

# Bilan d'activité 2007

*Au service des locataires  
et de la Seine-Saint-Denis*



# Sommaire

## PAGE 3

Edito

## PAGES 4 à 5

Présentation du patrimoine de l'Office

## PAGE 6

Evènement marquant : le sinistre de Noisy-le-Sec

## PAGES 7 à 20

### Chapitre 1- Les projets de rénovation urbaine

- Le renouvellement urbain, une part importante des investissements de l'Office
- 110 opérations de réhabilitation, de construction et de démolition à réaliser dans le cadre des projets de rénovation urbaine
- L'accompagnement des projets

## PAGES 21 à 26

### Chapitre 2- Le gros entretien et les grosses réparations

- Amener de la convivialité aux espaces extérieurs
- Se protéger des infiltrations et renforcer l'isolation thermique des bâtiments
- Moderniser les fenêtres et les balcons pour un meilleur confort
- Entretenir les parties communes
- Se chauffer propre et économe
- Délimiter les espaces privatifs des espaces publics
- Moderniser et assurer la sécurité des ascenseurs

## PAGES 27 à 30

### Chapitre 3- La gestion de proximité

- L'entretien des cités au quotidien
- Les points d'accueil : un service de proximité
- Arrivée d'un second agent accompagnateur de la propreté
- Les amicales de locataires, des partenaires privilégiés

## PAGES 31 à 40

### Chapitre 4- La gestion locative

- Les attributions de logements
- Le recouvrement des loyers

## PAGES 41 à 44

### Chapitre 5 - Les ressources humaines

- La répartition et l'évolution des effectifs
- Le recrutement
- L'ancienneté des agents
- Les promotions
- Le départ des agents
- L'effort de formation de l'Office

## PAGES 45 à 50

### Chapitre 6 - Rapport financier

- Une structure d'exploitation équilibrée
- Une recette loyer qui progresse plus vite que les dépenses d'exploitation
- Un effort accru en faveur de l'entretien et des travaux d'amélioration
- Un autofinancement qui demeure insuffisant en regard des enjeux de la rénovation urbaine



L'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis aura connu en 2007 deux évolutions majeures, sa transformation en Epic et la finalisation d'un plan de consolidation, négocié avec le Département et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

Je n'avais pas souhaité la transformation du statut des Offices car elle aura pour conséquence la disparition progressive des fonctionnaires présents dans notre établissement alors que des décennies ont montré la qualité de leur apport au logement social.

La transformation de l'Office a néanmoins démarré dès février 2007. Elle se poursuivra en 2008, après la publication de plusieurs décrets en attente. La nouvelle gouvernance donnera au Conseil Général le pouvoir de nomination de la majorité des membres du Conseil d'Administration et permettra d'associer plus facilement des élus municipaux.

Il y a un an, en présentant le bilan d'activité 2006, je vous exposais l'engagement considérable de notre Office dans les opérations de rénovation urbaine de notre département. Néanmoins je vous faisais part de la très nette dégradation des conditions de financement de ces opérations, conséquence de la forte inflation dans le secteur du bâtiment non financée par l'ANRU et des évolutions des clés de financement. Notre Office était fragilisé plus que d'autres compte tenu de l'ampleur de ses programmes de rénovation urbaine.

Aussi, nous avons sollicité l'intervention de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social au titre de sa procédure

de consolidation dont l'objet est de soutenir les organismes qui bien qu'en bonne santé financière, sont très engagés dans la rénovation urbaine sans disposer des fonds propres suffisants. C'est exactement la situation de notre Office.

Grâce à l'engagement du Département qui a accepté de contractualiser la pérennité de son soutien sur 6 ans, un accord a pu être trouvé avec la Cglls en décembre. Elle versera à l'Office une subvention de 28 millions d'euros. Ainsi, nous sécurisons le financement des projets et nous confirmons les engagements pris avec les Maires dans les opérations de rénovation urbaine, sans handicaper notre capacité à maintenir un bon niveau d'intervention sur notre patrimoine.

Enfin, je ne peux pas évoquer les faits marquants de l'année 2007 sans rappeler l'explosion de gaz intervenue le 22 décembre à Noisy-le-Sec qui a provoqué l'effondrement d'un immeuble. Heureusement, grâce à l'efficacité de nos gardiens et des équipes de secours il n'y a pas eu de victimes. Cet événement aura néanmoins été très douloureux pour les locataires de la barre Gay Lussac. Il laissera une trace importante dans la mémoire des agents de l'Office qui ont su se mobiliser avec beaucoup de professionnalisme et d'efficacité pour faire face aux conséquences dramatiques de cet accident.

Fort des acquis de l'année écoulée, l'Office poursuivra son engagement au service des habitants et des villes de la Seine-Saint-Denis pour fournir au plus grand nombre un habitat et un environnement de qualité.

**Bertrand Kern,**  
Président de l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis  
Conseiller Général  
Maire de Pantin

# Présentation du patrimoine

22 592 logements répartis sur 6 délégations

591 collaborateurs

- 1 - Délégation de Bobigny**  
4 427 logements
  - 27 gardiens
  - 15 agents d'entretien
  - 97 commerces
  - 1 135 places de parking
  - 5 points d'accueil
- 2 - Délégation du Pré-Saint-Gervais**  
3 343 logements
  - 16 gardiens
  - 8 agents d'entretien
  - 94 commerces
  - 1 272 places de parking
  - 3 points d'accueil
- 3 - Délégation de Stains**  
5 403 logements
  - 19 gardiens
  - 24 agents d'entretien
  - 158 commerces
  - 743 places de parking
  - 5 points d'accueil



Bobigny	4 427
Le Pré-Saint-Gervais	3 343
Stains	5 403
Dugny	3 993
Villetaneuse	2 046
Rosny-Sous-Bois	3 380



#### 4 - Délégation de Dugny

**3 993 logements**

- 27 gardiens
- 8 agents d'entretien
- 140 commerces
- 1 163 places de parking
- 4 points d'accueil

#### 5 - Délégation de Villetaneuse

**2 046 logements**

- 16 gardiens
- 9 agents d'entretien
- 44 commerces
- 1 551 places de parking
- 3 points d'accueil

#### 6 - Délégation de Rosny-Sous-Bois

**3 380 logements**

- 19 gardiens
- 16 agents d'entretien
- 51 commerces
- 1 840 places de parking
- 5 points d'accueil



De l'immeuble de quatre étages, il ne reste plus aujourd'hui que les extrémités.

## Événement marquant: Le sinistre de Noisy-le-Sec

Le 22 décembre 2007, la cité Pierre Feuillère de Noisy-le-Sec a été touchée par une importante explosion de gaz. Une partie de l'immeuble de la rue Gay Lussac a été détruite, laissant 76 familles sans logement à la veille de Noël. A l'origine de l'explosion : une canalisation de gaz endommagée par des travaux de sondage au pied de l'immeuble. Heureusement, aucune victime n'a été déplorée.

### Les priorités de l'Office après l'explosion :

Suite à l'explosion, les agents de l'Office sur place, en collaboration avec les services de police, les pompiers et les agents de la ville de Noisy-le-Sec, ont répondu à deux priorités : accompagner les familles sinistrées et sécuriser le site.

#### → L'accompagnement des familles sinistrées :

- Tout le quartier de la cité Pierre Feuillère (soit près de 280 familles) a été évacué. Un gymnase municipal a été mis à leur disposition leur permettant de patienter au chaud pendant la sécurisation du site.

- Dès 22h, 200 familles ont pu réintégrer leur logement après que les fluides aient été rétablis et les risques écartés. Les 76 familles sinistrées, quant à elles, ont été provisoirement hébergées chez leurs familles et amis, à l'hôtel ou au gymnase de Noisy-le-Sec.

- Les jours suivants, l'Office, la ville et les partenaires sociaux locaux ont œuvré à trouver une solution de relogement rapide et satisfaisante pour chaque famille. Une cellule de relogement de crise a alors été constituée par l'Office.



*« Les familles sinistrées ont rapidement été prises en charge par la cellule de relogement de crise de l'Office.*

- Enfin, les agents de l'Office ont rencontré les familles afin de leur proposer un accompagnement personnalisé : aide dans les démarches administratives, fourniture de mobilier de base, etc.

#### → La sécurisation de l'immeuble et de ses abords :

L'Office s'est également attaché à mettre en place nombre de mesures de sécurité et de contrôle telles que :

- le renforcement du périmètre de sécurité avec l'installation de plus de 800 mètres de barrières ;

- la mise en place d'un service de surveillance de l'immeuble visant à éviter tout accès aux logements et à assurer la sécurité des personnes et des biens ;

- le déblaiement et la protection des gravats avec l'installation de bâches sur une surface d'environ 3 000 m<sup>2</sup> ;

- la mise en sécurité des logements et des cages d'escaliers restants ;

- l'intervention d'un bureau d'étude spécialisé pour contrôler la structure du bâtiment et s'assurer de la solidité et la sécurité des logements pour une future réintégration des locataires.

- le rétablissement des fluides (eau, chauffage, électricité) dans les logements habitables restants.

Quelques semaines après le sinistre, l'Office a procédé au déblaiement des gravats et au tri de ceux-ci. Ce tri a permis de restituer aux familles sinistrées quelques effets personnels précieux. Une aubaine pour ces familles qui, pour la plupart, ont tout perdu.

### DES RELOGEMENTS RAPIDES POUR LES FAMILLES SINISTRÉES

Au lendemain du sinistre, la priorité était de trouver un nouveau logement aux familles. « Certaines ont tout perdu : papiers, véhicules, vêtements. Nous étions dans une vraie situation d'urgence » affirme Florence Juquin, responsable de la Maîtrise d'œuvre Sociale de l'Office.

L'Office a immédiatement créé une cellule de relogement, mobilisant un grand nombre d'agents. Dès le 24 décembre tous les logements disponibles de l'Office étaient recensés et les visites commençaient.

« Comme la plupart des familles voulaient rester sur Noisy-le-Sec, 3 autres bailleurs de la ville (la Semino, la Logirep et le Foyer Noiséen) sont venus nous prêter main forte ». La solidarité s'est étendue au-delà de Noisy-le-Sec

puisque les Offices de Pantin et de Bondy ont également prêté leur concours.

Au total, 38 familles, soit 106 personnes, ont été relogées ; l'Office a également réalisé 6 décohabitations et 15 relogements pour les locataires des extrémités de l'immeuble qui ne souhaitent pas réintégrer leur logement.

Florence Juquin précise « Nos agents sur place ainsi que nos partenaires locaux ont tous fait

preuve d'une grande mobilisation. Chacun a tout mis en œuvre afin que les relogements se déroulent dans les meilleures conditions possibles. »



1

# Les projets de rénovation urbaine

# Les projets de rénovation

## L'Office, acteur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis

L'Office est engagé dans 15 projets de rénovation urbaine.

L'amélioration des conditions de vie des habitants est au cœur de ces projets qui prévoient une lourde requalification des quartiers.

L'Office mène une démarche globale, qu'il construit en partenariat avec le Département, les villes, les communautés d'agglomération ainsi que de nombreux acteurs locaux. Sont aussi programmés des travaux considérables de réhabilitation, de démolition, de construction, de résidentialisation mais aussi la recomposition des espaces publics menée conjointement avec les villes.

*« La rénovation urbaine vise à transformer profondément les quartiers et à offrir aux habitants de meilleures conditions de vie. »*

### 4 conventions ont été signées en 2007

- Villetaneuse, projet universitaire et urbain (cité Allende) et Quartiers Nord : convention signée le 20 mars 2007 ;
- Neuilly-sur-Marne, cité Les Fauvettes : convention signée le 9 juillet 2007 ;
- Le Blanc-Mesnil : convention signée le 21 mars 2007 ;
- Pierrefitte, quartier des Poètes : convention signée le 3 juillet 2007.

### → Auxquelles s'ajoutent les conventions qui ont été signées les années précédentes et qui sont en cours d'étude ou de réalisation :

- Montfermeil, les Bosquets ;
- Stains, Cités-jardins ;
- Stains, le Clos-Saint-Lazare ;
- Epinay-sur-Seine, rue de Paris ;
- Pantin, Pont de Pierre ;
- La Courneuve.

### 5 dossiers sont en cours d'élaboration à divers degrés d'avancement

- Drancy, cité de la Muette (dossier validé par le comité d'engagement de l'ANRU, signature programmée en 2008) ;
- Les Lilas, les Sentes ;
- Pavillons-Sous-Bois, cité de la Poudrette ;
- Noisy-le-Grand ;
- Bobigny, l'Abreuvoir.



Réhabilitation de la cité Allende à Villetaneuse.



### Le renouvellement urbain, une part importante des investissements de l'Office

#### Des projets ambitieux

La moitié du patrimoine de l'Office est concernée par une opération de rénovation urbaine. L'Office prévoit de réaliser d'ici 2013 :

- **1 675 constructions**, soit 7,6% du patrimoine de l'Office ;
- **10 192 réhabilitations**, soit 45,5% du patrimoine de l'Office ;
- **7 635 résidentialisations**, soit 34,4% du patrimoine de l'Office ;
- **1 470 démolitions**, soit 6,6% du patrimoine de l'Office.

#### Les types de logements construits

En matière de construction, 95% des logements sont financés en PLUS-CD : au moins 50% des logements neufs serviront ainsi à reloger les ménages touchés par les opérations de démolition de leur logement.

#### Reconstruire plus qu'on ne démolit

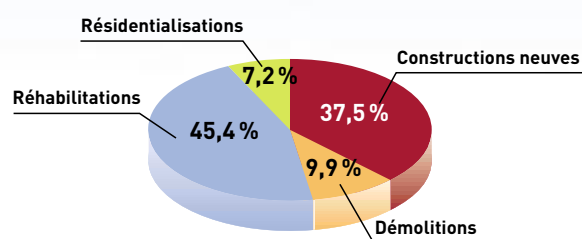
L'Office répond bien à la volonté qui l'anime depuis de nombreuses années avec pour chaque logement détruit, la reconstruction d'un logement locatif social, voire plus. Il va ainsi au-delà des préconisations de l'ANRU qui impose de construire un logement pour un logement démoli.



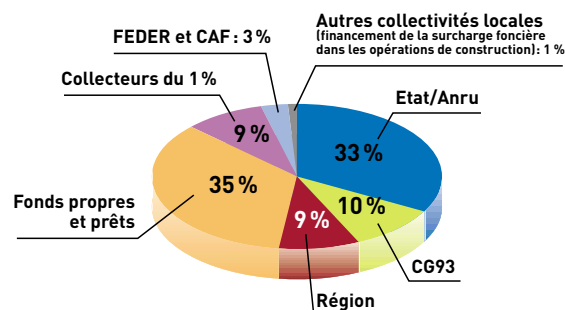
### Répartition du mode de financement des opérations

600 millions d'euros sont consacrés aux 15 projets de renouvellement urbain

#### Répartition par type de projet



#### Répartition par type de financeur, toutes familles d'opérations confondues



ZOOM

#### UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE

L'Office a le souci d'offrir à ses locataires des logements adaptés et agréables à vivre.

C'est pourquoi il veille à trouver le bon équilibre entre la typologie des logements qu'il construit et la composition des familles destinées à y vivre. Pour ce faire, l'Office prend en compte, lors de la conception des programmes de construction neuve, les enquêtes sociales menées à l'occasion du relogement des familles. Ainsi, dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, l'Office reconstruit souvent des logements qui sont en moyenne plus grands que la production habituelle de construction, les familles à reloger étant globalement des familles nombreuses. Cela a également un impact sur la répartition des logements au sein des immeubles neufs puisque l'Office privilégie l'implantation de ces grands logements dans les étages bas.

# Les projets de rénovation

## L'Office, acteur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis

### 110 opérations de réhabilitation, de construction ou de démolition à réaliser dans le cadre des projets de rénovation urbaine

Après plusieurs années d'élaboration des projets, 2007 a vu les premiers chantiers de rénovation urbaine démarrer dans plusieurs villes.

L'Office passe donc à la phase opérationnelle. Néanmoins, leur état d'avancement reste variable : certaines opérations ont été livrées en 2007, certaines sont en cours de chantiers et d'autres en phase d'étude.

L'Office va ainsi mener de front de très nombreux chantiers ces prochaines années.

### Les opérations de construction neuve et d'acquisition/amélioration réalisées, ou en chantier en 2007

#### LA COURNEUVE, 68/70 avenue du général Leclerc

##### Livraison du 68

Cette opération d'acquisition / amélioration a été livrée en octobre 2007.

Une importante restructuration des logements a été réalisée ainsi que des travaux de réhabilitation tels que le ravalement de la façade, l'installation de la ventilation mécanique, la réfection de l'isolation intérieure et des parties communes ou encore la mise aux normes des installations électriques.

L'acquisition-réhabilitation par l'Office a permis d'échapper à une vente à la découpe avec un risque de dégradation rapide du bâti. Ce petit immeuble offre aujourd'hui 8 logements (4 F1 bis, 1 F2 et 3 F3) dont 6 ont été réservés aux familles relogées de l'immeuble Balzac de La Courneuve, voué à la démolition.

ZOOM

#### LA DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE : UNE DÉMARCHÉ CENTRALE AUX PROJETS

L'Office s'inscrit pleinement dans la politique du Conseil Général en faveur du développement durable puisqu'en tant que constructeur et bailleur de logements sociaux il mène une politique spécifique pour contribuer aux économies d'énergies et au respect de l'environnement. Depuis 2006, l'Office a signé un protocole d'accord avec les organismes Cerqual et Qualitel, visant à inscrire ses opérations de construction neuve dans un processus de Haute Qualité Environnementale (dit HQE). Aujourd'hui, les opérations de construction de l'Office répondent toutes au profil A de la certification, le profil le plus exigeant. 30 opérations de construction neuve, totalisant 1600 logements, sont ainsi inscrites dans une démarche environnementale.

De même, l'Office prévoit d'intégrer ses opérations de réhabilitation dans un processus «HQE» d'ici 2008.

Par son inscription dans une démarche environnementale, l'Office s'engage à contribuer au bien-être des locataires en améliorant leur cadre de vie. Pour ce faire, il se base sur 4 objectifs principaux :

- la maîtrise des charges locatives,
- la maîtrise des dépenses d'entretien et de maintenance,
- le confort et la santé des locataires (confort d'hiver et d'été, nuisances de bruits, qualité de l'air...),
- la réduction de l'impact environnemental de ses opérations de construction et de réhabilitation (limitation des consommations énergétiques, préservation des ressources en eau et des émissions de gaz à effet de serre...).

#### Poursuite du chantier de construction du 70

A l'adresse voisine, l'Office poursuivait en 2007 la construction de 6 logements dans un bâtiment R+4. Cette opération est la première opération certifiée «Habitat et Environnement» de l'Office. La réception du chantier a été faite en mars 2008.

**Nombre de logements :** 14  
**Architecte :** LeMérou Architectes  
**Entreprise en charge du chantier :** UTB  
*Opération certifiée «Habitat et Environnement» (pour la construction neuve)*



La Courneuve, 68 et 70 avenue du Général Leclerc.

## Saint-Denis

### LA COURNEUVE, rue Renoir, construction de 97 logements

Le chantier a démarré en janvier 2007 et prévoit la construction de 97 logements répartis en 4 plots sur une surface habitable de 6320m<sup>2</sup>. Au cœur du projet urbain de la ville de La Courneuve, ces logements sont destinés, pour 50 % d'entre eux, à reloger les habitants de l'immeuble Balzac, voué à la démolition.

Pour correspondre à la composition des familles relogées, 50 % des logements sont de grande taille (allant du T4 au T6).

Cette opération, aux normes H&E, prévoit notamment un chauffage urbain collectif (sources : géothermie, cogénération et gaz) ainsi que des dispositifs d'économie des consommations d'eau (robinets thermostatiques), ce qui permettra aux familles de réduire leurs charges locatives.

### STAINS, Le Parc, construction de 40 logements en VEFA

L'Office a acheté 40 logements au promoteur Apollonia.

La construction d'une dizaine de cours pavillonnaires au Sud de la ville de Stains, dont 2 seront destinées à l'Office, a débuté en 2007.

Inscrite dans le cadre de la reconstitution de l'offre des logements liés à la démolition des bâtiments du Clos Saint-Lazare de Stains, cette construction s'effectue hors site, dans un environnement de qualité.



**Promoteur immobilier :**

Apollonia

Livraison prévue fin 2008/début 2009

Stains, Le Parc : le programme immobilier propose des logements individuels en maisons superposées.

### LA COURNEUVE, attribution du marché de démolition de l'immeuble « Petit Balzac »

Les travaux de démolition de l'immeuble « Petit Balzac » qui comptait 22 logements et 6 commerces sur 4 étages ont commencé fin 2007. L'Office a signé une charte de « chantier propre » avec l'entreprise en charge des travaux afin de limiter les risques et les nuisances causées aux riverains ainsi que les pollutions de proximité du chantier.

Ceci passe notamment par un nettoyage régulier des sols visant à réduire la formation de poussières et de boue, la mise en place d'une collecte sélective des déchets et leur acheminement en dehors du chantier ou encore la réduction des nuisances sonores par le respect d'horaires précis.



La Courneuve, l'immeuble « Petit Balzac » avant sa démolition, fin 2007.

**Entreprise en charge du chantier :**  
Bouvelot TP  
**Durée de la démolition :**  
7 mois.

ZOOM

### LA CONSTRUCTION NEUVE ET LA DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE

Pour chaque projet de construction, l'Office intègre dans ses contrats de multiples critères environnementaux.

Ces critères portent notamment sur l'insertion urbaine des constructions dans les quartiers, sur la réduction des consommations d'eau et d'énergie ou encore sur le choix de matériaux performants et écologiques.

Concrètement, pour favoriser les économies d'énergies, l'Office fait, par exemple, le choix systématique d'une production de

chaleur et d'eau chaude collective (cette solution étant à la fois la plus contraignante pour le bailleur mais la plus économique pour le locataire).

Par ailleurs, la réduction des consommations électriques est aussi recherchée lors de la conception architecturale et technique des projets (éclairage naturel des parties communes, double orientation des logements, installation d'équipements performants type panneaux solaires...).

# Les projets de rénovation

## L'Office, acteur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis

### Les opérations de réhabilitation réalisées ou en chantier en 2007

#### STAINS, réhabilitation de la cité-jardins

L'Office est engagé depuis de nombreuses années dans la rénovation de l'emblématique cité-jardins de Stains.

Édifiée par Henri Sellier dans les années 30, la cité-jardins de Stains est une œuvre architecturale extrêmement précieuse. Elle est classée site pittoresque du Département de la Seine-Saint-Denis. La restauration de ce patrimoine d'exception a pour objectif d'adapter les logements aux normes de confort actuelles.

Avec un budget de 80 millions d'euros, la réhabilitation concerne 1 150 logements collectifs et 472 pavillons, soit près de 1 700 logements au total.

#### Poursuite de la réhabilitation des logements collectifs

Le chantier des collectifs se décompose en 6 tranches. Etat des lieux des travaux :

- tranche 1, 209 logements : les travaux se sont achevés fin 2006 ;
- tranche 2, 206 logements : les travaux ont débuté en juillet 2006 pour une fin de chantier prévue au deuxième trimestre 2008 ;
- tranche 3, 191 logements : les premières étapes du chantier ont débuté en 2007 pour une durée de 20 mois.

#### Démarrage des études pour la réhabilitation des pavillons

Débuté en mars 2007, le pavillon témoin de la cité-jardins a été réceptionné en décembre et présenté au public début 2008.

Des réunions de concertation ont débuté à la fin de l'année 2007 et ont permis à l'Office de présenter l'étendue du programme de réhabilitation aux 95 locataires concernés par la première tranche de travaux.



La cité-jardins de Stains, un patrimoine d'exception.

**« Avec un budget de 80 millions d'euros, la réhabilitation concerne 1 150 logements collectifs et 472 pavillons, soit près de 1 700 logements au total. »**



Stains, cité-jardins : les 95 premiers pavillons seront réhabilités en 2008.

ZOOM

#### LA REVALORISATION DES CŒURS D'ÎLOTS À L'ÉTUDE

La cité-jardins possède 8 cœurs d'îlots. Ces jardins pittoresques, accessibles depuis des venelles et impasse, sont aujourd'hui délaissés et bien souvent en friche.

Pour comprendre l'absence d'utilisation de ces espaces par les habitants et tenter de réanimer leur usage, une étude est menée depuis 2006 par le cabinet TechnéCité et une paysagiste : Alice Roussille.

Les résultats ont démontré que les cœurs d'îlots sont peu connus, voire méconnus par de nombreux habitants. En effet, seuls 15 habitants sur les 3 239 résidents de la cité-jardins utilisent ces espaces à des fins de jardinage. D'autres utilisateurs, mal identifiés, les exploitent pour divers usages : annexion de parcelles, barbecue, squat de certains jeunes...

→ L'Office et le cabinet d'étude ont ainsi travaillé, en concertation avec des groupes de travail (habitants, jeunes, acteurs locaux...) à la proposition de nouveaux aménagements visant à redonner vie à ces cœurs d'îlots.

Selon Sébastien Cuercq, chargé d'opération à l'Office : « on ne peut pas penser à la cité-jardins sans penser à ses jardins : les cœurs d'îlots constituent donc la pierre angulaire du projet de rénovation urbaine, devant concilier redynamisation de la vie sociale du quartier et mise en valeur de l'histoire de la cité. »

Les derniers arbitrages de cette étude seront rendus en 2008.

## Saint-Denis

### LE PRÉ SAINT-GERVAIS, Henri Sellier, poursuite de la réhabilitation des pavillons

Les travaux de réhabilitation des 64 pavillons démarrés en 2006 se sont poursuivis tout au long de l'année 2007.

Ces logements individuels, datant des années 30, constituent un patrimoine d'exception. La réhabilitation devrait se terminer courant 2008, alors que l'Office démarre les études pour la réhabilitation des 650 logements collectifs.



**Maître d'œuvre :**  
cabinet GRIFO  
**Date prévisionnelle de la fin des travaux :** juin 2008

Le Pré Saint-Gervais, Henri-Sellier.

### Les opérations à l'étude

#### STAINS, Le Clos Saint-Lazare

##### Le contexte :

Le projet de renouvellement urbain du Clos Saint-Lazare est un projet particulièrement lourd et ambitieux.

Avec pour enjeu majeur la recomposition du territoire en unité d'habitations résidentielles, l'Office a programmé la démolition de 524 logements, la construction de 525 logements et la réhabilitation de 1557 autres.

ZOOM

### L'INFORMATION ET LA CONCERTATION : UN MOMENT D'ÉCHANGE PRIVILÉGIÉ AVEC LES LOCATAIRES

Parce que les projets urbains sont avant tout des projets humains destinés à améliorer les conditions de vie des locataires, l'Office veille à y associer les habitants et ce, tout au long de leur mise en œuvre.

Pour chaque opération, l'Office propose des temps forts destinés à la concertation et à l'échange entre bailleur/locataires.

#### Permettre aux locataires de s'approprier des projets qui les concernent directement

Plus qu'une simple information, ces rencontres permettent aux locataires de participer activement à la construction des projets prévus au sein de leur quartier. Le but est d'accompagner et de consolider la mise en œuvre des travaux programmés en renforçant l'adhésion et l'implication des locataires. La concertation, étape essentielle du montage des opérations, constitue une clé de réussite de ces projets.

#### Les temps forts de la concertation

L'Office a mis en place nombre de dispositifs pour informer et échanger avec les locataires :

- des réunions collectives : où l'Office et l'architecte désigné présentent le projet (détail des travaux, planning prévisionnel, incidence sur les loyers...)
- des permanences individuelles : lors desquelles un bilan de la situation personnelle est dressé par un agent de l'Office (estimation des droits APL, renseignement de l'impact des travaux sur la situation personnelle des locataires....)

- les locataires sont enfin soumis à un vote, leur permettant de se prononcer sur le projet.

En parallèle, l'Office déploie des supports de communication spécifiques aux opérations (comptes-rendus des réunions, présentation des principales informations relatives aux projets, déroulement des travaux...).



Stains, le Clos Saint-Lazare et la cité-jardin, un quartier de près de 4 000 logements en renouvellement urbain.

# Les projets de rénovation

## L'Office, acteur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis

### Les étapes franchies en 2007

#### → STAINS, Le Clos Saint-Lazare, opération de construction et de réhabilitation sur les tours Claudel/Nerval/Carco

L'Office a rencontré les habitants lors d'ateliers de concertation et leur a présenté le projet de restructuration résidentielle prévu pour les 282 logements.

La majorité des locataires a approuvé le programme des travaux lors d'un vote réalisé en décembre 2007.

Le projet prévoit également la construction de 64 logements, dont 30 en collectifs et 34 en maisons superposées.



Stains, opération de construction « Claudel/Nerval/Carco ».

**Architecte :**  
Léonard et Weismann  
**Début des travaux :**  
1<sup>er</sup> trimestre 2008  
**Durée prévisionnelle des travaux :** 25 mois  
*Opération certifiée « Habitat et Environnement ».*

#### → STAINS, Le Clos Saint-Lazare, opération de construction et de réhabilitation Sasaki

124 logements sont concernés par la réhabilitation et 60 logements sont prévus à la construction.



**Architecte :**  
Guy Vaughan  
**Début des travaux :**  
dernier trimestre 2008  
**Durée prévisionnelle des travaux :** 21 mois  
*Opération certifiée « Habitat et Environnement ».*

Stains, le projet Sasaki.

#### → STAINS, Le Clos Saint-Lazare, opération de réhabilitation Villon-Verlaine



Stains, bâtiment Verlaine.

**Architecte :** Alain Fournier  
**Début des travaux :** dernier trimestre 2008  
**Durée prévisionnelle des travaux :** 16 mois  
*Opération certifiée « Habitat et Environnement ».*

L'Office a programmé d'importantes réhabilitations des bâtiments Villon et Verlaine. Les travaux prévus sont les suivants : réfection des façades, des parties communes, des espaces extérieurs, amélioration du confort des logements, résidentialisation, aménagement de parkings, etc. L'Office a effectué des réunions de concertation auprès des 170 locataires concernés et organisera un vote en 2008.

#### MONTFERMEIL, Les Bosquets, opération de réhabilitation et de construction neuve « Berthe Morisot »

##### Le contexte :

Les Bosquets ce sont 1 173 logements répartis sur 17 bâtiments, dont 544 sont en copropriété sur 9 bâtiments.

L'enjeu du projet est de transformer cette copropriété dégradée en une résidence d'habitat social de qualité. Pour ce faire et pour faciliter la gestion au quotidien de ce patrimoine, l'Office est impliqué depuis 25 ans dans un vaste processus de regroupement des logements, selon le principe « un bâtiment/un bailleur ».

## Saint-Denis



Montfermeil,  
Les Bosquets :  
projet de  
réhabilitation  
des immeubles  
14 et 14A.

**Architecte :** Vincen Cornu  
**Entreprise en charge du chantier :** GTM  
**Début des travaux :** 1<sup>er</sup> trimestre 2008  
**Durée prévisionnelle des travaux :** 15 mois  
*Opération certifiée « Habitat et Environnement ».*

→ Le 12 juillet 2007, suite à la signature d'actes notariés avec l'AFTRP\*, l'Office a réalisé une première scission et a entériné la sortie de copropriété des bâtiments 5, 12 et 14A. Il prévoit également de sortir les bâtiments 4E et 14 de la copropriété.

\*AFTRP: Agence foncière et technique de la région parisienne, aménageur missionné par la ville de Montfermeil.

### La construction neuve :

Le projet « Berthe Morisot » prévoit la création de 160 logements, répartis sur 2 tranches (119 et 41 logements).

La création de locaux visant à accueillir des équipements pour la ville, l'agglomération et le département : une PMI, une halte de jeux, un Centre intercommunal social (CSDI), est également programmée.

### Démarrage de l'opération de réhabilitation :

La préparation de la réhabilitation des 90 logements des bâtiments 14 et 14A a démarré à la fin de l'année 2007. Sont entre autres programmées la rénovation des façades, la réfection des parties communes, l'amélioration du confort des logements, la résidentialisa-

**Architecte :**  
Vincen Cornu  
**Entreprise en charge du chantier :** pas encore désignée (consultation infructueuse réalisée en juillet 2007)  
*Opération certifiée « Habitat et Environnement ».*

tion des bâtiments, la mise en place du tri sélectif...

La démolition d'une cage d'escalier de 10 logements est également programmée pour 2008. Les habitants ont été interrogés par l'Office et ont approuvé le projet par un vote.

### EPINAY-SUR-SEINE, Ilot Gendarmerie, opération de réhabilitation et de construction neuve

Située en plein centre-ville, la restructuration de l'îlot Gendarmerie est au cœur du projet de renouvellement urbain de la ville d'Epina-sur-Seine.

### Le projet de construction neuve :

L'Office prévoit la construction de 11 logements. Placés au premier niveau de dalle de la rue de Paris, ils viendront habiller et optimiser l'espace actuel inoccupé.



Epina-sur-Seine, îlot Gendarmerie.

### La réhabilitation des 217 logements :

En parallèle, les 217 logements des 14-24, rue du Général Julien et 26-30, rue de Paris sont concernés par une opération de réhabilitation et de résidentialisation.

La réhabilitation prévoit d'importants travaux de restructuration de l'immeuble (revalorisation des façades, restructuration des parties communes, aménagement des cœurs d'îlots et des espaces extérieurs...) ainsi que des travaux à l'intérieur des logements.

Après la poursuite des études en 2007, les locataires concernés par ce projet ont été conviés à des réunions de concertation.

# Les projets de rénovation

## L'Office, acteur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis

### BLANC-MESNIL, opération de construction « Gabriel Péri »

Au centre-ville du Blanc-Mesnil, l'Office prévoit la construction de 49 logements et de commerces en rez-de-chaussée du bâtiment. Les études sont très avancées. L'Office lancera l'appel d'offre aux entreprises au 1<sup>er</sup> trimestre 2008.



**Architecte :** Agence Treuttel et Associés  
**Début des travaux :** 1<sup>er</sup> trimestre 2009  
**Durée prévisionnelle des travaux :** 18 mois  
*Opération certifiée « Habitat et Environnement ».*

Le Blanc-Mesnil, « opération Gabriel Péri » : construction de 49 logements en centre-ville.

### Les concours de la maîtrise d'œuvre attribués en 2007

#### LA COURNEUVE, Les jardins de Présov

Le projet des jardins de Présov se situe sur l'emplacement de l'ancienne barre Présov, et compte 133 logements partagés en deux îlots de 56 et de 77 logements.



**Nombre de logements :** 133  
**Architecte désigné :** Naud et Poux  
**Début des travaux :** mi 2009  
**Livraison prévisionnelle :** mi 2011  
*Opération certifiée « Habitat et Environnement ».*

La Courneuve, Les jardins de Présov.

#### ZOOM

#### LA CONCEPTION DES PROJETS DE CONSTRUCTION NEUVE : UN TRAVAIL TOUT EN TRANSVERSALITÉ

Lors de la phase de sélection des candidats aux concours d'architectes de l'Office, la maîtrise d'ouvrage mène un important travail de concertation. Elle associe ainsi les partenaires externes (services urbanisme et aménagement de la collectivité locale, direction de projets « renouvellement urbain... ») et les partenaires internes aux comités techniques pour procéder à l'analyse des projets. Aussi, en amont, les monteurs d'opération de l'Office consultent près

d'une demi douzaine de « spécialistes métier » en interne tels que les agents des services techniques (ascenseur et chauffage), les chargés de relogement ou encore les délégations. Ces dernières détiennent une forte expérience de terrain (gestion quotidienne des cités, connaissance du mode de vie des ménages...) et permettent une étude complète et objective des candidatures des architectes lauréats afin d'éclairer aux mieux les membres du jury.



## Saint-Denis

### LA COURNEUVE, Joliot Curie

Le projet Joliot Curie se décompose en deux bâtiments de 27 et de 20 logements. Accolés aux bâtiments existants et alignés sur la voirie, ils viennent prolonger le tissu urbain existant et tendent ainsi à renforcer la dimension publique du quartier.



**Nombre de logements :** 47  
**Architecte désigné :** Agence Brénac et Gonzalez  
**Début des travaux :** fin 2009  
**Livraison prévisionnelle :** mi 2011  
*Opération certifiée «Habitat et Environnement».*

Le projet Joliot Curie à La Courneuve propose une majorité de grands logements autonomes avec accès individuels depuis la rue.

### STAINS, Andréas

Le projet prévoit la construction de 70 logements sur 3 bâtiments (2 bâtiments intermédiaires en R+2 et un collectif R+4). La construction d'un local destiné au Secours Populaire est également prévue en rez-de-chaussée du collectif.



**Nombre de logements :** 70 + un local commercial  
**Architecte désigné :** Agence Badia-Berger  
**Début des travaux :** début 2010  
**Livraison prévisionnelle :** fin 2011  
*Opération certifiée «Habitat et Environnement».*

Stains, projet Andréas.

### LA COURNEUVE, Genève-Leclerc

Occupant une situation privilégiée dans la ZAC de la Tour à La Courneuve, l'opération Genève-Leclerc est composée de 4 immeubles plots aux volumétries variées (allant du R+4 au R+9).



**Nombre de logements :** 47  
**Architecte désigné :** Olivier De Boismenu, agence Arc/Pôle  
**Début des travaux :** mi 2009  
**Livraison prévisionnelle :** début 2011  
*Opération certifiée «Habitat et Environnement».*

La Courneuve, Genève-Leclerc.

# Les projets de rénovation

## L'Office, acteur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis



### L'accompagnement des projets

#### Le relogement, une question prioritaire

Avec 15 projets de renouvellement urbain programmés sur 10 ans, la question du relogement est une préoccupation centrale.

L'Office bénéficie d'un véritable savoir-faire en la matière. Il a fait le choix de se doter d'un service de maîtrise d'œuvre sociale en interne avec 5 agents consacrés à plein temps au relogement. Ce service est rattaché à la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage et permet aux chargés de relogement de travailler directement avec les responsables des opérations. Ils se tiennent ainsi au plus près des projets et de leur évolution.

Pour chaque projet de renouvellement urbain, la maîtrise d'œuvre sociale travaille en étroite collaboration avec les villes, les partenaires locaux mais aussi avec le service des attributions de l'Office. Ceci dans le but de mobiliser un maximum de ressources et de proposer aux familles un logement vacant dans les meilleurs délais.

#### Le locataire au cœur de la réflexion

Chaque famille est suivie individuellement par un chargé de relogement.

Ce dernier s'attache à créer du lien et à maintenir avec la famille un esprit de confiance; la procédure est ainsi plus facile à vivre pour

#### TÉMOIGNAGE

**MELLE VIARDOT, LA COURNEUVE, 23 ANS, INFIRMIÈRE**

« Je vivais avec ma famille dans un F4 de la cité Balzac à La Courneuve. Depuis plusieurs années, j'avais fait des demandes de logement social pour vivre seule, mais rien n'aboutissait. Notre cité étant sujette à la démolition, une personne de l'Office a suivi ma famille pour nous reloger. J'en ai profité pour lui exprimer mon souhait d'indépendance.

Après un long entretien lors duquel elle a voulu connaître ma situation, mes attentes et mon mode de vie, elle m'a proposé un F2 à La Courneuve. Je l'ai visité et j'ai immédiatement accepté! Un logement neuf dans un petit immeuble proche du centre-ville et des transports en commun, c'était parfait pour moi! La bonne surprise c'est que ma famille a bénéficié d'un F4 dans le même immeuble!

Le relogement, qui faisait peur à



mes parents, a vraiment été vécu positivement!

Car quitter un quartier dans lequel on a vécu des dizaines d'années, s'éloigner de ses voisins et changer ses habitudes, ce n'est pas évident...

La chargée de relogement a bien compris nos attentes, elle nous a régulièrement tenu informés des diverses démarches et s'est montrée attentive et disponible.



Les familles sont suivies individuellement par les chargés de relogement de l'Office.

certaines locataires pour qui le relogement est une véritable épreuve.

De plus, par cette approche, les chargés de relogement connaissent parfaitement les besoins des familles et sont alors en mesure de leur proposer un projet en adéquation avec leurs attentes.

Car plus qu'un relogement, les agents de la maîtrise d'œuvre sociale construisent avec le locataire un véritable projet de vie à long terme. **Le relogement constitue ainsi une véritable étape vers l'amélioration du cadre de vie de ces familles.**

« Près de 130 familles ont été relogées en 2007.

## Saint-Denis

### Février 2007 : recrutement d'une travailleuse sociale dédiée aux opérations de relogement

Lors de leur mission, les chargés de relogement sont confrontés à d'importantes difficultés sociales au sein de certaines familles : isolement, endettement, handicap, non accès aux droits...

Pour répondre à cette problématique, l'Office a recruté une travailleuse sociale qui intervient en appui des chargés de relogement et essentiellement sur le patrimoine de Stains, La Courneuve, Pierrefitte et Montfermeil, touchés par de vastes opérations de relogement.

**Par un accompagnement individuel approfondi, cet agent facilite la procédure de relogement et en assure la réussite.**

Ceci passe par un suivi des familles à plus ou moins long terme (allant de 6 à 18 mois) lors duquel elle les conseille et les accompagne, selon les cas, dans la gestion de leur budget, leurs démarches administratives ou encore dans le suivi de la scolarité des enfants.

La finalité de son intervention est d'intégrer le locataire au sein de son nouveau logement dans les meilleures conditions possibles.

Sa mission, complémentaire à celle des services sociaux locaux, l'amène à travailler régulièrement avec les partenaires institutionnels présents sur le territoire.



#### TÉMOIGNAGE

#### MME BÉGIC, TRAVAILLEUSE SOCIALE À L'OFFICE

*Le mode opératoire que j'adopte diffère en fonction de la situation des familles que je rencontre. Cependant, je m'attache à toujours mettre en place avec eux une relation de confiance et de transparence. Le dialogue est essentiel.*

*Mon objectif est de stabiliser durablement leur situation. Pour cela,*

*je les aide à surmonter une multitude de problèmes concrets, qui, depuis de nombreuses années détériore leur situation.*

*C'est souvent un travail de longue haleine, car, pour que cela fonctionne à long terme, il faut que les familles soient ensuite capables d'accomplir leurs démarches en réelle autonomie.*

*« En 2007, Mme Bégit a suivi près de 83 familles et a effectué 236 visites. »*

# Les projets de rénovation urbaine

## L'Office, acteur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis

### L'insertion professionnelle à l'Office

L'insertion professionnelle des publics issus des quartiers concernés par la rénovation urbaine a été préalablement, à la création de l'ANRU, un sujet dont l'Office s'est saisi.

Le nombre important de chantiers programmés et leur diversité, tant par leur nature que géographiquement, sont autant d'atouts pour une offre d'emplois variés pouvant permettre la construction de parcours d'insertion professionnelle « complets ».

Fort de sa volonté d'être acteur des actions d'insertion par l'économique, l'Office, dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, intègre dans les marchés qu'il signe avec les entreprises du bâtiment des clauses d'insertion professionnelle.

Ces clauses imposent qu'au moins 8 % des heures travaillées sur tout chantier soient consacrées à des publics issus des ZUS en difficulté au regard de l'emploi.

L'Office se montre particulièrement ambitieux sur ce point puisqu'il va au-delà des préconisations de l'ANRU qui fixe un seuil de 5%.

Alors que d'importants investissements se réalisent au sein des quartiers, les programmes d'insertion professionnelle en constituent une retombée positive en permettant à certains

habitants de trouver un emploi. Les entreprises du bâtiment sont d'ailleurs de plus en plus sensibilisées à ces préoccupations et construisent avec l'Office et ses partenaires des projets originaux et de qualité.

### Une expérience d'insertion professionnelle réussie

Dans le cadre du chantier de construction de la rue Renoir à La Courneuve, l'entreprise Hervé a développé avec l'Office un programme d'insertion professionnelle particulièrement ambitieux et constructif.

Après une campagne de recrutement menée conjointement avec l'Office et les partenaires sociaux de la ville de La Courneuve, l'entreprise Hervé a retenu 9 candidats.

Embauchés en contrat de professionnalisation, les candidats ont bénéficié, 9 mois durant, de près de 350 heures de formation, alternées avec le travail sur chantier.

L'entreprise de bâtiment s'est fortement impliquée dans la formation de ces jeunes et s'est montrée particulièrement stricte quant à leur investissement. C'est ce qui explique la réussite du programme puisque 6 jeunes ont définitivement été embauchés en CDI et travaillent aujourd'hui sur les chantiers de l'entreprise en tant que coffreur-boiseur-bancheur.



Les chantiers de rénovation urbaine se multiplient : une occasion de proposer des emplois aux habitants.



### RENCONTRE AVEC

#### SOUFIANE CHENGLI, 31 ANS, EN CONTRAT D'INSERTION PROFESSIONNELLE SUR LE CHANTIER DE LA RUE RENOIR À LA COURNEUVE

« Après des mois de chômage et près de 300 CV envoyés aux entreprises de la région, j'ai réussi à décrocher un contrat de professionnalisation avec l'entreprise Hervé.

La formation était soutenue, et avec 4 h de transport quotidien les semaines de formation, il fallait être motivé ! Tout le monde n'a d'ailleurs pas su

prendre sa chance et aller jusqu'au bout de la formation. Aujourd'hui, je suis ravi : je suis embauché en CDI et je me suis bien intégré à l'équipe du chantier. J'ai même des perspectives d'évolution puisque mon employeur prévoit de me former pour le métier de traceur. Une véritable aubaine pour ma carrière et ma vie personnelle. »

2



# Le gros entretien et les grosses réparations

# Le gros entretien et les

## Le gros entretien et les grosses réparations : des presta

En 2007, l'Office a consacré près de 10 millions d'euros aux travaux de gros entretien et de grosses réparations. Ces travaux ont un double objectif :

→ améliorer le cadre de vie des locataires, en leur offrant un environnement convivial et de qualité. Cela passe par une intervention sur les espaces extérieurs et les parties communes des immeubles ;

→ entretenir durablement les cités tout en développant la performance et la fiabilité des équipements. Pour ce faire, l'Office mène de nombreux chantiers visant à traiter le bâti et à protéger les cités des dégradations du temps. D'ambitieux programmes de modernisation et de sécurisation des équipements sont également entrepris.

L'Office porte une attention particulière aux questions d'économie d'énergie et veille, au sein des programmes de grosses réparations, à protéger l'environnement et à réduire les charges locatives. Il privilégie ainsi le choix de matériaux de construction pérenne, modernes et économes.

Dans ce cadre, il bénéficie d'une aide considérable du Département.

réfection des espaces engazonnés est mené à Bobigny, cité de l'Abreuvoir. Le chantier s'est poursuivi en 2007, pour un montant de 94 000 euros ;

→ de même, des travaux de ré-engazonnement ont été menés pour la cité Alcide d'Orbigny de Pierrefitte, accompagnés de la replantation des haies, de la réfection des sols et de l'installation de nouveaux luminaires.

Montant des travaux : 18 500 euros ;

→ au Blanc-Mesnil, cité Pierre Séward, le rabattage des haies et l'élagage des arbres ont permis d'apporter de la luminosité et de la fraîcheur aux espaces verts.

Montant de l'opération : 20 000 euros ;

→ enfin, de nombreuses aires de jeux ont été installées en 2007. Ce type de prestation est accompagné de la réfection des sols ainsi que de la mise en place d'un mobilier spécifique (bancs, poubelles, clôture...).

L'Office a fait le choix d'un matériel moderne alliant fiabilité et sécurité.

Les cités qui ont accueilli une nouvelle aire de jeux sont : la cité Marcel Alizard au Blanc-Mesnil (40 000 euros), la cité Crainquebille de

### Amener de la convivialité aux espaces extérieurs

L'Office dispose d'un patrimoine vaste, richement doté en espaces verts.

Ces espaces, lieux de rencontre entre locataires, de détente et de convivialité, sont pris en charge par une maîtrise d'œuvre interne à l'Office, composée de 2 agents paysagistes. Le service des espaces verts travaille avec les délégations à l'entretien et au suivi de la maintenance des espaces verts. Il mène également des travaux d'aménagements complets ou partiels des espaces.

Les projets réalisés en 2007 sont les suivants :

→ depuis 2006, un important chantier de

Nouvelle aire de jeux, cité La Prêtresse à Stains.



# *grosses réparations*

## ***tions de qualité pour améliorer le quotidien des locataires***

Noisy-le-Sec (24 000 euros), les Hucailles (53 000 euros) et la cité de La Prêtresse, à Stains. Cette dernière s'est vue doter de deux aires de jeux (une pour les 2/6 ans et une seconde pour les 6/11 ans) pour un montant de 83 000 euros.

### **Se protéger des infiltrations et renforcer l'isolation thermique des bâtiments**

Chaque année, l'Office programme des travaux d'étanchéité de ses terrasses et toitures. L'objectif est d'assurer une meilleure isolation thermique des bâtiments mais aussi de lutter contre les infiltrations.

Le programme des travaux réalisés en 2007 est le suivant :

- à Pierrefitte, cité Alcide d'Orbigny : un programme d'étanchéité des terrasses a été mené pour un montant de 72 756 euros ;
- à la cité Larivière de Dugny, l'Office a procédé au remplacement des tuiles de la toiture de 5 bâtiments (250 092 euros) ;
- à Stains, André Lurçat, la réfection des jointoiments et la protection des briques de la façade du pied de l'immeuble ont été réalisés pour un montant de 91 211,50 euros ;
- 3 tours de la cité Paul Eluard de Bobigny ont bénéficié de la réfection de l'étanchéité des terrasses. La 4<sup>e</sup> tour sera faite en 2008 (197 289 euros).

### **Moderniser les fenêtres et les balcons pour un meilleur confort**

Depuis plusieurs années, l'Office engage sur son patrimoine des travaux de remplacement des fenêtres par de nouvelles menuiseries en PVC équipées de volets roulants et d'un



**La modernisation des menuiseries permet aux locataires de réaliser des économies d'énergie tout en optimisant leur confort.**

double vitrage. Ce type d'intervention génère des économies d'énergies de l'ordre de 7% de la consommation annuelle de chauffage et permet aux locataires de réaliser des économies de charges tout en optimisant leur confort.

Ont été concernées par ce programme : la cité Arthur Rimbaud de Bobigny (214 604 euros), les cités Soubiran et Paul Bert de Drancy (148 959 euros), la cité Crainquebille à Noisy-le-Sec (257 416 euros) ainsi qu'une partie de la cité Pasteur de Saint-Ouen (112 463 euros).

L'Office a également procédé à la réfection et la sécurisation des balcons de la cité Pont de Pierre à Pantin pour un montant de 87 000 euros ainsi que pour les logements de la rue Danton de la cité Henri Sellier au Pré Saint-Gervais.

Montant de l'opération : 36 846 euros.

# Le gros entretien et les

## Le gros entretien et les grosses réparations: des presta

### Entretien des parties communes

Toujours dans l'optique d'améliorer le cadre de vie des locataires, l'Office a mené divers chantiers visant à embellir et entretenir les parties communes, mais aussi à optimiser les équipements de mise en sécurité.

→ A Bobigny, l'Abreuvoir, l'Office a procédé à la réfection complète du système de désenfumage des escaliers (31 316 euros) ainsi qu'à la pose d'éclairages extérieurs et de luminaires en façade des immeubles (66 375 euros).

→ A Bobigny, Paul Eluard, les paliers et les cages d'escalier d'une tour ont été repeints

et carrelés (172 491 euros). Sur la même cité, l'Office a mis en place un éclairage de secours centralisé sur deux tours (22 314 euros).

→ A La Courneuve, les cages d'escalier de la Tour Leclerc ont été repeintes pour un montant de 35 948 euros.

### Se chauffer propre et économe

En 2007, le service chauffage de l'Office a mené près d'une dizaine de chantiers.

Il poursuit ainsi la dynamique de modernisation des équipements entreprise depuis de nombreuses années. Les économies d'énergies et la rationalisation globale des systèmes sont ainsi recherchées.

→ L'Office a procédé à la rénovation complète des chaufferies pour les cités suivantes: la cité Alcide d'Orbigny de Pierrefitte pour un montant de 92 353 euros, Ottino Vaillant à Saint-Ouen (137 009 euros) et la rue Gorki de la cité-jardins de Stains (162 684 euros).

Les nouveaux procédés mis en place sont les plus performants à l'heure actuelle et assurent un meilleur rendement de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

→ A Noisy-le-Grand, cité Victor Jara, l'Office a remplacé les radiateurs individuels qui étaient obsolètes par de nouveaux radiateurs plus performants et économes.

Ceci pour un montant de 516 449 euros;

→ à Dugny, cité Paul Langevin, tous les réseaux enterrés ont été remplacés pour un montant de 88 323 euros;

→ la chaudière de la résidence pour personnes âgées Maria Valtat du Blanc-Mesnil a été remplacée pour un montant de 31 310 euros;

→ à la cité du Moulin de Dugny, l'Office a remplacé 75 chaudières individuelles à gaz par de nouvelles chaudières plus performantes, assurant notamment une distribution optimisée de l'eau chaude sanitaire (116 789 euros);

**Remplacement des radiateurs individuels par de nouveaux modèles plus performants et économes.**





# *grosses réparations*

## ***tions de qualité pour améliorer le quotidien des locataires***

→ aux Lilas, cité Les Sentes, l'Office a procédé au nettoyage des installations de chauffage. Il a également mis en place un système de traitement de l'eau, destiné à pérenniser et à optimiser l'entretien des installations. Ceci pour un montant de 82 316 euros.

L'Office a également mis en place un nouveau système de distribution d'eau chaude (18 212 euros).

→ A la cité Pierre Séward du Blanc-Mesnil, 92 ballons électriques ont été remplacés et les installations de chauffages électriques ont été rénovées pour un montant respectif de 65 662 euros et de 690 341 euros.

### **Délimiter les espaces privés des espaces publics**

Délimiter clairement les espaces privés des espaces publics permet aux locataires de s'approprier leur cité et de s'y sentir bien. Les usages induits par cette organisation de l'espace participent à la tranquillité et à la sécurité des locataires.

C'est dans ce sens que l'Office mène depuis de nombreuses années une politique de résidentialisation qui complète les programmes les plus importants réalisés dans le cadre du renouvellement urbain.

→ A Villetaneuse, cité Victor Hugo, l'Office a effectué le remplacement du système de contrôle d'accès pour un montant de 60 380 euros.

→ La cité de l'Orme Seul à La Courneuve a bénéficié d'un programme de résidentialisation avec, notamment, l'installation d'une clôture (31 675 euros).

→ A Neuilly Plaisance, aux cités des Caves d'Avron et Jean Jaurès, l'Office a effectué un remplacement complet des portes de hall et de l'interphonie pour un montant total de 27 375 euros.

→ Enfin, un mur de clôture a été installé à la cité Pierre Feuillère/3 Bonnets de Noisy-le-Sec pour un montant de 46 359 euros.



**En 2007, l'Office a doublé le budget consacré aux travaux d'ascenseurs.**

### **Moderniser et assurer la sécurité des ascenseurs**

L'entretien des ascenseurs constitue une difficulté majeure pour l'Office.

Les entreprises d'ascensoristes, sous la charge d'un volume trop important de travail, ont du mal à effectuer leur mission dans les plus brefs délais. Le parc d'ascenseurs de l'Office date des années 90 et est fréquemment dégradé. Un contexte sensible, qui explique que les pannes sont aujourd'hui encore trop fréquentes et les temps d'attente d'intervention trop longs. C'est la raison pour laquelle le Conseil d'administration de

# Le gros entretien et les grosses réparations

## **Le gros entretien et les grosses réparations: des prestations de qualité pour améliorer le quotidien des locataires**

l'Office a décidé d'accélérer le nombre de travaux d'investissements prévus sur les ascenseurs.

2007 a donc vu son budget doubler par rapport aux années précédentes.

Les techniciens du service ascenseur ont suivi 7 chantiers de gros travaux visant à rénover les installations.

→ A Pantin, cité Pont de Pierre, les travaux de modernisation des ascenseurs débutés en 2006 se sont poursuivis. Les travaux ont consisté à desservir tous les niveaux de l'immeuble, et non un sur deux comme auparavant, pour assurer aux locataires un meilleur confort et une attente moins longue.

→ A Pantin, le 7 Copernic ainsi que deux immeubles de la cité André Lurcat de Stains ont bénéficié du même type de travaux pour un montant respectif de 263 512 euros et 433 963 euros.

→ Sont également engagés au Mail de Fontenay de La Courneuve d'importants travaux, qui, débutés en 2005, consistent au remplacement complet des appareils avec, entre autres, la mise en place d'un système novateur de verrouillage des portes palières empêchant l'ouverture sauvage des portes. Coût de l'opération : 634 052 euros.

En phase finale, ce projet nécessite une mise au point particulièrement complexe, compte tenu de sa nouveauté sur le marché. Il s'agit

pour l'Office d'une première en matière de sécurité. Une expérience similaire sera prochainement mise en œuvre au sein de la cité Paul Eluard de Bobigny.

→ 4 ascenseurs ont été remplacés à la cité Le Belvédère du Pré-Saint-Gervais pour un montant de 361 137 euros. Cette opération, qui se poursuit en 2008, est relativement lourde compte tenu du volume des travaux, qui, outre le remplacement de tous les composants des 4 ascenseurs, compte aussi le remplacement de toutes les portes palières des ascenseurs afin de les adapter aux baies existantes.

Pour faciliter le quotidien des locataires pendant les travaux, l'Office a mis à leur disposition sur la terrasse de l'immeuble un passage sécurisé leur permettant d'accéder d'une cage d'escalier à l'autre.

→ La cité Adrien Lesesne à Saint-Ouen a également bénéficié de travaux de remplacement de tous les composants des appareils ainsi que du remplacement des portes palières avec adaptation sur les baies existantes. Ceci pour un montant de 337 162 euros.

→ Enfin, la rénovation complète des appareils a débuté au square Pasteur de Saint-Ouen (115 563 euros). Le chantier devrait se terminer rapidement puisque les portes palières de chaque étage ne font l'objet que d'une révision.

Aujourd'hui, l'ensemble des travaux réalisés sur les ascenseurs prend en compte le raccordement des nouvelles installations sur le système de télésurveillance ANEP mis en place sur tous les ascenseurs de notre patrimoine lors des années précédentes. Tout au long de l'année 2007, en parallèle des travaux de rénovation, le service ascenseur a remis en service l'ensemble des systèmes de télésurveillance qui avaient subi une panne informatique. Un agent du service ascenseur s'occupe spécifiquement des réglages nécessaires au bon fonctionnement des systèmes.

ZOOM

### **LES TRAVAUX PARTICIPANT AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE DU DÉPARTEMENT**

→ Résidence pour personnes âgées Maria Valtat au Blanc-Mesnil: remplacement de la chaudière, subvention de 30 000 euros.

→ Cité Crainquebille de Noisy-le-Sec et une partie de la cité Pasteur de Saint-Ouen: remplacement des menuiseries, subventions de 164 000 euros et 110 000 euros.

→ Cité Paul Eluard à Bobigny: réfection de l'étanchéité des

terrasses de 3 tours, subvention de 190 000 euros.

→ Cité Alcide d'Orbigny de Pierrefite: étanchéité des terrasses, subvention de 65 000 euros.

→ Cité Larivière de Dugny: remplacement des tuiles de la toiture de 5 bâtiments, subvention de 121 000 euros.

→ Cité-Jardins de Stains, rue Gorki: rénovation de la chaufferie, subvention de 158 500 euros.



# La gestion de proximité

# La gestion de proximité

## La gestion de proximité: une priorité pour l'Office

### L'entretien des cités au quotidien

Des moyens internes importants sont consacrés à la maintenance du patrimoine au jour le jour, dont une part essentielle est assurée par les 124 gardiens et les 80 agents d'entretien au sein des cités.

43 techniciennes et techniciens de secteur assurent leur encadrement et gèrent les relations avec les entreprises amenées à intervenir sur les cités.

En complément de ces moyens de proximité, l'Office a consacré en 2007 un budget de 4 079 000 euros destiné au paiement des entreprises en charge de l'entretien courant des cités.



Les techniciens et techniciennes de secteur de l'Office assurent la maintenance des cités au quotidien et encadrent les 204 gardiens et agents d'entretien.

### 2000 LA PERMANENCE DES GARDIENS, UNE PRÉSENCE HUMAINE 24H/24

L'Office est attentif 24h/24 et 365 jours par an à ses locataires et à son patrimoine.

C'est pourquoi il existe une permanence de sécurité les nuits, week-ends et jours fériés. Cette permanence est assurée par les 124 gardiens de l'Office qui veillent sur le patrimoine à tout moment, et auxquels les locataires peuvent s'adresser en cas d'urgence.

Pour assurer la bonne gestion des cités, d'autres fonctions sont soumises aux astreintes tels que les techniciens, chefs de services, délégués et membres de la direction.

Ce système de permanence, qui fonctionne à l'Office depuis de nombreuses années, offre aux locataires une présence humaine rassurante et représente un gage de sécurité puisqu'il est l'assurance d'une intervention rapide de l'Office en cas de sinistre ou de problème grave.

## Les points d'accueil : un service de proximité



Premier lien avec les locataires, les agents des points d'accueil assurent un vrai service de proximité.

L'Office fait de sa gestion de proximité une priorité et gère 25 points d'accueil répartis sur son patrimoine.

Implantés au cœur des cités, les points d'accueil desservent des secteurs de 700 à 1 200 logements, totalisant 16 539 des 22 600 logements de l'Office.

### Un interlocuteur privilégié et accessible

Ouverts de 8 h à 18 h sans interruption, les points d'accueil sont destinés à faciliter les relations entre l'Office et ses différents interlocuteurs.

→ Les locataires y trouvent des réponses précises et concrètes liées à leurs préoccupations quotidiennes.

Ils peuvent par exemple s'y rendre pour déposer une demande de travaux pour leur

logement, consulter leur compte locataire, confier leurs clés lorsqu'une entreprise intervient dans leur logement ou encore se renseigner sur une multitude de questions liées à leurs préoccupations quotidiennes (droits APL, changement de situation, explications sur leur avis de régularisation de charges...).

→ Grâce à ce service de proximité, les locataires peuvent rencontrer un agent de l'Office qui se tient à leur écoute et les accompagne individuellement dans leurs démarches quotidiennes.



Pour l'ouverture de chaque nouveau point d'accueil, les locataires sont informés par un dépliant.

### Améliorer la gestion quotidienne des cités

→ Ce service facilite la gestion des cités et allège la tâche des gardiens. Les points d'accueil sont également des interlocuteurs précieux des services techniques de l'Office et facilitent l'intervention des entreprises extérieures dans les cités.

Les agents des points d'accueil gèrent ainsi la distribution des clés des logements et des locaux techniques, l'enregistrement des interventions, centralisent les demandes de travaux émanant des locataires, etc. →

**« 25 points  
d'accueil desservent  
16 539 logements  
sur les 22 600  
logements  
de l'Office. »**

# La gestion de proximité

## La gestion de proximité: une priorité pour l'Office

### Arrivée d'un second agent accompagnateur de la propreté



**Taki N'Gom accompagne les habitants de la cité-jardins de Stains sur les problématiques de la propreté et de la vie en communauté.**

La création d'un premier poste d'accompagnateur de la propreté en 2003 au sein du Clos Saint-Lazare de Stains s'est révélée concluante puisque l'Office a recruté un second agent chargé de sensibiliser les habitants au respect de l'environnement et de la propreté.

Arrivée à l'Office depuis décembre 2007, Taki N'Gom travaille principalement au sein de la cité-jardins de Stains.

En plus d'accompagner les habitants à la propreté par des rencontres régulières et des animations ponctuelles, elle tient un rôle de médiatrice et travaille à la tranquillité de chacun (règlement de conflits de voisinage, lien entre les entreprises effectuant des travaux sur site et les locataires...). Cela passe avant tout par une relation de confiance qu'elle noue en instaurant un dialogue permanent avec les locataires qu'elle accompagne. Les accompagnateurs de propreté de l'Office sont d'ailleurs amenés à travailler en partenariat avec les différents intervenants présents sur le site. Avec pour problématiques quotidiennes la violence, l'incivisme, le squat de hall ou encore le jet d'ordures sauvage, leur action est essentielle pour favoriser le respect de la propreté des cités et les bonnes conditions de vie des locataires.

### Les amicales de locataires, des partenaires privilégiés

L'Office attache beaucoup d'importance à la présence d'amicales de locataires au sein de ses cités. Il travaille avec près de 43 amicales qui constituent des interlocuteurs privilégiés puisqu'ils sont les représentants des locataires auprès de l'Office.

Véritables portes paroles des locataires, les membres des amicales sont régulièrement conviés par les délégations de l'Office à des réunions portant sur la vie de leurs cités.

Ces rencontres leur permettent de présenter leurs remarques, de défendre leurs intérêts mais aussi d'intervenir sur les questions plus globales concernant l'habitat et l'urbanisme au sein des quartiers.

Leur rôle est prédominant au sein des cités et c'est pourquoi l'Office mène avec elles ce travail de concertation régulier et efficace.

→ L'Office s'est doté depuis plusieurs années d'un conseil de concertation locative avec les représentants élus des principales amicales de locataires (CNL, CLCV et AFOC).

**« L'Office travaille avec près de 43 amicales qui constituent des interlocuteurs privilégiés. »**



**Montfermeil, cité Lucien Noël - La fête des voisins, moment de convivialité entre locataires.**



# La gestion locative

# La gestion locative

## Les attributions de logements

### L'activité de la Commission d'attribution

La Commission d'attribution a accepté 1 106 dossiers en 2007, portant sur :

**772 nouveaux entrants**

**334 mutations internes**

→ Les 772 nouveaux entrants ont été désignés pour 300 d'entre eux (39%) par l'Office lui-même – sur des logements non contingents ou dont le réservataire s'est montré défaillant – et pour 472 autres (61%) par les réservataires extérieurs.

→ Les 334 mutations ont été effectuées pour 315 d'entre elles (94%) sur désignation de l'Office, 19 l'ayant été sur désignation d'un réservataire extérieur (6%).

→ Au total, l'Office a ainsi pourvu 615 des 1 106 logements attribués en 2007 (56%) tandis que les réservataires en ont pourvu 491 (44%).

### La priorité donnée aux mutations internes

L'Office a consacré en 2007 la moitié des logements dont il a disposé (315 sur 615 soit 51%) pour favoriser la mobilité résidentielle de ses locataires. Ce pourcentage est constant depuis de nombreuses années et traduit la volonté du Conseil d'administration d'augmenter l'offre globale de logements en agissant sur l'occupation sociale du patrimoine, notamment par la limitation des phénomènes de

Mutations vers un logement		
Plus grand	193	58%
De même type	85	25%
Plus petit	56	17%
<b>Total</b>	<b>334</b>	
Dans la même cité	63	19%
Dans la même commune (autre cité)	222	66%
Dans une autre commune	49	15%
<b>Total</b>	<b>334*</b>	

(\*) Dont 19 mutations initiées par les réservataires

sur occupation et de sous occupation des logements. Cette priorité donnée aux mutations constitue une charge budgétaire importante dans la mesure où, en multipliant délibérément le nombre des logements qui se libèrent, les travaux de remise en état des logements se trouvent eux-mêmes multipliés, ainsi que les périodes de vacances pendant lesquelles les loyers et les charges ne sont pas perçus. La politique de mutation de l'Office ne serait plus possible dans un contexte de retour à des taux de rotation normaux.

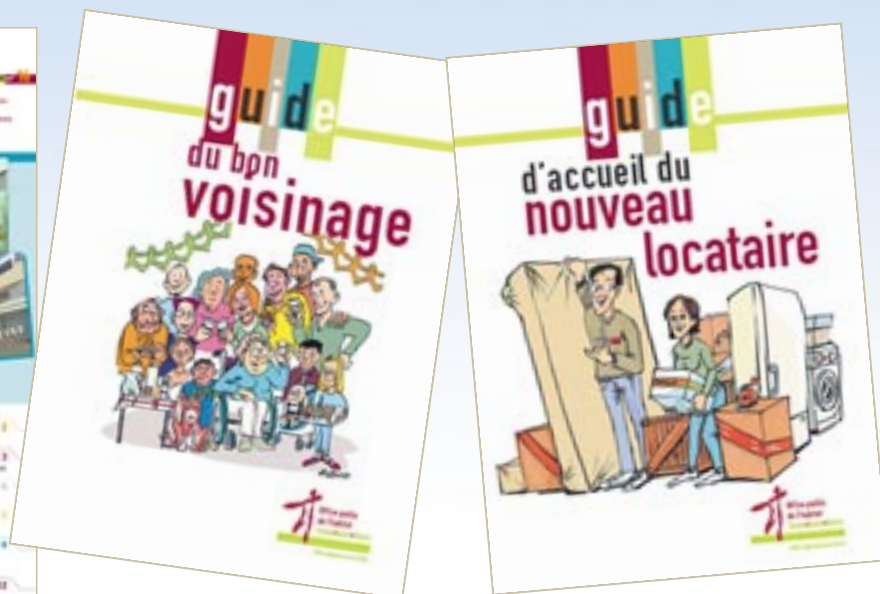
A l'intérieur de cette moitié de logements disponibles consacrés aux mutations, la part dédiée aux relogements, rendus nécessaires par les opérations de renouvellement urbain, tend à augmenter.

C'est ainsi que 127 mutations ont été effectuées en 2007 au bénéfice de familles dont le logement est voué à la démolition ou à la réhabilitation dans le cadre des programmes ANRU.

#### Mutations pour cause de démolition ou réhabilitation dans le cadre de programmes ANRU

	Contingent						total
	oph 93	préfecture	ville	région	1%	CAF	
Stains / La cité-jardins + Le Clos-Saint-Lazare	28	18	10	4	2		62
Pierrefitte / Desnos	3	1			1		5
Montfermeil / Les Bosquets	9	2			6	1	18
La Courneuve / Balzac	25	14	2		1		42
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>127</b>





De nombreux supports de communication sont créés pour accompagner les locataires au quotidien.

## Réservations et désignations

L'Office a désigné 615 des 1 106 ménages accueillis en 2007 dans son patrimoine (56%) alors que seulement 455 logements appartenant à son contingent (41%) étaient à pourvoir sur la période.

Cela s'explique par les difficultés persistantes que continuent à rencontrer certains réservataires à valoriser leurs droits (FDML, Fonctionnaires Etat) mais également par le fait que certains logements contingentés ont été repris avec l'accord de leur réservataire pour effectuer des relogements ANRU.

	Réservations		Désignations	
Oph 93	455	41%	615	56%
FDML (préfecture)	283	26%	206	18%
Fonctionnaires Etat	63	6%	32	3%
Ville	181	16%	171	16%
1%	93	8%	65	6%
CAF	17	2%	15	1%
Région	14	1%	2	0%
<b>Total</b>	<b>1 106</b>	<b>100%</b>	<b>1 106</b>	<b>100%</b>

## Principales caractéristiques socio-économiques des relogements intervenus en 2007

### Situation familiale

<b>Couples</b>	<b>458</b>	<b>41%</b>
Mariés	315	69%
Vie maritale	143	31%
<b>Familles monoparentales</b>	<b>241</b>	<b>29%</b>
<b>Mères</b>	<b>226</b>	<b>94%</b>
Célibataires	134	59%
Divorcées	38	17%
Séparées	45	20%
Veuves	9	4%
<b>Pères</b>	<b>15</b>	<b>6%</b>
Célibataires	7	47%
Divorcés	6	40%
Séparés	0	0%
Veufs	2	13%
<b>Personnes isolées</b>	<b>388</b>	<b>35%</b>
Femmes	164	42%
Hommes	224	58%
<b>Non renseigné</b>	<b>19</b>	<b>2%</b>
<b>Total</b>	<b>1 106</b>	

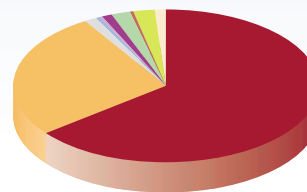
# La gestion locative

## Les attributions de logements

### Composition des ménages

	Nombre de personnes à charge				
	Aucune	1	2	3	4 et +
<b>Couples</b>	164 36%	128 28%	75 16%	56 12%	35 8%
<b>Femmes seules</b>	164 42%	116 30%	70 18%	22 6%	18 18%
<b>Hommes seuls</b>	224 94%	10 4%	4 2%	1 0%	0 0%
<b>Autres</b>	19 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
<b>Total</b>	<b>571</b> 52%	<b>254</b> 23%	<b>149</b> 13%	<b>79</b> 7%	<b>53</b> 5%

### Origine géographique



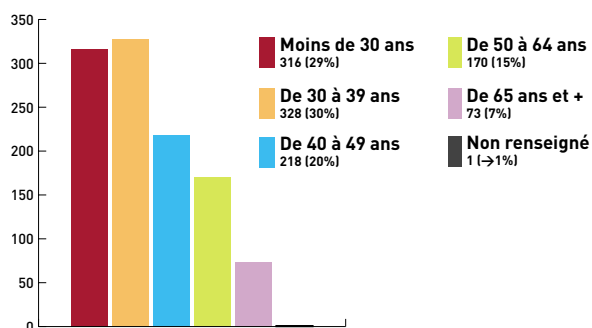
Yvelines 3 (1%)	Autres 13 (1%)
Seine-et-Marne 5 (1%)	Paris 25 (2%)
Hauts-de-Seine 14 (1%)	Essonne 4 (0%)
Seine-Saint-Denis (autre Ville) 296 (27%)	Val d'Oise 12 (1%)
La même ville 712 (64%)	Val-de-Marne 12 (1%)

### Nombre de personnes par type de logement

	Nombre de personnes au foyer				
	1	2	3	4	5 et +
F1	112	7	1	1	0
F2	249	101	10	1	0
F3	24	166	169	57	7
F4	3	8	27	46	68
F5	0	0	1	1	37
F6	0	0	0	0	10

2 696 personnes logées (2,4 pers./ logt)

### Age du contractant principal



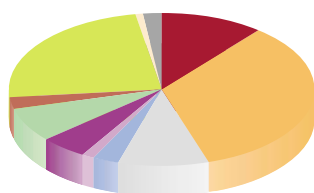


## Catégorie socio professionnelle

<b>Actifs</b>	<b>762</b>	<b>69%</b>
Commerçants et artisans	9	1%
Cadres	8	1%
Professions intermédiaires	116	15%
Employés	343	45%
Ouvriers qualifiés	213	28%
Ouvriers non qualifiés	73	10%
<b>Inactifs</b>	<b>341</b>	<b>31%</b>
Retraités	90	26%
Demandeurs d'emploi et autres inactifs	251	74%
<b>Non renseigné</b>	<b>3</b>	<b>0%</b>
<b>Total</b>	<b>1 106</b>	<b>100%</b>

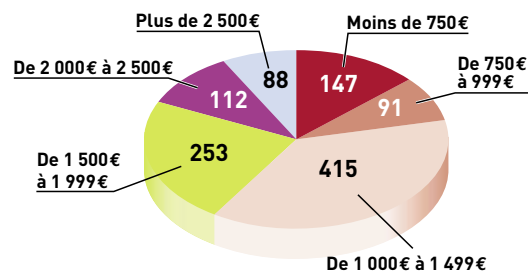


## Lieu de travail du contractant principal

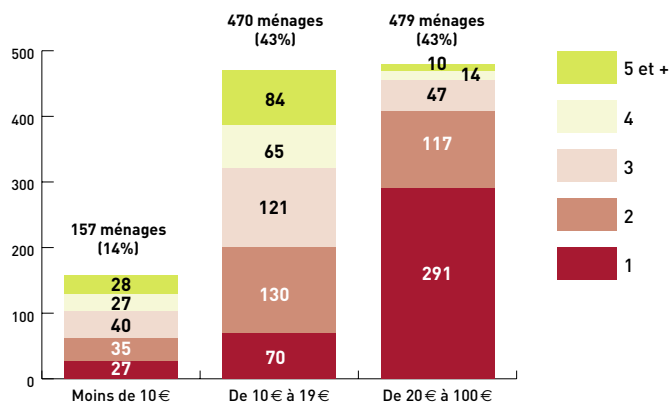


Yvelines 1%	Non renseigné 2%
Seine-et-Marne 3%	Autres 1%
Hauts-de-Seine 10%	Paris 24%
Seine-Saint-Denis (autre Ville) 34%	Essonne 3%
La même ville 11%	Val d'Oise 7%
	Val de Marne 5%

## Ressources mensuelles par type de ménage



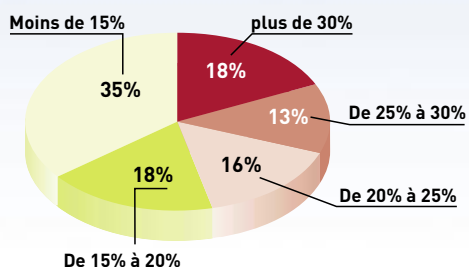
## Reste quotidien pour vivre par type de ménage



# La gestion locative

## Les attributions de logements

### Taux d'effort par type de ménage

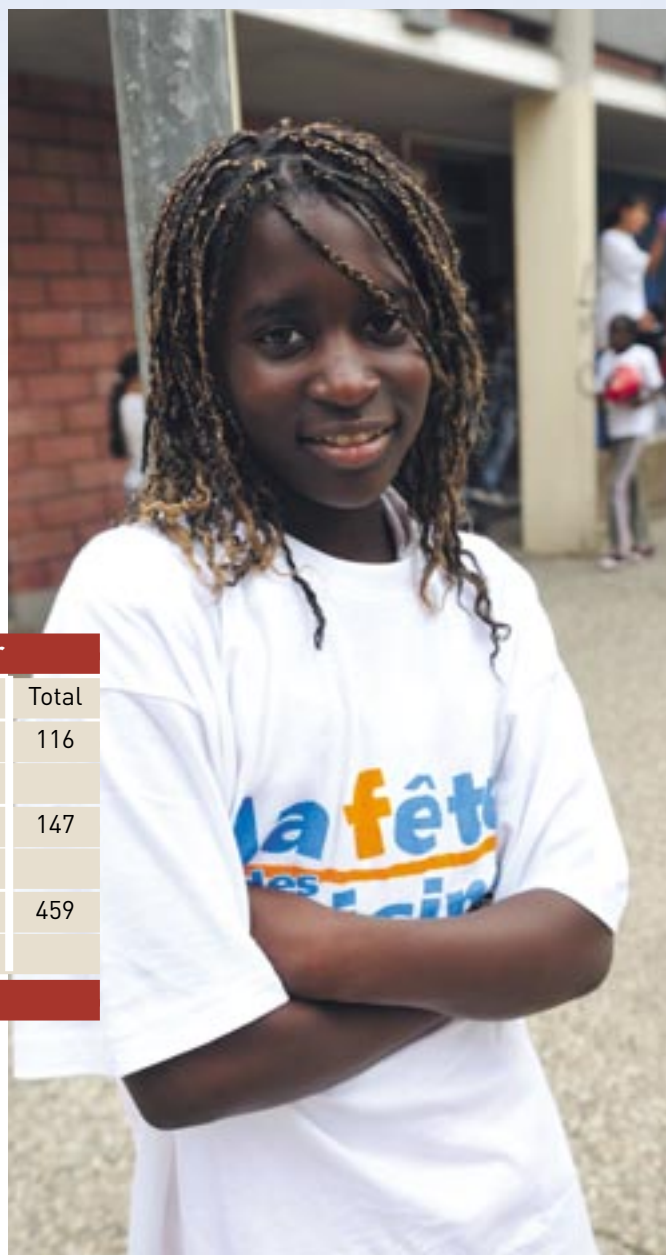


### APL par type de ménage

	Nombre de personnes au foyer					Total
	1	2	3	4	5 et +	
Moins de 100 €	48	33	18	7	10	116
116 ménages (13%)	41%	28%	16%	6%	9%	
De 100 € à 200 €	59	37	27	13	11	147
147 ménages (20%)	40%	25%	18%	9%	8%	
Plus de 200 €	124	117	96	52	70	459
459 ménages (64%)	27%	26%	21%	11%	15%	
<b>722 ménages soit 65% du total</b>						

### Allocations perçues

Allocations familiales	261	24%
Complément familial	64	6%
Allocation d'éducation spéciale	11	1%
Allocation de garde d'enfants	0	0%
Allocation jeune enfant	208	19%
Allocation parentale d'éducation	24	2%
Allocation adulte handicapé	52	5%
Allocation parent isolé	37	3%
Revenu minimum d'insertion	134	12%
Allocation d'aide à domicile	0	0%
Allocation de soutien familial	84	8%
Aucune allocation	605	55%



### La vacance

Les pertes budgétaires de loyers sur logements vacants se sont élevées à 1 193 304 € en 2007, accusant une légère hausse par rapport aux années précédentes.



Année	Pertes de loyers
1998	2 055 000
1999	2 027 000
2000	1 982 000
2001	1 531 000
2002	1 747 000
2003	1 344 000
2004	1 049 000
2005	1 142 000
2006	non disponible
2007	1 193 000

Ce montant ne tient pas compte des pertes structurelles occasionnées par les opérations de renouvellement urbain (Montfermeil / Les Bosquets, Stains / Le Clos-Saint-Lazare, Stains / La Cité-Jardins, La Courneuve / Balzac et Pierrefitte / Desnos) qui ont représenté en 2007 un montant de perte de loyers de 464 456 € se décomposant comme suit :

Pierrefitte / Desnos	89 700
Montfermeil / Les Bosquets	95 300
La Courneuve / Balzac	56 300
Stains / La Cité-Jardin	66 160
Stains / Le Clos-Saint-Lazare	156 996
<b>Total</b>	<b>464 456</b>

Si l'on examine la vacance non plus du point de vue des pertes budgétaires 2007 mais du point de vue des 1 106 logements analysés plus haut dont la vacance a pris fin entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2007, on constate qu'ils ont connu 96 092 jours de vacance, soit en moyenne 87 jours de vacance par logement. Ce résultat est proche des valeurs constatées en 2003 et 2005 (respectivement 85 et 82 jours) et demeure plus favorable que de 1998 à 2002 où le nombre moyen de jour de vacance des logements remis en location n'a jamais été inférieur à 95 jours. Il n'atteint pas toutefois le (meilleur) résultat enregistré en 2004 de 78 jours, délais techniques et administratifs cumulés.

→ Une des raisons de cette stagnation relative tient au soin apporté aux 126 relogements intervenus dans le cadre des opérations de renouvellement urbain qui cumulent à elles seules 14 161 jours de vacance, soit une vacance moyenne de 112 jours par logement.

Hors logements consacrés aux opérations ANRU, la vacance supportée par les logements dont la vacance a pris fin en 2007 représente 81 931 jours, soit une moyenne de 84 jours par logement.

→ Une autre raison tient à la complexité du montage des opérations de réhabilitation diffuse qui occasionnent 5 181 jours de pertes pour 44 logements, soit une durée de vacance moyenne de 118 jours par logement.

Hors logements consacrés aux opérations ANRU et logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation diffuse, la vacance supportée par les logements dont la vacance a pris fin en 2007 représente 76 750 jours, soit une moyenne de 82 jours par logement.

## Les taux de rotation

1 378 congés ont été enregistrés en 2007. Parmi ceux-ci, 391 ont été suscités par des mutations, liées pour partie aux programmes de relogement ANRU. Les congés dits « spontanés » délivrés à l'Office en 2007 sont donc de 989, représentant un taux de rotation net de 4,3%. Ce taux est en hausse d'un point par rapport à 2005 où il s'élevait à 3,4 % (780 congés nets). Il reste extrêmement bas par rapport aux valeurs enregistrées depuis 2000.

	Congés nets	% rotation net
2000	1 336	6,6%
2001	1 162	5,7%
2002	1 081	5,3%
2003	1 075	5,2%
2004	889	4,3%
2005	780	3,4%
2006	non disponible	non disponible
2007	989	4,3%

# La gestion locative

## Le recouvrement des loyers

Deux approches différentes sont adoptées ici pour évaluer les résultats 2007 de l'Office en matière de recouvrement des loyers.

→ Une première démarche consiste à examiner mois après mois la somme des paiements reçus (sans distinguer s'il s'agit de paiements imputables au mois concerné ou de paiements sur des termes plus anciens, le flux des encaissements en quelque sorte) et à la comparer avec le quittancement du mois. C'est l'analyse de l'encaissement mensuel courant.

→ Une seconde démarche consiste à examiner un terme en particulier pour identifier les conditions de délai dans lesquelles il est payé, c'est-à-dire l'évolution de son taux de recouvrement dans le temps.

126,51 millions d'euros en 2007, soit une progression de 5,87 millions d'euros représentant 4,9%. L'augmentation des sommes mises en recouvrement d'une année sur l'autre est donc sans effet sur le niveau du recouvrement.

### Le « pourcentage net recouvré »

Il indique le rapport entre le « recouvré net » et le « total appelé ». C'est le pourcentage des loyers quittancés au titre de l'année concernée qui a été couvert par les paiements enregistrés pendant l'année (quels que soient les termes sur lesquels ils sont réellement venus s'imputer), hors prises à partie de l'Etat.

On observe une (faible) évolution du « pourcentage net recouvré » (de 97,9 % à 98 %) entre 2006 et 2007. Cette amélioration relative s'inscrit toutefois dans un contexte où les sommes mises en recouvrement ont évolué comme indiqué plus haut. Cette situation est d'autant plus notable que l'augmentation des sommes mises en recouvrement a été presque entièrement supportée par les locataires. En effet, les APL sont restées pratiquement constantes en masse de 2006 (30,5 millions d'euros) à 2007 (30,7 millions d'euros).

Le maintien, voire la légère amélioration du pourcentage recouvré net apparaît dans un tel contexte comme un point positif à mettre au crédit des politiques sociales de l'Office.

## L'encaissement mensuel courant

Année	2006	2007
<b>Total appelé</b> <small>en millions d'€</small>	123,17	129,12
<b>Recouvré net</b> <small>en millions d'€</small>	120,64	126,51
<b>% net recouvré</b>	97,9	98,0
<b>Recouvré sur l'Etat</b> <small>en millions d'€</small>	0,59	0,11
<b>Recouvré brut</b> <small>en millions d'€</small>	121,23	126,62
<b>% brut recouvré</b>	98,4	98,1

### Le « total appelé »

Il correspond à l'ensemble du quittancement de l'année considérée, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Il est passé de 123,17 millions d'euros en 2006 à 129,12 millions d'euros en 2007, soit une progression de 5,95 millions d'euros représentant 4,8%.

### Le « recouvré net »

Il correspond à la totalité des paiements enregistrés pendant l'année considérée. Il est passé de 120,64 millions d'euros en 2006 à





En 2007 ont été initiées 8400 lettres de relance, 453 commandements de payer et 378 assignations, dans le même temps où étaient instruits et mis en place 3499 plans d'apurement amiables, 147 dossiers FSL « maintien dans les lieux » et 101 protocoles « loi de cohésion sociale ».

### Le « recouvré sur l'Etat »

Il correspond aux paiements des prises à partie enregistrées pendant l'année considérée. On observe des paiements faibles en montants et en diminution de 2006 à 2007 (de 0,59 à 0,11 millions d'euros).

### Le « recouvré brut »

Il correspond à l'addition du recouvré net et du recouvré sur l'Etat.

### Le « % brut recouvré »

Il indique le rapport entre le « recouvré brut » et le « total appelé ». C'est le pourcentage des loyers quittancés au titre de l'année concernée qui a été couvert par les paiements enregistrés pendant l'année (quels que soient les termes sur lesquels ils sont réellement venus s'imputer), cette fois comprises les prises à partie de l'Etat.

Le « pourcentage brut recouvré » est en déclin assez sensible entre 2006 et 2007 (de 98,4 % à 98,1 %) du fait des paiements de plus en plus faibles sur les recours Etat.

Cette situation justifie a posteriori l'engagement en 2007 d'un contentieux devant le Tribunal administratif pour obtenir le paiement des sommes restant dues à ce titre.

## Le rythme du recouvrement des échéances

Une autre démarche d'évaluation du recouvrement consiste à l'examiner non plus du point de vue du rapport entre les flux de facturations et de paiements comme ci-dessus, mais du point de vue de l'évolution dans la durée du recouvrement d'une échéance en particulier.

### A court et moyen terme

Une légère progression du rythme de recouvrement des échéances à court et moyen terme a été enregistrée de 2006 à 2007, dans le contexte d'élévation du net à payer lié à la stagnation des APL rappelée ci-dessus.

### Rythme du recouvrement des échéances

<b>Terme de janvier 2006</b>	
à fin février 2006	89,21 %
à fin juillet 2006	95,26 %
<b>Terme de janvier 2007</b>	
à fin février 2007	89,90 %
à fin juillet 2007	95,67 %
<b>Terme de février 2006</b>	
à fin mars 2006	89,59 %
à fin août 2006	95,06 %
<b>Terme de février 2007</b>	
à fin mars 2007	90,83 %
à fin août 2007	95,98 %
<b>Terme de mars 2006</b>	
à fin avril 2006	86,82 %
à fin septembre 2006	94,36 %
<b>Terme de mars 2007</b>	
à fin avril 2007	88,00 %
à fin septembre 2007	96,28 %
	etc.

# La gestion locative

## Le recouvrement des loyers

### A long terme

Il est intéressant de noter que le terme de janvier 2006 (pour ne prendre que cet exemple) a été recouvré à raison de 97,98 % vingt-quatre mois après sa facturation, soit fin février 2008. Il a fallu attendre juillet 2006, soit 5 mois, pour que le seuil de 95 % de paiements soit franchi. Puis mai 2007, soit 10 mois supplémentaires, pour passer la barre des 97 % de recouvrement, puis à nouveau 9 mois pour atteindre quasiment 98 %. Ce résultat de 98 % de recouvrement à échéance de 24 mois est stable d'un mois sur l'autre et en léger progrès d'une année sur l'autre. C'est le taux de recouvrement à long terme qui conditionnera in fine le volume des admissions de créances en non valeur.

Il y a lieu de considérer à cet égard que les résultats de l'Office à échéance de 24 mois ne sont pas définitifs (2 % d'impayés résiduels du terme de janvier 2006 représentent environ 190 000 €) et évolueront encore du fait de paiements des locataires eux-mêmes, d'organismes sociaux et de l'Etat.

A noter en effet que l'analyse du rythme de recouvrement des échéances jusqu'à 24 mois n'intègre pas les paiements effectués par l'Etat au titre des prises à partie, celles-ci n'intervenant en tout état de cause jamais dans un aussi court délai.

### Les protocoles dits « loi de cohésion sociale » et la gestion du contentieux locatif

L'Office comptait 800 occupants en contentieux au 31 décembre 2007. Parmi ceux-ci, 314 (39 %) étaient régis par un protocole de ce type, leur conférant un droit d'occupation et surtout leur permettant de bénéficier de l'APL.

Le rapport entre le montant des 12 termes quittancés et le montant des paiements émanant de ces 314 occupants enregistrés ces



mêmes 12 mois (taux de recouvrement net) était en 2006 de 108 % et en 2007 de 110 %. Rappelons qu'il était respectivement de 97,9 % et de 98 % pour l'ensemble des locataires de l'Office. Cela démontre le bien fondé des analyses que développait l'Office avec d'autres bailleurs sociaux très antérieurement à l'entrée en vigueur de cette nouvelle législation, selon laquelle une cause essentielle des mécanismes d'exclusion résidait dans la suppression de l'APL une fois la clause résolutoire acquise. Lorsque l'APL peut être remise en place, comme c'est le cas dans la plupart des 314 dossiers en question, le bailleur est à nouveau mis en situation d'exercer ses responsabilités sociales.

Les 486 occupants qui ne sont pas régis par un protocole de ce type (parce qu'ils sont occupants sans titre, se livrent à des troubles, n'ont pas respecté un précédent protocole ou n'ont pas souhaité s'inscrire dans la démarche, notamment parce que n'étant pas éligibles à l'APL) présentent des résultats très différents. Le rapport entre le montant des 12 termes quittancés et le montant des paiements émanant de ces 486 occupants enregistrés ces mêmes 12 mois (taux de recouvrement net) était en 2006 de 61,5 % et en 2007 de 65 %. Ces taux, pour évidemment très inférieurs qu'ils sont aux taux moyens de l'organisme (et encore plus aux taux enregistrés parmi les bénéficiaires des protocoles) ne sont pas pour autant négligeables.



5



# Les ressources humaines

# Les ressources humaines

## Une politique de valorisation des ressources humaines

L'année 2007 a été marquée par le changement de statut des offices avec des conséquences importantes sur les modalités de gestion du personnel.

Désormais le personnel des Offices publics de l'habitat ne relève plus de la fonction publique mais d'un statut particulier relevant du code du travail. Si les fonctionnaires en activité conservent leur statut et leurs droits, les recrutements se font désormais dans le cadre du droit commun du travail.

Malgré ce changement important, l'Office poursuit sa politique de valorisation du personnel, quelque soit leur statut, en privilégiant le parcours professionnel, la formation et la promotion des agents et des salariés. Ces actions permettent de répondre aux enjeux majeurs auxquels l'Office est confronté. Ceci notamment dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage et de la politique technique en lien avec la mise en œuvre des programmes de rénovation urbaine, la modernisation des outils de gestion – particulièrement dans le domaine informatique – et l'amélioration du service de proximité rendu aux locataires avec le développement des points d'accueil.

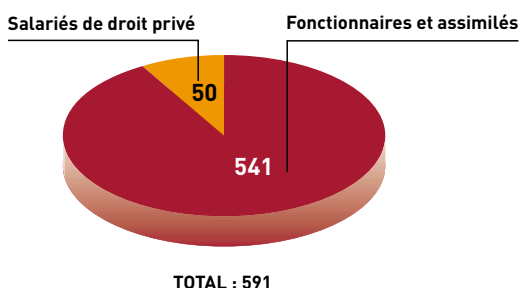


Visite du patrimoine de l'Office par les nouveaux agents lors des journées d'intégration mises en places en 2007.

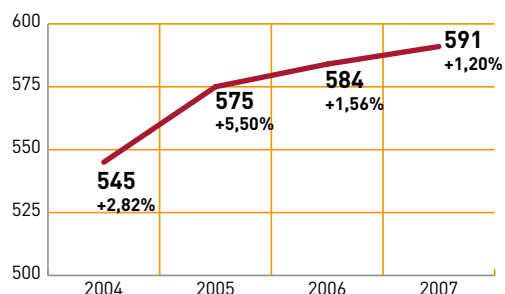
L'effectif total de l'Office est de 591 agents. Avec la modification du statut des Offices au 1<sup>er</sup> février 2007, le personnel désormais recruté l'est sous contrat de droit privé. En 2007, l'Office a donc recruté 50 agents en contrat à durée indéterminée.

## La répartition et l'évolution des effectifs

### Répartition des effectifs au 31/12/2007

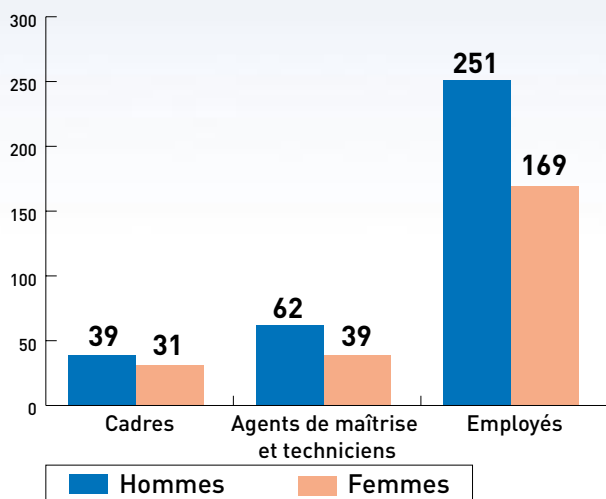


### Evolution de l'effectif sur 4 ans



L'effectif global a augmenté de 7 agents, soit 1,20 % par rapport à 2006. L'importante hausse de 2005 (+ 5,5%) correspond à l'année de reprise du patrimoine de l'Office de La Courneuve et à l'intégration d'une partie de ses agents.

## Répartition de l'ensemble du personnel par catégorie hiérarchique



## Le recrutement

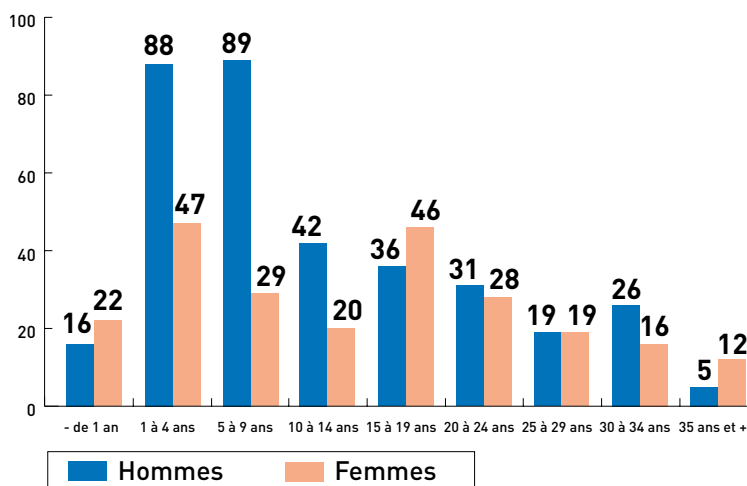
50 agents ont intégré l'Office en 2007. 74% des agents ont été recrutés en contrat de droit privé, ce type de recrutement est la modalité de recrutement la plus fréquente et devient aujourd'hui la norme.



## L'ancienneté des agents

L'ancienneté moyenne des agents de l'Office en 2007 est de 12,75 ans (contre 12,6 ans en 2006). Elle est de 14,27 ans pour les femmes et 11,72 ans pour les hommes. 50% des agents ont moins de 10 ans d'ancienneté.

La moyenne d'âge des agents est de 44,9 ans (contre 44,6 ans en 2006).



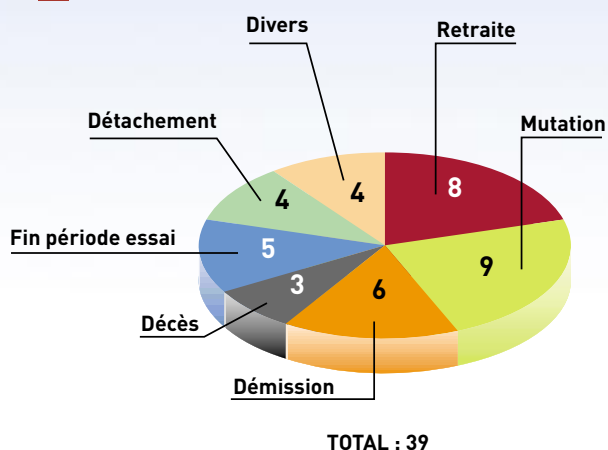
## Les promotions

En 2007, 37 agents (contre 29 en 2006) ont bénéficié d'une promotion, soit au titre de l'avancement de grade, soit au titre de la promotion interne.

# Les ressources humaines

## Une politique de valorisation des ressources humaines

### Le départ des agents



La première cause de départ est la mutation, suivie de près par le départ en retraite pour respectivement 23 % et 20,5 % des agents ayant quitté l'Office.

### L'effort de formation de l'Office



En 2007, 208 agents, de toutes catégories et statuts, ont bénéficié d'au moins une action de formation, soit 35 % de l'effectif. Au total, 313 formations ont été dispensées par des organismes externes, et ce, sur 688 jours.

L'offre de formation générale demeure centrée autour des domaines prioritaires suivants :

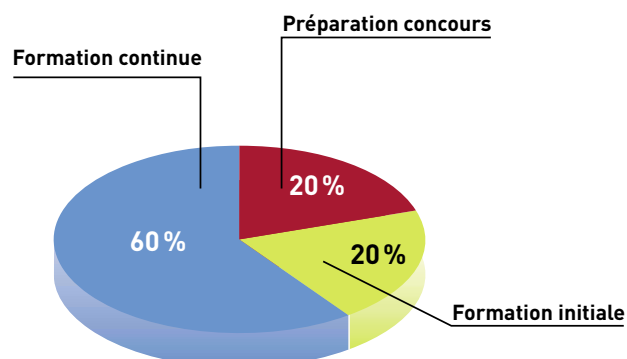


- l'amélioration du service rendu aux locataires ;
- le respect des règles de sécurité et d'hygiène ;
- les domaines relatifs à la Maîtrise d'Ouvrage : l'amélioration de la qualité de l'habitat, la rénovation urbaine, les démarches environnementales... ;
- l'accompagnement des changements réglementaires, institutionnels et technologiques ;
- l'initiation des agents à l'environnement bureautique et informatique de l'Office.

En moyenne, les agents bénéficiaires d'au moins une formation ont suivi 3,68 jours en 2007 ;

- 5,13 jours pour les cadres
- 6,23 jours pour les agents de maîtrise et techniciens
- 2,83 jours pour les employés

### Type de formation en 2007





6

# Rapport financier

# Rapport financier

A la suite d'une longue période de redressement, l'Office a retrouvé depuis 2001 une capacité d'autofinancement qui reste néanmoins modeste en regard des besoins d'investissements notamment dans le cadre de la politique de rénovation urbaine.

La maîtrise des coûts de gestion et des impayés de loyers, la diminution de la vacance de logement, l'exonération partielle de la taxe foncière pour le patrimoine en Zone urbaine sensible, la réduction progressive de l'endettement liée à l'amortissement des emprunts ont permis la restauration de l'équilibre d'exploitation au cours de ces dernières années, tout en limitant la progression des barèmes de loyers.

Si l'Office n'a plus besoin du soutien financier du Département de la Seine-Saint-Denis pour assurer l'équilibre de sa gestion, l'autofinancement dégagé demeure insuffisant pour financer le programme d'amélioration et de renouvellement patrimonial prévu pour la période 2007-2012 qui s'élève à 673 millions d'euros dont 562 millions d'euros au titre du seul renouvellement urbain.

Ce constat, partagé par la Mission d'inspection interministérielle du logement social, a conduit l'Office à solliciter le concours de la Caisse de garantie du logement locatif social dans le cadre de la procédure dite de consolidation. Au terme de l'analyse des besoins, la CGLLS s'est engagée à apporter un concours de 28 millions d'euros de subventions et 10 millions de prêts pour la période 2008-2012 en complément de l'aide du Conseil général qui s'élèvera à 67 millions d'euros sur la même période.

Ces financements permettront à l'Office de remplir ses engagements en terme d'apports de fonds propres dans les opérations de rénovation urbaine.

En contrepartie l'Office s'est engagé à maintenir son effort d'amélioration de son équilibre de gestion

tant au niveau de l'évolution des loyers que de la maîtrise de ses dépenses courantes. Par ailleurs, le niveau d'entretien et de maintenance du patrimoine devra être maintenu.

A la différence de l'exercice précédent qui avait vu l'intégration dans les comptes des dépenses et des recettes supplémentaires liées à l'acquisition du patrimoine de la Sobegim de la ville du Blanc-Mesnil et d'une partie importante du patrimoine de l'ancien Office public de La Courneuve, l'exercice 2007 s'est déroulé à périmètre de gestion constant.

L'Office a pu bénéficier des concours de la CGLLS et du Conseil général tels que prévus dans les conventions de reprise de ces différents patrimoines.

Pantin, Pont de Pierre.



## Une structure d'exploitation équilibrée

L'Office dégage un résultat de l'exercice de 10,144 millions d'euros destiné à financer les investissements et remplacements de composants. Celui-ci est en nette progression par rapport au résultat de 2006 qui s'élevait à 6,044 millions d'euros. Ce résultat provient pour l'essentiel de l'excédent du résultat d'exploitation qui s'élève à 8,245 millions d'euros.

En revanche, l'excédent exceptionnel 2007, ne contribue au résultat de l'exercice qu'à hauteur de 1,550 millions d'euros en 2007 contre 6,032 millions d'euros en 2006.

Au cours de cet exercice, l'Office avait bénéficié du versement des dotations de la CGLLS au titre du plan de reprise du patrimoine de La Courneuve pour 4 millions d'euros en 2006 contre 2,8 millions d'euros en 2007.

Cette évolution tient également à l'impact croissant des dépenses exceptionnelles liées aux programmes de démolition qui progressent de 1,633 millions d'euros

à 2,304 millions d'euros tandis que les subventions encaissées au titre des démolitions ont diminué de 642 000 euros à 216 000 euros.

Enfin, le résultat exceptionnel supporte une régularisation sur les comptes des exercices antérieurs plus défavorable qu'en 2006.

## Une maîtrise des dépenses d'exploitation

La recette loyer progresse de 4,18 % en 2007, essentiellement du fait de la livraison d'opérations de réhabilitation et de la progression des recettes de loyers conventionnés et de parking, les recettes commerciales et les foyers résidence restant stables.

Les dépenses d'exploitation non récupérables enregistrent à l'inverse une diminution sensible de 6,13 %. Ce résultat s'explique pour quatre raisons essentielles :  
– l'impact de la réforme comptable qui permet d'enregistrer une diminution sensible

### Recettes 2007

Recettes d'exploitation courantes	En K €	% des recettes
Loyers	86 108	68,34
Subventions	886	0,70
Récupérations des charges locatives	38 728	30,74
Produits annexes	279	0,22
<b>TOTAL</b>	<b>126 001</b>	<b>100 %</b>

### Dépenses 2007

Dépenses d'exploitation courantes	En K €	% des dépenses
Dotation nette aux amortissements et aux provisions	15 993	13,58
Charges financières	6 318	5,37
Achat de fournitures et prestations extérieures non récupérables hors entretien	12 401	10,53
Dépenses d'entretien	12 521	10,63
Taxe foncière	13 717	11,65
Autres taxes et impôts	335	0,28
Charges de personnel non récupérables	17 731	15,06
Dépenses d'exploitation non récupérables	79 016	
Sous total		67,10
Charges locatives	38 740	32,90
<b>TOTAL</b>	<b>117 756</b>	<b>100 %</b>
Excédent d'exploitation	8 245	

# Rapport financier

des dotations nettes aux amortissements sur les immobilisations de 1,807 millions d'euros après une année exceptionnelle en 2006 ;

– la diminution des dotations aux provisions d'une part pour gros entretien qui

diminue de 1,643 millions d'euros et d'autre part pour dépréciations des créances qui s'élève à 1,2 millions d'euros en 2007 contre 2,4 millions d'euros en 2006 ;

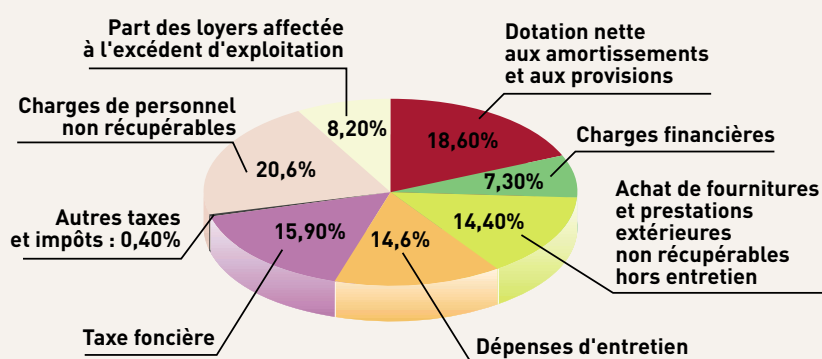
– l'évolution modérée des dépenses de personnels (+2,68 %), de la Taxe foncière (+1,43 %), des frais divers de fonctionnement (+0,77 %) ;

– la diminution des frais financiers liés au désendettement de l'Office (-1,05 %).

De ce fait, la part des loyers consacrée aux amortissements et aux provisions diminue sensiblement passant de 25,30 % à 18,60 %. La part consacrée aux frais de personnel et à la taxe foncière diminue légèrement soit respectivement de 20,90 % à 20,60 % et de 16,35 % à 15,90 %.

L'amélioration des marges de gestion permet d'accroître l'autofinancement courant avant prise en compte du résultat exceptionnel qui passe ainsi de 7 159 000 € en 2006 à 10 033 000 € en 2007.

## Pourcentage des dépenses non récupérables par rapport à la recette loyer



Le Pré Saint Gervais, Henri Sellier.





## Un effort accru en faveur de l'entretien et des travaux d'amélioration

La réforme comptable, en supprimant la notion de grosses réparations, a modifié la présentation des comptes relatifs aux travaux d'entretien et aux travaux d'amélioration.

Aux dépenses d'entretiens courants et de gros entretien qui restent financées sur

l'exploitation, il convient d'ajouter désormais les travaux d'investissement comptabilisés en immobilisation.

L'ensemble des dépenses affectées à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine, en dehors des programmes de réhabilitation et de rénovation urbaine, s'est élevé en 2007 à 19,727 millions d'euros contre 17,778 millions d'euros en 2006 soit une progression de 10,96 %.



Bobigny, l'Abreuvoir.

### Evolution des dépenses d'entretien et d'amélioration

	2006 (millier d'€)	2007 (millier d'€)	Evolution en %
Entretien courant	4 344	4 205	-3,20
Gros entretien	9 125	8 317	-8,85
Amélioration	4 310	7 206	67,19
<b>TOTAL</b>	<b>17 779</b>	<b>19 728</b>	<b>10,96</b>



# Rapport financier

## Un autofinancement qui demeure insuffisant en regard des enjeux de la rénovation urbaine

C'est l'autofinancement net disponible après comptabilisation des dépenses et des recettes exceptionnelles qui permet de définir l'enveloppe des moyens financiers disponibles pour améliorer et développer le patrimoine.

Bien que restant supérieur à l'autofinancement de l'exercice, l'autofinancement net disponible en 2007 est inférieur à celui de 2006 en raison de l'impact négatif du résultat exceptionnel.

L'Office a pu consacrer 7,206 millions d'euros aux travaux d'amélioration du patrimoine, le solde, soit 3 614 000 €, étant disponible pour le financement du programme de développement et de rénovation urbaine de l'Office. Il apparaît clairement que le niveau d'autofinancement ainsi dégagé n'est pas à l'échelle des besoins et justifie les dotations exceptionnelles du Conseil général et de la CGLLS prévues dans le cadre de la convention de consolidation portant sur la période 2007-2012.



Le Raincy, les Tourelles.

## Evolution de l'autofinancement (en millier d'euros)

	2007	2006	2005
Autofinancement courant	10 033	7 159	5 561
Produits exceptionnel sur opérations de gestion	3 454	4 706	323
dont la dotation CGLLS	2 800	4 000	0
Autres produits exceptionnels	6 196	5 206	6 258
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	528	120	416
Autres charges exceptionnelles	8 335	3 510	2 641
Autofinancement net	10 820	13 441	9 085

**Photographies** : Claude Danteny sauf mentions

En couverture : Villetaneuse, Salvador Allende, Francine Bajande

Page 3, édito : © Mezzanine-studio

Page 6, en haut à gauche : ©BSPP/BIRP

Page 9 : Villetaneuse, Salvador Allende, Francine Bajande

Page 13 : Le Pré-Saint-Gervais, Henri Sellier, Guy Brehinier

Page 39 : Villetaneuse, Salvador Allende, Francine Bajande

Page 40 : Villetaneuse, Salvador Allende, Francine Bajande

Page 48/49 : le Pré-Saint-Gervais, Henri Sellier, © Inventaire du patrimoine culturel. S. Asseline. ADAGP



**Office public de l'habitat**  
Seine-Saint-Denis,  
159 avenue Jean-Jaurès  
93000 Bobigny  
Tél. : 01 48 96 52 00

**Directeur de la publication : Bertrand Kern**  
**Rédaction et coordination : Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis**  
**Conception et réalisation : Incidences**  
**Impression : Imprimerie de Montligeon**  
**Imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement**