
- Des réhabilitations énergétiques afin d'améliorer l'étiquette énergétique de nos résidences.

S'ENGAGER DANS UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

- La mise à disposition de 4 vélos électriques pour nos gardiens superviseurs travaillant sur des résidences éloignées les unes des autres.
- L'achat de deux véhicules électriques.
- Des jardins partagés dans nos résidences.



LES MOMENTS FORTS DE L'ANNÉE 2018



SPECTACLE DU NOUVEL AN AU PACI À ISSY : À DROITE, À GAUCHE
6 janvier 2018



SPECTACLE DU NOUVEL AN À MEUDON : ADOS
7 janvier 2018



VŒUX AU PERSONNEL
9 janvier 2018



VŒUX AUX LOCATAIRES BOULONNAIS
27 janvier 2018



SIGNATURE D'UNE CHARTE PARTENARIALE DE RELOGEMENT
2 mai 2018



INAUGURATION DU 2^{ÈME} CHANTIER D'INSERTION À MEUDON-LA-FORÊT
17 mai 2018



LANCEMENT DE L'APPLI MOBILE ET DE L'EXTRANET
Juin 2018



SALLE DE CONVIVIALITÉ
Juin 2018



LAURIERS 2018 : 3^{ÈME} PRIX DE LA CATÉGORIE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL
14 juin 2018



VISITE DE LA RÉSIDENCE PONT D'ISSY : INAUGURATION
14 juin 2018



UN JARDIN POTAGER PARTAGÉ



CONVENTION D'ENGAGEMENT PARTENARIALE AVEC LE TRÉSOR PUBLIC
21 juin 2018



VISITE DES CHANTIERS D'ÉTÉ : GALLIENI-BELLEVUE À BOULOGNE-BILLANCOURT
31 août 2018



VISITE DES CHANTIERS D'ÉTÉ : JULES FERRY À ISSY
31 août 2018



VISITE DES CHANTIERS D'ÉTÉ : GABRIEL PÉRI À ISSY
31 août 2018



VISITE DES CHANTIERS D'ÉTÉ : ZAC LÉON BLUM À ISSY
31 août 2018



UNE CHARTE ENTRE LA VILLE D'ISSY ET QWANT
2 octobre 2018



LABELLISATION QUAL'HLM
Octobre 2018



VEFA POINTE DE TRIVAUX : POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE
22 octobre 2018



ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION
11 décembre 2018

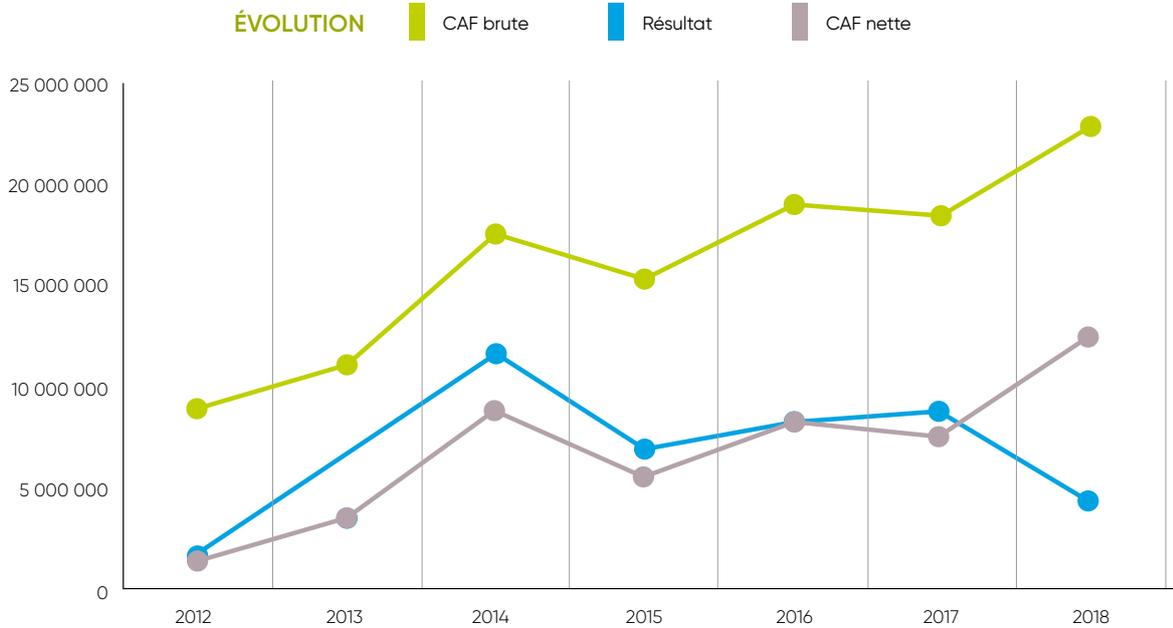


LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE RENÉ COCHE À VANVES
Décembre 2018



LES FINANCES DE L'OFFICE

Le **résultat** s'établit à **4 324 300,10 €**. La capacité d'autofinancement brute (résultat de trésorerie) est de **22,8 M€** et la capacité d'autofinancement nette (résultat de trésorerie moins le remboursement du capital des emprunts) de **12,3 M€** soit 27,4 % des loyers. L'Office a bénéficié d'une issue favorable d'un litige qui a généré un produit exceptionnel de **3,2 M€**. Hors cette indemnité, la CAF nette aurait été de 9,1 M€ soit +1,6 M€ par rapport à 2017.



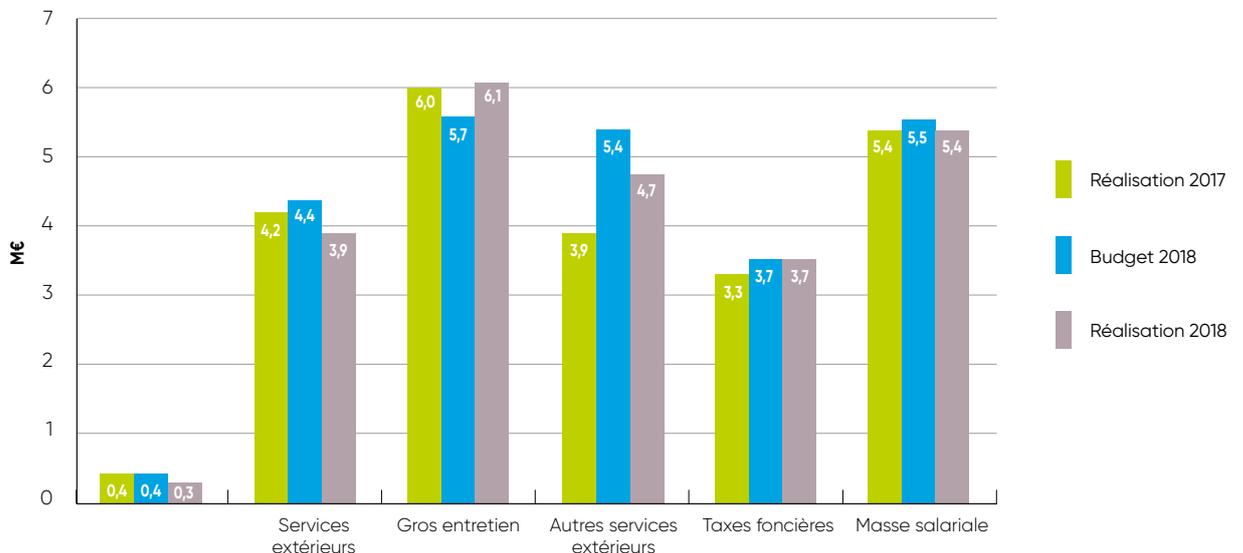
Le « haut » historique à 8,7 M€ de 2014 est dépassé en 2018.

Cela s'explique notamment par :

- la hausse du surloyer (SLS) qui a compensé l'impact de la loi de finances 2018,
- la baisse des frais de structure,
- la baisse des charges exceptionnelles.

La capacité d'autofinancement est très élevée avec cependant un résultat plutôt faible (4,3 M€). Cela provient des provisions constituées pour litiges et démolitions.

PRINCIPALES CHARGES DU COMPTE DE RÉSULTAT



LES FINANCES DE L'OFFICE

Le chapitre des services extérieurs connaît une baisse de **7 %** grâce à la renégociation du marché des assurances qui a mené à une économie de **400 k€ par an**.

Le chapitre des autres services extérieurs augmente fortement (**+22 %**).

Cette augmentation a pour principale origine le montant de la cotisation CGLLS. En effet, la loi de finance pour 2018 a conduit d'une part à la hausse du taux de cotisation et d'autre part à la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), c'est-à-dire la baisse des APL compensée par une baisse des loyers. La RLS fait l'objet d'une péréquation entre organismes HLM afin de ne pas pénaliser ceux qui ont beaucoup de locataires bénéficiaires des APL. L'Office ayant peu de locataires APLisés, il a versé près de **800 k€** à ce titre sur cette cotisation CGLLS. Cette cotisation avait déjà augmenté de **1,50 M€** en 2017.

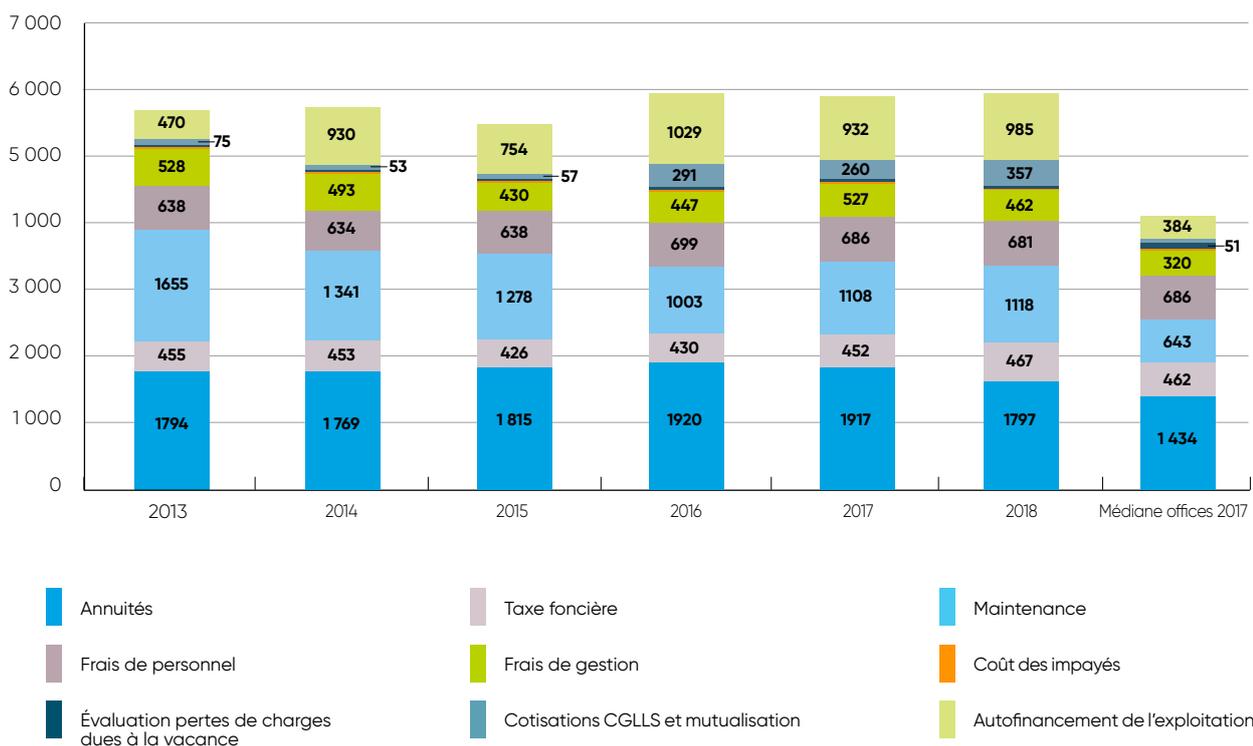
Les autres postes sont plutôt stables dans l'ensemble.

En recettes, l'évolution annuelle réglementaire des loyers fut nulle.

Les loyers des logements (**39,2 M€**) sont ainsi globalement en baisse de 650 k€ à cause de la RLS.

Cependant, globalement, les produits des loyers et produits annexes augmentent d'environ **480 k€** sous l'effet du doublement du SLS (2,1 M€ contre 1,2 M€ en 2017). Il est à noter que ce SLS sera reversé à 85 % à la CGLLS en 2019.

CHARGES D'EXPLOITATION EN €/LOGEMENT/AN



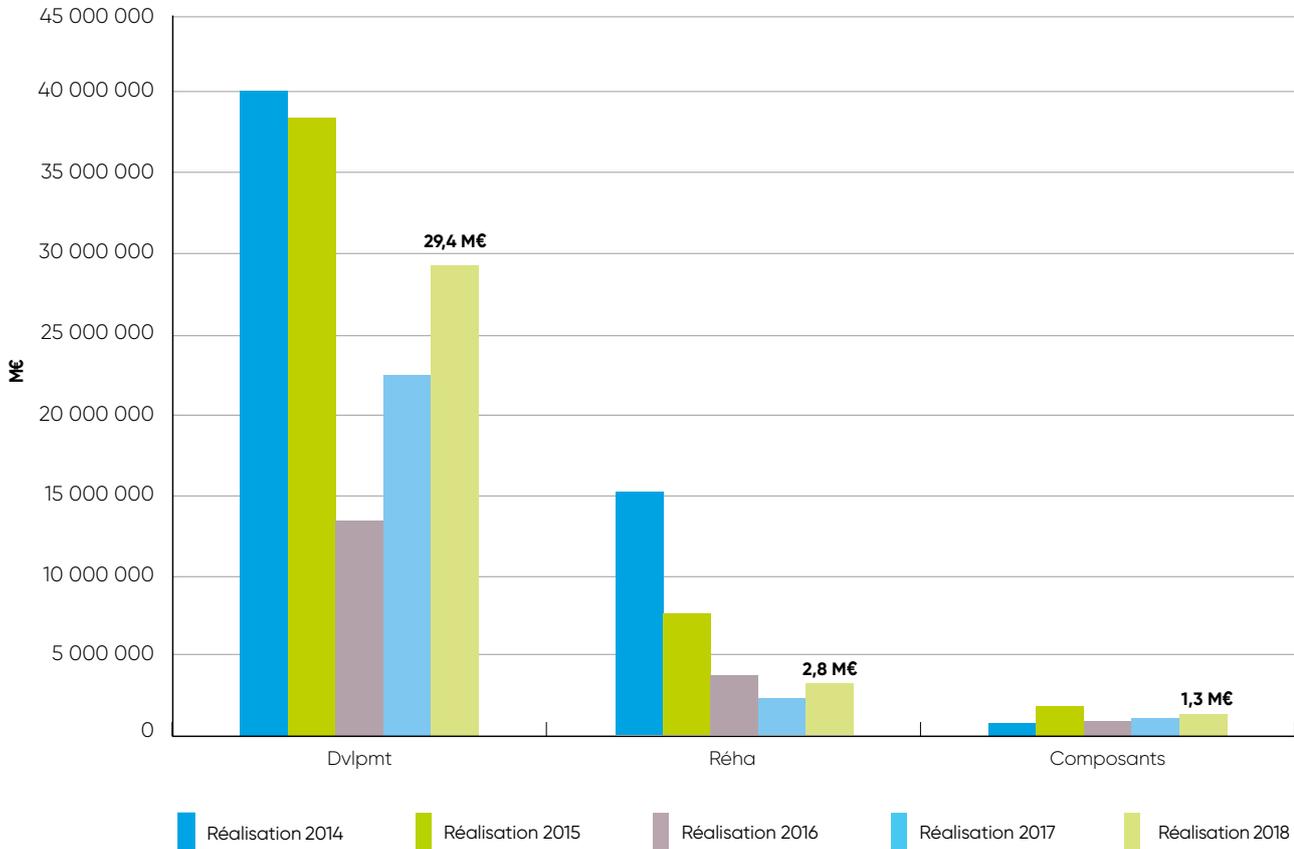
Le coût de la **maintenance du patrimoine** s'élève à **1118 €** par logement et par an, alors que la médiane des offices est de **643 €** par logement. Il est entièrement financé par les ressources propres de l'Office. Après une tendance à la baisse entre 2013 et 2016, l'objectif est désormais de conserver ce ratio autour de **1100 €** par logement.

Les frais de personnel et de gestion représentent 20 % des ressources. L'Office continue ses efforts sur la maîtrise de ces dépenses. Cette proportion se stabilise depuis 2014.

Le remboursement des emprunts coûte **1 797 €/logement/an**. Ces annuités restent maîtrisées car elles représentent 31 % des loyers contre 37 % pour la médiane des offices. Leur poids s'est réduit en 2018 grâce à la renégociation d'une partie de la dette (baisse des taux d'intérêt) avec la Caisse des Dépôts.

LES FINANCES DE L'OFFICE

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT DES 5 DERNIÈRES ANNÉES



Après un « creux » d'activité en 2016 qui a permis à l'Office de redresser rapidement son potentiel financier (réserves de fonds propres à injecter dans les investissements), le niveau **d'investissement** repart à la hausse en 2018.

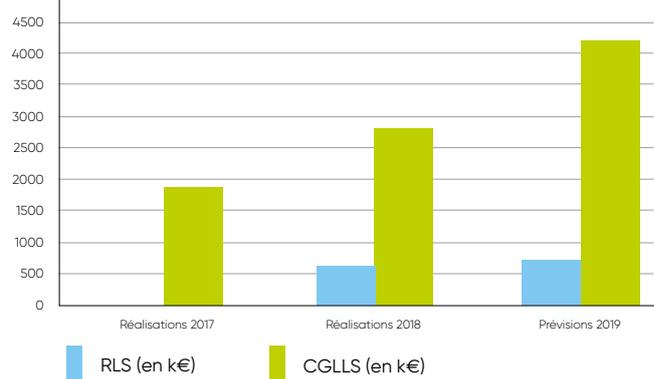
Cette tendance s'observe à la fois en développement et en amélioration, et devrait s'accroître en 2019. Au 31/12/2018, on compte près de 100 logements en cours de réhabilitation et plus de 400 logements en cours de construction.

Le potentiel financier était négatif de **12 M€** au 31/12/2015, puis est redevenu positif en 2 ans pour s'établir à **7 M€** au 31/12/2017. À la clôture, il reste plutôt stable autour de **6 M€**.

En dépit des augmentations de charges engendrées par les impacts réglementaires (hausse de la cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social – CGLLS – et de la TVA) et de la baisse des loyers (Réduction du Loyer de Solidarité), le maintien d'un service exemplaire et de proximité au locataire reste un marqueur fort de l'Office.

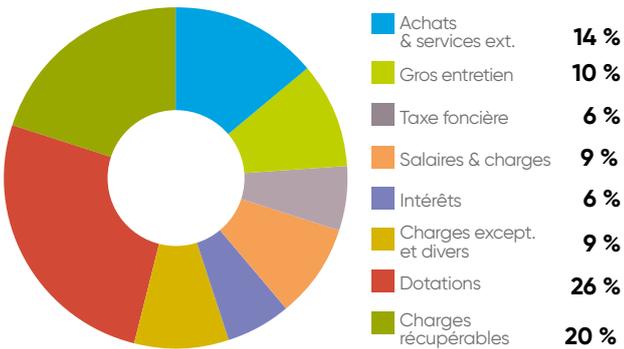
En moyenne, chaque année plus de 1 000 € par logement et par an sont consacrés à l'entretien des logements

CHARGES IMPOSÉES PAR L'ÉTAT



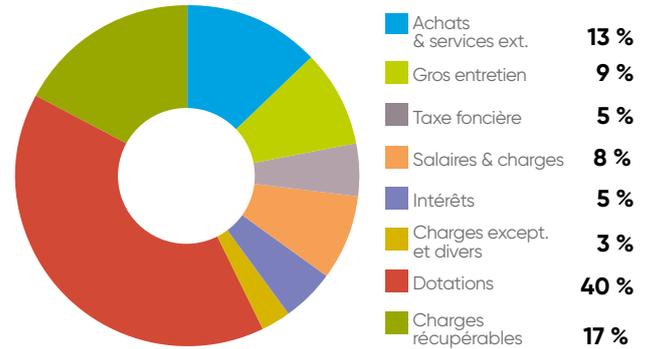
CHARGES 2017

COMPTES	INTITULÉS DES COMPTES	CHARGES	PART RELATIVE
60/61/62	Achats et services extérieurs	8 475 864,78	13,99 %
61521	Gros entretien	6 022 029,34	9,94 %
63512	Taxe foncière	3 522 248,61	5,81 %
63/64	Salaires et charges	5 637 756,33	9,31 %
66	Intérêts	3 950 318,86	6,52 %
67/65/69	Charges except et divers	5 227 931,98	8,63 %
68	Dotations	15 508 490,73	25,60 %
"063"	Charges récupérables	12 230 411,12	20,19 %
Charges (hors prod stockée)		60 575 051,75	100 %
604	Travaux stockés	56 007,48	
71	Production stockée	0,00	
Charges totales		60 631 059,23	



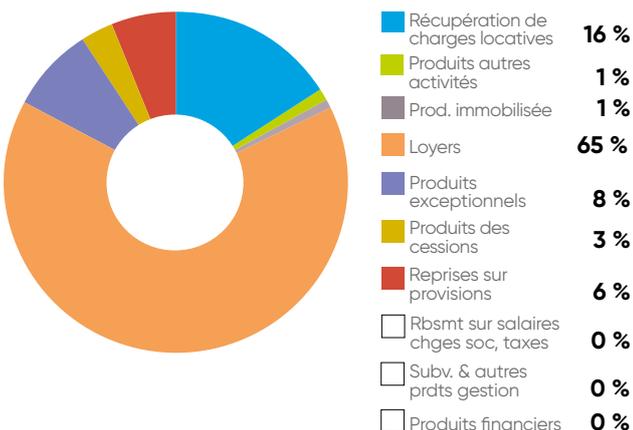
CHARGES 2018

COMPTES	INTITULÉS DES COMPTES	CHARGES	PART RELATIVE
60/61/62	Achats et services extérieurs	8 993 883,17	12,97 %
61521	Gros entretien	6 105 257,59	8,81 %
63512	Taxe foncière	3 678 215,88	5,31 %
63/64	Salaires et charges	5 589 251,27	8,06 %
66	Intérêts	3 689 914,10	5,32 %
67/65/69	Charges except et divers	1 790 079,00	2,58 %
68	Dotations	27 539 385,37	39,72 %
"063"	Charges récupérables	11 939 391,75	17,22 %
Charges (hors prod stockée)		69 325 378,13	100 %
604	Travaux stockés	978 812,55	
71	Production stockée	0,00	
Charges totales		70 304 190,68	



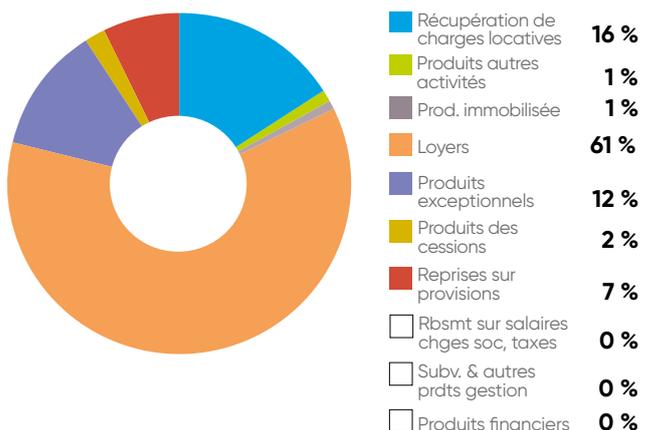
PRODUITS 2017

COMPTES	INTITULÉS DES COMPTES	PRODUITS	PART RELATIVE
703/7723/"064"	Récup. de charges locatives	11 464 931,57	16,55 %
708	Produits des autres activités	444 040,68	0,64 %
72	Production immobilisée	685 362,14	0,99 %
704	Loyers	44 853 315,30	64,74 %
74/75	Subv. & autres prdts gestion	4 964,20	0,01 %
76	Produits financiers	120 859,70	0,17 %
77	Produits exceptionnels	5 650 934,50	8,16 %
775	Produits des cessions	1 783 600,00	2,57 %
78	Reprise sur provisions	4 230 820,48	6,11 %
"062"	Rbsmt sur salaires, chges soc, taxes	45 827,06	0,07 %
Produits (hors ventes & prod stockée)		69 284 655,63	100 %
701	Produits des ventes	0,00	
71	Production stockée	55 019,48	
Produits totaux		69 339 675,11	



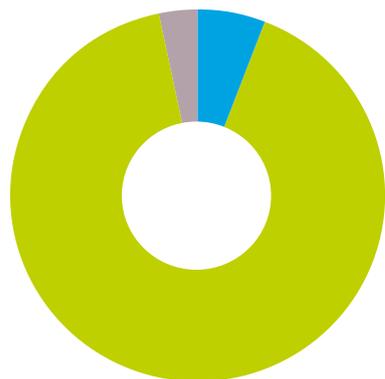
PRODUITS 2018

COMPTES	INTITULÉS DES COMPTES	PRODUITS	PART RELATIVE
703/7723/"064"	Récup. de charges locatives	11 865 659,08	16,11 %
708	Produits des autres activités	563 885,03	0,77 %
72	Production immobilisée	629 909,56	0,86 %
704	Loyers	45 209 923,92	61,39 %
74/75	Subv. & autres prdts gestion	2 049,68	0,00 %
76	Produits financiers	233 015,73	0,32 %
77	Produits exceptionnels	8 819 539,73	11,97 %
775	Produits des cessions	1 033 394,00	1,40 %
78	Reprise sur provisions	5 241 594,69	7,12 %
"062"	Rbsmt sur salaires, chges soc, taxes	50 696,81	0,07 %
Produits (hors ventes & prod stockée)		73 649 678,23	100 %
701	Produits des ventes	0,00	
71	Production stockée	978 812,55	
Produits totaux		74 628 490,78	

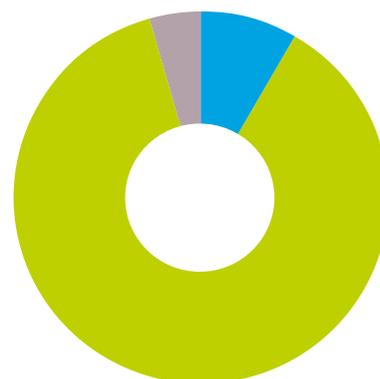


STRUCTURE DU BILAN

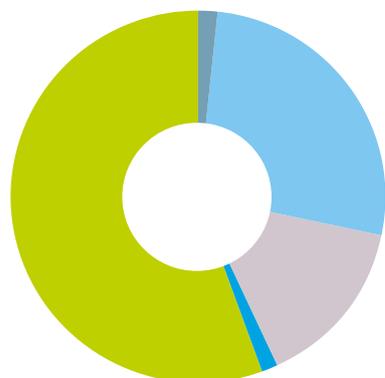
ACTIF 2017	
Actif immobilisé net	449 250 013,48 €
Créances s/tiers nettes	14 714 823,43 €
Trésorerie	27 567 429,07 €
TOTAL	491 532 265,98 €



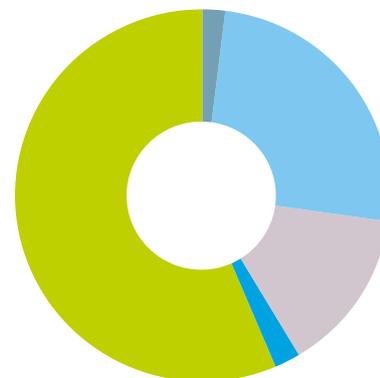
ACTIF 2018	
Actif immobilisé net	465 188 267,37 €
Créances s/tiers nettes	22 582 850,28 €
Trésorerie	45 976 849,40 €
TOTAL	533 747 967,05 €



PASSIF 2017	
Capitaux propres	131 068 518,89 €
Subventions nettes	72 887 529,91 €
Provisions R et C	6 507 742,06 €
Dettes financières	272 569 858,66 €
Dettes court terme	8 498 616,46 €
TOTAL	491 532 265,98 €



PASSIF 2018	
Capitaux propres	135 392 818,99 €
Subventions nettes	74 525 898,83 €
Provisions R et C	11 732 159,86 €
Dettes financières	300 910 272,47 €
Dettes court terme	11 186 816,90 €
TOTAL	533 747 967,05 €









L2R.fr



OPH SEINE-OUEST HABITAT

71, boulevard Gallieni - 92130 Issy-les-Moulineaux
Tél.: 01 46 44 41 90 - Fax: 01 46 45 83 05
Mél: infos@seine-ouest-habitat.com

www.seine-ouest-habitat.com