

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022





La SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine, assure la gestion de plus de 11 000 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, créée le 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 de la fusion 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 et 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 et Ville-d'Avray), Montrouge et l'EPT GPSO.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine mène une politique de développement dynamique, environnementale et innovante et cherche à offrir à ses locataires des logements confortables au cœur des villes, dans des quartiers qui répondent aux critères de mixité fonctionnelle et sociale, à proximité des commerces et des transports.



Membre de l'alliance





ÉDITO	p.4
CHIFFRES CLÉS	p.6
TEMPS FORTS	p.8



la SEM Seine Ouest Habitat
et Patrimoine

11



Proposer une offre adaptée
de logements

19



Entretien le patrimoine et
renforcer la qualité de service

29

SOMMAIRE



Répondre à la demande de logements et accompagner les locataires **43**



Les affaires juridiques **51**



La vie de l'entreprise **57**



La gestion financière **67**

ÉDITO

4



André SANTINI

Tout au long d'une année complexe, marquée par la crise énergétique, une forte inflation et l'augmentation des taux d'intérêt, nous n'avons eu de cesse de travailler pour assurer le mieux possible notre rôle d'acteur de la cohésion et de la mixité sociale tout en proposant un mode de vie répondant aux grands enjeux du climat, de la biodiversité et du vivre ensemble.

Malgré des contraintes budgétaires importantes, SOHP et ses partenaires publics et privés ont œuvré au quotidien dans le but de créer du lien social durable là où le logement joue un rôle primordial. Tout le travail accompli ces dernières années est le fruit de cette mobilisation constante, autour d'un savoir-faire et d'une expérience mis en commun. Ce développement qui permet à SOHP de proposer au plus grand nombre un habitat de qualité au plus proche des besoins de ses locataires s'accompagne par ailleurs du maintien, voire du renforcement des valeurs auxquelles nous sommes attachés : la qualité de service et la proximité.

Qualité de service et proximité reconnues... comme l'atteste la labellisation Quali'HLM obtenue pour la deuxième fois. Cette récompense confirme l'implication au quotidien des équipes de SOHP et des représentants des locataires.

L'obtention de ce label a été en partie facilitée par notre politique dynamique de développement et de réhabilitation qui contribue à l'essor de notre structure. En effet, Seine Ouest Habitat et Patrimoine joue un rôle central dans le développement des territoires, notamment en participant et en accompagnant les villes dans leurs opérations de renouvellement urbain : la ZAC Léon Blum et le nouvel éco-quartier Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux, ainsi que le nouveau quartier Pointe de Trivaux à Meudon.

Dans les années à venir, nous devons continuer à faire preuve d'imagination pour répondre aux nouvelles exigences environnementales. Le projet de construction au 17 rue des Quatre Cheminées à Boulogne Billancourt en est le parfait exemple. Ce futur bâtiment alliera tradition et innovation.

Par ailleurs, pour la 1^{ère} fois, une résidence SOHP a été livrée à Ville-d'Avray. En déployant son patrimoine également sur les communes de Sèvres et Marnes-la-Coquette, notre structure rayonne désormais sur tout le territoire de Grand Paris Seine Ouest.

L'année 2022 a été marquée par l'intégration des équipes et du patrimoine de Montrouge à SOHP qui a permis une mise en commun de ressources et de potentiels.

En franchissant le cap des 11 000 logements, SOHP confirme ainsi sa dynamique de développement et permet d'accroître l'offre de logements locatifs sociaux.

Enfin, le contexte énergétique nous incite à multiplier nos efforts en termes de sobriété dans la gestion de nos logements. La situation financière saine de SOHP permet d'engager des opérations de rénovation dont la réhabilitation de la résidence Louis Bouchet à Meudon-la-Forêt et des résidences La Flèche, Le Verseau et les ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux. Cette dernière opération ambitieuse, menée par SOHP, répond parfaitement à la rénovation du Cœur de Ville d'Issy-les-Moulineaux. Ce projet prévoit notamment l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, mais également la végétalisation des façades et la création d'une boucle géothermique.

Tous ces investissements sont nécessaires car ils seront les économies de demain. SOHP agit concrètement et continue à préparer l'avenir pour le bien de ses locataires.

André SANTINI

Ancien Ministre
Président de Seine Ouest Habitat et Patrimoine
Maire d'Issy-les-Moulineaux
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris

CHIFFRES CLÉS



Au 31 décembre 2022

11 149 LOGEMENTS

4 716 à Issy-les-Moulineaux

2 533 à Meudon

2 527 à Montrouge

1 199 à Boulogne-Billancourt

103 à Chaville

56 à Vanves

15 à Ville-d'Avray



155

résidences



23 632

habitants dans le patrimoine



29

commerces, bureaux ou locations « entropôt »



6 040

places de stationnement



25%

du parc locatif a moins de 30 ans



Un taux de rotation de

5,44%



Un taux de vacance de

2,68%

(hors démolition, vacance technique et mise en service)



Le taux d'impayés est de

1,62%



2 593

bénéficiaires des aides au logement (APL / AL), soit 23,25 % des locataires de SOHP

566

locataires assujettis au Surloyer de Solidarité (SLS), soit 5,07 % des locataires de SOHP

16,20%

des locataires ont bénéficié de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), soit 1 807 locataires



CONSTRUCTIONS NEUVES

Près de **300** logements en cours de construction

Plus de **300** logements livrés

640 logements financés

LA GESTION LOCATIVE



759 logements ont été attribués

36 commissions d'attribution des logements

1 834 dossiers examinés pour les 4 secteurs

RELATION AVEC LES LOCATAIRES



4 commissions de prévention des impayés

26 amicales de locataires

GROS ENTRETIEN



5 ascenseurs sont à l'étude pour être remplacés

1 chantier de réhabilitation achevé

2 chantiers de réhabilitation ont démarré

4 chantiers de réhabilitation sont en phase d'étude

L'ENTRETIEN COURANT



19 967 interventions

LE PERSONNEL



166 salariés
au 1^{er} janvier 2023

LES MOMENTS FORTS DE L'ANNÉE 2022

8



20.05.2022

Fête des Voisins



31.05.2022

Cérémonie du Drapeau au Domaine Lafayette à Marnes-la-Coquette



25.06.2022

Inauguration des travaux de réhabilitation des résidences La Flèche et Le Verseau à Issy-les-Moulineaux



02.07.2022

Inauguration de la résidence Pierre aux Moines à Meudon-la-Forêt



13.09.2022

Soirée du personnel



Oct. 2022

54^e Conférence du Réseau Habitat et Francophonie (RHF)



19.10.2022

Inauguration de la nouvelle résidence Cœur de Basalte à Issy-les-Moulineaux, en présence du Ministre du logement, Olivier KLEIN



28.11.2022

Inauguration des travaux de rénovation du siège de SOHP



14.12.2022

Élections des 5 représentants des locataires au Conseil de surveillance de SOHP



20.12.2022

Pièce de théâtre offerte aux locataires au PACI « Par le bout du nez »



LA SEM SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE

SOHP, une SEM
de territoire **13**

Les instances
de gouvernance **14**

11

Acteur incontournable sur les territoires de Grand Paris Seine Ouest et de Vallée Sud-Grand Paris, 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

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'Ile-de-France



Etienne LENGEREAU

Maire de Montrouge

Conseiller métropolitain de la Métropole du Grand Paris

Vice-président du territoire Vallée Sud-Grand Paris



Aline DE MARCILLAC

Maire de Ville-d'Avray

Vice-Présidente de Grand Paris Seine Ouest

SOHP, UNE SEM DE TERRITOIRE

MONTROUGE HABITAT REJOINT LA SEM SOHP

Au 1^{er} janvier 2022, Montrouge Habitat qui gérait 2 515 logements, 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.

SOHP conserve son cœur de métier :

- La construction et la gestion de logements sociaux.
- 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 a permis de créer un cadre réglementaire de collaboration entre les organismes, mais pas seulement. Ce regroupement a d'abord été suscité par une vision commune de la politique du logement social sur deux territoires attractifs et exigeants, avec un objectif clair : concentrer l'ADN de nos deux organismes, pour offrir un meilleur service public du logement.

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

La SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine gardera une logique territoriale et favorisera 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.



LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est dirigée 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.

Le Conseil de surveillance est composé de 18 membres et de 5 représentants des locataires.

16 administrateurs issus du secteur public

Issy-les-Moulineaux : 8 membres

André SANTINI

Président de la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine

Ancien Ministre

Maire d'Issy-les-Moulineaux

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

Vice-président du Sénat

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

Thierry VIROL

Vice-président de la SEM 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, à la santé publique, à la mise en place de l'offre de soin

■ *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 Grand Paris Seine Ouest

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

5 représentants des locataires

Marcelle-Lydia ALLORY (CNL)

Valérie BERNON (CLCV)

Monique GAUDEMER (UNLI)

René PATUREL (CNL)

Rodrigue PRUDENT (UNLI)

REMERCIEMENTS

Sincères remerciements pour leur engagement et le travail réalisé à Arlette DONAT, Catherine HAETTY, Didier PHELIPPOT, Jacques LEMAITRE, représentants des locataires de SOHP, qui ont quitté le Conseil de surveillance.

LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

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

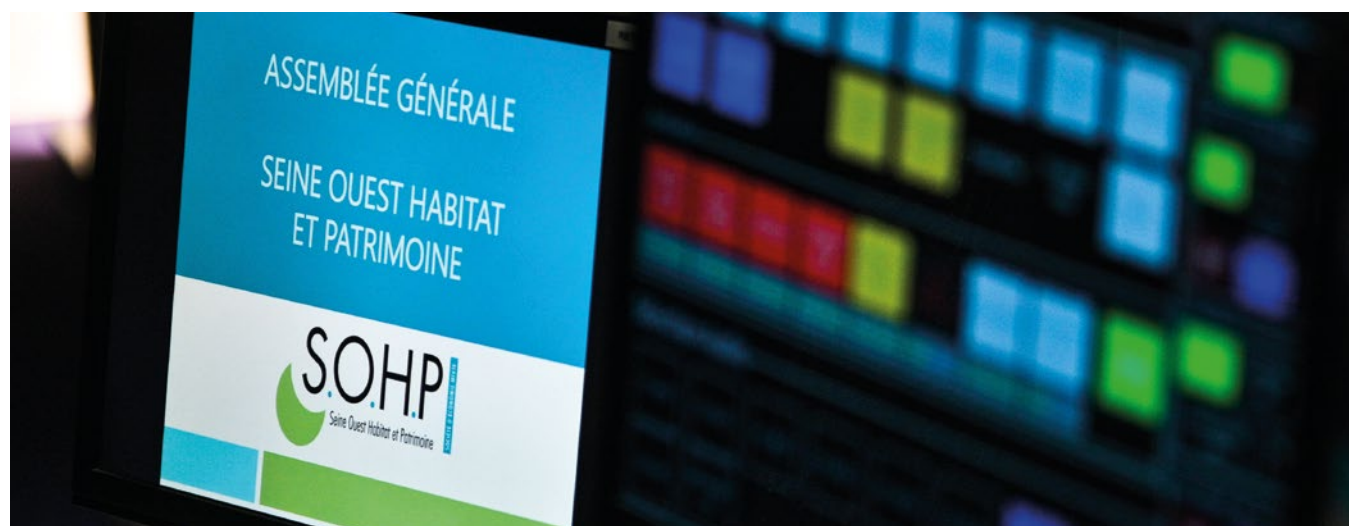
Marie-José RAMBEAU

Paul-André MOULY

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	







PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE DE LOGEMENTS

Les démolitions -
reconstructions **21**

Les constructions
en maîtrise d'ouvrage
directe en cours **22**

Les VEFA en cours **23**

Les opérations
livrées en 2022 **25**

Le rachat
de patrimoine **27**

Les opérations
d'acquisition-
amélioration **27**



Satisfaction des locataires et respect de l'environnement

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 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 avec 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 PLU, favorise les objectifs de mixité sociale et l'intégration du patrimoine dans le tissu urbain.

LES DÉMOLITIONS-RECONSTRUCTIONS

39-41, rue Aristide Briand à 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.

17, rue des 4 Cheminées à Boulogne-Billancourt

Démolition d'un immeuble comprenant un commerce et un logement en vue de la construction d'un immeuble de 8 logements sociaux ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée.

43-49, rue Aristide Briand à Issy-les-Moulineaux

Démolition d'une barre R+3 de 32 logements répartis en 4 cages d'escalier sur un niveau de sous-sol. Cette parcelle forme, avec le 39-41, l'îlot A3 de la ZAC Léon Blum.

168, avenue Henri Ginoux et 5 passage Raymond à Montrouge

Démolition d'un garage avec maison attenante en vue de la construction d'un ensemble immobilier comprenant 20 logements sociaux et un commerce au rez-de-chaussée répartis sur deux immeubles.

83-89, avenue de Verdun à 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.

2bis, 4 et 6 rue Couprie à Montrouge

Démolition de trois maisons en vue de la construction d'un immeuble de 10 logements sociaux en R+4.

9, rue Paul Bert à Issy-les-Moulineaux

Démolition de l'école maternelle « Paul Bert » en vue d'une construction d'un ensemble immobilier comprenant 24 logements sociaux, un cabinet médical au rez-de-chaussée, une Maison de Vie et de Répit de 19 chambres ainsi que 22 places de parking en sous-sol.

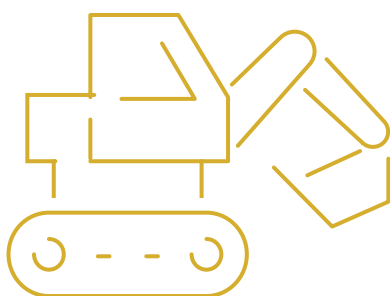
LES CONSTRUCTIONS EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE EN COURS

PAS DE CHANTIER SANS INSERTION

Le rôle de SOHP ne s'arrête pas à celui de bailleur social. La SEM SOHP 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.

22



168 AVENUE HENRI GINOUX ET 5 PASSAGE RAYMOND Montrouge

Construction de 20 logements sociaux,
2 parkings et un commerce.

**Maîtrise d'œuvre : ATELIER
MASSON REGNAULT**

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : novembre 2023**

**Certification / labellisation : NF Habitat
HQE / RT 2012 -20 % / Label E+C-**



182 GALLIENI Boulogne-Billancourt

Construction de 24 logements sociaux,
d'un commerce et de 23 caves.

**Maîtrise d'œuvre : AGENCE
JEAN-CHRISTOPHE QUINTON**

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : juin 2023**

**Certification / labellisation : Label BBC
Effnergie 2017 / NF Habitat HQE**



17 RUE DES QUATRE CHEMINÉES Boulogne-Billancourt

Construction de 8 logements sociaux
et d'un commerce.

**Maîtrise d'œuvre : DECHELETTE
ARCHITECTURE**

**Date prévisionnelle de fin
des travaux : 1^{er} trimestre 2024**

**Certification / labellisation :
NF Habitat HQE / Bâtiment Biosourcé**

LES VEFA EN COURS EN 2022



VEFA MAISON GÉRARD Chaville

Construction de 10 logements sociaux et d'une place de stationnement.

Promoteur : AIGO PROMOTION

Nu-proprétaire : EPFP

Date prévisionnelle de fin des travaux : 1^{er} trimestre 2023

Certification / labellisation : RT 2012



VEFA LE CAP Issy-les-Moulineaux

Construction de 24 logements sociaux.

Promoteur : ALTAREA COGEDIM et COFFIM

Date prévisionnelle de fin des travaux : 1^{er} trimestre 2023

Certification / labellisation : RT 2012 -10 %



VEFA CARAT Issy-les-Moulineaux

Construction de 22 logements sociaux et de 11 parkings.

Promoteur : ICADE

Nu-proprétaire : EPFP

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

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



VEFA DOMAINE LAFAYETTE Marnes-la-Coquette

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

Promoteur : CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

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

Certification / labellisation : RT 2012

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. Financé par la Caisse des Dépôts, ce contrat favorise la mixité sociale dans les quartiers et est assorti d'une garantie de « parfait achèvement » due par le promoteur.

LES VEFA EN COURS

EN 2022



VEFA SYLVA **ZAC POINTE DE TRIVAUX II** **Meudon-la-Forêt**

Construction de 33 logements sociaux et de 17 parkings.

Promoteur : ICADE

Nu-proprétaire : TONUS

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

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



VEFA OPALE **ZAC POINTE DE TRIVAUX II** **Meudon-la-Forêt**

Construction de 69 logements sociaux et de 35 parkings.

Promoteur : WOODEUM

Nus-proprétaires : SMELO et TONUS

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

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

24



VEFA INÉDIT **Boulogne-Billancourt**

Construction de 3 logements sociaux.

Promoteur : INTERCONSTRUCTION

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

Certification / labellisation : RT 2012



VEFA ÉQUILIBRE **Chaville**

Construction de 38 logements sociaux et de 13 places de parking.

Promoteur : BOUYGUES IMMOBILIER

Date prévisionnelle de fin des travaux : 1^{er} trimestre 2024

Certification / labellisation : RT 2012 / NF Habitat HQE

LES OPÉRATIONS LIVRÉES EN 2022



VEFA OPALINE Vanves

Construction de 18 logements sociaux et de 9 parkings.

Promoteur : OGIC et CARE PROMOTION

Date de fin des travaux : janvier 2022

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



CANOPÉE 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 de fin des travaux : mars 2022

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



VEFA LE DOMAINE DU PARC Ville-d'Avray

Construction de 15 logements sociaux et de 15 parkings.

Promoteur : OGIC

Date de fin des travaux : avril 2022

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



VEFA ATRIUM Chaville

Construction de 19 logements sociaux et de 9 parkings associés.

Promoteur : OGIC

Date de fin des travaux : mai 2022

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



VEFA CŒUR DE BASALTE Issy-les-Moulineaux

Construction de 101 logements sociaux et de 57 parkings associés.

Promoteur : ALTEREA COGEDIM

Date de fin des travaux : juillet 2022

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



VEFA L'EXCEPTION Boulogne-Billancourt

Construction de 27 logements sociaux et de 6 parkings.

Promoteur : DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

Date de fin des travaux : septembre 2022

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

LES OPÉRATIONS LIVRÉES EN 2022

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 (Label BBC Effinergie 2017, NF Habitat HQE, Label bâtiment biosourcé...).

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



VEFA VILLA EUGENIA Vanves

Construction de 4 logements sociaux et 2 places de parking.

Promoteur : FRANCO SUISSE

Date de fin des travaux : décembre 2022

Certification / Labellisation : RT 2012



VEFA VILLA SOLENA Montrouge

Construction de 20 logements sociaux et de 10 parkings.

Promoteur : FRANCO SUISSE

Date de fin des travaux : décembre 2022

Certification / Labellisation : RT 2012

LE RACHAT DE PATRIMOINE



MIQUEL 2 42 rue Marcel Miquel Issy-les-Moulineaux

Acquisition de 19 logements et 15 parkings.

Date d'acquisition : 27 juin 2022



GRENIER 2 99 avenue Pierre Grenier Boulogne-Billancourt

Acquisition de 10 logements.

Date d'acquisition : 11 mars 2022



24 SALENGRO 24 avenue Roger Saengro Chaville

Acquisition de 39 logements et 57 parkings auprès de SEQENS.

Date d'acquisition : 20 décembre 2022

LES OPÉRATIONS D'ACQUISITION-AMÉLIORATION

27



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 de cet immeuble, situé 50 rue du Dôme à Boulogne-Billancourt depuis le 14/10/2020.

Ce bâtiment 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.

Maître d'œuvre : DORINE MIKOL

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

Fin prévisionnelle des travaux : 1^{er} trimestre 2023

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 (92190), 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 et rénovera un commerce en pied d'immeuble.

Maître d'œuvre : DORINE MIKOL

Démarrage prévisionnel des travaux : 1^{er} trimestre 2023

Fin prévisionnelle des travaux : 4^e trimestre 2023

Montant de l'acquisition : 715 000 €

Montant des travaux : 693 000 € TTC



ENTREtenir LE PATRIMOINE ET RENFORCER LA QUALITÉ DE SERVICE

Des réhabilitations
de qualité **30**

La modernisation
des ascenseurs **33**

Les travaux
de maintenance **34**

La qualité
de service **38**

La proximité
avec les locataires **39**

DES RÉHABILITATIONS DE QUALITÉ

Dans le cadre de la loi Climat et résilience, SOHP tient à poursuivre sa politique de réhabilitation dans son plan climat à horizon 2050. Ces programmes s'inscrivent dans une démarche vertueuse avec pour objectif l'amélioration de l'étiquette énergétique tout en optimisant le confort de vie de ses locataires.

Au cours de l'année 2022, le chantier de réhabilitation des immeubles La Flèche et Le Verseau à Issy-les-Moulineaux s'est terminé.

30

LA FLÈCHE - LE VERSEAU Issy-les-Moulineaux (livrée en janvier 2022)

Les résidences La Flèche (87 logements) et Le Verseau (79 logements) ont fait peau neuve suite à une réhabilitation d'envergure. Après un an de travaux et grâce à la réhabilitation, cet ensemble immobilier, construit dans les années 70 dans le quartier des Épinettes à Issy-les-Moulineaux, atteint désormais une performance énergétique plus élevée (passage d'une étiquette énergétique F à une étiquette énergétique D).

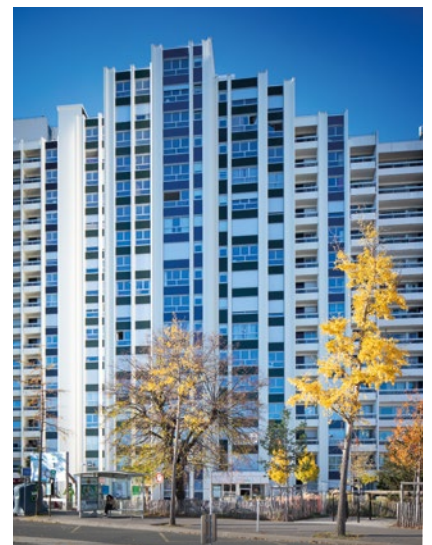
Les travaux de cet ensemble immobilier exceptionnel ont permis d'améliorer le confort et le cadre de vie des locataires (réfection des pièces humides, remplacement des fenêtres, modernisation des halls d'entrée...) et de réduire les charges individuelles et collectives.

Dans les parties communes, les résidences ont été équipées de plateformes élévatoires pour personne à mobilité réduite (PMR) dernière génération ainsi que de nouvelles boîtes aux lettres, qui permettent notamment de recevoir des paquets plus volumineux. Des boîtes à colis myRENZbox ont été installées, permettant aux locataires de recevoir leurs colis. Cette réhabilitation participe à l'**amélioration du bilan carbone** de la Ville d'Issy-les-Moulineaux.

Maître d'œuvre : CUADRA

Entreprise : BOUYGUES BÂTIMENT IDF

Montant de l'opération : 6 890 000 € TTC, soit 41 500 € TTC par logement



À la suite de cette opération, les locataires de la résidence La Flèche ont pu bénéficier d'un ascenseur plus moderne aux dernières normes en vigueur doté d'un écran d'information connecté, offrant ainsi plus de sécurité et une meilleure accessibilité. En 2023, le second ascenseur ainsi que les appareils de la résidence Le Verseau, seront eux aussi remplacés pour un montant d'investissement total de 1 400 000 €.

Au cours de l'année 2022, les chantiers de réhabilitation des résidences Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt et ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux ont démarré.



PIERRE GRENIER Boulogne-Billancourt

Cet immeuble situé au 10-12, avenue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt est composé de 23 logements répartis sur 7 niveaux. Ce projet a été étudié en 2021. Les travaux ont démarré en 2022 et s'achèveront en septembre 2023. 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. Cette réhabilitation prévoit des travaux d'isolation thermique qui 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 et doté d'un écran d'information connecté.

Maître d'œuvre : Dorine MIKOL

Entreprise : RÉNOVER

**Montant des travaux : 1 605 000 € TTC,
soit 69 800 € TTC par logement**

ILN MAIRIE Issy-les-Moulineaux



Ce projet de grande envergure prévoit la réhabilitation d'un ensemble immobilier de 315 logements répartis sur 3 bâtiments de 17 étages chacun, construits en 1968. Cette opération est réalisée par le cabinet d'architecture, SYNTHÈSE ARCHITECTURE. Après plusieurs années d'étude, les travaux ont pu démarrer fin 2022.

Ces travaux d'une durée de 24 mois permettront d'améliorer très significativement le cadre de vie des locataires mais aussi de renforcer la performance thermique des bâtiments en rénovant les pièces humides des logements (cuisine, salle de bains et WC) et les parties communes de la résidence. Cette opération s'inscrit à proximité immédiate et dans la continuité du projet « Cœur de Ville ».

Ce projet de grande ampleur prévoit la végétalisation des façades de 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 parties communes
- Réhabilitation des logements

Maître d'œuvre : SYNTHÈSE ARCHITECTURE

Entreprise : BOUYGUES BÂTIMENT IDF

Montant de l'opération : 23 900 000 € TTC, soit 75 000 € TTC par logement



DES RÉHABILITATIONS DE QUALITÉ

Au cours de l'année 2022, plusieurs chantiers de réhabilitation ont été étudiés et pourront démarrer en 2023.

LOUIS BOUCHET Meudon-la-Forêt

La résidence Louis Bouchet (31 logements) située 1 rue du Commandant Louis Bouchet à Meudon-la-Forêt sera également réhabilitée. Cette opération est réalisée par le cabinet d'architecture CUADRA.

Les étiquettes énergétiques effectuées en 2014 font état d'un classement E en diagnostic de performance énergétique, ce qui motive 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.



Programme des travaux :

- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et création de balcons
- Réhabilitation des parties communes
- Réhabilitation des logements

Maître d'œuvre : CUADRA

Démarrage des travaux :

2^e trimestre 2023

Montant des travaux :

2 538 800 € TTC, soit 91 900 € TTC par logement

LA FONTAINE Issy-les-Moulineaux

La résidence La Fontaine (26 logements) située 8 rue de Vanves à Issy-les-Moulineaux sera également réhabilitée. Cette opération est réalisée par le cabinet d'architecture CUADRA.

Travaux réalisés :

- Enveloppe du bâtiment (isolation thermique par l'extérieur)
- Modernisation des parties communes
- Rénovation des pièces humides (cuisine, salle de bains, WC)

Maître d'œuvre : CUADRA

Démarrage des travaux :

4^e trimestre 2023

Fin des travaux : 4^e trimestre 2024

Montant des travaux :

1 060 000 €, soit 41 000 € par logement

MARCEL MIQUEL Issy-les-Moulineaux

La résidence Marcel Miquel (16 logements) située 2 rue Marcel Miquel à Issy-les-Moulineaux sera réhabilitée. Cette opération est réalisée par le cabinet d'architecture FORM'ARCHITECTURE.

Travaux réalisés :

- Enveloppe du bâtiment (isolation thermique par l'extérieur)
- Modernisation des parties communes
- Rénovation des pièces humides (cuisine, salle de bains, WC)

Maître d'œuvre : FORM'ARCHITECTURE

Démarrage des travaux : 4^e trimestre 2023

Fin des travaux : 4^e trimestre 2024

**Montant des travaux : 680 000 €,
soit 42 500 € par logement**

ARTHELON Meudon

L'opération de réhabilitation de la résidence Arthelon (8 logements) située 34 rue d'Arthelon à Meudon sera réalisée par le cabinet d'architecture FORM'ARCHITECTURE.

Travaux réalisés :

- Enveloppe du bâtiment (isolation thermique par l'extérieur)
- Modernisation des parties communes
- Rénovation des pièces humides (cuisine, salle de bains, WC)

Maître d'œuvre : FORM'ARCHITECTURE

Démarrage des travaux : 4^e trimestre 2023

Fin des travaux : 4^e trimestre 2024

**Montant des travaux : 320 000 €,
soit 40 000 € par logement**

LA MODERNISATION DES ASCENSEURS

33

La modernisation des ascenseurs du parc de SOHP se poursuit.

- 1** ascenseur a été remplacé
- 5** ascenseurs sont à l'étude pour être remplacés

Les portes palières d'ascenseurs de la résidence Diderot ont été remplacées pour un montant de 40 000 €



DES ÉCRANS DANS LES ASCENSEURS

SOHP a déployé des écrans d'information dans les ascenseurs permettant 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 pourra 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 !

Cet outil s'avérant être très efficace et apprécié par ses locataires, SOHP a donc programmé en 2023 l'installation de 130 nouveaux écrans connectés dans les ascenseurs 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.

34

TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

Au cours de l'année 2022, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a réalisé de nombreux projets afin de maintenir et d'améliorer son parc immobilier.

PARTENARIAT ASSOCIATIF

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 **125 000 €** pour la rénovation des halls, des paliers et des cages d'escaliers des résidences **Le Stade** à Meudon-la-Forêt et **Rue de Paris, Les Lampes** 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 **Paris** (Boulogne-Billancourt) ainsi que **Les Arts, Victor Cresson** (Issy-les-Moulineaux) ont été remplacés par des modèles plus performants et moins énergivores pour un montant total d'environ **200 000 €**. Ces travaux ont permis d'améliorer le confort des locataires et de diminuer leurs charges liées au chauffage.

De plus, **SOHP a investi 135 000 €** dans la rénovation des chaufferies des résidences **Abbé Derry 2** et **Viaduc** à Issy-les-Moulineaux et **Lampes, Cascades** à Meudon et a remplacé les anciennes chaudières par des modèles à condensation permettant un gain d'énergie d'au moins 10 %.

L'étanchéité et l'isolation thermique des toitures des résidences **Abbé Derry A et B** à Issy-les-Moulineaux et **Les Cascades, 2 Parc de Fleury** à Meudon ont été entièrement remplacées pour un montant total de **840 000 €**.

Au 241 Quai de Stalingrad à Issy les Moulineaux SOHP a procédé au calorifugeage des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire.





EMBELLISSEMENT DU PARC

SOHP a ravalé les façades des résidences **Les Sablons 7** à 12 allée Armande Béjart à Meudon et **Pépinière C** à Meudon-la-Forêt pour un montant total de **460 000 €**.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine a engagé **40 000 €** pour traiter les façades, balcons et garde-corps de la résidence **Les Larris** à Meudon.

Les parties communes intérieures des résidences **Charlot, Gallieni, Gambetta, Gutenberg, La Pépinière et Saint-Germain** à Issy-les-Moulineaux, **Les Acacias, Pépinière C, Rue de Paris, Sainte-Marie** à Meudon ainsi que **Billancourt** à Boulogne-Billancourt ont été embellies pour un montant total de **250 000 €**.

SOHP a investi **70 000 €** pour améliorer les espaces verts des résidences **Villebon C** à Meudon-la-Forêt et **Les Larris, Parc de Fleury** à Meudon.

À Montrouge, pour maintenir la sécurité de ses locataires et préserver leur cadre de vie, SOHP a procédé à la réfection et/ou création du contrôle d'accès des résidences situées au 8 rue Blanche, au 42 rue Molière, au 18 rue Périer et au 132 avenue de la République à Montrouge. Les clôtures des résidences du 79 rue Verdier et du 3 rue de la Solidarité ont quant à elles bénéficié de travaux de peinture et d'embellissement avec l'installation d'un système de grille plus sécurisé.

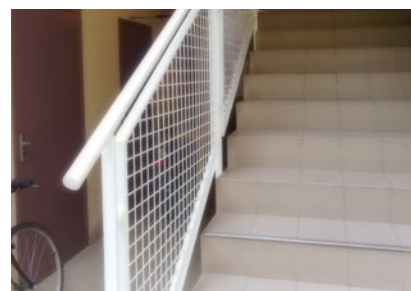
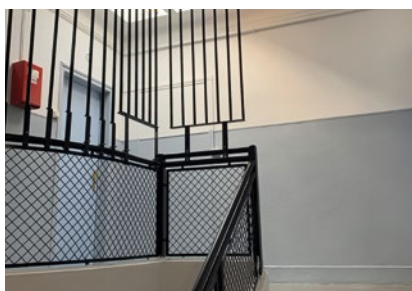
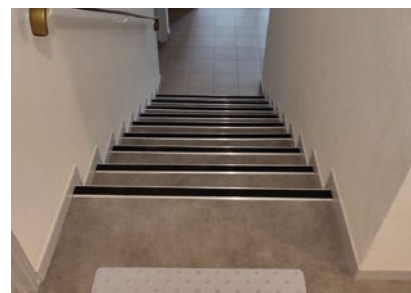
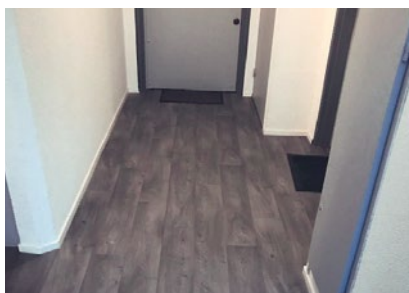
Dans le cadre de la campagne de réhabilitation des installations électriques, menée depuis 2019 à Montrouge, 1 090 logements ont pu bénéficier de ces travaux. En 2022, ces travaux de rénovation ont notamment concerné la résidence située au 23 rue Roger Salengro (187 logements). Enfin, les 188 portes palières des résidences situées au 63 rue Périer et 55 rue de la Vanne ont été changées afin de mieux sécuriser et insonoriser les logements.

Les locaux poubelles de **Burgun, Diderot et Menand** à Issy-les-Moulineaux ont été carrelés pour un budget de **20 000 €**. Le local d'ordures ménagères de la résidence **Sèvres** à Boulogne-Billancourt a été extériorisé, les vide-ordures ont été condamnés et les sols des caves bétonnés pour **110 000 €**.

Des détecteurs de présence ont été installés sur les éclairages dans les sous-sols de Gambetta pour **15 000 €**. Le contrôle d'accès au 3 rue Jules Guesde a été modernisé pour **10 000 €**.

De gauche à droite
1^{re} rangée :
Résidence Saint-Germain
Résidence Les Acacias

2^e rangée :
Résidence Rue de Paris
Résidence Billancourt
Résidence Sainte-Marie



LES TRAVAUX DE MAINTENANCE



36

PATRIMOINE ARBORÉ ET ESPACES VERTS

Afin de préserver son patrimoine arboré, SOHP a effectué un diagnostic phytosanitaire pour connaître l'état de santé de chaque spécimen en prévention des risques de maladie, de chute, de conservation et de pérennisation des espaces verts. C'est ainsi qu'en 2022, 61 arbres ont été plantés, pour un montant de 122 000 €.

Une campagne de plantation de bulbes a été lancée afin d'améliorer le cadre de vie des locataires. 150 vivaces et 35 000 bulbes ont été plantés pour égayer les résidences à l'arrivée du printemps, dans les résidences Les Larris, Les Acacias, Les Sablons, Sainte-Marie, Villebon à Meudon ainsi que sur les résidences Menand et Séverine à Issy-les-Moulineaux.



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 €** de travaux.

TRAVAUX SPÉCIFIQUES POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

155 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation dans les salles de bains en fonction des handicaps physiques de certains locataires.

GESTION DES SINISTRES SURVENUS SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Suivi des assurances

Nombre de sinistres en 2022 : **347 sinistres**

Montant des dépenses : **277 008,27 €**

Montant des indemnisations perçues : **159 473,70 €**

TOTAL coût des sinistres 2022 :

117 534,57 € soit 57,57 % de récupération

■ Nature des sinistres

270 (78 %) dus à des dégâts des eaux (DDE)

33 (10 %) dus à des actes de vandalisme

5 (1 %) dus à des incendies

39 (11 %) Autres (dont dommages-ouvrage)

■ Par ville

Issy-les-Moulineaux : 177

Meudon et Meudon-la-Forêt : 107

Boulogne-Billancourt : 57

Autres : 6



19 967

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

LA QUALITÉ DE SERVICE



La qualité de service en actions et en preuves.

SOHP a obtenu une nouvelle fois le label QUALI'HLM pour une période de 3 ans (2022-2025).

38

Le comité de labellisation qui s'est tenu le 28 juin 2022 a souligné le bon avancement de la démarche qualité de SOHP, ainsi que la volonté d'homogénéisation des pratiques suite au rapprochement avec Montrouge Habitat au 1^{er} janvier 2022.

Label professionnel remis par l'Union Sociale de l'Habitat, il confirme les bonnes pratiques et actions menées par SOHP au service de ses locataires que l'auditeur agréé a pu constater aussi bien au siège d'Issy-les-Moulineaux qu'à Montrouge lors des audits qui se sont déroulés en octobre 2021 et en février 2022.

D'ici 2025, SOHP devra mettre en œuvre 12 nouveaux plans d'actions pour se maintenir dans le dispositif. Les actions sont diverses et concernent la majorité des services :

- Le renforcement du rôle du responsable Qualité pour définir et formaliser les objectifs permettra d'élaborer des tableaux de suivi des indicateurs et d'assurer la diffusion régulière des objectifs Qualité de l'entreprise.
- L'optimisation du processus de relocation des logements vacants a pour objectif d'assurer un meilleur suivi des travaux de remise en état, des attributions et des signatures de contrat de location.
- De plus, depuis la labellisation, des travaux de rénovation des locaux du siège ont permis notamment de moderniser les espaces de travail pour le personnel mais également d'optimiser l'espace d'accueil des locataires.

LA PROXIMITÉ, UN ENJEU MAJEUR DE LA POLITIQUE QUALITÉ

Seine Ouest Habitat et Patrimoine souhaite mettre en place de nouvelles dynamiques pour renforcer encore davantage la qualité de service offerte à ses locataires

La proximité est l'un de nos points forts et est particulièrement appréciée des locataires.

C'est donc un choix stratégique de consolider cette proximité en proposant des missions renforcées aux gardiens superviseurs, qui deviennent ainsi l'interlocuteur principal des locataires pour toutes les demandes techniques.

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 publiée sous trois éditions : Issy-les-Moulineaux/Vanves, Meudon/Meudon-la-Forêt, Boulogne-Billancourt/Chaville/Ville-d'Avray.

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 pendant le rendez-vous de signature du contrat de location.

Le site internet

www.sohp.fr, régulièrement mis à jour, a pour but de renseigner les locataires sur leurs démarches et informe sur le patrimoine de SOHP. Un accès direct vers l'espace locataire est également disponible.

Lettre infos travaux

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



LA PROXIMITÉ AVEC LES LOCATAIRES



Nouvelles résidences et réhabilitations : guides d'utilisation

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

40

L'application mobile et l'extranet

Depuis 2018, les locataires peuvent se connecter à leur espace locataire via l'Extranet ou l'appli mobile et recevoir en temps réel des informations personnalisées concernant leur résidence ou SOHP, et d'effectuer leurs demandes directement sur leur smartphone ou en ligne.

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



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...

Spectacles offerts aux locataires

Chaque année, SOHP offre trois spectacles aux locataires : au PACI à Issy-les-Moulineaux, à l'Espace Robert Doisneau à Meudon-la-Forêt et à l'Espace Bernard Palissy à Boulogne-Billancourt,

La Fête des Voisins

La Fête des Voisins, premier rendez-vous citoyen, était de retour le vendredi 20 mai 2022. SOHP a fourni aux participants des ballons, affiches, flyers, nappes et gobelets. Plusieurs résidences de SOHP ont participé à cet événement.



LA CONCERTATION

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

Les conseils de concertation avec les amicales des locataires

En décembre 2022, on compte 26 Amicales de locataires dans le patrimoine de Seine Ouest Habitat et Patrimoine : 18 Amicales à Issy-les-Moulineaux, 7 à Meudon et Meudon-la-Forêt et 1 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.

Élections des représentants des locataires

Le dépouillement des votes de l'élection des représentants des locataires au Conseil de surveillance de Seine Ouest Habitat et Patrimoine s'est déroulé le 14 décembre 2022.

- Nombre d'inscrits : 8 780
- Nombre de votants : 1 351
- Suffrages exprimés : 1 223
- Taux de participation : 15,39 %

La liste UNLI avec 487 voix soit 39,42 % des suffrages exprimés, a obtenu deux sièges qui ont été attribués à Madame Monique Gaudemer et à Monsieur Rodrigue Prudent. La liste CNL avec 449 voix soit 36,71 % des suffrages exprimés, a obtenu deux sièges qui ont été attribués à Madame Marcelle-Lydia Allory et à Monsieur René Paturel. La liste CLCV avec 287 voix soit 23,47 % des suffrages exprimés, a obtenu un siège attribué à Madame Valérie Bernon.



RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS ET ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

La gestion
locative **44**

L'action sociale
et la prévention
des impayés **47**

La médiation **49**

LA GESTION LOCATIVE



Au niveau de la gestion locative, l'année 2022 a été marquée par le rapprochement avec Montrouge Habitat (2 527 logements, 1 045 parkings et 1 foyer de 9 chambres équivalents logements).

44

Sur l'année 2022, plusieurs livraisons et acquisitions ont été réalisées, à savoir :

- La mise en service des 104 logements sociaux (42 PLUS, 31 PLAI et 31 PLS) de la résidence Canopée située à Issy-les-Moulineaux
- La mise en service des 101 logements sociaux (40 PLUS, 31 PLAI et 30 PLS) de la résidence Cœur de Basalte à Issy-les-Moulineaux
- L'acquisition des 19 logements sociaux de la résidence Miquel 2 à Issy-les-Moulineaux
- La mise en service de 18 logements sociaux (8 PLUS, 10 PLAI) de la résidence Opaline à Vanves
- La mise en service de 19 logements sociaux (8 PLUS, 6 PLAI et 5 PLS) de la résidence Atrium à Chaville
- La mise en service de 15 logements sociaux (10 PLUS, 6 PLAI) de la résidence Domaine du Parc à Ville-d'Avray
- L'acquisition des 10 logements sociaux de la résidence Grenier 2 à Boulogne-Billancourt (4 PLUS, 3 PLAI et 3 PLS)
- La mise en service de 20 logements sociaux (20 PLAI) de la résidence Villa Solena à Montrouge
- La mise en service de 27 logements sociaux (19 PLUS, 8 PLAI) de la résidence l'Exception à Boulogne-Billancourt
- La cession d'un pavillon dans la résidence Les Montalets à Meudon
- La démolition de 32 logements vacants de la résidence Aristide Briand à Issy-les-Moulineaux
- La démolition de 84 logements vacants de la résidence Verdun à Issy-les-Moulineaux



Au 31 décembre 2022, le patrimoine de Seine Ouest Habitat et Patrimoine comptait :

11 149 logements sociaux et intermédiaires répartis de la manière suivante :

8 foyers possédant 173 équivalents logements localisés sur les communes d'Issy-les-Moulineaux, de Meudon et de Montrouge.

En 2022, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a intégré, suite au rapprochement avec Montrouge Habitat, le foyer « JEANY » composé de 9 chambres individuelles sur la commune de Montrouge. Ce foyer est géré par APEI SUD.

Sur l'ensemble du patrimoine, on dénombre :

- 9 437 logements conventionnés, soit 84,64 %
- 1 712 logements non conventionnés, soit 15,36 %

PARC DE STATIONNEMENT

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est propriétaire de **6 040 places de stationnement**.

LOCAUX COMMERCIAUX ET BUREAUX PROFESSIONNELS

29 commerces, bureaux ou autres locations annexes sont gérés par SOHP.

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

- 4,35 % des logements sont de type « très social » : PLAI, PLATS et PLA LM, soit 485 logements ;
- 81,31 % des logements sont de type « sociaux » : PLUS, PLA, PLA AA, PALULOS, PAM... , soit 9 065 logements ;
- 14,34 % des logements sont de type « intermédiaire » : PLS, PCL, ILN, PLI, CCF..., soit 1 599 logements

LES LOGEMENTS ADAPTÉS

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

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

LA GESTION LOCATIVE

COPROPRIÉTÉS

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de SOHP fait partie de 39 copropriétés (il s'agit soit de logements, soit de parkings, soit les deux à la fois) sur les communes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon, Boulogne-Billancourt, Chaville, Vanves et Ville-d'Avray et 16 copropriétés sur la commune de Montrouge. Elles sont toutes gérées par un syndic de copropriété.

46

LE TAUX DE VACANCE

Le taux de vacance au 31 décembre 2022 est de 2,68 % (hors démolitions, vacance technique et mises en service).

LE TAUX DE ROTATION

Il correspond au nombre de logements libérés par rapport au nombre de logements gérés : en 2022, toutes communes confondues, le taux de rotation global s'établit à 5,44 % et 4,22 % hors mutation. En 2021, il s'établissait à 6,01 % au global et 4,59 % hors mutation.

ALLOCATIONS LOGEMENTS (APL / AL)

En décembre 2022, le nombre de bénéficiaires des aides au logement est :

APL = 2 288, soit 20,52 % des locataires de SOHP

AL = 305 soit 2,73 % des locataires de SOHP



RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

Au 31 décembre 2022, **1 807 locataires** ont bénéficié de la réduction de loyer de solidarité, soit **16,20 %** des locataires de SOHP.

SURLOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

Au 31 décembre 2022, **566 locataires** étaient assujettis au Surloyer de Solidarité (SLS), soit **5,07 % des locataires de SOHP**.

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 2022, nous avons poursuivi notre action afin de contrôler les impayés de loyers et d'agir le plus efficacement possible avec les locataires concernés pour réduire les impayés, objectif qui reste une priorité.

Le taux d'impayés sur l'année 2022 est de 1,62 %.

47

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 d'Actions Sociales 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 2022 avec 11 dossiers examinés

Les solutions proposées sont les suivantes :

- Lettres de relances du bailleur générées automatiquement par le module CONTENTIEUX du logiciel IKOS dès 100 euros de dette locative (10 147 lettres).
- Octroi de délais de paiement du loyer sous forme de plans d'apurement. 428 plans d'apurement ont été signés.

L'ACTION SOCIALE ET LA PRÉVENTION DES IMPAYÉS



48

PARTENARIAT AVEC LES INTERLOCUTEURS SOCIAUX

Le 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.

SOHP a reçu 89 736,01 euros d'aides pour 73 familles.

LES PROCÉDURES CONTENTIEUSES

211 commandements de payer ont été émis dans le cadre d'une procédure d'expulsion

72 ordonnances de référé ont été prononcées :

- 26 jugements ont ordonné la résiliation du bail
- 46 jugements ont accordé des délais de paiement

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.

49

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 patrouille 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 vandalisme
- 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



LES AFFAIRES JURIDIQUES

Les marchés	52
Le montage d'opérations	53
Les acquisitions- cessions	55

LES MARCHÉS

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

Concernant la mise en œuvre de la politique d'achat de l'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, 41 procédures ont été lancées et mises en ligne sur la plate-forme de dématérialisation des marchés correspondant à 20 appels d'offres ouverts, 16 procédures adaptées, 2 concours et 3 marchés subséquents.

Pendant l'année 2022, 1 518 dossiers de consultation des entreprises ont été téléchargés par les entreprises et le service des marchés a enregistré l'arrivée de 283 offres électroniques.

Le service a envoyé 82 annonces au BOAMP et/ou au JOUE décomposées de la manière suivante :

- 38 annonces d'avis d'appel public à la concurrence dont 16 en procédure adaptée, 20 en procédure d'appel d'offres et 2 en concours,
- 7 avis rectificatifs,
- 37 avis d'attribution.

52

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

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

Comme membres titulaires, ayant voix délibérative :

- Michel LACHAMBRE ;
- Gérard MARTIN ;
- Alain MILLOTTE ;
- Pierre DENIZIOT.

LES MARCHÉS DE 2022 EN CHIFFRES

En 2022, la Commission d'appel d'offres s'est réunie 10 fois et le jury s'est réuni 5 fois.

41 procédures de passation de marchés ont été lancées.

62 marchés ont été conclus dont 51 accords-cadres et 11 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 173 avenants aux marchés.

Le suivi des marchés a également eu pour conséquence l'élaboration de 42 décisions de reconduction et 1 décision de non-reconduction.

La notification des marchés de travaux a entraîné l'établissement de 26 ordres de service de démarrage de travaux et 5 procès-verbaux de réception de travaux.

Pendant l'exécution des marchés de travaux de construction, de réhabilitation ou de changements de composants, 78 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 Caisse des Dépôts et Consignations, l'État, l'Établissement Public Grand Paris Seine Ouest (GPSO), la Région Ile-de-France, le Département, et les Ministères tels que le Ministère des Affaires étrangères et le Ministère des Armées...

En 2022, **17 dossiers de financement** ont été instruits, représentant **640 logements** et répartis comme suit :

9 DOSSIERS D'ACQUISITION EN VEFA

- Opération située 124 avenue de Verdun «La Serre» rue Aristide Briand à Issy-les-Moulineaux (57 logements sans parking) (OGIC)
- Opération située à l'angle de la rue Mayer et de la rue du Sergent Blandan à Issy-les-Moulineaux (21 logements) (ACCUEIL PROMOTION IMMOBILIER et TONUS TERRITOIRES en tant que nu-propiétaire)
- Opération située 7 rue Rieux à Boulogne-Billancourt (18 logements et 9 parkings) (ACCUEIL PROMOTION IMMOBILIER)
- Opération située 3 rue Banès à Meudon (5 logements sans parking) (QUARTUS)
- Opération située 29/31 boulevard des Nations Unies à Meudon (6 logements sans parking) (ACCUEIL PROMOTION IMMOBILIER et TONUS TERRITOIRES en tant que nu-propiétaire)

- Opération située rue Châteaudun à Boulogne-Billancourt (27 logements et 14 parkings) (Quartus-Emerige)
- Opération située rue Châteaudun à Boulogne-Billancourt (14 logements et 7 parkings) (Quartus-Emerige)
- Opération située 179/183 rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt (18 logements et 9 parkings) (Woodeum)
- Opération située dans le lot A3 – ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux (53 logements) (SEFRICIME)

1 DOSSIER DE RÉHABILITATION

- Résidence ILN MAIRIE (315 logements) située au 49-49 bis, 51-51 bis rue du Général Leclerc et 2 à 6 rue Lamartine à Issy-les-Moulineaux,

1 DOSSIER DE CONSTRUCTION EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

- Construction de 25 logements sociaux situés au 14 rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt.

2 DOSSIERS D'ACQUISITION-AMÉLIORATION

- Opération d'acquisition-amélioration de 10 logements situés au 99 avenue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt
- Opération d'acquisition-amélioration de 16 logements situés au 42 rue Marcel Miquel à Issy-les-Moulineaux.

LA REPRISE DE 4 OPÉRATIONS SITUÉES À MONTROUGE

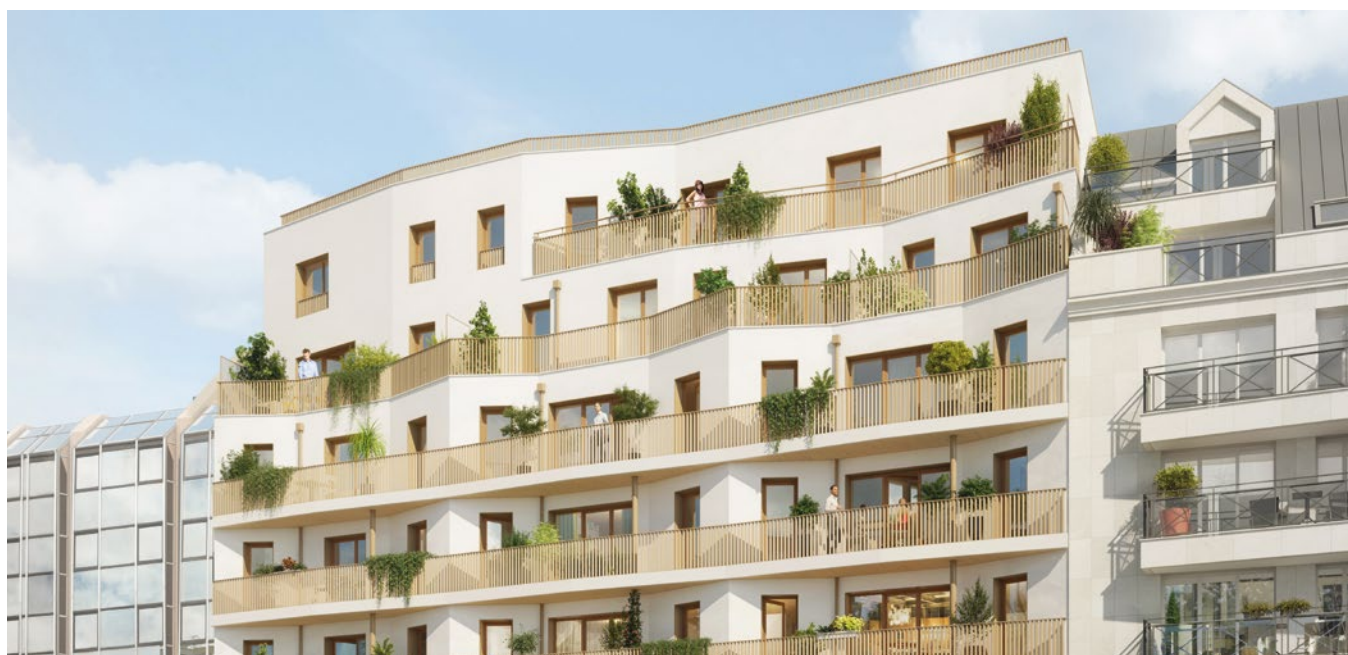
- Construction de 20 logements sociaux, 3 parkings et un commerce situés au 5 passage Raymond - 168 rue Henri Ginoux à Montrouge
- Acquisition en VEFA de 7 logements situés 24-26 rue Verdier à Montrouge
- Acquisition en VEFA de 8 logements situés 17 rue Chateaubriand à Montrouge
- Acquisition en VEFA de 20 logements situés 9 rue Frères Henry à Montrouge

LE MONTAGE D'OPÉRATIONS

RÉPARTITION PAR NATURE DE FINANCEMENT DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	PAM/Eco-prêt	PLUS	PLAI	PLS	PLI
Boulogne-Billancourt	0	60	40	12	0
Chaville	0	0	0	0	0
Issy-les-Moulineaux	315	59	37	46	5
Marnes-la-Coquette	0	0	0	0	0
Meudon	0	6	0	5	0
Montrouge	0	7	43	5	0
Sèvres	0	0	0	0	0
Vanves	0	0	0	0	0
Ville d'Avray	0	0	0	0	0
TOTAL	315	132	120	68	5
TOTAL GÉNÉRAL	640				

54



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 2022, SOHP a signé plusieurs contrats de réservation et actes de VEFA :

- L'acte notarié dans le cadre de la VEFA 31 boulevard du Lycée à Vanves (19 logements et 10 parkings) auprès du promoteur OGIC
- L'acte notarié dans le cadre la VEFA située 179-183 rue d'Aguesseau et rue Paul Bert à Boulogne-Billancourt (18 logements et 9 parkings) auprès du promoteur WOODÉUM
- Le contrat de réservation dans le cadre de la VEFA située 29-31 boulevard des Nations Unies à Meudon auprès du promoteur SOFAPROM et le nu-proprétaire TONUS TERRITOIRES
- Le contrat de réservation dans le cadre de la VEFA rue Aristide Briand «La Serre» 124 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux (57 logements sans parking) auprès du promoteur OGIC
- Le contrat de réservation et l'acte notarié dans le cadre de la VEFA située à l'angle des rues Mayer et du Sergent Blandan à Issy-les-Moulineaux (21 logements) auprès du promoteur ACCUEIL PROMOTION IMMOBILIER et le nu-proprétaire TONUS TERITOIRES

- Le contrat de réservation et l'acte notarié dans le cadre de la VEFA située 17 rue Châteaubriand à Montrouge (8 logements sans parking) auprès du promoteur SOFAPROM
- Le contrat de réservation dans le cadre de la VEFA située 22-24 rue Verdier à Montrouge (7 logements sans parking) auprès du promoteur SOFAPROM

LA SEM SOHP A ACQUIS ÉGALEMENT :

- un terrain situé 9 rue Paul Bert à Issy-les-Moulineaux,
- un immeuble par préemption de 10 logements situé 99 avenue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt,
- un pavillon situé 12 rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt
- un fonds de commerce «restaurant Saint Georges» situé 117 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux
- un immeuble de 19 logements et 15 parkings situé 42 rue Marcel Micquel à Issy-les-Moulineaux
- un local poubelle dans la résidence Pont d'Issy à Issy-les-Moulineaux situé 104/106 rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux
- un immeuble de 39 logements et 57 parkings situé 24 rue Roger Salengro à Chaville

SOHP A, SUR LA MÊME ANNÉE, PROCÉDÉ À LA VENTE :

- d'un pavillon situé 8 rue des Montalets à Meudon
- du fonds de commerce récemment acquis situé 117 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux
- de 11 places de parking situées dans la résidence Bellevue-Gallieni au 186-188 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt
- d'un local commercial de 250 m² dans la résidence Bellevue-Gallieni au 186-188 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt
- de deux autres emplacements de parking situés dans la résidence Bellevue Gallieni au 186-188 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt
- du terrain îlot A3 situé rue Aristide Briand à Issy-les-Moulineaux

Enfin, SOHP a procédé à l'établissement de plusieurs actes notariés (acte de constatation du caractère définitif du volume crèche, acte modificatif d'EDDV et acte complémentaire auprès de la SGP) dans le cadre de la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux.



LA VIE DE L'ENTREPRISE

Ressources
humaines **58**

RSE **64**

57

RESSOURCES HUMAINES



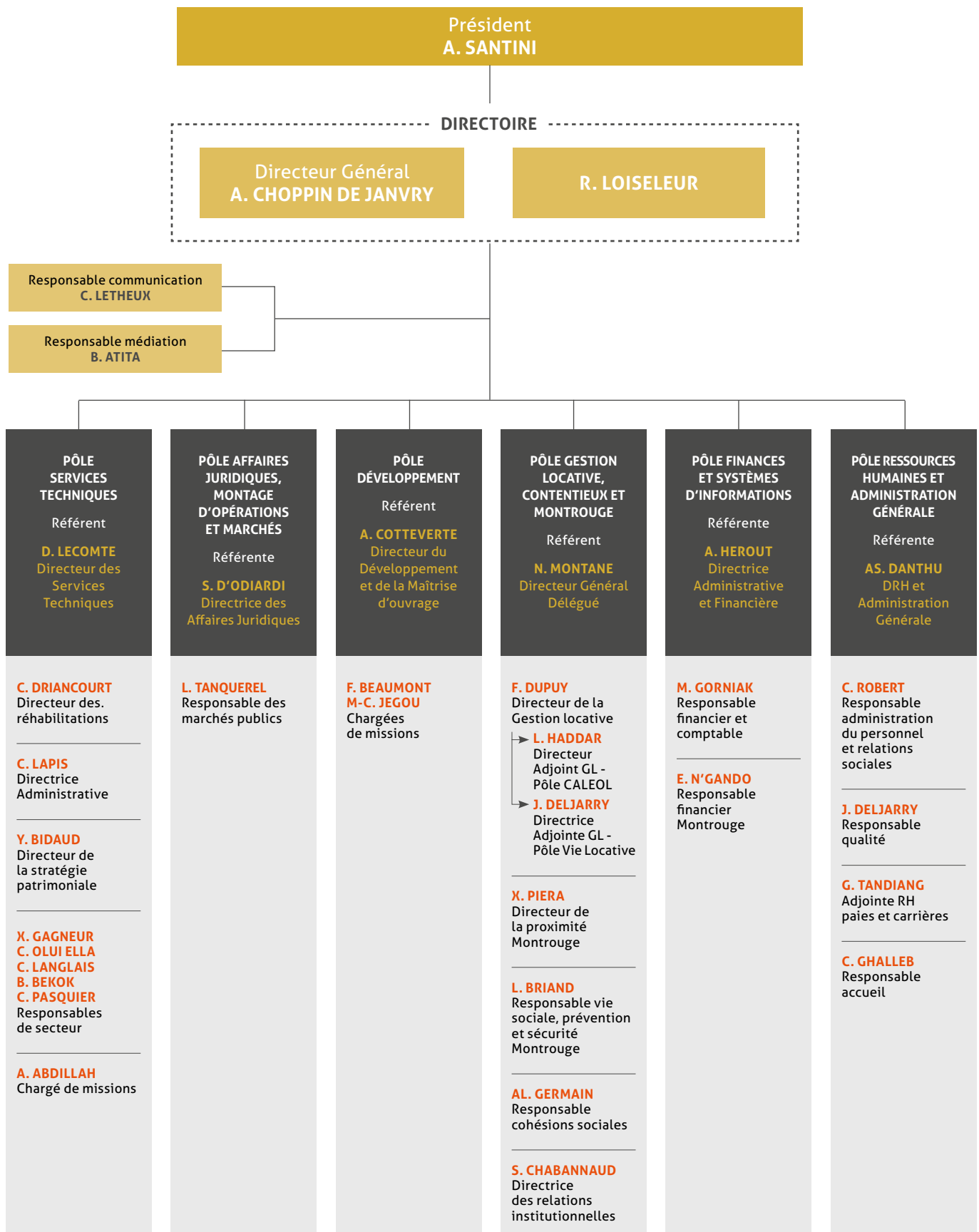
Une organisation structurée pour répondre aux besoins des locataires

Loger, construire et rénover pour répondre aux besoins de logements sur les villes d'Issy-les Moulineaux, Meudon, Boulogne-Billancourt, Montrouge, Chaville, Vanves, Ville-d'Avray, Sèvres et Marnes-la-Coquette, nos missions ont du sens et ce sont nos équipes qui l'illustrent au quotidien.

Chaque jour, ils sont 166 professionnels à se mobiliser pour offrir un logement et un service de qualité à nos locataires.

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.

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



Au 1^{er} janvier 2022, dans le cadre de la cession des actifs de l'OPH de Montrouge 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 la ville de Montrouge puis ont été détachés au sein de la SEM.

RESSOURCES HUMAINES

Fédérer les équipes autour d'un projet commun.

Construire un sentiment d'appartenance, c'est :

- Un bon accueil dès l'arrivée du collaborateur avec un parcours d'intégration
- Des moments de convivialité au cours de l'année et une soirée du personnel
- Un management collaboratif basé sur l'échange avec les équipes
- Des espaces de travail agréables et réfléchis en concertation avec les salariés
- Des valeurs sociales communes

PARCOURS D'INTÉGRATION

Chez Seine Ouest Habitat et Patrimoine nous sommes attachés à l'intégration de nos nouveaux collaborateurs !

Au programme :

- Présentation du Directeur Général
- Partage d'un petit-déjeuner afin de faire connaissance
- Intervention des managers de chaque pôle afin d'en apprendre davantage sur le fonctionnement de l'entreprise
- Visite du parc immobilier avec la résidence Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux



DES MOMENTS DE CONVIVIALITÉ TOUT AU LONG DE L'ANNÉE

Le 13 septembre 2022, après plusieurs années où les collaborateurs n'avaient pas pu se réunir du fait de la crise sanitaire, une soirée du personnel a eu lieu au Perchoir Y à Meudon.

Cet évènement a permis à l'ensemble des collaborateurs des deux entités (ex Montrouge Habitat et SOHP) de se rencontrer et de partager ensemble pendant une soirée des moments de convivialité.

En sus de la soirée du personnel, SOHP propose aux collaborateurs d'autres instants de convivialité durant l'année : dégustation de smoothies, de crêpes ou encore de thés...



Dégustation de smoothies le 23 juin



Dégustation de crêpes
le 24 novembre

61

CONSTRUIRE ENSEMBLE NOTRE ORGANISATION : LES ATOUTS D'UN MANAGEMENT COLLABORATIF

En 2022, le service Ressources Humaines a concerté l'ensemble des équipes avec les référents de pôle pour parvenir à une réorganisation des services financiers et une réorganisation des services techniques.

La réorganisation des services financiers a été rendue nécessaire suite au rapprochement des deux entités de Montrouge Habitat et SOHP.

La réorganisation des services techniques a été pensée afin de répondre au mieux aux sollicitations des locataires et à un besoin de proximité. Les missions des collaborateurs de la Direction des services techniques ont été redéfinies et ajustées :

- Les gardiens superviseurs auront pour mission principale la relation locataires et le traitement des réclamations
- Les surveillants de travaux seront en charge des relations entreprises et des états des lieux
- Les assistantes techniques assureront un contrôle de qualité et assisteront les responsables de secteur dans leurs missions
- Les responsables de secteur manageront les équipes et assureront un suivi rigoureux des budgets et des dépenses



Dégustation de thés



RESSOURCES HUMAINES



62

DE NOUVEAUX ESPACES DE TRAVAIL PLUS AGRÉABLES

Les travaux du rez-de-chaussée du siège de SOHP se sont achevés en septembre 2022 et les collaborateurs du pôle finances / systèmes d'information et du service Accueil ont pu prendre leurs quartiers dans de nouveaux bureaux fraîchement réaménagés et rénovés.

Au mois de juillet, la Direction des réhabilitations lançait ce chantier de rénovation et après quatre mois de travaux, les locataires, les salariés des services concernés ont été accueillis dans un nouvel espace plus agréable, ergonomique et sécurisé.

94/100

DES VALEURS SOCIALES COMMUNES

Une note de 94/100 à l'index égalité Femmes-Hommes

SOHP obtient une note de 94 sur 100 pour l'index égalité femmes-hommes pour 2022.

Cet index calculé chaque année permet aux entreprises de disposer d'un outil pour mesurer et faire progresser leur performance en matière d'égalité professionnelle.

Ce score qui témoigne de notre engagement au quotidien pour renforcer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

Développer une véritable politique jeune en favorisant le recrutement de stagiaires et d'apprentis

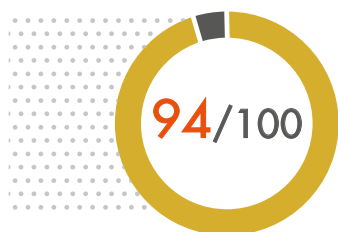
■ Depuis plusieurs années, Seine Ouest Habitat et Patrimoine œuvre pour l'intégration de jeunes étudiants en

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 2022, 4 apprentis ont poursuivi leurs études au sein de SOHP et 4 nouveaux apprentis nous ont rejoint.

Faciliter l'intégration des demandeurs d'emploi sur le marché du travail

Pour soutenir les demandeurs d'emploi les plus en difficultés, 16 556 heures d'insertion annuelles ont été générées par SOHP en 2022.

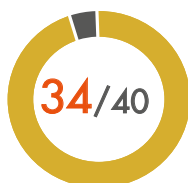


SOHP S'ENGAGE POUR L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

INDEX DE L'ÉGALITÉ FEMMES | HOMMES

2022

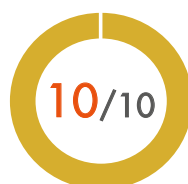
ÉCART DE RÉMUNÉRATION ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES



ÉCART DE TAUX D'AUGMENTATIONS INDIVIDUELLES (HORS PROMOTION) ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES



POURCENTAGE DES SALARIÉES REVENUES DE CONGÉ MATERNITÉ EN 2022 ET AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AUGMENTATION À LEUR RETOUR



NOMBRE DE FEMMES ET D'HOMMES PARMI LES 10 SALAIRES AYANT PERÇU LES PLUS HAUTES RÉMUNÉRATIONS

Chiffres SOHP au 31.12.2022, selon méthodologie de calcul de l'index égalité femmes/hommes

RSE : 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.

64



PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT

Des jardins partagés au sein de nos résidences

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 notamment 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.



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 2022, SOHP a installé 25 bornes de recharge électrique.

Installation d'hôtel à insectes dans nos résidences

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

DÉVELOPPER LES MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES DANS NOS CONSTRUCTIONS

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, de la structure bois, 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.



INNOVER POUR FACILITER LA VIE DE NOS LOCATAIRES

Des consignes dans les immeubles pour réceptionner les colis

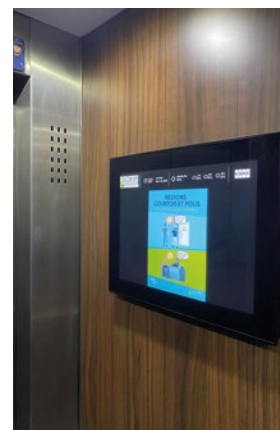
SOHP expérimente des boîtes à colis dans les halls de certaines de ses résidences afin de permettre aux locataires de recevoir leurs colis.

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.

Lors de nos opérations de réhabilitation et dans nos nouvelles résidences des boîtes à colis sont également installées quand cela est possible.

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 !





LA GESTION FINANCIÈRE

Synthèse de la
situation financière **68**

Les comptes
consolidés
de SOHP **71**

67

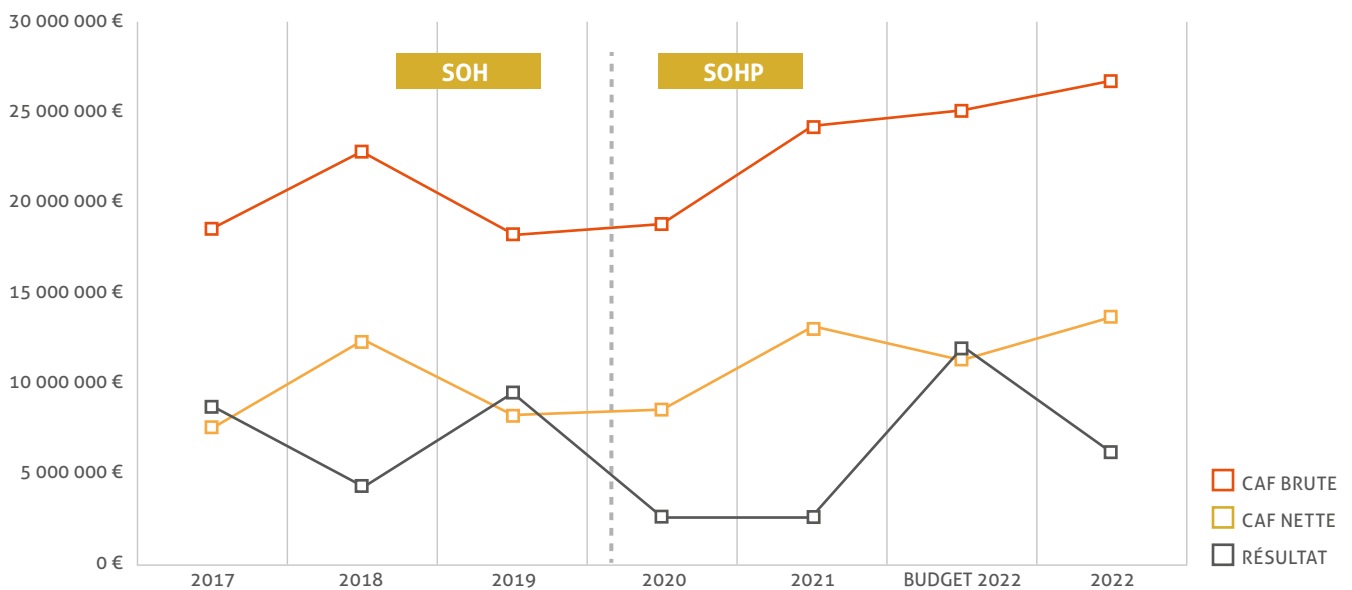
LES FINANCES DE SOHP

Synthèse de la situation financière de SOHP

En décembre 2021, SOHP a acquis le patrimoine et l'activité de l'OPH Montrouge habitat avec effet au 1^{er} janvier 2022. Ainsi, le patrimoine a été augmenté de 2 507 logements et 66 salariés ont été transférés sur SOHP.

En 2022, le résultat s'établit à 6 239 K€, soit une augmentation par rapport à l'exercice 2021. La capacité d'autofinancement brute s'élève à 26 689 K€ et la capacité d'autofinancement nette est de 13 565 K€ soit 22 % des loyers. Cependant, ce calcul intègre des cessions de stocks et d'immobilisations, qui ne présentent pas de caractère récurrent.

68



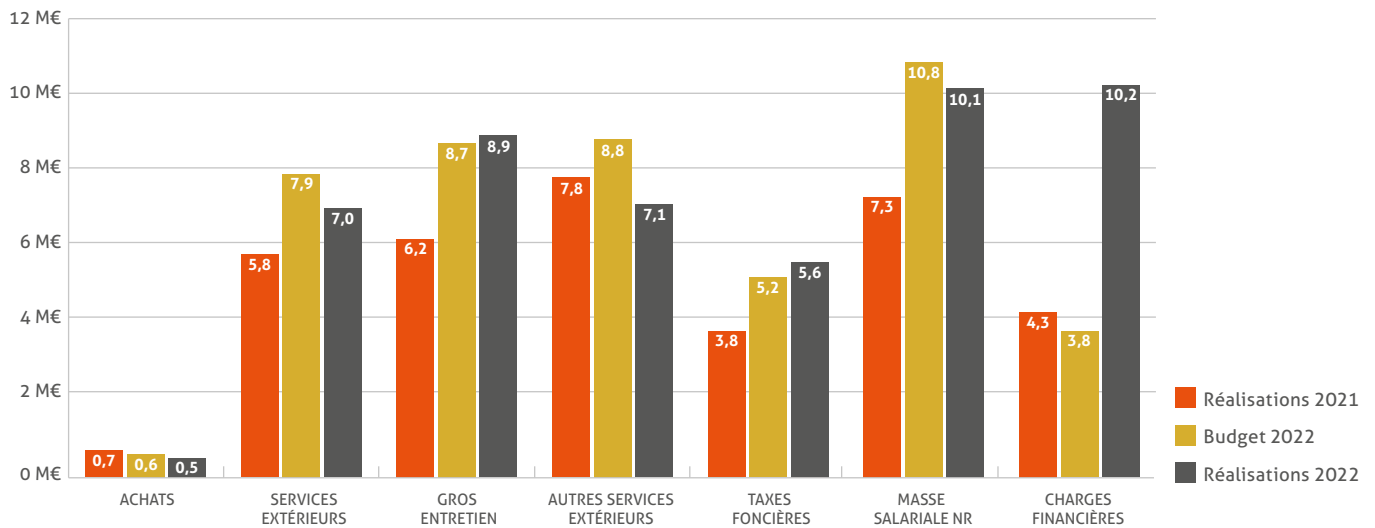
Pour faciliter la comparabilité des exercices et l'analyse des variations, les agrégats financiers 2022 sont présentés en comparaison des années 2021 et antérieures de l'OPH Seine Ouest Habitat.

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 2022 s'est notamment amélioré en raison de la vente d'actifs réalisée au cours de l'exercice.

PRINCIPALES CHARGES DU COMPTE DE RÉSULTAT



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

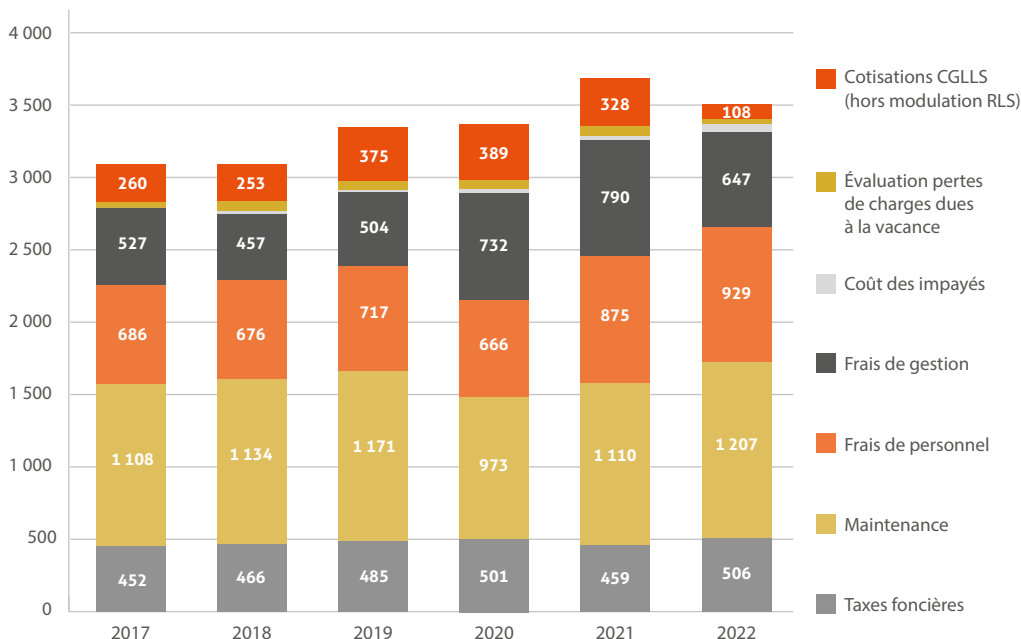
- De l'acquisition des actifs et de l'activité de l'OPH de Montrouge Habitat induisant une augmentation des charges d'exploitation (gros entretien, taxes foncières et masse salariale).
- De la progression du taux d'inflation, générant une augmentation sensible du prix de l'énergie, des matières premières et des prestations.

- De l'augmentation du taux de livret A passant de 0,5 % à 2 % en août 2022 et du changement de méthode de comptabilisation des intérêts d'emprunts, impactant significativement les charges financières.

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

CHARGES D'EXPLOITATION

En euros par logement et par an :

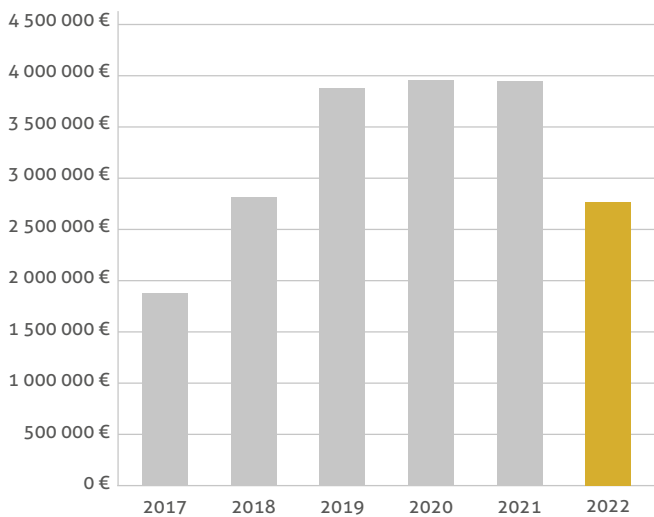


Les coûts ainsi présentés sont rapportés à un total de 11 149 logements contre 8 392 logements en 2021. Le coût d'exploitation par logement diminue quelque peu passant de 3 645 €/an en 2021 à 3 493 €/an en 2022. On note une baisse des frais de gestion et de la CGLLS par rapport à l'exercice antérieur.

LES FINANCES DE SOHP

ÉVOLUTION DE LA COTISATION CGLLS DEPUIS 2017

Compte tenu des règles de calcul de la CGLLS, les livraisons de logements en 2022 sont en augmentation par rapport à 2021 ce qui a permis une réduction de cette cotisation.

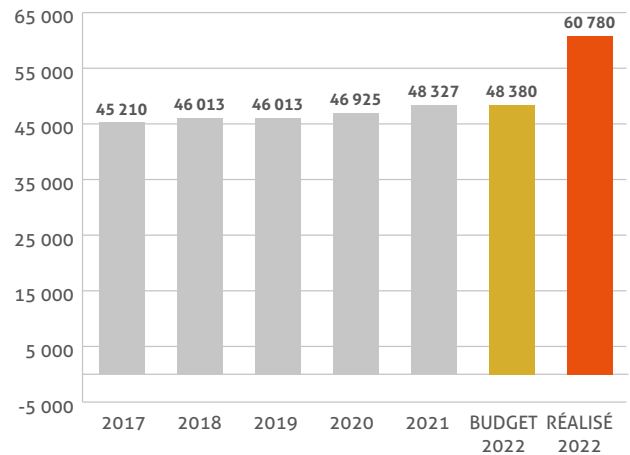


ÉVOLUTION DES LOYERS DEPUIS 2017

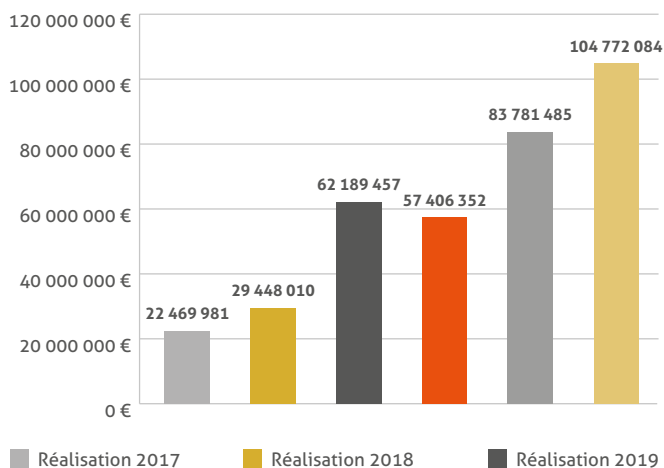
Au niveau des recettes, les loyers ont été augmentés de 0,42 % au 1^{er} janvier 2022.

Les loyers des logements (60,78 M€) progressent ainsi de 12,4 M€, ce qui s'explique à la fois par l'intégration du patrimoine de Montrouge Habitat mais également par la livraison de nouvelles résidences représentant au total plus de 300 logements.

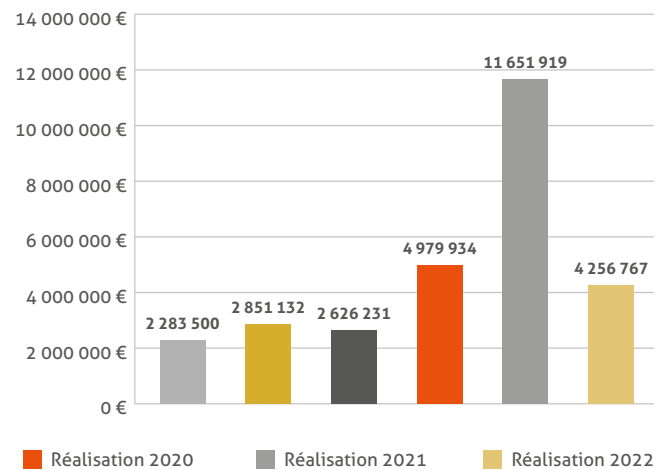
Loyers des logements en (K€) :



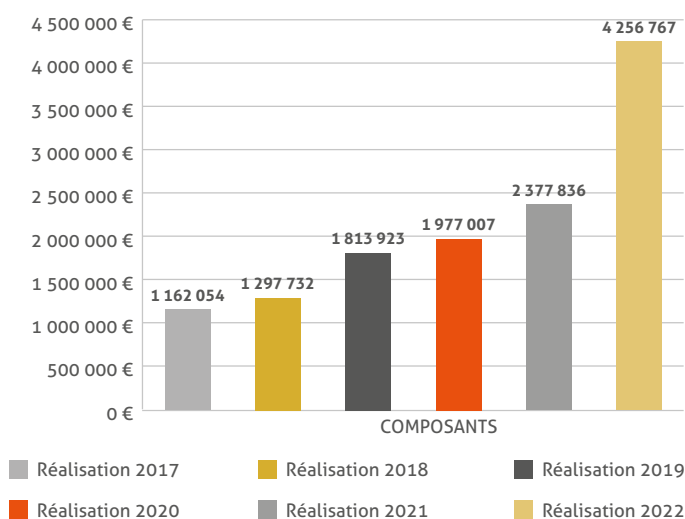
DÉPENSES DÉVELOPPEMENT DES 6 DERNIÈRES ANNÉES



DÉPENSES DE RÉHABILITATIONS DES 6 DERNIÈRES ANNÉES



DÉPENSES DE CHANGEMENTS DE COMPOSANTS DES 6 DERNIÈRES ANNÉES



L'année 2022 illustre la politique volontariste d'investissement de la société Seine Ouest Habitat et Patrimoine, avec une évolution soutenue, sur les remplacements de composants.

Ces investissements sont financés par emprunts, apports en fonds propres et différentes subventions.

LES COMPTES CONSOLIDÉS DE SOHP

2022 est le premier exercice de production de comptes consolidés pour le groupe SOHP.

71

Le périmètre de consolidation comprend la Société d'Économie Mixte Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) et sa filiale Seine Ouest Aménagement et Développement, détenue à 100 %.

LES COMPTES CONSOLIDÉS SE PRÉSENTENT AINSI (en milliers d'euros) :

Compte de résultat

	2022	2021
Chiffre d'affaires	102 475	83 774
Autres produits d'exploitation	3 364	4 846
Achats consommés	-13 566	-19 393
Charges de personnel	-10 362	-7 079
Charges externes	-28 425	-25 329
Autres charges d'exploitation	-68	-223
Impôts et taxes	-8 222	-5 810
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-22 511	-20 871
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	22 685	9 915
Charges et produits financiers	-10 454	-4 314
Résultat courant des sociétés intégrées	12 231	5 601
Charges et produits exceptionnels	1 011	-698
Impôts sur les bénéfices	-6 118	-1 559
Résultat net (part du groupe)	7 124	3 344

Le résultat consolidé de l'exercice s'élève à 7 124 K€, en progression par rapport à l'exercice précédent.

Cette progression correspond en particulier à l'augmentation des cessions d'actifs de SOHP sur l'année par rapport à 2021.

LES COMPTES CONSOLIDÉS DE SOHP

Bilan actif

	2022	2021
Capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	11 827	11 515
dont Ecart d'acquisition	-	-
Immobilisations corporelles	715 409	611 050
Immobilisations financières	339	375
Titres mis en équivalence	-	-
Total Actif Immobilisé	727 574	622 941
Stocks et en-cours	5 763	3 592
Clients et comptes rattachés	13 686	9 783
Autres créances et comptes de régularisation	26 473	44 613
Valeurs mobilières de placement	24 594	566
Disponibilités	27 632	42 383
Total Actif	825 723	723 877

Bilan passif

	2022	2021
Réserves	86 981	83 637
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	7 124	3 344
Autres	-	-
Total Capitaux Propres Groupe	94 507	87 382
Intérêts hors groupe	-	-
Provisions pour risques et charges	9 124	6 627
Emprunts et dettes financières	654 846	570 380
Fournisseurs et comptes rattachés	15 559	26 159
Total Passif	825 723	723 877

Le total du bilan s'élève à 825 723 K€, en augmentation sensible par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution reflète la politique volontariste de croissance et résulte notamment de l'acquisition des actifs de l'OPH Montrouge Habitat au 1^{er} janvier 2022.

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 - 2023