

2020

RAPPORT D'ACTIVITÉ





La SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine, assure la gestion de 8 164 logements répartis sur les communes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon, Boulogne-Billancourt, Chaville et Vanves (92).

Dans le cadre de sa mission de service public, 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 permet 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 grand envergure et une politique de développement encore plus ambitieuse.

Avec ce nouveau statut, 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 2021.

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.

SOMMAIRE

ÉDITO

3

SOHP

La gouvernance	4
Derrière les chiffres, des ambitions	6
Création de SOHP	8
Un nouveau Conseil de surveillance	10

DES RÉHABILITATIONS DE QUALITÉ

La modernisation des ascenseurs	25
Réhabilitations en cours en 2020	26
Étude pour la préparation des futurs chantiers de 2020	28

LES FINANCES DE SOHP

Synthèse de la situation financière de SOHP	41
Les finances de SOHP	42

DÉVELOPPEMENT

Les chantiers en maîtrise d'ouvrage directe en cours en 2020	12
Les VEFA en cours en 2020	14
Les opérations financées en 2020	18
Le rachat de patrimoine	20
Acquisition-amélioration	21

LES MARCHÉS

La commission d'appels d'offres	30
Dossiers de financement d'opérations	32
Les acquisitions en VEFA	33
Les acquisitions et actes notariés	34

LA VIE DE L'ENTREPRISE

La qualité	44
L'enquête de satisfaction triennale	44
La concertation	46
La médiation	46
Partenariat avec les interlocuteurs sociaux	47
La communication	48
Ressources Humaines et qualité de vie au travail	50
La responsabilité sociale d'entreprise	54
Les moments forts de l'année 2020	56

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Travaux de gros entretien	22
Sécurité	24
Travaux spécifiques pour les personnes à mobilité réduite	24
Gestion des sinistres survenus sur le patrimoine immobilier locatif	24

LA GESTION LOCATIVE

Les réservataires sur les 5 communes	37
Le taux de rotation	39
Allocations logements (APL/AL)	39
Réduction de loyer de solidarité (RLS)	39
Supplément de loyer de solidarité (SLS)	39
Les demandes de logements	39
Les Commissions d'attribution	40





ÉDITO

Des salariés de SOHP actifs et performants

Cette année 2020 a été particulièrement riche et active et ce malgré le contexte contraignant de la crise sanitaire. Crise durant laquelle la mobilisation des équipes de Seine Ouest Habitat et Patrimoine n'a jamais faibli, permettant ainsi de maintenir nos missions essentielles de gestion de logements sociaux et de service auprès des locataires. Lors de la dernière enquête de satisfaction triennale en octobre 2020 auprès des locataires, nous avons obtenu pour la qualité de service et la proximité un taux de satisfaction globale de 90 %.

Le projet de fusion entre Seine Ouest Habitat et la Société d'économie mixte Arc de Seine (SEMADS) a démarré en 2018 pour aboutir à la création au 1^{er} janvier 2021 de la SEM « **Seine Ouest Habitat et Patrimoine** » (SOHP), et pour répondre aux obligations de la loi ELAN. Par ailleurs nous avons créé avec l'OPH Versailles Habitat, une Société Anonyme de Coordination (SAC), appelée « Horizon Habitat », permettant de mutualiser nos moyens. Enfin, en novembre dernier, le Conseil de territoire de Vallée-Sud Grand Paris a approuvé le regroupement entre SOHP et Montrouge Habitat qui devrait être concrétisé fin 2021.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine dans la continuité de l'OPH Seine-Ouest Habitat, mène une politique de développement dynamique, environnementale et innovante. Citons les nombreuses réalisations et actions contribuant au développement de notre belle structure telles que les livraisons des résidences Bellevue-Gallieni à Boulogne-Billancourt, Pierre aux Moines à Meudon-la-Forêt, l'Orangerie réhabilitée et le Foyer de jeunes travailleurs Les Deux Arches à Meudon. La réhabilitation des ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux qui va commencer répondra parfaitement à la rénovation du Cœur de Ville, ses nouveaux logements, ses bureaux et son centre commercial de pied d'immeubles, et l'installation de la géothermie pour assurer un mixte énergétique. D'autres projets de SOHP utiliseront l'hydrogène comme énergie renouvelable.

Dans une démarche qualité et toujours en quête de services innovants pour ses locataires, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a lancé de nouveaux outils numériques : 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.

L'installation de boîtes à colis dans les halls de deux résidences (ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux et Pépinière à Meudon-la-Forêt) permet aux locataires de recevoir leurs colis rapidement et en toute sécurité. Le déploiement d'écrans d'informations connectés dans une centaine d'ascenseurs offre également un nouveau service d'échange et de partage d'informations en temps réel avec les locataires : travaux, avis de passage, événements festifs, prévisions météo et actualités.

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

... maintenir nos missions essentielles de gestion de logements sociaux et de service auprès des locataires.



PRÉSENTATION



La gouvernance

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est dirigé par un Directoire qui est constitué de deux membres qui exercent leurs missions sous le contrôle d'un Conseil de surveillance composé de 18 membres de 5 représentants des locataires et de 4 représentants de salariés dont :

**André
SANTINI**

Président de Seine
Ouest Habitat et
Patrimoine,
Maire d'Issy-les-
Moulineaux

**Denis
LARGHERO**

Maire
de Meudon

**Pierre-Christophe
BAGUET**

Maire de
Boulogne-
Billancourt

**Jean-Jacques
GUILLET**

Maire
de Chaville

**Bernard
GAUDUCHEAU**

Maire
de Vanves

Les chiffres-clés de SOHP

**quali
hlm**

La qualité de service
en actions et en preuves

**Une qualité de service
reconnue :**
label Quali HLM



Nombre de logements :
8 228 répartis sur le territoire
de Grand Paris Seine Ouest
au 1^{er} juillet 2021.



150 commerces
(filiale SOAD)

SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE : UNE SEM DE TERRITOIRE

Acteur incontournable sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, Seine Ouest Habitat et Patrimoine est une Société Anonyme 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



SOHP

Derrière les chiffres, des ambitions

Au 31 décembre 2020

7 968
logements

17 434
habitants
dans le patrimoine



5 345
places de
stationnement



4 275
à Issy-les-Moulineaux

2 409
à Meudon

1 162
à Boulogne-Billancourt

84
à Chaville

38
à Vanves

94
commerces
& bureaux

Un taux de rotation
très faible de
4,35%
et de **3,58%** (hors mutation)

30,89% du parc
locatif à moins de 25 ans

Le taux d'impayés
est de **3,05%**

Un taux de vacance de
1,93% (hors démolition
et mise en service)

1 907

bénéficiaires des aides de
l'APL ou l'AL en décembre
2020, soit **23,93 %** des
locataires de SOHP.

481

locataires assujettis au Surloyer
de Solidarité (SLS), soit **9,04 %**
des locataires.

19,24%

des locataires ont bénéficié
de la Réduction de Loyer de
Solidarité (RLS), soit **1 533**
locataires.



Constructions neuves

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

354 logements agréés



La gestion locative

427 logements ont été attribués

23
Commissions d'Attribution des logements

1 415
dossiers examinés pour les 4 communes

Gros entretien



6 ascenseurs
ont été rénovés

4 chantiers de
réhabilitation

L'entretien courant

17 837
interventions

288 états des lieux
sortants

Le personnel



102
salariés

Relation avec les locataires

4 commissions de
prévention des impayés

26 réunions de
concertation locative
organisées au sein
des résidences

28 amicales
de locataires



CRÉATION DE SOHP

Seine-Ouest Habitat (SOH) est devenu Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) au 1^{er} janvier 2021

Les grandes étapes réalisées en 2020 dans le cadre de la création de Seine Ouest Habitat et Patrimoine :

- 18 juin 2019 : Les instances représentatives du personnel émettent un avis favorable à l'unanimité pour le rapprochement entre la SEMADS et l'OPH Seine-Ouest Habitat.
- 5 juillet 2019 : Le Conseil d'Administration de l'OPH Seine-Ouest Habitat a demandé l'autorisation à l'État de vendre son patrimoine au profit de la SEMADS, sous réserve de l'obtention de l'agrément logement social. Le même jour, le Conseil d'Administration de SOHP s'est prononcé en faveur de la dissolution de l'OPH Seine-Ouest Habitat.
- 18 décembre 2019 : Le Conseil d'Administration de l'OPH Seine-Ouest Habitat a délibéré sur l'affectation du boni de liquidation.
- 7 mars 2020 : la SEM a obtenu l'agrément logement social.
- 10 juillet 2020 : Le Conseil de Territoire de GPSO a délibéré en faveur de la dissolution de Seine-Ouest Habitat et de l'affectation du boni de liquidation et de l'achat des actions de la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine.
- **1^{er} janvier 2021 : Vente du patrimoine de Seine-Ouest Habitat à la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine. L'ensemble du personnel est transféré à cette date dans la nouvelle entité.**

Ces missions sont :

- **La construction et la gestion de logements sociaux.** Dans les 10 prochaines années, 1 880 nouveaux logements sociaux seront ainsi construits au lieu de 1 000 logements sans ce rapprochement. SOHP rénovra 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.**



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.

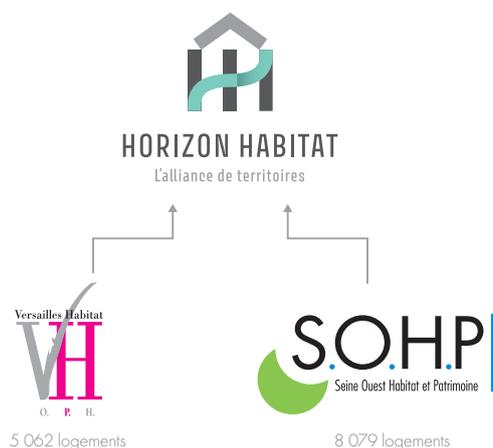
Depuis le 1^{er} janvier 2021, Seine Ouest Habitat et Patrimoine et Versailles Habitat forment ensemble la Société Anonyme de Coordination (SAC)

La SAC regroupe plus de 13 000 logements. Quels sont les objectifs de cette collaboration ?

Cette alliance a notamment pour but d'élaborer un cadre stratégique patrimonial, un cadre stratégique d'utilité sociale commun, d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers et de définir une politique technique commune.

Concrètement la SAC permettra, compte-tenu d'un nombre plus important de logements d'avoir des prix plus intéressants de la part de l'ensemble de nos fournisseurs.

Les deux bailleurs SOHP et Versailles Habitat continuent de gérer leur patrimoine en direct.



Remerciements au Conseil d'Administration de Seine-Ouest Habitat

Remerciements à l'ensemble des administrateurs qui ont œuvrés pour la bonne gestion et le bon développement de l'OPH Seine-Ouest Habitat depuis sa création en 2006.

André SANTINI, Président de l'OPH Seine-Ouest Habitat, Gérard Martin, Vice-Président de l'OPH Seine-Ouest Habitat

Et les 25 autres membres du dernier Conseil d'Administration de l'OPH Seine-Ouest Habitat : Marcelle-Lydia ALLORY, Valérie BERNON, Katia BLAS, Jacqueline CESTRE, Brigitte DESINDES, Patrice FERLICOT,

Monique GAUDEMER, Zoubir GHOUAS, Marie-Laure GODIN, Claire GUICHARD, Ludovic GUILCHER, Sylvie GUILLEN, Alain JULIARD, Michel LACHAMBRE, Jean-Michel MAESTRACCI, Hervé MARSEILLE, Roland PACHOT, Jean-Claude PAPILLON, François-Xavier PATS, René PATUREL, Léon SEBBAG, Patrick SERIN, Dominique TALBOT, Martine VINDIX, Mary-Jeanne WIBOUT.

Ainsi que Laurent HADDAR, secrétaire du Comité Social et Économique.

Une nouvelle ambition « le rapprochement » avec Montrouge Habitat

L'OPH Montrouge Habitat a exprimé le souhait de se rapprocher de la SEM SOHP. L'OPH Montrouge Habitat, gère actuellement 2 515 logements sur le territoire de Montrouge.

Le Conseil de surveillance de SOHP, du 22 janvier 2021, a décidé, à l'unanimité, d'approuver l'achat des actifs de l'OPH Montrouge Habitat afin de faire aboutir le « rapprochement » entre Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) avec l'OPH Montrouge Habitat (MH).

Le Conseil d'administration de MH a décidé de céder ses actifs à SOHP par délibération de son Conseil d'administration en date du 29 septembre 2020 et d'affecter son boni de liquidation à SOHP et à la Ville de Montrouge.

La SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine, après intégration de Montrouge Habitat, conservera 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.

SOHP conservera un établissement autonome sur le territoire de Montrouge.

Par ailleurs, la SEM SOHP est détenue en majorité par les collectivités du territoire et leurs groupements. Dans le cadre du rapprochement, la Ville de Montrouge sera actionnaire de SOHP.



CRÉATION DE SOHP

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

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est dirigé par un Directoire qui est constitué de deux membres : Olivier HAUMANT (Président du Directoire) et Raymond LOISELEUR, qui exercent leurs missions sous le contrôle d'un Conseil de surveillance composé de 18 membres et de 5 représentants des locataires.

Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires le 5 novembre 2020, un nouveau Conseil de surveillance de SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE a été mis en place :

Monsieur André SANTINI,

Président de la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine
Maire d'Issy-les-Moulineaux



Issy-les-Moulineaux

9 personnalités

- **Monsieur André SANTINI**
Ancien Ministre, Maire d'Issy-les-Moulineaux, Vice-Président de la Métropole du Grand Paris
- **Monsieur Ludovic GUILCHER**
Maire-adjoint en charge de la vie sociale, de la santé et du handicap
- **Madame Edith LETOURNEL**
Maire-adjointe en charge des finances, des achats et de la commande publique
- **Monsieur Philippe KNUSMANN**
Maire-adjoint en charge de l'urbanisme et des relations avec GPSO
- **Madame Claire GUICHARD**
Maire-adjointe en charge du tourisme et des relations internationales
- **Madame Christine HELARY-OLIVIER**
Conseillère municipale déléguée au logement et aux affaires militaires
- **Madame Sabine LAKE-LOPEZ**
Maire-adjointe en charge des commerces, de l'artisanat et de l'attractivité économique
- **Madame Fanny VERGNON**
Maire-adjointe en charge de l'architecture, des bâtiments, du patrimoine, de la vie des femmes et du quartier Val de Seine / Bords de Seine / Les Arches
- **Madame Tiphaine BONNIER**
Maire-adjointe en charge du développement durable et de la condition animale



Meudon

2 personnalités

- **Monsieur Denis LARGHERO**
Maire de Meudon, Vice-Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine, Vice-Président de GPSO, Conseiller de la métropole du Grand Paris
- **Monsieur Hervé MARSEILLE**
Sénateur des Hauts-de-Seine, Maire honoraire de Meudon, Conseiller municipal, Conseiller territorial



Boulogne-Billancourt

1 personnalité

- **Monsieur Pierre-Christophe BAGUET**
Maire de Boulogne-Billancourt, 1^{er} Vice-Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine, Président de GPSO, Conseiller de la métropole du Grand Paris



Chaville

1 personnalité

- **Monsieur Jean-Jacques GUILLET**
Maire de Chaville, Membre honoraire du Parlement, Vice-Président de GPSO, Conseiller métropolitain, Président de la SPL Seine Ouest Aménagement



Caisse des Dépôts

1 personnalité

- **Monsieur 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



Vanves

1 personnalité

- **Monsieur Bernard GAUDUCHEAU**
Maire de Vanves, Vice-Président de GPSO, Conseiller régional d'Île-de-France



MEDEF

1 personnalité

- **Monsieur Thierry TRON LOZAI**
Délégué Général du MEDEF Hauts-de-Seine
Directeur Général du carré des entrepreneurs



Ville-d'Avray

1 personnalité

- **Madame Florence BOUTÉ**
2^e Maire-adjointe en charge des bâtiments communaux, des ressources humaines, des affaires générales et des élections



Représentants des locataires

5 personnalités

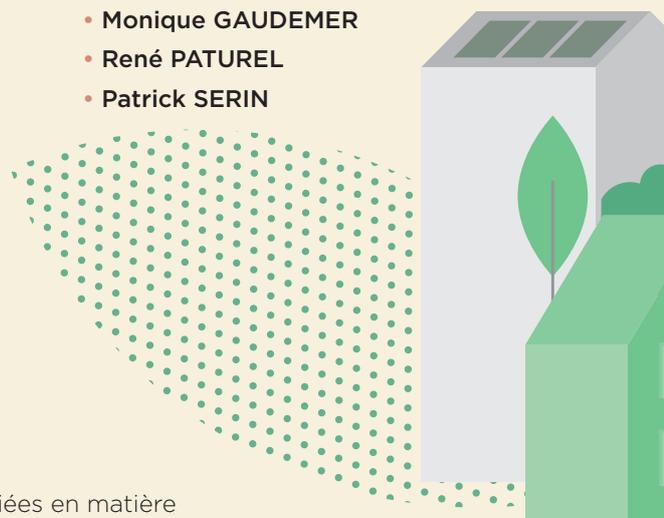
- **Marcelle-Lydia ALLORY**
- **Valérie BERNON**
- **Monique GAUDEMER**
- **René PATUREL**
- **Patrick SERIN**



Grand Paris Seine Ouest

1 personnalité

- **Monsieur Pierre DENIZIOT**
Maire-adjoint de Boulogne-Billancourt en charge du logement, des personnes handicapées et à la dépendance, Vice-Président du Conseil régional d'Île-de-France



Le collège des censeurs

Le collège des censeurs est composé de 9 personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, ou d'environnement. Ces membres apportent leur expertise et assistent au Conseil de surveillance (Voix consultatives).

- **Monsieur Michel LACHAMBRE**
- **Monsieur Jean-Michel MAESTRACCI**
- **Monsieur Vincent MAHE**
- **Monsieur Gérard MARTIN**
- **Monsieur Roland PACHOT**
- **Monsieur François-Xavier PATS**
- **Monsieur Léon SEBBAG**
- **Madame Martine VINDIX**
- **Madame Mary-Jeanne WIBOUT**



DÉVELOPPEMENT

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

En qualité de maître d'ouvrage, SOHP participe à sa mesure 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.

La SEM achète également des logements en usufruit (démembrement) et en acquisition-amélioration.

Les chantiers en maîtrise d'ouvrage directe en cours en 2020



BELLEVUE GALLIENI - Boulogne-Billancourt

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

Maîtrise d'œuvre : Philippe GAZEAU
Livraison : novembre 2020



LES DEUX ARCHES - Meudon

Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs de 50 chambres et d'un local d'activité.
 Gestion du foyer : Association Les Jeunes de la Plaine
 Maîtrise d'œuvre : COBE
 Livraison : décembre 2020



TILIA - Issy-les-Moulineaux

Construction de 66 logements sociaux, d'une crèche et d'un parc de stationnement.
 Maîtrise d'œuvre : DAQUIN & FERRIERE
 Date prévisionnelle de fin des travaux : juillet 2021



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 & GONZALE & ASSOCIÉES
 Date prévisionnelle de fin des travaux : octobre 2021



LES VIGNES - 131-133 VERDUN Issy-les-Moulineaux

Construction de 102 logements sociaux, d'une crèche, d'un restaurant club seniors et d'un parc de stationnement.
 Maîtrise d'œuvre : ATELIERS 115
 Date prévisionnelle de fin des travaux : novembre 2021



DÉVELOPPEMENT

Les VEFA en cours en 2020



VEFA PIERRE AUX MOINES – Meudon-la-Forêt

BOUYGUES IMMOBILIER
127 logements, un cabinet médical et un parc de stationnement

Livraison : décembre 2020



VEFA MAISON GÉRARD – Chaville

AIGO PROMOTION
10 logements et une place de stationnement

Livraison : 2^e trimestre 2022



VEFA RENÉ SAHORS – Vanves

OGIC
18 logements

Livraison : 4^e trimestre 2021



VEFA GUYNEMER-BOYARD
Issy-les-Moulineaux

COFFIM / ALTEREA COGEDIM
24 logements
Livraison : 4^e trimestre 2022



VEFA ATRIUM - Chaville

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



DÉVELOPPEMENT

Les VEFA en cours en 2020



VEFA MARNES - Ville-d'Avray

OGIC
15 logements sociaux et 15 places de parking
Livraison : 1^{er} trimestre 2022



VEFA CŒUR DE VILLE - Issy-les-Moulineaux

ALTEREA COGEDIM
101 logements et 57 parkings associés
Livraison : 4^e trimestre 2022



VEFA RIVE DROITE - Chaville

BOUYGUES IMMOBILIER
18 logements et 6 parkings associés
Livraison : 4^e trimestre 2023





VEFA B-BRAUN
“L’EXCEPTION” - Boulogne-Billancourt

DEMATHIEU-BARD IMMOBILIER
27 logements
Livraison : 4^e trimestre 2022



VEFA YVES CARIOU
“DOMAINE LAFAYETTE”- Marnes-la-Coquette

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
22 logements au sein d’une résidence séniors
Livraison : 2^e trimestre 2023

DÉVELOPPEMENT

Les opérations financées en 2020



17 RUE DES 4 CHEMINÉES Boulogne-Billancourt

Construction de 7/8 logements sociaux et un commerce.

Maîtrise d'œuvre : DECHELETTE ARCHITECTURE
Date prévisionnelle de fin des travaux :
2^e trimestre 2023



14 RUE DES 4 CHEMINÉES Boulogne-Billancourt

Construction de 30 logements sociaux, d'un commerce et de caves.

Maîtrise d'œuvre : FUSO
Date prévisionnelle de fin des travaux :
4^e trimestre 2023



182 GALLIENI - Boulogne-Billancourt

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

Maîtrise d'œuvre : Agence J.-C. QUINTON
Date prévisionnelle de fin de travaux :
4^e trimestre 2023





RUE DES ACCACIAS - Issy-les-Moulineaux

Construction de 22 logements, d'un commerce et 11 places de parking.

Maîtrise d'œuvre : Atelier 2A

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



POINTE DE TRIVAUX II - Meudon-la-Forêt

Construction de 102 logements.

Maîtrise d'œuvre : Clément VERGÉLY Architectes

Date prévisionnelle de fin de travaux :

4^e trimestre 2023

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 (volumes 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. Seine Ouest Habitat et Patrimoine s'est également engagée en faveur de la domotique dans ses logements, comme sur le chantier du 131/133 avenue de Verdun dont la livraison est prévue en 2021.

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

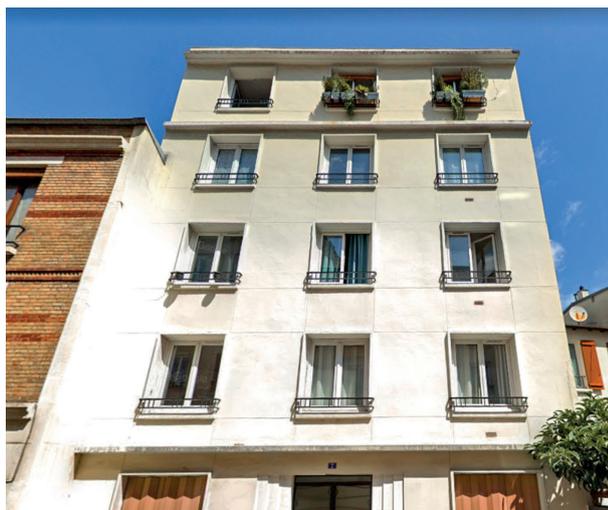
Par ailleurs, SOHP s'est engagée, à travers la signature d'une convention avec l'organisme certificateur CERQUAL, à obtenir les certifications QUALITEL et « Habitat et Environnement » et la certification environnementale de la ville d'Issy-les-Moulineaux ISSEO pour toutes ses constructions neuves.

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



DÉVELOPPEMENT

Le rachat de patrimoine



7 RUE EUGÈNE BAUDOIN Issy-les-Moulineaux

Acquisition auprès d'un particulier
10 logements libres (futurs intermédiaires).
Date d'acquisition : 1^{er} trimestre 2020



72-74 RUE THIERS - Boulogne-Billancourt

Acquisition en usufruit d'un immeuble
de 11 logements auprès de la société NETJA.
Date d'acquisition : 31 juillet 2020



206 AVENUE DE VERDUN - Issy-les-Moulineaux

Acquisition de 19 logements intermédiaires auprès
de France HABITATION.
Date d'acquisition : 2^e trimestre 2020

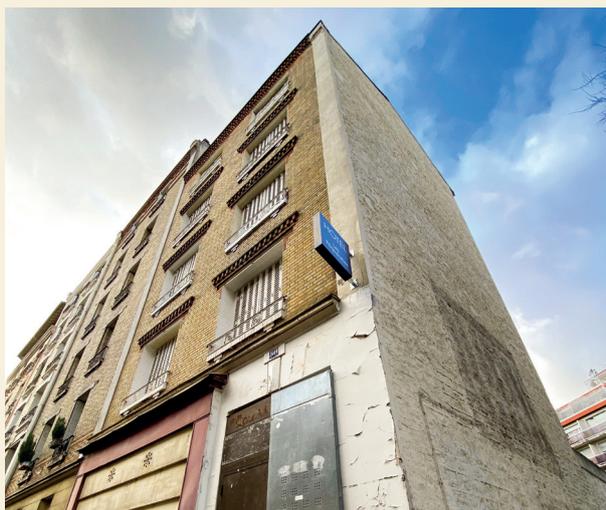


4 RUE LIOT - Boulogne-Billancourt

Acquisition par préemption d'un immeuble de
12 logements auprès d'un particulier.
Date d'acquisition : décembre 2020



Acquisition- amélioration



50 RUE DU DÔME - Boulogne-Billancourt

Acquisition par préemption d'un ancien hôtel de 16 chambres auprès de la société SCI PARTICULIERE DU DOME 50.

Date d'acquisition : 14 octobre 2020

Depuis 2020, SOHP est propriétaire d'un ancien hôtel de 16 chambres composé de 4 étages, situé 50 rue du Dôme à Boulogne-Billancourt.

Cet immeuble nécessite une opération de restructuration lourde. Les travaux consisteront à créer 7 logements sociaux. Un local de 33 m² inoccupé sera transformé en local commercial en pied d'immeuble.

Afin de valoriser le niveau de qualité, de performance économique, écologique et durable des logements, une démarche de certification est visée.

Maître d'œuvre : DORINE MIKOL

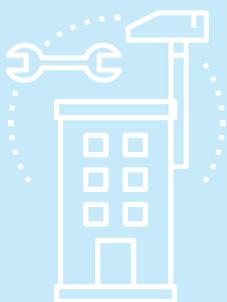
Démarrage prévisionnelle des travaux :
4^e trimestre 2021

Fin prévisionnelle des travaux :
3^e trimestre 2022

MONTANT : 800 000 € TTC



ENTRETIEN DU PATRIMOINE



Le budget total de la Direction du Patrimoine est de 8 M€, dont 5,6 M€ sont consacrés aux petits et gros travaux de maintenance.

TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

Au cours de l'année 2020, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a réalisé de nombreux projets afin de maintenir et d'améliorer son parc immobilier.

Partenariat associatif

Pour un montant de **80 000 €** SOHP a participé financièrement à la création d'un centre d'accueil de jour au sein de la résidence Les Cascades à Meudon. L'APEI, organisme de soutien et de services aux personnes handicapées, accompagne et encadre dans cet établissement 6 personnes présentant des troubles autistiques.

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 22 personnes sans-abris, dans le but de favoriser leur resocialisation, leur accès aux soins et leur réinsertion. Aussi, 8 appartements de l'immeuble situé 87 avenue de Verdun à Issy ont été rénovés pour la mise en place de cet hébergement provisoire pour **35 000 €**.

SOHP agit pour l'insertion professionnelle des jeunes et a renouvelé son partenariat avec l'association Médiation Insertion Formation (MIF). SOHP leur a attribué une participation financière de **72 000 €** pour la rénovation des paliers et des cages d'escaliers des résidences **Le Stade et Villebon à Meudon-la-Forêt**. Ce chantier d'insertion a 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 **Route des Gardes (Meudon), Fief (Boulogne-Billancourt) et Atget (Issy-les-Moulineaux)** ont été remplacés par des modèles plus performants et moins énergivores pour un montant total d'environ **387 000 €**. Ces travaux ont permis d'améliorer le confort de nos locataires et de diminuer leurs charges liées au chauffage.

260 000 € ont été investis pour remplacer les fenêtres des logements de la résidence **Séquoia à Meudon** afin d'améliorer le confort de ses occupants.

L'étanchéité et l'isolation thermique des toitures terrasses des résidences **Villebon F à Meudon-la-Forêt, Rue de Paris au 8 rue de Paris à Meudon, Bois Vert et Séverine 1 au 10-12 rue Foucher le Pelletier à Issy-les-Moulineaux** ont été entièrement remplacées pour un montant total de **321 000 €**.



RÉSIDENCE GUTENBERG - Issy-les-Moulineaux



RÉSIDENCE LA FERME - Issy-les-Moulineaux



**RÉSIDENCE ÉTIENNE DOLET
Issy-les-Moulineaux**



RÉSIDENCE BAUDOIN - Boulogne-Billancourt



RÉSIDENCE PARIS - Boulogne-Billancourt



Embellissements du parc

SOHP a ravalé les façades des résidences **Gutenberg et La Ferme à Issy-les-Moulineaux, Villebon G à Meudon-la-Forêt et Paris à Boulogne-Billancourt** pour un montant de **440 000 €**.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine a engagé **232 000 €** pour traiter les balcons et les pignons des résidences **Les Lampes, Les Blancs à Meudon et Etienne Dolet à Issy-les-Moulineaux**.

Les parties communes intérieures des résidences **Séverine, ILN Mairie, Henri Mayer à Issy-les-Moulineaux, Rue de Paris à Meudon et Thiers, Peupliers, Baudouin à Boulogne-Billancourt** ont été embellies pour un montant total de **171 000 €**.

Les locaux vide-ordures de la résidence **Le Stade à Meudon-la-Forêt** ont été carrelés pour **25 000 €** afin d'améliorer l'hygiène et la qualité de vie de nos résidents.

Les allées piétonnes de la résidence **Séverine à Issy-les-Moulineaux** ont été remises en état pour **20 000 €**. Les portes des boxes de stationnement de la résidence **Perdreux à Chaville** ont été remplacées **20 000 €**.

Les résidences **Séverine, ILN Mairie et Bois Vert à Issy-les-Moulineaux** ont été dotées de jardins partagés. Un budget de **70 000 €** a été alloué pour la réalisation de ce projet permettant des cultures locales en cœur de ville.

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Sécurité

Des boîtes à colis connectées ont été installées dans les halls d'entrée des résidences **La Pépinière à Meudon-la-Forêt** et **ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux**, 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 **23 000 €**.



La résidence **Les Vergers à Issy-les-Moulineaux** a bénéficié de quelques travaux de sécurité d'un montant de **81 000 €** correspondant à l'installation de persiennes métalliques aux premiers niveaux de la résidence, la création d'éclairage extérieur et l'installation d'un système de vidéosurveillance.

Rénovation et création de contrôle d'accès interphonie des groupes **Bois Vert, Bords de Seine, Bourgain, La Ferme à Issy-les-Moulineaux, Traversière, Billancourt et Peupliers à Boulogne-Billancourt** pour un coût total de **80 000 €**.

La sécurité des portes palières des appartements de la résidence **André Morizet à Boulogne-Billancourt** a été renforcée pour un montant de **10 000 €**.

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 **86 000 €** de travaux.

Montant total des travaux de petit entretien :
2 300 000 €

Montant total des travaux de gros entretien :
3 325 000 €

17 837 interventions réalisées auprès des locataires grâce notamment à l'extranet, l'appli mobile et le téléphone

5 385 bons sur contrat et **12 452** bons de commande ont été édités

Travaux spécifiques pour les personnes à mobilité réduite

88 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 **257 000 €**.

Gestion des sinistres survenus sur le patrimoine immobilier locatif

SUIVI DES ASSURANCES

- Nombre de sinistres en 2020 : **373 sinistres**
- Montant des dépenses **289 198,50 €** et montant des indemnités perçues **204 698,38 €**

NATURE DES SINISTRES :

- 307 (82%) dégâts des eaux (DDE)
- 18 (5%) vandalisme
- 15 (4%) incendie
- 33 (9%) autres (dont sinistres Dommages-ouvrage liés à la construction ou travaux de réhabilitation)

PAR VILLE :

- Issy-les-Moulineaux : 212
- Meudon et Meudon-la-Forêt : 105
- Boulogne-Billancourt : 44
- Autres villes : 12

PAR SECTEUR :

- Secteur n° 1 : 164
- Secteur n° 2 : 105
- Secteur n° 3 : 104

SUIVI DES MARCHÉS :

- Pénalités appliquées en 2020 : **64 450,44 €**

DES RÉHABILITATIONS DE QUALITÉ

Dans le cadre de ces 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 2020, le chantier de réhabilitation de la résidence l'Orangerie à Meudon s'est achevé.

Les travaux de réhabilitation ont démarré en décembre 2019 et ont pris fin en décembre 2020.

Cette opération consistait à réhabiliter l'ensemble de la résidence. Les travaux ont concerné l'enveloppe du bâtiment et les parties communes. Des travaux dans les pièces humides des logements ainsi que dans les parties communes ont été réalisés.

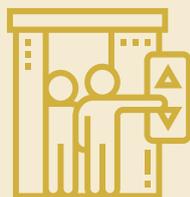
Équipe de Maîtrise d'œuvre :
MAGENDIE, BET SYNAPSE et BATSCOP

Entreprises titulaires des travaux :
CIEL ETANCHE, ELIEZ, S3M, MW SERVIES, SPCP, UTB

MONTANT 516 454 € TTC
SOIT ENVIRON 19 217 € TTC PAR LOGEMENT.



L'ORANGERIE - Meudon



LA MODERNISATION DES ASCENSEURS

Des travaux de modernisation des ascenseurs ont démarré en 2019 et ont pris fin en 2020. Six appareils ont été entièrement remplacés. Il s'agit des ascenseurs des résidences :

Villebon C au 2, 6 et 10 rue Gabriel d'Annunzio à Meudon-la-Forêt, Atget au 2 rue Atget et 2 rue Jacques Henri-Lartigue à Issy-les-Moulineaux et Peupliers située au 20 ter, rue des Peupliers à Boulogne-Billancourt.

En 2020, la modernisation des ascenseurs représente un coût des travaux de **540 082,55 € TTC**, soit **90 000 € TTC** en moyenne par installation.



Au cours de l'année 2020, plusieurs chantiers de réhabilitation ont démarré

DANJOU

Les travaux de réhabilitation de la résidence Danjou à Boulogne-Billancourt, composée de 14 logements répartis sur 6 niveaux, ont démarré en août 2020.

L'étiquette énergétique fait état d'un classement F en diagnostic de performance énergétique. **Cette réhabilitation prévoit des travaux d'isolation thermique permettant d'atteindre une consommation moins élevée** en plus des travaux intérieurs habituels de réhabilitation complète (pièces humides).



Maître d'œuvre : EQUATEUR
Entreprise : AB BAT
Fin prévisionnelle des travaux : mai 2021

MONTANT DE L'OPÉRATION :
972 783 € TTC SOIT 69 500 € TTC
PAR LOGEMENT

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. Cet outil **qui s'inscrit dans notre démarche qualité**, mise en œuvre depuis plusieurs années, nous permettra de communiquer, échanger et partager des informations utiles en temps réel à la vie de l'immeuble : travaux, avis de passage, événements festifs, prévisions météo et actualités du jour !

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

FERDINAND BUISSON

Les travaux de réhabilitation de la résidence Ferdinand Buisson à Issy-les-Moulineaux, composée de 80 logements répartis sur 5 niveaux ont démarré en janvier 2020.

L'étiquette énergétique fait état d'un classement D en diagnostic de performance énergétique. Les travaux consistent à réhabiliter l'ensemble de la résidence et **à améliorer l'étiquette énergétique de l'immeuble**. Des travaux dans les pièces humides ainsi que dans les parties communes sont en cours de réalisation. Les travaux concernant l'enveloppe du bâtiment touchent à leur fin. Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie et de **la sécurité** des locataires, il est également prévu de **la résidentialiser**.



Maître d'œuvre : CUADRA
Entreprise : BOUYGUES BATIMENT IDF
Fin prévisionnelle des travaux : Avril 2021

MONTANT DE L'OPÉRATION :
4 813 249 € TTC SOIT 60 200 € TTC
PAR LOGEMENT

La particularité de ce projet est **la création d'un ascenseur par hall, soit 4 appareils qui seront par ailleurs dotés d'un écran d'information connecté**. Cet outil **qui s'inscrit dans notre démarche qualité**, mise en œuvre depuis plusieurs années, nous permettra de communiquer, échanger et partager des informations utiles en temps réel à la vie de l'immeuble : travaux, avis de passage, événements festifs, prévisions météo et actualités du jour !

LES LOCATAIRES BÉNÉFICIERONT DONC D'UN ASCENSEUR MODERNE, AUX DERNIÈRES NORMES EN VIGUEUR, OFFRANT AINSI PLUS DE SÉCURITÉ ET UNE MEILLEURE ACCESSIBILITÉ.

LA FLÈCHE - LE VERSEAU

L'objectif de cette réhabilitation complète est de participer à l'amélioration du bilan carbone de la ville d'Issy-les-Moulineaux.

Il s'agit d'une partie d'un ensemble immobilier exceptionnel par le nombre de logements (environ 1100 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.



Maître d'œuvre : CUADRA
Entreprise : BOUYGUES BATIMENT IDF
Fin prévisionnelle des travaux : décembre 2021

MONTANT DE L'OPÉRATION :
6 892 978 € TTC SOIT 41 500 € TTC
PAR LOGEMENT

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

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

La production d'eau chaude et de chauffage étant électrique, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments est primordiale, notamment en termes de charges pour les résidents. Les étiquettes énergétiques font état d'un classement F en diagnostic de performance énergétique.

Cette réhabilitation prévoit les travaux suivants :

- **Changement des menuiseries extérieures et l'installation de volets roulants électriques**
- **Réfection, isolation (Polystyrène 50 mm) et étanchéité des toitures terrasses**
- **Complément d'isolation des façades**
- **Changement des ventilations mécaniques contrôlées**
- **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**

À la fin des travaux, les locataires 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. Cet outil **qui s'inscrit dans notre démarche qualité**, mise en œuvre depuis plusieurs années, nous permettra de communiquer, échanger et partager des informations utiles en temps réel à la vie de l'immeuble : travaux, avis de passage, événements festifs, prévisions météo et actualités du jour !

LES LOCATAIRES AURONT ÉGALEMENT À DISPOSITION DES BOÎTES À COLIS CONNECTÉES SITUÉES DANS LE HALL DES IMMEUBLES.



Au cours de l'année 2020,
plusieurs chantiers de réhabilitation sont à l'étude

EXTENSION FERDINAND BUISSON

Le projet concerne la réalisation de 6 logements labélisés RT 2012 -10% : de trois F2, un F3, (un F3 et deux duplex F4), s'intégrant parfaitement dans ce quartier pavillonnaire.

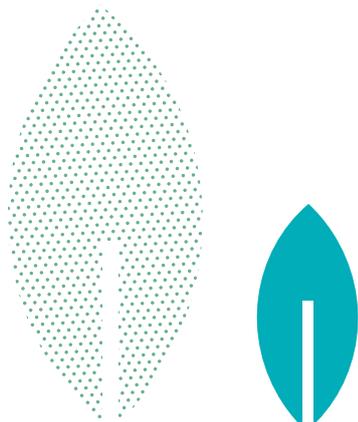


Maître d'œuvre : CUADRA
Démarrage des travaux : 2021
Fin prévisionnelle des travaux :
1^{er} trimestre 2022

MONTANT DE L'OPÉRATION :
1 445 166 € TTC

Le choix des matériaux et des divers équipements qui composent l'ouvrage ont pour objectif de réaliser un bâtiment d'habitation collectif labellisé HQE (haute qualité environnementale).

**L'IMMEUBLE DE DEUX ÉTAGES (R+2)
BÉNÉFICIERAIT D'UNE OSSATURE BOIS
ET DE MURS EN BÉTON DE CHANVRE
(MATÉRIAUX BIOSOURCÉS).**



PIERRE GRENIER

Cet immeuble, situé au 10-12 avenue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt, est composé de 23 logements répartis sur 7 niveaux.



Maître d'œuvre : DORINE MIKOL
Démarrage prévisionnelle des travaux :
4^e trimestre 2021
Fin prévisionnelle de l'opération : octobre 2022

MONTANT DE L'OPÉRATION :
**1 336 100 € TTC SOIT 58 000 € TTC
PAR LOGEMENT**

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 permettra d'atteindre une consommation moins élevée.**

A 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. Cet outil **qui s'inscrit dans notre démarche qualité**, mise en œuvre depuis plusieurs années, nous permettra de communiquer, échanger et partager des informations utiles en temps réel à la vie de l'immeuble : travaux, avis de passage, événements festifs, prévisions météo et actualités du jour !

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

ILN MAIRIE

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



Maître d'œuvre : SYNTHÈSE ARCHITECTURE
Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2022
Durée des travaux : 11 à 14 mois par bâtiment

MONTANT DE L'OPÉRATION :
13 200 000 € TTC SOIT 42 000 € TTC
PAR LOGEMENT

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

Il est également prévu la mise en place d'un système de rafraîchissement dans les logements. Il s'agit d'un système vertueux et respectueux de l'environnement car tirant son énergie d'une boucle géothermique (sans gaz) au sein de la résidence. 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.

Programme des travaux :

- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et végétalisation des façades
- Réhabilitation des parties communes
- Réhabilitation des logements

Dans le cadre du programme de rénovation, il est prévu la pose d'une nouvelle isolation par l'extérieur (ITE) plus performante avec l'emploi de matériaux biosourcés. S'ajoute sur les pignons, une deuxième peau de végétalisation posée sur une structure métallique et bois, avec système de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage.

Par cette approche de végétalisation, il sera ajouté à la rénovation thermique, le concept de « brise thermique » permettant une régulation naturelle et permanente des températures et de l'hydrométrie au fil des saisons.

LOUIS BOUCHET MEUDON-LA-FORÊT

La résidence Louis Bouchet (31 logements) située 1, rue du Commandant Louis Bouchet à Meudon-la-Forêt devrait bénéficier de travaux de réhabilitation.



Maître d'œuvre : CUADRA
Démarrage prévisionnelle des travaux :
4^e trimestre 2021
Fin prévisionnelle des travaux :
4^e trimestre 2022

MONTANT DE L'OPÉRATION :
1 650 000 € TTC SOIT 27 000 € TTC
PAR LOGEMENT

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 prévoit des travaux d'isolation thermique permettant donc d'atteindre une consommation moins élevée.

En effet, une partie majeure des travaux concernera l'enveloppe du bâtiment et la pose de volets roulants dont le remplacement des fenêtres. Les pièces humides de chaque logement (cuisine, salle de bains, WC) seront également rénovées.

Cette opération représente un coût travaux de 1 500 000 € HT et démarrerait au début du 4^e trimestre de l'année 2021.

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, offrant ainsi plus de sécurité et une meilleure accessibilité et pourvu d'un écran d'information connecté.



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, 35 procédures ont été lancées et mises en ligne sur la plate-forme de dématérialisation des marchés correspondant à 19 appels d'offres ouverts, 11 procédures adaptées et 5 concours.

Pendant l'année 2020, 935 dossiers de consultation des entreprises ont été téléchargés par les entreprises et le service des marchés a enregistré l'arrivée de 262 offres électroniques.

Le service a envoyé 67 annonces au BOAMP et/ou au JOUE ou sur Marchés online décomposées de la manière suivante :

- 35 annonces d'avis d'appel public à la concurrence dont 11 en procédure adaptée, 22 en procédure d'appel d'offres et 2 en concours
- 5 avis rectificatifs
- 27 avis d'attribution

La commission d'appels d'offres (OPH Seine-Ouest Habitat)

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

COMME MEMBRES TITULAIRES, AYANT VOIX DÉLIBÉRATIVE



Michel LACHAMBRE

Gérard MARTIN

Alain JULIARD

remplacé par **Monsieur Pierre DENIZIOT** lors de la délibération du Conseil d'administration du 4 septembre 2020

COMME MEMBRES SUPPLÉANTS, AYANT VOIX DÉLIBÉRATIVE



Martine VINDIX

Marcelle-Lydia ALLORY

Valérie BERNON

Les marchés de 2020 en chiffres



En 2020, la Commission d'appel d'offres s'est réunie

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



35 procédures de passation de marchés ont été lancées.



29 marchés ont été conclus dont

22 accords-cadres et **7** marchés forfaitaires

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

239 avenants aux marchés



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

41 décisions de reconduction et **1** décision de non-reconduction



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

5 ordres de service de démarrage de travaux et **80** procès-verbaux de réception de travaux.



Pendant l'exécution des marchés de travaux de construction, de réhabilitation ou de changements de composants, **173** dossiers de demandes d'agrément de sous-traitants ou de demandes modificatives d'agrément ont été traités.

DOSSIERS DE FINANCEMENT D'OPÉRATIONS

Le montage d'opérations

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

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

EN 2020, 14 DOSSIERS DE FINANCEMENT ONT ÉTÉ DÉPOSÉS, REPRÉSENTANT 354 LOGEMENTS ET RÉPARTIS COMME SUIT :

8 DOSSIERS D'ACQUISITION EN VEFA

- Opération « VEFA ROUTE DE LA REINE » située 12 route de la Reine à Boulogne-Billancourt (INTERCONSTRUCTION) (3 logements),
- Deux opérations « POINTE DE TRIVAUX II » situées rue du Maréchal Delattre de Tassigny à Meudon-la-Forêt : 17 logements en pleine propriété et 9 parkings associés et 16 logements en démembrement avec la société TONUS et 8 parkings associés (ICADE PROMOTION),
- Trois opérations « POINTE DE TRIVAUX II » situées rue du Maréchal Delattre de Tassigny à Meudon-la-Forêt : 35 logements en pleine propriété et 19 parkings associés, 29 logements en démembrement avec la société TONUS et 14 parkings associés et 5 logements en démembrement avec la société SCI SMELO et 2 parkings associés (WOODEUM RESIDENTIEL),
- Opération « CARNOT » située 34 rue Carnot à Chaville (BOUYGUES IMMOBILIER) (20 logements et 7 parkings associés),
- Opération « ACACIAS » située 12 rue des Acacias à Issy-les-Moulineaux (ICADE PROMOTION) (22 logements en démembrement avec l'EPFP Ministère des Armées et 11 parkings associés),

2 DOSSIERS DE RÉHABILITATION

- Résidence LA FLÈCHE (87 logements) située au 62 rue de l'Égalité à Issy-les-Moulineaux,
- Résidence LE VERSEAU (79 logements) située au 58 rue de l'Égalité à Issy-les-Moulineaux.

1 DOSSIER DE CONSTRUCTION EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

- Opération de construction de 6 logements située 2-2 bis et 4-4 bis rue Marcel Sembat à Issy-les-Moulineaux (extension de la résidence existante).

2 DOSSIERS D'ACQUISITION

- Opération d'acquisition de 19 logements situés au 206 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux,
- Opération d'acquisition de 10 logements situés au 7 rue Eugène Baudouin à Issy-les-Moulineaux.

1 DOSSIER D'ACQUISITION-AMÉLIORATION

- Opération d'acquisition-amélioration de 6 logements situés au 50 rue du Dôme à Boulogne-Billancourt.

RÉPARTITION PAR NATURE DE FINANCEMENT DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	PAM/ECO-PRÊT	PLUS	PLAI	PLS	PLI
Issy-les-Moulineaux	166	10	2	16	29
Chaville	-	-	-	-	20
Vanves	-	-	-	-	-
Ville-d'Avray	-	-	-	-	-
Boulogne-Billancourt	-	4	3	2	-
Meudon	-	46	25	31	-
Marnes-la-Coquette	-	-	-	-	-
TOTAL	166	60	30	49	49
TOTAL GÉNÉRAL	354				



Les acquisitions en VEFA

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 2020, SOHP A SIGNÉ PLUSIEURS CONTRATS DE RÉSERVATION ET ACTES DE VEFA :

- Le contrat de réservation et l'acte notarié d'acquisition dans le cadre de la VEFA située au 10 bis rue Jeanne d'Arc à Issy-les-Moulineaux (24 logements) auprès des co-promoteurs COFFIM et ALTAREA-COGEDIM,
- Les deux actes notariés d'acquisition dans le cadre de la VEFA située au 34 rue Carnot à Chaville (18 logements sociaux et 20 logements en PLI) auprès du promoteur BOUYGUES IMMOBILIER,
- L'acte notarié dans le cadre de la VEFA située au 26-36 rue du Clos Montholon à Vanves (4 logements) auprès du promoteur FRANCO SUISSE,
- Le contrat de réservation et l'acte notarié d'acquisition dans le cadre de la VEFA située 83 rue de Sèvres et 164-204 avenue du Maréchal Juin à Boulogne-Billancourt (27 logements) auprès du promoteur DEMATHIEU-BARD,
- Le contrat de réservation dans le cadre de la VEFA située au 9 rue Yves Cariou à Marnes-la-Coquette (22 logements seniors) auprès du promoteur CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER,
- Le contrat de réservation dans le cadre de la VEFA située au 12 route de la Reine à Boulogne-Billancourt (3 logements) auprès du promoteur INTERCONSTRUCTION,
- Les deux contrats de réservation et actes notariés d'acquisition dans le cadre de la VEFA Pointe de Trivaux II située avenue du Maréchal Delattre de Tassigny à Meudon-la-Forêt : 17 logements en pleine propriété et 16 logements en démembrement avec la société TONUS auprès du promoteur ICADE PROMOTION,
- Les trois contrats de réservation et actes notariés d'acquisition dans le cadre de la VEFA Pointe de Trivaux II située avenue du Maréchal Delattre de Tassigny à Meudon-la-Forêt : 35 logements en pleine propriété, 29 logements en démembrement avec la société TONUS et 5 logements en démembrement avec la société SCI SMELO auprès du promoteur WOODEUM RESIDENTIEL,
- Le contrat de réservation 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.



LES ACQUISITIONS ET ACTES NOTARIÉS

L'ORGANISME A ACQUIS ÉGALEMENT :

- Un immeuble situé au 7 rue Eugène Baudouin à Issy-les-Moulineaux (10 logements),
- Un immeuble situé au 206 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux (19 logements),
- Un immeuble situé au 50 rue du Dôme à Boulogne-Billancourt (6 logements) par voie de préemption,
- Un immeuble situé au 4 rue Liot à Boulogne-Billancourt (12 logements) par voie de préemption,
- Un terrain de 7 m² au 22 rue Rouget de l'Isle à Issy-les-Moulineaux,
- L'usufruit de 11 logements situés au 72-74 rue Thiers à Boulogne-Billancourt,
- 3 parcelles au 182, 184 rue Gallieni et 71 bis-ter rue de Bellevue à Boulogne-Billancourt.

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

- De 12 places de parkings rue Jacques-Henri Lartigue à Issy-les-Moulineaux,
- Un local de stockage situé au 1 allée Armande Béjart à Meudon,
- Un volume n°11 dans la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux,
- Une place de parking au 5 rue Lartigue dans la résidence Madaule à Issy-les-Moulineaux,

Il a procédé à l'établissement de divers actes notariés portant sur le foncier à savoir :

- Une promesse de vente de 24 places de parkings dans l'îlot A2 de la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux,
- Un acte de constitution d'une servitude de passage et de stationnement au profit du pavillon situé au 36 sentier des Blancs à Meudon,
- Un acte de report et cantonnement d'une servitude de passage à usage exclusif d'accès des pompiers et des techniciens d'EDF situé 135 rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux,
- Un acte de report, cantonnement et modification d'une servitude de passage au profit de l'AFUL Technopolis située au 135 rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Léon Blum,
- Un acte de report d'une servitude de passage de véhicules située rue de la Gare à Issy-les-Moulineaux dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Léon Blum,
- Un acte de quittance du prix de cession de la crèche située au 186-188 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt.

ENFIN, SEINE-OUEST HABITAT A PROCÉDÉ, LE 23 DÉCEMBRE 2020, PAR LE BIAIS DE 5 ACTES NOTARIÉS, À LA CESSION DE L'ENSEMBLE DE SES ACTIFS PATRIMONIAUX AUPRÈS DE LA NOUVELLE STRUCTURE (SOHP).



LA GESTION LOCATIVE

Au niveau de la gestion locative, l'année 2020 a été marquée par :

- Acquisition de 10 logements intermédiaires PLI de la résidence Baudouin à Issy-les-Moulineaux,
- Acquisition de 19 logements intermédiaires PLI de la résidence Gutenberg à Issy-les-Moulineaux,
- La mise en service de 93 logements sociaux (65 PLUS et 28 PLAI) de la résidence Bellevue-Gallieni à Boulogne-Billancourt,
- Acquisition de 11 logements sociaux (3 PLUS et 8 PLS) de la résidence Thiers à Boulogne-Billancourt,
- Acquisition de 12 logements sociaux (3 PLUS, 3 PLAI, 2 PLS et 4 PLI) de la résidence Liot à Boulogne-Billancourt,
- La démolition de 60 logements sociaux (PALULOS) de la résidence A. Briand à Issy-les-Moulineaux.



Au 31 décembre 2020, le patrimoine de Seine Ouest Habitat et Patrimoine compte :

7 968 LOGEMENTS SOCIAUX
5 FOYERS POSSÉDANT 84 ÉQUIVALENTS
LOGEMENTS SOIT 8 052 LOGEMENTS
AU TOTAL

30,89%
du parc locatif
à moins de 25 ans



Issy-les-Moulineaux



Meudon



Boulogne-Billancourt



Chaville



Vanves

LA GESTION LOCATIVE

LOGEMENTS LOCALISÉS SUR LA COMMUNE D'ISSY-LES-MOULINEAUX

Un foyer des Jeunes Travailleurs possédant 50 logements PLAI localisés sur la commune de Meudon. En 2020, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a acquis auprès de l'OPH Hauts-de-Seine Habitat le Foyer Vuillième composé de 25 logements PLA/TS, situé 22 bis rue du Docteur Vuillième à Issy-les-Moulineaux et géré par l'association COALLIA.

Sur l'ensemble du patrimoine, on dénombre :

- **7 329** logements conventionnés, soit 91,98 %,
- **639** logements non conventionnés, soit 8,02 %.

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

- **3,89 %** des logements « très social » : PLAI, PLATS et PLA LM,
- **80,01 %** des logements « social » : PLUS, PLA, PLA AA, PALULOS, PAM...,
- **16,10 %** des logements « intermédiaires » : PLS, PCL, ILN, PLI...

Répartition en zone de financement

- **2 493** logements en zone 1, soit 31,29 %,
- **5 475** logements en zone 1bis, soit 68,71 %.

Parc de stationnement

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est propriétaire de **5 345** places de stationnement.

Locaux commerciaux et bureaux professionnels

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est propriétaire de **94** locaux commerciaux et bureaux professionnels.

Les logements adaptés

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

- Résidence La Ferme : 15 logements adaptés,
- Résidence André Chénier : 15 logements adaptés,
- Résidence Guynemer : 12 logements adaptés.

Copropriétés

- Au 31 décembre 2020, SOHP fait partie de 29 copropriétés (il s'agit soit des logements, soit des parkings, soit les deux à la fois). Elles sont toutes gérées par un syndic de copropriétés.

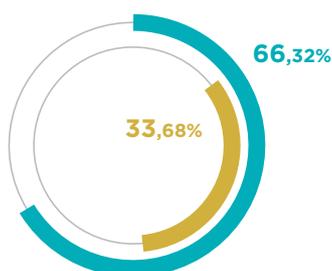




Les réservataires sur les 5 communes

Issy-les-Moulineaux

Sur **4 275 logements** au 31/12/2020 dont **5 logements de fonction** destinés aux gardiens.



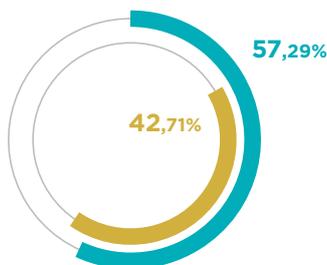
66,32 % de la totalité des logements font l'objet de réservations :

- 28,80 % au bénéfice de l'État (Mal-logés et Fonctionnaires),
- 20,28 % au bénéfice du contingent Ville d'Issy-les-Moulineaux / GPSO,
- 3,30 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil départemental - Conseil régional),
- 13,94 % au bénéfice d'Action Logement et Divers (Ministères, CAF, la Poste, ...).

33,68 % au titre du contingent SOHP.

Meudon et Meudon-la-Forêt

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



57,29 % des logements font l'objet de réservations :

- 28,02 % au bénéfice de l'État (Mal-logés et Fonctionnaires),
- 19,68 % au contingent Ville de Meudon / GPSO,
- 2,37 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil Départemental - Conseil Régional),
- 7,22 % au bénéfice d'Action Logement et Divers (Ministères - CAF - la Poste, ...).

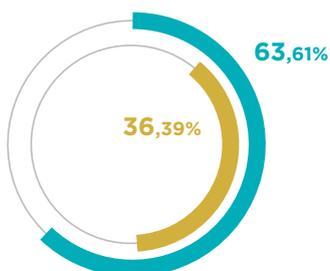
42,71 % au titre du contingent SOHP.



LA GESTION LOCATIVE

Boulogne-Billancourt

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



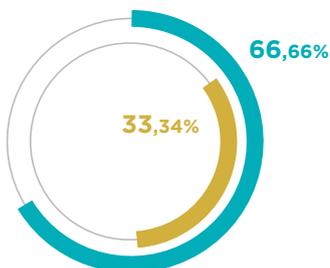
63,61% des logements font l'objet de réservations :

- 26,94 % au bénéfice de l'État (Mal-logés et Fonctionnaires),
- 22,38 % au contingent Ville de Boulogne-Billancourt / GPSO,
- 4,82 % au bénéfice des collectivités territoriales (Conseil départemental - Conseil régional),
- 9,47 % au bénéfice d'Action Logement et Divers (Ministères, CAF, ...).

36,39% au titre du contingent SOHP.

Chaville

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



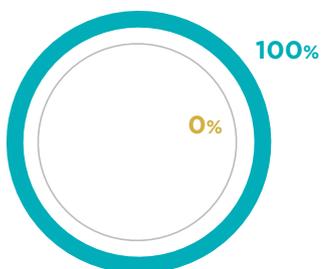
66,66% des logements font l'objet de réservations :

- 33,33 % au bénéfice de l'État (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.

33,34% au titre du contingent SOHP.

Vanves

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



100% des logements font l'objet de réservations :

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

0% au titre du contingent SOHP.

Le taux de vacance

Le taux de vacance au 31/12/2020 est de **1,93 %** (hors démolition, vacances techniques et mise en service), en légère hausse par rapport à 2019 (**1,78 %**).

Le taux de rotation

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

En 2020, toutes communes confondues, le taux de rotation s'établit à **4,35 %** au global et à **3,58 %** (hors mutation). En 2019, il s'établissait à **4,95 %** au global et à **3,93 %** hors mutation.

Allocations logements (APL / AL)

En décembre 2020, le nombre de bénéficiaires des aides au logement est :

APL = 1 907, soit 23,93 % des locataires de SOHP

AL = 63, soit 0,79 % des locataires de SOHP

Réduction de loyer de solidarité (RLS)

Au 31/12/2020, **1 533 locataires** ont bénéficié de la réduction de loyer de solidarité, soit **19,24 %** des locataires de SOHP. Ce taux est en légère hausse par rapport à celui atteint en 2019 (**18,59 %**) pour **1 463** locataires.

Surloyer de solidarité (SLS)

Au 31/12/2020, **481 locataires** étaient assujettis au Surloyer de Solidarité (SLS), soit **6,04 % des locataires** de 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.



LA GESTION LOCATIVE

Les Commissions d'attribution

L'activité des Commissions d'Attribution des logements

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

Les commissions d'attribution se réunissent au moins une fois tous les deux mois comme le stipule l'article R 441-9 du CCH. Un règlement intérieur fixe l'organisation et le fonctionnement de la commission. Elles rendent compte de leur activité au Conseil 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 la commune d'Issy-les-Moulineaux et récemment la commune de Vanves,
- La commission de Meudon pour traiter les attributions concernant la commune de Meudon et Meudon-la-Forêt,
- La commission de Boulogne-Billancourt pour traiter les attributions concernant les communes de Boulogne-Billancourt et Chaville.

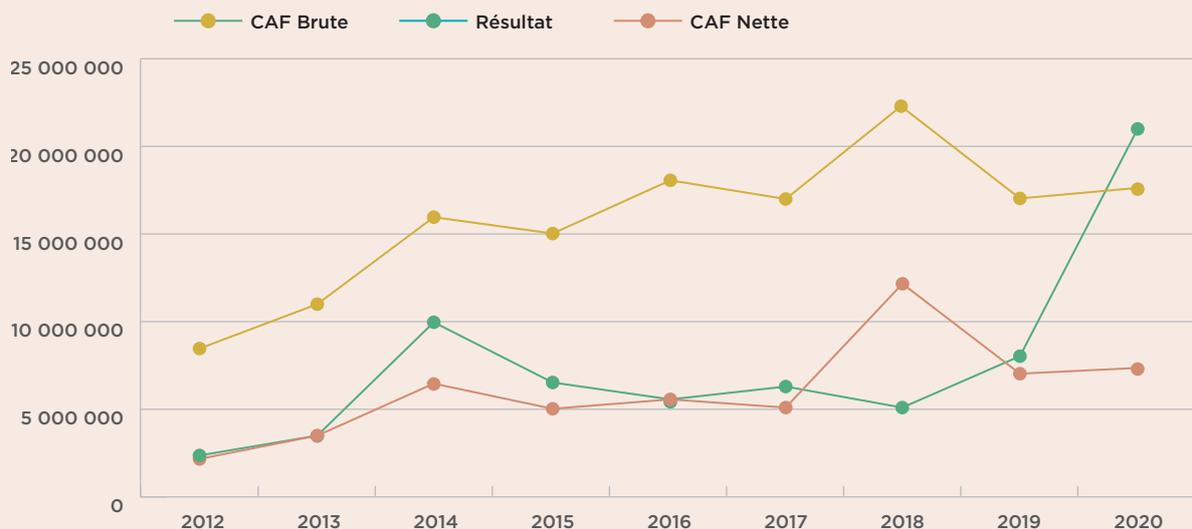


LES FINANCES DE SOHP

Synthèse de la situation financière de SOHP

Le résultat s'établit à 21,5 M€. La capacité d'autofinancement brute (résultat de trésorerie) est de 18,9 M€ et la capacité d'autofinancement nette (résultat de trésorerie moins le remboursement du capital des emprunts) est de 8,5 M€ soit 18,1 % des loyers.

ÉVOLUTION RÉSULTAT / CAF BRUTE / CAF NETTE



LES PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS DE 2020 SONT :

au niveau des produits :

- La hausse des recettes de loyer grâce à la révision annuelle réglementaire et aux livraisons (+700 k€), et ce malgré la RLS et les démolitions en cours,

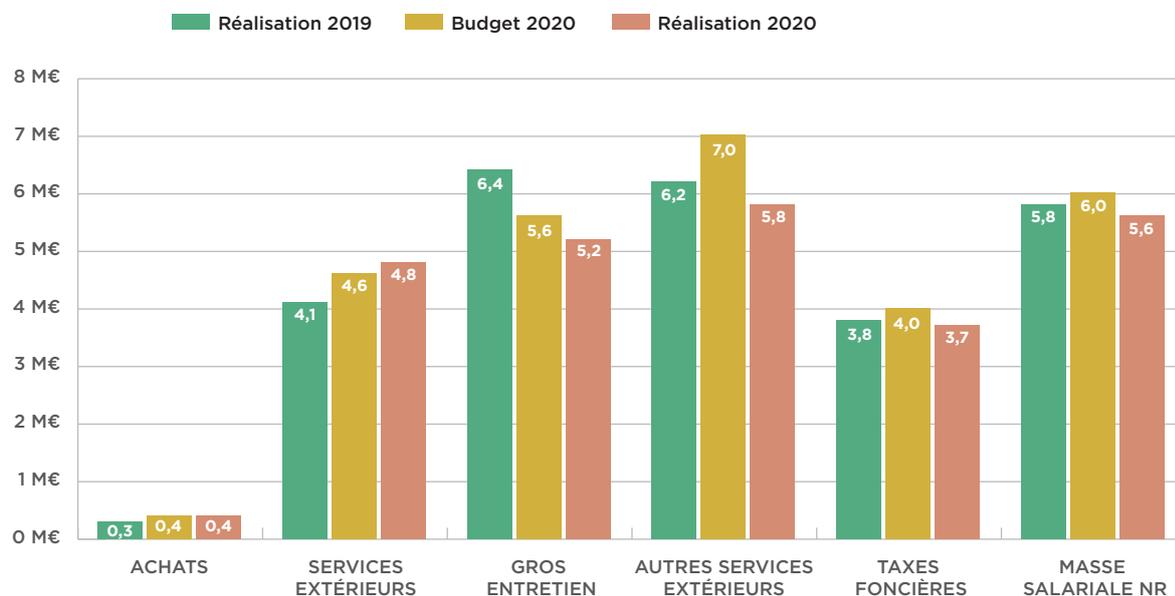
au niveau des charges :

- Une cotisation CGLLS s'élevant à 3,4 M€.

La capacité d'autofinancement nette 2020 reste donc élevée malgré les impacts des mesures gouvernementales prises en 2018.

LES FINANCES DE SOHP

PRINCIPALES CHARGES DU COMPTE DE RÉSULTAT



Le chapitre des services extérieurs augmente de 4,2% par rapport au budget 2020 et de 17% par rapport à 2019. Cette augmentation s'explique suite à une hausse des dépenses sur le poste du petit entretien et réparations.

Le chapitre des autres services extérieurs baisse de 6,3% par rapport à 2019.

Cette baisse a pour principale origine le montant de la cotisation CGLLS (passant de 3,4 M€ en 2020 contre 4,4 M€ au budget 2020).

En effet, la loi de finance pour 2018 a conduit d'une part à la hausse du taux de cotisation et d'autre part à la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), c'est-à-dire la baisse des APL compensée par une baisse des loyers. La RLS fait l'objet d'une péréquation entre organismes HLM afin de ne pas pénaliser ceux qui ont beaucoup de locataires bénéficiaires des APL. SOHP ayant peu de locataires APLisés, il a versé près de 810 k€ à ce titre sur cette cotisation CGLLS 2020.

ÉVOLUTION DE LA COTISATION CGLLS DEPUIS 2015



Les taxes foncières et la masse salariale (non récupérable) sont en baisse respectivement de 3,3 % et 2,6 %.

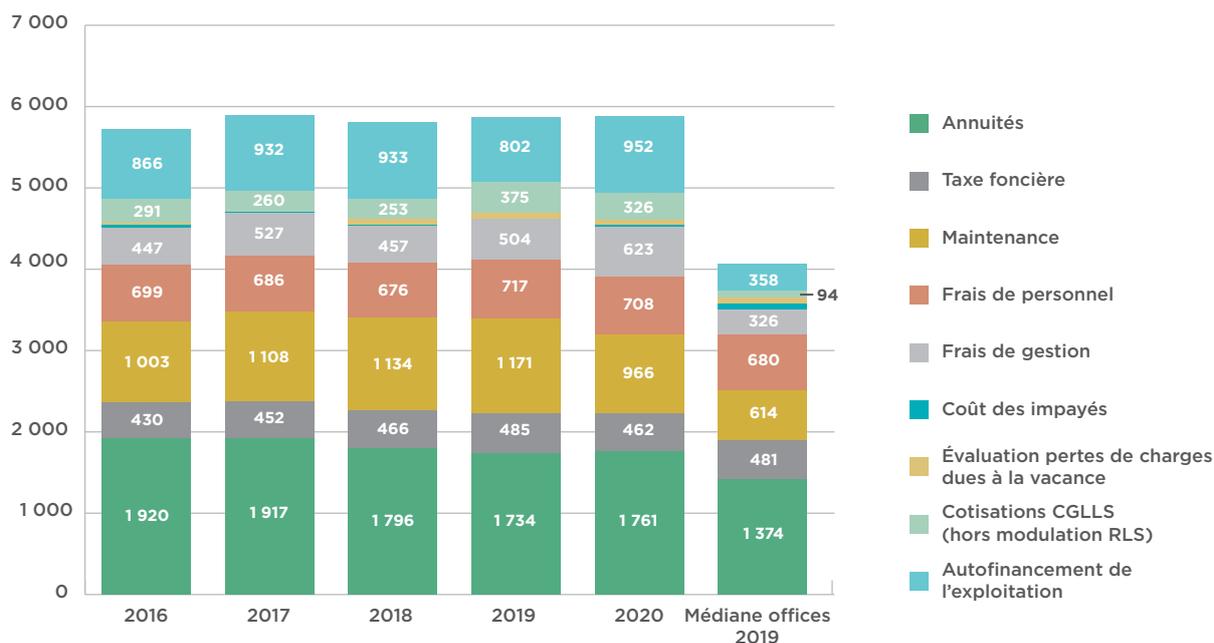
Au niveau des recettes, l'évolution annuelle réglementaire des loyers fut de 0,66 %.

Les loyers des logements (40,7 M€) progressent ainsi de 134 k€ avec la livraison des nouveaux logements (notamment les résidences Baudoin (10 logements) et Gutenberg (19 logements) à Issy-les-Moulineaux et Thiers (11 logements) et Bellevue Gallieni (93 logements) à Boulogne-Billancourt.

Les revenus du SLS sont passés de 1,8 à 1,9 M€. Sous l'effet du doublement du SLS en 2019, certains locataires ont quitté leur logement. Il est à noter que ce SLS est reversé à 85% à la CGLLS.

CHARGES D'EXPLOITATION EN €/LOGEMENT/AN

Autofinancement de l'exploitation en €/logement

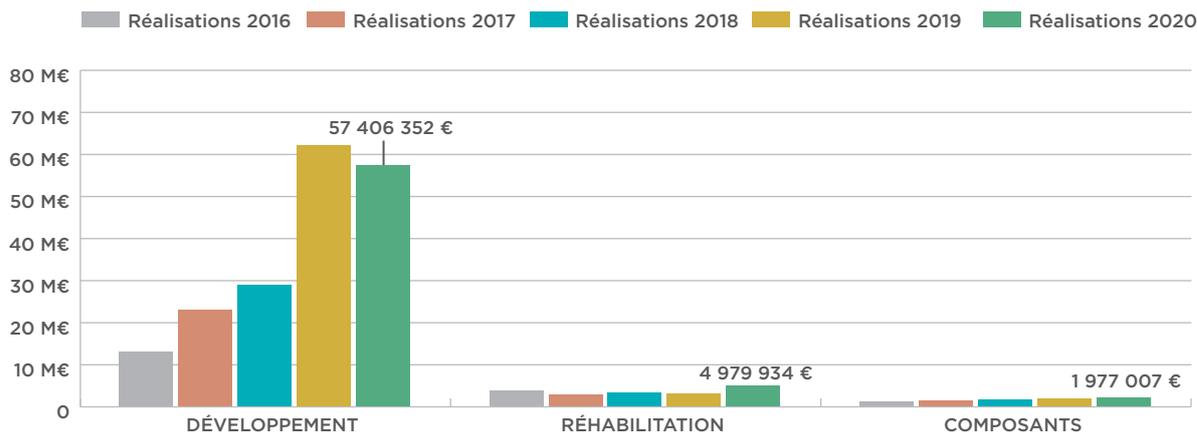


Le coût de la **maintenance du patrimoine** s'élève à 966 € / logement/an, alors que la médiane des offices est de 614 € par logement. Il est entièrement financé par les ressources propres de SOHP. L'objectif est de conserver ce ratio autour de 1 100 € par logement.

Les frais de personnel et de gestion représentent 23,3 % des ressources. SOHP continue ses efforts sur la maîtrise de ces dépenses.

Le remboursement des emprunts coûte 1 761 € / logement/an. Ces annuités restent maîtrisées car elles représentent moins de 31% des loyers contre 34,7% pour la médiane des offices. Leur poids s'est réduit en 2018 grâce à la renégociation d'une partie de la dette (baisse des taux d'intérêt) puis en 2019 grâce à l'allongement de la durée de remboursement d'une partie des emprunts contractés avec la Caisse des dépôts.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT DES 5 DERNIÈRES ANNÉES



L'année 2016 marque le début d'une reprise à la hausse des investissements avec un pic des réalisations de développement en 2019.

L'année 2020 maintient un très bon niveau d'investissement, avec une hausse des réhabilitations et une croissance stable des remplacements de composants.

Au 31/12/2020, Seine-Ouest Habitat comptait environ 600 logements en cours de construction.

LA VIE DE L'ENTREPRISE

LA QUALITÉ

Soucieuse de placer la qualité de service au cœur de ses actions, Seine Ouest Habitat et Patrimoine s'est engagée dès 2016 dans une démarche de labellisation « Quali'HLM ».

Représentants des locataires et services de SOHP se sont ainsi mobilisés pour définir ensemble des actions concrètes en faveur des locataires sur des sujets tels que la propreté, le suivi des travaux, ou le traitement des réclamations... L'implication au quotidien de l'ensemble des services de SOHP en faveur de la qualité du service apporté aux locataires a été récompensée par l'obtention de ce label pour la période 2018-2021.

En effet, ce label professionnel, remis par l'Union Sociale de l'Habitat pour une durée de 3 ans, vise à reconnaître la dynamique d'amélioration et les actions mises en place de manière durable et continue pour améliorer la qualité de service en concertation avec les représentants des locataires.

De nouveau, SOHP souhaite obtenir ce label pour la période 2021-2024 afin d'adapter et de proposer de nouveaux services aux locataires à travers de nouveaux plans d'actions d'amélioration.



L'ENQUÊTE DE SATISFACTION TRIENNALE



Conformément à l'engagement du mouvement HLM en 2003 en termes d'amélioration de la qualité du service rendu aux habitants, Seine Ouest Habitat et Patrimoine réalise tous les trois ans une enquête de satisfaction auprès de ses locataires.

Pour la première fois, SOHP a rejoint à l'automne 2020 le groupement formé par l'AORIF (Association des organismes de logement social d'Ile-de-France) composé de 40 bailleurs franciliens pour réaliser son enquête triennale 2021 auprès d'un panel représentatif de 770 locataires, soit 10 % du parc locatif.

SOHP a obtenu 90 % de taux de satisfaction globale, soit 1 point de plus qu'en 2017 et un résultat en constante progression depuis 10 ans.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine arrive en tête des résultats obtenus par les bailleurs d'Ile-de-France, preuve de l'engagement et de l'implication de l'ensemble des équipes pour apporter un service de qualité à ses locataires.



Dans le détail, Seine Ouest Habitat et Patrimoine arrive en tête sur les thématiques suivantes :

- La facilité pour formuler une demande (aussi bien technique qu'administrative)
- Le traitement des demandes
- L'information et la communication

La disponibilité des équipes, l'optimisation de la joignabilité avec la mise en place d'adresse mail dédiée, le renforcement du service d'astreinte technique ou encore les actions de solidarité envers les familles ou les commerçants en difficulté ont été plébiscités par les résidents avec un taux de satisfaction de 99,9 % s'agissant de la gestion de la crise sanitaire.

D'autres thèmes ont été également largement appréciés comme la qualité de vie dans le quartier et de la résidence ou encore la propreté des espaces extérieurs.

L'entretien des espaces verts existants et la mise à disposition en juin 2020 de jardins partagés dans les résidences éligibles ont permis d'obtenir un résultat en forte hausse **(+ 7 points)** confortant ainsi les efforts pour mettre à disposition des résidents des espaces conviviaux, agréables et bien entretenus.



JARDINS PARTAGÉS

Jardiner avec ses voisins et consommer ses propres fruits et légumes... c'est possible au sein des résidences ILN Mairie, Séverine, Pont d'Issy à Issy-les-Moulineaux et Marcelin Berthelot à Boulogne-Billancourt.

Le jardin partagé de la résidence Séverine à Issy-les-Moulineaux, a été inauguré en octobre 2020. À cette occasion, il a été baptisé « Olivier DUCHESNE », Président de l'Amicale des locataires de Séverine pendant plus de 10 ans.

GESTION CRISE SANITAIRE

Lors du premier confinement, la disponibilité des équipes de SOHP a été optimisée avec le télétravail du personnel administratif, le renforcement de l'astreinte téléphonique en cas d'urgence et la disponibilité des gardiens superviseurs et agents de proximité.

Tout un ensemble de mesures a été mis en place afin de maintenir la qualité de service auprès des locataires : mise à disposition d'adresses mail dédiées au quittancement et au règlement de loyer pour proposer des solutions adaptées à chacun en cas de difficultés financières, remise gracieuse du loyer pour soutenir les commerçants locataires et l'économie locale, renforcement du nettoyage des parties communes et de la désinfection des points de contact ou encore la mise en place d'un spectacle musical sous forme de fanfare dans une dizaine de résidences du territoire pour apporter de la joie de vivre et rompre la solitude et l'isolement des locataires le temps d'un moment convivial. Les gardiens ont été très mobilisés pendant cette période.

La continuité et la qualité de service ont ainsi pu être maintenus pendant cette période inédite, ce qui a été confirmé par l'obtention d'un taux de satisfaction de 99,9 % pour la gestion de la crise sanitaire lors de la dernière enquête de satisfaction triennale réalisée en octobre 2020 auprès des locataires de SOHP.

SERVICES DE PROXIMITÉ

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



Taux de satisfaction
de **99,9 %** pour la
gestion de la crise
sanitaire lors de la
dernière enquête de
satisfaction triennale
réalisée en octobre
2020 auprès des
locataires de SOHP.

LA VIE DE L'ENTREPRISE

LES CONSEILS DE CONCERTATION AVEC LES AMICALES DES LOCATAIRES

En décembre 2020, on compte 28 Amicales de locataires dans le patrimoine de Seine-Ouest Habitat : 17 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.

26 Conseils de concertation « Résidence » se sont tenus en 2020 malgré la COVID-19.

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.

ACTION SOCIALE ET PRÉVENTION DES IMPAYÉS

En 2020, suite au passage de notre organisme en comptabilité commerciale, nous avons poursuivi notre action selon le dispositif mis en place en 2019 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 2020 est de 3,05 %.

Prévention des impayés

Face aux difficultés financières des locataires, SOHP choisit une politique privilégiant la négociation et le dialogue.

Afin de prévenir les impayés en amont, une commission de prévention des impayés est organisée par SOHP et le Service d'Actions Sociales des mairies d'Issy-les-Moulineaux et de Meudon. En liaison avec les assistantes sociales de secteur, les cas des locataires en difficulté sont étudiés dès la constatation du deuxième mois d'impayés.

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

- **Issy-les-Moulineaux** : pas de réunion en raison de la crise sanitaire
- **Meudon** : 4 réunions ont été organisées sur l'année 2020 avec 13 dossiers examinés

LES SOLUTIONS PROPOSÉES SONT LES SUIVANTES :

- Lettres de relance du bailleur générées automatiquement par le module CONTENTIEUX du logiciel IKOS (6 287 lettres).
- Octroi de délais de paiement du loyer sous forme de plans d'apurement. Pour l'année 2020, 532 plans d'apurement ont été signés.

PARTENARIAT AVEC LES INTERLOCUTEURS SOCIAUX

Les Fonds de Solidarité

SOHP adhère au Fonds de solidarité pour le logement.

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

Seine Ouest Habitat et Patrimoine a reçu 61 893,65 €.

Les procédures contentieuses

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

LES EXPULSIONS

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

LES RECOURS CONTRE L'ÉTAT

Il y a eu aucun recours demandé contre l'État en 2020.

LE RECOUVREMENT

Suite au passage de notre organisme en comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2020, nous avons dû nous adapter aux techniques de recouvrement pour les locataires en place et les locataires partis. En effet jusqu'à cette date c'était le Trésor Public qui s'en chargeait :

- Saisie conservatoire
- Saisie attribution



LA VIE DE L'ENTREPRISE

LA COMMUNICATION

Outils de communication

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.

En décembre 2020, un numéro spécial a été consacré à la présentation de la fusion entre Seine-Ouest Habitat (SOH) et la société d'Économie Mixe Arc de Seine (SEMADS) pour devenir « Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) ».



LE GUIDE D'ACCUEIL DU LOCATAIRE

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



LE SITE INTERNET

www.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 depuis juin 2019.



L'APPLI MOBILE

Elle permet aux locataires de payer leur loyer par carte bancaire, de consulter leurs documents dématérialisés (avis d'échéance, régules de charges, états des lieux entrants, bail), de recevoir en temps réel des informations personnalisées concernant sa résidence ou de SOHP et d'effectuer leurs demandes aussi bien techniques qu'administratives directement sur leur smartphone ou en ligne.



LE JOURNAL INTERNE

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



LA LETTRE INFOS TRAVAUX

Cette note 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.

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

NOUVELLE RÉSIDENCE : GUIDE D'UTILISATION

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

ACTIONS DE COMMUNICATION

Chaque année, des spectacles du nouvel an sont offerts aux locataires.

- 3 représentations ont été offertes aux locataires de SOHP : au PACI à Issy-les-Moulineaux, à l'Espace Robert Doisneau à Meudon-la-Forêt et à l'Espace Bernard Palissy à Boulogne-Billancourt.
- Concerts de Jazz dans les résidences Séverine et ILN Mairie à Issy-les-Moulineaux lors du confinement.
- Fanfare aux Larris à Meudon et à Marcelin Berthelot à Boulogne-Billancourt lors du confinement.

• Fête des voisins

Malgré le contexte sanitaire, il est 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 prise de maintenir au niveau national la Fête des Voisins en septembre 2020. Certaines résidences de SOHP ont participé à cet événement.



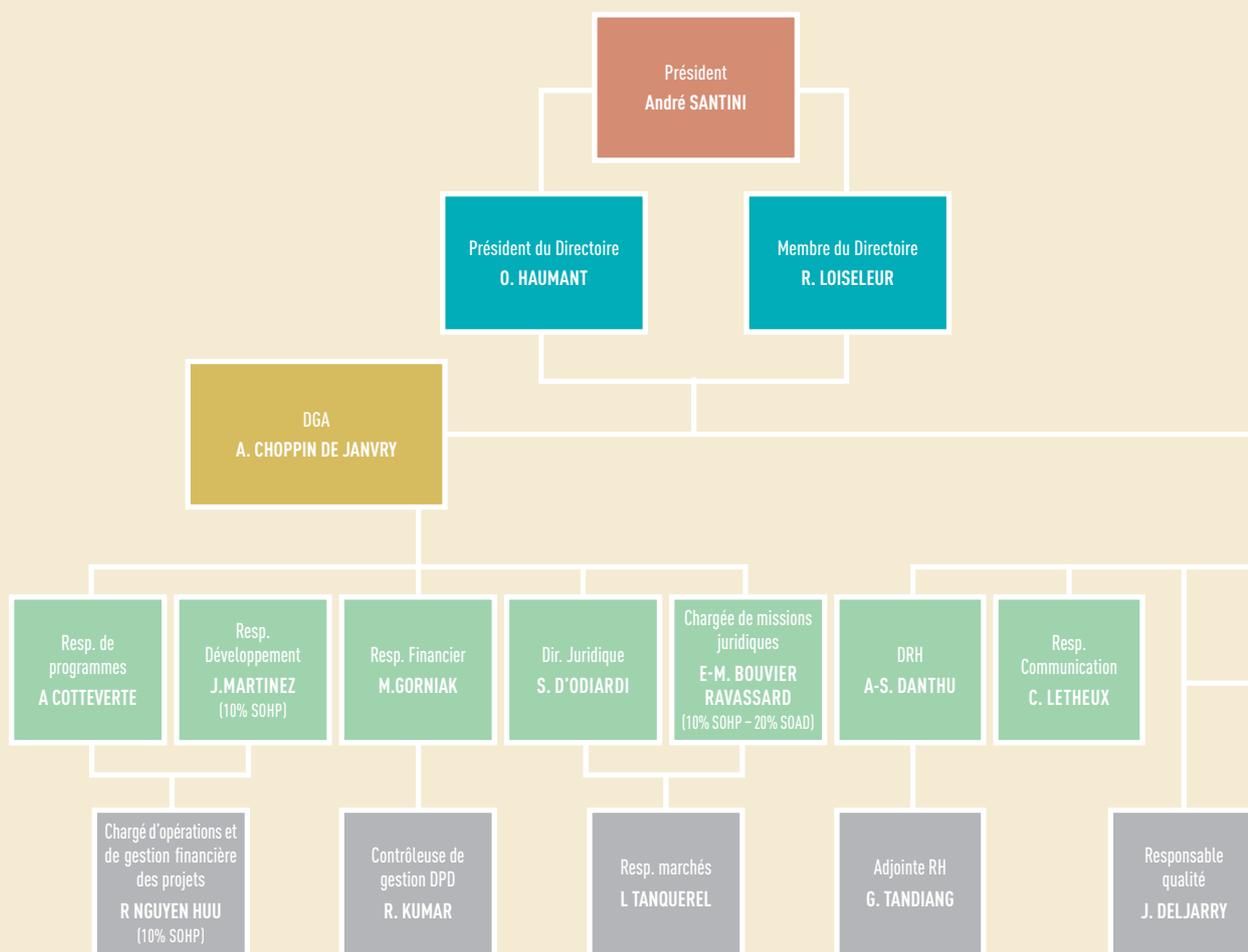
LA VIE DE L'ENTREPRISE

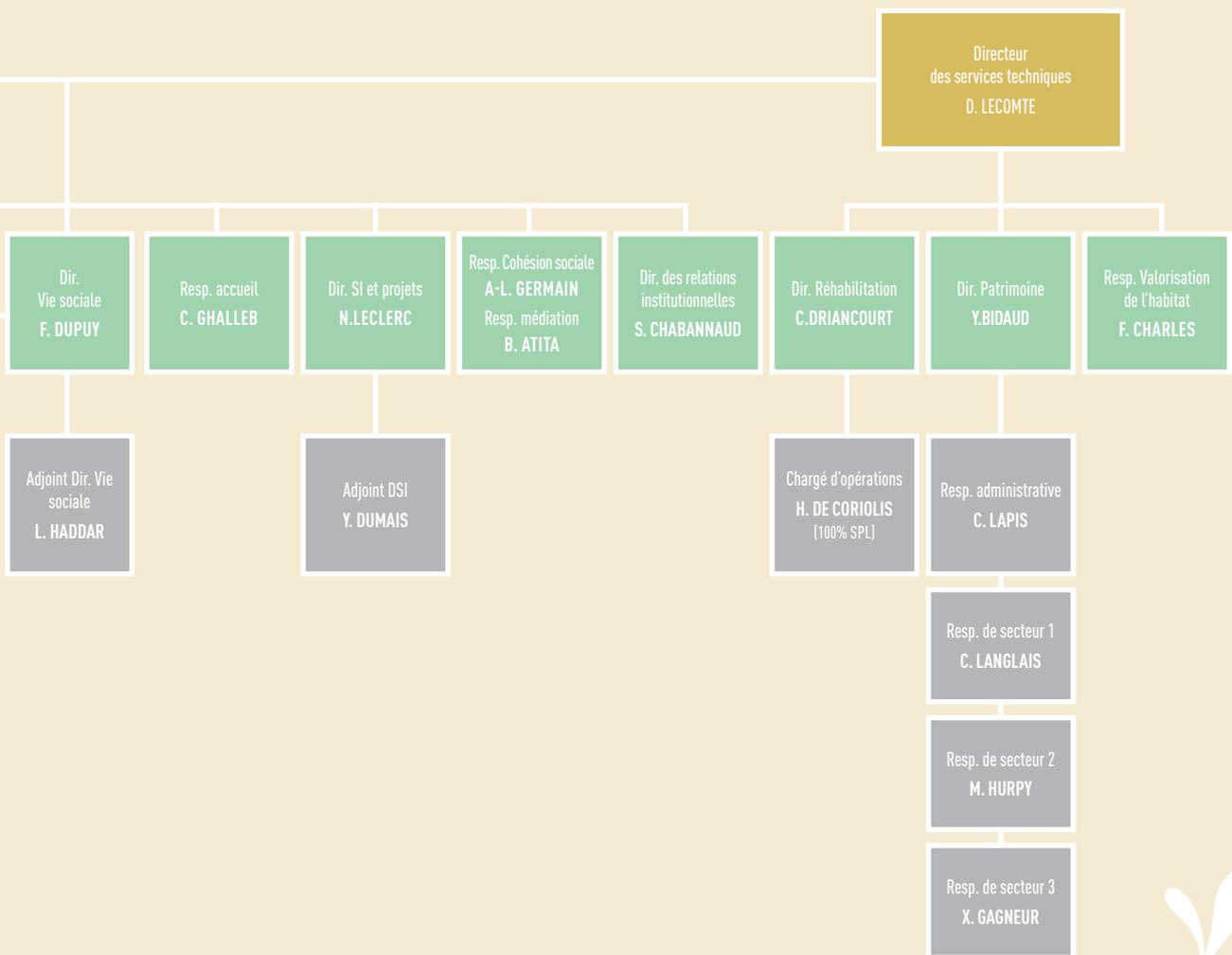
Ressources humaines

102 collaborateurs au 31 décembre 2020 :

- 62 salariés de droit privé
- 32 fonctionnaires
- 8 contrats d'apprentissage

70 % des emplois de la société se concentrent dans les activités de maîtrise d'ouvrage, de réhabilitation, de maintenance, de gestion locative, de gardiennage et d'espaces verts.





LA VIE DE L'ENTREPRISE

ENGAGEMENT ET MANAGEMENT

Politiques jeunes

- 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 2020, c'est 8 apprentis embauchés dans divers domaines informatique, comptabilité, maintenance du patrimoine...
- En 2020, c'est aussi 3 jeunes de moins de 26 ans embauchés en CDI.

Index égalité Femmes-Hommes



ÉCART DE RÉMUNÉRATION ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES *



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



ÉCART DES TAUX DE PROMOTIONS ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES



POURCENTAGE DES SALARIÉES REVENUES DE CONGÉ MATERNITÉ EN 2020 ET AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AUGMENTATION À LEUR RETOUR



NOMBRE DE SALARIÉES DU SEXE SOUS REPRÉSENTÉ PARMIS LES 10 SALAIRES AYANT PERÇU LES PLUS HAUTES RÉMUNÉRATION



SOHP, C'EST AUSSI...



DES CADRES SONT DES FEMMES



DES COLLABORATEURS SONT DES COLLABORATRICES

*Effectif comprenant les agents fonctionnaires et les salariés de droit privé

Soutien aux demandeurs d'emploi les plus en difficultés

Seine Ouest Habitat et Patrimoine, c'est aussi des valeurs pour soutenir les demandeurs d'emploi les plus en difficultés. 17 197,40 heures d'insertion annuelles ont été générées par SOHP en 2020.



COMPÉTENCES ET PARCOURS PROFESSIONNELS

- 1 323 heures de formation
- 88 salariés formés en 2020
- 2 promotions internes sur des emplois de cadres

RELATIONS AU TRAVAIL ET CLIMAT SOCIAL

- Dans le cadre du rapprochement de deux entités au 1^{er} janvier 2021, les directions respectives et les partenaires sociaux ont négocié un accord d'adaptation afin d'harmoniser les statuts des collaborateurs.
- L'ensemble des 32 fonctionnaires présents au sein de l'OPH Seine-Ouest Habitat ont été détachés dans la nouvelle entité Seine Ouest Habitat et Patrimoine. L'ensemble du personnel de droit privé a également été transféré au sein de la nouvelle structure.

QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Nouvelle conciergerie

Pour faciliter la vie des collaborateurs SOHP a ouvert une conciergerie « EASYLIFE » qui permet de bénéficier de différentes prestations telles que pressing, cordonnerie, retouches, livraison de panier de fruits, dépôt de colis...

Une personne de la conciergerie est à la disposition des salariés les mercredis matins pour la ventes de produits, de prise en charge de colis, courriers. Des casiers sont également à la disposition pour les prestations de pressing, cordonnerie...

Nouveaux espaces conviviaux

LA SALLE L'ATELIER

Les collaborateurs bénéficient d'un nouvel espace de travail situé au 1^{er} étage du siège qui est doté des dernières nouvelles technologies permettant ainsi aux collaborateurs de réaliser des visioconférences à plusieurs.



L'AMÉNAGEMENT D'UN ROOFTOP

Une terrasse a également été créée sur le toit du siège permettant aux salariés de bénéficier d'un endroit extérieur agréable.



Événements conviviaux

La covid ne nous a pas empêché de réaliser des événements conviviaux tout en respectant les gestes barrières.

- Distribution de pizzas pour l'ensemble du personnel.
- Repas de remerciement offerts au personnel de proximité pour leur engagement durant la période de confinement.
- Déjeuner d'intégration pour les nouveaux collaborateurs.

LA VIE DE L'ENTREPRISE

Responsabilité sociale d'entreprise

LA CONSTRUCTION D'UNE ZAC « LÉON BLUM » BAS-CARBONE

Dans le cadre d'une politique d'économie circulaire, Seine Ouest Habitat et Patrimoine réemploi des matériaux issus de la démolition de la résidence Aristide Briand.

Réemploi du béton de la démolition

Lors de la déconstruction des immeubles du 51-55 rue Aristide Briand, l'entreprise a conservé le béton démolit dans le but d'obtenir un béton concassé finement.



Sur 3 500 tonnes de béton issu de la démolition, 40 % soit 1 400 tonnes ont été réutilisées. Seine Ouest Habitat et Patrimoine a ainsi pu le valoriser sur place, dans le cadre de l'installation d'une plateforme de travail pour les entreprises du promoteur Sefri-Cime qui servira également de fondation au futur chemin piéton menant de la rue Aristide Briand à Technopolis. Ces récupérations de matériaux de démolition concourent à réaliser dans le quartier Léon Blum une ZAC bas carbone.

Réalisation d'une sculpture

Une sculpture en forme de « nid » a également été créée par le plasticien Aurélien BOIFFER en recyclant les tiges des fers à béton extraites des anciens bâtiments.

Cette œuvre trouvera ainsi sa place dans les futures aménagements paysagers de la ZAC Léon Blum (Jardins des sculptures).



REPEUPLER LES CAMPAGNES MAIS AUSSI LES VILLES DE FAUCONS

Pour tenter de réguler la population de pigeons en région parisienne, un nichoir à rapaces a été installé sur le haut de la résidence L'Aigle à Issy-les-Moulineaux.

En 2021, Seine Ouest Habitat et Patrimoine poursuivra via son action en faveur de la faune et de la flore avec la construction d'hôtel à insectes et de nichoir à chauve-souris sur trois de nos résidences à Issy-les-Moulineaux.

SOHP souhaite encourager le développement de l'éco-pâturage sur le territoire de GPSO et proposera l'installation de mouton et de chèvres sur le talus situé le long des voies ferrées à l'arrière du foyer des jeunes travailleurs Les Deux Arches à Meudon.



QUITTANCE DE LOYER DÉMATÉRIALISÉE

Désormais, les locataires prélevés peuvent retrouver leur quittance dématérialisée sur leur espace locataire sur l'extranet ou sur l'application mobile et ainsi ne plus la recevoir au format papier.

LOGEMENTS VACANTS : CAP SUR LES VISITES VIRTUELLES

Toujours soucieuse de mettre en œuvre un service public du logement sur mesure, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a lancé en début d'année un nouvel outil : les visites virtuelles des logements vacants.

Les attributaires de logement peuvent désormais visiter les appartements proposés à distance : un service très utile en cette période de Covid.

Dans le détail, l'attributaire de logement reçoit un bon de visite en papier avec un code QR qui lui permet d'être dirigé sur la vidéo.



LE SIÈGE DE SOHP PENSE AUSSI « ÉCOLOGIE »

- 4 nouveaux véhicules électriques ont été acquis en 2020.
- Des bornes de recyclage ; piles, cartouches d'encre et capsules de café ont été installées dans la cafétéria.
- Des ruches sont installées sur le toit du siège.

LA VIE DE L'ENTREPRISE

Les moments forts de l'année 2020



Spectacle à Issy-les-Moulineaux : Pourvu qu'il soit heureux
15 décembre 2019



Spectacle à Meudon : Le Point-Virgule fait sa tournée
5 janvier 2020



Spectacle à Boulogne-Billancourt : Le Point-Virgule fait sa tournée
26 janvier 2020



Concert Jazz à Séverine et ILN Mairie
4 avril 2020



Fanfare aux Larris à Meudon
10 avril 2020



Fanfare à Marcelin Berthelot à Boulogne-Billancourt
1^{er} mai 2020



Jardins partagés : Cérémonie remise des clés
8 juin 2020



Inauguration de la Résidence Villebon A et B à Meudon-la-Forêt
10 juillet 2020



Signature protocole ORANGE
27 août 2020



La fête des voisins :
20 septembre 2020



Inauguration jardin partagé « Olivier Duchêne » à Séverine
2 octobre 2020



1^{er} Conseil de Surveillance et 1^{ère} Assemblée Générale de la SEM SOHP
5 novembre 2020



Signature Protocole CAPGEMINI
24 novembre 2020



1^{er} Conseil d'administration de la SAC
16 décembre 2020



Inauguration d'une salle de convivialité
16 décembre 2020



Mise en place d'une conciergerie
Décembre 2020





L2R.fr



devient



Membre de l'alliance



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