



2019

Rapport d'activité





**L'Office Public de l'Habitat
Seine-Ouest Habitat assure
la gestion de 7 883 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, il 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, créée 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.

Depuis 2014, Seine-Ouest Habitat dispose également d'un patrimoine à Chaville et depuis 2018, à Vanves.

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



SOMMAIRE

ÉDITO

NOTRE OFFICE

Derrière les chiffres, des ambitions	4
Seine-Ouest Habitat, un office de territoire	6
Le Conseil d'Administration et sa composition	8

DES RÉHABILITATIONS NOMBREUSES ET DE QUALITÉ

Réhabilitations en cours en 2019	24
Étude pour la préparation des futurs chantiers de 2020	27
La modernisation des ascenseurs	27

LA VIE DE L'OFFICE

La qualité	38
Services de proximité	39
- La concertation	40
- La médiation	40
- La communication	42
Ressources Humaines et qualité de vie au travail	44
Nouveaux partenariats	46
La responsabilité sociale d'entreprise	48
Les moments forts de l'année 2019	49

DÉVELOPPEMENT

Les chantiers en maîtrise d'ouvrage directe en cours en 2019	10
Les VEFA en cours en 2019	12
Les opérations financées en 2019	16
Le rachat de patrimoine	17
Acquisition amélioration	18

LES MARCHÉS

La commission d'appel d'offres	28
L'activité de la commission d'appels d'offres	29
Le montage d'opérations	30
Les acquisitions-cessions	31

LES FINANCES DE L'OFFICE

Les finances de l'Office	50
Structure du bilan	54

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

La Direction du patrimoine en quelques chiffres	20
Travaux de gros entretiens	21
Travaux spécifiques pour les personnes à mobilité réduite	23
Gestion des sinistres survenus sur le patrimoine immobilier locatif	23

LA GESTION LOCATIVE

Les réservataires sur les 5 communes	34
Le taux de rotation	36
Les logements adaptés	36
Allocations logement (APL/AL)	36
Réduction de loyer (RLS)	36
Supplément de loyer de solidarité (SLS)	36
Les demandes de logement	37
Les commissions d'attribution	37

ÉDITO





En 2019, Seine-Ouest Habitat a poursuivi son action en faveur de la construction de logements sociaux de qualité, répondant aux dernières normes énergétiques et labels environnementaux sur les communes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon et Boulogne-Billancourt.

Citons également, la livraison des résidences VASSAL et VAYSSE à Issy-les-Moulineaux, LE TELLIER à Chaville et RENÉ COCHES à Vanves. 195 logements sociaux (neufs et réhabilités) ont été agréés cette année.

En parallèle, la loi ELAN imposant aux Offices Publics de l'Habitat gérant moins de 12 000 logements de se regrouper à l'horizon 2021, une réflexion a donc été menée avec les administrateurs pour atteindre deux objectifs indispensables : s'associer avec des organismes qui sont comme nous attachés à leur territoire et à la gestion de proximité de leur patrimoine.

C'est pourquoi Seine-Ouest Habitat va se rapprocher d'autres structures courant 2020 : d'une part en se transformant en Société d'Économie Mixte agréée logement social via une fusion avec la SEMADS et d'autre part en créant une Société Anonyme de Coordination (SAC) avec Versailles Habitat pour poursuivre sereinement les actions de construction et de réhabilitation de notre patrimoine.

Ces regroupements visent à maintenir la capacité à investir durablement sur le territoire de GPSO pendant les 10 années à venir et à conserver un haut niveau de service au profit des locataires. Le rapprochement participera aussi à la relance nécessaire du secteur de l'immobilier, portant sur des logements variés avec des caractéristiques différentes pour satisfaire le plus grand nombre de demandeurs.

Ce rapport d'activité illustre l'ensemble du travail accompli par les équipes de Seine-Ouest Habitat sur l'année 2019.

Je vous souhaite une excellente lecture.

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

*... poursuivre
sereinement
les actions de
construction et
de réhabilitation
de notre
patrimoine.*



NOTRE OFFICE

Derrière les chiffres, des ambitions

Au 31 décembre 2019,
l'Office compte

7 883
logements

17 516
habitants dans le
patrimoine de l'Office



5 444
places de
stationnement

4 306
à Issy-les-Moulineaux

2 409
à Meudon

1 046
à Boulogne-Billancourt

84
à Chaville

38
à Vanves

81
commerces
& bureaux

Un taux de rotation
très faible de
4,95%
et de **3,93%** (hors mutation)

Le taux d'impayés
est de **3,52%**

30,04% du parc
locatif à moins de 25 ans.

Un taux de vacance de
1,78% (hors démolition
et mise en service)

1 867
bénéficiaires des aides de l'APL
ou l'AL en décembre 2019, soit
24,14% des locataires de
l'Office.

512
locataires assujettis au Surloyer
de Solidarité (SLS), soit **6,49%**
des locataires de l'Office.

18,59%
des locataires ont bénéficié
de la Réduction de Loyer de
Solidarité (RLS), soit **1 463**
locataires.

Constructions neuves

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

195 logements agréés
(neufs et réhabilités)



La gestion locative

386 logements ont été attribués

23
Commissions d'Attribution des logements

1324
dossiers examinés pour les 4 communes

Gros entretien



7 ascenseurs
ont été rénovés

6 chantiers de
réhabilitation

L'entretien courant

18 872 interventions

420 états des lieux
sortants

Le personnel



95 salariés

Relation avec les locataires

6 commissions de
prévention des impayés

26 réunions de
concertation locative
organisées au sein
des résidences

32 amicales
de locataires



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



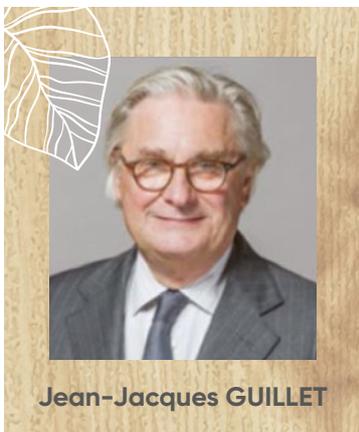
Denis LARGHERO

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 et 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 :



6 élus choisis au sein de l'organe délibérant

PRÉSIDENT

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

ADMINISTRATEURS

Hervé MARSEILLE

Sénateur des Hauts-de-Seine
Conseiller municipal de la ville de Meudon
Conseiller de la Métropole du Grand Paris
Conseiller territorial de Grand Paris Seine Ouest

Marie-Laure GODIN

Maire-adjointe de Boulogne-Billancourt déléguée aux ressources humaines, à la vie associative et à la politique de la Ville
Conseillère territoriale de Grand Paris Seine Ouest
Vice-Présidente du Conseil départementale des Hauts-de-Seine

Sylvie GUILLEN

Conseillère municipale de Meudon
Conseillère territoriale de Grand Paris Seine Ouest

Claire GUICHARD

Maire-adjointe d'Issy-les-Moulineaux déléguée à la petite enfance, jeunesse et famille
Conseillère territoriale de Grand Paris Seine Ouest

Ludovic GUILCHER

Maire-adjoint d'Issy-les-Moulineaux délégué à la santé, vie sociale, personnes âgées, personnes handicapées et solidarité
Conseiller territorial de Grand Paris Seine Ouest



9 personnalités qualifiées, dont :

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

VICE-PRÉSIDENT

Gérard MARTIN

Maire-adjoint d'Issy-les-Moulineaux délégué au logement, état civil et élections

Patrice FERLICOT

Maire-adjoint de Meudon, délégué aux affaires générales, affaires militaires et élections

Léon SEBBAG

Maire-adjoint de Boulogne-Billancourt, délégué au logement et aux quartiers

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 GHOUAS

Union départementale des associations familiales

Jean-Claude PAPILLON

Organismes collecteurs du 1%

Brigitte DESINDES

Syndicats

Dominique TALBOT (CGT)

Jacqueline CESTRE (CFDT)

5 REPRÉSENTANTS ÉLUS PAR LES LOCATAIRES :



Marcelle-Lydia ALLORY

Valérie BERNON

Monique GAUDEMER

René PATUREL

Patrick SERIN

1 REPRÉSENTANT DU CSE (voix consultative)



Laurent HADDAR



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 à contribuer, ainsi, à parfaire la mixité sociale. L'Office s'inscrit aussi, à travers ses opérations, 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 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 de futur achèvement) construits par des promoteurs. Cette technique d'achat, qui permet d'acquérir, tout ou 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) et en acquisition amélioration.

Les chantiers en maîtrise d'ouvrage directe en cours en 2019



BELLEVUE GALLIENI - Boulogne-Billancourt

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

Maîtrise d'œuvre : Atelier Gazeau

Date prévisionnelle de fin des travaux : 2^e trimestre 2020



14 ARNAUDET - Meudon

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

Gestion du foyer : l'association Les jeunes de la Plaine

Maîtrise d'œuvre : COBE

Date prévisionnelle de fin des travaux : juillet 2020



131-133 VERDUN - Issy-les-Moulineaux

Construction de 102 logements sociaux, d'une crèche de 25 berceaux, d'un restaurant club seniors et d'un parc de stationnement.

Maîtrise d'œuvre : ATELIER 115

Date prévisionnelle de fin des travaux : juin 2021



18 PAUL BERT - Issy-les-Moulineaux

Construction de 66 logements sociaux, d'une crèche de 60 berceaux et d'un parc de stationnement.

Maîtrise d'œuvre : DAQUIN & FERRIERE

Date prévisionnelle de fin des travaux : novembre 2020



ZAC BLUM LOT A1 - Issy-les-Moulineaux

Construction de 104 logements sociaux, d'une école maternelle de 12 classes et d'un parc de stationnement.

Maîtrise d'œuvre : BRENAC & GONZALEZ

Date prévisionnelle de fin des travaux : juin 2021



DÉVELOPPEMENT

Les VEFA en cours en 2019



VEFA CŒUR DE VILLE - Issy-les-Moulineaux

ALTEREA COGEDIM
101 logements et 57 parkings associés
Livraison : 2022



VEFA GUGNEMER - BOYARD - Issy-les-Moulineaux

COFFIM / ALTEREA COGEDIM
24 logements
Livraison : 1^{er} trimestre 2022



VEFA MAISON GÉRARD - Chaville

AIGO PROMOTION
10 logements et une place de stationnement
Livraison : 2^e trimestre 2021



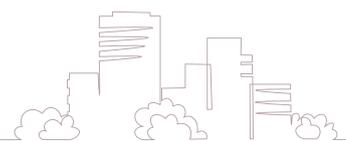
VEFA ATRIUM - Chaville

OGIC
19 logements et 9 parkings associés
Livraison : 1^{er} trimestre 2022



VEFA RIVE DROITE - Chaville

BOUYGUES IMMOBILIER
18 logements et 6 parkings associés
Livraison : 2022



DÉVELOPPEMENT

Les VEFA en cours en 2019



VEFA POINTE DE TRIVAUX - Meudon-la-Forêt

BOUYGUES IMMOBILIER

127 logements

Livraison : 4^e trimestre 2020



VEFA B-BRAUN - Boulogne-Billancourt

DEMATHIEU-BARD IMMOBILIER

27 logements

Livraison : 2022



VEFA YVES CARIOU - Marnes-la-Coquette

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

22 logements au sein d'une résidence séniors

Livraison : 2023



VEFA RENÉ SAHORS - Vanves

OGIC
18 logements
Livraison : 4^e trimestre 2021



VEFA 37 RUE DE MARNES - Ville d'Avray

OGIC
15 logements et 15 places de parking
Livraison : 2022



DÉVELOPPEMENT

Les opérations financées en 2019



182 GALLIENI - Boulogne-Billancourt

Construction de 24 logements sociaux, d'un commerce et de caves.

Maîtrise d'œuvre : Agence J.-C. QUINTON
Date prévisionnelle de fin de travaux : juin 2022

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 sur le chantier du 131/133 avenue de Verdun dont la livraison est prévue en 2021.

Le choix des matériaux pérennes et l'attention portée aux économies d'énergies 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



14 RUE DES 4 CHEMINÉES - Boulogne-Billancourt

Construction de 38 logements sociaux, un commerce et des caves.

Maîtrise d'œuvre : Jury en cours
Date prévisionnelle de fin des travaux : 3^e trimestre 2022



17 RUE DES 4 CHEMINÉES - Boulogne-Billancourt

Construction de 7/8 logements sociaux et un commerce.

Maîtrise d'œuvre : Jury en cours
Date prévisionnelle de fin des travaux : 2^e trimestre 2022

Seine-Ouest Habitat (Paul Bert et Ilot 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.

Le rachat de patrimoine



206 AV DE VERDUN - Issy-les-Moulineaux

Acquisition auprès de France Habitation
19 logements intermédiaires

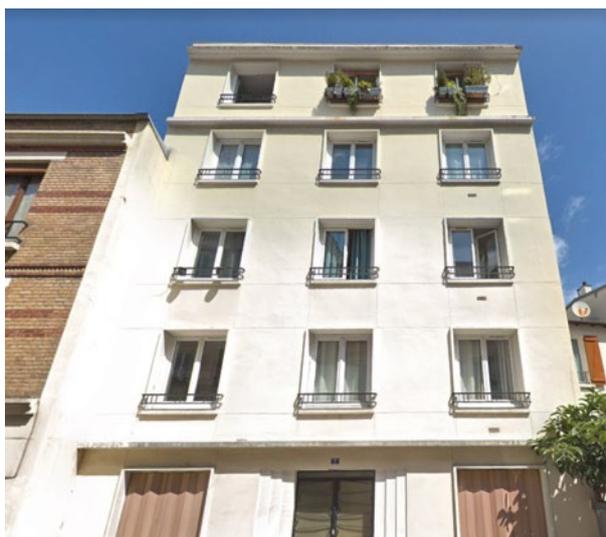
Date d'acquisition : 2^e trimestre 2020



22 BIS RUE DU DR. VUILLIEME - Issy-les-Moulineaux

Acquisition auprès de Hauts-de-Seine Habitat.
25 logements foyers

Date d'acquisition : décembre 2019



7 RUE EUGÈNE BAUDOIN - Issy-les-Moulineaux

Acquisition auprès d'un particulier
10 logements libres (futurs intermédiaires)

Date d'acquisition : 1^{er} trimestre 2020



DÉVELOPPEMENT

Acquisition amélioration

La nouvelle **résidence Le Tellier**, située au **28 rue Anatole France à Chaville**, a été mise en service et inaugurée en juillet 2019 après de gros travaux d'amélioration suite à l'acquisition de l'immeuble.

Elle est composée de trois logements sociaux et d'un local de 105 m² en rez-de-chaussée accueillant une maison d'assistantes maternelles.

MONTANT DES TRAVAUX 1 038 000 €,

**MONTANT TOTAL DES TRAVAUX
+ ACQUISITION 1 488 000 €.**



RÉSIDENCE LE TELLIER - Chaville



AMÉNAGEMENT D'UNE CRÈCHE - Chaville

Suite à la généreuse donation de Madame Vaysse, l'immeuble situé au **38 rue Jules Guesde** a été totalement remis à neuf pour proposer à la location six logements sociaux et un local d'activité en septembre 2019.

MONTANT DE L' ACQUISITION 855 000 €,
MONTANT DES TRAVAUX 581 137 €.

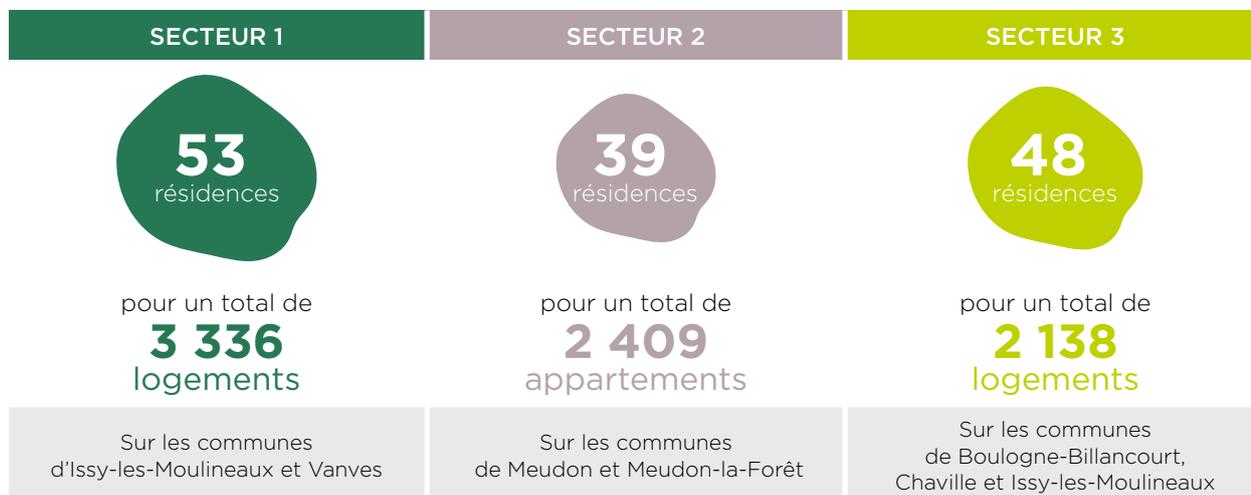


ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Le budget total de la Direction du Patrimoine est de 6,4 M€ dont 3,45 M€ sont consacrés aux petits et gros travaux de maintenance du patrimoine.

RÉORGANISATION DES SERVICES TECHNIQUES

Depuis le 16 septembre 2019, l'ensemble des résidences de Seine-Ouest Habitat est organisé en 3 secteurs géographiques au lieu de 7. L'objectif est d'optimiser le fonctionnement de l'Office afin de gagner en efficacité pour les locataires, pour toujours plus d'écoute et de proximité.

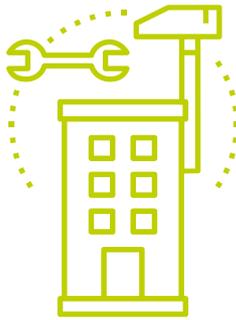


Chaque secteur est composé d'un Responsable de Secteur, de deux Surveillants de Travaux, de deux Assistantes Techniques, de Gardiens Superviseurs, de Gardiens et d'Agents d'Entretien.

Vos Gardiens Superviseurs sont vos premiers interlocuteurs au sein de votre résidence. Ils peuvent recueillir, enregistrer vos réclamations techniques et s'il le faut missionner les entreprises en charge des réparations.

Un service Valorisation de l'Habitat a également été créé à cette occasion et se charge des états des lieux et des travaux de rénovation des appartements à la sortie des locataires. En 2019, 420 états des lieux sortants ont été réalisés pour un budget de 1 620 000 €.





La Résidence MOZART
à Meudon

TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

Au cours de l'année 2019, plusieurs résidences ont été rénovées.

Rénovation complète

LA RÉSIDENCE MOZART

La Résidence MOZART à Meudon a été réhabilitée pour un montant de travaux de 510 000 € TTC soit environ 72 000 € TTC par logement. Le marché de Maîtrise d'œuvre a été attribué à ATELIER MAITE BARREAU.

Des travaux d'envergure ont été réalisés afin d'obtenir le label BBC Rénovation, passant l'étiquette énergétique de la résidence de F à B. Le bâtiment a été isolé thermiquement par l'extérieur des façades et du toit ainsi que par les plafonds des caves.

Nous avons profité de ces travaux pour installer une Ventilation Mécanique Contrôlée et refaire l'étanchéité de la toiture. La chaudière collective a été remplacée par un équipement plus performant et alimentant en eau chaude les logements. Les garde-corps ont été remplacés par des matériaux plus qualitatifs en aluminium. Les anciennes fenêtres en bois simple vitrage ont fait place à des menuiseries bois en double vitrage et à des persiennes neuves.

Les logements ont également été rénovés en électricité et en plomberie (remplacement des baignoires par des douches). Les parties communes ont été embellies ainsi que certaines pièces des logements. Nous avons également profité de cette réhabilitation pour fusionner deux logements pour un montant de 25 000 €, préservant ainsi le maintien dans les lieux d'une famille nombreuse.

CABINET MÉDICAL DES ÉPINETTES

Seine-Ouest Habitat a également rénové un local de la résidence L'AIGLE aux Épinettes à Issy-les-Moulineaux pour un montant avoisinant 250 000 € TTC permettant l'aménagement de 3 cabinets médicaux. Cette opération offre une densification des locaux médicaux en milieu urbain.

Rénovation partielle

RÉSIDENCE GARIBALDI

Création d'un local Vide Ordures extérieur à GARIBALDI pour 133 000 € afin d'améliorer l'hygiène et la qualité de vie de nos résidents.



Cabinet Médical des Épinettes



ENTRETIEN DU PATRIMOINE



EMBELLISSEMENTS DU PARC

RÉSIDENTICE GARNIER : réfection des peintures des plafonds et murs des paliers **38 000 €**.

RÉSIDENTICE CLAMART : réfection des paliers, murs et sols **36 000 €**.

RÉSIDENTICE SÉVERINE : réfection des peintures des parties communes **60 000 €** au 9 Séverine / 16 Foucher Lepelletier mise en peinture des façades et sol des balcons **128 000 €**.

RÉSIDENTICE BOURGAIN : peinture **6 000 €**.

RÉSIDENTICES TRAVERSIÈRE, DUMAS ET 14 ALLÉE BERTHELOT : rénovation des boîtes aux lettres pour un coût total de **21 000 €**.

RÉSIDENTICE VILLEBON A, F, G (chantier d'insertion) : réfection partielle des parties communes suivant la convention de partenariat avec MIF 2018-2019 d'un montant de **67 480 €** de participation financière de SOH.

RÉSIDENTICE ILN MAIRIE : a subi un traitement des façades en maçonnerie et peinture au droit des balcons filants au 49-49 bis rue du Général Leclerc d'un montant de **93 000 €**.

RÉSIDENTICE PÉPINIÈRE MEUDON-LA-FORÊT : réfection réseau EU et création place de parking et reprise d'enrobé pour **28 000 €**.

RÉSIDENTICE VILLEBON : pose de clôtures et embellissements d'espaces verts d'un montant de **172 000 €**.

RÉSIDENTICE TARIEL : remise en peinture des volets du rez-de-chaussée (Régie).

RÉSIDENTICE SAINTE-MARIE : remise en peinture des gardes-corps (Régie).

RÉSIDENTICE GASTON BOISSIER : changement de la barrière levante.

PRÉPARATION AUX FUTURS PROJETS DE RECONSTRUCTION

La neutralisation des logements en vue de la démolition des résidences Aristide Briand et Verdun ont coûté **170 000 €** de travaux.

CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

- L'installation de caméras de surveillance pour un montant total de **32 200 €**,
- La Ferme parking **9 000 €**,
- Sainte-Marie parking **6 000 €**,
- Charles Infroit **6 500 €**,
- Pépinière **7 000 €**,
- Galiote **3 700 €**.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

L'Office s'engage depuis plusieurs années dans une politique de développement durable et consacre à son patrimoine existant de nombreux projets d'amélioration énergétique chaque année.

RÉSIDENTICES CAILLAUD ET LARTIGUE

Les convecteurs électriques des résidences CAILLAUD et LARTIGUE ont été remplacés par des radiateurs plus performants et moins énergivores pour un montant total d'environ **170 000 € TTC**. Ces travaux ont permis d'améliorer le confort de nos locataires et de diminuer les charges liées au chauffage.

RÉSIDENTICE ATGET

L'éclairage de la Résidence Atget a été modernisé et remplacé par des lampes LED plus écologiques, économiques et durables pour **20 000 €**.

RÉSIDENTICE LES FOSSÉS

L'étanchéité et l'isolation thermique de la toiture terrasse au 1 avenue des Fossés a été entièrement refaite pour **41 000 €**.

RÉSIDENTICE ILN MAIRIE

La VMC de la résidence ILN Mairie a été renouvelée pour **16 000 €**.



RÉSIDENTICE VILLEBON

TRAVAUX SPÉCIFIQUES POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

126 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation dans la salle de bains en fonction des handicaps physiques de certains locataires, notamment par l'installation d'une douche à la place d'une baignoire. Le coût total de ces travaux avoisine **400 000 €**.

GESTION DES SINISTRES SURVENUS SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Suivi des Assurances

- Nombre de sinistres en 2019 : **413 sinistres**,
- Montant des dépenses **231 171 €**.

NATURE DES SINISTRES

- 372 (90%) DDE,
- 8 (2%) Vandalisme,
- 18 (4%) Incendie,
- 15 (4%) Autres (dont D-O).

PAR VILLE

- Issy-les-Moulineaux : 245,
- Meudon et Meudon-la-Forêt : 99,
- Boulogne-Billancourt : 59,
- Autre : 10.

PAR SECTEUR

Ancienne sectorisation (avant le 15/09/2019) :

- Secteur n° 1 : 55,
- Secteur n° 2 : 28,
- Secteur n° 3 : 32,
- Secteur n° 4 : 21,
- Secteur n° 5 : 33,
- Secteur n° 6 : 45,
- Secteur n° 7 : 46.

Total 257 sinistres

Nouvelle sectorisation (après le 15/09/2019) :

- Secteur n° 1 : 68,
- Secteur n° 2 : 47,
- Secteur n° 3 : 41.

Total 156 sinistres

Suivi des Marchés

- Pénalités appliquées en 2019 : **26 941 €**,
- Pénalités non-appliquées : **63 824 €**.

*Montant total
des travaux
d'entretien
courant :*
2 100 000 €

*Montant total
des travaux
programmés :*
2 500 000 €

18 872 interventions
auprès des locataires
grâce notamment à
l'extranet, l'appli
mobile et le téléphone

**En 2019, 5 530 Bons sur Contrat
et 13 342 Bons de commande
ont été édités.**



DES RÉHABILITATIONS NOMBREUSES & DE QUALITÉ

Dans le cadre de ses réhabilitations, Seine-Ouest Habitat souhaite améliorer l'étiquette énergétique de ses immeubles tout en respectant les nouvelles normes environnementales.

AU COURS DE L'ANNÉE 2019, PLUSIEURS CHANTIERS DE RÉHABILITATION SE SONT ACHEVÉS

Les travaux de réhabilitation de la **résidence GABRIEL PÉRI à Issy-les-Moulineaux** ont démarré en avril 2018 et ont pris fin en avril 2019. La résidence a été entièrement rénovée, avec une architecture actuelle. L'étiquette énergétique de la résidence a été considérablement améliorée (isolation extérieure, remplacement des équipements dans les pièces humides, isolation des combles, mise en place de nouvelles chaudières plus performantes et dépose de la colonne vidéo-ordures permettant d'agrandir la salle de bains dans les logements, remise en état des parties communes, réaménagement des halls avec le remplacement des boîtes aux lettres, conformité électrique).

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.



RÉSIDENCE GABRIEL PÉRI

Les travaux de réhabilitation de la **résidence ZAC TRIVAUX à Meudon** ont démarré en avril 2018 et ont pris fin en avril 2019. La résidence a été entièrement rénovée, avec une architecture actuelle. L'étiquette énergétique de la résidence a été considérablement améliorée (isolation extérieure, remplacement des fenêtres dans les logements, création d'une VMC, remplacement des radiateurs, reprise de l'étanchéité, remise en état des parties communes avec un rafraîchissement des peintures et changement du revêtement de sols, conformité électrique).

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.



RÉSIDENCE ZAC TRIVAUX



RÉSIDENCE VIADUC

Les travaux de remplacement des fenêtres de la **résidence VIADUC à Issy-les-Moulineaux** ont débuté en septembre 2018 et se sont terminés fin 2019. Ces travaux ont permis une meilleure insonorisation des nuisances sonores de la rue. Cette opération a du coup amélioré le confort de vie des locataires dans leurs logements.

Septembre 2018 : lancement des travaux de remplacement des fenêtres sur 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.



RÉSIDENCE BRASSERIE

Les travaux de réhabilitation de la **résidence BRASSERIE à Issy-les-Moulineaux** ont démarré en février 2019 et ont pris fin en décembre 2019. La résidence a été entièrement rénovée, avec une architecture actuelle. L'étiquette énergétique de la résidence a été considérablement améliorée (isolation extérieure et d'un ravalement de façade côté rue Jean-Pierre Timbaud, remplacement des fenêtres dans les logements, création d'une VMC, mise en place de sèche serviette dans les salles de bains, remplacement de l'évier dans la cuisine, du WC ainsi que du bac à douche avec réfection complète de ces pièces, reprise de la toiture, remise en état des parties communes avec un rafraîchissement des peintures et changement du revêtement de sols, création d'un local vide-ordure via la création d'un auvent, conformité électrique des parties communes).

Février 2019 : lancement des travaux de réhabilitation de la résidence BRASSERIE, située 23 allée de la Brasserie à Issy-les-Moulineaux.

Maîtrise d'œuvre : groupement cabinet d'architecte DORINE MIKOL et au BET TRANSVERSE.

Entreprise Titulaire des travaux : ABBAT.

MONTANT DE L'OPÉRATION 620 566 € TTC, SOIT ENVIRON 62 057 € TTC/LOGEMENT.



DES RÉHABILITATIONS NOMBREUSES & DE QUALITÉ

AU COURS DE L'ANNÉE 2019, PLUSIEURS CHANTIERS DE RÉHABILITATION ONT DÉMARRÉ



RÉSIDENCE FERDINAND BUISSON



RÉSIDENCE ORANGERIE

Les travaux de réhabilitation de la résidence **FERDINAND BUISSON à Issy-les-Moulineaux** ont démarré en décembre 2019. Cette opération consiste à réhabiliter l'ensemble de la résidence et à améliorer l'étiquette énergétique de l'immeuble. Les travaux concernent l'enveloppe du bâtiment. La particularité de ce projet, est la création de 4 ascenseurs par halls. Des travaux dans les pièces humides des logements ainsi que dans les parties communes sont à prévoir.

Décembre 2019 : lancement des travaux

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

Entreprise Titulaire des Travaux :
BOUYGUES HABITAT RÉHABILITÉ

**MONTANT DE L'OPÉRATION 4 619 000 € TTC,
SOIT ENVIRON 57 735 € TTC/LOGEMENT.**

Les travaux de réhabilitation de la **résidence ORANGERIE à Meudon** ont démarré en décembre 2019. Cette opération consiste à réhabiliter l'ensemble de la résidence. Les travaux concernent l'enveloppe du bâtiment et des travaux dans les parties communes.

Décembre 2019 : lancement des travaux

Équipe de Maîtrise d'œuvre : groupement cabinet d'architecture MAGENDIE et aux bureaux d'études SYNAPSE et BATSCOP.

Entreprises Titulaires des Travaux : CIEL ETANCHE, ELIEZ, S3M, MW SERVIÉS, SPCP, UTB

**MONTANT DE L'OPÉRATION 516 454 € TTC,
SOIT ENVIRON 19 217 € TTC/LOGEMENT.**

AU COURS DE L'ANNÉE 2019, PLUSIEURS CHANTIERS DE RÉHABILITATION SONT EN COURS D'ÉTUDES



RÉSIDENCE DANJOU

Résidence DANJOU à Boulogne-Billancourt.

Le marché de Maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement cabinet d'architecte : EQUATEUR et au bureau d'études ALTEREA. Les études ont été réalisées et les travaux débuteront durant le 1^{er} semestre 2020.



RÉSIDENCES LA FLÈCHE ET LE VERSEAU

Résidences LA FLÈCHE et LE VERSEAU à Issy-les-Moulineaux.

Le marché de Maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement cabinet d'architecture : CUADRA et au bureau d'études L'ARCHE. Les études ont commencé et les travaux débuteront durant le 1^{er} semestre 2020.



RÉSIDENCE FERDINAND BUISSON

Extension de la résidence FERDINAND BUISSON à Issy-les-Moulineaux avec la construction de 6 logements labellisés RT 2012 -10 %. Démarrage des travaux prévisionnel 2^e semestre 2020.

LA MODERNISATION DES ASCENSEURS

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

En 2019, 7 appareils ont été remplacés entièrement. Il s'agit des ascenseurs de la **résidence VILLEBON C** située au 4 et 8 rue Gabrièle d'Annunzio, d'un ascenseur de la **résidence VILLEBON D** située au 1 rue Richard Wagner à Meudon-la-forêt, d'un ascenseur de la **résidence RUE DE PARIS** située au 8 rue de Paris à Meudon, de l'ascenseur de la **résidence VIADUC** située au 23 rue du Viaduc à Issy-les-Moulineaux, de l'ascenseur de la **résidence DOLET** située au 13 bis rue Auguste Gervais à Issy-les-Moulineaux, et de l'ascenseur de la **résidence TRAVERSIÈRE** située au 28 rue Traversière à Boulogne-Billancourt.

En 2019, la modernisation des ascenseurs représente un coût de travaux de **714 699,76 € TTC**, soit **102 100 € 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 marchés et la passation des marchés formalisés.

Ainsi, 30 procédures ont été lancées et mises en ligne sur la plate-forme de dématérialisation des marchés correspondant à 13 appels d'offres ouverts, 12 procédures adaptées, 3 concours et 2 marchés subséquents.

Pendant l'année 2019, 1 052 dossiers de consultation des entreprises ont été téléchargés par les entreprises et le service des marchés a enregistré l'arrivée de 375 offres électroniques.

Le service a envoyé 64 annonces au BOAMP et/ou au JOUE ou sur Marchésonline décomposées de la manière suivante :

- 28 annonces d'avis d'appel public à la concurrence dont 12 en procédure adaptée, 13 en procédure d'appel d'offres et 3 en concours,
- 4 avis rectificatifs,
- 32 avis d'attribution.

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

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

Ainsi, par délibérations du 26 juin 2017 et 17 décembre 2018, 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

Valérie
BERNON



LES MARCHÉS DE 2019 EN CHIFFRES



En 2019, la Commission d'appel d'offres s'est réunie

23 fois
et le jury s'est réuni **4 fois**



30 procédures
de passation de marchés
ont été lancées.

La Direction des Affaires Juridiques assure une partie de l'exécution des marchés sur un plan administratif. À ces procédures, il faut donc ajouter la signature de

116 avenants
aux marchés



45 marchés
ont été conclus dont
20 accords-cadres et
25 marchés forfaitaires



Le suivi des marchés a également eu pour conséquence l'élaboration de

42 décisions de
reconduction et **4 décisions
de non-reconduction**



La notification des marchés de travaux a entraîné l'établissement de

18 ordres de service
de démarrage de travaux
et **37 procès-verbaux** de
réception de travaux.

Pendant l'exécution des marchés de travaux de construction, de réhabilitation ou de changements de composants,



146 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, l'Établissement Public Grand Paris Seine Ouest (GPSO), la Région Ile-de-France, l'État, la CNAV et les Ministères tels que le Ministère des Affaires étrangères et le Ministère de la Défense, ...

En 2019, 7 dossiers de financement ont été déposés, représentant 195 logements et répartis comme suit :

3 DOSSIERS D'ACQUISITION EN VEFA

- Opération « VEFA CLOS MONTHOLON » située 26-36 rue du Clos Montholon à Vanves (FRANCO SUISSE) (4 logements et 2 parkings associés),
- Opération « VEFA B-BRAUN » située 83 rue de Sèvres et 164-204 avenue du Maréchal Juin à Boulogne-Billancourt (DEMATHIEU-BARD IMMOBILIER) (27 logements et 6 parkings associés),
- Opération « VEFA MARNES LA COQUETTE » située 9 rue Yves Cariou à Marnes-la-Coquette (CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER) (22 logements seniors et 5 parkings associés).

2 DOSSIERS DE RÉHABILITATION

- Résidence FERDINAND BUISSON (80 logements) située au 2-2 bis, 4 et 4 bis rue Marcel Sembat à Issy-les-Moulineaux,
- Résidence L'ORANGERIE (27 logements) située au 4 avenue de Trivaux à Meudon.

1 DOSSIER D'ACQUISITION-AMÉLIORATION EN DÉMEMBREMENT

- Opération en acquisition-amélioration en démembrement de 11 logements situés au 72-74 rue Thiers à Boulogne-Billancourt.

1 DOSSIER DE CONSTRUCTION EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

- Opération de construction de 24 logements situés au 71 rue de Bellevue et 182-184 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt.

Répartition par nature de financement du nombre de logements

	PAM/ECO-PRÊT	PLUS	PLAI	PLS
Issy-les-Moulineaux	80	-	-	-
Chaville	-	-	-	-
Vanves	-	-	4	-
Ville d'Avray	-	-	-	-
Boulogne-Billancourt	-	36	16	10
Meudon	27	-	-	-
Marnes-la-Coquette	-	8	7	7
TOTAL	107	44	27	17
TOTAL GÉNÉRAL	195			

LES ACQUISITIONS-CESSIONS

Une troisième mission a été dévolue à la Direction des Affaires Juridiques, depuis le 1^{er} juillet 2014 : assurer l'acquisition des terrains dans le cadre des opérations futures de construction, l'acquisition de nouveaux immeubles, la cession des 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 2019, l'OPH a acquis :

- Une maison d'habitation par décision de préemption située au 14 rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt,
- Un ensemble immobilier situé au 22 bis rue du Docteur Vuillième à Issy-les-Moulineaux (25 logements),
- Acte notarié d'acquisition dans le cadre de la VEFA Atrium située au 910 rue Roger Salengro à Chaville (19 logements) auprès du promoteur OGIC,
- Acte notarié d'acquisition en usufruit dans le cadre de la VEFA située au 18 Route du Pavé des Gardes à Chaville (10 logements) auprès du promoteur AIGO PROMOTION,
- Acte notarié d'acquisition dans le cadre de la VEFA située au rue de Marnes à Ville d'Avray (15 logements) auprès du promoteur OGIC,
- Acte notarié d'acquisition dans le cadre de la VEFA Cœur de ville (101 logements) auprès du promoteur ALTAREA COGEDIM,
- Acte notarié d'acquisition dans le cadre de la VEFA située au 28 rue René Sahors à Vanves (18 logements) auprès du promoteur OGIC.

L'OPH a, sur la même année, procédé à la vente :

- De 6 places de parkings dans la résidence Madaule à Issy-les-Moulineaux,
- De deux parcelles non constructibles au 186-188 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt,
- D'un logement F4 au 5 rue Jacques-Henri Lartigue à Issy-les-Moulineaux,
- D'une crèche située au 186-188 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt.

Enfin, l'OPH a procédé à l'établissement de divers actes notariés à savoir :

- Contrat de réservation dans le cadre de la VEFA située au 34 rue Carnot à Chaville (18 logements) auprès du promoteur BOUYGUES IMMOBILIER,
- Contrat de réservation dans le cadre de la VEFA située au 26-36 rue du Clos Montholon à Vanves (4 logements) auprès du promoteur FRANCO SUISSE,
- Une promesse de vente auprès de la SPL Seine-Ouest Aménagement du terrain îlot A2 dans le cadre de la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux.



LA GESTION LOCATIVE

Au niveau de la gestion locative, l'année 2019 a été marquée par :

- la mise en service de 48 logements sociaux (24 PLUS - 10 PLAI et 14 PLS) de la résidence VASSAL à Issy-les-Moulineaux,
- la mise en service de 6 logements sociaux PLAI de la résidence VAYSSE à Issy-les-Moulineaux,
- la mise en service de 3 logements sociaux PLAI de la résidence LE TELLIER à Chaville.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de Seine-Ouest Habitat compte :

7883 LOGEMENTS SOCIAUX



4 FOYERS POSSÉDANT 59 ÉQUIVALENTS LOGEMENTS

- localisés sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

En 2019, Seine-Ouest Habitat a acquis auprès de l'OPH Hauts-de Seine Habitat le Foyer 194 Verdun composé de 5 logements PLAI situé 194 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux et géré par l'association COLLIA.



Sur l'ensemble du patrimoine, on dénombre :

- **7 282** logements conventionnés, soit 92,38%,
- **601** logements non conventionnés, soit 7,62%.

La répartition en catégorie de financement de l'ensemble du parc de logements de SOH est :

- **3,58 %** des logements « très social » : PLAI, PLATS et PLALM,
- **83,73 %** des logements « social » : PLUS, PLA, PLA AA, PALULOS, PAM...
- **15,69 %** des logements « intermédiaires » : PLS, PCL, ILN, PLI...

Répartition en zone de financement

- **2 493** logements en zone 1, soit 31,63 %,
- **5 390** logements en zone 1bis, soit 68,37 %.

30,04%
du parc locatif
à moins de 25 ans



PARC DE STATIONNEMENT

Seine-Ouest Habitat est propriétaire de **5 444** places de stationnement.

LOCAUX COMMERCIAUX ET BUREAUX PROFESSIONNELS

Seine-Ouest Habitat est propriétaire de **81** locaux commerciaux et bureaux professionnels.

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.

Copropriétés

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de SOH fait partie de 27 copropriétés (il s'agit soit de logements, soit de parkings, soit les deux à la fois). Elles sont toutes gérées par un syndic de copropriétés.

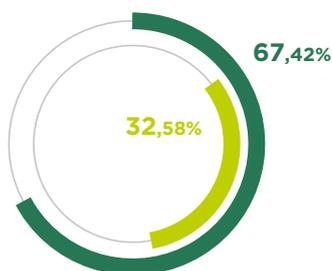


LA GESTION LOCATIVE

Les réservataires sur les 5 communes

ISSY-LES-MOULINEAUX

Sur **4 306 logements** au 31.12.2019 dont **5 logements de fonction** destinés aux gardiens.



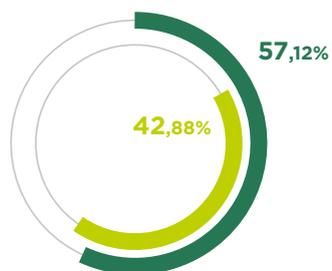
67,42 % de la totalité des logements font l'objet de réservations :

- 28,13 % au bénéfice de l'État (Public prioritaire et Fonctionnaires),
- 20,13 % contingent Ville d'Issy-les-Moulineaux / GPSO,
- 3,21 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil régional),
- 15,95 % au bénéfice d'Action Logement.

32,58 % au titre du contingent Office.

MEUDON ET MEUDON-LA-FORÊT

Sur **2 409 logements** dont **3 logements de fonction** destinés aux gardiens.



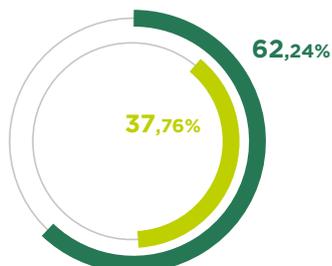
57,12 % des logements font l'objet de réservations :

- 27,77 % au bénéfice de l'État (Public prioritaire et Fonctionnaires),
- 19,68 % contingent Ville de Meudon / GPSO,
- 2,20 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional),
- 7,47 % au bénéfice d'Action Logement.

42,88 % au titre du contingent Office.

BOULOGNE-BILLANCOURT

Sur **1 046 logements** dont **1 logement de fonction** destiné au gardien.



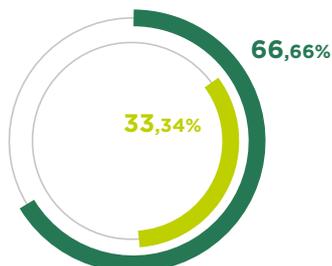
62,24 % des logements font l'objet de réservations :

- 27,05 % au bénéfice de l'État (Public prioritaire et Fonctionnaires),
- 21,99 % contingent Ville de Boulogne-Billancourt / GPSO,
- 3,83 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental - Conseil Régional),
- 9,37 % au bénéfice d'Action Logement.

37,76 % au titre du contingent Office.

CHAVILLE

Sur **84 logements** sur la commune de Chaville dont **1 logement de fonction** destinés au gardien.



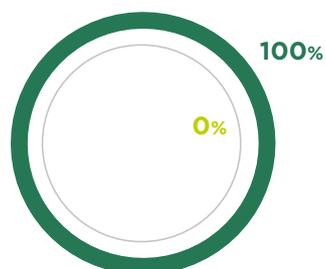
66,66 % des logements font l'objet de réservations :

- 33,33 % au bénéfice de l'État (Public prioritaire et Fonctionnaires),
- 26,19 % contingent Ville de Chaville / GPSO,
- 2,38 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental - Conseil Régional),
- 4,76 % au bénéfice d'Action Logement.

33,34 % 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 (Public prioritaire et Fonctionnaires),
- 26,32 % contingent Ville de Vanves / GPSO,
- 42,11 % au bénéfice d'Action Logement et Ministères,
- 2,63 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental - Conseil Régional).

0% au titre du contingent Office.

LA GESTION LOCATIVE

LE TAUX DE VACANCE

- Le taux de vacance au 31.12.2019 est de **1,78 %** (hors démolition et mise en service), en baisse par rapport à 2018 (**2,29%**).

LE TAUX DE ROTATION

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

En 2019, toutes communes confondues, le taux de rotation s'établit à 4,95 % au global et à 3,93 % (hors mutation). En 2018, il s'établissait à 5,86 % au global et à 4,41 % hors mutation.

Issy-les-Moulineaux

- Pour le patrimoine d'Issy-les-Moulineaux, le taux de rotation en 2019 est de **4,16 % (hors mutation) et à 5,46 % (y compris les mutations et le relogement A. BRIAND et VERDUN)**.

Meudon

- Pour le patrimoine de Meudon et Meudon-la-Forêt, le taux de rotation en 2019 est de **3,78 % (hors mutation) et à 4,65 % au global**.

Boulogne-Billancourt

- Pour le patrimoine de Boulogne-Billancourt, le taux de rotation en 2019 s'établit à **3,44 % (hors mutation) et à 3,63 % au global**.

Chaville

- Pour le patrimoine de Chaville, le taux de rotation en 2019 est de **1,19 % (hors mutation) et à 2,38 % au global**.

Vanves

- En 2019, le taux de rotation à Vanves est à **7,89 % au global**.

ALLOCATIONS LOGEMENTS (APL / AL)

En décembre 2019, le nombre de bénéficiaires des aides au logement est :

- **APL = 1816, soit 23,39 %** des locataires de l'Office,
- **AL = 51, soit 0,75 %** des locataires de l'Office.

RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

Au 31.12.2019, **1463 locataires** ont bénéficié de la réduction de loyer de solidarité, soit **18,59 %** des locataires de l'Office. Ce taux est en légère hausse par rapport à celui atteint en 2018 (18,47%) pour 1 434 locataires.

SURLOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

Au 31 décembre 2019, **512 locataires** étaient assujettis au Surloyer de Solidarité (SLS), soit **6,49 % des locataires** de l'Office.

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 seront examinés par l'OPH Seine-Ouest Habitat conformément à la convention de délégation de la gestion de la demande de logement social.

Les Commissions d'attribution

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 fixe l'organisation et le fonctionnement de la commission.

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.

CHAQUE CAL EST COMPÉTENTE GÉOGRAPHIQUEMENT POUR LE PATRIMOINE GÉRÉ SUR SA COMMUNE :

- La commission d'Issy-les-Moulineaux pour traiter les attributions concernant la commune d'Issy-les-Moulineaux et récemment la commune de Vanves avec la livraison de la résidence René Coche de 38 logements sociaux,
- La commission de Meudon pour traiter les attributions concernant la commune de Meudon et Meudon la Forêt,
- La commission de Boulogne-Billancourt pour traiter les attributions concernant les communes de Boulogne-Billancourt et Chaville.



LA VIE DE L'ENTREPRISE

LA QUALITÉ

Le Renouvellement du label Quali'HLM

Label professionnel remis par l'Union Sociale de l'Habitat à l'office en septembre 2018, le label Quali'HLM a été maintenu jusqu'au 21 septembre 2021 par décision du Comité de labellisation.

Une nouvelle étape décisive du dispositif, l'audit de vérification, s'est tenu les 13 et 14 novembre 2019 et a permis à l'auditeur indépendant agréé par l'USH de valider les dernières actions mises en place par Seine-Ouest Habitat dans le cadre de sa politique qualité pour la période 2018-2021.

Parmi elles, la signature du nouveau Plan de Concertation Locative, la rédaction de procédures et l'élaboration de logigrammes au niveau du Service Technique ou encore la réalisation d'une enquête sur la propreté des abords et parties communes des résidences en complément de l'enquête triennale.

L'Office a une nouvelle fois démontré sa capacité à être à l'écoute des représentants des locataires, à mettre à disposition des outils de communication modernes et d'ainsi apporter un service de grande qualité aux résidents du patrimoine.



La qualité de service
en actions et en preuves.



LES CONSEILS DE CONCERTATION AVEC LES AMICALES DES LOCATAIRES

Signature du nouveau Plan de Concertation Locative 2019-2022

Élaboré en partenariat avec les associations de représentants des locataires puis validé par le Conseil d'Administration en sa séance du 18 octobre 2019, il a été signé le 13 novembre 2019 par les 5 représentants des locataires élus ainsi que par le Président de Seine-Ouest Habitat.

Il prévoit les modalités pratiques de concertation qui seront applicables à l'ensemble du patrimoine de Seine-Ouest Habitat et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires et à la concertation locative.

Il permet tout d'abord d'instaurer de manière pérenne deux niveaux de concertation : au niveau du patrimoine grâce à la tenue de CCL généraux au moins deux fois par an et de CCL immeubles sur site dans chaque résidence obligatoirement une fois par an.

Les thèmes abordés lors des CCL généraux organisés en présence de l'ensemble des représentants des amicales sont d'ordre général : l'avancement du projet Qualité, la régularisation des charges, la mise à jour du règlement intérieur ou encore les informations sur la politique de travaux et de réhabilitations du patrimoine.

Lors des CCL immeubles, les membres de chaque amicale sont consultés sur les différents aspects de la gestion de la résidence : les projets d'amélioration ou les mesures touchant les conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants tels que les espaces verts, le gardiennage ou encore la sécurité.

Conforme aux dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté, il renforce les moyens financiers des associations qui se sont présentées aux dernières élections en versant chaque année 2 € par logement.

Chaque année, l'enveloppe financière sera révisée en fonction du nombre de logements gérés au 31 décembre de l'année précédente.

L'Office a décidé, en plus du soutien financier de 2 € par logement, de mettre à disposition des amicales un Droit de Tirage, équivalent d'un budget « travaux » de 2 000 € HT. Chaque association pourra ainsi orienter l'office dans le choix des travaux à réaliser dans leur résidence respective mais sans pour autant disposer de l'argent. Après une étude de faisabilité des projets soumis par les amicales, Seine-Ouest Habitat fera réaliser les travaux demandés à hauteur du budget alloué.

**En décembre 2019,
on compte 32
Amicales de locataires
dans le patrimoine de
Seine-Ouest Habitat :
23 Amicales à Issy-
les-Moulineaux,
8 à Meudon et
Meudon-la-Forêt et 1 à
Boulogne-Billancourt.**

26 Conseils de concertation « immeuble » se sont tenus en 2019.

Le soutien financier aux associations dans le cadre du nouveau PCL était en 2019 de 15 656 € répartis proportionnellement entre les 3 associations comme suit :

CNL
6 177,86 €

UNLI
6 015,04 €

CLCV
3 463,11 €



LA VIE DE L'ENTREPRISE

LA MÉDIATION

Le service 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 assurer de la sécurité des organes techniques et des circulations sur diverses résidences.

ACTION SOCIALE & PRÉVENTION DES IMPAYÉS

Nous avons poursuivi en 2019 notre action selon le dispositif mis en place en 2018 afin de contrôler les impayés de loyers et d'agir le plus efficacement possible avec les locataires concernés. Réduire les impayés reste un objectif prioritaire.

Le taux d'impayés sur l'année 2019 est de 3,52 % donc en légère hausse par rapport à 2018 (3,45 %).

Prévention des impayés

Face aux difficultés financières des locataires, l'Office choisit une politique privilégiant la négociation et le dialogue face aux situations les plus difficiles.

Afin de prévenir les impayés en amont, une commission de prévention des impayés est organisée par l'Office et le Service 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 la constatation du deuxième mois d'impayés.

L'objectif de cette réunion 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 2019 avec 10 dossiers examinés,
- **Meudon** : 4 réunions ont été organisées sur l'année 2019 avec 19 dossiers examinés.

LES SOLUTIONS PROPOSÉES 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 relances 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 2019, 22 rendez-vous proposés par l'Office :
 - 5 se sont présentés,
 - 17 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 2019, 252 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.

Dans le cadre de la crise sanitaire du Covid 19 qui a commencé dans le monde en 2019, l'Office a mis en place un dispositif d'aide aux locataires qui éprouvent des difficultés de paiement des loyers et des charges.

Adresse dédiée : solidarite.loyer@seine-ouest-habitat.com

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 2019, 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 des locataires qui sont momentanément en difficulté et déjà dans les lieux.

Les recours aux procédures contentieuses

Un contact direct avec l'Office permet de limiter au maximum le recours aux procédures contentieuses.

- 219 commandements de payer ont été émis dans le cadre d'une procédure d'expulsion,
- 102 ordonnances de référé ont été prononcées :
 - 11 jugements ont ordonné la résiliation du bail,
 - 72 jugements ont accordé des délais de paiement (en cas de non respect, la résiliation du bail est acquise de fait).
- 19 désistements car dette soldée avant l'audience.

LES EXPULSIONS

12 expulsions ont été réalisées avec le concours de la force publique.

LES RECOURS CONTRE L'ÉTAT

Il y a eu aucun recours demandé contre l'État en 2019.

LE PROTOCOLE BORLOO

Pour 2019, 6 protocoles ont été proposés.

- 6 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.



*Quand toutes
les procédures
amicales ont été
épuisées, l'Office
a recours aux
procédures
contentieuses*



LA VIE DE L'ENTREPRISE

LA COMMUNICATION

Outils de communication

LA LETTRE D'INFORMATION ENSEMBLE

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

Destiné à l'ensemble des locataires, il reprend et annonce les différentes activités et événements principaux de l'Office, photos à l'appui.

En septembre 2019, un numéro Hors-Série a été réalisé pour annoncer à l'ensemble des locataires la nouvelle organisation et sectorisation du service technique.

LE GUIDE D'ACCUEIL DU LOCATAIRE

Réactualisé tous les ans, il est remis avec le règlement intérieur à chaque locataire lors de son entrée dans les lieux pendant le rendez-vous de signature du contrat de location.

LE SITE INTERNET

www.seine-ouest-habitat.com : régulièrement mis à jour, il a pour but de renseigner les locataires sur leurs démarches et informe sur le patrimoine de l'Office. Un accès direct vers l'espace locataire est également disponible depuis juin 2019.

L'APPLI MOBILE

Elle permet aux locataires de payer leur loyer par carte bancaire, recevoir en temps réel des informations personnalisées concernant sa résidence ou l'Office et effectuer leurs demandes aussi bien techniques qu'administratives directement sur smartphone ou en ligne.

LES ALERTES SMS

En cas de danger ou d'informations urgentes, un SMS est envoyé aux locataires concernés.



LE JOURNAL INTERNE

Destiné à l'ensemble du personnel de Seine-Ouest Habitat. Il a pour but d'apporter toutes les informations sur le fonctionnement et les grands événements de l'Office notamment du point de vue des ressources humaines.

LES LETTRES INFOS TRAVAUX

Cette note d'information est destinée aux locataires dont la résidence est en cours de réhabilitation. Elle contient les informations importantes inhérentes aux travaux de leurs immeubles : dates prévisionnelles des travaux, noms des sociétés, avancée des travaux.

Elle permet également d'informer sur un changement de gardien ou toute autre information technique qui doivent être communiquées aux locataires d'une résidence (réfection de l'étanchéité, changement de cabine d'ascenseur etc.).

LE GUIDE PRATIQUE DU LOCATAIRE

Il regroupe l'ensemble des réparations et charges d'entretien qui incombent à l'occupant du logement. Il est remis lors de la signature du bail avec le guide d'accueil du locataire.

Un guide spécifique est édité lors de la mise en location d'une nouvelle résidence. Cela permet aux nouveaux locataires de mieux connaître les équipements mis à leur disposition (notamment en terme de domotique).

ACTIONS DE COMMUNICATION

- Spectacles du nouvel an offerts aux locataires chaque année :
 - 3 représentations ont été offerts aux locataires de l'Office : au PACI à Issy-les-Moulineaux, à l'Espace Robert Doisneau à Meudon-la-Forêt et à l'Espace Bernard Palissy à Boulogne-Billancourt,
- Participation à la *Semaine Nationale des HLM* par le biais d'une visite des chantiers en cours,
- Fête des voisins : Chaque année au mois de mai, La fête des voisins remporte un franc succès ! Suite au partenariat établi avec l'association « Immeubles en fêtes », l'Office a fourni des nappes, tee-shirts et gobelets aux amicales de locataires organisant une animation dans leur résidence.

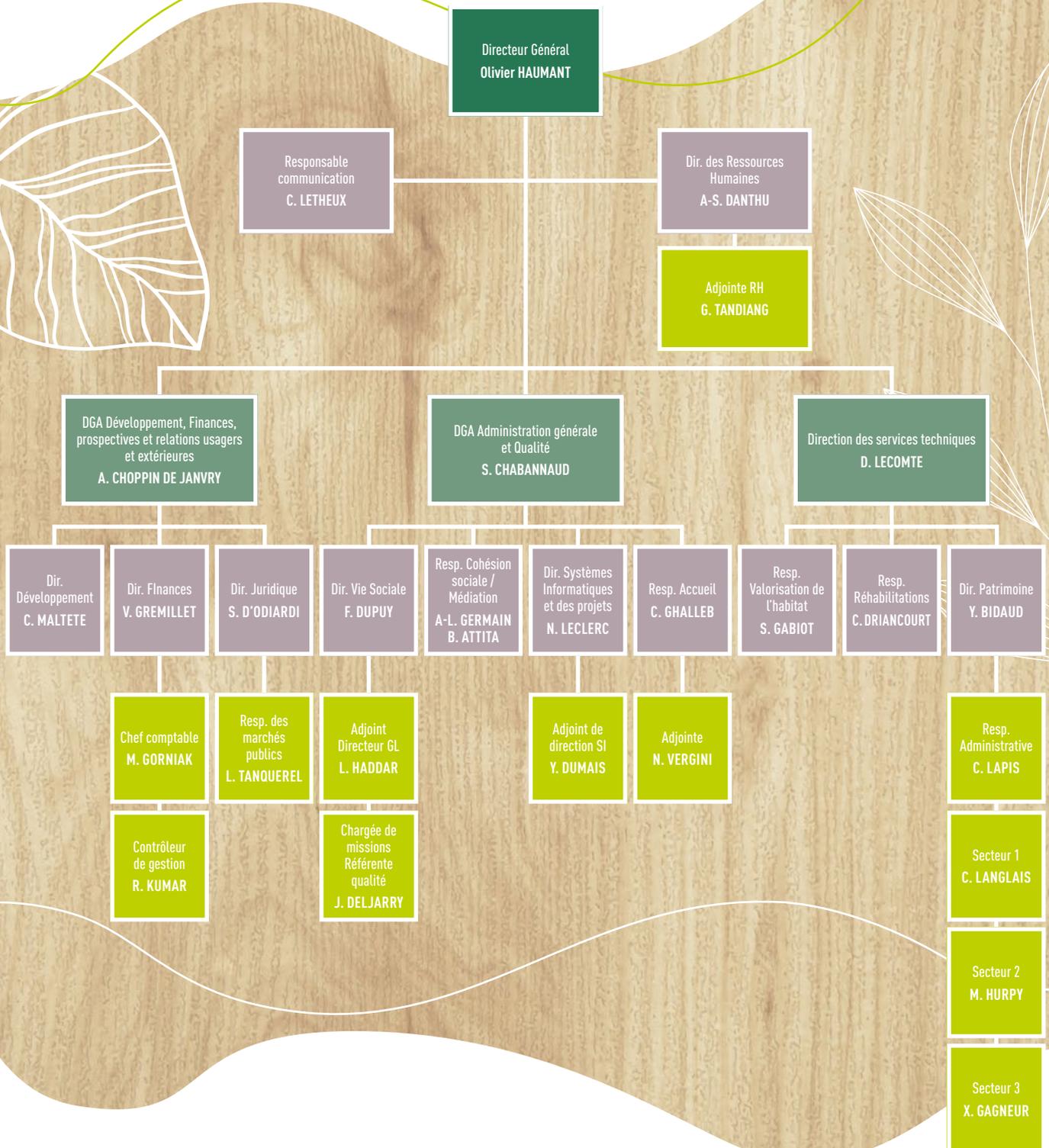


LA VIE DE L'ENTREPRISE

Ressources Humaines

L'effectif total est de 95 agents / salariés au 31/12/2019

- 35 agents fonctionnaires
- 60 salariés de droit privé dont 3 contrats de professionnalisation et 2 CDD





ENGAGEMENT ET MANAGEMENT

Séminaire des cadres

Un séminaire des cadres a eu lieu le 20 septembre 2020 réunissant Seine-Ouest Habitat et Versailles Habitat afin de construire ensemble une stratégie commune pour la constitution de la nouvelle société anonyme de coordination.

Séminaire du personnel

Le séminaire du personnel le 5 décembre 2019 a permis de regrouper l'ensemble du personnel de Seine-Ouest Habitat et de la SEMADS afin de présenter les activités des deux structures et leurs ambitions communes.

Vis ma vie

Organisation d'un vis ma vie inter-service (11 participants),

COMPÉTENCES ET PARCOURS PROFESSIONNELLES

- 8 parcours d'intégration,
- 121 jours de formation en 2019,
- 27 548 € de dépenses de formation.

ORGANISATION ET CONTENU DU TRAVAIL

- Réorganisation des services techniques en 3 secteurs géographiques et création d'une cellule état des lieux :
 - Secteur 1 : Issy-les-Moulineaux et Vanves,
 - Secteur 2 : Meudon et Meudon-la-Forêt,
 - Secteur 3 : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Chaville.
- Enregistrement des réclamations techniques par les gardiens superviseurs.

ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ET ÉQUILIBRE DE VIE

- Mise en place d'une conciergerie GROOMBOX,
- Des fruits à disposition du personnel.



RELATIONS AU TRAVAIL ET CLIMAT SOCIAL

Notre Comité Social et Économique est composé de 7 représentants titulaires, et 7 représentants suppléants.

Les délégués syndicaux et la Direction se sont réunis afin de négocier un accord d'adaptation dans le but d'harmoniser les statuts du personnel entre la SEMADS et Seine-Ouest Habitat, dans le cadre de la fusion en 2020.

- 6 réunions ordinaire du CSE et 1 réunion extraordinaire,
- 6 réunions avec les délégués syndicaux.

SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

- Nouvel espace de restauration,
- Aménagement de nouveaux locaux au service de la gestion locative,
- Lors de la semaine de la qualité de vie au travail, des séances de 15 minutes de massage étaient proposées au personnel.

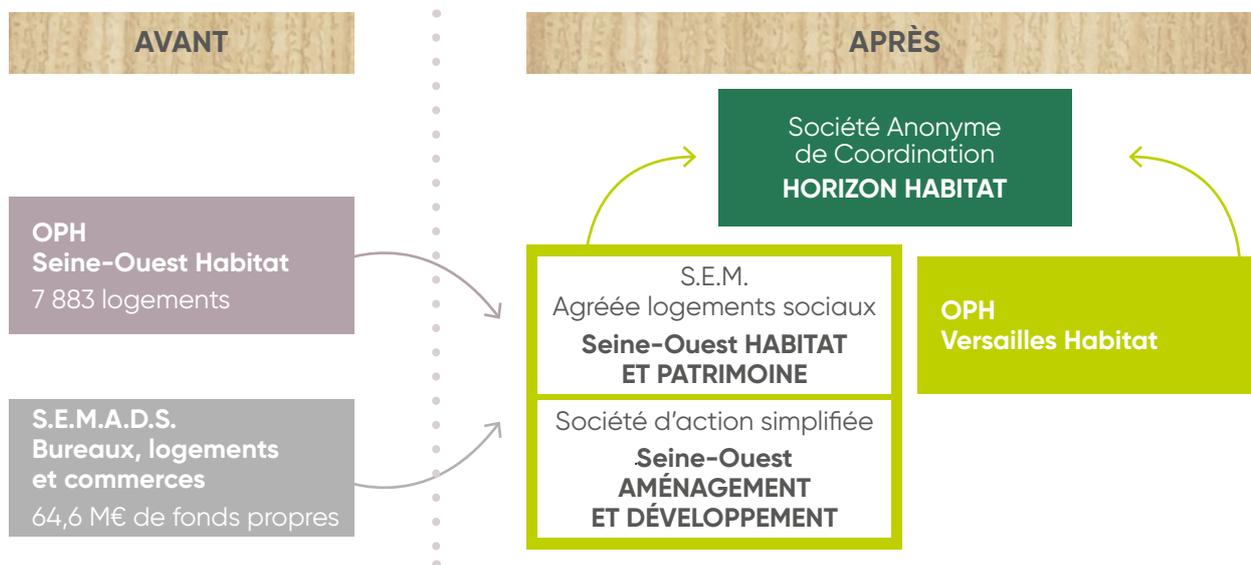


LA VIE DE L'ENTREPRISE

Seine-Ouest Habitat s'associe à de nouveaux partenaires

La loi ELAN, Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « ELAN » du 23 novembre 2018 impose aux OPH, SA d'HLM et SEM de logements sociaux gérant moins de 12 000 logements, l'obligation de se regrouper à compter du 1^{er} janvier 2021.

L'Office Seine-Ouest Habitat gérant 7 883 logements, se rapprochera prochainement de la SEMADS par la cession en bloc de son patrimoine et la constitution en parallèle d'une Société Anonyme de Coordination (SAC) avec Versailles Habitat.



SEINE-OUEST HABITAT DEVIENDRA PROCHAINEMENT SEINE-OUEST HABITAT ET PATRIMOINE

L'OPH Seine-Ouest Habitat et la SEMADS se rapprocheront, conformément à la loi ELAN qui a fixée une date butoire au 1^{er} janvier 2021, afin de former une Société d'Économie Mixte dénommée Seine-Ouest Habitat et Patrimoine.

Cette structure déjà « agréée logements sociaux » sera en charge de la gestion des logements sociaux sur les villes d'Issy-les-Moulineaux, de Meudon, de Boulogne-Billancourt, de Chaville et de Vanves, dans un premier temps.

Les actionnaires de la future structure seront à 85 % des actionnaires du secteur public (Villes d'Issy-les-Moulineaux, de Meudon, de Boulogne-Billancourt, de Chaville, de Vanves, de Ville d'Avray et de GPSO) et à 15 % des actionnaires du secteur privé.

Sa filiale, une société anonyme par actions simplifiées dénommée Seine-Ouest Aménagement et Développement, sera en charge de la gestion des bureaux, des hôtels et des commerces.

HORIZON HABITAT : UNE SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION AVEC VERSAILLES HABITAT

Cette Société Anonyme de Coordination (SAC) sera détenue par Versailles Habitat et par Seine-Ouest Habitat et Patrimoine, sous le nom d'Horizon Habitat. Elle regroupera plus de 13 000 logements.

La SAC sera une société anonyme classique au capital minimum de 60 000 €, réparti à parts égales entre les deux actionnaires.

Cette société sera en charge de :

- L'élaboration d'un Plan Stratégique du Patrimoine et d'une Convention d'Utilité Sociale commune,
- La définition d'une politique technique des associés (mise en œuvre d'une véritable politique énergétique, mise en commun de documents de gestion comme les grilles de vétusté, le plan de concertation locative...), l'amélioration de notre stratégie d'accueil des PMR...
- La recherche d'économies d'échelle par une politique d'achat commune (Centrale d'appels d'astreintes, contrats d'entretiens communs...) permettant d'être plus compétitif, efficace et innovant. Ces économies permettront autant que possible de diminuer les charges des locataires,
- Le développement d'une unité identitaire des associés par un logo, des labels communs comme QUALI'HLM ou des marques communes comme AINELYS, marque développée pour les logements intergénérationnels...
- La constitution d'un budget de fonctionnement commun alimenté par les cotisations de chacun des associés. Des critères économiques permettront ou non de déclencher une soutenabilité financière entre associés.



LA VIE DE L'ENTREPRISE

La responsabilité sociale d'entreprise

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

L'ÉCOLOGIE AU CŒUR DE NOS CONSTRUCTIONS

- 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,
- L'achat de véhicules électriques et de vélos électriques,
- Des jardins partagés dans nos résidences.



LA SOLIDARITÉ SUR NOS CHANTIERS

Rénovation solidaire : un troisième chantier d'insertion à Meudon-la-fôret

Seine-Ouest Habitat agit pour l'emploi...

Un troisième chantier d'insertion a été mené, entre les mois de juillet 2018 et mai 2019, les travaux ont consisté en la réfection des parties communes des étages, c'est-à-dire la cage d'escalier et les paliers (remise en peinture), des résidences Villebon B (1, 3, 5, 7, 9 rue d'Annunzio), Villebon F (9-11 avenue du Général de Gaulle) et Villebon G (3-5-7 avenue du Général de Gaulle). 12 personnes ont participé à ce chantier.

L'objectif : accompagner les jeunes dans leurs démarches d'insertion professionnelle.



SEINE-OUEST HABITAT : UN OFFICE ENGAGÉ

1 km parcouru = 1 euro reversé à l'association Imagine For MARGO.

Plusieurs collaborateurs ont participé à la Corrida de Noël dans un but caritatif.



IMAGINE FOR MARGO
Children without CANCER

Les moments forts de l'année 2019



Spectacle au PACI à Issy : Les coquettes
5 janvier 2019



Spectacle à Meudon : Le Point-Virgule fait sa tournée
6 janvier 2019



Spectacle à Boulogne-Billancourt : Le Point-Virgule fait sa tournée
20 janvier 2019



Inauguration de la Résidence René Coche à Vanves
15 mars 2019



Un jardin partagé sur la terrasse de la résidence Pont d'Issy
6 mai 2019



Inauguration du 3^e chantier d'insertion à Meudon-la-Forêt
13 mai 2019



Inauguration de la résidence Vassal à Issy
23 mai 2019



La fête des voisins
24 mai 2019



Signature d'un protocole de négociation exclusive pour la création d'une SAC
5 juin 2019



Visite des chantiers
7 juin 2019



Inauguration de la Résidence Vaysse
3 juillet 2019



Réhabilitation de la Résidence Gabriel Péri
3 juillet 2019



Inauguration de la Résidence Le Tellier à Chaville
3 juillet 2019



Nouvelle organisation du service technique
16 septembre 2019



Visite du chantier 18 rue Paul Bert à Issy
13 novembre 2019



Signature du Plan de Concertation Locative
16 novembre 2019



Visite de la résidence Mozart à Meudon
27 novembre 2019



Fin des travaux ascenseur de la résidence Traversière à Boulogne-Billancourt
13 décembre 2019



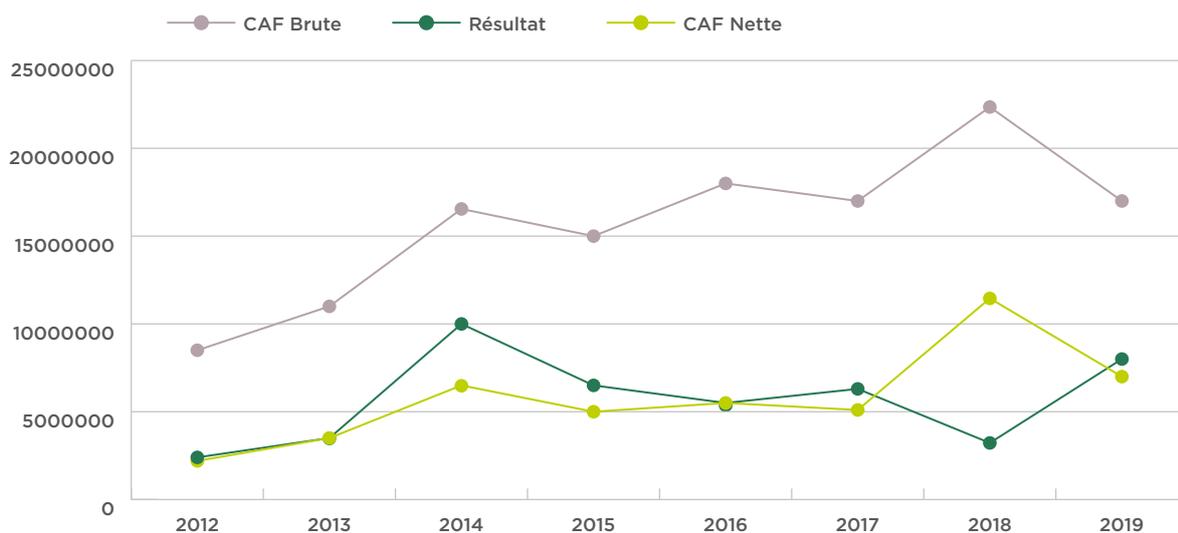
Inauguration des nouveaux locaux de la gestion locative
18 décembre 2019

LES FINANCES DE L'OFFICE

Synthèse de la situation financière de l'office

Le résultat s'établit à 9,4 M€. La capacité d'autofinancement brute (résultat de trésorerie) est de 18,2 M€ et la capacité d'autofinancement nette (résultat de trésorerie moins le remboursement du capital des emprunts) de 8,3 M€ soit 18,1% des loyers.

ÉVOLUTION



LES PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS DE 2019 SONT :

au niveau des produits :

- la hausse des recettes de loyer grâce à la révision annuelle réglementaire et aux livraisons (+890 k€), et ce malgré la RLS et les démolitions en cours,
- des produits exceptionnels élevés (dégrèvements TFPB à hauteur de 2,3 M€).

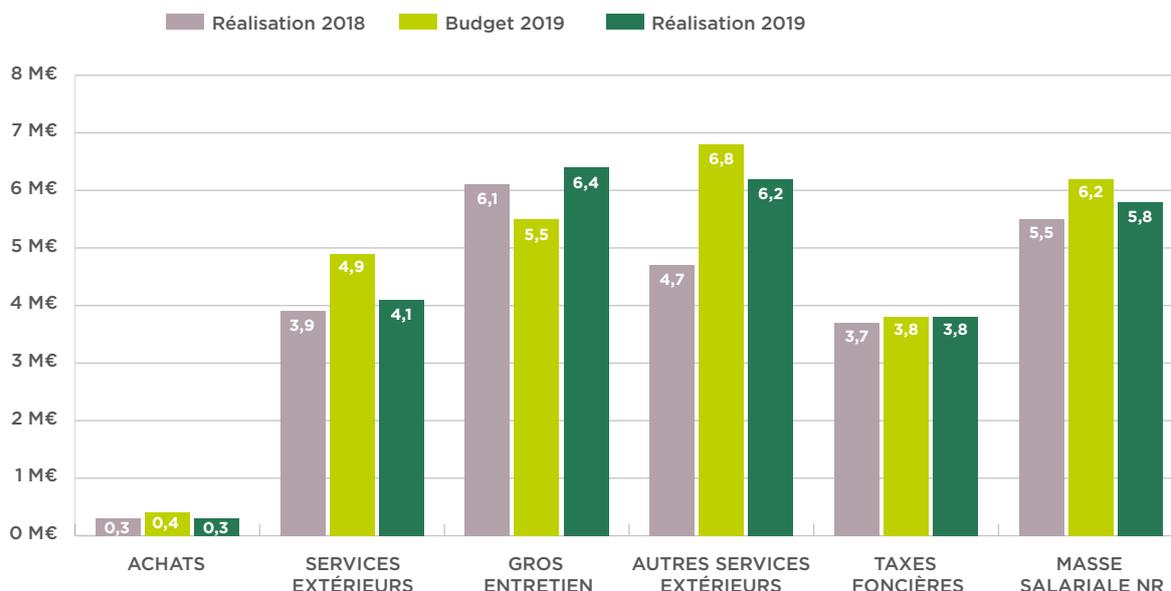
au niveau des charges :

- une cotisation CGLLS s'élevant à 3,9 M€ soit +1,1 M€ par rapport à 2018.

L'autofinancement net (hors règlement d'un litige pour 3,2 M€) de 2018 était de 9,1 M€.

La Capacité d'Autofinancement nette 2019 reste donc élevée malgré les premiers impacts des mesures gouvernementales prises en 2018.

PRINCIPALES CHARGES DU COMPTE DE RÉSULTAT



Le chapitre des services extérieurs augmente de 5 % suite à une hausse des dépenses sur le poste du Petit entretien et Réparations. On retrouve cette augmentation générale de la maintenance également sur le chapitre du Gros Entretien (+340 k€).

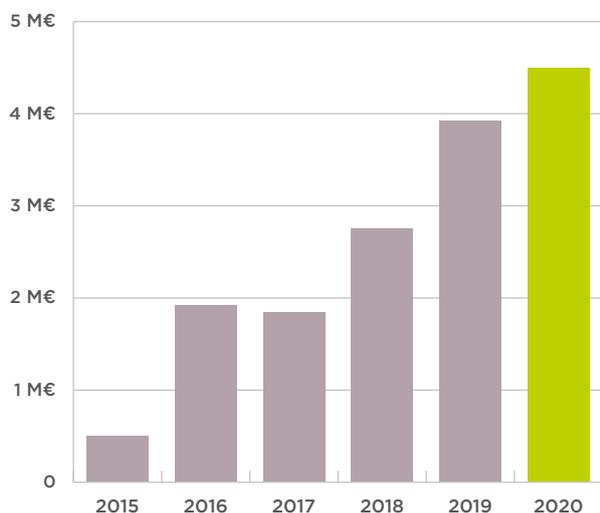
Les taxes foncières et la masse salariale (non récupérables) sont en hausse respectivement de 4,6 et 6,7 %.

Au niveau des recettes, l'évolution annuelle réglementaire des loyers fut de 1,25 %.

Les loyers des logements (40,0 M€) progressent ainsi de 890 k€ avec la livraison des nouveaux logements (notamment les résidences Coche à Vanves et Vassal à Issy-les-Moulineaux).

Les revenus du SLS sont passés de 2,1 à 1,8 M€. Sous l'effet du doublement du SLS en 2018, certains locataires ont quitté leur logement. Il est à noter que ce SLS est reversé à 85% à la CGLLS.

ÉVOLUTION DE LA COTISATION CGLLS DEPUIS 2015



Le chapitre des autres services extérieurs augmente fortement : +30 % par rapport à 2018 et +60 % par rapport à 2017.

Cette évolution 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.

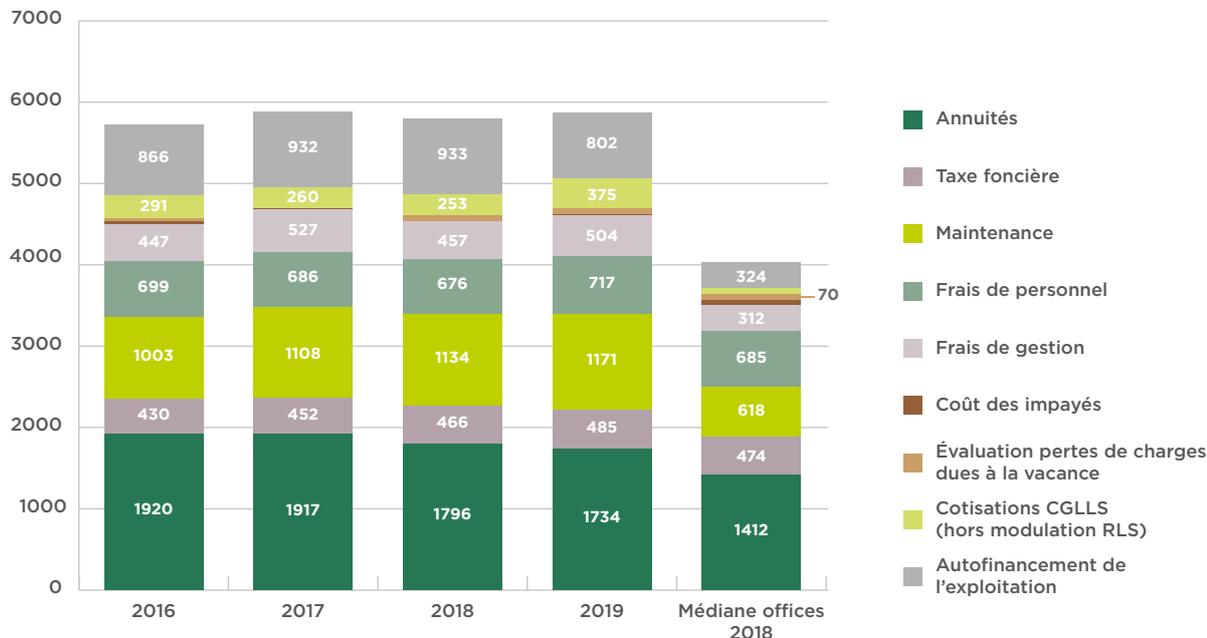
La RLS fait l'objet d'une péréquation entre organismes HLM afin de ne pas pénaliser ceux qui ont beaucoup de locataires bénéficiaires des APL. L'Office ayant peu de locataires APLisés, il a versé près de 900 k€ à ce titre sur cette cotisation CGLLS 2019.



LES FINANCES DE L'OFFICE

CHARGES D'EXPLOITATION EN €/LOGEMENT/AN

Autofinancement de l'exploitation en €/logement

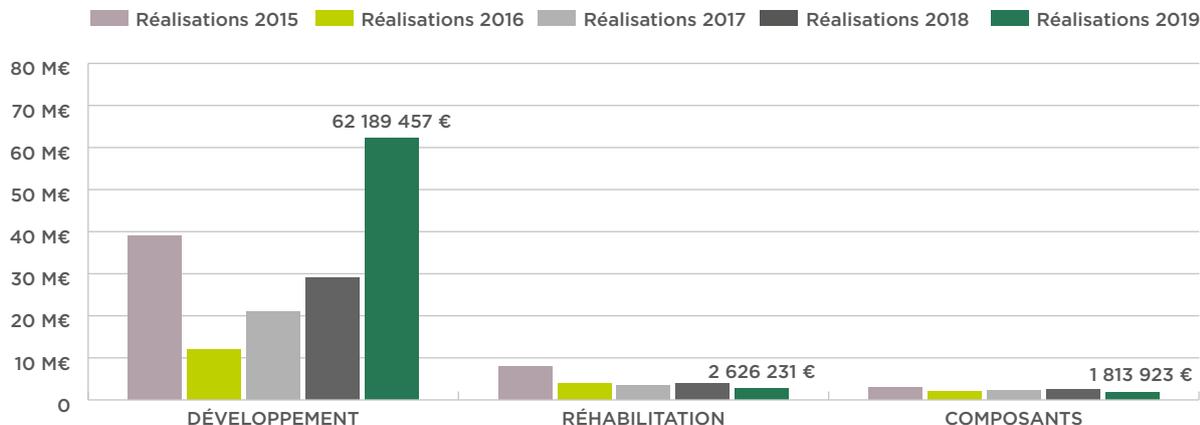


Le coût de la **maintenance du patrimoine** s'élève à 1 171 € par logement et par an. Il est entièrement financé par les ressources propres de l'Office. L'objectif est de conserver ce ratio autour de 1100 € par logement.

Les frais de personnel et de gestion représentent 21,5 % des ressources. L'Office continue ses efforts sur la maîtrise de ces dépenses.

Le remboursement des emprunts coûte 1 734 €/logement/an. Ces annuités restent maîtrisées car elles représentent moins de 31 % des loyers. Leur poids s'est réduit en 2018 grâce à la renégociation d'une partie de la dette (baisse des taux d'intérêt) puis en 2019 grâce à l'allongement de la durée de remboursement d'une partie des emprunts contractés avec la Caisse des Dépôts.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

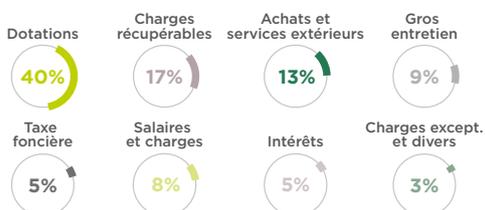


Après un « creux » d'activité en 2016 qui a permis à l'Office de redresser rapidement son potentiel financier (réserves de fonds propres à injecter dans les investissements), le niveau d'**investissement** repart à la hausse en 2017 et 2018 pour arriver sur un pic de réalisations en 2019.

Cette tendance devrait se confirmer en 2020. Au 31/12/2019, Seine-Ouest Habitat compte plus de 750 logements en cours de construction.

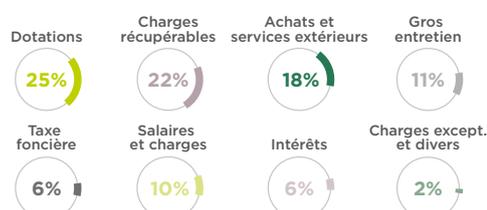
CHARGES 2018

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	



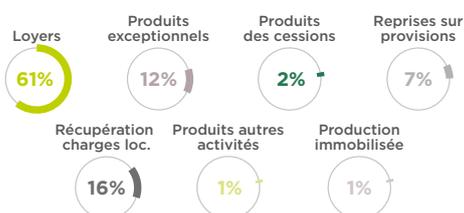
CHARGES 2019

COMPTES	INTITULÉS DES COMPTES	CHARGES	PART RELATIVE
60/61/62	Achats et services extérieurs	10 690 591,68	17,62%
61521	Gros entretien	6 444 607,84	10,62%
63512	Taxe foncière	3 848 882,99	6,34%
63/64	Salaires et charges	5 814 520,19	9,59%
66	Intérêts	3 840 749,95	6,33%
67/65/69	Charges except et divers	1 548 197,38	2,55%
68	Dotations	15 393 747,21	25,38%
«063»	Charges récupérables	13 079 683,32	21,56%
Charges (hors prod stockée)		60 660 980,56	100%
604	Travaux stockés	5 226 501,34	
71	Production stockée	0,00	
Charges totales		65 887 481,90	



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	629 919,56	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	Reprises sur provisions	5 241 594,69	7,12%
«062»	Rbsmt sur salaires, chges soc, taxes	50 696,81	0,07%
Produits (hors ventes et 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	



PRODUITS 2019

COMPTES	INTITULÉS DES COMPTES	PRODUITS	PART RELATIVE
703/7723/«064»	Récup. de charges locatives	12 392 504,16	17,67%
708	Produits des autres activités	650 036,50	0,93%
72	Production immobilisée	637 032,00	0,91%
704	Loyers	46 013 309,72	65,61%
74/75	Sub. & autres prdts gestion	2 350,30	0,00%
76	Produits financiers	225 541,41	0,32%
77	Produits exceptionnels	6 565 237,29	9,36%
775	Produits des cessions	413 252,52	0,59%
78	Reprises sur provisions	3 064 710,17	4,37%
«062»	Rbsmt sur salaires, chges soc, taxes	166 148,44	0,24%
Produits (hors ventes et prod stockée)		70 130 122,51	100%
701	Produits des ventes	0,00	
71	Production stockée	5 226 501,34	
Produits totaux		75 356 623,85	

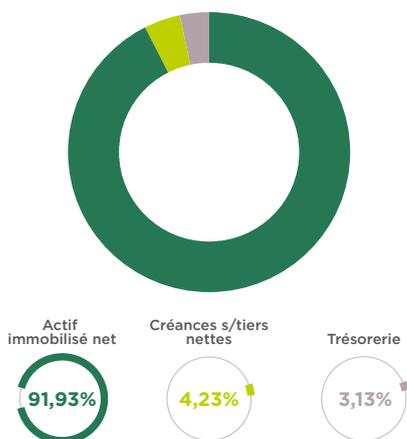


LES FINANCES DE L'OFFICE

Structure du bilan

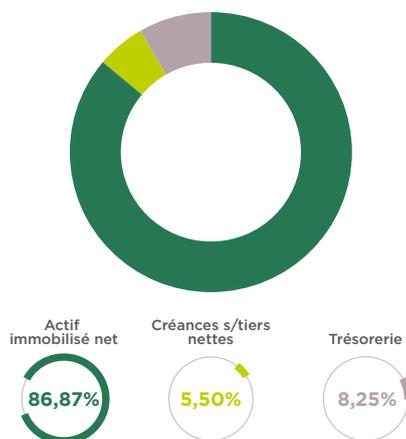
ACTIF 2018

ACTIF	
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 €



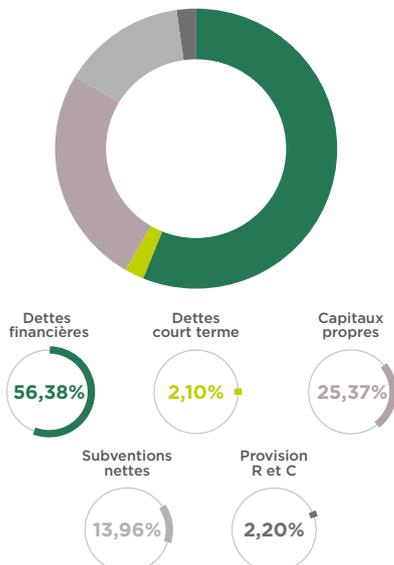
ACTIF 2019

ACTIF	
Actif immobilisé net	518 482 977,07 €
Créances s/tiers nettes	33 094 396,99 €
Trésorerie	49 600 149,81 €
Total	601 177 523,87 €



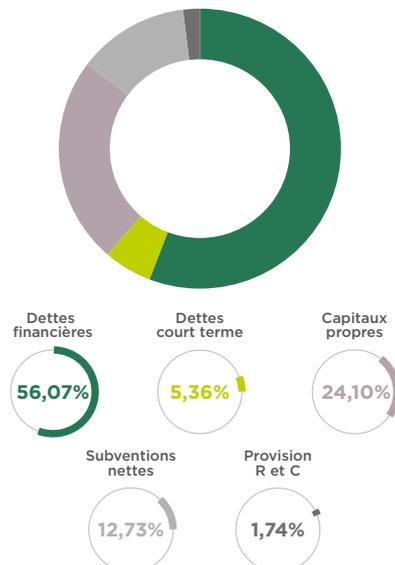
PASSIF 2018

PASSIF	
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 €



PASSIF 2019

PASSIF	
Capitaux propres	144 861 960,94 €
Subventions nettes	76 538 774,64 €
Provisions R et C	10 456 550,03 €
Dettes financières	337 067 751,38 €
Dettes court terme	32 252 486,88 €
Total	601 177 523,87 €





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