

BILAN D'ACTIVITÉ 2008



Au service des locataires & de la Seine-Saint-Denis



Sommaire

- 3 Édito**
- 4 à 5 Présentation du patrimoine de l'Office**
- 6 à 7 Les structures décisionnaires de l'Office**
- 8 à 9 Organigramme général de l'Office**
- 10 Le conseil de concertation locative**
- 11 à 26 Les projets de rénovation urbaine**
 - L'Office, acteur majeur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis
 - Les projets de renouvellement urbain à la loupe
 - Les autres projets
- 27 à 33 Le gros entretien, la rénovation et l'amélioration du patrimoine**
 - L'Office se met au vert
 - Les travaux d'amélioration du patrimoine réalisés par l'Office en 2008
- 34 Événement marquant**
Le sinistre de Noisy-le-Sec...1ans 1/2 après.
- 35 à 52 La gestion locative**
 - L'attribution des logements en 2008
 - Le recouvrement des loyers
 - L'entretien des cités au quotidien
- 53 à 56 Les ressources humaines**
- 57 à 62 Rapport financier**

Édito

Suite au changement de statut des offices, l'Office public de l'Habitat Seine-Saint-Denis a renouvelé en 2008 son Conseil d'Administration qui est dorénavant composé de 23 membres. Ceux-ci sont aujourd'hui majoritairement désignés par le Conseil Général.

Avec les nouveaux administrateurs j'ai fixé à l'Office trois objectifs prioritaires : réussir le programme de rénovation urbaine, améliorer la qualité de service apportée aux locataires et renforcer le partenariat avec les villes.

Au travers de **14 projets de rénovation urbaine** mis au point avec les villes, auxquels s'ajoutent d'autres programmes de réhabilitation notamment dans les cités-jardin, l'Office a engagé **un programme d'investissements particulièrement ambitieux de 670 millions d'euros** qui concerne la moitié de son patrimoine.

Le financement de ces programmes n'était pas assuré dans sa totalité. Aussi, l'Office a signé en 2008 une convention avec le Département et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, dans le cadre du dispositif de consolidation des organismes HLM fortement engagés dans la rénovation urbaine. Cette convention permettra la réalisation des programmes souhaités par l'ensemble des partenaires, et notamment par les villes, sans remettre en cause les conditions de la gestion au quotidien ni nos équilibres à moyen et long terme.

Pour aboutir, le Département de la Seine-Saint-Denis a décidé de contribuer à hauteur de 67 millions d'euros en pérennisant son soutien pour 6 années, et la CGLLS à hauteur de 28 millions d'Euros.

Ces programmes entrent progressivement en phase opérationnelle. Après une année 2008 consacrée pour beaucoup études et aux appels d'offres, **2009 verra le démarrage de nombreux chantiers.**

Mais au-delà de ces projets porteurs d'améliorations sensibles à moyen terme pour les habitants et l'environnement urbain, c'est au quotidien que les 580 femmes et hommes de l'Office se mobilisent au service des 23 000 familles qu'ils accueillent. L'Office a ainsi poursuivi en 2008 la professionnalisation de ses interventions de proximité notamment avec la fin du déploiement de ses points d'accueil, la maîtrise de ses processus de gestion et les efforts réalisés en formation.

Enfin, ce programme d'investissement n'empêche pas l'Office, et je remercie le Conseil Général de Seine-Saint-Denis pour l'aide primordiale qu'il nous apporte, de maintenir une politique d'entretien, de maintenance et de programmes de travaux courants à un niveau élevé. L'ensemble de ces points sont détaillés dans ce bilan d'activité dont je vous souhaite une bonne lecture.



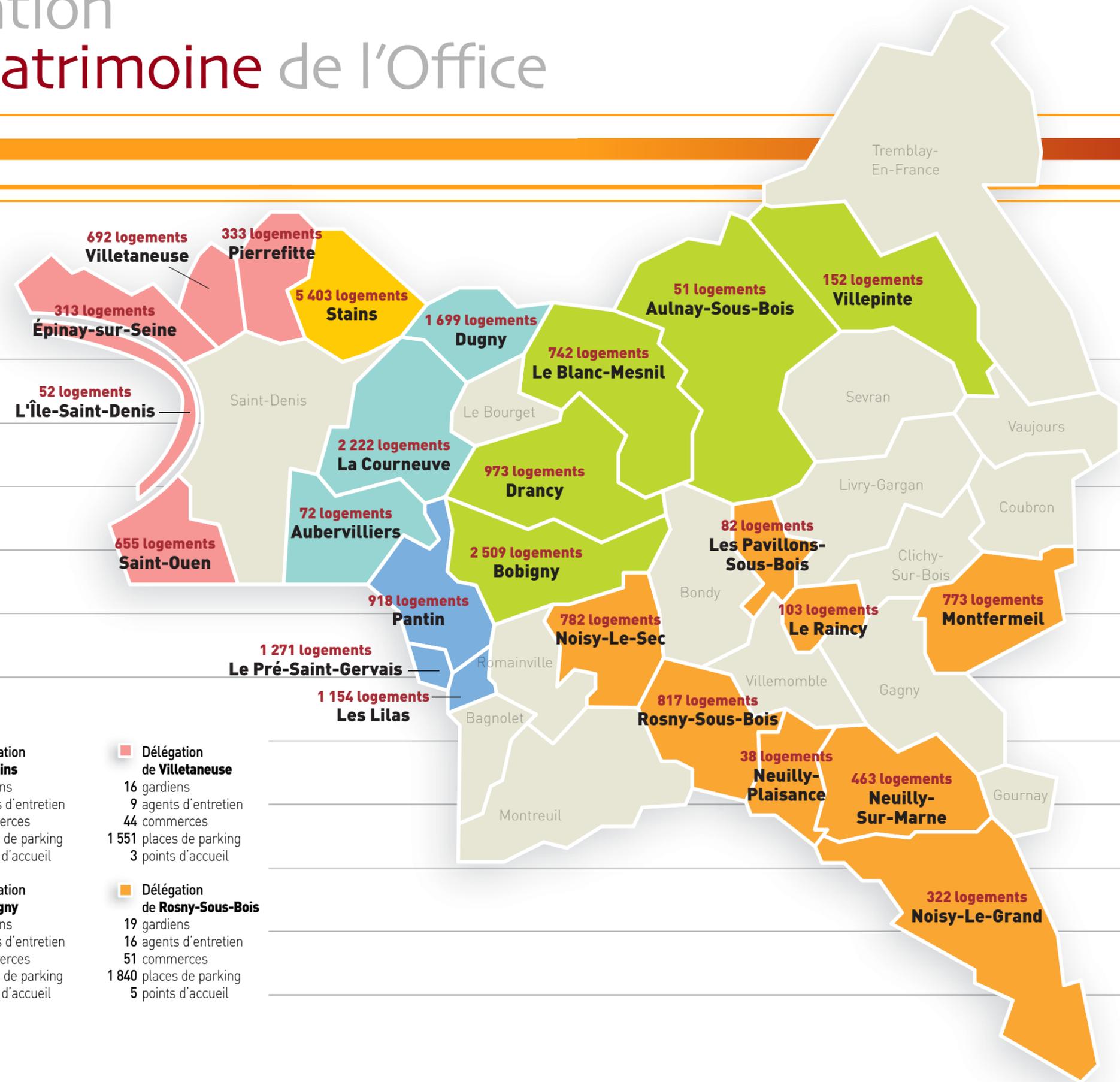
Bertrand Kern,
Président de l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis
Conseiller Général
Maire de Pantin



Présentation du patrimoine de l'Office

589 collaborateurs

22 673 logements répartis sur 6 délégations



Délégation de Bobigny	Délégation de Stains	Délégation de Villetaneuse
27 gardiens	19 gardiens	16 gardiens
15 agents d'entretien	24 agents d'entretien	9 agents d'entretien
97 commerces	158 commerces	44 commerces
1 135 places de parking	743 places de parking	1 551 places de parking
5 points d'accueil	5 points d'accueil	3 points d'accueil
Délégation de Pré-Saint-Gervais	Délégation de Dugny	Délégation de Rosny-Sous-Bois
16 gardiens	27 gardiens	19 gardiens
8 agents d'entretien	8 agents d'entretien	16 agents d'entretien
94 commerces	140 commerces	51 commerces
1 272 places de parking	1 163 places de parking	1 840 places de parking
3 points d'accueil	4 points d'accueil	5 points d'accueil

Bobigny	4 427
Le Pré-Saint-Gervais	3 343
Stains	5 403
Dugny	3 993
Villetaneuse	2 045
Rosny-Sous-Bois	3 380

Les structures décisionnaires de l'Office

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration définit les grandes orientations de l'Office. Le 18 septembre 2008 sa composition a été modifiée, en application du décret du 18 juin 2008, relatif à l'organisation et au fonctionnement des Offices publics de l'habitat. D'un conseil de 15 membres, le conseil d'administration est passé à 23 membres.

Président :



Bertrand KERN,
conseiller Général,
maire de Pantin

Vice-président :



Jean-Jacques KARMAN,
conseiller Général

Représentants socio-professionnels :



Jean-Claude MICHELET,
représentant de la CAF



Claudine SIMMER,
représentante de l'UDAF

Membres à voix consultative :

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Le représentant du comité d'entreprise de l'OPH93.

Dans l'attente des élections au CE, un représentant du CTP, Jean-Claude Chapelin, est invité

La commission d'attribution des logements

Ses membres décident de l'attribution des logements appartenant à l'Office.

Président :

Medhi Yazî-Roman

Membres titulaires :

Madeleine Lax
Jean-Claude Michelet
Katia Coppi
Karina Kellner-Guinot
Claudine Simmer

La commission d'appel d'offres

Ses membres examinent les candidatures et les offres des appels d'offres afin d'attribuer les marchés publics.

Président :

Yves Nédélec

Membres titulaires :

Jean-Jacques Karman
Madeleine Lax
Katia Coppi
Edwige Eleloue
Christian Lemasson

Membres suppléants :

Isabelle Roudil
Maryvonne Passebon
Marc Buard
Miguel Prudencio

Conseillers généraux désignés par le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis :



Daniel GUIRAUD,
vice-président du CG93,
maire des Lilas



Stéphane TROUSSEL,
vice-président du CG93,
conseiller municipal
à La Courneuve



Hervé BRAMY,
conseiller Général,
adjoint au maire
de Blanc-Mesnil



Katia COPPI,
conseillère Générale,
adjointe au maire
des Pavillons-Sous-Bois

Personnalités désignées par le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis :



Medhi YAZI ROMAN,
conseiller municipal
de Pantin



Karina KELLNER-GUINOT,
adjointe au maire
de Stains



Michel LANGOIS,
président de l'ADIL93,
Association Départementale
d'Information sur le Logement
en Seine-Saint-Denis



Christian LEMASSON,
directeur départemental
de l'association
« France Terre d'Asile »



Isabelle ROUDIL,
chargée de mission
à la présidence
de la Fédération
des Coopératives HLM



Makan RAFATDJOU,
urbaniste architecte



Maryvonne PASSEBON,
secrétaire générale
départementale du
« Secours Populaire
Français »



Charles LASBAX,
directeur départemental
des « Restos du Cœur »



Marc BUARD,
représentant
départemental
de la CGT 93



Miguel PRUDENCIO,
représentant
départemental
de la CFDT



Catherine FICHET,
représentante du collecteur
1% « Resideocil »

Représentants des locataires :



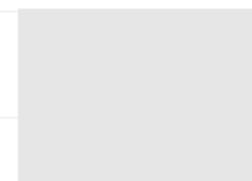
Claude PICHARD,
de la CNL



Madeleine LAX,
de la CLCV

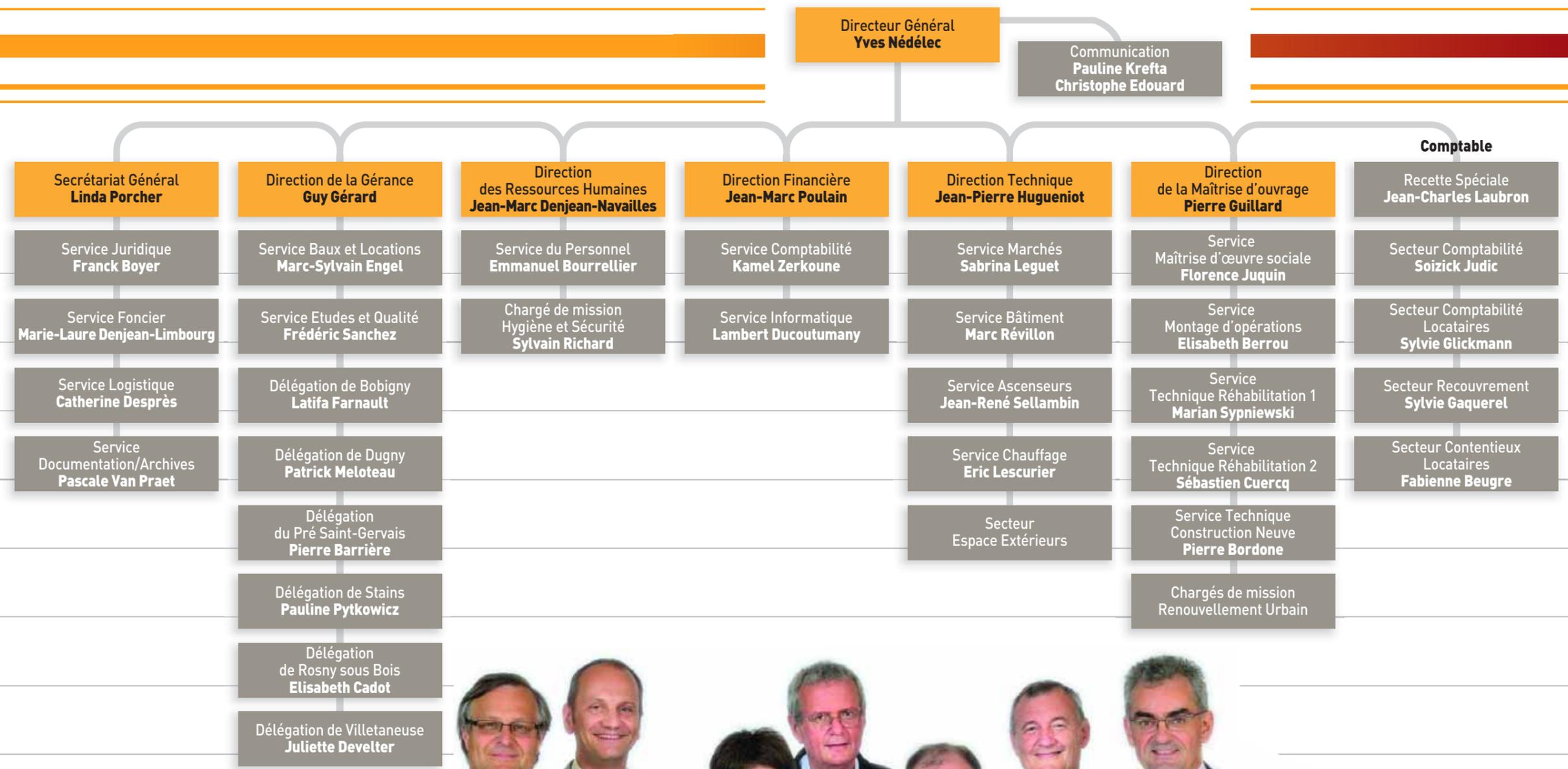


Edwige ELELOUE,
de l'AFOC



Pierre CHARLUT,
de la CNL

Organigramme général de l'Office



De gauche à droite :
Pierre Guillard, Directeur de la Maîtrise d'ouvrage,
Jean-Marc Poulain, Directeur Financier,
Linda Porcher, Secrétaire Générale,
Guy Gérard, Directeur de la Gérance,
Jean-Pierre Hugueniot, Directeur Technique,
Jean-Marc Denjean-Navailles, Directeur des Ressources Humaines
 et **Yves Nédélec**, Directeur Général.

Le conseil de concertation locative

Le conseil de concertation locative est devenu depuis plusieurs années un lieu incontournable de débats et d'échanges entre les représentants des locataires et l'administration de l'Office. En 2008, un important travail a été mené pour améliorer le contenu du plan de concertation locative. Celui-ci a été pour partie rénové. Ces réunions ont été également l'occasion de soumettre à débat un certain nombre de préoccupations communes, dont notamment, la programmation des travaux 2009.

Membres à voix consultative :

CNL

Claude PICHARD
Pierre CHARLUT
Patrice BAUDOIN
Robert ROULES
Viviane PHLEGER

CLCV

Madeleine LAX
Gérard COLAS
Micheline GILSON

AFOC

Edwige ELELOUE
Rachida BOUHAZI



LES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

Au service des locataires & de la Seine-Saint-Denis



Chantier de construction de l'opération Renoir, La Courneuve.

L'Office est engagé dans 14 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 programmés des travaux considérables de réhabilitation, de démolition, de construction, de résidentialisation mais aussi la recomposition des espaces publics menée conjointement avec les Villes.



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

14 projets de rénovation urbaine avec l'ANRU

→ 2 conventions ont été signées en 2008 :

- Drancy, cité de la Muette : convention signée le 18 décembre 2008
- Les Lilas, les Sentes : protocole signé le 15 juillet 2008 (protocole de programmation d'une opération isolée à réhabiliter)

→ Auxquelles s'ajoutent les conventions signées les années précédentes

- Villetaneuse, projet universitaire et urbain (cité Allende) et Quartiers Nord
- Neuilly-sur-Marne, cité Les Fauvettes
- Le Blanc-Mesnil
- Pierrefitte, quartier des Poètes
- Montfermeil, les Bosquets
- Stains, Cités-jardins
- Stains, le Clos Saint-Lazare
- Épinay-sur-Seine, rue de Paris
- Pantin, Pont-de-Pierre
- La Courneuve

→ 2 dossiers sont en cours d'élaboration à divers degrés d'avancement :

- Pavillons Sous Bois, cité de la Poudrette
- Noisy-Le-Grand

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



50% du patrimoine de l'Office est concerné par une opération de rénovation urbaine

L'Office prévoit de réaliser d'ici 2013 :

- 1 643 constructions, soit 7.6%
- 10 173 réhabilitations, soit 45.5%
- 7 635 résidentialisations, soit 34.4%
- 1 470 démolitions, soit 6.6%

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

10 192 réhabilitations

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 détruit.

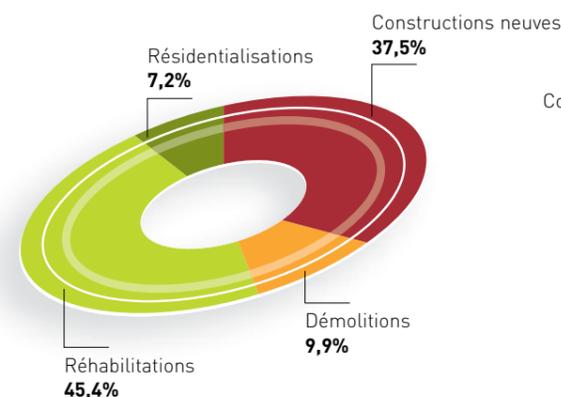
Une offre de logements adaptée :

L'Office a le souci d'offrir à ses locataires des logements adaptés et agréables à vivre, qui correspondent à la fois aux besoins à court et long terme.

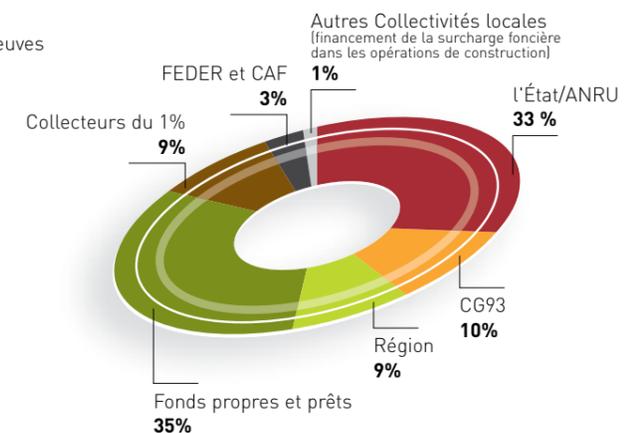
C'est pourquoi il veille à trouver le bon équilibre entre la typologie des logements qu'il construit et la composition des familles destinées à y vivre.

Ainsi, lors de la conception des programmes de construction neuve, l'Office prend en compte les enquêtes sociales qui ont été menées à l'occasion du relogement des familles.

Répartition du mode de financement des opérations



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



Les projets de renouvellement urbain à la loupe

1 629
logements à réhabiliter/résidentialiser

Stains Le Clos Saint-Lazare

État d'avancement des projets au 31/12/2008

Opérations livrées :
231 logements (25 logements neufs,
206 logements réhabilités)

Opérations en chantier :
408 logements (118 logements en construction,
290 logements en réhabilitation/résidentialisation)

Dossiers en phase d'appels d'offres :
1024 logements (333 constructions,
691 réhabilitations/résidentialisations)

Dossiers en phase projet :
605 logements (594 réhabilitations/résidentialisations
et 11 constructions)

Dossiers en phase APS/APD (avant-projet) :
616 logements (410 constructions,
176 résidentialisations et 30 réhabilitations)

Concours attribués :
197 logements (réhabilitation/résidentialisation)

Dossiers en phases concours :
247 logements (construction)

Dossiers en étude de faisabilité :
1860 logements (réhabilitation/résidentialisation)

→ Au cours de l'année 2008, des négociations ont été réalisées sur l'ensemble des projets avec l'ANRU afin de mettre en cohérence les plans de financements avec l'évolution des prix.

Lors des différents comités de pilotage, et en Comité National de l'ANRU, l'Office a renouvelé sa demande d'évolution des financements ANRU et a demandé des modifications de plans de financements suite aux évolutions de programmes, dans l'objectif de finaliser des avenants aux conventions initiales.

Parallèlement, les premiers chantiers de construction neuve se sont poursuivis, plusieurs appels d'offres ont été lancés et de nombreuses réunions publiques ont été organisées avec les locataires sur les projets de réhabilitation.

2008 constitue une année de préparation pour de nombreux chantiers qui débiteront en 2009.

Le projet urbain

452 logements à démolir, 452 logements à construire, 1 629 logements à réhabiliter/résidentialiser.

En 2008, le projet urbain du Clos Saint-Lazare a été réajusté afin de retrouver un équilibre financier et assurer le bon déroulement du programme de rénovation urbaine après la notification de l'absence de financement pour l'avenant appelé qui était prévu : 76 logements à démolir sont sortis de la convention ANRU.

Avancée des projets en 2008

Construction hors site de 40 logements

La construction de 40 logements au cœur du quartier des Trois Rivières à Stains est destinée à reloger les habitants du Clos Saint-Lazare dont le logement est voué à la démolition. Les nouveaux logements sont répartis en 2 cours de 19 et 21 logements.

- **Novembre 2008** : livraison de 19 logements (cour 8) et emménagement des locataires.
- **2008** : démarrage des travaux de construction de 21 logements (cour 11). Livraison prévue en mai 2009.

Démolition de la Tour Verlaine et de la Tour Baudelaire

Les démolitions des bâtiments Verlaine (126 logements) et Baudelaire (126 logements) sont respectivement programmées pour 2009 et 2010.

- **Relogement massif des familles de l'immeuble Verlaine.** En décembre 2008, 111 familles sur 126 étaient relogées.
- **Poursuite des études et lancement de la consultation de l'entreprise en charge de la démolition de la tour Verlaine.**
- **Début du relogement des familles de la tour Baudelaire.** Fin 2008, 94 familles sur 126 restaient à reloger.

Construction et réhabilitation des tours Claudel/Nerval/Carco

Le projet prévoit la construction de 64 logements (30 logements collectifs et 34 logements en maisons superposées) et la réhabilitation et la résidentialisation de 282 logements.

- Lancement de la consultation des entreprises en charge de la réhabilitation et de la construction.

Réhabilitation des bâtiments Villon (50 logements) et Verlaine (110 logements)

- Vote des locataires qui ont approuvé le projet de réhabilitation.

Réhabilitation de l'îlot ME (184 logements)

- Lancement d'une enquête sociale par un cabinet d'étude externe : rencontre de 120 familles.

Attribution du concours pour la construction neuve George Sand

- **Opération George Sand** : construction de 74 logements. Architecte désigné : Daquin et Ferrière.



Stains, Le Clos Saint-Lazare : L'Office et le maire à la rencontre des habitants du quartier...



Stains, Le Clos Saint-Lazare : Opération « George Sand », construction de 74 logements.



Stains, le Parc : emménagement des premières familles.

Les projets de renouvellement urbain à la loupe

3 531
logements à réhabiliter

Stains La cité-jardin

1 700
logements à réhabiliter

La Courneuve Quartier Ouest et centre-ville



Stains, la cité-jardin concernée par une réhabilitation d'envergure.



Stains, cité-jardins : novembre 2008, inauguration des premières réhabilitations.



La Courneuve, opération Renoir en construction



Insertion professionnelle : trouver un emploi grâce aux chantiers de rénovation urbaine

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.

Fort de sa volonté d'être acteur des actions d'insertion par l'économie, 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%.

Le projet urbain

1 150 logements collectifs et 472 pavillons, soit près de 1 700 logements sont à réhabiliter.

L'Office est engagé depuis de nombreuses années, dans la rénovation de l'emblématique cité-jardin de Stains. Édifiée par Henri Sellier dans les années 20, la cité-jardin 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.

Avancée des projets en 2008

Réhabilitation des logements collectifs (chantier décomposé en 6 tranches)

Tranche 1, 209 logements, travaux achevés en 2006.

Tranche 2, 206 logements, travaux achevés en 2008.

Tranche 3, 191 logements, travaux en cours, fin de chantier prévue pour fin 2009.

Tranche 4, 283 logements, démarrage des études pour un début de chantier prévu en juin 2010.

La réhabilitation des pavillons (chantier décomposé en 3 tranches)

Tranche 1, 95 logements, démarrage des études et premières rencontres avec les locataires.

La revalorisation des cœurs d'îlot

Depuis 2006, une étude a été menée par le cabinet Technécité pour revaloriser les 7 cœurs d'îlots, aujourd'hui délaissés par les habitants.

- **Octobre 2008** : rendu du bilan de l'étude par Technécité et présentation de cette étude à la ville et aux habitants lors de réunions publiques.

- **Présentation des futurs équipements** : jardin public, aires de jeux et jardins familiaux. Un partage de la gestion des cœurs d'îlots sera fait entre l'Office et Plaine Commune. (5 seront gérés par l'Office et 2, à vocation d'espace public, par Plaine Commune).

- **Novembre 2008** : inauguration des espaces publics et des deux premières tranches de travaux des collectifs par la ville de Stains, Plaine Commune et l'Office.

Le projet urbain

Le projet urbain du quartier Ouest et du centre-ville de La Courneuve prévoit la démolition de 309 logements, la construction de 680 logements (dont 429 pour l'Office), la réhabilitation de 3 531 logements (dont 1 568 appartennent à l'Office) et la résidentialisation de 2 352 logements (dont 1 062 appartennent à l'Office).

Avancée des projets en 2008

Livraison de 6 logements au 70 avenue du Général Leclerc

Mars 2008 : réception de 6 logements neufs dans un petit immeuble de 4 étages, proche du centre-ville de La Courneuve. Ces logements ont été principalement réservés aux familles relogées de l'immeuble Balzac, voué à la démolition.

Construction de l'opération Renoir (97 logements)

- Poursuite du chantier de construction Renoir. 50 logements sont destinés au relogement des familles de l'immeuble Balzac, voué à la démolition.

- Visite du logement témoin aux partenaires.

Relogement des familles de l'immeuble Balzac, voué à la démolition

En décembre 2008, il restait 148 familles à reloger sur 285 familles.

Démolition du bâtiment « Petit Balzac » (23 logements et 6 commerces)

Fin de la démolition du bâtiment « Petit Balzac ». Durée totale de la démolition : 5 mois.

Réhabilitation des bâtiments Villon (125 logements), Moulin Neuf (70 logements), L'Orme Seul-Saint Just (97 logements), Beaufils (197 logements), Braque (100 logements) et Curie (113 logements) (photo réunion locataires)

6 cités qui comptabilisent 702 logements ont avancé dans leur projet de réhabilitation/résidentialisation. La création de 6 logements en rez-de-chaussée et la restructuration de locaux associatifs sont également prévues sur les bâtiments « Braque ».

- **Premières réunions de concertation**, préalables aux études, avec les locataires des immeubles Beaufils, Braque et Curie.

- **Décembre 2008** : ordre de service pour le démarrage des travaux de l'immeuble Villon.

- **Choix de la maîtrise d'œuvre** pour les cités du Moulin Neuf et L'Orme Seul-Saint Just.

Ouverture du parking du centre urbain de la Tour

Mise en location de 180 places sur les 360 places du parking (une partie est destinée aux futurs locataires de l'immeuble Renoir).

Réhabilitation du 56, rue de la Convention (9 logements)

Fin 2008 : Réception des travaux de réhabilitation.

Les projets de renouvellement urbain à la loupe

450
logements à reconstruire

Montfermeil Les Bosquets

Pierrefitte Quartier des Poètes



Montfermeil, Les Bosquets, réhabilitation des immeubles 14 et 14A : présentation du logement témoin aux locataires.



Le projet urbain

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 résidences d'habitat social de qualité.

Pour permettre la gestion au quotidien de ce patrimoine, un vaste processus de regroupement de logements avec le principe « un bâtiment/un bailleur » est entrepris depuis 25 ans.

En décembre 2008, l'Office a acquis 12 logements du bâtiment 14 et 14 logements du bâtiment 4E.

Avancée des projets en 2008

Opération de construction Berthe Morisot

Le projet prévoit la construction de 160 logements en 2 tranches (119 et 41 logements).

- **Septembre 2008** : attribution du marché de travaux à l'entreprise Brezillon.

Réhabilitation des bâtiments 14 et 14A (90 logements)

- **Décembre 2007** : démarrage des travaux de réhabilitation pour les 90 logements.

- **Réalisation des travaux extérieurs** et d'une partie des logements (poursuite des travaux dans les logements en 2009).

- **Novembre 2008** : visite du logement témoin par les locataires.

- **Démolition d'une cage d'escalier** de 10 logements du bâtiment 14A.

Réhabilitation du bâtiment 4 E (30 logements) et résidentialisation du 4 E et du B5 (146 logements)

Début des études pour la réhabilitation du bâtiment 4 E et pour la résidentialisation commune des bâtiments 4 E et 5 (le bâtiment 5 a fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2000).

Le projet urbain

Le projet prévoit : 442 logements à démolir (dont 121 appartenant à l'Office), 450 logements à reconstruire sur site et hors site (dont 121 par l'Office) et 411 logements à réhabiliter et résidentialiser (dont 108 appartenant à l'Office).

Avancée des projets en 2008

- **Novembre 2008** : signature d'une convention statuant sur un groupement de commande pour les démolitions sur site avec Plaine Commune Habitat en tant que pilote des opérations.

- **Relogement débuté en 2006**. Fin 2008, 39 familles restaient à reloger.



Pierrefitte, les Poètes, le quartier est concerné par un important projet de renouvellement urbain.



Villepinte, cité Fontaine-Mallet, concertation sur les espaces extérieurs.

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 la 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 personnalisé de la situation est dressé par un agent de l'Office (estimation des droits APL, renseignement sur l'impact des travaux sur la situation personnelle des locataires...);

- les locataires sont ensuite 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...).

Les projets de renouvellement urbain à la loupe

Épinay-Sur-Seine

Ilot Gendarmerie



Épinay-Sur-Seine : l'îlot Gendarmerie bientôt réhabilité.

Le projet urbain

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

L'Office prévoit la réhabilitation de 217 logements, la construction de 11 logements et la restructuration de commerces et de locaux associatifs.

Avancée des projets en 2008

- Poursuite des études pour les travaux de réhabilitation.
- Nombreuses réunions de concertation avec les locataires.

Suite à ces échanges, l'Office a programmé des travaux supplémentaires (avancement des travaux sur les ascenseurs, enrichissement du programme de travaux intérieurs...).



Neuilly-Sur-Marne

Quartier des Fauvettes



Neuilly-Sur-Marne, Opération « Suffren », construction de 41 logements.

Le projet urbain

Création de nouvelles rues, amélioration des espaces et des équipements publics ainsi que du cadre de vie des immeubles d'habitation... le quartier des Fauvettes à Neuilly-sur-Marne est concerné par près de 70 opérations. L'Office prévoit la démolition de 181 logements, la reconstruction de 181 logements et la réhabilitation de 282 logements.

Avancée des projets en 2008

Réhabilitation de l'immeuble Rambouillet (99 logements), restructuration de locaux associatifs et construction de 14 logements

- Concertation avec les locataires et études de programmation des travaux.



Neuilly-Sur-Marne, Opération « Churchill », construction de 68 logements.

Annonce de la démolition de l'immeuble Versailles (181 logements)

- Lancement de la consultation de la maîtrise d'œuvre.

Attribution de concours pour les constructions neuves « Churchill » et « Suffren »

- Opération Churchill : construction de 68 logements. Architectes désigné : Aline et Jean Harari
- Opération Suffren : construction de 41 logements. Architecte désigné : Christian Devillers.

Les projets de renouvellement urbain à la loupe

49
logements prévus en centre-ville

Pantin Pont-de-Pierre

Le projet urbain

L'Office prévoit de réhabiliter et de résidentialiser 287 logements au cœur de la cité Pont-de-Pierre à Pantin.

Le programme de travaux prévoit, entre autres, pour l'intérieur des logements, la remise aux normes de l'électricité, du gaz et de la plomberie ainsi que le remplacement des sanitaires. Pour les parties communes, les ascenseurs seront remplacés, les halls seront refaits et sécurisés et les espaces extérieurs réaménagés.

Avancée des projets en 2008

Avancée des études et poursuite de la concertation avec les locataires.



Pantin, cité Pont-de-Pierre.

Le Blanc-Mesnil Gabriel Péri



Le Blanc-Mesnil, l'opération de construction "Gabriel Péri" est la première opération BBC de l'Office.

Le projet urbain

L'Office prévoit la construction de 49 logements en centre-ville du Blanc-Mesnil, en compensation des démolitions de la cité Casanova, dont l'OPIEVOY est gestionnaire. L'Office participe également au programme de réhabilitation du foyer de travailleurs migrants Manouchian.

Avancée des projets en 2008

Avancement des études de conception et appel d'offres en cours.

L'opération de construction « Gabriel Péri » est la première opération BBC (Bâtiment Basse Consommation) de l'Office. Ceci, notamment, grâce à la participation importante du Conseil Général de la Seine-Saint-Denis qui s'élève à près de 950 000 €.

Constructions neuves : vers un habitat écologique

Pour chaque opération de construction neuve, l'Office recherche les meilleures conditions possibles pour concevoir des programmes économes en énergies.

Aujourd'hui les opérations en étude ou programmées, prévoient d'atteindre à minima le label HPE et, le plus souvent, THPE, soit 25 opérations comptabilisant près de 1600 logements.

Quant aux opérations programmées pour 2012, elles prévoient d'être labellisées « BBC », le label le plus performant à l'heure actuelle.

Favoriser les installations à énergies renouvelables et les architectures bioclimatiques

Cela passe par exemple par l'installation de panneaux solaires, assurant au minimum 30% des besoins d'eau chaude sanitaire, ou encore par la géothermie pour les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Les nouvelles constructions privilégient également des architectures « bioclimatiques » : éclairage naturel des parties communes, double orientation des logements, installation de terrasses végétalisées... économiser un maximum d'énergies est une priorité.

Enfin, l'Office intègre la notion de « confort d'été » lors de la conception de ses programmes neufs. « Avec le réchauffement climatique, il ne faut pas non plus oublier les périodes de canicule », précise Pierre Bordone, responsable des constructions neuves à l'Office. « En plus du travail d'isolation pour le confort d'hiver, nos immeubles sont équipés de systèmes occultants visant à assurer des zones d'ombres en été. » Stores, volets, débords de façades... des protections solaires qui assurent une meilleure inertie thermique des bâtiments.

Le relogement

Avec 14 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 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 leurs évolutions. Pour chaque projet de renouvellement urbain, la maîtrise d'œuvre sociale travaille en étroite collaboration avec les Villes et 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 certains 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 réelle étape vers l'amélioration du cadre de vie de ces familles.

L'accompagnement de familles en difficultés par une travailleuse sociale

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, une travailleuse sociale intervient en appui des chargés 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.



Relogements réalisés par l'Office en 2008

	RELOGEMENTS	DÉCOHABITATIONS	MUTATIONS POUR OPÉRATIONS TIROIR
LA COURNEUVE	44	24	15
PIERREFITTE	44	7	
Stains, immeuble VERLAINE	38	3	
Stains, immeuble BAUDELAIRE	13	1	
Stains, immeuble LAMARTINE	2		
Stains, Cité Jardin (tr. 2 et 3)	46	5	
MONTFERMEIL	4	1	
	191	41	15

Les autres projets

650
logements collectifs
à réhabiliter



Le Pré-Saint-Gervais, cité Henri-Sellier, pavillon et immeuble collectif.

Au-delà du renouvellement urbain, l'Office réalise des programmes de réhabilitation et de résidentialisation de son patrimoine.

Le Pré-Saint-Gervais Cité-jardin « Henri Sellier »

Le projet urbain

La cité-jardin « Henri Sellier », patrimoine datant des années 30, inscrite à l'inventaire des sites pittoresques du département de la Seine-Saint-Denis, constitue un patrimoine exceptionnel. La réhabilitation des pavillons, démarrée en 2006, est extrêmement délicate : toute intervention doit être longuement étudiée afin de respecter au plus près la construction d'origine et validée par l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Avancée des projets en 2008

Réhabilitation des pavillons

Fin des travaux de réhabilitation des 73 pavillons dont 64 appartiennent à l'Office.

Réhabilitation des logements collectifs

Décembre 2008 : décision de réhabiliter les 650 logements collectifs.



Les autres projets



Saint-Ouen, Cité Robespierre

L'Office prévoit de réhabiliter 169 logements.

Avancée du projet en 2008

Concertation avec les locataires, programmation des travaux et lancement de la consultation pour désigner la maîtrise d'œuvre.

Le Blanc-Mesnil, Cité Marcel Alizard

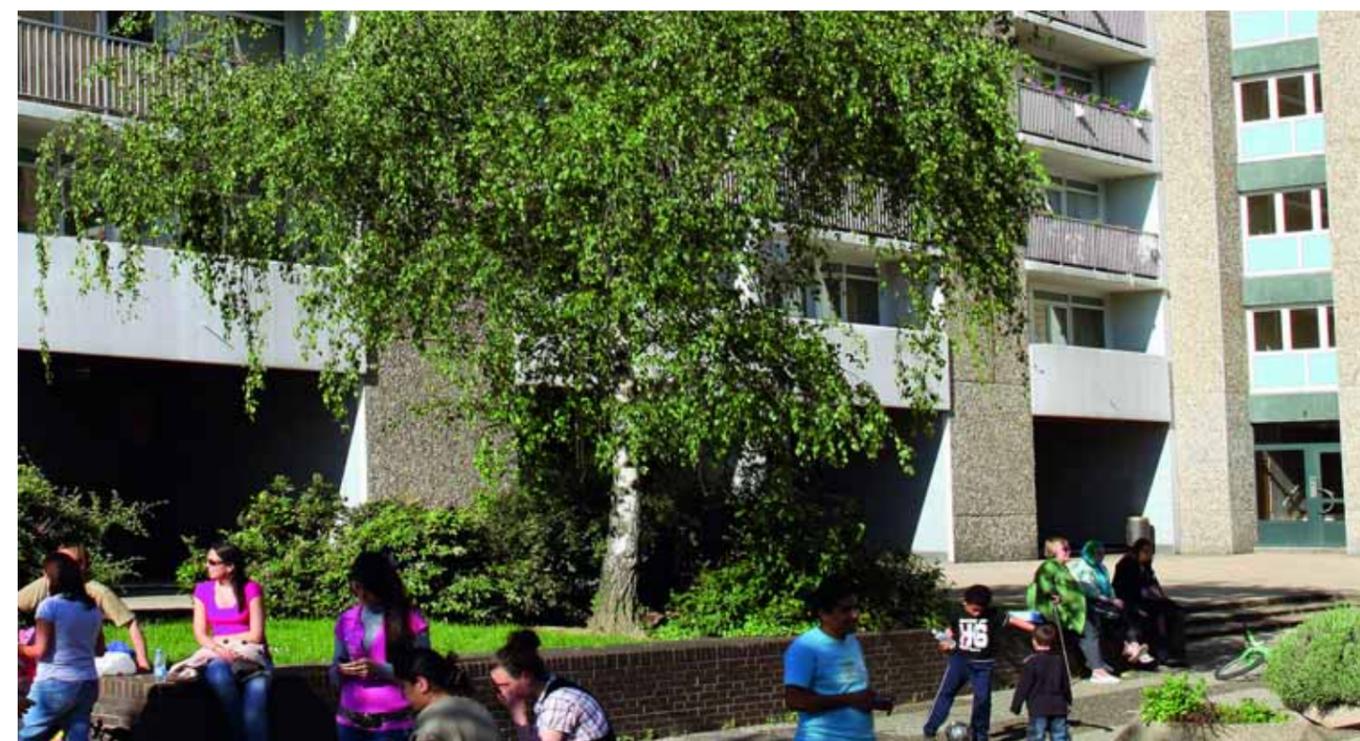
L'Office prévoit de réhabiliter et résidentialiser 223 logements.

Avancée du projet en 2008

Annonce du projet de réhabilitation et de résidentialisation aux locataires et premières réunions de concertation. Démarrage des études sur le programme des travaux.

LE GROS ENTRETIEN, LA RÉNOVATION ET L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

Au service des locataires & de la Seine-Saint-Denis



L'Office bénéficie d'une aide considérable du Département. Pour l'année 2008, le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis lui a attribué une subvention de 2,5 millions d'euros au titre de la rénovation et de l'amélioration du patrimoine concourant au confort, à la sécurité des locataires et aux économies d'énergie.

seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT

L'Office se met au vert

135 000 Kw. heure Cumac
d'économies d'énergie.



Chantier de construction de l'opération Renoir, La Courneuve.

En complément des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation, l'Office a consacré en 2008 près de 17 millions d'euros aux travaux de gros entretien, de rénovation et d'amélioration de son patrimoine.

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.

Des travaux pour contribuer aux économies d'énergie

L'Office veille, au sein des programmes de rénovation de son patrimoine, à limiter les consommations d'énergies. Pour ce faire, il réalise par exemple des travaux d'isolation des bâtiments (étanchéité des terrasses et toitures, isolation thermique par l'extérieur, installation de fenêtres en PVC double vitrage...) et favorise les installations collectives (15 550 logements sur les 22 600 que compte l'Office sont desservis par une chaufferie collective).

En plus de leur impact bénéfique sur l'environnement, ces travaux permettent d'améliorer le confort des logements, tout en réduisant les charges locatives.



L'Office a cédé à EDF ses droits à certificats d'économie d'énergie

Dans le cadre du protocole de Kyoto, l'État impose aux fournisseurs d'énergie de réduire leur émission de gaz à effet de serre. Une obligation d'économie d'énergie individuelle est donc fixée pour chaque fournisseur au prorata de leurs ventes d'énergie, sous peine d'amende. Pour ce faire, ces derniers peuvent générer des actions d'économies d'énergie chez leurs clients, qu'ils font ensuite certifier pour obtenir des certificats d'économies d'énergie. Le dispositif des Certificats d'économies d'énergie est prévu pour fonctionner par période pluriannuelle. La première période a débuté au 1^{er} juillet 2006 et se terminera le 30 juin 2009.

L'Office a signé un protocole d'accord en faveur de l'efficacité énergétique en partenariat avec EDF. Sur la période 2006-2009 pour laquelle l'Office s'est engagé, il aura réalisé plus de 135 000 Kw. heure Cumac d'économies d'énergie, ce qui permet d'obtenir une aide commerciale d'EDF de 478 158 €.

Ces économies auront été réalisées grâce à des travaux tels que l'installation de chaudières collectives à condensation ou basse température, la pose de robinets thermostatiques, l'installation de fenêtres avec vitrage isolant PVC, l'isolation de combles, planchers, toitures...

Au total près de 1750 logements ont été concernés par des travaux de ce type.

Les aides commerciales d'EDF, générées grâce à ces économies d'énergies, permettront à l'Office d'investir d'avantage dans des travaux éligibles aux certificats d'économies d'énergies. Et, indubitablement, d'apporter aux locataires un meilleur confort dans leur logement et la réduction de leurs charges.

Les travaux d'amélioration du patrimoine réalisés par l'Office en 2008

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.

Moderniser les fenêtres pour un meilleur confort

L'Office engage chaque année sur son patrimoine des travaux de remplacement des fenêtres par de nouvelles menuiseries en PVC équipées de volets roulants et d'un 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.

Entretenir les 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.

Moderniser et assurer la sécurité des ascenseurs

Bien que très en avance sur la mise en œuvre de la loi de Robien, 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 souvent 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 l'Office renforce la rénovation de son parc ascenseurs.

Commune	Cité	Nombre de logements de la cité	Nature des travaux	Montant TTC
Dugny	La Rivière	128	Remplacement des tuiles de la toiture de 4 bâtiments	418 133,34 €
Bobigny	Chemin Vert	542	Ravalement de 4 tours par un revêtement d'étanchéité	329 717,21 €
Bobigny	A.Rimbaud	115	Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par de nouvelles menuiseries en PVC	214 604,00 €
Saint-Ouen	Pasteur	158	Remplacement des bow windows en façade d'un bâtiment	181 641,46 €
Le Pré-Saint-Gervais	Henri Sellier	712	Réfection des bétons sur les appuis de fenêtres, balcons, auvents et bandeaux d'un immeuble	36 846,90 €
Rosny-Sous-Bois	Pré Gentil	796	Réfection de l'ensemble de l'éclairage public	272 094,33 €
Noisy-Le-Sec	P.Feuillère	662	Réfection des éclairages des parties communes	180 170,10 €
Bobigny	G. Dimitrov	64	Remplacement des portes des halls et des interphones	30 590,34 €
La Courneuve	Tour Leclerc	276	Réfection de la peinture de 2 zones de parking	111 255,59 €
Les lilas	Les Sentes	993	Remplacement des éclairages des parties communes et création d'un éclairage de secours	121 683,68 €
Stains	A.Lurçat	497	Création de garde corps en terrasses pour la sécurité des intervenants d'entretien	91 107,00 €
Stains	Clos Saint-Lazare - Square Molière	280	Création de garde corps en terrasses pour la sécurité des intervenants d'entretien	52 410,00 €
Bobigny	Paul Éluard	509	Remplacement des éclairages des parties communes et création d'un éclairage de secours	49 865,63 €
Villetaneuse	Alcide d'orbigny	62	Création de garde corps en terrasses pour la sécurité des intervenants d'entretien	30 070,00 €
Noisy-Le-Sec	Square Crainquebille	120	Remplacement des éclairages des parties communes et création d'un éclairage de secours	25 719,85 €
Le Pré-Saint-Gervais	Danton	55	Mise en peinture des cages d'escalier	17 889,13 €
Pantin	Pont-de-Pierre	287	Remplacement complet de 4 ascenseurs avec ouverture de baies pour délivrer les ascenseurs aux étages non desservis	549 569,12 €
Stains	A. Lurçat	497	Modernisation de 10 ascenseurs et remplacement complet de 4 ascenseurs	433 963,70 €
Saint-Ouen	Adrien Lesene	78	Remplacement complet de 3 ascenseurs	119 351,09 €
Saint-Ouen	Square Pasteur	158	Remplacement complet de 2 ascenseurs	115 563,65 €
Villetaneuse	Maurice Grandcoing	233	Rénovation de 4 cabines d'ascenseurs sur 2 bâtiments	110 428,00 €
Le Blanc-Mesnil	Pierre Sépard	224	Sécurisation de 6 portes de parking pour l'accès des piétons	40 214,49 €

Pannes d'ascenseurs : accompagner les locataires

Latifa Farnault, responsable de la délégation de Bobigny

« Lors de pannes prolongées, un bon accompagnement des locataires permet d'apaiser la situation. »



Interview

L'Office compte 341 ascenseurs répartis sur son patrimoine. Même si la grande majorité fonctionne bien, l'Office a identifié que 20% de ses ascenseurs rencontraient régulièrement des difficultés. « Malgré le suivi quotidien réalisé par nos équipes et les interventions fréquentes des entreprises ascensoristes, certaines cités sont touchées par des pannes récurrentes et parfois longues à résoudre » explique Latifa Farnault, responsable de la délégation de Bobigny.

En cas d'immobilisation prolongée, l'Office met en place une procédure d'accompagnement et d'information des locataires :

courriers, affichage dans les halls, réunion régulières avec les amicales de locataires, rencontre des locataires au pied de l'immeuble en compagnie de l'entreprise ascensoriste et du service ascenseur de l'Office... « Nous multiplions les outils de communication en fonction des situations », explique Latifa Farnault. « Un bon accompagnement des locataires, permet d'apaiser la situation : on leur explique les causes de la panne et pourquoi les délais de réparation sont parfois longs. Il est essentiel de les tenir informés régulièrement et de leur dire que nous agissons pour résoudre la panne dans les meilleurs délais. »

Enfin, lorsqu'un immeuble est totalement immobilisé, l'Office fait intervenir une association locale qui propose un service d'assistance et de portage aux locataires : « Aux heures d'affluence, les membres de l'association sont présents dans tout l'immeuble pour faciliter la montée et la descente des locataires », précise Latifa Farnault. « En plus du soulagement apporté aux locataires, ils constituent un excellent relais de communication, tenant régulièrement les locataires informés sur l'avancée des réparations. »

Les travaux d'amélioration du patrimoine réalisés par l'Office en 2008

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.

Délimiter les espaces privatifs des espaces publics

Délimiter clairement les espaces privatifs des espaces publics permet aux locataires de s'approprier leur cité et de s'y sentir bien. Les usages induits par cette organisation spatiale 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.

Se chauffer propre et économe

En 2008, le service chauffage de l'Office a mené d'importants chantiers visant à moderniser les installations de chauffage. Les économies d'énergies et la rationalisation globale des systèmes sont ainsi recherchées.

Événement exceptionnel

Commune	Cité	Nombre de logements de la cité	Nature des travaux	Montant TTC
Les Lilas	Les Sentes	993	Aménagement d'une aire de jeux, réfection des espaces verts immédiats et création de 2 nouvelles aires de jeux	144 071,93 €
Montfermeil	Anatole France	145	Aménagement des espaces extérieurs et création de deux aires de jeux	128 214,14 €
Diverses communes	diverses cités	/	Divers petits travaux (plantations, tailles, abattages d'arbres...)	78 569,09 €
25 communes	totalité du patrimoine	22 592	Inventaire et diagnostic phytosanitaire des arbres de l'office ; remise d'un rapport détaillé	62 790,00 €
Noisy-le-Sec	Pierre Feuillère/3Bonnets	662	Travaux d'abattages et d'élagages des arbres	60 426,70 €
Montfermeil	Lucien Noël	127	Création d'une aire de jeux et réfection des espaces verts immédiats	50 475,20 €
Diverses communes	diverses cités	/	Relevés topographiques	45 659,50 €
Dugny	Le Moulin	398	Travaux d'abattages et d'élagages des arbres	25 262,98 €
Saint-Ouen	O. Vaillant	113	Étude pour résidentialisation	25 000,00 €
Noisy-Le-Sec	Crainquebille	120	Aménagement d'une nouvelle aire de jeux	23 817,51 €
Villetaneuse	Victor Hugo	181	Grand fleurissement printanier : plantation de plus de 20 000 bulbes	11 441,43 €
Le Blanc-Mesnil	Libération 2 et 3	178	Résidentialisation et contrôle d'accès	122 401,37 €
Saint-Ouen	Adrien Lesesne	78	Résidentialisation partielle et installation d'un contrôle d'accès	74 161,49 €
Le Blanc-Mesnil	P.Semard	224	Création de boxes en sous-sol, d'un contrôle d'accès d'un parking et de sorties piétons sécurisées	52 478,52 €
Bobigny	A.Rimbaud	115	Résidentialisation	37 618,99 €
Le Pré-Saint-Gervais	Henri Sellier	712	Réfection d'une partie d'un mur de clôture et d'un local à ordures ménagères	36 691,85 €
Saint-Ouen	Pasteur	158	Installation d'un portail à l'entrée de la cité et d'un contrôle d'accès	28 986,86 €
Dugny	Paul Langevin	406	Rénovation complète de la chaufferie et installation de chauffages	451 740,08 €
Stains	Le Paradis	213	Rénovation de la chaufferie collective	234 576,00 €
Bobigny	Abreuvoir	1244	Remplacement de 634 chauffes-bains individuels	719 750,82 €
Noisy-Le-Grand	Victor Jara	149	Remplacement de radiateurs individuels et mise en apparent de tuyauteries	163 565,07 €
La Courneuve	L'Orme Seul 2	100	Création d'un bouclage d'eau chaude sanitaire	44 310,00 €
Rosny-Sous-Bois	Pré Gentil	796	Remplacement de 3 pompes de chauffage	31 756,27 €
Neuilly-Sur-Marne	Les Fauvettes	463	Mise en place de vannes sur des compteurs d'eau froide et d'eau chaude	31 316,62 €
Dugny	Paul Langevin	406	Mise en place de détecteurs de monoxyde de carbone dans les logements	27 413,12 €
Villepinte	Fontaine Mallet (individuels)	33	Remplacement de 9 chaudières gaz individuelles et de la VMC pour toute la cité	26 375,00 €
Villetaneuse	Maurice Grandcoing	233	Remplacement de l'expansion du maintien de pression de la chaufferie	13 917,90 €
Le Pré-Saint-Gervais	Henri Sellier	712	Remplacement de l'expansion du maintien de pression de la chaufferie	8 076,70 €
Noisy-Le-Sec	Square Crainquebille	120	Remplacement de l'expansion du maintien de pression de la chaufferie	7 704,88 €
Noisy-Le-Sec	P. Feuillère	662	Enlèvements de gravois suite à l'explosion du 22 décembre 2007, tri des effets personnels des locataires sinistrés et remise en état sommaire des espaces extérieurs.	142 933,96 €

Événement marquant

Le sinistre de Noisy-Le-Sec...

1 an 1/2 après



Le 22 décembre 2007, l'Office a connu un événement dramatique : l'explosion d'une partie d'un immeuble de la cité Pierre Feuillère à Noisy-Le-Sec. Cette explosion, due à une fuite de gaz provoquée lors de travaux de sondage, a détruit 38 logements. Heureusement, aucune victime n'a été à déplorer.

Suite à l'explosion, la priorité a été de reloger les 76 familles sans logements : 38 logements ont été totalement détruits, et 38 autres, attenants au bâtiment sinistré, n'ont pu être habités pour des

raisons de sécurité. L'Office a donc relogé les familles avec le concours d'autres bailleurs de la Ville et des communes voisines (La Semino, La Logirep, Le Foyer Noiséen, L'Office de Pantin et l'Office de Bondy...).

Un an après le sinistre, état des lieux

Les familles ont été définitivement relogées, pour la majorité, dans le patrimoine de l'Office. Les travaux de sondage, de mise en sécurité du bâti et du terrain, de déblaiement et de tri des gravats sont terminés.

Aujourd'hui l'Office pense à la reconstruction et réalise des études de faisabilité pour la construction de nouveaux logements.

LA GESTION LOCATIVE

Au service des locataires & de la Seine-Saint-Denis



Un environnement agréable, des espaces verts bien entretenus, des parties communes accueillantes, des ascenseurs qui fonctionnent normalement, une installation de chauffage satisfaisante, des logements mis en location en bon état de réparation et maintenus pendant toute la durée du bail, une hygiène et une propreté irréprochables dans les parties communes bref, des locataires écoutés et satisfaits, tels sont les objectifs de base de l'Office public de l'habitat.

Pour les atteindre, il consacre des moyens budgétaires importants, modernise son fonctionnement, professionnalise ses équipes et, de façon de plus en plus soutenue, se concerte avec les Villes pour poser et résoudre les problèmes de la gestion urbaine.

L'attribution des logements en 2008



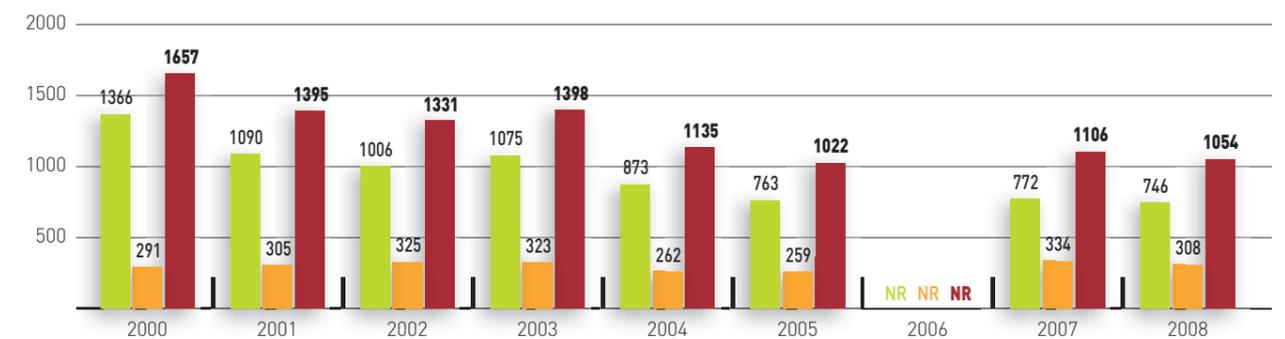
L'activité de la commission d'attribution des logements

Les dossiers examinés en commission

	2007		2008	
Nouveaux entrants	772	69,8%	746	70,8%
Office	300	38,9%	201	26,9%
contingents	472	61,1%	545	70,6%
Mutations internes à l'Office	334	30,2%	308	29,2%
Office	315	94,3%	291	94,5%
contingents	19	5,7%	17	5,5%
	1 106		1 054	
Pour mémoire				
accords collectifs			70	
dalo			24	

L'Office a accueilli 746 nouveaux locataires en 2008 (contre 772 en 2007) et réalisé 308 mutations internes (contre 334 en 2007). Au total 1 054 relogements effectifs ont été réalisés (contre 1 106 en 2007), ce qui maintient les capacités de l'organisme à un niveau très bas.

L'évolution des capacités de relogement



NOUVEAUX ENTRANTS + MUTATIONS = TOTAL

Les 746 attributions effectuées en 2008 au bénéfice de candidats extérieurs l'ont été sur désignations de l'Office pour 201 d'entre elles (soit 26,9% contre 38,9% en 2007) et sur désignation des autres réservataires pour 545 autres (soit 70,6% contre 61,1% en 2007).

Les 308 mutations effectuées en 2008 au bénéfice de locataires de l'Office l'ont été sur désignations de l'Office pour 291 d'entre elles (soit 94,5% contre 94,3% en 2007) et sur désignation des autres réservataires pour 17 autres (soit 5,5% contre 5,7% en 2007).

Au total, l'Office a désigné 492 ménages en 2008 (contre 615 en 2007) représentant 46,7% des nouveaux locataires (contre 55,6% en 2007).

L'attribution des logements en 2008

308
mutations en 2008



Le Blanc-Mesnil,
cité Pierre Sémar.

La priorité donnée aux mutations internes

L'Office a consacré en 2008 la majorité des logements dont il a disposé (291 sur 492 soit 59,1%) à 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, tout en agissant sur l'occupation sociale du patrimoine, notamment par la limitation des phénomènes de suroccupation et de sous occupation des logements.

Les mutations

Vers un logement	2007		2008	
plus grand	193	58%	147	48%
de même type	85	25%	102	33%
plus petit	56	17%	55	19%
total	334⁽¹⁾		308⁽²⁾	
dans la même cité	63	19%	118	38%
dans la même commune (autre cité)	222	66%	115	37%
dans une autre commune	49	15%	76	24%
total	334⁽¹⁾		308⁽²⁾	

(1) dont 19 initiées par les réservataires

(2) dont 17 initiées par les réservataires

A l'intérieur des 59,1% de logements disponibles consacrés aux mutations, la part dédiée aux relogements rendus nécessaires par les opérations de renouvellement urbain reste significative. C'est ainsi que 108 mutations ont été effectuées en 2008 (contre 126 en 2007) au bénéfice de familles dont le logement est voué à la démolition ou à la réhabilitation dans le cadre des programmes ANRU.

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 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.

Part des relogements ANRU dans les mutations

	Stains		Pierrefitte		Montfermeil		La Courneuve		Total	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Contingent	28	38	3	0	9	3	25	12	65	63
OPH93	28	38	3	0	9	3	25	12	65	63
Préfecture	18	19	1	2	2	0	14	8	35	29
Ville	10	11	0	2	0	0	2	4	12	17
Région	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0
1%	2	8	1	0	6	0	1	1	10	9
CAF	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
Total	62	76	5	4	18	3	42	25	127	108

Les opérations ANRU mobilisent donc une part significative des capacités globales de l'organisme, d'autant qu'à ces mutations s'ajoutent un nombre élevé de décohabitations. (38 en 2008, soit 38,4% des 99 décohabitations réalisées).

Part des décohabitations ANRU dans les décohabitations

	Stains	Pierrefitte	Montfermeil	La Courneuve	Total
OPH93	8	0	2	9	19
Préfecture	7	0	0	3	10
Ville	4	0	0	2	6
Région	0	0	0	0	0
1%	2	0	0	1	3
CAF	0	0	0	0	0
Total	21	0	0	15	38

Réservations et désignations

L'Office a effectivement désigné 556 des 1 054 ménages accueillis en 2008 dans son patrimoine (52,8%) alors que seulement 390 logements appartenant à son contingent (37,0%) étaient à pourvoir sur la période.

Cela s'explique par les difficultés persistantes que continuent à rencontrer certains contingents à valoriser leurs droits de réservation (préfecture, fonctionnaires État) mais également par le fait que certains logements contingentés ont été repris avec l'accord de leur réservataire pour effectuer des relogements ANRU. La région constitue par ailleurs un cas particulier dans la mesure où elle délègue parfois son droit de désignation aux Villes.

Valorisation de leurs droits par les réservataires

	2007				2008			
	Réservations	Désignations	Réservations	Désignations	Réservations	Désignations	Réservations	Désignations
OPH 93	455	41%	615	56%	390	37,0%	556	52,8%
Préfecture	283	26%	206	18%	274	26,0%	174(1)	16,5%
Fonctionnaires État	63	6%	32	3%	71	6,7%	44	4,2%
Villes	181	16%	171	16%	179	17,0%	170	16,1%
1%	93	8%	65	6%	108	10,2%	79	7,5%
CAF	17	2%	15	1%	32	3%	31	2,9%
Région	14	1%	2	0%	0	0%	0	0%
Total	1 106	100%	1 106	100%	1 054	100%	1 054	100%

(1) dont 94 (54%) accords collectifs et dalo

L'attribution des logements en 2008



Principales caractéristiques socio-économiques des familles relogées en 2008

Nombre d'enfants à charge par type de ménage

	2007					2008				
	0	1	2	3	≥ 4	0	1	2	3	≥ 4
Couples	164	128	75	56	35	142	117	93	56	42
Femmes seules	164	116	70	22	18	142	121	59	25	28
Hommes seuls	224	10	4	1	0	159	14	6	0	2
Autres	19	0	0	0	0	49	0	0	0	0
Total	571	254	149	79	53	492	252	158	81	72

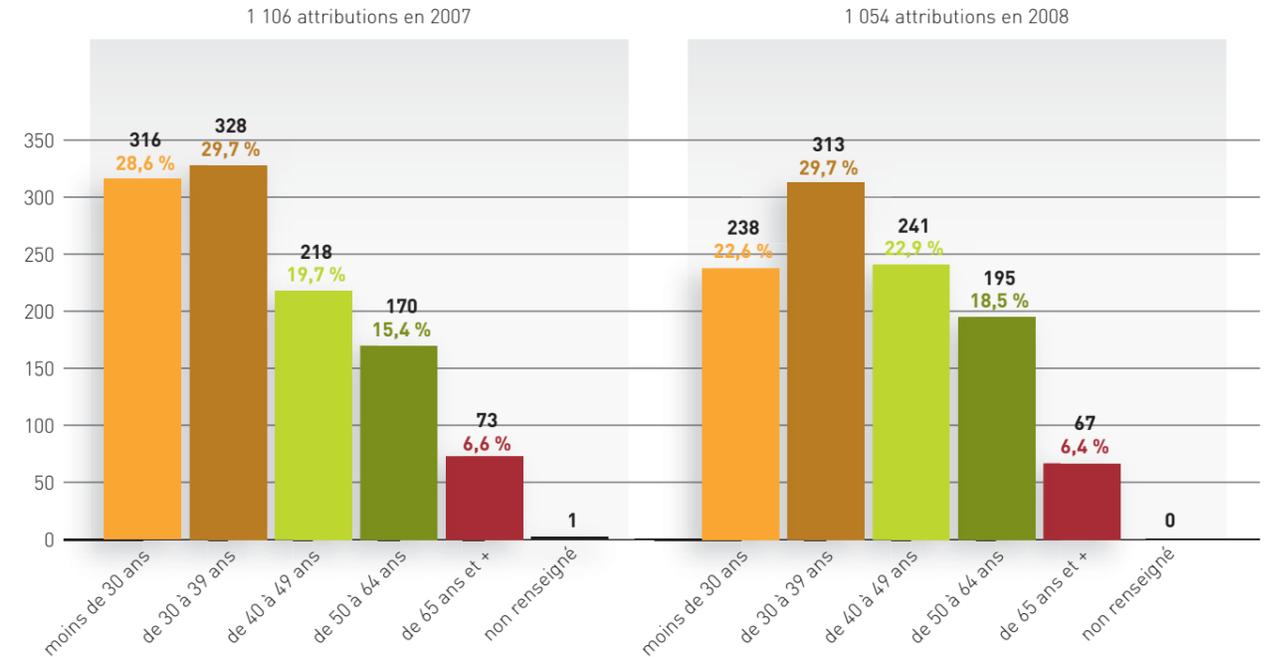
Nombre de personnes au foyer par type de logement

	2007					2008				
	1	2	3	4	≥ 5	1	2	3	4	≥ 5
F1	112	7	1	1	0	92	4	6	1	2
F2	249	101	10	1	0	189	89	41	5	6
F3	24	166	169	57	7	19	117	144	79	61
F4	3	8	27	46	68	1	4	16	34	93
F5	0	0	1	1	37	0	0	3	5	41
F6	0	0	0	0	10	0	0	0	0	2
	2 696 occupants (2,4 pers/logt)					3 155 occupants (3,0 pers/logt)				

On observe une évolution assez sensible du nombre des occupants des logements et une tendance de l'Office en 2008 à accepter les situations de suroccupation dès l'entrée dans les lieux.

Ainsi, 61 F3 ont été attribués à des ménages de 5 personnes et plus en 2008 (contre 7 en 2007). A noter que 44 de ces 61 F3 ont été attribués à des ménages comportant exactement 5 personnes.

Age du contractant principal



On observe en 2008 une augmentation assez significative de l'âge du contractant principal, au profit des locataires de plus de 30 ans qui étaient 316 en 2007 (28,6% des 1 106 relogements effectués) et ne sont plus que 238 en 2008 (22,6% des 1 054 relogements effectués). Cette évolution est sans doute à mettre en rapport avec la tendance à l'accroissement de la taille des ménages relogés ci-dessus.

Situation familiales

	2007		2008	
Couples	458	41%	450	42,7%
mariés	315	69%	241	53,6%
non mariés	143	31%	209	46,4%
Familles monoparentales	241	29%	254	24,1%
Mères	226	94%	231	90,9%
célibataires	134	59%	143	61,9%
divorcées	38	17%	45	19,5%
séparées	45	20%	38	16,5%
veuves	9	4%	8	2,2%
Pères	15	6%	23	9,1%
célibataires	7	47%	5	21,7%
divorcés	6	40%	12	52,2%
séparés	0	0%	5	21,7%
veufs	2	13%	1	4,3%
Personnes isolées	388	35%	301	28,6%
femmes	164	42%	142	47,2%
hommes	224	58%	159	52,8%
Non renseigné	19	2%	49	4,6%
Total	1 106		1 054	

Catégorie socio professionnelle

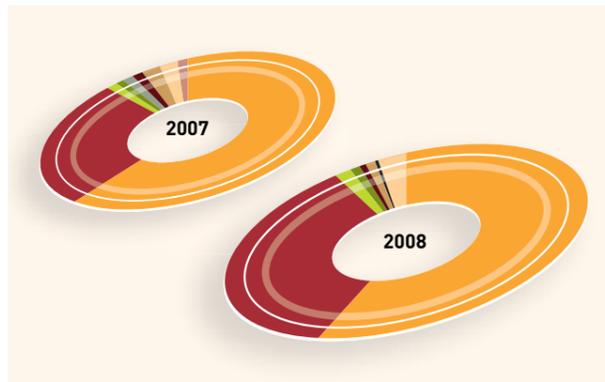
Les actifs perdent 4 points en 2008, essentiellement au profit des demandeurs d'emploi et autres inactifs qui gagnent 3 points.

	2007		2008	
Actifs	762	69%	685	65%
commerçants et artisans	9	1%	7	0,7%
cadres	8	1%	6	0,9%
Professions intermédiaires	116	15%	93	13,6%
employés	343	45%	323	47,2%
ouvriers qualifiés	213	28%	168	24,5%
ouvriers non qualifiés	73	10%	88	12,8%
Inactifs	341	31%	369	35,0%
retraités	90	26%	85	23,0%
demandeurs d'emploi et autres inactifs	251	74%	284	77,0%
Non renseigné	3	0%	0	0%
Total	1 106	100%	1 054	100%

L'attribution des logements en 2008

Origine résidentielle

	2007		2008	
■ Même ville	712	64%	604	57,3%
■ Seine-Saint-Denis (autre ville)	296	27%	370	35,1%
■ Hauts de Seine	14	1%	14	1,3%
■ Seine et Marne	5	1%	9	0,9%
■ Yvelines	3	1%	1	0,1%
■ Val de Marne	12	1%	4	0,4%
■ Val d'Oise	22	2%	10	0,9%
■ Essonne	4	0%	2	0,2%
■ Paris	25	2%	25	2,4%
■ autres	13	1%	15	1,4%
Total	1 106	100%	1 054	100%



Ressources mensuelles par type de ménage en 2008

	2007							2008						
	1	2	3	4	≥5	Total	%	1	2	3	4	≥5	Total	%
moins de 750 €	82	44	15	3	3	147	13%	70	55	34	20	26	205	19%
de 750 à 999 €	43	27	12	8	1	91	8%	30	13	12	11	11	77	7%
de 1 000 à 1 499 €	198	98	68	26	25	415	38%	138	77	66	30	40	351	33%
de 1 500 à 1 999 €	55	63	62	33	40	253	23%	53	35	57	32	58	235	22%
de 2 000 à 2 500 €	9	27	28	23	25	112	10%	8	16	23	16	35	98	9%
plus de 2 500 €	1	23	23	13	28	88	8%	2	21	13	17	35	88	8%

Compris revenus de transfert et hors APL

Reste quotidien pour vivre par type de ménage en 2008

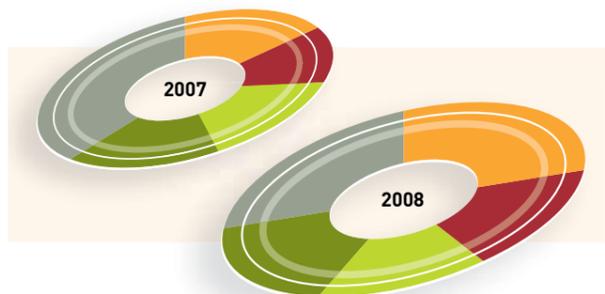
	2007							2008						
	1	2	3	4	≥5	Total	%	1	2	3	4	≥5	Total	%
moins de 10 €	27	35	40	27	28	157	14%	29	28	31	31	83	202	19%
de 10 à 19 €	70	130	121	65	84	470	43%	12	42	105	69	114	342	32%
de 20 à 100 €	291	117	47	14	10	479	43%	260	147	69	25	9	510	48%

Par jour et par personne, loyer résiduel déduit des ressources totales

Taux d'effort par type de ménage

	2007		2008	
■ Plus de 30%	200	18%	282	27%
■ De 25% à 30%	140	13%	171	16%
■ De 20% à 25%	172	16%	155	15%
■ De 15% à 20%	200	18%	201	19%
■ Moins de 15%	394	36%	245	23%

Loyer résiduel / Ressources totales



APL par type de ménage

	2007						
	1	2	3	4	≥5	Total	%
≤ 100 €	48	33	18	7	10	116	16%
> 100 €	59	37	27	13	11	147	20%
≥ 200 €	124	117	96	52	70	459	64%
Total						722	100%

722 ménages soit 65% du total

	2008						
	1	2	3	4	≥5	Total	%
≤ 100 €	16	10	8	8	14	55	9%
> 100 €	69	35	42	23	26	195	29%
≥ 200 €	76	88	83	60	117	424	63%
Total						674	100%

674 ménages soit 64% du total

Allocations perçues

	2007		2008	
Allocations familiales	261	24%	254	25%
Complément familial	64	6%	56	5,3%
Allocation d'éducation spéciale	11	1%	10	1%
Allocation de garde d'enfants	0	0%	0	0%
Allocation jeune enfant	208	19%	201	19%
Allocation parentale d'éducation	24	2%	19	2%
Allocation adulte handicapé	52	5%	33	3%
Allocation parent isolé	37	3%	37	4%
Revenu minimum d'insertion	134	12%	85	8%
Allocation d'aide à domicile	0	0%	0	0%
Allocation de soutien familial	84	8%	102	10%
Aucune allocation	605	55%	592	56%

Ancienneté des candidatures

Désignataire	nombre	délai d'attente (*)
OPH 93	542	812
nouveaux entrants	187	1 078
nouveaux entrants RU**	64	462
total nouveaux entrants	251	921
mutations	147	754
mutations RU**	144	683
total mutations	291	719
Préfecture	174	969
Fonctionnaires	44	522
Villes	176	1 052
1%	87	1 084
CAF	31	983
total	1 054	891

(*) En jours entre la date d'attribution du n° unique et la date de la commission

(**) Dans le cadre du renouvellement urbain



A noter que ces résultats sont tributaires de la fiabilité du dispositif « numéro unique ». Un grand nombre de candidats sont titulaires de plusieurs numéros uniques dans la mesure où ils en demandent le renouvellement à chacune de leurs démarches. Cette incompréhension très partagée du mécanisme conduit, pour peu qu'une erreur orthographique affecte la demande d'enregistrement, à priver les demandeurs de leur ancienneté.

Les valeurs ci-dessus sont donc les valeurs les plus faibles, calculées sur la base du numéro unique le plus récent.

L'attribution des logements en 2008



Drancy,
cité Charles Gide.



La vacance

Les 1 054 logements attribués (dont la vacance a pris fin) entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2008 ont connu 92 559 jours de vacance, soit en moyenne 88 jours de vacance par logement.

Ce résultat est proche des valeurs constatées en 2003, 2005 et 2007 (respectivement 85, 82 et 87 jours) et demeure plus favorable que celui 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 109 relogements intervenus dans le cadre des opérations de renouvellement urbain qui cumulent à eux seuls 19 073 jours de vacance, soit une vacance moyenne de 175 jours par logement. Hors logements consacrés aux opérations ANRU, la vacance supportée par les logements dont la vacance a pris fin en 2008 représente 73 486 jours, soit une moyenne de 78 jours par logement.

Une autre raison tient à la complexité du montage des opérations de réhabilitation diffuse qui occasionnent 5 531 jours de pertes pour 44 logements, soit une durée de vacance moyenne de 126 jours par logement.

Hors logements consacrés aux opérations ANRU et logement ayant fait l'objet d'une réhabilitation diffuse, la vacance supportée par les logements dont la vacance a pris fin en 2008 représente 67 955 jours, soit une moyenne de 74 jours par logement.

Les taux de rotation

1 370 congés ont été enregistrés en 2008. Parmi ceux-ci 308 ont été suscités par des mutations, liées pour partie aux programmes de relogement ANRU. Les congés dits « spontanés » délivrés à l'Office en 2008 sont donc de 1 062, représentant un taux de rotation net de 4,7%.

	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%
2007	989	4,3%
2008	1 062	4,7%

Ce taux est en hausse de 0,4 point par rapport à 2007 où il s'élevait à 4,3% (989 congés nets). Il reste extrêmement bas par rapport aux valeurs enregistrées depuis 2000.

Le recouvrement des loyers

Les résultats de la politique de recouvrement de l'Oph 93 sont stables d'une année sur l'autre.

Ils se caractérisent par un niveau de recouvrement satisfaisant sur le long terme (globalement supérieur à 98% des produits quittancés à échéance de 4 ans dans un contexte où les paiements de l'État au titre des prises à partie sont désormais inexistantes), mais avec un volume de paiements tardifs relativement important.

Les valeurs ci-dessous comparent la somme des paiements reçus dans le cours de l'année (sans distinguer s'il s'agit de paiements imputables à l'année concernée ou à des années antérieures) avec le quittancement de l'année.

Résultats globaux

En millions d'€	2006	2007	2008
Total appelé	122,56	127,71	130,83
Recouvré net	120,58	125,77	128,66
Soit en %	98,38%	98,48%	98,34%
Recouvré sur l'État	0,58	0,11	0,00
Recouvré brut	121,16	126,62	128,66
Soit en %	98,86%	98,57%	98,34%

(Hors quittancements et paiements de l'Office à soi-même)

Le « total appelé » correspond à l'ensemble du quittancement de l'année considérée. Il évolue de 127,71 millions d'euros en 2007 à 130,83 millions d'euros en 2008, soit une progression de 3,12 millions d'euros représentant 2,44% d'augmentation des produits.

Le « recouvré net » correspond à l'ensemble des paiements enregistrés pendant l'année considérée. Il évolue de 125,77 millions d'euros en 2007 (98,48 % du total appelé) à 128,66 millions d'euros en 2008 (98,34% du total appelé). On note donc en 2008 un affaïssement relatif du « recouvré net » de 0,14% dans le contexte rappelé plus haut d'une hausse de 2,44% des sommes mises en recouvrement.

A noter également que pendant la même période 2007/2008, le montant des APL recouvrées (rappels compris) a évolué de 31,43 millions d'euros à 31,50 millions d'euros, soit une progression insignifiante de 0,07 millions d'euros représentant 0,2% des APL. Cet élément contribue également à relativiser la légère dégradation du « recouvré net » constatée.

A noter que ces résultats (98,34% de recouvré net en 2008) sont fortement dégradés par la situation particulière des locataires qui n'ont payé en 2008 que 20% ou moins de 20% des termes échus au cours de l'année.

Résultats des occupants dont le recouvré net est inférieur ou égal à 20%

En millions d'€	2006	2007	2008
Total appelé	1,27	1,63	1,32
Recouvré net	0,17	0,16	0,16
Soit en % des impayés totaux	13,39%	9,82%	12,12%
Soit en nombre	218	277	221

Le recouvrement des loyers

Abstraction faite de ces situations d'impayés les plus préoccupantes qui concernent moins de 1% des ménages logés, la situation de l'Office du point de vue du recouvrement est la suivante :

Résultats globaux hors occupants dont le recouvré net est inférieur à 20%

En millions d'€	2006	2007	2008
Total appelé	121,29	126,08	129,01
Recouvré net	120,41	125,61	128,50
Soit en %	99,27%	99,62%	99,60%

Ces résultats, qui font apparaître un recouvré net de 99,6% des produits quittancés en 2008, ne sont guère susceptibles de connaître d'amélioration significative.

Si de nouveaux progrès devaient être enregistrés, ils résulteraient du traitement des quelques 221 (en 2008) impayés endémiques sur lesquels l'Office est en échec et avec lui l'ensemble de la profession et des services sociaux. A noter que toutes les catégories socio professionnelles, de ressources (avec une légère sur représentation des ménages vivant des revenus de transfert, mais peu significative) figurent dans cet échantillon constituant moins de 1% des ménages logés et le quart des occupants non titrés.

La gestion sociale des impayés 2008 en quelques chiffres :

- 9 000 lettres de relance
- 2 670 plans d'apurement
- 85 protocoles « cohésion sociale » proposés
- 71 protocoles « cohésion sociale » signés
- 85 protocoles « cohésion sociale dénoncés »
- 64 protocoles « cohésion sociale » respectés avec dette soldée
- 128 FSL « maintien » accordés

Le niveau des créances que l'Office détient sur cette catégorie de locataires atypiques et leur évolution préoccupante masquent les résultats que ses politiques parviennent à consolider à l'égard des autres publics. Ils sont par ailleurs à l'origine des montants importants qu'il réclame à l'État au titre des prises à partie : le flux des impayés qui relèvent de la responsabilité de l'État et seront donc indemnisables à terme au titre des prises à partie s'élève à 1,16 millions d'euros pour le seul exercice 2008 et pour cette seule catégorie de débiteurs.

L'entretien des cités au quotidien

La maintenance du patrimoine au jour le jour

bénéficie de moyens importants, dont une part essentielle est assurée par les 117 gardiens, 72 employés d'immeubles et 26 personnels de régie en poste dans les cités. 42 techniciens et responsables techniques assurent leur encadrement, ainsi que la gestion des 204 marchés d'entretien passés avec les entreprises.

53 agents d'accueil gèrent l'essentiel des relations avec les locataires sur le terrain en lien avec les 31 agents de gestion en poste dans les délégations. En ajoutant les 6 directeurs de délégations et leurs adjoints ce sont au total 353 collaborateurs (soit 62% des personnels de l'Office) qui travaillent au quotidien dans les cités et sont directement chargés de la gestion de proximité.



25
points d'accueil



Les points d'accueil : un service de proximité

L'Office fait de sa gestion de proximité une priorité et gère 25 points d'accueils répartis sur son patrimoine. Implantés au cœur des cités, les points d'accueils desservent des secteurs de 700 à 1200 logements, totalisant 16 539 des 22 600 logements de l'Office.

Un interlocuteur privilégié et accessible

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. (Déposer une réclamation, consulter son compte locataire, se renseigner sur une multitude de questions : droits APL, changement de situation, explication sur la régularisation de charges...).

Améliorer la gestion quotidienne des cités

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

8 626

interventions en entretien courant

Des budgets conséquents viennent compléter ces moyens humains.

L'entretien courant a représenté 3 821 427 € en 2008, la serrurerie, la maçonnerie et l'électricité arrivant au premier rang de ces dépenses qui consistent à réparer ou à remplacer au cas par cas les éléments d'équipement des immeubles. A noter que les travaux d'entretien se sont traduits par 8 626 bons de commande dans les parties communes et les espaces extérieurs en 2008 (en dehors des prestations sur planning annuel).

Entretien courant

	Dépenses		Interventions
Serrurerie	653 044 €	17%	1 118
Maçonnerie	580 094 €	15%	396
Électricité	572 303 €	15%	1 751
Ascenseurs	334 383 €	9%	218
Plomberie	315 397 €	8%	2 668
Peinture	278 108 €	7%	453
Étanchéité	193 362 €	5%	92
Menuiserie	189 007 €	5%	746
Couverture	143 404 €	4%	238
Éclairage public	139 265 €	4%	143
Divers	117 536 €	3%	185
Fermetures automatiques	103 309 €	3%	55
Vitrierie	97 558 €	3%	281
Fumisterie	54 201 €	1%	178
Portes palières	26 710 €	1%	73
Entretien vides ordures	23 746 €	1%	31
Total	3 821 428 €		8 626

Les dépenses d'hygiène et de sécurité représentent également une part importante des budgets mis au service de la gestion de proximité. 2 858 000 € leur ont été consacrés en 2008, essentiellement à travers des marchés faisant l'objet d'appels d'offres réguliers et de contrôles d'exécution rigoureux. Chaque intervention de l'entreprise ne donnant pas lieu ici à une commande séparée (le nombre, la nature et la périodicité des interventions sont définies contractuellement pour l'année), le nombre d'interventions n'est pas comptabilisé.

Hygiène et sécurité

	Dépenses
Hygiène	
Entretien disconnecteurs anti-pollution	191 €
Désinfection de locaux	86 €
Désinsectisation	121 183 €
Nettoyage désobstruction désinfection des locaux vides ordures	43 620 €
Remplacements agents en congés	518 145 €
Total hygiène	683 225 €
Sécurité	
Sécurité IGH	363 302 €
Contrôle technique des portes de parkings	47 654 €
Transport de fonds	13 591 €
Protection logements vacants	250 347 €
Redevance incendie	13 599 €
Entretien des extincteurs	14 428 €
Redevance des colonnes montantes gaz	46 824 €
Entretien des systèmes de désenfumage	29 458 €
Robinetterie	45 376 €
Ramonage	3 414 €
Curage, détartrage, dégorgements	251 338 €
Total sécurité	1 079 330 €
Total	1 762 556 €

L'entretien des cités au quotidien

4 729

interventions dans les logements vacants

La remise en état des logements vacants, entre deux locations, est surtout grevée par les travaux de peinture / papiers peints, de plomberie et (du fait de la présence fréquente de sols amiantés) de revêtements de sols. Ces trois postes représentent 76% de la dépense, pourcentage constant d'une année sur l'autre.

- Les logements proposés à la location sont immédiatement habitables. La peinture des pièces humides est très souvent refaite, de même que la peinture et les papiers peints dégradés des pièces sèches.
- L'importance du parc de logements dont les sols sont amiantés entraîne des coûts de remise en état relativement lourds. De même, le patrimoine construit dans les années 70 et dont les revêtements de sols sont d'origine nécessite d'être fréquemment traités (au moins partiellement) qu'ils soient amianté ou pas.
- Enfin, le volume des dépenses de plomberie s'explique par la vétusté de nombreux équipements existant dans les logements ayant connu une occupation ancienne. La robinetterie est alors remplacée par des appareils durables et de bonne qualité.

Cette politique est à mettre en relation avec la pratique des prix de loyers différenciés à la relocation. Ces deux mesures visent, en développant l'attractivité des logements, à limiter la vacance et à soutenir l'occupation sociale.

Logements vacants

	Dépenses		Interventions
peinture / papiers peints	1 008 364 €	35%	532
plomberie	607 341 €	21%	1 306
revêtement sols	586 964 €	20%	391
menuiserie	208 326 €	7%	491
électricité	183 981 €	6%	849
maçonnerie	157 733 €	5%	210
portes palières	80 520 €	3%	55
serrurerie	49 676 €	2%	516
fumisterie	13 773 €	0%	144
vitrierie	8 273 €	0%	153
divers	1 732 €	0%	82
Total	2 906 684 €	100%	4 729

La remise en état des logements vacants vue par Pierre Barrière, responsable de la délégation du Pré -Saint-Gervais



Les travaux de remise en état des logements vacants sont définis en fonction de l'état du logement, mais aussi, pour certaines cités, de leur année de construction « Sur un patrimoine vétuste, comme celui datant des années 30, nous réalisons une réhabilitation complète du logement : restructuration du logement, mise aux normes de l'électricité, de la plomberie, rénovation des sols, murs, plafonds... ce sont de gros travaux souvent nécessaires pour optimiser un logement qui, à l'origine, n'avait pas de salle de bain ou pas de chauffage. » explique Pierre Barrière. Ensuite, pour les immeubles plus récents, les travaux de remise en état dépendent de l'état du logement : « la priorité technique, ce sont les travaux de sécurité et de mise aux normes des installations. Puis, viennent les travaux d'embellissement (murs, plafonds, sols, portes...), qui représentent la plus grande part des coûts ».

5 231
interventions
dans les logements occupés

L'entretien des cités au quotidien

1.01%
Évolution des dépenses
récupérées en 2008

Les interventions dans les logements occupés ne sont pas en reste, puisque qu'elles sont plus nombreuses (5 231) que les prescriptions dans les logements vacants (4 729) pour un coût budgétaire évidemment moindre. Cet effort en matière de travaux dans les logements occupés est en augmentation constante d'une année sur l'autre. Il vise, lorsque la vétusté des éléments d'équipement à réparer ou à remplacer le justifie, à respecter le rapport contractuel dans lequel l'Office se place à l'égard de ses locataires, dans le respect du principe d'égalité de traitement. Lorsque la réclamation du locataire relève des réparations locatives, un accord individuel est proposé, visant à faire supporter tout ou partie du coût de la prestation au locataire. Cette façon de procéder donne au locataire la garantie d'une facturation raisonnable (puisqu'il bénéficie ainsi des bordereaux de prix unitaires de l'Office) et à l'Office la garantie d'une intervention dans les règles de l'art.

Logements occupés

	Dépenses		Interventions
Plomberie sanitaires	496 575 €	52%	1 786
Électricité	105 038 €	11%	1 107
Menuiserie	82 600 €	9%	464
Serrurerie	80 942 €	9%	626
peinture / papiers peints	59 265 €	6%	366
Maçonnerie	53 919 €	6%	226
Portes palières	34 564 €	4%	60
Revêtement sols	16 421 €	2%	173
Fumisterie	10 822 €	1%	124
Divers	7 184 €	1%	140
Vitrierie	4 874 €	1%	159
Total	952 205 €		5 231



Des coûts d'entretien récupérables maîtrisés

Les politiques d'entretien développées par l'Office sont financées pour partie par les charges locatives. Celles-ci sont maîtrisées à travers la renégociation périodique des marchés, la redéfinition régulière des cahiers des charges et les contrôles exercés sur les entreprises titulaires. Cette gestion se traduit par des dépenses récupérables 2008 qui ne suivent pas l'inflation enregistrée ces dernières années.

Dépenses récupérées hors chauffage collectif, lequel est variable selon les conditions météorologiques

	2006	2007	2008	Évolution
Compteurs d'eau	521 573 €	543 136 €	556 806 €	1,03%
Ascenseurs	892 002 €	839 135 €	840 900 €	1,00%
Charges communes	13 276 011 €	13 728 625 €	13 876 741 €	1,01%
Chauffage individuel	461 344 €	488 191 €	468 374 €	0,96%
Total	15 150 930 €	15 599 087 €	15 742 821 €	1,01%



L'entretien des cités au quotidien

42
amicales,
porte-paroles 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 42 amicales qui constituent des interlocuteurs privilégiés puisqu'ils sont les représentants des locataires auprès de l'Office. Véritables porte-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).

**Les relations
avec les amicales
de locataires** vues par
Élisabeth Cadot, responsable
de la délégation de Rosny-Sous-Bois

« En délégation nous rencontrons régulièrement les amicales de locataires, souvent à leur demande, explique Elisabeth Cadot. Avec eux, nous faisons le tour de la cité et parlons des problématiques qui leur sont propres : sécurité, propreté, travaux de rénovation.... Notre collaboration est primordiale : ils sont le reflet de la vie dans la cité, ce sont eux qui y vivent et nous permettent de connaître le ressenti des habitants de la cité et l'impact des actions qui y sont entreprises. Nous nous montrons le plus disponible possible afin d'assurer une collaboration efficace ».



LES RESSOURCES HUMAINES

Au service des locataires & de la Seine-Saint-Denis



Agents d'accueil,
quartier des Sentes, Les Lilas.

La transformation en établissement public industriel et commercial (EPIC) des OPHLM a sensiblement modifié le cadre juridique de la gestion du personnel de l'Office.

Si le personnel fonctionnaire conserve son statut, la relation contractuelle des nouveaux et des futurs salariés de l'Office avec leur employeur est à construire.



Une politique de valorisation des ressources humaines



589
agents

Parmi les décrets prévus par l'ordonnance du 1^{er} février 2007, le décret portant sur les classifications et les rémunérations est le seul qui ait été publié le 27 octobre 2008.

Un contexte nouveau pour le dialogue social

La loi du 25 mars 2009 précise que les dispositions concernant le personnel non fonctionnaire des anciens OPAC s'appliquent au personnel non fonctionnaire des anciens OPHLM. Un décret sur la représentation et les institutions représentatives du personnel doit être publié avant le 1^{er} octobre 2009.

Sans attendre la parution de l'intégralité des textes, l'Office a engagé dès le printemps 2008 une large négociation avec les organisations syndicales. Celle-ci a d'abord permis l'extension au personnel non fonctionnaire de l'Office des

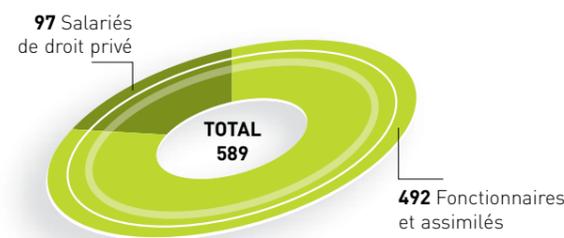
dispositions relatives aux droits à congé et au temps de travail du personnel administratif et technique. En 2009, les discussions portent sur la classification des emplois et les rémunérations de l'ensemble du personnel ainsi que sur le temps de travail du personnel de proximité.

L'objectif de l'Office est de conjuguer, à cette occasion, le dialogue social et la mise en place d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences. Il s'agit ainsi de répondre aux exigences de l'évolution des besoins de l'Office dans tous les domaines d'activité en prenant appui sur une politique de formation et de promotion du personnel quelque soit son statut.

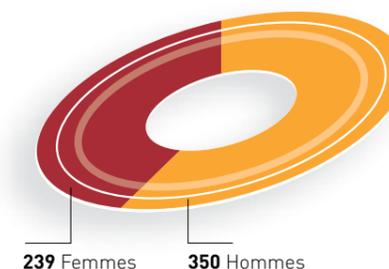


Répartition des effectifs au 31/12/2008

L'effectif total de l'Office est de **589** agents. Avec la modification du statut des Offices au 1^{er} février 2007, le personnel désormais recruté l'est sous contrat de droit privé. En 2008, l'Office a recruté 50 agents en Contrat à Durée Indéterminée, 4 en CDD, 1 en contrat d'apprentissage.

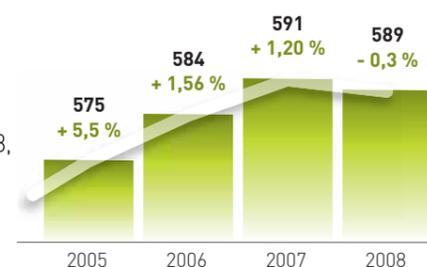


Répartition Homme/Femme

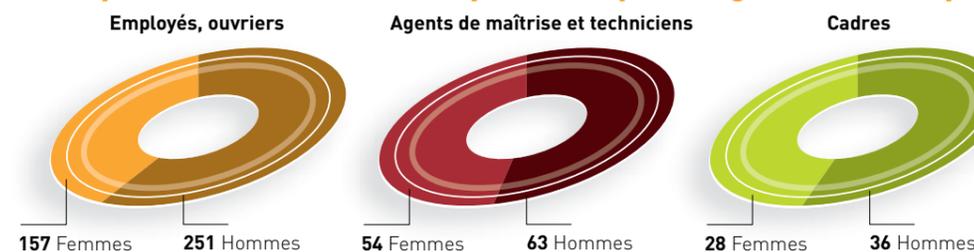


Évolution de l'effectif sur 4 ans

L'effectif global a diminué de 2 agents, soit **-0.3%** par rapport à 2007. En 2008, les effectifs de l'Office entrent dans une phase de stabilisation. 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

55 agents ont intégré l'Office en 2008. 100% des agents ont été recrutés en contrat de droit privé, ce type de recrutement est aujourd'hui la norme.

Les promotions

En 2008, **31** agents ont bénéficié d'une promotion, soit au titre de l'avancement de grade, soit au titre de la promotion interne.

Moyenne d'âge des agents

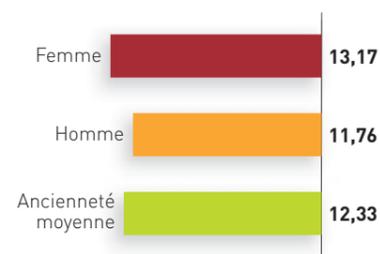
La moyenne d'âge des agents de l'Office est de **44,48** ans (contre 44,9 ans en 2007)



Une politique de valorisation des ressources humaines

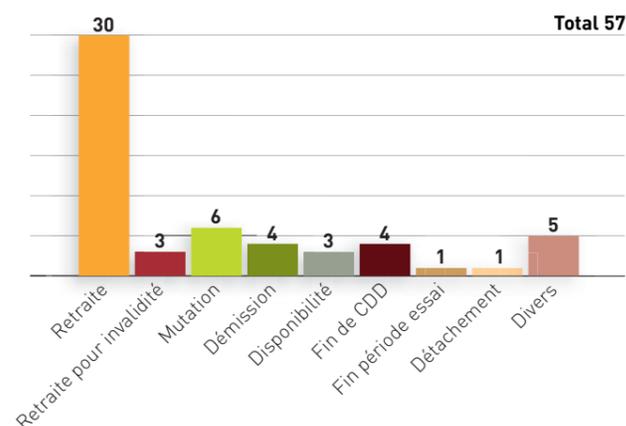
L'ancienneté des agents

L'ancienneté moyenne des agents de l'Office en 2008 est de **12,33 ans** (contre 12,75 ans en 2007).



Le départ des agents en 2008

En 2008, la première cause de départ est la **retraite** (52,6% des départs)

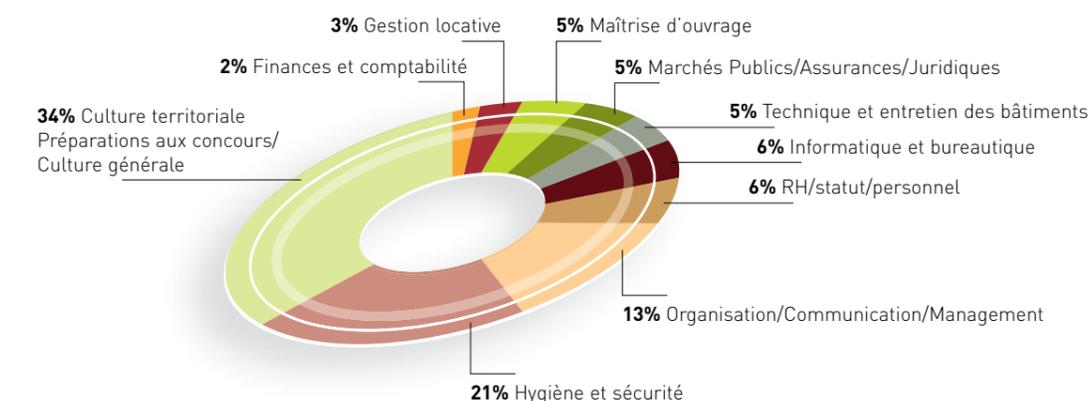


L'effort de formation de l'Office

En 2008, 200 agents, de toutes catégories et statuts, ont bénéficié d'au moins une action de formation, soit 34% de l'effectif. Au total, **313 formations** ont été dispensées par des organismes externes, et ce, sur 786 jours.

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

- La formation aux outils bureautiques et informatiques de l'Office pour un meilleur 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 liés en particulier au changement de statut ;
- Le renforcement des compétences managériales du personnel d'encadrement ;
- A cela s'ajoute un effort important pour encourager la promotion professionnelle au travers, notamment, de la préparation aux concours et examens de la fonction publique.



RAPPORT FINANCIER

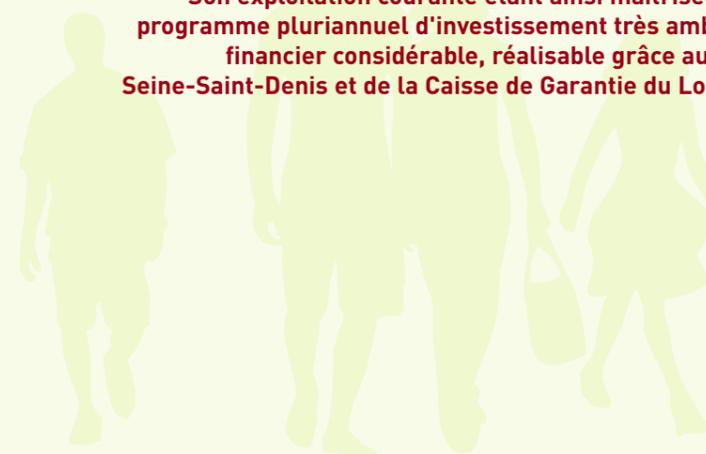
Au service des locataires & de la Seine-Saint-Denis



Les Lilas, quartier des Sentes.

L'Office a retrouvé depuis 2001, une capacité d'autofinancement positive du fait de la maîtrise de ses coûts de gestion et des impayés de loyers, de la diminution de la vacance de logement, de l'exonération partielle de la taxe foncière pour le patrimoine situé en Zone Urbaine Sensible, et de la réduction de son endettement, tout en limitant la progression des barèmes de loyers.

Son exploitation courante étant ainsi maîtrisée, l'Office s'est engagé dans un programme pluriannuel d'investissement très ambitieux qui représente un enjeu financier considérable, réalisable grâce au soutien du Conseil Général de Seine-Saint-Denis et de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).



67 M€
 subventionnés par
 le département de la Seine-Saint-Denis
 dans le cadre du protocole
 signé avec la CGLLS

22 673
 logements en gestion



L'Office est impliqué dans 14 dossiers ANRU et quelques programmes de réhabilitation hors ANRU, qui impactent 50% de ses logements. Ainsi sur la période 2008-2013, 1 470 logements devraient être démolis, 1 643 construits, 10 173 logements réhabilités et 7 635 faire l'objet d'une résidentialisation.

Pour mener à bien ce programme patrimonial qui porte sur plus de 670 millions d'euros d'investissements, un protocole de consolidation a été signé en septembre 2008 avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), le Département de Seine-Saint-Denis et l'État.

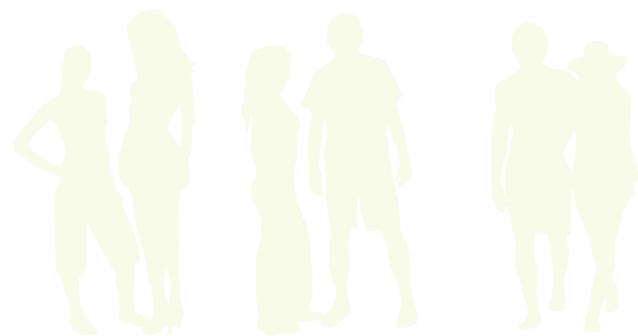
Ainsi, le Département contribue à hauteur de 67 millions d'euros à la réalisation de ce programme ambitieux.

L'Office a globalement pris du retard dans la mise en œuvre de ce programme d'investissements, compte tenu de la difficulté à réaliser l'ensemble des projets ANRU dans le même calendrier, et de difficultés dans le montage des opérations liées aux contraintes budgétaires, aux règles d'urbanisme et aux appels d'offres infructueux. En effet, l'équilibre des opérations d'investissements a parfois été remis en cause sous l'effet de la forte inflation des coûts de travaux constatée ces dernières années.

L'exercice 2008 s'est déroulé à périmètre constant. Au 31 décembre 2008, l'Office compte 22 673 logements gérés contre 22 726 à l'issue de l'exercice précédent.

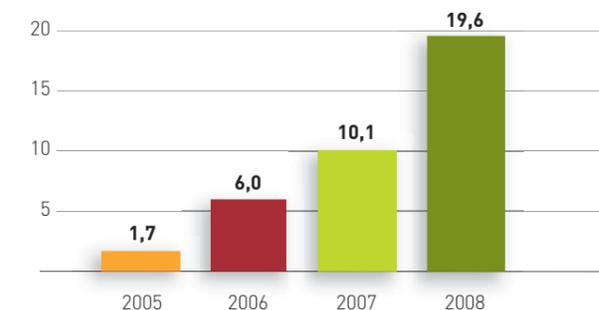
Globalement, les équilibres d'exploitation de l'Office restent favorables et lui permettent de financer ses travaux de remplacements de composants (6,4 M€ en 2008) et de dégager un autofinancement courant à hauteur de 8,5 M€, suffisant pour mener à bien le plan de rénovation urbaine avec l'aide du Conseil Général, des autres collectivités et de la CGLLS, tout en garantissant la qualité du patrimoine et du service rendu aux locataires.

L'autofinancement net de l'année 2008, qui intègre les événements exceptionnels, est en forte progression de 9,4 M€ par rapport à celui de l'exercice 2007 pour se monter à 20,2 M€. Cette augmentation est principalement due au premier versement de la subvention de la CGLLS dans le cadre du protocole de consolidation signé en 2008, d'un montant de 12 M€.



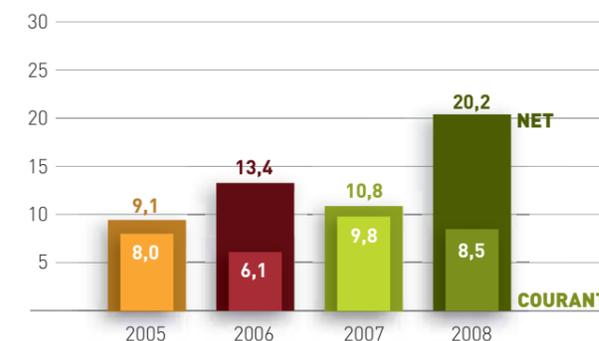
Résultat net en M€

L'Office dégage un résultat net en 2008 de **19,63 M€** destiné à financer les investissements et remplacements de composants. Celui-ci est en nette progression par rapport au résultat de 2007 qui s'élevait à 10,14 M€. Cette variation est principalement due au résultat exceptionnel lié au premier versement de la subvention de la CGLLS d'un montant de **12 M€**.



Autofinancement courant et net en M€

L'autofinancement net de l'année 2008 est en forte progression de **9,4 M€** par rapport à celui de l'exercice 2007. Cette augmentation est principalement due au premier versement de la subvention de la CGLLS dans le cadre du protocole de consolidation signé en 2008, d'un montant de **12 M€**.

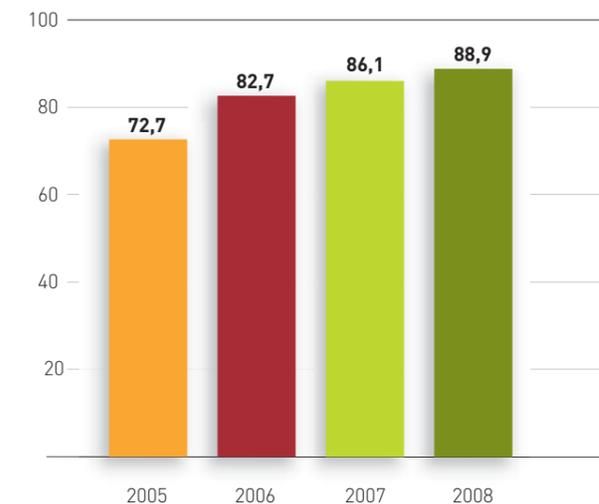


L'autofinancement courant se monte en 2008 à **8,5 M€**, contre 9,8 M€ en 2007, soit une diminution de 1,3 M€, mais qui intègre le changement de comptabilisation des réhabilitations diffuses (restructurations de logements dans le patrimoine ancien lors des remises en location) pour **1,9 M€**. Il permet de financer les remplacements de composants (6,4 M€ en 2008), et d'investir des fonds propres dans les opérations de rénovation urbaine à hauteur de **2,1 M€**.

Loyers en M€

L'ensemble des loyers : logements, foyers, commerces et parkings progresse en 2008 de **3,2%** pour atteindre **88,9 M€**.

L'année 2008 s'étant déroulée à patrimoine quasi constant, cette évolution résulte de l'augmentation de **2,5%** des loyers réalisée au 01/07/2008, des hausses effectuées suite aux réhabilitations de logements, et des loyers de relocation.



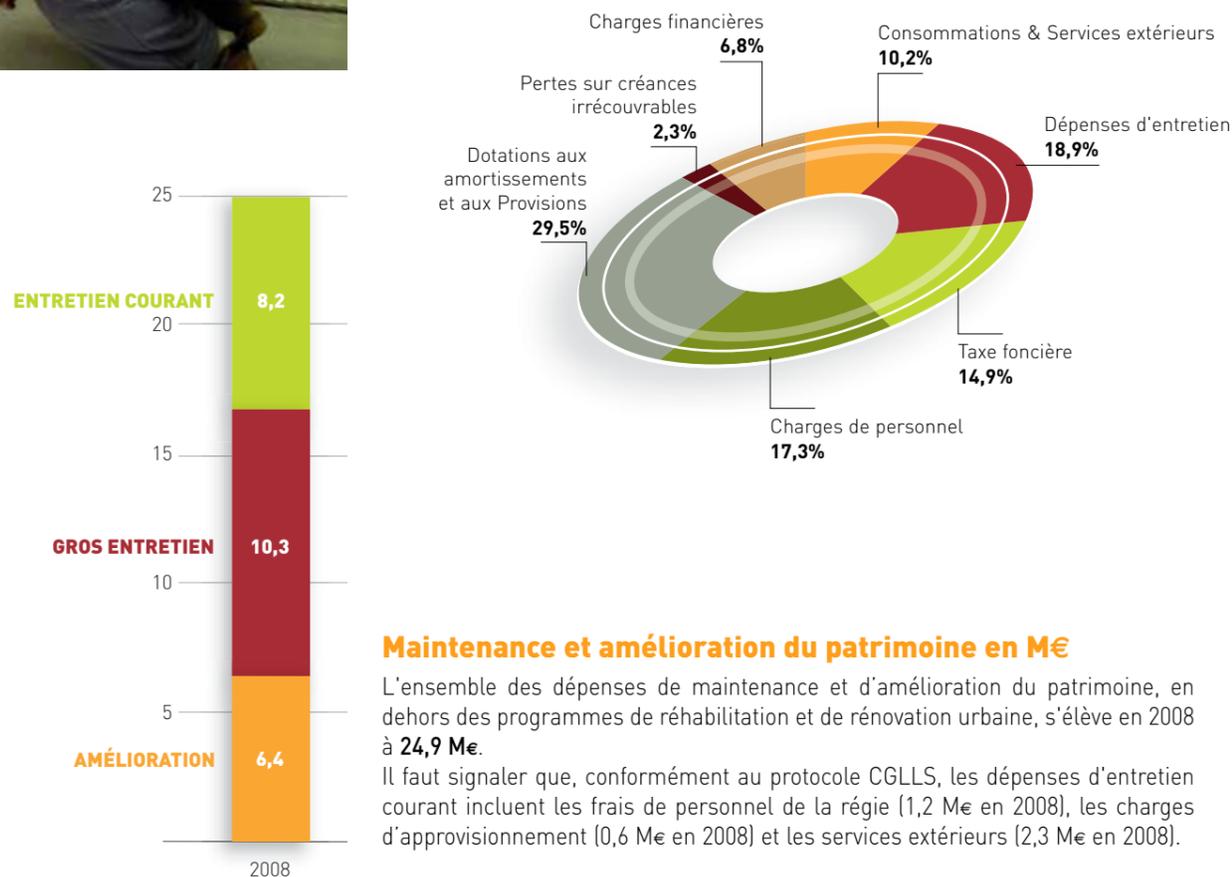
97,8 M€ de charges d'exploitation non récupérables



Charges d'exploitation non récupérables

Les charges d'exploitation non récupérables se montent à 97,8 M€ en 2008, en hausse de 1,2% (1,2 M€) par rapport à 2007. La hausse constatée reste moins importante que l'évolution des recettes locatives et confirme notre maîtrise des coûts de fonctionnement de l'Office.

Il faut cependant noter un changement de méthode qui comptabilise désormais les réhabilitations diffuses (1,9 M€ en 2008) en gros entretien alors qu'elles l'étaient en investissement jusqu'en 2007. Les principales autres évolutions concernent les baisses importantes de charges financières liées aux intérêts compensateurs (-2,3 M€) dans la mesure où nous entrons en phase de déstockage de ces intérêts compensateurs, et de dotations aux amortissements des immobilisations locatives (-1,4 M€) du fait principalement de la fin d'amortissement des anciens travaux d'amélioration.



Maintenance et amélioration du patrimoine en M€

L'ensemble des dépenses de maintenance et d'amélioration du patrimoine, en dehors des programmes de réhabilitation et de rénovation urbaine, s'élève en 2008 à 24,9 M€.

Il faut signaler que, conformément au protocole CGLLS, les dépenses d'entretien courant incluent les frais de personnel de la régie (1,2 M€ en 2008), les charges d'approvisionnement (0,6 M€ en 2008) et les services extérieurs (2,3 M€ en 2008).

En K€	Récupérables	Non récupérables	Total 2008	Total 2007
Produits des activités			129 832	125 115
Récupérations des charges locatives			40 655	38 729
Loyers			88 873	86 108
Prestations de services et activités annexes			304	279
Subventions d'exploitation			1 240	887
Quote-part des subventions d'investissement virée au compte de résultat			10 827	10 387
Transferts de charges financières			43	2 261
Reprises sur amortissements et provisions			5 175	4 832
Autres produits			138	161
Total des produits d'exploitation			147 255	143 644
Consommations de l'exercice	21 590	2 609	24 199	22 065
Achats stockés	1	331	332	519
Variations des stocks		-131	-131	0
Achats non stockés	21 589	2 409	23 998	21 546
Services extérieurs	10 598	24 645	35 243	31 866
Travaux relatifs à l'exploitation	8 456	2 427	10 883	10 490
Entretien et réparations courants	24	4 299	4 323	4 225
Gros entretien	456	10 335	10 791	8 643
Primes d'assurances		1 041	1 041	1 006
Autres	1 662	6 543	8 204	7 503
Impôts, taxes et versements assimilés	3 780	16 323	20 102	19 349
Charges de personnel	6 065	16 450	22 515	22 165
Dotations aux amortissements et aux Provisions		28 860	28 860	29 694
Dotations aux amortissements immobilisations		23 418	23 418	25 079
Dotations aux dépréciations des actifs circulants		2 000	2 000	1 200
Dotations aux provisions pour gros entretien		3 442	3 442	3 414
Autres charges		2 262	2 262	1 681
Charges d'intérêts sur opérations locatives		6 685	6 685	8 579
Total des charges d'exploitation	42 033	97 834	139 867	135 399
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			7 389	8 245
Produits d'autres créances et valeurs mobilières			1 749	452
Total des produits financiers			1 749	452
Dotations aux amortissements et provisions				
Charges d'intérêts autres			76	102
Total des charges financières			76	102
RÉSULTAT FINANCIER			1 673	350
RÉSULTAT COURANT			9 062	8 595
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			10 638	1 550
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS			-70	
RÉSULTAT NET			19 630	10 145

ACTIF en K€	Valeurs brutes	Exercice 2008 Amort., Prov. & Cessions	Valeurs nettes	Exercice 2007 Valeurs nettes
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles	4 836	3 255	1 580	1 811
Immobilisations corporelles	672 711	379 949	292 762	275 370
Terrains	42 451		42 451	42 450
Constructions locatives (sur sol propre)	603 370	362 096	241 274	223 427
Constructions locatives (sur sol autrui)	3 402	1 958	1 444	1 583
Autres immobilisations corporelles	23 487	15 894	7 593	7 910
Immobilisations corporelles en cours	33 026		33 026	45 704
Immobilisations financières	15 969		15 969	16 688
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	726 542	383 204	343 338	339 573
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours	378		378	247
Fournisseurs débiteurs	377		377	827
Créances d'exploitation	53 028	17 726	35 302	33 409
Créances clients et comptes rattachés	36 244	17 726	18 518	17 424
Autres créances d'exploitation	16 784		16 784	15 985
Créances diverses	8 162		8 162	4 810
Disponibilités	64 653		64 653	50 085
Charges constatées d'avance	100		100	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	126 699	17 726	108 973	89 378
COMPTE DE RÉGULARISATION	8 633		8 633	9 197
TOTAL ACTIF	861 874	400 930	460 944	438 148

PASSIF en K€	Exercice 2008	Exercice 2007
CAPITAUX PROPRES		
Dotations	46 774	46 768
Réserves	13 204	11 352
Report à nouveau	35 434	27 141
Résultat de l'exercice	19 630	10 145
Subventions d'investissement	121 687	114 996
TOTAL CAPITAUX PROPRES	236 728	210 402
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	443	443
Provisions pour gros entretien	4 860	4 367
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 303	4 810
DETTES		
Dettes financières	189 547	198 000
Participation des employeurs à l'effort de construction	22 369	19 546
Emprunts auprès des établissements de crédit	140 279	149 789
Dépôts et cautionnement reçus	6 107	6 075
Emprunts et dettes financières divers	20 792	22 590
Locataires créditeurs	7 042	6 359
Dettes d'exploitation	15 361	13 757
Fournisseurs	14 485	13 717
Dettes fiscales et sociales	876	40
Dettes diverses	6 963	4 820
TOTAL DETTES	218 912	222 936
COMPTES DE RÉGULARISATION		
TOTAL PASSIF	460 944	438 148



Crédits photographiques

Claude Danteny sauf mentions.
En couverture, photos de portraits,
et pages 24, 27, 29, 35, 36, 37, 38,
40, 43, 47, 48, 51, 53, 54, 57, 58
et 60 : Hervé Thouroude.

Directeur de la publication :
Bertrand Kern

Rédaction et coordination :
Office public de l'habitat
Seine-Seine-Denis

Conception : Obea communication

Ce document a été réalisé
sur papier PEFC par un imprimeur
certifié IMPRIM'VERT



159, avenue Jean Jaurès
93000 Bobigny
Tél. 01 48 96 52 00