



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



RESTAURANT

SHOP

SHOP



La SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine, assure la gestion de plus de 10 000 logements répartis sur les communes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon, Boulogne-Billancourt, Chaville, Vanves, Ville-d'Avray et Montrouge (92).

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

Une société d'économie mixte (SEM) de territoire

La Société d'économie mixte Seine Ouest Habitat et Patrimoine, qui a repris les activités de Seine-Ouest Habitat au 1^{er} janvier 2021, est issue du regroupement progressif des trois offices municipaux HLM d'Issy-les-Moulineaux, de Meudon (2006) et de Boulogne-Billancourt (2009), ainsi que du rapprochement avec la société d'économie mixte Arc de Seine Habitat (SEMADS). Ce passage d'un OPH en SEM a permis à SOHP de poursuivre sereinement son action sur le territoire du Grand Paris Seine Ouest avec des programmes de réhabilitation plus nombreux et de plus grande envergure mais aussi une politique de développement encore plus ambitieuse.

SOHP a mis en place de nouvelles dynamiques pour renforcer encore davantage la qualité de service offerte à ses locataires. La forte attractivité de SOHP a amené Montrouge Habitat à nous rejoindre en 2022.

La majeure partie du capital de la SEM SOHP est détenue par des personnes publiques (85 % du capital maximum) : les villes de Grand Paris Seine Ouest (Issy-les-Moulineaux, Meudon, Boulogne-Billancourt, Chaville, Vanves, Ville-d'Avray), Montrouge et l'EPT GPSO.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine mène une politique de développement dynamique, environnementale et innovante dans des quartiers qui répondent aux critères de mixité fonctionnelle et sociale, à proximité des commerces et des transports.

SOMMAIRE

- Édito p.4
- Chiffres clés p.6
- Temps forts p.8



SOHP, une SEM de territoire p.11



Proposer une offre de logements adaptée p.19



Entretien le patrimoine et renforcer la qualité de service p.29



04

Répondre à la demande de logements et accompagner les locataires **p.45**



05

Les affaires juridiques **p.55**



06

La vie de l'entreprise **p.61**



07

La gestion financière **p.71**

Édito



2021 aura été riche en changements pour notre structure. En effet, l'Office public de l'habitat Seine-Ouest Habitat est devenu le 1^{er} janvier 2021, la **Société d'économie mixte Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP)**. Au cours de l'année, nous nous sommes également regroupés, avec Versailles Habitat, en une Société Anonyme de Coordination, Horizon Habitat. Cette dernière alliance de deux structures prospères permet grâce à la mutualisation de nos moyens, d'offrir un meilleur service public de logement à nos locataires.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine, au travers de tous ses projets de constructions neuves et de réhabilitations, mène une politique de développement dynamique, environnementale et innovante : près de 2 000 nouveaux logements sociaux seront construits dans les 10 prochaines années et tous les ans, 120 logements existants seront rénovés. Ainsi, notre offre locative sur les communes de GPSO sera étoffée, à l'instar des projets de construction tels que la Pointe de Trivaux à Meudon-la-Forêt, le 14 rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt ou encore Opaline à Vanves.

Par ailleurs, acteur incontournable du Grand Paris, SOHP participe activement aux grandes opérations de renouvellement urbain du territoire. En tant qu'acteur de proximité, la SEM accompagne notamment la Ville d'Issy-les-Moulineaux dans son programme autour de la future gare du Grand Paris Express,

la ZAC Léon Blum. Une réelle métamorphose de ce quartier est amorcée : d'ambitieux projets contemporains, innovants et durables y sont en cours de réalisation. Construire de nouveaux logements sociaux dans des quartiers qui répondent aux critères de mixité fonctionnelle et sociale est plus que jamais une priorité pour Seine Ouest Habitat et Patrimoine. Nous aménageons la ville du « quart d'heure », c'est-à-dire une ville où tous les équipements, les commerces et les services se situent à moins d'un quart d'heure du domicile.

SOHP a fait de la satisfaction des locataires et du respect de l'environnement ses marques de fabrique.

- Les opérations neuves privilégient la qualité du bâti : construction de logements confortables et durables au cœur des villes, diversification de l'offre locative, fonctionnalité des logements, intégration réussie de l'architecture dans son environnement...
- Dans ses constructions neuves, comme ses réhabilitations, SOHP s'engage à réduire la consommation d'énergie : végétalisation des façades, panneaux solaires thermiques en toiture, collecte pneumatique des déchets ménagers, prises électriques pour les voitures dans les parkings... Par ailleurs, la promotion de jardins partagés s'ajoute à ces mesures environnementales pour préserver la qualité de vie des locataires.



Bailleur de proximité, l'ensemble du personnel de SOHP se mobilise pour offrir, dans le cadre d'une démarche qualité, des services innovants à ses locataires. De nombreux nouveaux outils ont été mis en place : les boîtes à colis connectées, les écrans d'information dans les ascenseurs, les visites virtuelles permettant à un attributaire de visiter le logement proposé à distance, et la prise de rendez-vous en ligne pour visiter un logement ou réaliser un état des lieux...

Le 1^{er} janvier 2022, le regroupement entre SOHP et l'OPH Montrouge Habitat s'est concrétisé, permettant à SOHP de passer à plus de 10 000 logements gérés par 175 collaborateurs. Cette opération parfaitement menée par les services des deux structures, nous donne la possibilité d'accroître encore notre capacité d'investissement sur notre territoire pour les années à venir. De quoi former un grand bailleur social du Sud-Ouest parisien.

André SANTINI

Ancien Ministre

Président de Seine Ouest Habitat et Patrimoine

Maire d'Issy-les-Moulineaux

Vice-Président de la Métropole du Grand Paris



André SANTINI

SOHP

Derrière les chiffres, des ambitions

Au 31 décembre 2021

8 426
logements

147
résidences

5 837
places de
stationnement

4 608
à Issy-les-Moulineaux

17 939
habitants
dans le patrimoine

2 534
à Meudon

1 162
à Boulogne-Billancourt

84
à Chaville

38
à Vanves

28
commerces
& bureaux

Un taux de rotation
très faible de
6,01%
et de **4,59%** (hors mutation)

Le taux d'impayés
est de **3,29%**

33,51% du parc
locatif à moins de 25 ans

Un taux de vacance de
(hors démolition
et mise en service)
2,18%

1 909
bénéficiaires des aides au
logement (APL / AL), soit
22,66% des locataires de
SOHP

580
locataires assujettis au
Surloyer de Solidarité
(SLS), soit **6,88%** des
locataires de SOHP

21,73%
des locataires ont bénéficié
de la réduction de loyer de
solidarité (RLS), soit **1 831**
locataires

Constructions neuves

Plus de **700** logements
en cours de construction

253 logements agréés



La gestion locative

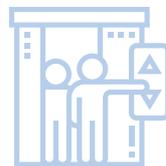
530
logements ont été attribués

25
commissions d'attribution des logements

1 743
dossiers examinés pour les 4 communes

513
libérations de logements

Gros entretien



5 ascenseurs ont
été modernisés et **1** remplacé

3 chantiers de réhabilitation
se sont achevés

L'entretien courant

19 687
interventions

484 états des lieux sortants
(logements)

147 états des lieux sortants
(parkings)

Le personnel



175
salariés au
1^{er} janvier 2022

Relation avec les locataires

4 commissions de prévention
des impayés

21 réunions de concertation
locative organisées au
sein des résidences

27 amicales
de locataires



2021

Temps forts



21/02/2021

Inauguration du Foyer de jeunes travailleurs LES DEUX ARCHES Meudon



21/02/2021

Inauguration des travaux de réhabilitation de la résidence L'ORANGERIE Meudon



15/04/21

Signature d'une Charte de partenariat avec l'association Les Jeunes de la Plaine



20/04/2021

Cérémonie « Plantation des vignes » Résidence LES VIGNES Issy-les-Moulineaux



26/04/2021

Pièce de théâtre en live streaming offerte aux locataires : « Emportés par la commune... »



22/07/2021

Inauguration du chantier d'insertion de la résidence LE STADE Meudon-la-Forêt

SOHP met à votre disposition gratuitement un espace de Coworking en expérimentation



Vous êtes créateur(trice) d'entreprise, travailleur(se) indépendant(e), salarié(e) en télétravail, ou bien retraité(e) exerçant une activité ?
Cet espace avec un accès Wi-Fi gratuit vous permettra de travailler en dehors de votre logement en toute sérénité et de favoriser les échanges.

Conditions d'accès :
- Être inscrit sur le site SOHP
- Être domicilié en France
- Être âgé de plus de 18 ans
- Être titulaire d'un contrat de travail ou d'un statut équivalent
- Être inscrit sur le site SOHP
- Être inscrit sur le site SOHP

Comment réserver :
- Contacter le service client SOHP
- Ou sur le site SOHP

Adresses :
- 1 rue de la République
- 1 rue de la République
- 1 rue de la République

Horaires :
- Du lundi au vendredi
- De 9h00 à 18h00

SOHP

09/09/2021
Création d'un espace de co-working Meudon-la-Forêt



24/09/2021
Fête des voisins



13/10/2021
Mise en place d'une cantine connectée Popchef pour les salariés



21/12/2021
Acquisition de la résidence LE PRAIRIAL Issy-les-Moulineaux



Septembre 2021
Livraison de la résidence TILIA Issy-les-Moulineaux



Novembre 2021
Livraison de la résidence LES VIGNES Issy-les-Moulineaux



Décembre 2021
Journée « Portes ouvertes » du showroom pour la réhabilitation de la résidence ILN Mairie Issy-les-Moulineaux





01

SOHP

UNE SEM DE
TERRITOIRE

De l'OPH à la SEM



13

Les instances
de gouvernance



14

Acteur incontournable sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, Seine Ouest Habitat et Patrimoine est une SEM destinée à favoriser le logement social des personnes ne pouvant accéder directement à un logement privé.



André SANTINI

Ancien Ministre
Président de Seine Ouest Habitat et Patrimoine
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
1^{er} 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

De l'OPH Seine-Ouest Habitat à la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine

SOH DEVIENT SOHP

L'OPH Seine-Ouest Habitat (SOH) est devenu au 1^{er} janvier 2021, la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP).

Au 1^{er} janvier 2021, Seine-Ouest Habitat a vendu son patrimoine à la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine. L'ensemble du personnel a été transféré à cette date dans la nouvelle entité.

Ses missions sont :

- La construction et la gestion de logements sociaux. Dans les dix prochaines années, 1 880 nouveaux logements sociaux seront ainsi construits au lieu de 1 000 logements sans ce rapprochement. SOHP rénovera également, tous les ans 120 logements existants au lieu de 80 logements.
- L'étude et tous les actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers en cours de réhabilitation.
- L'étude et la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés.

LA SAC HORIZON HABITAT

Depuis le 1^{er} janvier 2021, Seine Ouest Habitat et Patrimoine et Versailles Habitat forment ensemble la Société Anonyme de Coordination (SAC).

Depuis le 1^{er} janvier 2021, Seine Ouest Habitat et Patrimoine et Versailles Habitat forment une SAC dénommée HORIZON HABITAT.

La SAC crée un cadre réglementaire de collaboration entre les organismes, mais pas seulement. Le but est de concentrer l'ADN de nos deux organismes, pour un meilleur service public du logement.

Cette alliance a notamment pour but d'élaborer un cadre stratégique patrimonial et un cadre stratégique d'utilité sociale communs, de définir une politique technique commune, de mettre en œuvre une politique d'achats de biens et services et de développer des moyens de communications communs.

1^{ER} JANVIER 2022 : L'OPH DE MONTROUGE HABITAT REJOINT SOHP

La loi ELAN portant « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » du 23 novembre 2018 dispose que les OPH, les SA HLM et les SEM de logements sociaux gérant moins de 12 000 logements ont l'obligation de se regrouper.

L'OPH Montrouge Habitat qui gérait 2 515 logements sur le territoire de Montrouge a exprimé le souhait de se rapprocher de Seine Ouest Habitat et Patrimoine.

La SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine conserve une logique territoriale et favorise le développement de programmes de logements sociaux au sein des opérations d'aménagement, aussi bien à Montrouge que sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest.

Avec ce nouveau statut, Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) maintient sa gestion de logements sociaux mais gagne en compétence avec une partie dédiée à l'aménagement du territoire.

Les instances de gouvernance

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un nouveau Conseil de surveillance au 1^{er} janvier 2021

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est dirigé par un Directoire constitué de deux membres, Alexis CHOPPIN de JANVRY (Président du Directoire) et Raymond LOISELEUR, exerçant leurs missions sous le contrôle d'un Conseil de surveillance, composé de 18 membres.



16 administrateurs issus du secteur public

ISSY-LES-MOULINEAUX : 8 MEMBRES

André SANTINI

Président de Seine Ouest Habitat et Patrimoine

Ancien Ministre

Maire d'Issy-les-Moulineaux

1^{er} Vice-Président de GPSO

Vice-Président de la Métropole du Grand Paris

Ludovic GUILCHER

Maire-adjoint délégué à la vie sociale, à la santé et au handicap

Conseiller territorial de GPSO

Edith LETOURNEL

Maire-adjointe déléguée aux finances, aux achats et à la commande publique

Conseillère territoriale de GPSO

Philippe KNUSMANN

Maire-adjoint délégué à l'urbanisme et aux relations avec GPSO

Conseiller territorial de GPSO

Christine HELARY-OLIVIER

Conseillère municipale déléguée au logement et aux affaires militaires

Sabine LAKE-LOPEZ

Maire-adjointe déléguée aux commerces, à l'artisanat et à l'attractivité économique

Fanny VERGNON

Maire-adjointe déléguée à l'architecture, aux bâtiments, au patrimoine, à la vie des femmes et au quartier Val de Seine / Bords de Seine / Les Arches
Conseillère territoriale de GPSO

Tiphaine BONNIER

Maire-adjointe déléguée au développement durable et à la condition animale
Conseillère territoriale de GPSO

MEUDON : 2 MEMBRES

Denis LARGHERO

Maire de Meudon

Vice-Président de GPSO

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

Hervé MARSEILLE

Sénateur des Hauts-de-Seine

Conseiller municipal

Conseiller territorial de GPSO

BOULOGNE-BILLANCOURT : 1 MEMBRE

Pierre-Christophe BAGUET

Maire de Boulogne-Billancourt
Président de GPSO
1^{er} Vice-Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine
Conseiller de la Métropole du Grand Paris

MONTROUGE : 1 MEMBRE (depuis le 17.12.2021)

Thierry VIROL

Vice-Président de Seine Ouest Habitat et Patrimoine

Maire-adjoint délégué à la Politique de l'habitat et au Devoir de mémoire
Conseiller territorial Vallée Sud-Grand Paris

CHAVILLE : 1 MEMBRE

Jean-Jacques GUILLET

Maire de Chaville
Membre honoraire du Parlement
Vice-Président de GPSO

VANVES : 1 MEMBRE

Bernard GAUDUCHEAU

Maire de Vanves
Vice-Président de GPSO
Conseiller régional d'Île-de-France

VILLE-D'AVRAY : 1 MEMBRE

Florence BOUTÉ

Maire-adjointe déléguée aux bâtiments communaux, aux ressources humaines, aux affaires générales, aux élections et au logement

GRAND PARIS SEINE OUEST : 1 MEMBRE

Pierre DENIZIOT

Maire-adjoint de Boulogne-Billancourt délégué aux affaires sociales, au CCAS, au logement, au handicap et à la dépendance
Délégué spécial à la Promesse républicaine, au Handicap et à l'Accessibilité au Conseil Régional d'Île-de-France
Conseiller territorial de GPSO

2 administrateurs issus du secteur privé

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS : 1 MEMBRE

Grégoire CHARBAUT

Directeur territorial pour les Yvelines et les Hauts-de-Seine au sein de la Direction régionale Île-de-France de la Caisse des dépôts et consignations

MEDEF : 1 MEMBRE

Monsieur Thierry TRON-LOZAI

Délégué Général du MEDEF Hauts-de-Seine
Directeur Général du Carré des entrepreneurs

9 représentants des locataires

Marcelle-Lydia ALLORY (CNL)

Valérie BERNON (CLCV)

Monique GAUDEMER (UNLI)

René PATUREL (CNL)

Rodrigue PRUDENT (UNLI), remplaçant de Patrick SERIN

Depuis le 17.12.2021 :

Arlette DONAT (CNL)

Catherine HAETTY (CNL)

Didier PHELIPPOT (CNL)

Jacques LEMAITRE (UNLI)

LE COLLÈGE DES CENSEURS

Le collège des censeurs est composé de 12 personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, ou d'environnement. Ces membres apportent leur expertise et assistent au Conseil de surveillance (Voix consultatives).

Michel LACHAMBRE

Jean-Michel MAESTRACCI

Vincent MAHÉ

Gérard MARTIN

Roland PACHOT

François-Xavier PATS

Léon SEBBAG

Martine VINDIX

Mary-Jeanne WIBOUT

Alain MILLOTTE, depuis le 17.12.2021

Marie-José RAMBEAU, depuis le 17.12.2021

Paul-André MOULY, depuis le 17.12.2021

Remerciements

Sincères remerciements pour leur engagement et le travail réalisé à Claire GUICHARD et Patrick SERIN, administrateurs de SOHP, qui ont quitté le Conseil de surveillance.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

LISTE DES ACTIONNAIRES DE SOHP AU 1^{ER} JANVIER 2022

Ville d'Issy-les-Moulineaux	4 871 actions	André SANTINI
Ville de Meudon	1 181 actions	Michel BORGAT
Ville de Boulogne-Billancourt	809 actions	Marie-Laure GODIN
Caisse des dépôts et consignations (CDC)	382 actions	Grégoire CHARBAUT
ADESTIA - CDC Habitat	382 actions	Vincent MAHÉ
FRANPART (Société Générale)	278 actions	Brigitte ELMALEH
BNP PARIBAS	278 actions	Olivier BOKBOZA
CCI de Paris	200 actions	Michel VALACHE
Ville de Chaville	180 actions	Nicolas TARDIEU
Ville de Ville-d'Avray	180 actions	Florence BOUTÉ
Ville de Vanves	170 actions	Bernard GAUDUCHEAU
EPT GPSO	169 actions	Marie-Josée ROUZIC-RIBES
MEDEF Sud 92	100 actions	Thierry TRON-LOZAI
Ville de Montrouge	70 actions	Thierry VIROL
TOTAL	9 250 actions	







02

PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE

Les démolitions



21

Les constructions



22

Les VEFA en cours



23

Les opérations
livrées en 2021



26

Le rachat
de patrimoine



26

Les opérations
d'acquisition-
amélioration



27



Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) a fait de la satisfaction des locataires et du respect de l'environnement ses marques de fabrique. En construisant des logements confortables et durables au cœur des villes, SOHP inscrit la qualité de service dans son développement.

La SEM s'emploie à répondre aux missions du logement social et démontre par ses dernières constructions sa volonté de diversifier son offre locative et de contribuer, ainsi, à parfaire la mixité sociale. En qualité de Maître d'Ouvrage, SOHP participe à la politique volontariste du Programme Local de l'Habitat (PLH) du territoire de Grand Paris Seine Ouest et répond à cette obligation par la production de nouveaux logements.

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



Les démolitions

51-55, RUE ARISTIDE BRIAND Issy-les-Moulineaux

Démolition d'une barre R+4 de 60 logements répartis en 3 cages d'escalier sur un niveau de sous-sol. Cet ensemble immobilier de 152 logements en accession, porté par Sefri-Cime et Aigo Promotion constitue l'îlot A2 de la ZAC Léon Blum.

39-41, RUE ARISTIDE BRIAND Issy-les-Moulineaux

Démolition de la crèche Arc-en-Ciel ainsi que des bureaux de la PMI (Protection Maternelle et Infantile) sur un niveau de sous-sol. Le terrain sera revendu aux sociétés Sefri-Cime et Aigo Promotion en vue de construire 201 logements en accession privée et sociaux. Ce terrain fait partie de l'îlot A3 de la ZAC Léon Blum.

83-89, AVENUE DE VERDUN Issy-les-Moulineaux

Démolition d'une barre R+7 de 84 logements répartis en 4 cages d'escalier sur un niveau de sous-sol semi-enterré. La parcelle sera ensuite revendue à la SPL SOA afin d'accueillir le projet porté par la compagnie Phalsbourg. L'immeuble comprendra des logements, dont 25 % à caractère social ainsi que des commerces.

14, RUE DES 4 CHEMINÉES Boulogne-Billancourt

Démolition d'une maison en vue de la construction d'un immeuble de 24 logements sociaux, un commerce au rez-de-chaussée ainsi que 6 places de parking en sous-sol.

Les constructions

en maîtrise d'ouvrage directe en cours



CANOPEE - ZAC LÉON 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 & ASSOCIÉS

Date prévisionnelle de fin des travaux : mars 2022

Certification / labellisation : NF Habitat HQE Excellent / E2C2 / BBC Effinergie 2017 / Bâtiment Biosourcé niveau 3



182 GALLIENI Boulogne-Billancourt

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

Maîtrise d'œuvre : AGENCE JEAN-CHRISTOPHE QUINTON

Date prévisionnelle de fin des travaux : juin 2023

Certification / labellisation : Label BBC Effinergie 2017 / NF Habitat HQE



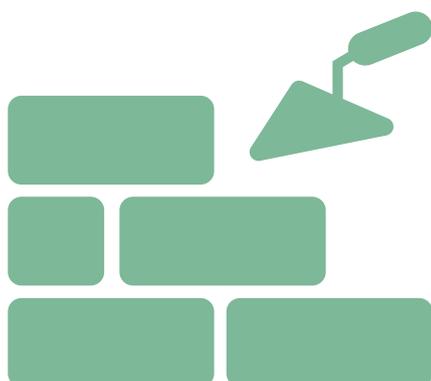
5 PASSAGE RAYMOND Montrouge

Construction de 20 logements, 2 parkings et un commerce.

Maîtrise d'œuvre : ATELIER MASSON REGNAULT

Date prévisionnelle de fin des travaux : juin 2023

Certification / labellisation : NF Habitat HQE / RT 2012 -20 % / E2C1



PAS DE CHANTIER SANS INSERTION

Le rôle de SOHP ne s'arrête pas à celui de bailleur social. La SEM agit aussi directement pour l'emploi, en réservant des heures de travail aux personnes en insertion. Pour ce faire, des « clauses d'insertion » figurent dans tous les contrats signés avec les entreprises de construction. Ces clauses, présentes dans les appels d'offres, les obligent à faire réaliser une part des heures de travail par des salariés éloignés de l'emploi. Il peut s'agir de chômeurs de longue durée, de jeunes sortis sans qualification du système scolaire, de travailleurs handicapés ou encore d'allocataires de minima sociaux.

Les corps de métier concernés vont du gros œuvre à la plomberie, en passant par la peinture, le carrelage, l'électricité... L'entreprise peut sous-traiter l'accompagnement des salariés en insertion à une structure spécialisée ou les embaucher directement.

Les VEFA en cours



VEFA ATRIUM Chaville

Construction de 19 logements
et 9 parkings associés.

Promoteur : OGIC

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 2^e trimestre 2022**

**Certification / labellisation :
RT 2012 / NF Habitat HQE**



VEFA MAISON GÉRARD Chaville

Construction de 10 logements
et une place de stationnement.

Promoteur : AIGO PROMOTION

Nu-propriétaire : EPFP

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 3^e trimestre 2022**

Certification / labellisation : RT 2012



VEFA RIVE DROITE Chaville

Construction de 38 logements
et 13 places de parkings.

Promoteur : BOUYGUES IMMOBILIER

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 4^e trimestre 2023**

**Certification / labellisation : RT 2012
Effinergie / NF Habitat HQE**



VEFA CŒUR DE VILLE Issy-les-Moulineaux

Construction de 101 logements
et 57 parkings associés.

Promoteur : ALTEREA COGEDIM

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 3^e trimestre 2022**

**Certification / labellisation :
RT 2012 / NF Habitat HQE**

La VEFA, c'est quoi ?

La vente en état futur d'achèvement (VEFA) permet aux bailleurs sociaux d'acheter directement des logements en construction à des promoteurs privés. Ce contrat favorise la mixité sociale dans les quartiers et est assorti d'une garantie de « parfait achèvement » due par le promoteur.



VEFA GUYNEMER BOYARD Issy-les-Moulineaux

Construction de 24 logements.

**Promoteur : ALTAREA COGEDIM
et COFFIM**

**Date prévisionnelle de fin des
travaux : 4^e trimestre 2022**

Certification :
RT 2012 -10%



VEFA CARAT Issy-les-Moulineaux

Construction de 22 logements sociaux
et 11 parkings.

Promoteur : ICADE

Nu-propiétaire : EPFP

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 3^e trimestre 2023**

Certification / Labellisation :
RT 2012 -10 % / NF Habitat HQE



VEFA POINTE DE TRIVAUX II Meudon-la-Forêt

Construction de 69 logements
et 35 parkings.

Promoteur : WOODEUM

Nu-propiétaire : SMELO et TONUS

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 4^e trimestre 2023**

Certification / Labellisation :
RT 2012 -15 % / Label E+C



VEFA POINTE DE TRIVAUX II Meudon-la-Forêt

Construction de 33 logements
et 17 parkings.

Promoteur : ICADE

Nu-propiétaire : TONUS

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 4^e trimestre 2023**

Certification / Labellisation :
RT 2012 -15 % / Label E+C



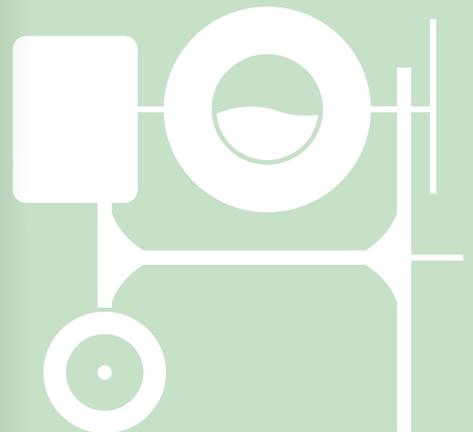
VEFA YVES CARIOU Marnes-la-Coquette

Construction de 22 logements au sein
d'une résidence seniors et 5 parkings.

**Promoteur : CRÉDIT AGRICOLE
IMMOBILIER**

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 2^e trimestre 2023**

Certification / Labellisation :
RT 2012





VEFA OPALINE Vanves

Construction de 18 logements
et 9 parkings.

Promoteur : OGIC

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 1^{er} trimestre 2022**

**Certification / Labellisation :
RT 2012 -10 % / Label BEE+**



VEFA DOMAINE DU PARC Ville-d'Avray

Construction de 15 logements
et 15 parkings.

Promoteur : OGIC

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 2^e trimestre 2022**

**Certification / Labellisation :
RT 2012 -10 % / NF Habitat HQE**



VEFA B-BRAUN L'EXCEPTION Boulogne-Billancourt

Construction de 27 logements
et 6 parkings.

Promoteur : DEMATHIEU-BARD

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 4^e trimestre 2022**

**Certification / Labellisation :
RT 2012 -10 % / Label BEE mention
BPE**



VEFA ROUTE DE LA REINE Boulogne-Billancourt

Construction de 3 logements .

Promoteur : INTERCONSTRUCTION

**Date prévisionnelle de fin des
travaux : 4^e trimestre 2023**

Certification / Labellisation : RT 2012



VEFA CLOS MONTHOLON Vanves

Construction de 4 logements .

Promoteur : FRANCO SUISSE

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 4^e trimestre 2022**

Certification / Labellisation : RT 2012

Les opérations livrées en 2021

Tous ces projets répondent aux grands principes architecturaux que nous avons arrêtés.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine 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 (volume des pièces, organisation des espaces communs...).

Conformément à sa mission de bailleur social, SOHP tient particulièrement compte de l'optimisation qualité/coût. En outre, elle privilégie l'intégration réussie de l'architecture dans son environnement plutôt que la seule qualité formelle. Ainsi, Seine Ouest Habitat et Patrimoine poursuit sa politique d'amélioration de la performance énergétique et contribue à la baisse des consommations des bâtiments neufs tout en garantissant à ses locataires que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures (Label BBC Effinergie 2017, NF Habitat HQE, Label bâtiment biosourcé...). Outre la construction neuve, la transformation en logements sociaux d'immeubles existants permet d'accroître le patrimoine.



TILIA 18 rue 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 & ASSOCIÉS

Livraison : septembre 2021

Certification / Labellisation : NF Habitat HQE / Label Effinergie+ / Label Biosourcé niveau 3



LES VIGNES 131-133 avenue de 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 : ATELIERS 115

Livraison : novembre 2021

Certification / Labellisation : NF Habitat HQE / RT 2012 -10 %



LE PRAIRIAL 180-184 et 184 bis avenue de Verdun Issy-les-Moulineaux

Acquisition de 96 logements auprès de la CDC Habitat.

Date d'acquisition : décembre 2021

Le rachat de patrimoine



Les opérations d'acquisition-amélioration



50 RUE DU DÔME Boulogne-Billancourt

Acquisition par préemption d'un ancien hôtel de 16 chambres composé de 4 étages auprès de la société SCI PARTICULIÈRE DU DÔME 50.

SOHP est propriétaire depuis le 14/10/2020.

Cet immeuble est situé en bout d'îlot à l'angle de la rue du Dôme et de l'avenue de la République. Son mur pignon donne sur l'espace public à l'angle de ces deux rues, ce dernier étant entièrement visible depuis la rue.

L'immeuble **sera transformé en immeuble d'habitation** destiné au logement social et proposera deux T2 et quatre T1, soit 6 logements, et un commerce en rez-de-chaussée.

Maître d'œuvre : DORINE MIKOL

Démarrage prévisionnel des travaux : 1^{er} trimestre 2022

Fin prévisionnelle des travaux : 4^e trimestre 2022

Montant de l'acquisition : 661 500 €

Montant des travaux : 800 000 € TTC



5 RUE DE L'ÉGLISE Meudon

Acquisition et amélioration d'un ancien immeuble à usage locatif.

SOHP est propriétaire de cet immeuble depuis le 20/12/2021, situé au 5 rue de l'Église à Meudon, à l'angle de la rue Rabelais et de la rue de l'Église.

L'objectif de cette opération consiste à reconstituer des logements à la surface agréable. SOHP réalisera 3 logements (un T1 et deux T3) et rénovera un commerce en pied d'immeuble.

Maître d'œuvre : DORINE MIKOL

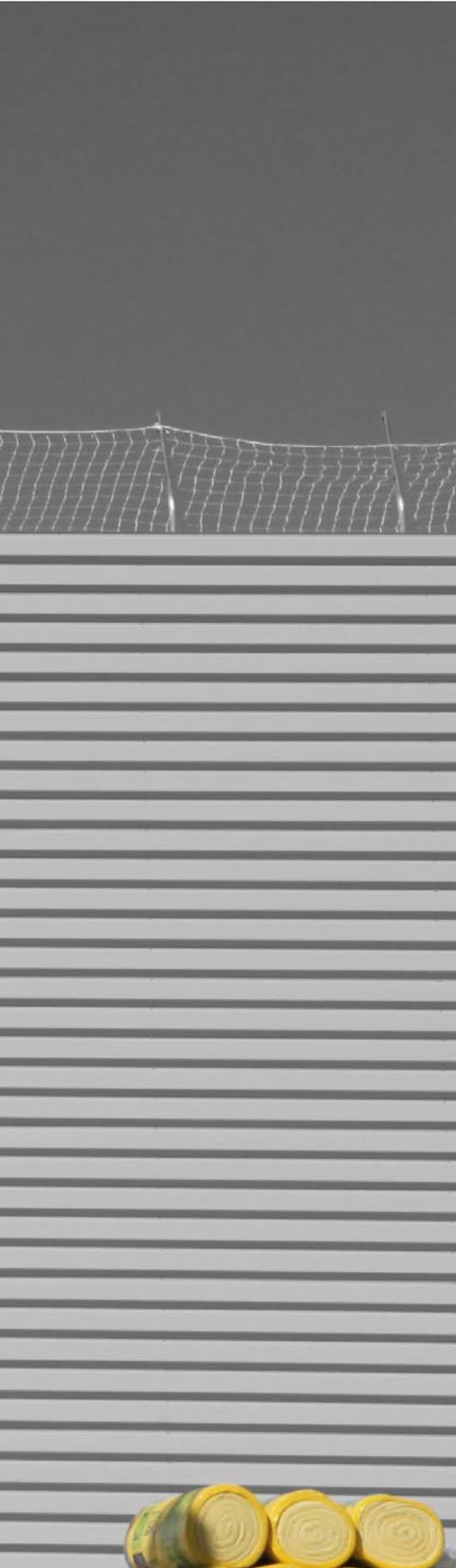
Démarrage prévisionnel des travaux : 3^e trimestre 2022

Fin prévisionnelle des travaux : 2^e trimestre 2023

Montant de l'acquisition : 715 000 €

Montant des travaux : 693 000 € TTC





03

ENTREtenir LE PATRIMOINE ET RENFORCER LA QUALITÉ DE SERVICE

Des réhabilitations
de qualité



30

La modernisation
des ascenseurs



34

Les travaux
de maintenance



35

La qualité
de service



38

La proximité
avec les locataires



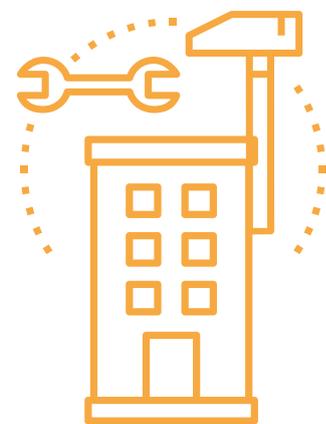
39

Des réhabilitations de qualité

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

L'objectif de ces réhabilitations est d'améliorer très significativement le cadre de vie des locataires et de renforcer la performance thermique des bâtiments.

Au cours de l'année 2021, les chantiers de réhabilitation des résidences Ferdinand Buisson, La Flèche – Le Verseau à Issy-les-Moulineaux et Danjou à Boulogne-Billancourt se sont achevés.



FERDINAND BUISSON Issy-les-Moulineaux

Maître d'œuvre : CUADRA

Entreprise : BOUYGUES
BÂTIMENT IDF

Montant de l'opération :
4 813 249 € TTC, soit
60 000 € TTC par logement

Les travaux de réhabilitation de la résidence Ferdinand Buisson à Issy-les-Moulineaux, composée de 80 logements répartis sur 5 niveaux, ont pris fin en juillet 2021. L'étiquette énergétique a pu être nettement améliorée grâce aux travaux réalisés. Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie et de la sécurité des locataires, le site a été résidentialisé. La résidence est désormais dotée d'un portail automatique dans le prolongement de la clôture.

Cette réhabilitation a également permis de réaliser les travaux suivants :

- Changement des fenêtres extérieures et des persiennes
- Réfection, isolation et étanchéité des toitures terrasses, pose de garde-corps de sécurité avec mise en sécurité
- Isolation des façades
- Isolation des planchers hauts des caves
- Création d'une ventilation mécaniquement contrôlée (VMC)
- Remise en peinture des parties communes
- Agrandissement et modernisation des halls
- Remplacement des colonnes d'évacuation des eaux (EU, EV, EP)
- Remplacement des colonnes montantes électriques et gaz
- Suppression des chauffe-bains gaz et création d'un réseau collectif d'eau chaude sanitaire
- Remplacement de la chaudière collective
- Rénovation des pièces humides et remplacement des appareils sanitaires
- Mise en sécurité électrique des logements
- Remplacement des portes palières
- Modernisation du système d'interphonie et du contrôle d'accès
- Création de 4 ascenseurs
- Reprise des espaces verts
- Création d'une place de stationnement PMR
- Reprise du marquage au sol (parking)
- Renfort de l'éclairage (installation de candélabres)

La particularité de ce projet fut la création d'un ascenseur par hall, soit 4 appareils aux dernières normes en vigueur offrant ainsi plus de sécurité et une meilleure accessibilité.



DANJOU Boulogne-Billancourt

Maître d'œuvre : EQUATEUR

Entreprise : AB BAT

Montant de l'opération :

972 783 € TTC, soit

69 500 € TTC par logement

Les travaux de réhabilitation de la résidence Danjou à Boulogne-Billancourt, composée de 14 logements répartis sur 6 niveaux, démarrés en août 2020, se sont terminés en septembre 2021. Les travaux d'isolation thermique ont permis d'atteindre une consommation moins élevée.

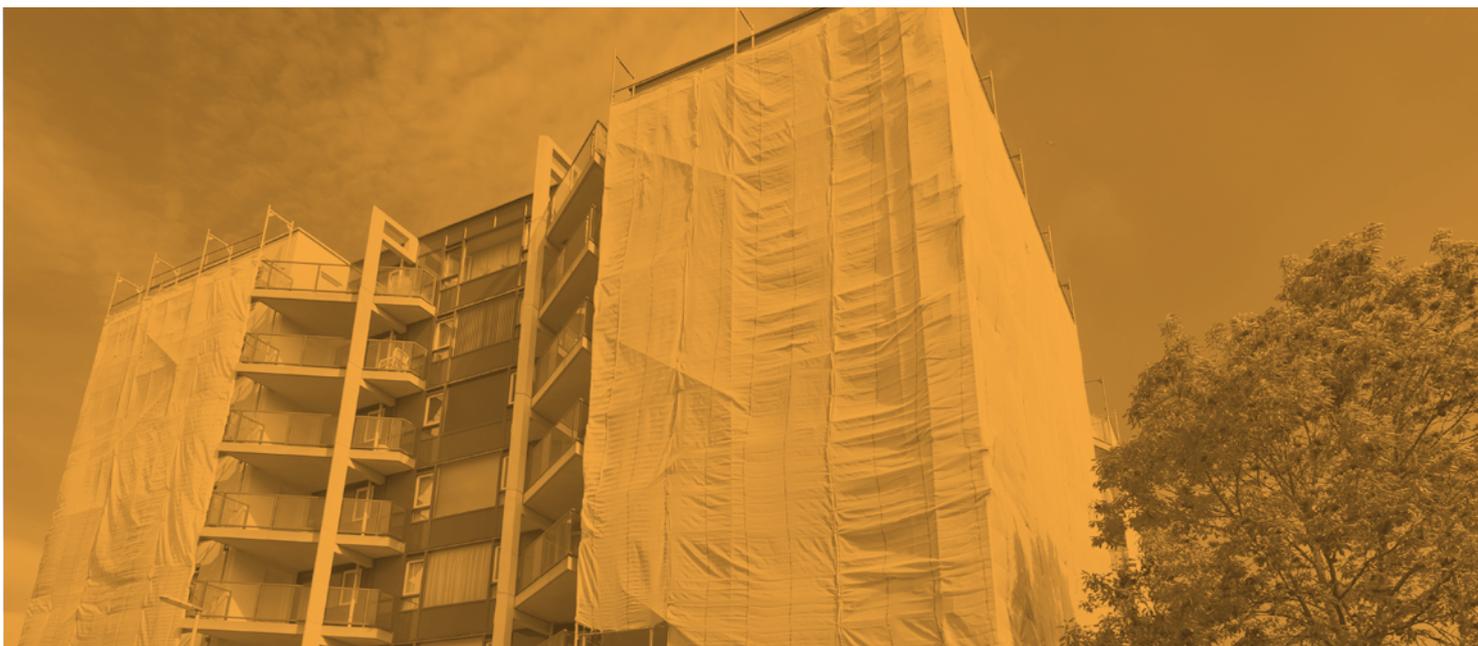
Les travaux réalisés lors de cette réhabilitation :

- Isolation des façades (ITE)
- Traitement hydrofuge de la façade brique sur cour
- Mise en peinture des volets métalliques et des volets roulants bois
- Isolation des planchers hauts des caves
- Isolation et étanchéité des terrasses, mise en place de garde-corps de sécurité
- Création de deux colonnes d'eau chaude sanitaire (ECS) et distribution ECS collective, raccordement des logements
- Remplacement des colonnes d'évacuation des eaux (EU, EV, EP)
- Remplacement des équipements sanitaires (baignoire par bac à douche, robinetteries)
- Électricité : mise aux normes des logements
- Mise en place d'un système de ventilation mécaniquement contrôlé (VMC)
- Remplacement de la chaudière collective
- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs
- Remplacement de la porte du hall d'entrée et création d'un système d'interphonie
- Remplacement de la colonne montante électrique
- Sécurité incendie : création d'un châssis de désenfumage
- Création d'un local de tri sélectif, vélos et poussettes dans les anciens boxes extérieurs

Particularité de ce projet : les ballons d'eau chaude individuels ont été supprimés et remplacés par une chaudière collective qui sert désormais pour le chauffage et l'eau chaude. Ce nouveau système permet un gain de place dans les logements et de réaliser des économies d'énergie.

À la fin de cette opération, les locataires ont également pu bénéficier d'un ascenseur plus moderne, aux dernières normes en vigueur, offrant ainsi plus de sécurité et une meilleure accessibilité, doté d'un écran d'information connecté.

Dans les parties communes, des boîtes à colis myRENZbox ont été installées, permettant aux locataires de recevoir leurs colis.





LA FLÈCHE- LE VERSEAU Issy-les-Moulineaux

Maître d'œuvre : CUADRA
Entreprise : BOUYGUES
BÂTIMENT IDF
Montant de l'opération :
6 892 978 € TTC, soit
41 500 € TTC par logement

L'objectif de cette réhabilitation complète a été de participer à **l'amélioration du bilan carbone** de la ville d'Issy-les-Moulineaux. Il s'agissait d'une partie d'un ensemble immobilier exceptionnel par le nombre de logements (environ 1 100 logements répartis sur 8 immeubles de grande hauteur) et par son impact du fait de la hauteur des immeubles (jusqu'à 90 mètres) réalisé dans les années 70, dans le quartier des Épinettes à Issy-les-Moulineaux au 58 et 62 rue de l'Égalité.

Cet ensemble immobilier situé sur une colline est très visible de toute la Ville et des Hauts-de-Seine. Les résidences concernées sont :

- La Flèche avec 87 logements sociaux distribués sur les 18 niveaux
- Le Verseau avec 79 logements sociaux sur 16 niveaux

Cette réhabilitation a permis de réaliser les travaux suivants :

- Changement des menuiseries extérieures et installation de volets roulants électriques
- Réfection, isolation et étanchéité des toitures terrasses
- Complément d'isolation des façades
- Changement des ventilations mécaniques contrôlées (VMC)
- Rafrâichissement des parties communes
- Modernisation des halls
- Réfection de la production d'eau chaude sanitaire
- Rénovation des pièces humides et remplacement des appareils sanitaires
- Changement des convecteurs électriques avec régulation et pose de sèche-serviettes dans les salles de bains
- Remplacement des portes palières

Dans les parties communes, des boîtes à colis myRENZbox ont été installées, permettant aux locataires de recevoir leurs colis.

Courant 2022, les locataires de la résidence La Flèche pourront également bénéficier d'ascenseurs plus modernes, aux dernières normes en vigueur, offrant ainsi plus de sécurité et une meilleure accessibilité, qui seront dotés d'un écran d'information connecté. Une centaine d'ascenseurs ont été équipés sur l'année 2021.

Au cours de l'année 2021, plusieurs chantiers de réhabilitation ont été étudiés et pourront démarrer en 2022



PIERRE GRENIER Boulogne-Billancourt

Montant de l'opération :
1 605 000 € TTC, soit
69 800 € TTC par logement

Cet immeuble, situé au 10-12 avenue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt, est composé de 23 logements répartis sur 7 niveaux. Cette opération est réalisée par l'architecte, Dorine Mikol.

Des travaux d'accessibilité à l'entrée de l'immeuble sont prévus, en plus des travaux intérieurs habituels de réhabilitation complète (pièces humides).

L'étiquette énergétique effectuée en 2014 fait état d'un classement D en diagnostic de performance énergétique.

Des travaux d'isolation thermique permettront d'atteindre une consommation moins élevée.

À la fin des travaux, les locataires pourront également bénéficier d'un ascenseur plus moderne, aux dernières normes en vigueur, offrant ainsi plus de sécurité et une meilleure accessibilité qui sera doté d'un écran d'information connecté.

LES LOCATAIRES AURONT ÉGALEMENT À DISPOSITION DES BOÎTES À COLIS CONNECTÉES SITUÉES DANS LE HALL DE L'IMMEUBLE.



ILN MAIRIE Issy-les-Moulineaux

**Maître d'œuvre : SYNTHÈSE
ARCHITECTURE**

**Démarrage des travaux :
3^e trimestre 2022**

**Durée des travaux :
11 à 14 mois par bâtiment**

**Montant de l'opération :
18 000 000 € TTC, soit
50 800 € TTC par logement**

Ce projet prévoit la réhabilitation d'un ensemble immobilier de 315 logements répartis sur 3 bâtiments de 17 étages chacun, construits en 1968.

Ces travaux de réhabilitation permettront d'améliorer très significativement le cadre de vie des locataires et de renforcer la performance thermique des bâtiments. Les pièces humides des logements (cuisine, salle de bains et WC) et les parties communes de la résidence seront rénovées. Cette opération s'inscrit à proximité immédiate et dans la continuité du projet « Cœur de Ville », dont l'objectif est la réalisation de 40 000 m² de bureaux, 40 000 m² de logements, 17 000 m² de commerces et de nombreux équipements publics. Ce projet de grande ampleur prévoit également la végétalisation des façades pignon jusqu'au sommet des résidences et la création d'une boucle géothermique pour assurer non seulement l'alimentation en chaleur, mais aussi en froid des appartements. Cette installation vertueuse et respectueuse de l'environnement permettra d'optimiser le confort et le bien-être des résidents en hiver mais aussi durant les mois d'été, grâce à la mise en place d'un système de rafraîchissement vert dans chaque pièce à vivre des 315 logements. Cette boucle géothermique sera alimentée par des énergies renouvelables, permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre et participera ainsi à l'amélioration du bilan carbone de la Ville.

Programme des travaux :

- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et végétalisation des façades
- Réhabilitation des logements
 - Mise en conformité électrique
 - Remplacement des colonnes d'eau et pose de vannes d'arrêt
 - Suppression du chauffe-bain gaz individuel, passage en production collective
 - Réfection des pièces humides (cuisine, salles de bain et WC)
 - Remplacement des menuiseries extérieures avec installation de volets roulants électriques
- Réhabilitation des parties communes
 - Réfection des halls, des cages d'escaliers et des paliers
 - Révision du système de désenfumage / sécurité incendie
 - Modernisation des équipements (interphonie, boîtes aux lettres...)
 - Agrandissement et/ou création de locaux vélos
 - Changement des portes des halls
 - Condamnation des pelles vide-ordures





LOUIS BOUCHET Meudon-La-Forêt

Maître d'œuvre : CUADRA
Démarrage des travaux :
3^e trimestre 2022
Montant de l'opération :
2 663 000 € TTC, soit
85 000 € TTC par logement

La résidence Louis Bouchet (31 logements) située 1, rue du Commandant Louis Bouchet à Meudon-la-Forêt sera également réhabilitée. Les étiquettes énergétiques effectuées en 2014 font état d'un classement E en diagnostic de performance énergétique motivant notre volonté de mener à bien cette opération. Cette réhabilitation vise en premier lieu à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, avec une étiquette énergétique C et un label Effinergie Rénovation. La crise sanitaire et ses périodes de confinement ayant engendré de nouvelles attentes de la part de nos locataires, une réflexion a été engagée afin de faire évoluer le programme de travaux. C'est ainsi qu'en dehors de la réhabilitation thermique « classique », SOHP innove dans le cadre de cette rénovation en proposant la création de balcons.

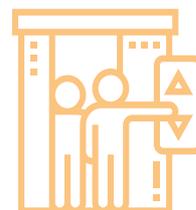
Le programme de travaux comprendra :

- L'amélioration de l'enveloppe du bâtiment (pose d'une isolation thermique par l'extérieur)
- L'amélioration de l'isolation de la toiture
- La mise en place d'un bloc de ventilation mécaniquement contrôlé (VMC)

- La modernisation des équipements en chaufferie
- Le remplacement des fenêtres avec volet roulant intégré
- La révision du sol et rafraîchissement des parties communes avec mise en peinture des murs et plafonds
- L'amélioration de l'éclairage (basse consommation LED)
- La modernisation du hall d'entrée
- La réorganisation et mise en peinture du local vélos
- Le remplacement des portes palières
- La mise en conformité de l'installation électrique
- Le remplacement des appareils sanitaires (cuisine, salle de bains et WC)
- La création d'une VMC collective
- La mise en peinture des pièces humides (cuisine, salle de bains et WC)

Les travaux se dérouleront sur une année pour un montant total de **2 420 00 € TTC**. À la suite de ce projet de réhabilitation et dans le cadre du programme de remplacement des ascenseurs, il sera prévu la modernisation complète de l'ascenseur par un appareil plus moderne, aux dernières normes en vigueur.

La modernisation des ascenseurs



La modernisation des ascenseurs du parc de SOHP continue.

En 2021, cinq appareils ont été entièrement remplacés. Il s'agit des ascenseurs des résidences : **Villebon A** au 2, 10 rue Michel Vignaud à Meudon-la-Forêt, **Tariel** au 20 et 20 bis, rue Henri Tariel et **Verdun** au 144, ter avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux. L'ascenseur de la résidence **Danjou** située au 23, rue Danjou à Boulogne-Billancourt quant à lui a été modernisé. La modernisation des ascenseurs représente un coût des travaux de **716 892 € TTC**, soit **119 482 € TTC** en moyenne par installation.

Des écrans dans les ascenseurs

SOHP a déployé des écrans d'informations dans les ascenseurs qui permettent de partager des actualités en temps réel sur la vie de l'immeuble. Plus de 100 appareils ont été équipés de cette nouvelle technologie. Cet outil s'inscrit dans la démarche qualité mise en œuvre

depuis plusieurs années. Aussi, à travers cette solution pilotée à distance, Seine Ouest Habitat et Patrimoine peut communiquer, échanger et partager avec les locataires des informations en temps réel utiles à la vie de l'immeuble : travaux, avis de passage, événements festifs, prévisions météo et actualités ! SOHP réfléchit à étendre ce dispositif sur l'ensemble de son parc.

Les travaux de maintenance

Le budget total de la Direction du Patrimoine est de 10 M€, dont 5,5 M€ sont consacrés aux petits et gros travaux de maintenance.

TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

Au cours de l'année 2021, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a réalisé de nombreux projets afin de maintenir et d'améliorer son parc immobilier.

PARTENARIAT ASSOCIATIF

Seine Ouest Habitat et Patrimoine et Seine Ouest Insertion se sont associés afin de créer une « **Maison Région solidaire** ». Ce dispositif permet l'accueil d'urgence de personnes sans-abris, dans le but de favoriser leur resocialisation, l'accès aux soins et leur réinsertion. Aussi, 3 appartements de l'immeuble situé au 44, rue d'Erevan à Issy-les-Moulineaux ont été rénovés pour la mise en place de cet hébergement provisoire. SOHP agit pour l'insertion professionnelle des jeunes. Le service médiation de SOHP a renouvelé son partenariat avec l'association Médiation Insertion Formation (MIF). SOHP leur a attribué une participation financière de **132 000 €** pour la rénovation des halls, des paliers et des cages d'escaliers des résidences **Le Stade** et **Rue de Paris** à Meudon. **Ces chantiers d'insertion ont pour objectif d'accompagner les jeunes dans leur démarche d'insertion professionnelle et de leur permettre de bénéficier d'une formation.**

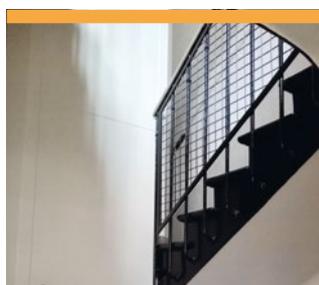
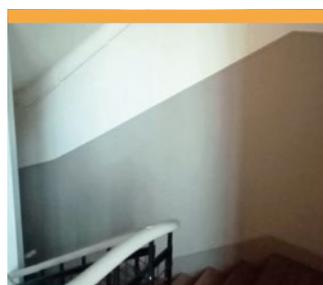
AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

SOHP 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.

Dans ce cadre, les radiateurs électriques des résidences **Ambroise Paré** (Meudon), **Dassault** et **14 Allée Berthelot** (Boulogne-Billancourt) ainsi que **Menand** et **l'Aigle** (Issy-les-Moulineaux) ont été remplacés par des modèles plus performants et moins énergivores pour un montant total d'environ **670 000 €**. Ces travaux ont permis d'améliorer le confort des locataires et **de diminuer leurs charges liées au chauffage.**

L'étanchéité et l'isolation thermique des toitures terrasses des résidences **Villebon E** et **G** à Meudon-la-Forêt, **Sèvres** à Boulogne-Billancourt ont été entièrement remplacées pour un montant total de **342 000 €**.

SOHP a procédé au remplacement de 2 chaudières collectives, 100 chaudières individuelles, 68 chauffe-bains gaz et 113 ballons électriques tout patrimoine confondu. Ces nouveaux équipements ont permis de diminuer les émissions de gaz à effet de serre tout en améliorant le confort des usagers.



Résidence Rue de Paris

EMBELLISSEMENTS DU PARC

SOHP a ravalé les façades des résidences **Les Sablons** (1 à 6 allée Armande Béjart à Meudon), **Villebon E** et **Pépinière D** à Meudon-la-Forêt et **Madaule** à Issy-les-Moulineaux pour un montant total de **438 000 €**.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine a engagé **60 000 €** pour traiter les façades, balcons et garde-corps de la résidence **Banès** à Meudon.

Les parties communes intérieures des résidences **Bords de Seine, Caillaud, Les Arts, La Pépinière** à Issy-les-Moulineaux ont été embellies pour un montant total de **151 500 €**.



Résidence Banès

Les éclairages extérieurs de la résidence **Bois Vert** à Issy-les-Moulineaux ont été remplacés par des modèles plus performants, esthétiques et économiques pour un total de **14 000 €**.

Les éclairages intérieurs des résidences **Jules Guesde, Henri Tariel** et **L'Aigle** à Issy-les-Moulineaux ont été rénovés pour une meilleure diffusion de la lumière et des performances écologiques plus élevées pour **58 000 €**.

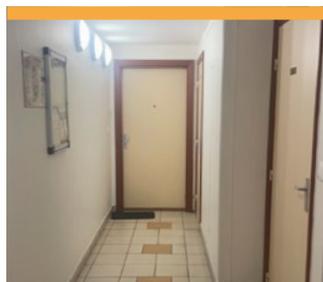
Quatre terrasses privatives ont été créés en rez-de-jardin de la résidence **Les Vergers** à Issy-les-Moulineaux au bénéfice des locataires.

SOHP a investi **140 000 €** pour améliorer les espaces verts des résidences **Abbé Derry, Jules Guesde** à Issy-les-Moulineaux et **Rue de Paris** à Meudon.

Les boîtes aux lettres des locataires de la résidence **Viaduc** à Issy-les-Moulineaux ont été rénovées pour un montant de **10 000 €**.



Résidence Bord de Seine



Résidence Caillaud



Résidence Les Arts



Résidence La Pépinière



Résidence Bois Vert



Résidence Jules Guesde



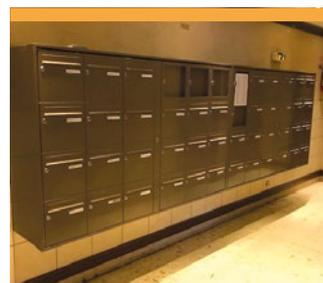
Résidence Henri Tariel



Résidence Les Vergers



Résidence Rue de Paris



Résidence Viaduc

SÉCURITÉ

Des boîtes à colis connectées ont été installées dans les halls d'entrée des résidences **Les Cascades, Les Lampes et Rue de Paris** à Meudon, garantissant une protection efficace contre le vol et le vandalisme, évitant les tentatives de livraison manquées en l'absence du destinataire et les contraintes de longues distances à parcourir. Coût **11 000 €**.



Rénovation du contrôle d'accès interphonie de la résidence **Caillaud** à Issy-les-Moulineaux pour un coût total de **10 000 €**.

20 000 € ont été dépensés pour l'installation des caméras dans le parking de la résidence **Pierre aux Moines** à Meudon-la-Forêt.

PRÉPARATION AUX FUTURS PROJETS DE RECONSTRUCTION

La neutralisation des logements en vue de la démolition des résidences **Aristide Briand** et **Verdun** ont coûté cette année **100 000 €**.

TRAVAUX SPÉCIFIQUES POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

112 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation dans les salles de bains en fonction des handicaps physiques de certains locataires. Le coût total de ces travaux avoisine **385 000 €**.

GESTION DES SINISTRES SURVENUS SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Suivi des assurances

Nombre de sinistres en 2021 : **372 sinistres**

Montant des dépenses : **287 055,54 €**

Montant des indemnités perçues : **204 785,32 €**

Nature des sinistres

- 306 (82 %) dégât des eaux (DDE)
- 28 (8 %) vandalisme
- 9 (2 %) incendie
- 29 (8 %) autres (dont sinistres Dommages-ouvrage liés à la construction ou aux travaux de réhabilitation)

Par ville

- Issy-les-Moulineaux : 210
- Meudon et Meudon-la-Forêt : 97
- Boulogne-Billancourt : 64
- Autre ville : 1

Par secteur

- Secteur 1 : 149
- Secteur 2 : 97
- Secteur 3 : 126

**TOTAL COÛT DES SINISTRES EN 2021 :
82 270,22 € SOIT 71,34 % DE RÉCUPÉRATION**

SUIVI DES MARCHÉS

- Pénalités appliquées : 29 140 €
- Pénalités non-appliquées : 101 842 €

CHIFFRES CLÉS

1 250 000 €

Montant total
des travaux de
petit entretien

4 250 000 €

Montant total des
travaux de gros
entretien

19 687

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



&

5 676

bons sur contrat

14 011

bons de commande édités

La qualité de service



Représentants des locataires et services de SOHP se sont mobilisés depuis 2018 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... L'implication au quotidien a été récompensée par l'obtention du label professionnel Quali'HLM remis par l'Union Sociale de l'Habitat jusqu'en 2021.

SOHP a souhaité renouveler son engagement en faveur de la qualité de service auprès de ses locataires en candidatant pour une nouvelle période de labellisation de trois ans.

Aussi, un premier audit des pratiques a été réalisé par un auditeur agréé par l'Union Sociale de l'Habitat en octobre 2021 afin de travailler sur de nouvelles pistes d'amélioration.

Ce sont cette fois-ci la politique et le management de la qualité mais également le délai de traitement des réclamations qui nécessiteront une attention particulière pour permettre d'améliorer le service aux locataires.

De plus, un nouvel audit a été réalisé en février 2022 afin d'intégrer les pratiques de Montrouge Habitat dans le cadre du rapprochement au 1^{er} janvier 2022.

La mutualisation et l'échange des méthodes de travail permettront ainsi de proposer un dossier de candidature commun au comité de labellisation de l'Union Sociale de l'Habitat pour obtenir le label Quali'HLM pour la période 2022-2025.



La proximité avec les locataires

LES OUTILS DE COMMUNICATION À DESTINATION DES LOCATAIRES

La lettre d'information Ensemble

Destinée à l'ensemble des locataires, elle reprend et annonce les différentes activités et événements principaux de SOHP. 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.



Le guide d'accueil du locataire

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



Le site internet

sohp.fr renseigne les locataires sur leurs démarches, sur notre actualité et présente le patrimoine et les projets de SOHP. Un accès direct vers l'espace locataire est également disponible.



Nouvelles résidences et réhabilitations : guides d'utilisation

Lors de la mise en location d'une résidence ou d'une réhabilitation, ce guide permet aux locataires de prendre connaissance des équipements mis à leur disposition dans leurs logements (notamment en termes de domotique).

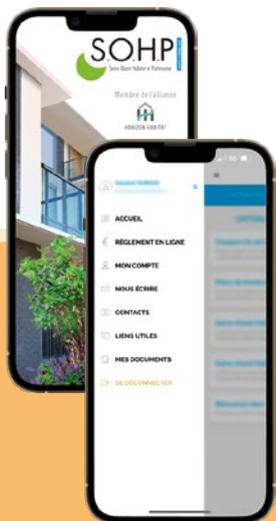


L'application mobile et l'extranet

Les locataires peuvent se connecter à leur espace locataire depuis le site internet de SOHP ou de l'application mobile (en téléchargement sur les stores Apple et Android) pour recevoir en temps réel des informations personnalisées concernant leur logement, leur résidence, les actualités de SOHP, mais aussi effectuer leurs démarches courantes directement depuis leur smartphone, tablette ou ordinateur.

En quelques clics, 24h/24 et 7j/7, ils peuvent :

- Recevoir des notifications sur les travaux à venir ou en cours dans leur résidence, et sur les événements organisés par SOHP
- 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 SOHP en cas d'urgence

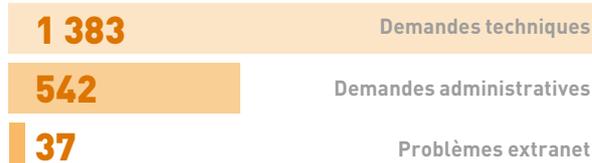


En 2021,
2 508
locataires se
sont inscrits.

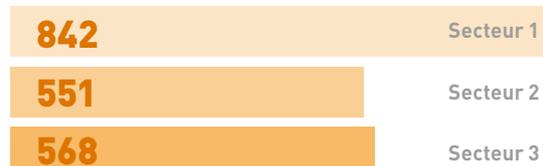


Total des demandes 1 962

RÉPARTITION DES DEMANDES



RÉPARTITION PAR SECTEUR



Secteur 1 : Issy-les-Moulineaux, Vanves

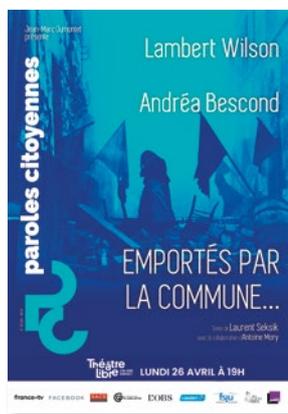
Secteur 2 : Meudon, Meudon-la-Forêt

Secteur 3 : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Chaville

Accéder à toutes les informations relatives à votre compte locataire

LES ÉVÉNEMENTS

Pour promouvoir le bien-vivre ensemble, SOHP se mobilise tout au long de l'année en proposant divers événements : spectacles, réunions publiques, inaugurations...

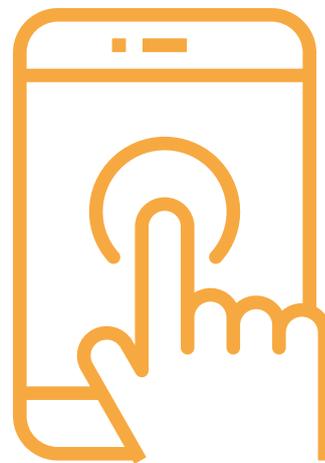


Un spectacle offert aux locataires en direct depuis chez eux

À l'heure où les lieux culturels étaient fermés, SOHP a offert à ses locataires une pièce de théâtre en live streaming, dans le cadre du Festival Paroles Citoyennes : « Emportés par la Commune... » avec Lambert Wilson et André Bescond.

La Fête des voisins

Malgré le contexte sanitaire, il était important de renforcer, autant que possible et dans le respect des règles sanitaires, le lien social et de veiller les uns sur les autres. La décision a été de maintenir au niveau national la Fête des voisins. Certaines résidences de SOHP ont participé à cet événement en septembre 2021.



LES NOUVEAUX SERVICES POUR LES LOCATAIRES

En 2021, dans un souci de services toujours plus innovants à destination des locataires, de nouveaux outils ont été mis en place par les équipes de SOHP : boîtes à colis, prise de rendez-vous en ligne, écrans d'information connectés dans les ascenseurs, visites virtuelles...

Prise de rendez-vous en ligne



Pour faciliter le quotidien des locataires, SOHP a développé la prise de rendez-vous en ligne pour réaliser leur état des lieux. En quelques clics, le locataire choisit le créneau qui lui convient, directement sur une interface numérique. Une fois le rendez-vous planifié, les locataires reçoivent 24 H avant un rappel par email ou sms.

Ce nouveau service numérique de prise de rendez-vous permet :

- De numériser des rendez-vous pris au siège
- De réduire le temps d'appel pour la prise de rendez-vous par les équipes de proximité
- De tracer tous les échanges réalisés avec les locataires (historique des rendez-vous)
- Une plus grande adaptabilité et flexibilité du bailleur aux contraintes d'agenda des locataires



Des quittances dématérialisées



Les locataires peuvent retrouver leur quittance de loyer sur leur espace locataire et ainsi ne plus la recevoir au format papier. Un mail leur est envoyé lorsque le document est disponible sur leur espace personnel.

Pour bénéficier de ce service, les locataires doivent adhérer au prélèvement automatique et créer un compte sur leur espace locataire via l'Extranet ou l'Appli Mobile.



Cette dématérialisation des quittances traduit une véritable volonté pour SOHP de réduire l'utilisation du papier et de favoriser l'envoi électronique plus écologique.

Un espace de coworking

Créateur d'entreprise, travailleur indépendant, salarié en télétravail ou bien retraité exerçant une activité... SOHP met gratuitement à la disposition de ses locataires depuis septembre 2021 un espace de coworking, au sein de la résidence Louis Bouchet à Meudon-la-Forêt.

Ce lieu avec accès wifi leur permet de travailler en dehors de leur logement en toute sérénité et de favoriser les échanges.

SOHP met à votre disposition gratuitement un espace de Coworking en expérimentation

Vous êtes créateur(trice) d'entreprise, travailleur(se) indépendant(e), salarié(e) en télétravail, ou bien retraité(e) exerçant une activité ?
 Cet espace avec un accès Wifi gratuit vous permettra de travailler en dehors de votre logement en toute sérénité et de favoriser les échanges.

- Conditions d'accès**
 Être locataire chez SOHP
 Respecter les règles d'usage (propreté, respect des voisins, etc.)
Réserver les 24 h avant
- Adresse**
 Résidence Louis Bouchet,
 Cube de Services (CSC)
 1 rue Louis Bouchet
 Meudon-la-Forêt
- Comment réserver**
 Contacter le service
 Réservation, Coworking, Médiathèque,
 au 06 71 89 35 10, 24 h avant
- Horaires**
 Du lundi au vendredi
 de 9h30 à 17h00

LA CONCERTATION

Pour favoriser l'expression des locataires sur les sujets relatifs à leur cadre de vie, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a développé les démarches de concertation et de participation des habitants.

Les conseils de concertation avec les amicales des locataires

En décembre 2021, on compte 27 Amicales de locataires dans le patrimoine de Seine Ouest Habitat et Patrimoine : 16 Amicales à Issy-les-Moulineaux, 6 à Meudon et Meudon-la-Forêt et 5 à Boulogne-Billancourt.

Parallèlement aux réunions informelles avec les services de SOHP, notamment les services techniques, un véritable travail de concertation se déroule entre SOHP et les représentants des locataires. Seine Ouest Habitat et Patrimoine organise des réunions de Conseil de Concertation Locative (CCL) sur place dans les résidences pourvues d'une Amicale. Ces rencontres permettent aux associations de faire part de leurs difficultés, de signaler les dysfonctionnements, d'exprimer leurs souhaits en termes de travaux et d'informer SOHP des préoccupations des locataires.

21 Conseils de concertation « Résidence » se sont tenus en 2021.







04

RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS ET ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

La gestion locative



46

L'action sociale
et la prévention
des impayés



51

La médiation



52

La gestion locative

Au niveau de la gestion locative, l'année 2021 a été marquée par la cession de patrimoine de SOH à SOHP, ex-SEMADS (68 logements, 81 parkings et un foyer de 30 chambres équivalents logements).

Sur l'année 2021, plusieurs livraisons ont été réalisées, à savoir :

- La mise en service des 127 logements sociaux (68 PLUS, 23 PLAI et 36 PLS) de la résidence Pierre aux Moines située à Meudon- la-Fôret
- La mise en service des 66 logements sociaux (26 PLUS, 21 PLAI et 19 PLS) de la résidence TILIA à Issy-les-Moulineaux
- La mise en service des 102 logements sociaux (41 PLUS, 31 PLAI et 30 PLS) de la résidence Les Vignes à Issy-les-Moulineaux
- L'acquisition des 96 logements dont 70 logements sociaux (49 PLS et 21 PLUS) et 26 logements intermédiaires de la résidence Le Prairial à Issy-les-Moulineaux
- La cession de deux pavillons dans la résidence Les Montalets à Meudon

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de Seine Ouest Habitat et Patrimoine comptait 8 426 logements sociaux et intermédiaires répartis de la manière suivante :

- 4 608 à Issy-les-Moulineaux
- 2 534 à Meudon
- 1 162 à Boulogne-Billancourt
- 84 à Chaville
- 38 à Vanves

7 foyers possédant 164 équivalents logements localisés sur les communes d'Issy-les-Moulineaux et de Meudon.

En 2021, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a intégré le foyer « Les Bords de Seine » composé de 30 chambres individuelles adaptées à tout type de handicap, ainsi que des espaces communs. Ce foyer est géré par APEI de Meudon.

SOHP a mis en service en janvier 2021 le foyer des jeunes travailleurs FJT Arnaudet « Les Deux Arches » composé de 50 logements-foyers, situé au 10 rue Docteur Arnaudet à Meudon.

Sur l'ensemble du patrimoine, on dénombre :

- 7 720 logements conventionnés, soit 91,62 %
- 706 logements non conventionnés, soit 8,38 %

Répartition en catégorie de financement de l'ensemble du parc de logements de SOHP :

- 4,69 % des logements sont de type « très social » : PLAI, PLATS et PLA LM
- 77,59 % des logements sont de type « sociaux » : PLUS, PLA, PLA AA, PALULOS, PAM, ...
- 17,72 % des logements sont de type « intermédiaire » : PLS, PCL, ILN, PLI, CCF...

Répartition en zone de financement

- 5 808 logements en zone 1 bis, soit 68,93 %
- 2 618 logements en zone 1, soit 31,07 %

Parc de stationnement

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est propriétaire de **5 837 places de stationnement**.

Locaux commerciaux et bureaux professionnels

28 commerces ou autres locations annexes sont gérés par SOHP.

Les logements adaptés

48 logements adaptés pour personnes âgées à Issy-les-Moulineaux :

- Résidence La Ferme : 15 logements
- Résidence Chénier : 15 logements
- Résidence Guynemer : 12 logements
- Résidence Les Vignes : 5 logements
- Résidence Tilia : 1 logement

Copropriétés

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de SOHP fait partie de 29 copropriétés (il s'agit soit de logements, soit de parkings, soit les deux à la fois). Elles sont toutes gérées par un syndicat de copropriété.

Le taux de vacance

Le taux de vacance au 31 décembre 2021 est de 2,18 % (hors démolitions, vacances techniques et mises en service), en hausse par rapport à 2020 (1,93 %).

Le taux de rotation

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

En 2021, toutes communes confondues, le taux de rotation hors mutation s'établit à 6,01 % au global et à 4,59 % (hors mutation). En 2020, il s'établissait à 4,35 % et à 3,58 % hors mutation.

Allocations logements (APL / AL)

En décembre 2021, le nombre de bénéficiaires des aides au logement est :

APL = 1 840, soit 21,84 % des locataires de SOHP

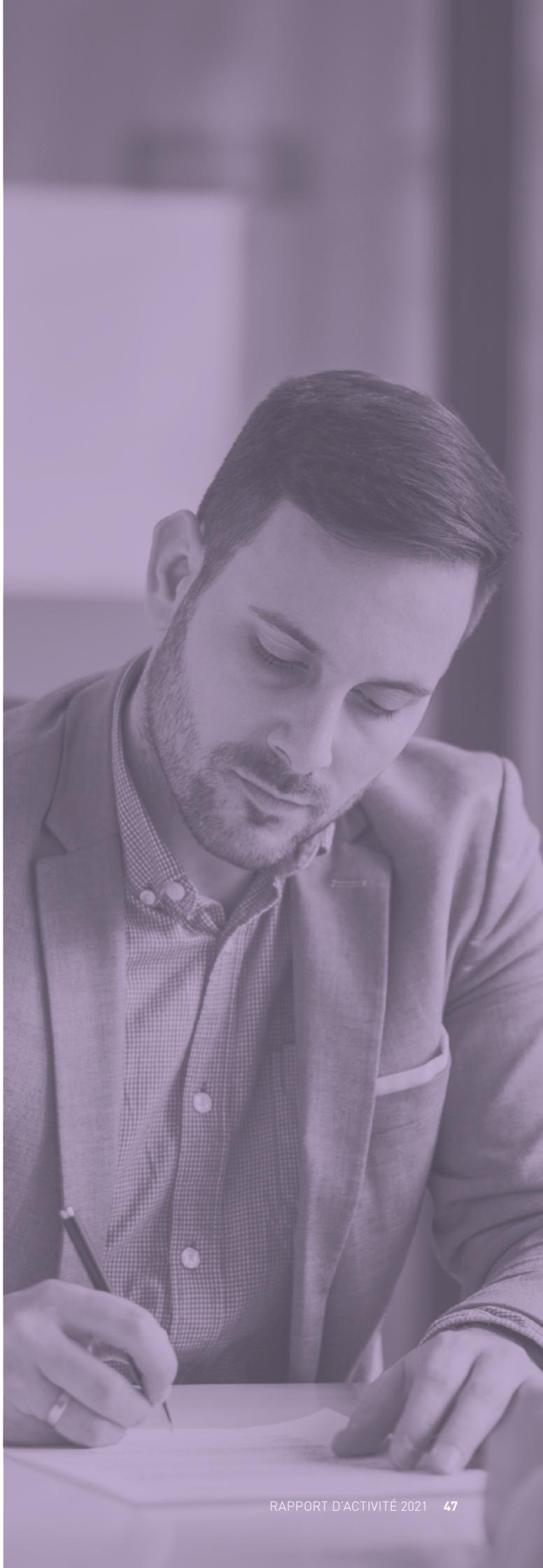
AL = 69, soit 0,82 % des locataires de SOHP

Réduction de loyer de solidarité (RLS)

Au 31 décembre 2021, 1 831 locataires ont bénéficié de la réduction de loyer de solidarité, soit **21,73 %** des locataires de SOHP. Une hausse de 19,4 % par rapport à celui atteint en 2020 (1 533 locataires).

Surloyer de solidarité (SLS)

Au 31 décembre 2021, **580 locataires** étaient assujettis au Surloyer de Solidarité (SLS), soit **6,88 % des locataires** de SOHP. Une hausse de 20,58 % par rapport à celui atteint en 2020 (481 assujettis au SLS).



LES RÉSERVATAIRES SUR LES 5 COMMUNES AU 31 DÉCEMBRE 2021

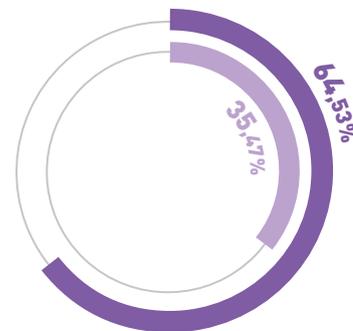
ISSY-LES-MOULINEAUX

Sur **4 608 logements** dont **5 logements de fonction** destinés aux gardiens

■ **64,53 %** des logements font l'objet de réservations :

- 27,37 % au bénéfice de l'Etat (Mal-logés et Fonctionnaires)
- 19,82 % au contingent Ville d'Issy-les-Moulineaux / GPSO
- 3,23 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil départemental – Conseil régional)
- 14,11 % au bénéfice d'Action Logement et Divers (Ministères, CAF, la Poste...)

■ **35,47 %** au titre du contingent SOHP



MEUDON ET MEUDON-LA-FORÊT

Sur **2 534 logements** dont **3 logements de fonction** destinés aux gardiens

■ **58,59 %** des logements font l'objet de réservations :

- 27,88 % au bénéfice de l'Etat (Mal-logés et Fonctionnaires)
- 20,82 % au contingent Ville de Meudon / GPSO
- 2,32 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional)
- 7,57 % au bénéfice d'Action Logement et Divers (Ministères – CAF – la Poste...)

■ **41,41 %** au titre du contingent SOHP



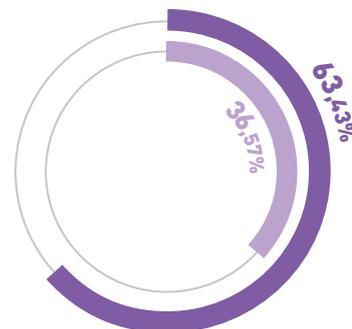
BOULOGNE-BILLANCOURT

Sur **1 162 logements** dont **1 logement de fonction** destiné au gardien

■ **63,43 %** des logements font l'objet de réservations :

- 27,20 % au bénéfice de l'Etat (Mal-logés et Fonctionnaires)
- 23,15 % au contingent Ville de Boulogne-Billancourt / GPSO
- 4,82 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional)
- 8,26 % au bénéfice d'Action Logement et Divers (Ministères, CAF...)

■ **36,57 %** au titre du contingent SOHP



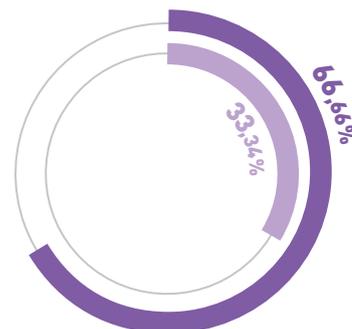
CHAVILLE

Sur **84 logements** dont **1 logement de fonction** destiné au gardien

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

- 33,33 % au bénéfice de l'Etat (Mal-logés et Fonctionnaires)
- 26,19 % au contingent Ville de Chaville / GPSO
- 2,38 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental – Conseil Régional)
- 4,76 % au bénéfice d'Action Logement et Divers (Ministères, CAF...)

■ **33,34 %** au titre du contingent SOHP



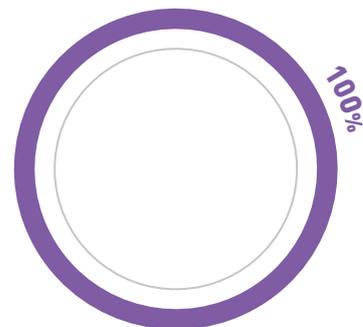
VANVES

Sur **38 logements**

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

- 28,94 % au bénéfice de l'Etat (Mal-logés et Fonctionnaires)
- 26,32 % au contingent Ville de Vanves / GPSO
- 2,63 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil départemental – Conseil Régional)
- 42,11 % au bénéfice d'Action Logement et Divers (Ministères, CAF...)

■ **0 %** au titre du contingent SOHP





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 Seine Ouest Habitat et Patrimoine conformément à la convention de délégation de la gestion de la demande de logement social.

Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de Seine Ouest Habitat et Patrimoine (CALEOL)

Le Conseil de surveillance de la SEM SOHP fixe la politique d'attribution qui doit être appliquée au sein de la Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation 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 a été actualisé en 2021 et fixe l'organisation et le fonctionnement de ces commissions. Elles rendent compte de leur activité au Conseil de surveillance 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 de surveillance
- 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 CALEOL est compétente géographiquement pour le patrimoine géré sur sa commune :

- La commission d'Issy-les-Moulineaux pour traiter les attributions concernant les communes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves
- La commission de Meudon pour traiter les attributions concernant la commune de Meudon et Meudon-la-Forêt et récemment la Ville-d'Avray par délibération du Conseil de surveillance du 11 décembre 2021 avec la prochaine livraison de l'opération « Le Domaine du Parc » composée de 15 logements sociaux et située au 37 rue de Marnes
- La commission de Boulogne-Billancourt pour traiter les attributions concernant les communes de Boulogne-Billancourt et Chaville

L'action sociale et la prévention des impayés

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. En 2021, nous avons poursuivi notre action afin de contrôler les impayés de loyers et d'agir le plus efficacement possible avec les locataires concernés afin de réduire les impayés, objectif qui reste une priorité.

Le taux d'impayés sur l'année 2021 est de 3,29 %.

PRÉVENTION DES IMPAYÉS

Face aux difficultés financières des locataires, SOHP choisit de mener 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 SOHP et le service « accompagnement social » de la Mairie 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.

4 réunions ont été organisées sur l'année 2021 avec 11 dossiers examinés

Les solutions proposées

- Lettres de relance du bailleur générées automatiquement par le module CONTENTIEUX du logiciel IKOS dès 100 € de dette locative (7 200 lettres).
- Octroi de délais de paiement du loyer sous forme de plans d'apurement. 410 plans d'apurement ont été signés.



PARTENARIAT AVEC LES INTERLOCUTEURS SOCIAUX

Les Fonds de solidarité

SOHP adhère au Fonds de solidarité pour le logement.

Le Fonds de solidarité accorde 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.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine a reçu 139 012,86 € d'aides pour 80 familles.

LES PROCÉDURES CONTENTIEUSES

- 248 commandements de payer ont été émis dans le cadre d'une procédure d'expulsion
- 136 ordonnances de référé ont été prononcées :
 - 35 jugements ont ordonné la résiliation du bail
 - 101 jugements ont accordé des délais de paiement (en cas de non-respect, la résiliation du bail est acquise de fait)
 - 35 désistements ont été actés car la dette locative avait été soldée avant l'audience

LES EXPULSIONS

- 6 expulsions ont été réalisées avec le concours de la force publique
- 2 locataires ont remis les clés avant l'intervention de l'huissier et des forces de l'ordre
- 2 dossiers ont fait l'objet d'une reprise des lieux avant l'expulsion
- 3 dossiers ont fait l'objet d'un sursis accordé par la sous-préfecture (en raison de la présence de mineurs ou de l'âge du locataire)

La Médiation

Le service médiation de Seine Ouest Habitat et Patrimoine 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.

Rondes de nuit

Soucieuse de préserver la tranquillité de ses locataires, en particulier la nuit, SOHP a mis en place des rondes nocturnes. La nuit, une équipe de quatre personnes patrouillent dans les résidences de SOHP contre les squats, les dégradations et les incivilités.



Les agents ont pour missions :

- De vérifier scrupuleusement l'intégrité des bâtiments (état des serrures et portes des parties communes, caves...)
- D'observer toute tentative d'effraction, de consommation de matières stupéfiantes, d'allées et venues problématiques ou inhabituelles
- En cas de dégradations, d'établir des preuves photographiques des actes de vandalismes
- De travailler en étroite collaboration avec les commissariats des villes
- Dans le strict respect du code civil d'évacuer des parties communes tout individu non résident et susceptible d'être l'auteur de dégradations, acte de vandalisme, ou agressions physiques envers les locataires

En 2021, la société M2S a procédé à **175 interventions**, avec sur le terrain, **4 agents par interventions** qui opèrent la nuit.







05

LES AFFAIRES JURIDIQUES

Les marchés



56

Le montage
d'opérations



57

Les acquisitions-
cessions



58

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.

Les marchés

Concernant la mise en œuvre de la politique d'achat de l'organisme, 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, **23 procédures** ont été lancées et mises en ligne sur la plate-forme de dématérialisation des marchés correspondant à 11 appels d'offres ouverts, 8 procédures adaptées, 1 concours et 3 marchés subséquents.

Pendant l'année 2021, 521 dossiers de consultation des entreprises ont été téléchargés par les entreprises et le service des marchés a enregistré l'arrivée de 222 offres électroniques.

Le service a envoyé 41 annonces au BOAMP et/ou au JOUE ou sur MarchésOnline décomposées de la manière suivante :

- 20 annonces d'avis d'appel public à la concurrence dont 8 en procédure adaptée, 11 en procédure d'appel d'offres et 1 en concours
- 2 avis rectificatifs
- 19 avis d'attribution

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

La Commission d'appel d'offres, présidée par Monsieur Philippe KNUSMANN, est composée de trois membres titulaires à voix délibérative, désignés par le Conseil de surveillance.

Comme membres titulaires, ayant voix délibérative :

- Michel LACHAMBRE
- Gérard MARTIN
- Pierre DENIZIOT

LES MARCHÉS DE 2021 EN CHIFFRES

En 2021, la Commission d'appel d'offres s'est réunie 9 fois et le jury s'est réuni 3 fois.

23 procédures de passation de marchés ont été lancées.

49 marchés ont été conclus dont 19 accords-cadres et 30 marchés forfaitaires.

La Direction des Affaires Juridiques assure une partie de l'exécution des marchés sur un plan administratif. A ces procédures de passation, il faut donc ajouter la signature de 185 avenants aux marchés.

Le suivi des marchés a également eu pour conséquence l'élaboration de 49 décisions de reconduction.

La notification des marchés de travaux a entraîné l'établissement de 15 ordres de service de démarrage de travaux et 19 procès-verbaux de réception de travaux.

Pendant l'exécution des marchés de travaux de construction, de réhabilitation ou de changements de composants, 91 dossiers de demandes d'agrément de sous-traitants ou de demandes modificatives d'agrément ont été traités.

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 réhabilitation, de construction et d'acquisition. Pour l'obtention de prêts ou de subventions, la Direction des Affaires Juridiques est donc en relation constante avec la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignations), l'Etablissement Public Grand Paris Seine Ouest (GPSO), la Région Ile-de-France, l'Etat, la CNAV et les Ministères tels que le Ministère des Affaires étrangères et le Ministère de la Défense...

En 2021, **12 dossiers de financement** ont été déposés, représentant **253 logements** et répartis comme suit :

6 dossiers d'acquisition en VEFA

- Deux opérations situées au 1-3 rue Brancas à Sèvres : 3 logements en pleine propriété et 13 logements en démembrement avec l'EPFP Ministère des Armées en nu-propiétaire et 7 parkings associés (PRODERIM ET PIERRE PROMOTION)
- Opération « MARCHERON » située au 54 à 58 avenue Raymond Marcheron à Vanves : 9 logements en démembrement et 6 parkings associés (BOUYGUES IMMOBILIER)
- Deux opérations situées au 75-77 avenue Pierre Grenier – 29 rue de Vanves à Boulogne-Billancourt : 20 logements en pleine propriété et 16 logements en démembrement avec l'EPFP Ministère des Armées en nu-propiétaire (PRODERIM ET BNP PARIBAS IMMOBILIER)
- Opération située au 31 boulevard du Lycée à Vanves : 19 logements en pleine propriété et 10 parkings associés (OGIC)

2 dossiers de réhabilitation

- Résidence LOUIS BOUCHET (31 logements) située au 1 rue du Commandant Louis Bouchet à Meudon-la-Forêt
- Résidence PIERRE GRENIER (23 logements) située au 10-12 avenue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt

1 dossier de construction en maîtrise d'ouvrage directe

- Opération de construction de 8 logements située au 17 rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt

2 dossiers d'acquisition

- Opération d'acquisition de 12 logements situés au 4 rue Liot à Boulogne-Billancourt
- Opération d'acquisition de 96 logements situés au 180-184 et 184 bis avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux

1 dossier d'acquisition-amélioration

- Opération d'acquisition-amélioration de 3 logements situés au 5 rue de l'Eglise à Meudon

RÉPARTITION PAR NATURE DE FINANCEMENT DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	PAM/Eco-prêt	PLUS	PLAI	PLS	PLI
Issy-les-Moulineaux	0	21	0	49	26
Chaville	0	0	0	0	0
Vanves	0	11	6	11	0
Ville-d'Avray	0	0	0	0	0
Boulogne-Billancourt	23	22	16	14	4
Meudon	31	0	0	0	3
Marnes-la-Coquette	0	0	0	0	0
Sèvres	0	4	3	9	0
TOTAL	54	58	25	83	33
TOTAL GENERAL	253				

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 ou encore la constitution de servitudes.

Cette mission consiste à accompagner le bailleur 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 2021, SOHP a signé plusieurs contrats de réservation et actes de VEFA :

- L'acte notarié dans le cadre de la VEFA située au 9 rue Yves Cariou à Marnes-la-Coquette (22 logements séniors) auprès du promoteur CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
- L'acte notarié dans le cadre de la VEFA située au 12 route de la Reine à Boulogne-Billancourt (3 logements) auprès du promoteur INTERCONSTRUCTION
- L'acte notarié d'acquisition en démembrement dans le cadre de la VEFA située au 12 rue des Acacias à Issy-les-Moulineaux (22 logements) auprès du promoteur ICADE PROMOTION
- Le contrat de réservation dans le cadre de la VEFA en pleine propriété située au 31 boulevard du Lycée à Vanves (19 logements et 10 parkings) auprès du promoteur OGIC.

La SEM SOHP a acquis également :

- L'ensemble des actifs patrimoniaux de l'OPH de Montrouge Habitat (2 507 logements)
- 13 garages situés au 16 rue Jules Ferry à Boulogne-Billancourt par voie de préemption
- 7 places de parkings dans la résidence « Pierre aux Moines » situées à Meudon-la-Forêt
- Un immeuble situé au 5 rue de l'Eglise à Meudon (3 logements)
- Un ensemble immobilier situé au 180-184-184 bis avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux (96 logements)
- Un bien à démolir au 17 rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt
- Un bien à démolir situé au 9 rue Paul Bert à Issy-les-Moulineaux

SOHP a, sur la même année, procédé à la vente de :

- La crèche Paul Bert nouvellement construite au 18 rue Paul Bert à Issy-les-Moulineaux
- Des volumes immobiliers de tréfonds n°15, 17 et 19 situés dans la ZAC Léon BLUM à Issy-les-Moulineaux au profit de la Société du Grand Paris dans le cadre de la construction de la gare du Grand Paris
- Le volume de surplomb n°16 situé dans la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux au profit de la SPL SOA
- L'école nouvelle construite « SOPHIE SCHOLL » située dans la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux
- Un pavillon situé au 7 allée des Chartreux à Meudon au profit des locataires en place
- Un pavillon situé au 13 rue des Montalets à Meudon au profit des locataires en place
- Une crèche et un restaurant sénior nouvellement construits situés au 131-133 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux

Enfin, SOHP a procédé à l'établissement d'un acte de constitution de servitude de livraison au profit du Centre commercial « Les 3 Moulins » sur une parcelle située allée Sainte-Lucie à Issy-les-Moulineaux.







06

LA VIE DE L'ENTREPRISE

Ressources
humaines



62

Engagement social



65

RSE



66

Ressources humaines

Chaque jour, ils sont près de 175 collaborateurs* à se mobiliser pour offrir un logement et un service de qualité à nos locataires, à travers les différents métiers du logement social.

90% de nos emplois se concentrent dans les activités de maintenance, de construction, de réhabilitation, de gestion locative et sans oublier nos métiers de la proximité ; les gardiens superviseurs, les gardiens et les agents d'entretien.

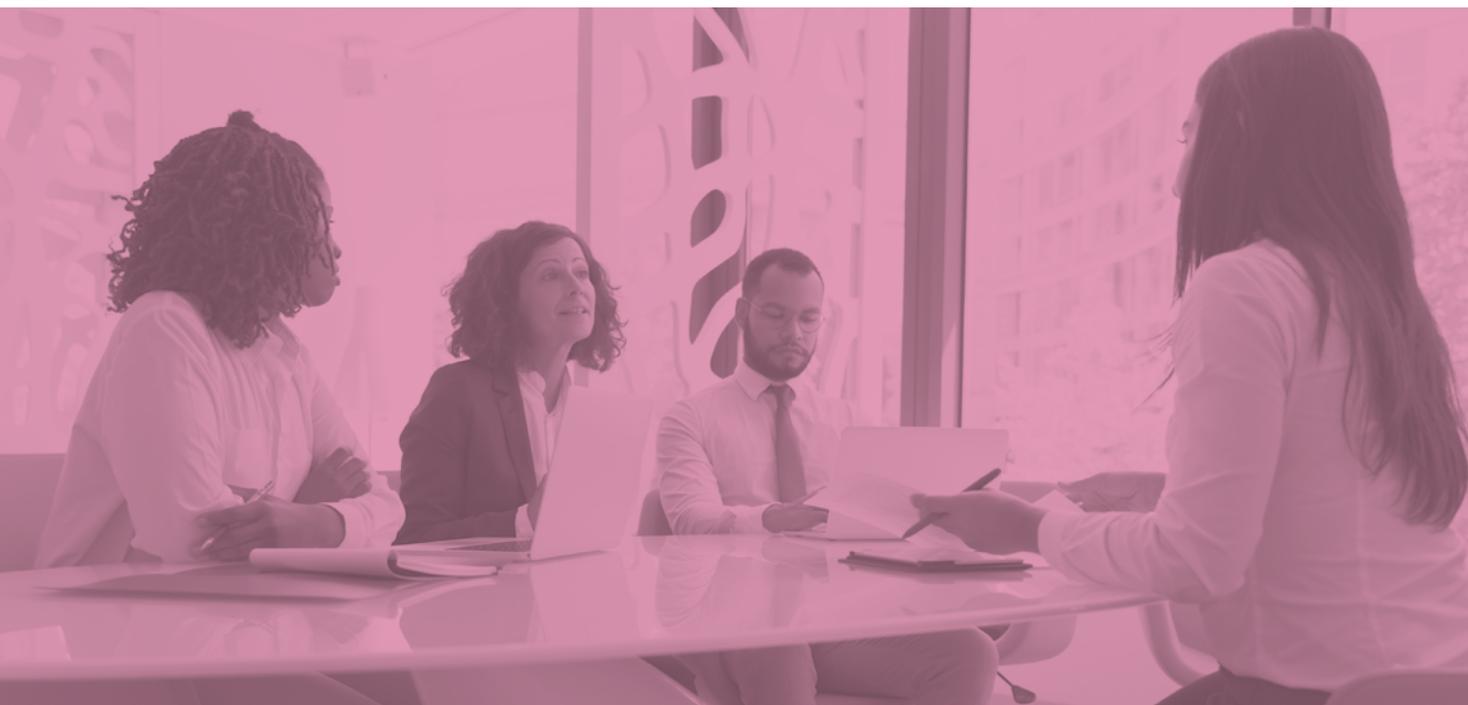
Au 1^{er} janvier 2021, dans le cadre de la cession des actifs de l'OPH Seine-Ouest Habitat à la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine, l'ensemble du personnel (salariés de droit privé et fonctionnaires) a été transféré au sein de la SEM. Les fonctionnaires ont bénéficié d'une mutation au sein de l'EPT GPSO puis ont été détachés au sein de la SEM.

Au 1^{er} janvier 2022, la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine a également intégré les 65 collaborateurs de l'OPH de Montrouge Habitat.

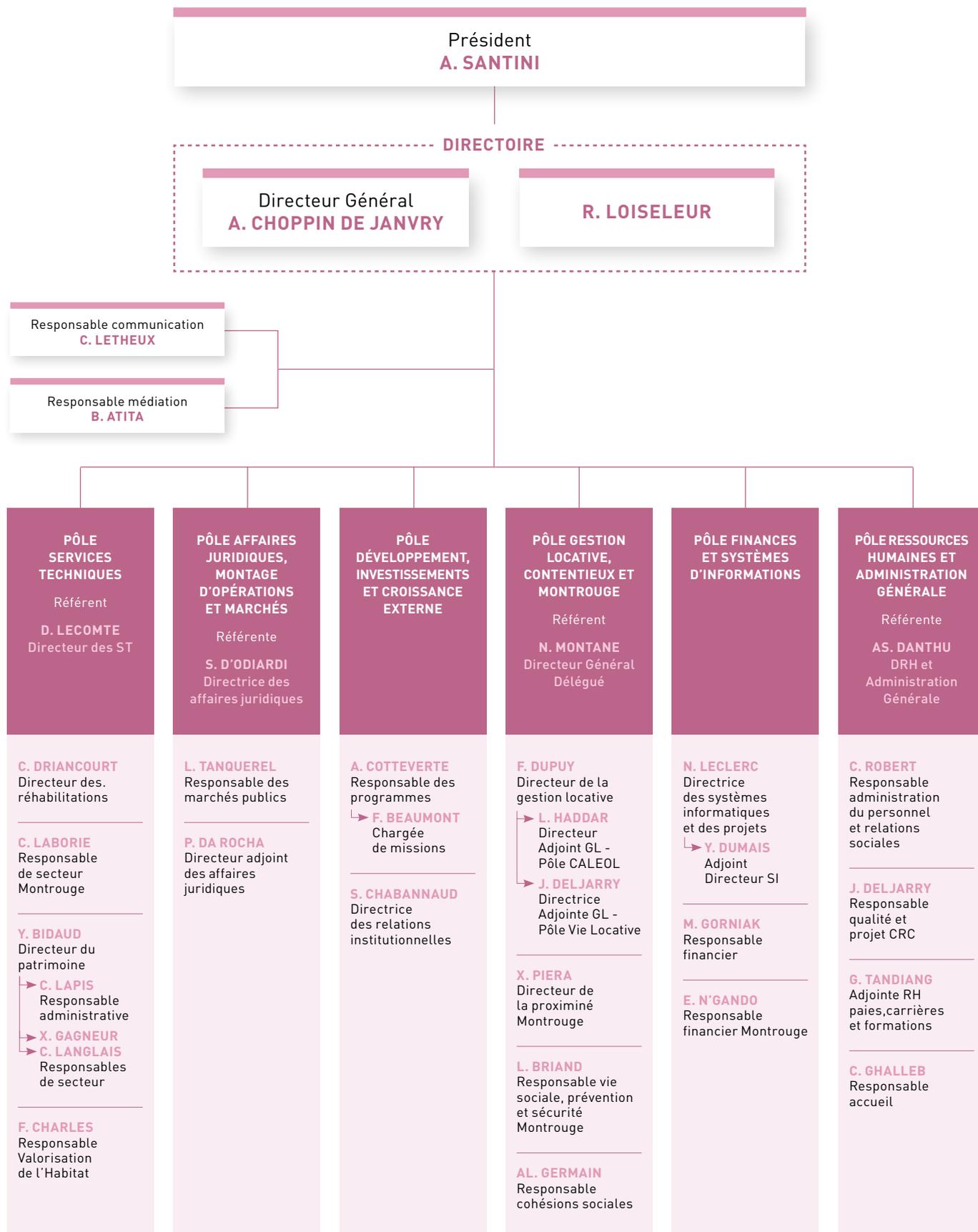
Dans le cadre de l'intégration des salariés de Montrouge Habitat et de l'homogénéisation des outils métiers une formation globale à l'utilisation du logiciel Ikos a été dispensée en 2021.

Ainsi, **72 salariés** ont reçu la formation représentant au total **804 heures** de formation.

*Chiffres au 1^{er} janvier 2022.



À CE JOUR, L'ORGANISATION DE SOHP SE STRUCTURE EN 6 PÔLES





COMMUNICATION INTERNE

Le livret du personnel

Ce livret mis à jour chaque année et destiné aux salariés de SOHP rassemble toutes les informations sur l'entreprise, la gouvernance, les ressources humaines, l'hygiène et la sécurité, l'informatique, les avantages, la mutuelle...

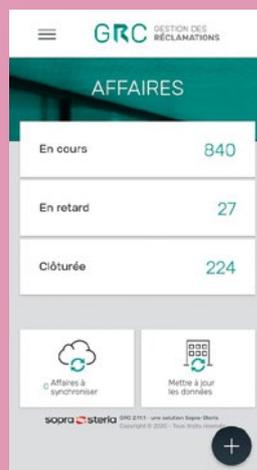
Le Petit Journal

Destiné à l'ensemble du personnel de Seine Ouest Habitat et Patrimoine, il a pour but d'informer des événements majeurs de l'entreprise, d'apporter toutes les informations sur le fonctionnement notamment du point de vue des ressources humaines.

FACILITER LE TRAVAIL DE NOS SALARIÉS

Gestion des Réclamations Clients (GRC)

Grâce à l'application GRC, les demandes des locataires sont traitées, gérées et enregistrées par le personnel de proximité directement sur leur tablette et leur smartphone. Cette application permet de créer une demande en intégrant si besoin des photos, de gérer et suivre les demandes en cours, facilitant ainsi leurs traitements.



Création du rapport social et du rapport de sécurité

Afin d'améliorer le traitement des données et de permettre un meilleur suivi, les gardiens superviseurs peuvent, depuis leur tablette ou smartphone, renseigner, mettre en ligne et envoyer au siège de SOHP leurs rapports social de sécurité.



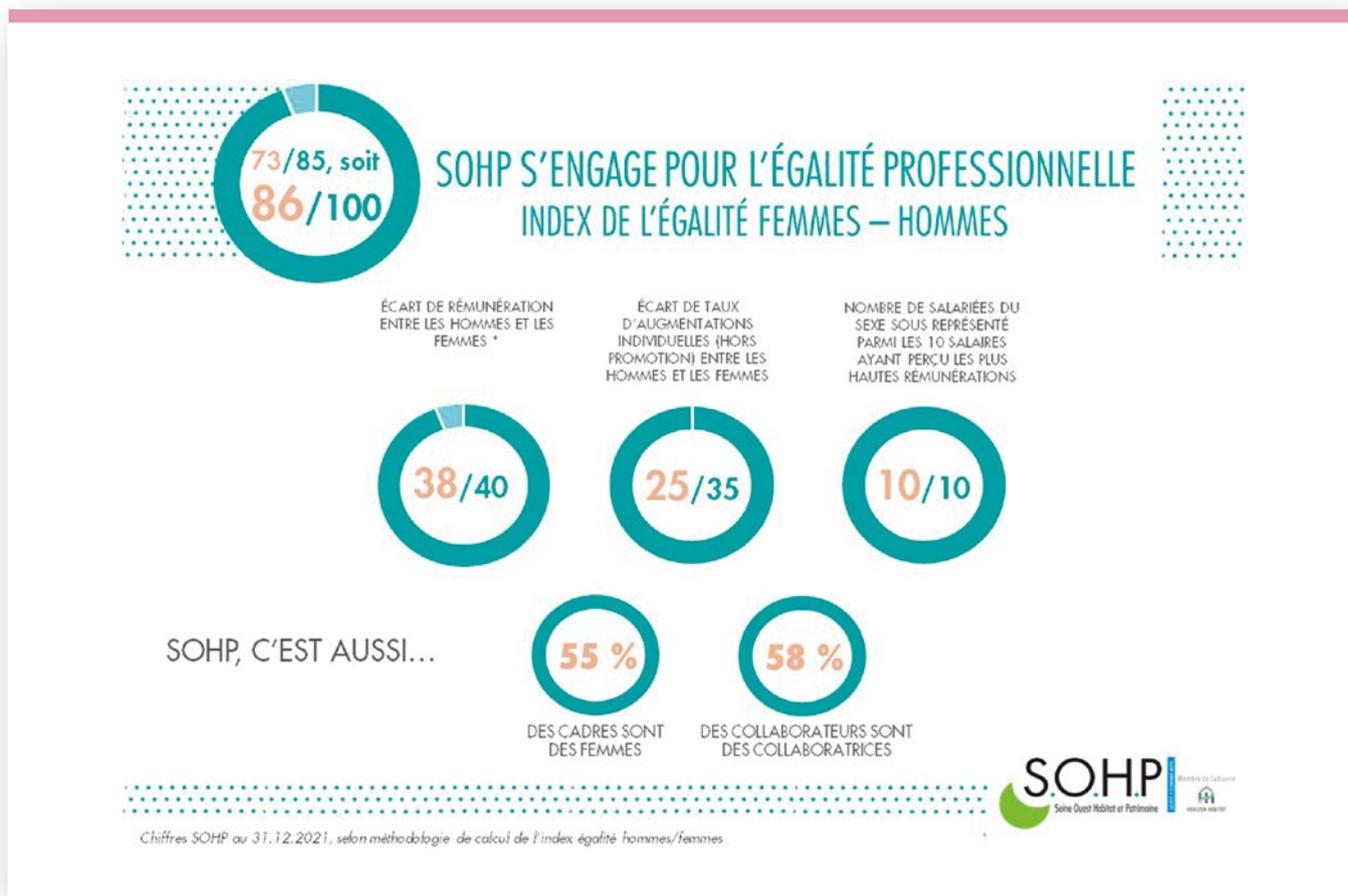
Synthèse Patrimoine Locataire (SPL)

Grâce à la mise en place de l'application ergonomique SPL, le personnel de proximité a la possibilité de retrouver, à distance, toutes les informations utiles concernant les locataires et le patrimoine immobilier de SOHP. Ces accès sont soumis aux droits d'accès et de confidentialité.

Engagement social

Seine Ouest Habitat et Patrimoine, c'est aussi des valeurs et des engagements sociaux envers les publics les plus sensibles.

UN SCORE DE 86/100 À L'INDEX ÉGALITÉ FEMMES - HOMMES



FACILITER L'INTÉGRATION DES DEMANDEURS D'EMPLOI SUR LE MARCHÉ DU TRAVAIL :

Pour soutenir les demandeurs d'emploi les plus en difficultés, **42 324 heures** d'insertion annuelles ont été générées par SOHP en 2021.

DÉVELOPPER UNE VÉRITABLE POLITIQUE JEUNE EN FAVORISANT LE RECRUTEMENT DE STAGIAIRES ET D'APPRENTIS :

- Depuis 2017, Seine Ouest Habitat et Patrimoine œuvre pour l'intégration de jeunes étudiants en stage ou en contrat d'apprentissage pour découvrir les métiers du logement social. Une politique jeune, c'est aussi créer un vivier de jeunes talents pour de futurs recrutements.
- En 2021, après l'embauche de 4 jeunes, 2 apprentis ont été embauchés dans divers domaines : comptabilité, ressources humaines.

Responsabilité Sociale d'Entreprise

SOHP, un acteur engagé dans le développement durable.

Depuis plusieurs années, SOHP a initié une démarche de Responsable Sociale d'Entreprise (RSE). En adoptant des pratiques plus éthiques et plus durables dans notre mode de fonctionnement, SOHP contribue à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement.

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT

Découvrez nos jardins partagés

Parce qu'on a tous besoin de nature, SOHP met en place des jardins partagés dans ses résidences.

Jardiner avec ses voisins et consommer ses propres fruits et légumes, c'est possible au sein des résidences ILN Mairie, Séverine, Les Vignes, Tilia, Pont d'Issy, Gabriel Péri à Issy-les-Moulineaux, Marcelin Berthelot à Boulogne-Billancourt et Pierre aux Moines à Meudon-la-Forêt.



Résidence Pierre aux Moines

Installation d'hôtel à insectes dans nos résidences (Tilia, Les Vignes...)

Il s'agit d'un dispositif qui vise à faciliter la survie d'insectes et d'arachnides, notamment dans des écosystèmes où la pollinisation et la biodiversité sont recherchées.



Véhicules électriques : installation de bornes de recharge dans les nouvelles résidences



Seine Ouest Habitat et Patrimoine est particulièrement attentif aux services rendus aux locataires et a décidé d'y consacrer des moyens importants. En témoigne, son partenariat avec la société WAAT pour l'installation et l'exploitation des infrastructures de recharges pour les véhicules électriques dans ses nouvelles résidences. En 2021,

SOHP a équipé trois nouvelles résidences pour un total de 23 bornes de recharge électrique.



DÉVELOPPER LES MATERIAUX ÉCOLOGIQUES DANS NOS CONSTRUCTIONS

Recycler les matériaux des démolitions pour créer une œuvre d'art



Au cœur de la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux, un projet artistique de nidification urbaine a vu le jour. L'objectif ? Réaliser une sculpture de grande taille en forme de nid en recyclant les tiges de fer à béton extraites des immeubles suite à leur déconstruction rue Aristide Briand.

Agir pour l'environnement

Dans la logique de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) ayant pour objectif la réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à la neutralité carbone à horizon 2050, Seine Ouest Habitat et Patrimoine intègre depuis plusieurs années dans ses activités et process les problématiques relatives au réchauffement climatique.

Cela se concrétise par la réalisation de projets ayant recours à du béton bas carbone (opération Les Vignes), de la structure bois (résidences Canopée et Tilia), des matériaux de second œuvre biosourcés tels que l'isolation en laine de bois ou de chanvre. Cette démarche qualitative est fréquemment concrétisée par une certification et/ou des labels de performance, tels qu'une certification NF Habitat HQE, un label Effinergie, Energie-Carbone et/ou biosourcé.

La politique de SOHP de ces dernières années a anticipé l'évolution récente de la réglementation thermique des constructions neuves (RT 2012) en réglementation environnementale : RE 2020. Cette dernière permet notamment de renforcer les exigences en termes d'économies d'énergie, de favoriser le recours à des matériaux, procédés constructifs et sources énergétiques peu émetteurs en gaz à effet de serre.

Végétalisation des résidences

Les travaux de modification des façades des ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux comprenant la rénovation thermique des façades avec le remplacement des menuiseries extérieures et **la végétalisation des façades pignons** vont améliorer la performance thermique des bâtiments.

Grâce à ce véritable jardin suspendu, le projet favorisera la régulation climatique : la végétation contribuera à filtrer l'air (absorption de CO₂ / rejet d'oxygène) tout en apportant un confort visuel indéniable aux occupants. Engagé dans une politique environnementale depuis de nombreuses années, SOHP a pour objectif d'inscrire l'ensemble de ses constructions et réhabilitations dans des certifications environnementales.



ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux

INNOVER POUR FACILITER LA VIE DE NOS LOCATAIRES

Des consignes dans les immeubles pour réceptionner les colis

Début 2021, SOHP expérimente des boîtes à colis dans les halls de deux résidences (ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux et Pépinière à Meudon-la-Forêt) afin de permettre aux locataires de recevoir leurs colis. Proposée gratuitement, cette solution facilite la réception des achats en ligne tout en offrant plus de sécurité sur le plan technique (boîte sécurisée), sanitaire (livraison sans contact) et minimisant les impacts liés à la livraison.

Depuis, lors de nos opérations de réhabilitation et dans nos nouvelles résidences des boîtes à colis sont installées quand cela est possible.

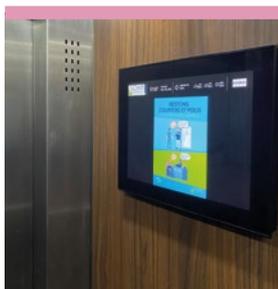


Logements vacants : Cap sur les visites virtuelles avec KLAPTY

Toujours soucieuse de mettre en œuvre un service public du logement sur mesure, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a lancé un tout nouvel outil : les visites virtuelles. Elles permettent à un attributaire de visiter depuis chez lui et à toute heure le logement proposé. Ce dispositif est amené à perdurer à la sortie de la crise sanitaire. Concrètement, une fois désigné par la commission d'attribution, l'attributaire du logement reçoit un code QR qui lui permet d'être dirigé vers la vidéo.

En 2021, **130 visites virtuelles**.

Des écrans dans les ascenseurs pour informer



La qualité de service est une priorité pour Seine Ouest Habitat et Patrimoine. Aussi, à travers cette solution pilotée à distance, SOHP peut communiquer, échanger et partager avec les locataires des

informations utiles en temps réel à la vie de leur immeuble : travaux, avis de passage, événements festifs, prévisions météo et actualités du jour ! À ce jour, **100 écrans** ont été mis en place sur l'ensemble de notre patrimoine.

Favoriser le partage en recyclant les livres



Plusieurs boîtes à livres ont été installées dans les résidences de Seine Ouest Habitat et Patrimoine. Basé sur le partage, le principe est simple : déposez un livre, prenez en un autre et lisez ! Les locataires peuvent choisir de le garder ou de le rapporter.

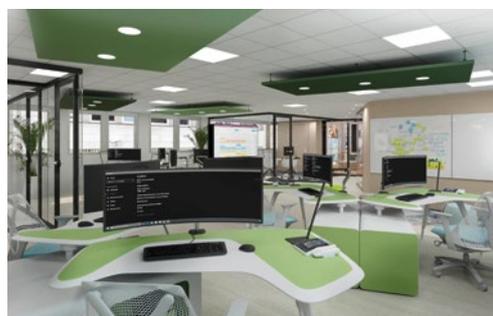


VISITE VIRTUELLE avec Klapy



2022

Rénovation de l'espace accueil du Siège SOHP



Afin d'étendre la capacité d'accueil de notre siège et d'adapter les locaux aux nouvelles techniques, les locaux du rez-de-chaussée seront réaménagés au 2^e semestre 2022.







07

LA GESTION FINANCIÈRE

Synthèse de la situation financière



72

Évolution



72

Principales charges



73

Évolution de la cotisation CGLLS



73

Charges d'exploitation



74

Dépenses d'investissement



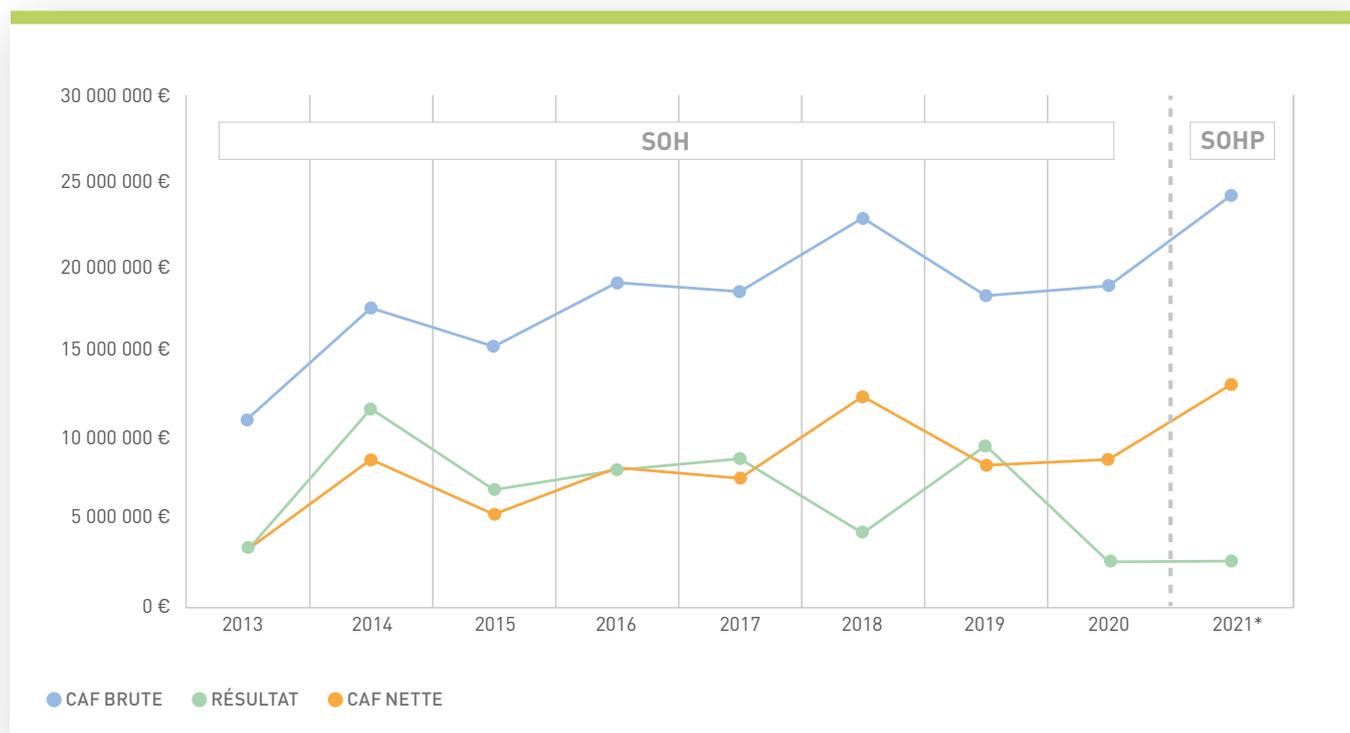
74

Les finances de SOHP

SYNTHÈSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE SOHP

Le résultat s'établit à 2.713 K€, soit un niveau stable par rapport à l'exercice 2020 de l'OPH Seine-Ouest Habitat. La capacité d'autofinancement brute s'élève à 24.177 K€ et la capacité d'autofinancement nette est de 13.105 K€, soit 26,7 % des loyers. Ce ratio est de bonne tenue au regard de la moyenne sectorielle nationale qui s'élève aux environs de 11 %. Il intègre cependant sur l'exercice des cessions qui ne présentent pas de caractère récurrent.

ÉVOLUTION



*Comptes non audités

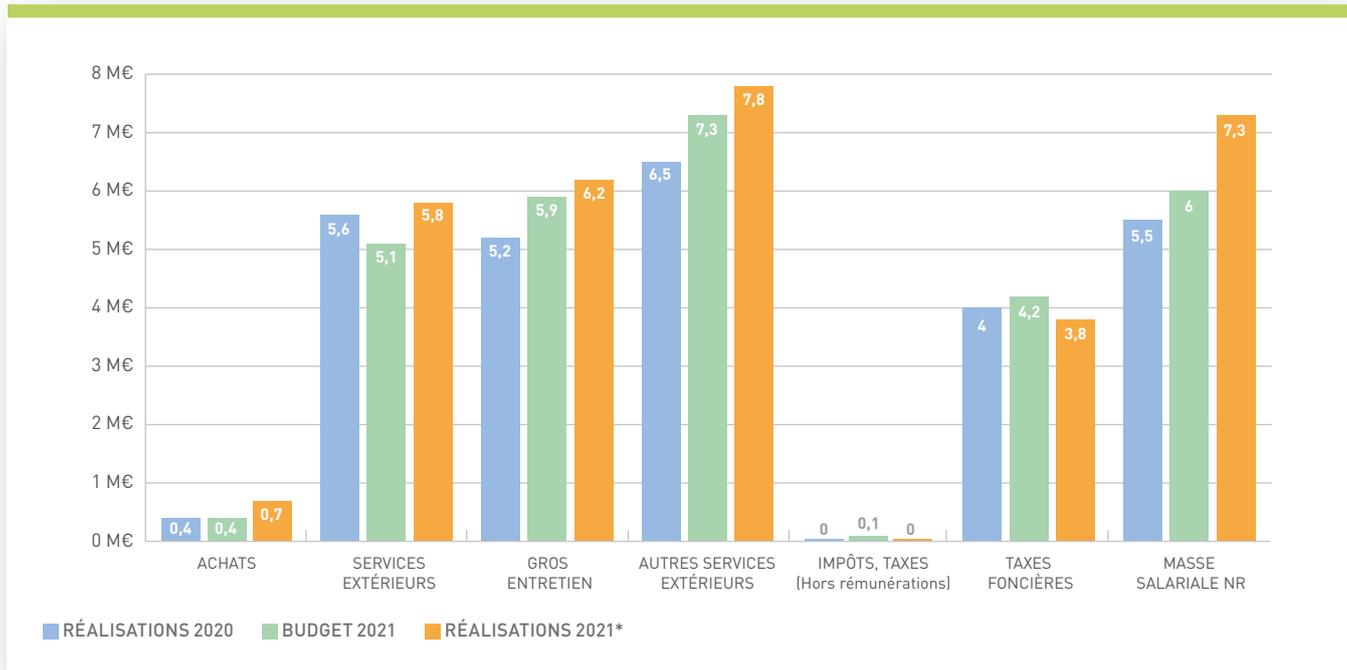
Pour faciliter la comparabilité des exercices et l'analyse des variations, les agrégats financiers 2021 sont présentés en comparaison des années 2020 et antérieures de l'OPH Seine-Ouest Habitat.

La Capacité d'autofinancement brute mesure la trésorerie générée par l'activité, la Capacité d'autofinancement nette tient compte également du service de la dette pour identifier la

capacité d'apport en fonds propres. Il s'agit donc d'un agrégat financier majeur pour apprécier la capacité de la société à soutenir ses projets d'investissements futurs.

Le résultat net de l'exercice 2021 est nécessairement impacté par la constatation comptable de la Provision pour Gros Entretien dans les comptes de SOHP.

PRINCIPALES CHARGES DU COMPTE DE RÉSULTAT



*Comptes non audités

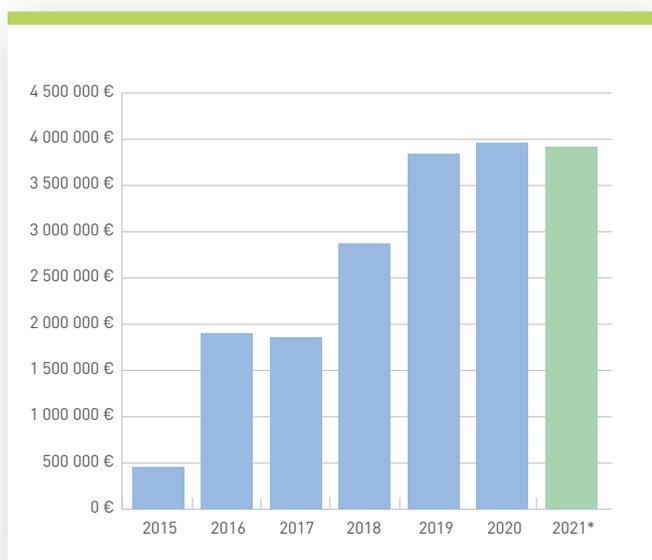
L'augmentation, parfois sensible de différents postes de charges d'exploitation est imputable à l'effet conjugué :

- Du passage de l'Office Public en Société (notamment sur la dimension RH, et le coût des conseils et Notaires liés à l'opération d'acquisition des actifs de l'OPH Seine-Ouest Habitat)
- De l'agrégation des activités antérieures de la SEM avec celles de l'OPH (intégration des effectifs et opérations de la SEM non filialisées)

■ De l'effort soutenu d'entretien des actifs et de leur développement

Cette évolution est rendue possible par une progression concomitante des produits d'exploitation, permettant ainsi de soutenir la CAF brute.

ÉVOLUTION DE LA COTISATION CGLLS DEPUIS 2015



Au niveau des recettes, l'évolution annuelle réglementaire des loyers fut de 0,42 %.

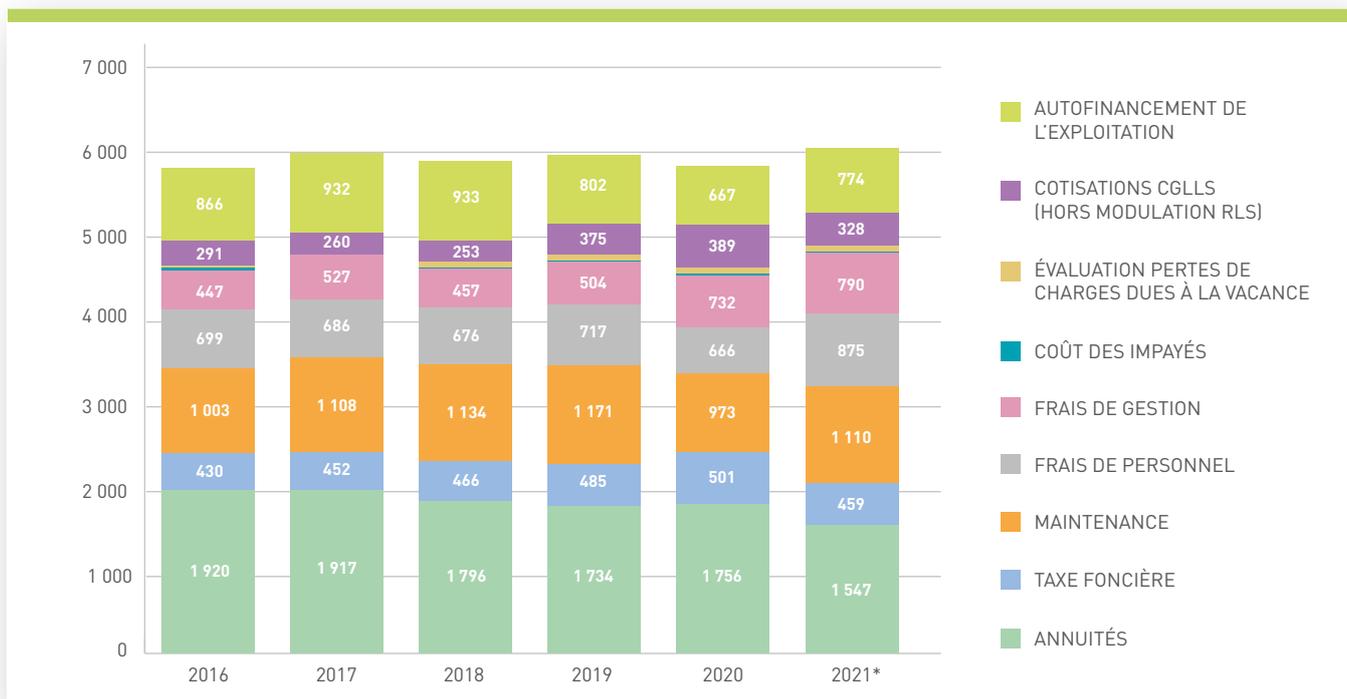
Les loyers des logements (42,3 M€) progressent ainsi de 1,4 M€ avec la livraison des nouveaux logements (notamment les résidences Doisneau (2 logements), Saint Sauveur (41 logements), Gervais (15 logements), Quai de Stalingrad (10 logements), Tilia (66 logements) à Issy-les-Moulineaux, Liot (12 logements) à Boulogne-Billancourt ainsi que Pierres aux Moines (127 logements), Les Deux Arches (50 chambres) et Foyer Bords de Seine (30 logements) à Meudon.

Les revenus du SLS sont passés de 1,9 à 1,4 M€. Sous l'effet du doublement du SLS, certains locataires ont quitté leur logement. Il est à noter que ce SLS est reversé à 85 % à la CGLLS.

*Comptes non audités

CHARGES D'EXPLOITATION ET AUTOFINANCEMENT

En euros par logement et par an



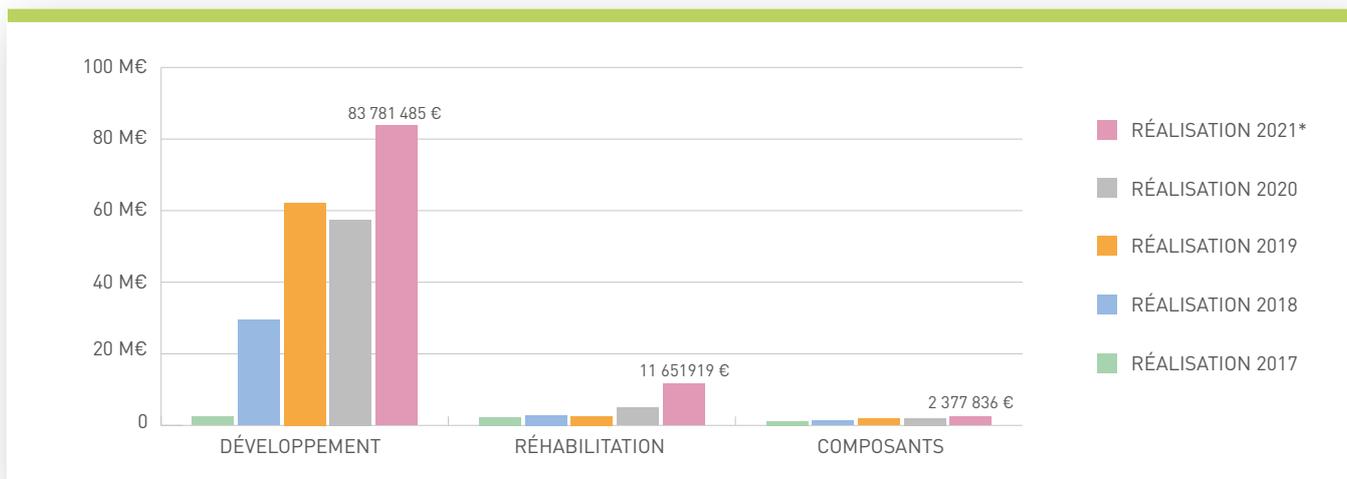
*Comptes non audités

Les coûts ainsi présentés sont rapportés à un total de 8,392 logements contre 8,075 logements en 2020.

Le poste « frais de gestion » est ponctuellement soutenu par les frais engagés lors du rapprochement de l'OPH et de la SEM qui ne sont pas représentatifs d'une évolution pérenne.

Le remboursement des emprunts représente 1 547 €/logement/an, soit un niveau raisonnable au regard de la moyenne des acteurs du secteur.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT DES 5 DERNIÈRES ANNÉES



*Comptes non audités

L'année 2021 illustre la politique volontariste d'investissement de la société Seine Ouest Habitat et Patrimoine, avec une évolution soutenue, tant sur le développement que sur la réhabilitation ou encore les remplacements de composants.

Ces investissements sont financés par emprunts, apports en fonds propres et différentes subventions. Au 31 décembre 2021, Seine Ouest Habitat et Patrimoine comptait environ 721 logements en cours de construction.



FIG.15





71, boulevard Gallieni - 92130 Issy-les-Moulineaux
Tél. : 01 46 44 41 90 - Fax : 01 46 45 83 05
Mail : infos@sohp.fr

www.sohp.fr

Linked  in

L2R.fr - 2022



Membre de l'alliance



HORIZON HABITAT

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021

Commissions d'attribution des
logements et d'examen de l'occupation
des logements « CALEOL »



Rappel du contexte réglementaire





La réglementation en matière d'attribution de logements sociaux est définie par les articles L. 441-1 et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a poursuivi la réforme des procédures d'attribution de logements sociaux en vue notamment de moderniser la relation au demandeur par :

- Une simplification des démarches : ouverture du portail public permettant au candidat de déposer et gérer directement sa demande, mise en œuvre du dossier unique
- La création d'un droit à l'information : sur la procédure d'attribution, sur l'offre et la demande de logement social, sur le territoire recherché et sur l'avancement et le traitement de sa demande

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite Loi « Logement »), dans ses articles 109 à 114, complète la réforme de la gestion des attributions de logement social engagée par la Loi ALUR en 2014.

L'objectif est de répondre aux besoins de chacun, de renforcer la transparence, la mixité et la fluidité des attributions.

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est seule compétente pour attribuer les logements sociaux.

Conformément à l'article L. 442-5-2 du CCH, la CALEOL examine les conditions d'occupation des logements et l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Le cas échéant, elle formule, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

La CALEOL s'attache à répondre dans les meilleurs délais possibles à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement, tout en préservant la mixité sociale au sein de son patrimoine et en veillant à son équilibre financier.

Le Conseil de surveillance de la SEM SOHP a voté l'actualisation du règlement intérieur de la CALEOL lors de sa séance du 22 janvier 2021 pour tenir compte des mesures de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).



PRÉAMBULE

Au 31 décembre 2021, la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) gère un patrimoine de 8 426 logements sur le territoire de GPSO et plus particulièrement sur les communes d'Issy-les-Moulineaux (4 608 logements), Meudon (2 534 logements), Boulogne-Billancourt, (1 162 logements), Chaville (84 logements) et Vanves (38 logements). Les attributions réalisées par SOHP, sur le parc conventionné comme sur le parc non conventionné, sont encadrées par la réglementation.

Une petite fraction du parc non conventionné n'est pas soumise réglementairement à des plafonds de ressources résultant du financement des logements. Par décision du Conseil de surveillance de la SEM SOHP, l'attribution de ces logements est soumise aux plafonds PLI par souci d'équité et de transparence.

Une grande partie du parc locatif géré par Seine Ouest Habitat et Patrimoine est réservée. SOHP ne désigne aucun candidat directement et travaille donc avec les partenaires ou réservataires : Ville, Préfecture, Action Logement, Département, Région, Ministères...).

Au cours de l'exercice 2021, la SEM SOHP a attribué 546 logements dont 20 % des attributions ont bénéficié à ses propres locataires dans le cadre d'une mutation.

La SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine joue donc, à son échelle, un rôle important dans le processus d'attribution des logements sociaux sur le territoire de GPSO. Un territoire situé dans une zone très dense marquée par un écart significatif entre l'offre et la demande de logement social.

COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié la composition de la Commission d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements (art.L.441-2 et R. 441-9 du CCH) :

- Six membres désignés par le Conseil de surveillance (dont un a qualité de représentant des locataires)
- Le Préfet du Département dans lequel se situent les logements à attribuer (ou son représentant)
- Le Président de l'EPT compétent en matière de PLH, le Président du Conseil de Territoire de l'EPT de la Métropole du Grand Paris (ou leur représentant) pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer (ou son représentant) est membre de droit
- Un représentant d'une association d'insertion (voix consultative)
- Les représentants des réservataires (Action Logement, Collectivités locales...) sont invités dès lors que les logements relevant de ces réservataires font partie de l'ordre du jour de la CALEOL

FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le Conseil de surveillance fixe la politique d'attribution qui doit être appliquée au sein de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation 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.

Afin de garantir équité, transparence et d'être en prise directe avec les réalités territoriales, trois commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ont été créées à SOHP. Dans le strict respect de la réglementation, collaborateurs, élus locaux et administrateurs agissent ainsi au plus près de la demande, en lien avec les spécificités de chaque territoire.

Chaque commission élit en son sein à la majorité absolue son président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Pour l'attribution des logements relevant du patrimoine de sa commune, le maire ou son représentant participe avec voix délibérative et dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des votes.

Les CALEOL 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 ces commissions.

Elles rendent compte de leur activité au Conseil de surveillance au moins une fois par an.

Les CALEOL se réunissent au siège de la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine avec projection sur écran de tous les dossiers des candidats. L'année 2021 a été marquée aussi par une période de crise sanitaire mais les CALEOL se sont tenues en respectant tous les protocoles de sécurité et de distanciation.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, et après accord du représentant de l'État dans le département, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL) peut prendre une forme numérique ou dématérialisée en réunissant ses membres à distance.

ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

Pour que sa demande puisse être étudiée, tout demandeur de logement doit préalablement justifier d'un numéro unique (NUR) obtenu suite à l'enregistrement de sa demande soit directement en ligne sur <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>, soit dans l'un des guichets d'enregistrement d'Île-de-France.

Dans le cadre du dossier partagé, le demandeur doit impérativement déposer, via le portail grand public, l'ensemble des pièces justificatives qui permettront l'instruction de son dossier.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine délègue l'enregistrement des demandes de logement social aux villes où sont situés ses logements. Ainsi, lorsqu'un demandeur se présente à SOHP, il est redirigé systématiquement vers les services de ces villes, sauf s'il est déjà locataire de Seine Ouest Habitat et Patrimoine.

DÉCISION DE LA CALEOL

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est souveraine dans ses décisions pour toutes les attributions de tous les contingents des réservataires (État, collectivités territoriales, collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, Action Logement, Ministères...).

Toute demande de logement présentée à la CALEOL doit préalablement avoir fait l'objet, conformément à l'article L. 441-2-1, de la délivrance d'un numéro unique régional. Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

Chaque dossier donne lieu à une présentation synthétique par la SEM SOHP lors de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Conformément aux textes réglementaires et législatifs (article R 441-3 du CCH), des nouvelles procédures de décision d'attribution des logements sociaux en CALEOL ont été instaurées.

Dorénavant, les membres de la CALEOL peuvent prendre un certain nombre de décisions pour décider de l'attribution d'un logement au candidat :

- **Attribution du logement** au candidat
- **Attribution sous condition suspensive** du logement
- **Non attribution du logement** au candidat (la décision doit être notifiée)
- **Refus d'attribution** au candidat (la décision doit être justifiée)

Dans le cas d'un refus d'attribution au candidat :

3 motifs d'irrecevabilité peuvent justifier cette décision au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (Article L 441-1 du CCH) :

- Dépassement des plafonds de ressources réglementaires (SOHP = plafonds PLI)
- Absence du titre de séjour valable sur le territoire
- Le cas échéant, le fait d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins ou donnant les moyens de se loger dans le privé (Article L 441-2-2 du CCH).

Le refus d'attribution doit être notifié au candidat et il entraîne la radiation de la demande de logement sur le SNE dans un délai d'un mois après sa notification.

Toute décision de refus fait l'objet d'une information motivée, par écrit, auprès du candidat.

Dans le cas d'une décision de non attribution :

Différents motifs peuvent être invoqués pour fonder cette décision : l'inadéquation des ressources du candidat au loyer et aux charges du logement à attribuer, l'inadéquation entre la composition du ménage et la taille du logement (sous ou sur-occupation), appartement non adapté aux besoins du ménage...

Cette décision donne la possibilité d'un réexamen du dossier en vue d'une attribution ultérieure (pas de radiation de la demande sur le SNE).

Dans le cas d'une décision d'attribution du logement sous condition suspensive :

En cas de dossier incomplet, la Commission d'attribution peut prendre une décision sous condition suspensive et accorder au demandeur un délai pour fournir les pièces manquantes (article R 441-3 du CCH).

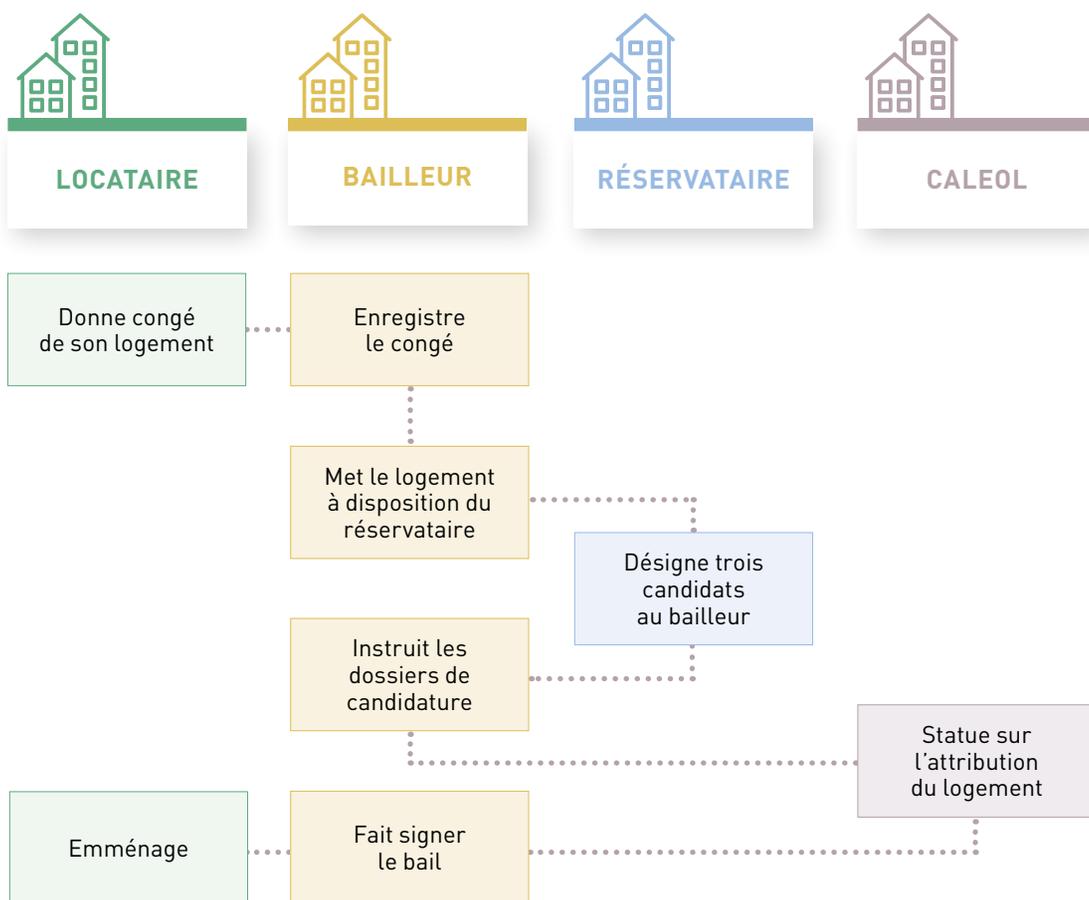


DÉSIGNATION DES CANDIDATS PAR LE RÉSERVATAIRE DU LOGEMENT

Une grande partie du parc locatif géré par Seine Ouest Habitat et Patrimoine est réservée. SOHP ne désigne donc aucun candidat directement et travaille, pour cette catégorie de logement, avec des partenaires ou réservataires (Ville, Préfecture, Action Logement, Département, Région, Ministère, autres).

Les réservataires procèdent à des désignations. Ils proposent trois candidatures. Sauf en cas d'insuffisance de candidats, les réservataires doivent argumenter la proposition unique.

Ces désignations font l'objet d'une instruction, puis d'une présentation en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements :



CAS PARTICULIER

Lorsque les désignations n'aboutissent pas, le logement est restitué par le réservataire au bailleur.

Le logement peut être alors proposé, pour un tour, à des demandeurs de mutation ou demandeurs de logement inscrits auprès du service logement de la ville où se situe ledit logement.

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) D'ISSY-LES-MOULINEAUX / VANVES

Cette CALEOL exerce ses missions sur deux communes :
Issy-les-Moulineaux et Vanves.

Composition de la CALEOL

En séance du 17 décembre 2021, les 6 nouveaux membres de la CALEOL ont été désignés parmi les membres du Conseil de surveillance :

- Gérard MARTIN, Président de la CALEOL
- Martine VINDIX
- Mary-Jeanne WIBOUT
- Jean Michel MAESTRACCI
- Marie-Laure GODIN
- Monique GAUDEMER, Représentante des locataires
- Katia BLAS, Représentante d'une association d'insertion
- André SANTINI, Maire d'Issy-les-Moulineaux, ou son représentant
- Bernard GAUDUCHEAU, Maire de Vanves, ou son représentant
- Pierre-Christophe BAGUET, Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest, ou son représentant
- Monsieur le Préfet ou son représentant

Les dossiers présentés dans les CALEOL sont instruits et préparés en partenariat avec les services logement des Villes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. La CALEOL du secteur « Issy-les-Moulineaux / Vanves » s'est réunie 9 fois au cours de l'année 2021 et a examiné 883 dossiers.

Répartition des attributions des logements par contingent

Sur les 268 logements attribués :

- 76 attributions sont du contingent SOHP, soit 28,36 %
- 43 attributions sont du contingent Préfecture Mal-Logés, soit 16,04 %
- 17 attributions sont du contingent Préfecture Fonctionnaires, soit 6,34 %
- 59 attributions sont du contingent Action Logement et autres réservataires, soit 22,01 %
- 73 attributions sont du contingent Collectivités territoriales (GPSO, Ville, Conseil départemental, Conseil régional), soit 27,24 %



Nombre d'attributions par contingent

ATTRIBUTION 2021 PAR CONTINGENT

Autres réservataires	59
Collectivités Territoriales	73
ÉTAT	60
SOHP	76

- 154 refus ont été enregistrés de la part des candidats et 75 dossiers ont fait l'objet d'un refus par la CALEOL
- 72 mutations internes ont été réalisées, soit 26,87% des attributions totales sur la commune d'Issy-les-Moulineaux

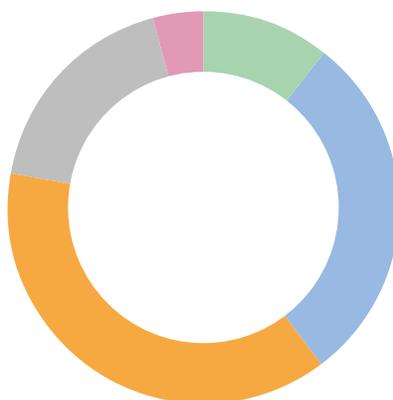
- Durant l'année 2021, 19 appartements ont été attribués dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO) et 23 ont été attribués dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

En matière d'attribution sur Issy-les-Moulineaux, toutes les attentions ont été portées sur le relogement des locataires de la résidence Aristide Briand (bâtiments 43, 49) et ceux de la résidence Verdun (83, 85, 87, 89). Dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain, 50 relogements ont été réalisés courant 2021.

Au titre de l'année 2021, les logements de type T2 et T3 constituent une majorité des logements attribués.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS 2021 PAR TYPOLOGIE

- T1 : 29
- T2 : 78
- T3 : 102
- T4 : 48
- T5 : 11



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) BOULOGNE-BILLANCOURT / CHAVILLE

Cette CALEOL exerce son activité sur deux communes :
Boulogne-Billancourt et Chaville.

Composition de la CALEOL

En séance du 22 janvier 2021, les 6 nouveaux membres de la CALEOL ont été désignés parmi les membres du Conseil de surveillance :

- Pierre DENIZIOT, Président de la CALEOL
- Gérard MARTIN
- Mary-Jeanne WIBOUT
- Marie-Laure GODIN
- Zoubir GHOUAS
- René PATUREL, Représentant des locataires
- François-Xavier PATS, Représentant d'une association insertion
- Pierre-Christophe BAGUET, Maire de Boulogne-Billancourt, ou son représentant
- Jean-Jacques GUILLET, Maire de Chaville, ou son représentant
- Pierre-Christophe BAGUET, Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest, ou son représentant
- Monsieur le Préfet ou son représentant

Les dossiers présentés dans les CALEOL sont instruits et préparés en partenariat avec les services logements des Villes de Boulogne-Billancourt et de Chaville.

La CALEOL du secteur Boulogne-Billancourt / Chaville s'est réunie 8 fois au cours de l'année 2021 et a examiné 202 dossiers.

- 64 logements ont été attribués sur 73 logements proposés en CALEOL, dont 5 attributions sur la commune de Chaville
- 48 refus ont été enregistrés de la part des candidats et 8 dossiers ont fait l'objet d'un refus par la CALEOL
- 8 mutations internes ont été réalisées, soit 5,63 % des attributions totales
- Durant l'année 2021, 16 appartements ont été attribués dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO)
- 4 attributions des logements ont été enregistrés dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Répartition des logements par contingent

Sur les 64 logements attribués en 2021, la part de chaque réservataire est la suivante :

- 22 attributions sont du contingent SOHP, soit 34,38 %
- 11 attributions sont du contingent Préfecture Mal-Logés, soit 23,44 %
- 4 attributions sont du contingent Fonctionnaires, soit 6,25 %
- 16 attributions sont du contingent Action Logement et autres réservataires, soit 25 %
- 11 attributions sont du contingent Collectivités territoriales (GPSO, Ville, Conseil départemental, Conseil régional), soit 17,19 %

Nombre d'attributions par contingent

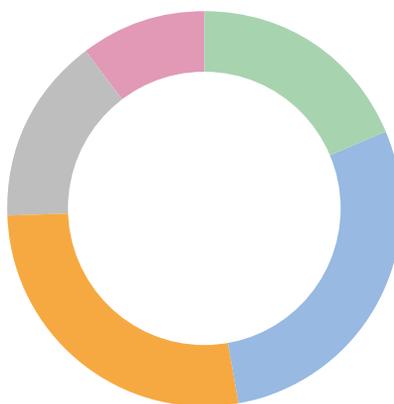
ATTRIBUTION 2021 PAR CONTINGENT

Autres réservataires	11
Collectivités Territoriales	16
ÉTAT	15
SOHP	22

Au titre de l'année 2021, les logements de type T3 et T4 constituent une majorité des attributions.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS 2021 PAR TYPOLOGIE

- T1 : 11
- T2 : 17
- T3 : 16
- T4 : 9
- T5 : 6



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) DE MEUDON ET MEUDON-LA-FORÊT

Composition de la CALEOL

En séance du 17 décembre 2021, le Conseil de surveillance a décidé de rattacher la Ville de Ville-d'Avray à la CALEOL de Meudon. Les membres de cette CALEOL sont :

- Michel BORGAT, Président de la CALEOL
- Mary-Jeanne WIBOUT
- Martine VINDIX
- Marcelle-Lydia ALLORY, Représentante des locataires
- Jean-Claude PAPILLON
- Roland PACHOT
- Katia BLAS, Représentante d'une association d'insertion
- Denis LARGHERO, Maire de Meudon, ou son représentant
- Pierre-Christophe BAGUET, Président de l'EPT, Grand Paris Seine Ouest, ou son représentant
- Aline DE MARCILLAC, Maire de Ville-d'Avray, ou son représentant
- Monsieur le Préfet ou son représentant

Répartition des logements par contingent

Sur 245 logements proposés à la location, 214 ont été attribués, dont 127 logements neufs :

- 92 attributions sont du contingent SOHP, soit 42,99 %
- 51 attributions sont du contingent Préfecture Mal-Logés, soit 23,83 %
- 9 attributions sont du contingent Préfecture Fonctionnaires, soit 4,21 %
- 19 attributions sont du contingent Action Logement et autres réservataires, soit 19,00 %
- 43 attributions sont du contingent Collectivités territoriales (GPSO, Ville, Conseil départemental, Conseil régional), soit 20,09 %



Nombre d'attributions par contingent

ATTRIBUTION 2021 PAR CONTINGENT

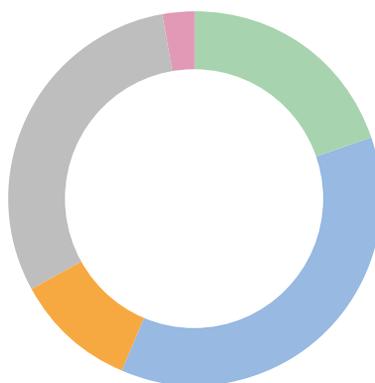
Autres réservataires	19
Collectivités Territoriales	43
ÉTAT	60
SOHP	92

- 29 dossiers ont été refusés par les membres de la Commission d'attribution et 98 propositions de logements ont été refusées par les candidats
- 29 mutations internes ont été réalisées représentant 13,49 % des attributions totales
- Durant l'année 2021, 19 logements ont été attribués dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO)
- 3 appartements ont été attribués dans le cadre du Plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Au titre de l'année 2021, les logements de type T2 et T4 constituent une majorité des attributions.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS 2021 PAR TYPOLOGIE

- T1 : 30
- T2 : 56
- T3 : 16
- T4 : 45
- T5 : 4





71, boulevard Gallieni - 92130 Issy-les-Moulineaux
Tél. : 01 46 44 41 90 - Fax : 01 46 45 83 05
Mail : infos@sohp.fr

www.sohp.fr

Linked 

L2R.fr - 2022