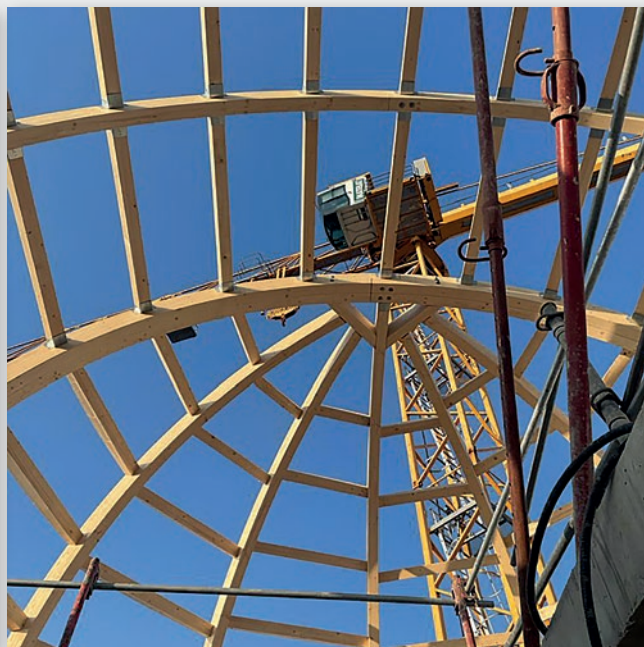


OPH Levallois Habitat

# RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ

du 01/01/2021 au 31/12/2021



# SOMMAIRE



## MISSIONS DE L'OPH

Les OPH sont des Établissements Publics à caractère industriel et commercial, participant à la mise en œuvre des politiques d'habitat des collectivités territoriales aux travers de la construction, l'aménagement et la gestion de logements locatifs sociaux à destination des personnes aux ressources modestes ou défavorisées.

Leurs missions sont codifiées à l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les missions de l'OPH Levallois Habitat sont multiples :

- acquérir et construire de nouveaux logements sociaux à Levallois,
- réhabiliter le parc de logements existant,
- gérer les logements sociaux.

Premier bailleur social de la Ville de Levallois, l'OPH Levallois Habitat gère 2 472 logements dont 2 416 logements sociaux, 38 immeubles, 33 locaux commerciaux et 2 salles de réunion à la disposition des habitants et entreprises de la Commune.

À compter du 01/07/2022, l'OPH Levallois Habitat sera absorbé par l'Office Public de l'Habitat de Puteaux, dans le cadre de la fusion-absorption des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux, rattachés à l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

<b>Le mot du Président</b> .....	p. 3
<b>Notre patrimoine</b> .....	p. 4
<b>Levallois Habitat en chiffres</b> .....	p. 6
<b>Les instances de gouvernance</b> .....	p. 7
<b>La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (Caleol)</b> .....	p. 8
<b>Les instances des Marchés Publics</b> .....	p. 9
<b>Les Marchés Publics</b> .....	p. 11
<b>2021, année du centenaire</b> .....	p. 15
<b>Le Service Contentieux et accompagnement social</b> .....	p. 16
<b>Les décisions du Conseil d'Administration</b> .....	p. 17
<b>Projet de fusion des OPH de Levallois, Courbevoie et Puteaux</b> .....	p. 20
<b>Les Ressources Humaines</b> .....	p. 21
<b>Bailleur écoresponsable et engagé</b> .....	p. 22
<b>Pionnier en matière de bâtiment connecté</b> .....	p. 23
<b>La relation client au cœur de la stratégie de l'OPH</b> .....	p. 24
<b>La tranquillité résidentielle</b> .....	p. 25
<b>Les grands chantiers 2021</b> .....	p. 26
<b>Les chantiers au programme en 2022/2023</b> .....	p. 29
<b>Les événements marquants de l'année</b> .....	p. 30
<b>Notre programme d'investissements 2021</b> .....	p. 32
<b>Le rapport financier du 01/01 au 31/12/2021</b> .....	p. 33

# LE MOT DU PRÉSIDENT



L'année 2021 a été marquée par la célébration du centenaire de l'OPH de Levallois. Depuis la création de l'Office des Habitats Bon Marché de Levallois en juin 1921, jusqu'aux projets de construction de bâtiments connectés et écoresponsables actuels, l'Office de Levallois a su développer un savoir-faire au service des locataires et un bien-vivre partagé qui font aujourd'hui sa fierté.

En 2021, l'OPH a dû redoubler d'efforts pour pouvoir continuer à offrir aux Levalloisiens des logements de qualité, solidaires et durables. Avec un marché du logement social en constante évolution et une demande croissante, la pénurie de matériaux et du foncier ont représenté autant de nouveaux défis à relever pour notre Office. Des efforts aussi pour préserver la santé et la sécurité de nos locataires, prestataires et collaborateurs ; des efforts pour assurer nos missions et poursuivre notre activité de construction et de réhabilitation, malgré les défections de société, les contraintes sanitaires et les surcoûts financiers engendrés par la crise. En dépit de quelques retards de chantiers, nous sommes fiers d'avoir pu atteindre nos objectifs. Premier bailleur social de la Ville de Levallois, aujourd'hui, ce sont près de 7 000 locataires que l'OPH accueille et accompagne au sein de ses résidences, soit un dixième de la population levalloisienne.

2021 a par ailleurs été pour l'OPH Levallois Habitat une année d'ancrage de plusieurs projets au bénéfice du renforcement de

la qualité de service, de l'amélioration du cadre de vie et de la sécurité des locataires et de certification écoresponsable de nos bâtiments.

Nous avons en effet fait de la proximité avec nos locataires, et plus particulièrement avec les plus fragilisés par les effets de cette crise sanitaire, une priorité. Ainsi nous avons mis en place un accompagnement social renforcé et personnalisé de nos locataires.

Nous avons par ailleurs signé une convention de partenariat avec l'État, la Ville de Levallois et les services de la Police Municipale afin de garantir la tranquillité résidentielle.

L'ensemble de nos nouveaux chantiers s'insère dans un objectif de certifications diverses, grâce à l'utilisation de matériaux écologiques performants d'un point de vue thermique et acoustique, au recours à des technologies innovantes et durables et à l'implémentation du numérique de nouvelle génération au sein de nos bâtiments.

Au nom du Conseil d'Administration, je tenais à remercier l'ensemble de nos collaborateurs pour leur engagement qui a permis à l'OPH, malgré le contexte sanitaire difficile, de poursuivre sereinement en 2021 notre action sur le territoire levalloisien avec des programmes de rénovation plus nombreux et une politique de proximité ambitieuse. L'année 2022 sera quant à elle marquée par l'entrée en phase opérationnelle de la fusion des trois Offices de Courbevoie, Puteaux et Levallois, qui nous permettra de mutualiser nos compétences dans le but d'améliorer davantage encore notre offre de services, tout en conservant notre proximité avec nos locataires.

**Giovanni Buono,**

Président de l'OPH Levallois Habitat

Adjoint au Maire délégué à l'Artisanat, au Commerce et à l'Innovation

# NOTRE PATRIMOINE

AU 31/12/21



**38** immeubles



**2 472** logements



**33** locaux commerciaux



**2** salles de réunion

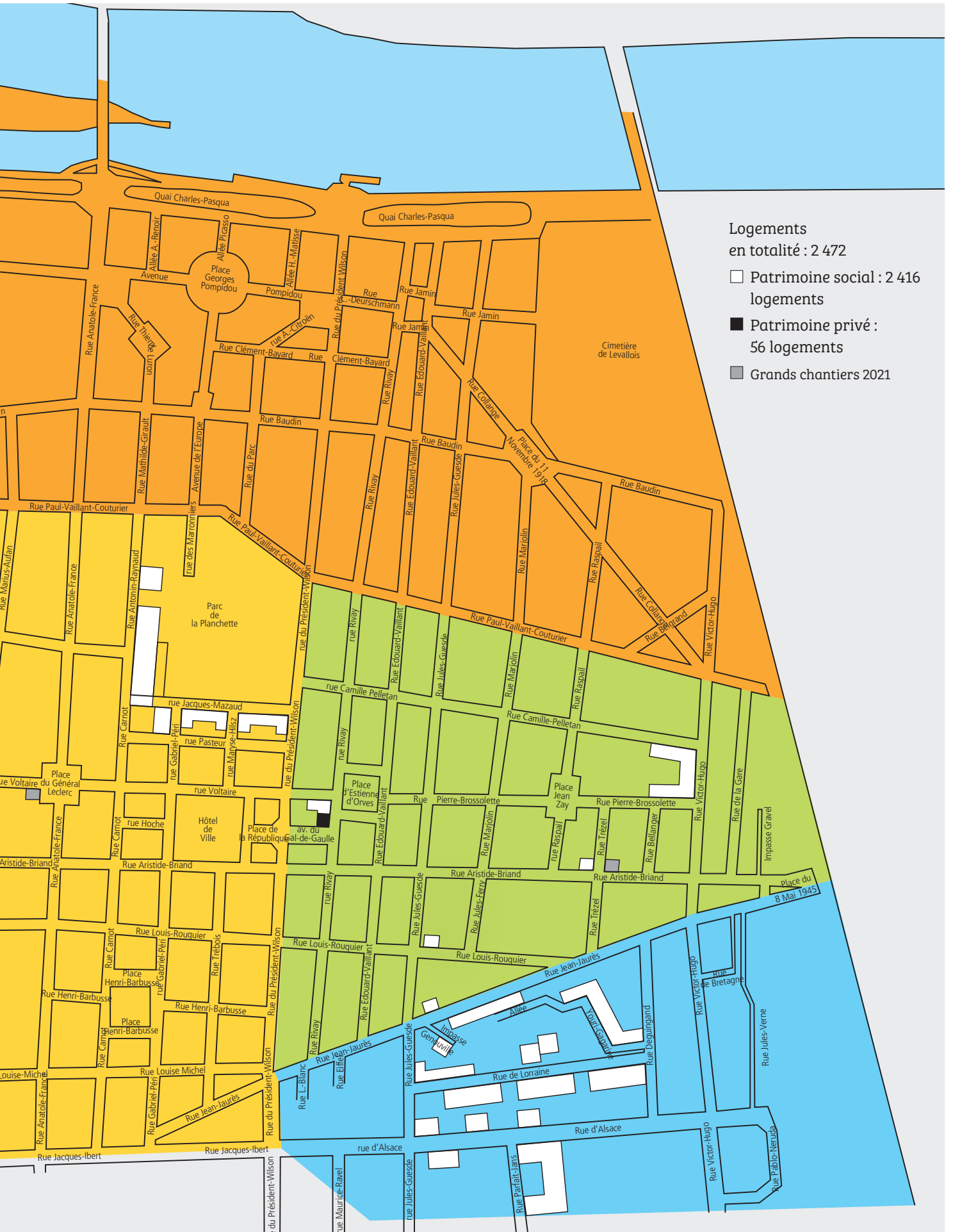


**334** places de parking















sur un territoire de  
**2,4 km<sup>2</sup>**





# LEVALLOIS HABITAT EN CHIFFRES

<p><b>38 %</b> des logements sociaux de Levallois sont gérés par l'OPH Levallois Habitat</p>	 <p>L'OPH Levallois Habitat exerce également une activité de syndic de copropriété gérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>15</b> immeubles</li> <li><b>560</b> logements</li> <li><b>1 189</b> emplacements de parking</li> <li><b>29</b> locaux commerciaux</li> </ul>
 <p><b>2 416</b> logements sociaux dont <b>21</b> logements étudiants</p>	
 <p><b>56</b> logements privés</p>	 <p><b>7 M€</b> trésorerie nette positive</p>
 <p><b>161</b> logements de la Ville de Levallois gérés par l'OPH</p>	 <p><b>10,2 M€</b> recettes des loyers en 2021</p>
 <p><b>0,5 %</b> taux de vacance technique</p>	 <p><b>1,1 M€</b> dépenses entretien en 2021</p>
 <p><b>3,8 %</b> taux de rotation</p> <p><small>Le taux de rotation correspond au nombre de logements libérés par rapport au nombre de logements gérés : en 2021, toutes communes confondues, le taux de rotation s'établit à 4,35 % au global et à 3,58 % (hors mutation).</small></p>	 <p><b>8,1 M€</b> investissements réalisés pour l'amélioration en 2021</p>
 <p><b>70</b> nouveaux baux signés en 2021 dont 44 à des familles avec enfants</p>	 <p><b>46</b> nouveaux logements en cours de construction en 2021</p> <p><b>78</b> logements en projet pour 2022/23</p>

# LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

## Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de l'OPH Levallois Habitat se compose de 23 membres à voix délibérative, renouvelés tous les six ans.

Suite à leur désignation par l'Établissement Public Territorial POLD (Paris Ouest La Défense) le 11 juillet 2020, l'OPH a ainsi installé, lors du conseil du 30 septembre 2020, les administrateurs mentionnés ci-après pour siéger au sein du Conseil d'Administration de Levallois Habitat.

## Composition

Le Conseil d'Administration de l'OPH Levallois Habitat se compose des membres ci-dessous :

### Désignés comme membres du Conseil d'Administration de l'OPH siégeant à l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (POLD) :

- David-Xavier Weiss, Premier Adjoint au Maire
- Sophie Deschiens, Adjointe au Maire
- Laurence Bourdet-Mathis, Adjointe au Maire
- Isabelle Coville, Adjointe au Maire
- Jérôme Karkulowski, Adjoint au Maire
- Philippe Launay, Adjoint au Maire

### Désignés personnalités qualifiées :

- Giovanni Buono, Président de Levallois Habitat, Adjoint au Maire
- Olivia Bugajski, Vice-Présidente de Levallois Habitat, Adjointe au Maire
- Jean-Yves Cavallini, Adjoint au Maire
- Eva Haddad, Adjointe au Maire
- Stéphane Chabaille, Conseiller Municipal
- Claude Badet
- Yvon Levecq

### Désigné en tant que représentant des associations agissant en faveur de l'insertion et du logement des personnes défavorisées :

- Laurent Pascal

### Les représentants des organisations syndicales :

- Laurent Haddar (CFE-CGC)
- Jacqueline Cestre (CFDT)

### Le représentant de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) :

- Hugo Dapino



6 rue Jacques Mazaud, siège de l'OPH

### Le représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF) :

- Le poste est vacant fin 2021 depuis la démission de Jérôme Tillet de Mautort

### Le représentant Collecteur 1 % :

- Olivier Bajard

### Les représentants des associations de locataires :

- Danielle Wallet (CNL)
- François Kieken (CNL)
- Ditho Ntokonda (UNLI)
- Évelyne Lassere (UNLI)

### Les représentants du personnel de l'OPH :

- Bernadette Biette
- Lydia Osty

Depuis le 30 septembre 2020, Giovanni Buono assure la Présidence de l'OPH Levallois Habitat. Bruno Gessi en assure la Direction Générale.



## LE RÔLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

C'est le seul organe disposant d'une compétence générale. Il règle par ses délibérations les affaires de Levallois Habitat. L'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise onze de ses compétences dont celles de décider de la politique générale de Levallois Habitat, d'adopter le règlement intérieur de l'Office, de voter le budget et d'approuver les comptes, d'arrêter les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine, de décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation, de décider des actes de disposition, d'autoriser des emprunts, souscriptions et autres transactions.

# LA COMMISSION

## D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Conformément à la législation, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est seule compétente en matière d'attribution des logements. Elle intervient en fonction des demandes en attente et des logements qui se libèrent. Elle agit dans le respect des objectifs, des conditions d'accès ainsi que des critères fixés par la réglementation.

La CALEOL attribue les logements dans le respect des orientations d'attribution arrêtées par le Conseil d'Administration de l'OPH Levallois Habitat et de la réglementation en vigueur comme les conditions de ressources, la composition du ménage, etc. ainsi que d'autres critères définis par des

dispositifs réglementaires (DALO) ou des dispositifs contractuels (Plans Départementaux pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

La Commission doit également prendre en compte d'autres critères, tels que la diversité de la demande, l'égalité des chances et la mixité sociale au sein de la Commune.

### Composition

La CALEOL est composée de sept membres : six membres désignés parmi les administrateurs de l'OPH Levallois Habitat (cinq issus du Conseil d'Administration de l'OPH et un représentant des locataires) et le Maire de la Commune (ou son représentant).

Outre Madame Agnès Pottier-Dumas, Maire de la Commune, les six membres élus par le Conseil d'Administration du 30 septembre 2020, sont toujours ceux mentionnés ci-dessous :

- Giovanni Bueno, Président de la Commission, Président de l'OPH Levallois Habitat, Adjoint au Maire
- Olivia Bugajski, Vice-Présidente de Levallois Habitat, Adjointe au Maire
- Claude Badet
- Yvon Levecq
- Jérôme Tillette de Mautort (représentant UDAF) remplacé le 15/12/2021 par Hugo Dapino
- Ditho Ntokonda, représentant de l'association de locataires UNLI

Sont également membres de droit :

- Laurent Hottiaux, Préfet des Hauts-de-Seine ou son représentant,
- Jacques Kossowski, Président de Paris Ouest La Défense (POLD) ou son représentant.



### LA COMMISSION EN CHIFFRES

#### Plus de 3 000

nouvelles demandes de logements chaque année

#### DU 01/01 AU 31/12/2019

**92** logements attribués par la Commission, dont

**55** à des familles avec enfants

#### DU 01/01 AU 31/12/2020

**65** logements attribués par la Commission, dont

**33** à des familles avec enfants

#### DU 01/01 AU 31/12/2021

**70** logements attribués par la Commission, dont

**44** à des familles avec enfants



# LES INSTANCES DES MARCHÉS PUBLICS

## I. La Commission de Procédure Adaptée

La Commission se réunit pour les procédures adaptées.

Elle est composée au minimum du Directeur Général, du Juriste Marchés, du Directeur Technique et de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) le cas échéant.

À l'issue de l'analyse des offres et de l'établissement du rapport d'analyse des offres, le Juriste Marchés ou l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) propose l'offre économiquement la plus avantageuse pour l'attribution du marché.

Le Directeur Général attribue et signe le marché.

## II. La Commission d'Appel d'Offres

Sur les 23 membres ont été désignés lors du Conseil d'Administration en date du 30 septembre 2020, les membres de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) de l'OPH Levallois Habitat.

L'article R.433-2 du CCH modifié par le Décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018 - article 4 dispose que « Chaque Office Public de l'Habitat constitue une commission d'appel d'offres, composée de trois membres du conseil d'administration de l'office, qu'il désigne. Pour chaque membre titulaire, y compris son président, est prévu un suppléant. »

### Composition

La CAO de l'OPH Levallois Habitat est composée comme suit :

#### Présidence

Le Président de l'OPH Levallois Habitat :

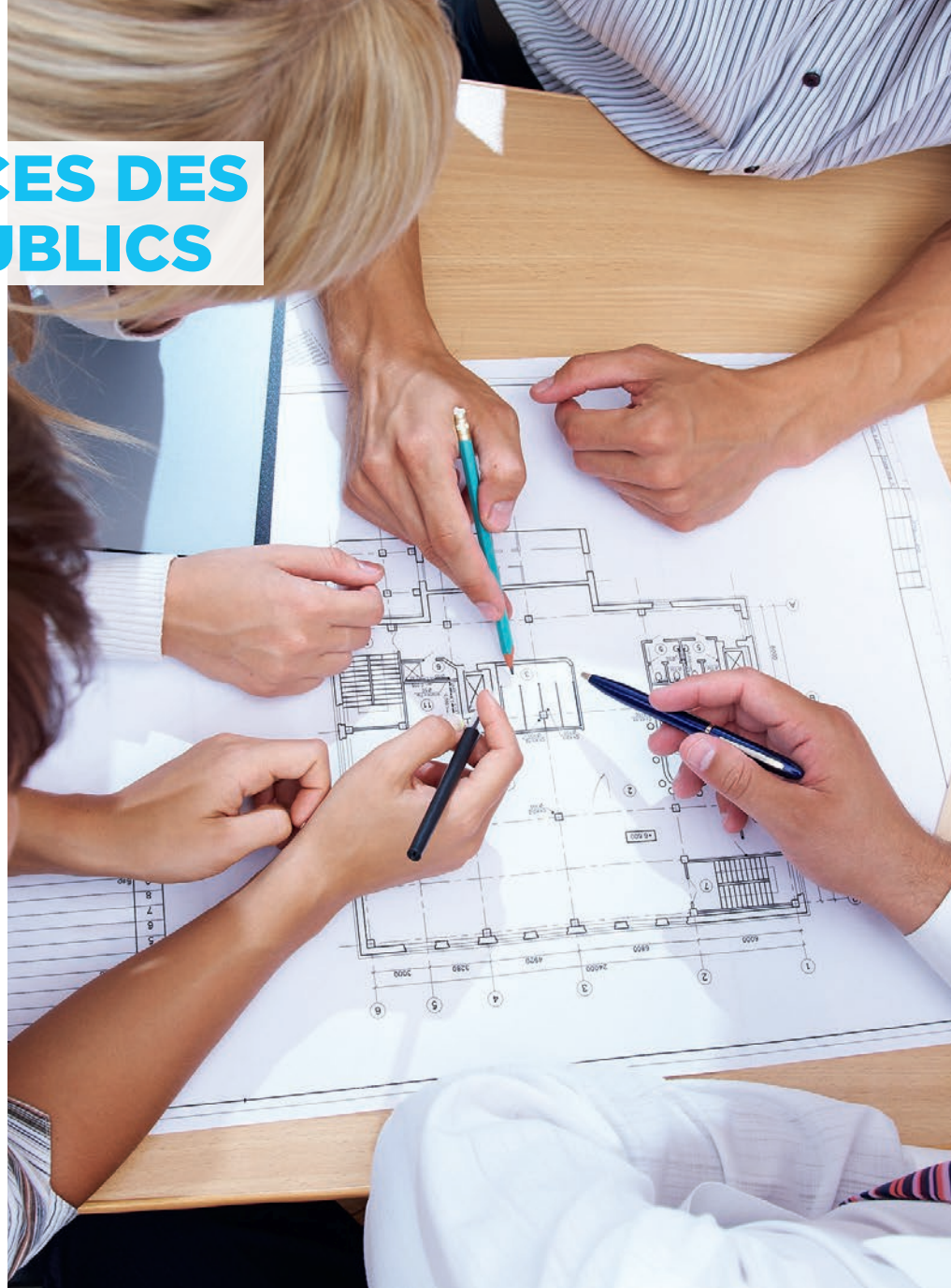
- Giovanni Buono

#### Membres titulaires à voix délibérative :

- Giovanni Buono
- Sophie Deschiens
- Philippe Launay

#### Membres suppléants à voix délibérative :

- Eva Haddad
- Yves Levecq
- Hugo Dapino



#### Membres à voix consultative :

- Directeur Général de l'OPH Levallois Habitat

#### La Commission d'Appel d'Offres peut faire appel :

- au concours d'agents du Pouvoir Adjudicateur compétents dans la matière qui fait l'objet de la consultation ou en matière de marchés publics ;
- à un ou plusieurs membres du Service Technique compétents du Pouvoir Adjudicateur ;
- des personnalités désignées par le Président de la CAO en raison de leur compétence dans la matière qui fait l'objet de la consultation ;
- lorsqu'il y est invité par le Président de la CAO, un représentant de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) ;

- l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en charge de la conduite de la procédure de consultation objet du marché ;

- le Maître d'Œuvre chargé du suivi de l'exécution des travaux ou de la prestation objet du marché.

La convocation vaut désignation de ces membres par le Président de la CAO.

L'OPH Levallois Habitat est doté d'un règlement intérieur (dernière version adoptée par le Conseil d'Administration du 17 décembre 2020) qui permet à ses membres de remplir pleinement leurs missions d'analyse et de choix, en toute indépendance et dans le respect des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidatures et de transparence des procédures.

## Compétences

Conformément à l'article R.433-2 du CCH, la CAO de l'OPH Levallois Habitat procède à l'ouverture des plis contenant les candidatures et les offres dont la valeur estimée hors taxes est égale ou supérieure aux seuils européens mentionnés à l'article L.2124-1 de la Commande Publique. Elle donne un avis sur ces candidatures et ces offres.

Le Directeur Général de l'Office prend les décisions relatives aux marchés de l'Office au vu, le cas échéant, de l'avis de la commission.

Ainsi, pour les marchés publics dont la valeur estimée du besoin est égale ou supérieure aux seuils européens, sauf en cas d'urgence impérieuse, les compétences de la CAO de l'OPH Levallois Habitat est requise pour :

- l'ouverture des plis,
- les avis sur les candidatures,
- les avis sur les offres,

En cas d'urgence impérieuse, le marché peut être attribué sans réunion préalable de la Commission d'Appel d'Offres.

## III. Commission Technique

Préalablement à la seconde réunion du Jury, la Commission Technique procède à l'analyse des projets admis à concourir sous l'angle fonctionnel, technique et économique afin de préparer les travaux du Jury. La Commission fait ses observations sur les différents projets.

## IV. Le Jury de concours

Les membres du Jury de Concours de l'OPH Levallois Habitat ont été désignés lors du Conseil d'Administration du 30 septembre 2020 parmi ses 23 membres.

Le Jury de Concours de l'OPH Levallois Habitat est composé de membres élus de la Commission d'Appel d'Offres et de membres élus du Conseil d'Administration.

L'article R2162-22 du Code de la Commande Publique stipule que le Jury est composé de personnes indépendantes des participants au concours. Lorsqu'une qualification professionnelle particulière est exigée pour participer à un concours, au moins un tiers des membres du jury doit posséder cette qualification ou une qualification équivalente.

## Composition

Le Jury de Concours de l'OPH Levallois Habitat est composé comme suit :

### Présidence

Le Président de l'OPH Levallois Habitat :

- Giovanni Buono

### Membres titulaires à voix délibérative

> Membres de par leur élection au sein de la Commission d'Appel d'Offres de l'OPH Levallois Habitat :

- Giovanni Buono
- Sophie Deschiens
- Philippe Launay

> Membres de par leur élection par le Conseil d'Administration :

- Jean-Yves Cavallini
- Olivia Bugajski
- Claude Badet

### Membres suppléants à voix délibérative

> Membres de par leur élection au sein de la Commission d'Appel d'Offres de l'OPH Levallois Habitat :

- Eva Haddad
- Yves Levecq
- Hugo Dapino

> Membres de par leur élection par le Conseil d'Administration :

- Stéphane Chabaille
- Isabelle Coville
- David-Xavier Weiss

**Personnes ayant une qualification professionnelle ou équivalente :** pour l'OPH Levallois Habitat, trois membres ayant cette qualification sont désignées par le Président.

### Membres à voix consultative

• Directeur Général de l'OPH Levallois Habitat

### Le Jury peut faire appel :

- au concours d'agents du Pouvoir Adjudicateur compétents dans la matière qui fait l'objet de la consultation ou en matière de marchés publics,
- à un ou plusieurs membres du Service Technique compétent du Pouvoir Adjudicateur,
- des personnalités désignées par le Président du Jury en raison de leur compétence dans la matière qui fait l'objet de la consultation,
- lorsqu'il y est invité par le Président du Jury, un représentant de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF),
- l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en charge de la conduite de la procédure de consultation objet du marché.

La convocation vaut désignation de

ces membres par le Président du Jury.

## Compétences

Le Jury de Concours a une double vocation :

### 1<sup>re</sup> réunion du Jury de Concours pour retenir les candidats admis à concourir :

Le Jury se réunit une première fois pour prendre connaissance des dossiers de candidature, il procède à l'examen des candidatures et il sélectionne les candidats admis à concourir au regard des critères de sélection des participants au concours ; il formule un avis motivé qui est consigné dans le procès-verbal, néanmoins, le Pouvoir Adjudicateur fixe, au vu de l'avis du Jury, la liste des candidats admis à concourir et les candidats non retenus en sont informés.

### 2<sup>e</sup> réunion du Jury de Concours pour examen et classement des projets (prestations et panneaux) :

Après avoir analysé les candidatures et formulé un avis motivé sur celles-ci, le Jury se réunit une seconde fois afin de procéder à l'examen des projets et des plans présentés de manière anonyme par les opérateurs économiques admis à participer au concours, sur la base des critères d'évaluation définis dans le Règlement de Concours puis établira un classement des projets.

Après la levée de l'anonymat, sous réserve que le jury ait porté des demandes d'éclaircissements et des questions dans le procès-verbal, un dialogue pourra s'établir avec les participants.

Le Pouvoir Adjudicateur désignera le ou les lauréats du concours au vu des procès-verbaux et de l'avis du jury.

# LES MARCHÉS PUBLICS

## I. Dispositions réglementaires

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, l'OPH Levallois Habitat est soumis au nouveau Code de la Commande Publique.

Sa naissance a été opérée par voie de l'ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du Code de la Commande Publique et le décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du Code de la Commande Publique.

Afin de simplifier et de moderniser le droit de la commande publique, le nouveau code réunit concomitamment la partie législative et la partie réglementaire.

Ainsi la totalité des textes appliqués jusqu'au 31 mars 2019 ont été remplacés par ce nouveau Code de la Commande Publique et ce, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019.

La codification du Code de la Commande Publique entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2019 a eu pour impact la modification de certains articles du Règlement Intérieur de la Commission d'Appel d'Offres et du Règlement Intérieur du Jury de Concours.

Dans la mise en œuvre de ses marchés, l'OPH Levallois Habitat respecte les principes généraux de la commande publique :

- liberté d'accès à la commande publique,
- égalité de traitement des prestataires potentiels,
- transparence des procédures,
- choix de l'offre économique la plus avantageuse au regard des critères définis en fonction de l'objet/la nature du marché.

Le processus de passation des marchés désigne l'ensemble du cycle d'achat depuis l'identification des besoins jusqu'à l'exécution du contrat.

Un marché public se déroule en trois phases :

- il débute par la phase préparatoire où l'acheteur définit les besoins et la procédure nécessaire à la passation du marché,
- la passation du marché constitue la deuxième phase du processus,



- la troisième phase est consacrée à l'exécution du contrat une fois signé.

## II. Types de marchés passés par l'OPH Levallois Habitat

Pour la gestion de son activité et la maintenance de son patrimoine, l'OPH Levallois Habitat lance des consultations en fonction du type de prestations et ce afin de mettre en concurrence les entreprises susceptibles d'y répondre.

### 1. Marchés liés à des opérations de construction

Ils permettent de préparer et d'exécuter les opérations de construction :

- assistance à maîtrise d'ouvrage,
- contrôleur technique,

- coordonnateur SPS,
- assurances dommages-ouvrages, tous risques chantier,
- diagnostics avant travaux et sondages de sol,
- maîtrise d'œuvre,
- marchés de travaux en lots séparés.

### 2. Marchés liés à des opérations de réhabilitation

Ils concourent à l'amélioration du patrimoine et concernent notamment :

- des actions sur le clos et couvert,
- des mises en conformité,
- l'amélioration des performances énergétiques,
- la sécurisation des accès,
- la modernisation des équipements.

### 3. Marchés liés à la maintenance du patrimoine

Dans le cadre de la maintenance de son patrimoine, l'OPH Levallois Habitat attribue des marchés de nature différente, notamment :

- des contrats de maintenance permettant de réaliser des interventions curatives et préventives tels que nettoyage des parties communes, chauffage, ascenseurs, portes de garage automatique, etc. ;
- des marchés à bons de commande permettant de faire intervenir des prestataires à travers des bordereaux de prix dans divers domaines tels qu'en électricité, peinture, plomberie, serrurerie, revêtement de sols, aménagement pour Personnes à Mobilité Réduite.

### 4. Marchés liés au fonctionnement

Ces marchés concernent principalement les domaines suivants :

- Maintenance informatique,
- Assurances patrimoine mobilier et immobilier / responsabilité civile,
- Expertise comptable,
- Mandat de Commissaire aux Comptes,
- Défense des intérêts et représentation juridique,
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, etc.

## III. Types d'achats s'agissant des marchés publics

On distingue trois types d'achats s'agissant des marchés publics :

### 1. Les marchés de fournitures

Ces marchés consistent en l'achat ou la location, de biens, de produits ou matériels : articles, fournitures, matériaux, équipements et mobilier, équipements informatiques, logiciels, fournitures de bureau ; appareils et mobilier ménagers ; matériaux de construction nécessaires à la mise en œuvre de projets.

### 2. Les marchés de services

Ce type de marché couvre les prestations de services matériels (entretien d'équipements informatiques, service de jardinage, nettoyage de locaux par exemple) ou immatériels (prestations intellectuelles telles que maîtrises d'œuvre, prestations d'assistance technique ou juridique, réalisation d'études, d'audit, etc.).

**Services intellectuels et non intellectuels** non couverts par les biens et travaux.

**Services de consultation** : activités nécessitant des compétences juridiques, techniques et professionnelles externes dépassant les capacités

internes de l'OPH Levallois Habitat, telles que les services de conseils et d'études juridiques – techniques en matière de faisabilité, de conception, de supervision de la construction, la gestion et les services connexes, ainsi que les études techniques ou spéciales réalisées par des entreprises. Pour ce type de prestations l'OPH Levallois Habitat fait appel à des Assistances à Maîtrise d'Ouvrage « AMO ».

### 3. Les marchés de travaux

Ils ont pour objet l'exécution de travaux de construction ou de réhabilitation de bâtiments en général ou de superstructures (construction de bâtiments, etc.). Ce type de marché peut aussi combiner la conception et l'exécution de travaux ou d'ouvrages.

**Contrats/Marchés publics mixtes** : marchés publics qui associent des catégories telles que les biens et les travaux, les biens et les services, ou les travaux et les services. Dans un tel contrat, la valeur la plus élevée sera généralement prise en compte pour déterminer les procédures à suivre et les documents à utiliser.

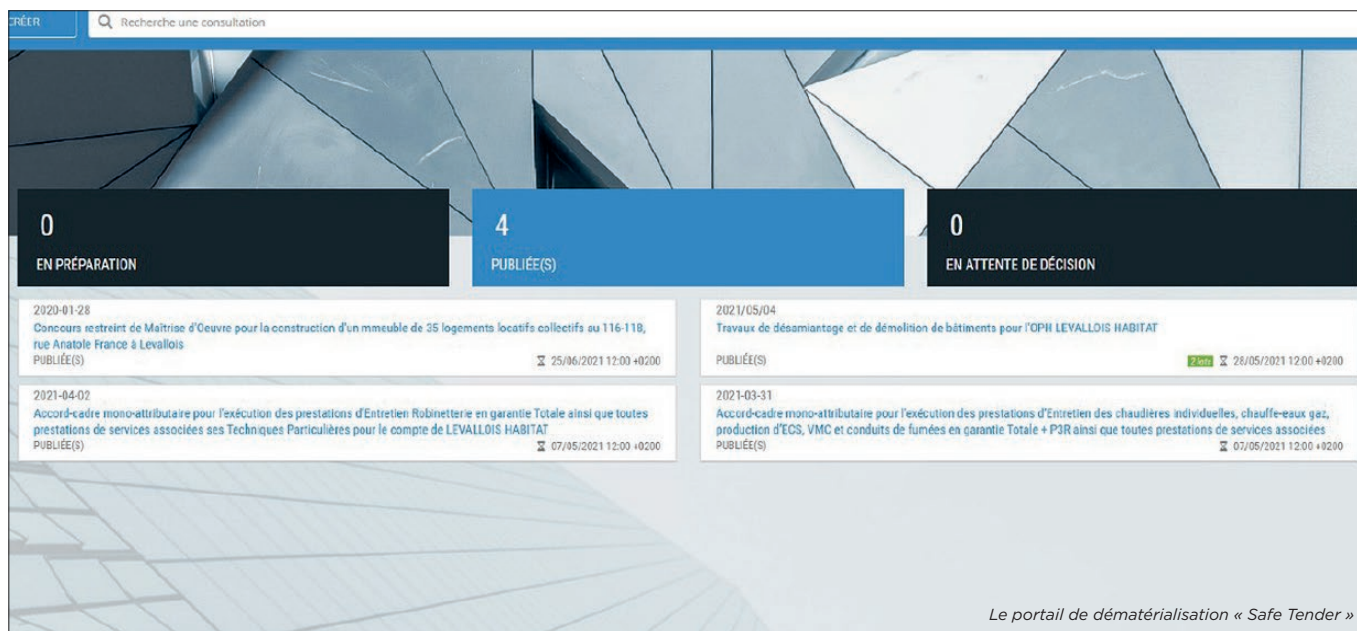
**Travaux** : projets d'infrastructure visant à construire, améliorer, réhabiliter, démolir, réparer, restaurer ou entretenir des bâtiments.

## IV. Seuils de procédures de mise en concurrence et de supports de publicité

Seuils HT		Achats	Procédures	Supports de publicité
1	≤ 40 000 €	Fournitures Services Travaux	Libres	Sans publicité – Consultation de 1 à 3 prestataires
2.1	> 40 000 €	≤ 214 000 €	Fournitures et Services	En fonction de l'évaluation du coût des besoins, publicité libre ou adaptée : Site web OPH, Journal d'annonce légale : Marchés Online*, BOAMP **
2.2		≤ 5 350 000 €	Travaux	
3.1	> 214 000 €	Fournitures et Services	Formalisées	JOUE *** + BOAMP + Marchés Online le cas échéant
3.2	> 5 350 000 €	Travaux		

\* Marchés online : version dématérialisée Groupe MONITEUR  
 \*\* BOAMP : Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics  
 \*\*\* JOUE : Journal Officiel de l'Union Européenne

Pour information les seuils européens de passation des marchés publics ont été réactualisés et applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour deux ans (2022-2023) et ont été publiés au JORF (Journal Officiel de la République Française).  
 - Fournitures et Services : 215 000 € HT  
 - Travaux : 5 382 000 € HT



## V. Processus de la passation à l'attribution

### 1. Phase préparatoire

Avant le lancement d'une procédure, l'acheteur, l'OPH, définit ses besoins en précisant l'objet des prestations, leurs caractéristiques, leur quantité, le nombre de lots en cas d'allotissement. Le Service Marchés s'appuie sur les services concernés par la demande. Sur la base des éléments recueillis, le Service Marchés définit le besoin selon trois critères :

- Réglementaire : nature et étendue du besoin à satisfaire en prenant en compte les spécifications techniques, fonctionnelles et des objectifs de développement durable,
- Juridique : choix de la procédure de mise en concurrence à mettre en œuvre en fonction de la définition du montant et des caractéristiques des prestations à réaliser,
- Economique : réussite ultérieure du marché dans les meilleures conditions économiques en respectant l'enveloppe budgétaire allouée, en ayant pris en compte en amont des objectifs de développement durable que ce soit sur le plan économique, social ou environnemental.

Cette identification des besoins permet de déterminer la procédure à mettre en œuvre en fonction du montant et de la durée du marché.

### 2. Phase de passation

À ce stade l'Acheteur collecte les éléments techniques, financiers et

humains fournis à la phase préparatoire en vue de la constitution du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) qui doit inclure, suivant le type de marché, le cahier des charges, les références, les spécifications techniques, qui guideront les candidats dans l'établissement de leur offre. Cette phase est finalisée par la signature et la notification du marché ou du contrat.

### 3. Phase d'exécution

Elle se déploie sur toute la période d'exécution du marché jusqu'à son règlement définitif.

Elle regroupe les activités relatives à l'élaboration des ordres de services, au suivi technique, juridique et financier du marché ou du contrat, à sa réception et à son règlement définitif qui marque la clôture du marché ou du contrat.

Le processus de passation des marchés publics répond aux principes de base tels que l'accès à la commande publique, la transparence des opérations, le respect des seuils et du Code de la Commande Publique (CCP) ainsi qu'une utilisation optimale et transparente des ressources financières de l'OPH Levallois Habitat au travers de ses fonds propres ou de ses financements auprès d'établissements de crédit notamment la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

L'OPH Levallois Habitat en tant qu'acheteur public doit gérer les fonds qui lui sont confiés avec un maximum de rigueur et en donner rapports

en rendant compte régulièrement (Contrôle de légalité, Conseil d'administration, Rapports d'activité annuels, ANCOLS).

## VI. Dématérialisation des marchés publics

L'OPH Levallois Habitat dispose d'un site de dématérialisation depuis 2008. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018, la législation impose qu'à partir d'un montant de 40 000 € HT, tous les échanges pendant la procédure de passation d'un marché public doivent être dématérialisés sauf dérogations.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'OPH s'est doté d'un nouveau portail de dématérialisation dénommé « Safe Tender ». L'adresse URL accessible aux fournisseurs <https://marchespublics-oph-levallois-habitat.safetender.com> leur permet ainsi d'accéder aux consultations en cours et de télécharger les Dossiers de Consultation Entreprises (DCE) et de déposer une offre.

Outre la mise à disposition des documents de la consultation et la réception des candidatures et des offres, cette plateforme de dématérialisation permet également les fonctionnalités suivantes :

- Les questions/réponses des acheteurs et des entreprises ; demandes d'informations, compléments, les échanges relatifs à la négociation, etc
- Les notifications des décisions (lettres d'attribution, lettres de rejet, les notifications de marchés, les avis d'attribution de marchés).

## VII. Transmission des marchés au contrôle de légalité

L'OPH Levallois Habitat en sa qualité d'Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC) a pour obligation de transmettre toutes les pièces relatives à la procédure des marchés au Contrôle de Légalité (Représentant de l'État dans le Département) dans les 15 jours de la signature du marché (article L.1411-9 du CGCT).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le seuil des marchés soumis au Contrôle de Légalité renvoie au seuil des procédures formalisées des fournitures courantes et services au sens de l'article L.2124 du Code de la commande publique soit 214 000 € HT. Ce seuil au 1<sup>er</sup> janvier 2022 sera porté à 215 000 € HT. L'OPH Levallois Habitat doit également informer le Représentant de l'État dans le Département de la date de notification du marché au titulaire dans les 15 jours à compter de la notification du marché (article L.2131.6 du CGCT).

Cette transmission d'actes au Contrôle de Légalité se fait de manière dématérialisée via un opérateur de transmission, la Société CertEurope Omnikles.

## VIII. Communication annuelle de l'activité des marchés publics

### Rapport d'activité annuel des marchés publics

Une fois par an, le Service Marchés rend compte au Conseil d'Administration de l'OPH des marchés attribués au cours de l'année dans le cadre du rapport d'activité annuel présenté par le Directeur Général.

### Recensement économique des marchés publics

L'Observatoire Économique de la Commande Publique (OECPC) est chargé du recensement économique des contrats de la commande publique. Il est entièrement dématérialisé, obligatoire pour tous les contrats notifiés d'un montant supérieur à 90 000 € HT.

En dehors des acheteurs de l'État mettant en œuvre Chorus, les autres acheteurs publics doivent disposer d'un compte REAP pour transmettre ces données

L'application en ligne REAP, dédiée

au recensement des marchés publics, est la modalité principale de déclaration des données de la commande publique pour le recensement. Cette déclaration peut se faire, soit immédiatement après la notification du contrat, soit au plus tard à la date de clôture du recensement pour une année donnée.

L'ensemble des données transmises à l'observatoire économique de la commande publique (OECPC), visent à connaître, analyser et diffuser les données chiffrées de la commande publique en France, et notamment l'évolution de l'accès des TPE/PME aux contrats publics.

## IX. Juridiction compétente

Dans le cadre de la passation et de l'attribution d'un marché, en cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise - 2 bd de l'Hautail - BP 30322 - 95027 Cergy-Pontoise.

### Activité marchés publics OPH Levallois Habitat sur l'exercice 2021

#### Nombre de Jury de Concours & Commission d'Appel d'Offres :

- Jury de Concours : 3
- Commission d'Appel d'Offres : 4

#### Marchés attribués/notifiés sur 2021 : Marchés de prestations de service (3)

- Mission de vérification quinquennale des installations techniques portant sur 94 ascenseurs - 37 600 € HT.
- Mission de vérification périodique des installations techniques portant sur 13 équipements (portes de parking basculantes et rideau - barrières électriques portails battants) - 3 900 € HT.
- Contrat volumétrique 25 jours - Tarif par jour ou par demi-journée (- de 3 heures) par catégorie d'intervenant.

#### Marchés de prestations intellectuelles (3)

- Marché de prestations, de conseils, d'assistance juridique dans le cadre des activités de l'OPH Levallois Habitat (Volet Gestion Opérationnelle) - 1 020 € HT mensuel.
- Mission de conseils en assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de l'opération de construction au 121, rue Aristide Briand - 29 880 € HT.
- Mission de conseils en assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de l'opération de construction au 11, rue Marius Aulan - 29 880 € HT.

#### Marchés de fournitures et services connexes (7)

- Fourniture et acheminement d'électricité - sites puissance inférieure et supérieures à 36 KVA - 54 sites pour C4 et C5 - 222 755,38 € HT dont C5 pour 59 436,10 € HT et C4 pour 163 319,28 € HT.

- Entretien des appareils individuels de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, des systèmes de ventilation (extracteurs), de toutes les bouches, les gaines (gaz brûlés et sanitaires) et ramonage avec garantie totale ainsi que toutes prestations de services associés portant sur 43 chaudières individuelles - 917 chauffe-eau - 43 VMC - 21 cumulus électriques - 35 bouches naturelles situés dans divers immeubles du patrimoine de l'OPH Levallois Habitat.

- Entretien annuel P2 : 52 478,30 € HT.

- Entretien annuel P3 : 21 717,80 € HT.

- Entretien robinetterie avec garantie totale ainsi que toutes prestations de services associés portant sur 1 883 logements de divers immeubles du patrimoine de l'OPH Levallois Habitat.

- Entretien annuel P2 : 31 540,25 € HT.

- Entretien annuel P3 : 13 463,45 € HT.

- Marchés portant sur des prestations de dératisation, désinsectisation et désinsectisation du patrimoine social de l'OPH Levallois Habitat.

- Dératisation : 5 107,25 € HT annuel.

- Désinsectisation : 9 321,16 € HT annuel.

- Désinsectisation : 24 356,80 € HT annuel.

- Marché se rapportant à la mise en place d'une plateforme de dématérialisation des marchés publics pour les besoins de l'OPH Levallois Habitat - 6 060 € HT annuel.

#### Marchés de travaux (2)

- Marchés portant sur des travaux de désamiantage (LOT 1) et de démolition (LOT 2) avec système de bons de travaux sans minimum sur une durée de 2 ans et 1 000 000 € sur une durée de 2 ans.

# 2021, ANNÉE DU CENTENAIRE



Aménagement de l'îlot Jean Jaurès (actuel Parc Gagarine), approuvé en 1959. Ici on voit le nouvel immeuble du 7 rue de Lorraine et du 24 rue Jules Guesde.



L'OPH Levallois Habitat a soufflé en 2021 ses cent bougies. Notre office s'inscrit ainsi dans la longue histoire du logement social, depuis la création de l'Office des Habitats Bon Marché de Levallois en juin 1921, jusqu'aux projets de construction modernes et écoresponsables actuels.

## Le rôle fondateur des Offices en France

En effet, les Offices d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) jouent depuis près d'un siècle un rôle essentiel en matière d'action sociale mais aussi d'urbanisme et d'architecture des agglomérations françaises. Ils ont largement contribué à écrire l'histoire du logement en France. Ils ont redessiné les villes françaises, depuis les constructions d'avant-guerre de logements ouvriers salubres, en passant par les grands projets d'aménagement des Trente Glorieuses, jusqu'aux bâtiments à énergie positive d'aujourd'hui.

## Un Office qui a toujours su répondre présent à Levallois

À Levallois aussi, les différents styles architecturaux de notre patrimoine social témoignent ainsi de l'histoire de la Commune : du réaménagement des quartiers limitrophes à Paris, à la construction des grands ensembles immobiliers d'après-guerre, jusqu'aux bâtiments connectés 2.0 d'aujourd'hui, tous les styles et les innovations en matière de construction ont été intégrés au fil du temps dans nos bâtiments. L'OPH a ainsi pu développer une écriture architecturale contemporaine qui lui est propre, tout en respectant pleinement le style levalloisien.

En cent ans, plus de 6 000 logements sociaux ont ainsi été construits à Levallois par différents bailleurs, répondant à une demande croissante de la part des Levalloisiens. Aujourd'hui, ce sont près de 7 000 locataires que l'OPH accueille

et accompagne au sein de ses résidences, soit un dixième de la population levalloisienne.

L'appel lancé le 1<sup>er</sup> février 1954 par l'Abbé Pierre sur les ondes de Radio Luxembourg, suite à une série de drames, marqua un tournant dans l'histoire du logement social en France. Avec la crise sanitaire, qui a fragilisé de nombreux foyers aux revenus modestes, cet élan solidaire est d'autant plus d'actualité cette année.

Livret édité pour le centenaire de l'OPH Levallois Habitat.



# LE SERVICE CONTENTIEUX ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

## L'action précontentieuse

Le service contentieux intervient en matière d'impayés de loyers, d'occupation irrégulière du logement et pour tout manquement grave aux clauses du bail ou aux dispositions du règlement intérieur des immeubles de l'OPH Levallois Habitat. Il gère également la reprise des logements en cas de succession vacante, ainsi que le recouvrement des impayés des locataires qui ont quitté le patrimoine.

Le service contentieux privilégie une résolution amiable des litiges en favorisant les entretiens et les échanges avec les locataires afin d'identifier la cause du manquement et apporter une solution adaptée à chaque situation : mise en place d'échéanciers de paiement, conseils sur la gestion du budget, orientation vers les services sociaux compétents, lien avec la CAF (Caisse d'Allocations Familiales), le SST (Service Social Territorialisé), le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale), la Commission de surendettement, les associations tutélaires, le CMP (Centre Médico Psychologique), les Services de Police et de la Préfecture, etc.

En 2021, 247 locataires ont bénéficié d'un échéancier pour payer leurs arriérés de loyer et/ou charges.

Le service contentieux peut également présenter directement une demande d'aide financière pour un locataire entrant ou un locataire en place, dont la dette est stable, auprès du Fonds Solidarité Logement (FSL). En 2021, sur 10 dossiers présentés, 8 ont été acceptés pour un total d'aides de 8 795,18 €.

## L'action contentieuse

Quand le commandement ou la sommation reste infructueux deux mois après leur délivrance, une action en résiliation de bail est engagée devant le Tribunal de proximité de Courbevoie. En 2021, 6 actions en justice ont été introduites devant ce Tribunal : 4 pour impayés et 2 pour occupation irrégulière.

Le service contentieux assure le suivi de l'affaire et pilote la procédure, dès le jugement rendu jusqu'à l'éventuelle expulsion, et après le départ des locataires, pour récupérer auprès d'eux les arriérés dus et les frais de procédure auxquels ils ont pu être condamnés par les Tribunaux.

En 2021, l'assistance de la force publique, nécessaire pour procéder à l'expulsion d'occupants sans droit, ni titre, a été requise auprès de la Préfecture dans le cadre de 3 dossiers.



## LES CHIFFRES 2021 DU SERVICE CONTENTIEUX

**11** commandements de payer ont été signifiés par Huissier à des locataires

**6** procédures judiciaires ont été initiées devant le Tribunal Judiciaire de Courbevoie

**2** concours à la force publique accordés par la Préfecture

**2** expulsions

**1** protocole de cohésion sociale a été signé avec l'OPH



## LA MÉDIATION

Dans le contexte de crise sanitaire de ces deux dernières années, l'OPH Levallois Habitat a choisi de privilégier les résolutions de conflits à l'amiable et de cultiver le bien-vivre ensemble au sein de ses résidences. Ainsi la Direction Contentieux a mis gracieusement à disposition de ses locataires les services d'un nouveau Médiateur des litiges de la consommation, la société AME Conso.

En cas de litiges liés à une réclamation concernant le bail, les loyers, les charges locatives, les services rendus ou les troubles de voisinage, ou tout simplement afin de parvenir à un accord pour résoudre à l'amiable un litige avec l'OPH, les locataires peuvent faire gratuitement appel aux services de ce spécialiste de la médiation, qui émettra, en toute indépendance et impartialité, des recommandations pour résoudre la situation et trouver une solution amiable. La médiation n'étant toutefois pas contraignante, les locataires ne sont pas tenus de suivre ses préconisations.

## Un service d'accompagnement social renforcé

Forte d'un Master 2 en Droit et Management du Logement et de l'Habitat Social à la Sorbonne obtenu en 2021, qui lui permettra de développer davantage encore une véritable relation client auprès des locataires, la Juriste Conseil de l'OPH intervient dorénavant comme Référente pour toutes les questions juridiques liées au logement (bail, SLS, occupation) et pour les situations sensibles (troubles de jouissance, sécurité, conflits de voisinage aggravés, surendettement, successions vacantes, représentation auprès des services sociaux et institutionnels etc.). Plus que jamais, en cette période de crise sanitaire et économique, où les services sociaux sont débordés et leurs effectifs réduits, la Direction de l'OPH a choisi de s'engager auprès des locataires afin d'appréhender pleinement les problématiques sociales, humaines et juridiques actuelles et de leur offrir un véritable service d'accompagnement social personnalisé.



# LES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## 15 avril 2021

### Le Conseil d'Administration approuve :

- le procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 17 décembre 2020,
- l'engagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS II) pour la période 2021-2026,
- le projet de mandat de gestion entre la société Logirep et l'OPH Levallois Habitat portant sur la résidence des 46/48 rue Camille Pelletan, 47/49 rue Pierre Brossolette et 93/101 rue Victor Hugo, à soumettre à l'autorisation du Préfet des Hauts-de-Seine,
- la lettre d'intention du 31 mars 2021 de la société Logirep confiant à l'OPH Levallois Habitat, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, la gestion de la résidence des 46/48 rue Camille Pelletan - 47/49 rue Pierre Brossolette - 93/101 rue Victor Hugo,
- le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire, relatifs aux parcelles cadastrées P 177 et P 175 sises aux 12 et 14 impasse Gravel,
- la mise à disposition, à titre gracieux pour une durée d'un an, du local situé à rez-de-chaussée du 72 rue Danton à l'association de bénévoles « Levallois Entraide », destiné au stockage et à la distribution de denrées alimentaires et de vêtements,
- la création d'une société de coordination visée à l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation regroupant les OPH de Courbevoie, Levallois et Puteaux,
- le projet de pacte d'actionnaires associant les OPH de Courbevoie, Levallois et Puteaux,
- le projet de statuts de la société anonyme de coordination regroupant les OPH de Courbevoie, Levallois et Puteaux,
- l'association de l'OPH Levallois Habitat au sein de cette société, conformément à ses statuts, et la souscription à un capital social fixé à 37 002 € à parts égales à concurrence de 12 334 € chacun, et à s'engager dans les termes du pacte d'actionnaires.



Ilôt Voltaire/Charles de Gaulle/Rivay

### Le Conseil d'Administration prend acte :

- de la désignation de M. Bueno, Mme Bugajski, M. Cavallini, Mme Deschiens, Mme Haddad pour représenter Levallois Habitat au conseil de surveillance de la société de coordination regroupant les OPH de Courbevoie, Levallois et Puteaux,
- de la demande adressée par le Sénateur Roger Karoutchi à Madame la Ministre de la Cohésion des territoires sur les conditions d'indemnisation des administrateurs des OPH, par lettre en date du 17 février 2021,
- de la prorogation des promesses de vente signées le 3 mars 2020 avec la Commune de Levallois portant sur les immeubles des 116-118 rue Anatole France et 4 rue Camille Pelletan pour

la construction de logements sociaux, pour une durée de 18 mois à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021,

- de la désignation par le Jury de Concours réuni le 3 février 2021 des trois candidats admis à déposer un projet pour l'opération de construction au 116-118 Anatole France le 25 juin 2021 au plus tard,
- de l'information relative au lancement du concours d'architectes pour la construction de logements sociaux aux 66 rue Rivay et 65 ter, 67 et 69 rue Paul Vaillant-Couturier,
- de l'information relative au plan de continuité du personnel de l'OPH Levallois Habitat mis en place lors du 3<sup>e</sup> confinement Covid-19,

- du pourvoi en cassation exercé par l'indivision Leroy contre le rejet par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise de leur requête en annulation du permis de construire du 11 rue Marius Aujan à Levallois,
- du pourvoi en cassation exercé par les conjoints Anffrey contre le rejet par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise de leur requête en annulation du permis de construire du 121 rue Aristide Briand à Levallois,
- de l'information relative au dépôt de permis de construire de l'opération de surélévation des immeubles sis 1 avenue Général de Gaulle/rue Rivay/rue Voltaire,
- la délégation de signature du Directeur Général à la Directrice administrative, Mme Marie Damery, à l'effet de viser et/ou signer au nom de l'OPH Levallois Habitat.

### 30 juin 2021

#### Le Conseil d'Administration approuve :

- le procès-verbal de la séance du Conseil d'administration du 15 avril 2021,

- la désignation de M. Laurent Haddar en qualité d'administrateur au sein du Conseil d'Administration de l'OPH Levallois Habitat représentant la Confédération Française de l'Encadrement - Confédération Générale des Cadres (CFE-CGC),
- les comptes arrêtés au 31 décembre 2020, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, certifiés par le commissaire aux comptes,
- le rapport d'activité de l'exercice clos le 31 décembre 2020, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020,
- l'affectation du résultat de l'exercice 2020, à savoir - 876 919,77 €,
- le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la période 2021-2030,
- le projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2021-2026,
- la signature du contrat de location relatif au local situé à rez-de-chaussée du 7 impasse Genouville pour mise à disposition à la Commune de Levallois,
- l'acquisition des lots de copropriété n°16-17-18 (logement) et n°5 et 9 (caves) sis 82-84 rue Danton moyen-

- nant le prix de 400 000 € HT-HD,
- l'acquisition des biens sis 56 rue Victor Hugo à Levallois composés d'un appartement (lot 4005), d'une cave (lot 4108) et d'un parking (lot 4125), le logement étant destiné à être agréé PLS, moyennant le prix de 387 000 € HT-HD,
- les principales caractéristiques du contrat de prêt PLS proposé par La Banque Postale le 22 juin 2021 d'un montant total de 193 500 € pour le financement de l'acquisition d'un logement PLS situé au 56 rue Victor Hugo,
- les principales caractéristiques du contrat de prêt PLS proposé par La Banque Postale le 23 juin 2021 d'un montant total de 261 873 € pour le financement des travaux pour la création d'un logement PLS situé au 4 rue Antonin Raynaud,
- les principales caractéristiques du contrat de prêt complémentaire proposé par La Banque Postale le 17 juin 2021 d'un montant total de 261 873 € pour le financement des travaux pour la création d'un logement PLS situé au 4 rue Antonin Raynaud,



Résidence Mazaud

**Le Conseil d'Administration prend acte :**

- de l'arrêt du projet de surélévation des immeubles du 1 avenue du Général de Gaulle,
- de l'information relative au contrôle de Levallois Habitat du 6 mai 2021 par l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) portant sur la période 2016-2020,
- de l'information relative à la création de la Société Anonyme de Coordination (SAC) regroupant les Offices Publics de l'Habitat (OPH) de Courbevoie, Levallois et Puteaux.

**10 novembre 2021****Le Conseil d'Administration approuve :**

- le procès-verbal de la séance du Conseil d'administration du 30 juin 2021,
- la convention de partenariat entre l'OPH Levallois Habitat, la commune de Levallois et l'État, relative à la transmission des images prises dans les parties communes d'immeubles d'habitation de l'OPH aux services chargés du maintien du bon ordre,
- l'Avenant n°1 à l'Accord d'entreprise de l'OPH Levallois Habitat du 11 octobre 2019,
- le protocole de résiliation amiable et anticipée d'un bail commercial à intervenir entre l'OPH Levallois Habitat, bailleur, M. René Pommart, preneur à bail, et Maître Leslie Germon Dewhurst, séquestre, relatif au local commercial sis 85 rue du Président Wilson,
- les principales caractéristiques de l'offre de ligne de trésorerie proposée par la Banque Postale le 27 octobre 2021 d'un montant total de 1 800 000 € dans l'attente du versement des prêts de la Banque des Territoires relatifs au financement des opérations de construction des 121 rue Aristide Briand et 11 rue Marius AUFAN,
- le protocole de développement entre l'OPH Levallois Habitat et la Sema-relp relatif aux modalités de cession des biens propriété de l'OPH Levallois Habitat situés dans le périmètre de l'opération dite « Hutchinson » à Levallois (parcelles cadastrées T51p, T54, T55, T57, T58, T59, T60p).

**Le Conseil d'Administration autorise :**

- la signature du bail du logement n°97 sis 7 rue de Lorraine à Levallois attribué à un membre du personnel de

l'OPH Levallois Habitat, par la Commission d'Attribution des Logements réunie le 20 octobre 2021,

- la signature du bail du logement n°104 sis 1 place de Verdun à Levallois attribué à un membre du personnel de l'OPH Levallois Habitat, par la Commission d'Attribution des Logements réunie le 20 octobre 2021,
- le Directeur Général à ester en justice au nom de Levallois Habitat et à accomplir toutes démarches et actions dans le cadre du contentieux n° 2108171-7 opposant l'OPH à la SAS Poulingue.

**Le Conseil d'Administration prend acte :**

- de l'information relative à la décision du Conseil d'Etat de non admission des pourvois en cassation exercés à la suite des rejets des requêtes en annulation des permis de construire du 121 rue Aristide Briand et du 11 rue Marius AUFAN,
- de l'information relative à la mise en régie des marchés de travaux attribués à la société Nextra sur les opérations des 121 rue Aristide Briand et 11 rue Marius AUFAN suite aux carences constatées,
- de l'information relative à la création de la Société Anonyme de Coordination (SAC) regroupant les Offices Publics de l'Habitat (OPH) de Courbevoie, Levallois et Puteaux et à l'avancement des travaux préparatoires à la fusion desdits organismes.

Le Conseil d'Administration adopte le règlement intérieur des immeubles du patrimoine de l'OPH Levallois Habitat.

**15 décembre 2021****Le Conseil d'Administration approuve :**

- le procès-verbal de la séance du Conseil d'administration du 10 novembre 2021,
- la fixation de la révision des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 des logements du patrimoine social de l'OPH Levallois Habitat à 0,42 %,
- pour les locataires dont le bail initial a été résilié par décision de justice, la fixation du délai de signature d'un nouveau bail à un an à compter de la date d'apurement intégral de la dette, période pendant laquelle les paiements de l'indemnité mensuelle d'occupation devront être réguliers et à condition qu'aucun autre manquement ne puisse être reproché aux occupants,

• le montant de la subvention annuelle allouée aux organisations représentatives des locataires élues au Conseil d'Administration pour exercer leurs fonctions, dont le montant est fixé à 3 € par logement loué et par an (CNL et UNLI),

• l'admission en perte sur créances éteintes et irrécouvrables de 100% des dettes locatives des locataires partis constatées au 15 décembre 2021, dans les comptes de l'exercice 2021, par effet de la prescription légale de 3 ans,

• la convention portant subvention communale pour surcharge foncière octroyée par la Commune de Levallois à l'OPH pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur les terrains sis 116 et 118 rue Anatole France à Levallois,

• la désignation de l'Office Public de l'Habitat de Puteaux, dénommé Office de l'Habitat de Puteaux (OHP) comme organisme absorbant pour la fusion-absorption des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux, rattachés à l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense,

• dans le cadre de la fusion des Offices de Courbevoie, Levallois et Puteaux, le vœu portant sur : le maintien de la garantie de l'emploi des salariés de l'OPH pendant une durée de 24 mois après la fusion-absorption, le maintien intégral des avantages sociaux inscrits dans l'accord collectif et son avenant n°1 pendant une durée de 24 mois après la fusion-absorption, l'organisation d'élections complémentaires partielles ayant pour objet de permettre au personnel de l'OPH d'élire des représentants au sein du Comité Social et Économique de l'OPH fusionné.

**Le Conseil d'Administration prend acte :**

- de l'élection de M. Hugo Dapino en qualité de membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'OPH.

**Le Conseil d'Administration adopte :**

- le budget modificatif N°1 de l'exercice 2021,
- le budget primitif de l'exercice 2022 avec ses annexes 1, 1bis et 3.



# FUSION DES OPH DE LEVALLOIS, COURBEVOIE ET PUTEAUX

## L'OPH de Puteaux désigné organisme absorbant

Le Conseil d'Administration de l'OPH Levallois Habitat réuni en Assemblée Générale le 15 décembre a approuvé la désignation de l'Office Public de l'Habitat de Puteaux, dénommé Office de l'Habitat de Puteaux (OHP), comme organisme absorbant dans le cadre de la fusion-absorption des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux, rattachés à l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

En effet, dans le cadre intercommunal mis en place par la loi NOTRe, les Offices Publics de l'Habitat (OPH) des Villes de Levallois, Courbevoie et Puteaux ont été rattachés à l'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Ouest La Défense, au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Selon la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, les OPH rattachés à Paris Ouest La Défense, regroupant moins de 12 000 logements, ont eu l'obligation, soit de se regrouper dans une Société Anonyme de Coordination (SAC) commune, soit de fusionner.

Cette fusion prendra la forme juridique d'une fusion-absorption. Le Conseil de Territoire de l'EPT POLD réuni le 13 décembre 2021, sur proposition des villes concernées, a désigné l'Office Public de l'Habitat de Puteaux, dénommé Office de l'Habitat de Puteaux (OHP) comme organisme absorbant. Cette entité qui, en recevant le transfert universel des patrimoines, des droits et des obligations des deux autres offices, donnera naissance, par sa transformation, au nouvel OPH fusionné.

L'OPH fusionné prendra le nom à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 de OPH Rives de Seine Habitat. Il disposera d'un nouveau Conseil d'Administration, dont

la composition sera régie par le Code de la Construction et de l'Habitation, garantissant une gouvernance et un fonctionnement partagés et équilibrés.

## LE PROJET DE CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) 2021-2026 DE L'OPH LEVALLOIS HABITAT ADOPTÉ

Le Conseil d'Administration lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2021 a approuvé le projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'OPH Levallois Habitat. En effet, les bailleurs sociaux ont l'obligation de conclure avec l'État, sur la base d'un plan stratégique du patrimoine actualisé et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une nouvelle Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.) d'une durée de six ans pour la période 2021-2026.

Le projet d'une nouvelle Convention d'Utilité Sociale devait initialement être déposé avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Cependant, pour les OPH gérant moins de 12 000 logements sociaux, et auxquels l'article 81 de la loi ELAN faisait obligation de se regrouper afin de dépasser ce seuil de gestion, pouvaient solliciter auprès du Préfet le report d'une année - renouvelable une fois - du dépôt d'un projet de CUS 2<sup>e</sup> génération, et à proroger la convention en vigueur d'autant, conformément à l'article L.445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Conseil d'Administration du 26 juin 2019 avait approuvé la première demande de report pour proroger la CUS en vigueur jusqu'au 30 juin 2020 ; le Conseil d'Administration du 4 juin 2020 avait ensuite approuvé la deuxième demande de report pour proroger la CUS en vigueur jusqu'au 30 juin 2021. Le Conseil d'Administration réuni le 15 avril 2021 a finalement approuvé l'engagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS II) pour la période 2021-2026.

Afin d'élaborer cette nouvelle CUS, une mission d'assistance a été confiée à la société Ernst & Young Consulting par l'OPH pour l'accompagner dans la démarche de formalisation. EY a ainsi procédé à la collecte, auprès des services de l'Office, de toutes les données de gestion permettant d'établir un état des lieux initial et de préparer les projections à 6 ans des différents indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme. Les signataires de la CUS sont l'État, représenté par le Préfet de la Région Ile-de-France, et l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense, représenté par son Président. À la suite du Conseil d'Administration du 15 avril 2021, le Préfet de la Région Ile-de-France, le Préfet des Hauts-de-Seine, représenté par les services de la DRIHL 92, l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense, collectivité de rattachement de l'OPH Levallois Habitat et le Conseil départemental des Hauts-de-Seine, ont été invités à s'associer à l'élaboration de la CUS 2021-2026.

# LES RESSOURCES HUMAINES



**47**  
salariés répartis  
comme suit :



**27**  
femmes



**20**  
hommes

**34**  
agents dont :



**17** gardiens



**12** agents  
administratifs  
(dont un apprenti)



**5** salariés  
en régie  
technique



**13**  
cadres

## Notre mission

À caractère social, elle nécessite un engagement sans faille de nos équipes pluridisciplinaires et expérimentées. Chacun de nos emplois est marqué par une dimension humaine qui permet de garantir un véritable service de proximité et de qualité à nos locataires.

Plus que jamais en cette période de crise sanitaire, nos équipes, qu'elles soient sur le terrain ou dans les bureaux, sont restées mobilisées. Elles se sont adaptées pour pouvoir garantir la continuité du service de l'OPH, maintenir le traitement des demandes des locataires, renforcer l'accompagnement social personnalisé des personnes les plus fragilisées par la crise, tout en limitant au maximum les contacts en application des mesures sanitaires.

Afin d'éviter les déplacements inutiles des locataires au siège de l'OPH, elles ont également développé de nouveaux outils dématérialisés (portail locataires, règlement par CB) permettant d'offrir aux locataires un service moderne et entièrement sécurisé.

## Départs/arrivées entre le 01/01 et le 31/12/21 :

**Entrées** : 4 administratifs (dont 1 apprenti), 1 en régie technique

**Sorties** : 3 administratifs (dont 1 contrat pro), 1 en régie technique (apprenti).

## La formation à l'honneur

Notre Juriste Conseil et Contentieux de l'OPH a obtenu en 2021, après un an de préparation, son Master 2 en Droit et Management du Logement et de l'Habitat Social à la Sorbonne, lui permettant de pouvoir développer une véritable relation client auprès des locataires.

Afin de former les professionnels de demain, et de leur permettre d'avoir tous les atouts en main pour débiter sereinement dans la vie active, l'OPH s'engage par ailleurs en faveur de la formation des jeunes générations et soutient les filières de formation en apprentissage.

En 2021, l'OPH a ainsi accueilli un nouvel apprenti au sein du service gestion locative. L'OPH est également fier de compter deux nouveaux diplômés parmi les nombreux jeunes qui ont été formés au sein de l'Office :

- l'apprenti au sein de la régie technique, qui a obtenu son CAP d'installateur sanitaire,
- l'alternante au sein du service gestion, qui a obtenu son BTS professions immobilières.

# BAILLEUR ÉCORESPONSABLE ET ENGAGÉ

Levallois Habitat a choisi de renforcer son engagement de bailleur social écoresponsable pour devenir un acteur de la transition énergétique de demain. Dans le cadre de sa politique éco-responsable, l'OPH a engagé de nombreux travaux depuis 2019 avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique de son patrimoine (4 rue Antonin Raynaud, résidences Mazaud-Verdun, 125 rue Louis Rouquier, résidence Gagarine) et de réduire ainsi les consommations d'énergie (chauffage et électricité) de ses bâtiments.

## Un habitat certifié écoresponsable

En 2021, l'OPH va plus loin encore, avec la certification NF Habitat HQE et l'obtention du label Effinergie®+. Afin de mesurer les résultats de ses programmes de construction à énergie positive, Levallois Habitat a en effet mis en place des indicateurs de labellisation de performance environnementale et s'appuie sur l'expertise d'Assistants à Maîtrise d'Ouvrage Environnement reconnus tel que Citae.

L'ensemble de nos nouveaux projets de construction neuve (40 rue Voltaire, 11 rue Marius AUFAN, 121-121 bis rue Aristide Briand) s'insère dans un objectif de certification NF Habitat HQE avec obtention du label Effinergie®+. Cela implique le recours à des matériaux écologiques et performants d'un point de vue thermique et acoustique.

Comme par exemple, Isonat, un isolant en fibre de bois biosourcé écoresponsable.

Associée au label Effinergie, la démarche Haute Qualité Environnementale HQE vise à la construction d'un habitat durable et ambitieux même d'aller plus loin que la Réglementation Thermique (RT) 2012 en termes de performances énergétiques et de confort du bâtiment.

Construire un logement certifié NF



Toit terrasse du bâtiment 12-14-16 allée Youri Gagarine

Habitat HQE, c'est donner à nos locataires des gages sur leur futur cadre de vie, notamment sur la qualité de l'air, les performances énergétiques et acoustiques et l'isolation thermique. Concrètement, cela implique par exemple de créer quand cela est possible des toitures végétalisées au niveau de la terrasse technique afin de préserver la biodiversité, de recourir à du bois issu de forêts françaises durablement gérées pour les menuiseries intérieures, d'utiliser des isolants écologiques, d'installer des chaudières faible consommation ou encore des robinets économes en eau, et d'étendre le parc de panneaux solaires installés sur les toits de nos résidences.

## Levallois Habitat mise sur le photovoltaïque

Levallois Habitat mise par ailleurs sur les énergies renouvelables. Les panneaux solaires photovoltaïques installés sur le toit terrasse du bâtiment

sis au 12-14-16 allée Youri Gagarine produisent, à partir du rayonnement solaire, de l'électricité qui alimente l'éclairage des parties communes de l'immeuble (halls, paliers, escaliers, couloirs) et la pompe de relevage des eaux pluviales récupérées pour l'arrosage des espaces verts, réduisant ainsi la facture d'énergie de l'immeuble.

La pose d'écrans dans les halls des immeubles concernés permet de suivre en direct les performances énergétiques de l'installation. Une étude de l'historique de la production d'électricité, assurée par les 34 panneaux de l'immeuble des 12-14-16 allée Youri Gagarine, sera réalisée afin d'envisager la possibilité d'alimenter également, en cas de surproduction, les parties communes de l'immeuble voisin des 2-4-6-8-10 allée Youri Gagarine.

## Jardin durable

Chez Levallois Habitat, il n'y a pas que les bâtiments qui se veulent éco-res-

ponsables. Les futurs locataires de l'immeuble en construction au 121-121 bis rue Aristide Briand pourront profiter d'un espace vert intérieur durable. Un dispositif de double bassin permettra en effet d'optimiser la gestion de la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage automatique. Le développement des surfaces imperméables en milieu urbain diminue l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol et favorise la saturation des réseaux publics d'évacuation. La cuve de rétention constitue ainsi un espace de stockage temporaire de l'eau qui permet un rejet régulé, limitant l'engorgement des réseaux d'assainissement des eaux de la Ville.

### Mobilité électrique

L'immeuble de logements sociaux en construction au 121-121 bis rue Aristide Briand se veut être un modèle en matière d'écoresponsabilité. Au-delà des matériaux utilisés et de son futur jardin écoresponsable, la ville de Levallois et l'OPH ont par ailleurs prévu d'installer deux nouvelles bornes de recharge pour véhicules électriques qui seront implantées devant l'immeuble, à l'angle de la rue Trezel. Ces deux bornes, qui seront accessibles à tous les levalloisiens, permettront d'alimenter quatre véhicules.



#### ISONAT

Naturel, durable et renouvelable, le bois est en effet une ressource d'excellence pour la création d'isolants biosourcés et sa collecte contribue à l'entretien des forêts et à l'économie de la filière bois.

Conçu à partir de fibres de bois écologiques, en particulier du pin Douglas local certifié PEFC, il garantit une haute efficacité en termes d'isolation thermique et acoustique. La majorité des matériaux entrant dans la composition de cet isolant est issue du recyclage ou de la revalorisation. Pour limiter les émissions de carbone dues au transport de la matière première, les rémanents de forêts utilisés pour la fabrication de la fibre de bois sont issus de scieries et forêts du Beaujolais et son environnement.

## PIONNIER EN MATIÈRE DE BÂTIMENT CONNECTÉ

Au-delà de sa volonté de construire des logements durables, l'OPH souhaite aussi ancrer ses immeubles dans la smart city (ville intelligente) de demain en construisant des immeubles connectés pour tous, labellisés R2S par Bureau Veritas Certification France sur la base d'un référentiel co-rédigé avec la Smart Building Alliance (SBA). Il s'agit du premier référentiel de connectivité pour l'habitat collectif.

### Le numérique améliore la performance énergétique

Concevoir des smart homes (logements intelligents), c'est choisir de prendre en compte les usages et les modes de consommation d'énergie actuels et à venir des locataires dans nos choix constructifs pour garantir une meilleure sobriété énergétique de nos logements. C'est leur permettre d'accueillir demain tous les services numériques, en garantissant la sécurité des réseaux de communication et le respect du Règlement Général sur la Protection des Données. C'est aussi permettre à nos locataires de consommer mieux et moins grâce à la mise en œuvre d'un numérique responsable, qui leur donnera accès à des services de maîtrise de l'énergie, voire de flexibilité énergétique, au sein des bâtiments, en fonction de leurs besoins.

Le logement connecté n'est pas seulement l'installation d'une box domotique avec une application qui va permettre de piloter volets roulants, éclairage, chauffage ou détecter les fuites d'eau. L'objectif est de doter les bâtiments d'une infrastructure numérique où puissent venir se greffer différents services, tout en apportant la possibilité d'optimiser l'exploitation de l'immeuble. Avec le R2S Résidentiel, le logement collectif se transforme en une véritable plateforme de services.

### Des immeubles déjà à l'heure de la ville intelligente de demain

Concrètement, nos immeubles seront de véritables plateformes connectées. Ils assureront une connexion internet aux locataires, dès leur emménagement. Grâce à une tablette munie d'un écran de contrôle, les futurs locataires de l'OPH pourront gérer l'interphonie, l'accès à l'immeuble, le chauffage, le détecteur de fumée et bénéficier de tous les services intelligents qui seront développés dans les années à venir pour améliorer leur quotidien et l'interconnectivité avec l'environnement.



# LA RELATION CLIENT AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE L'OPH

La relation entre le bailleur et ses locataires est une des priorités que s'est fixé l'OPH en 2021. Elle est au cœur de notre conception du service. Avec un environnement économique et social qui se fragilise et révèle de nouveaux besoins, et une réglementation de plus en plus exigeante, les bailleurs sociaux ont dû faire évoluer la gestion de leur relation aux locataires.

## Reconstitution de liens sociaux

Isolement, limitation des contacts, confinement, augmentation des prix de l'énergie, évolution du profil des locataires (paupérisation des nouveaux entrants, vieillissement de la population, montée de la monoparentalité, etc.) sont autant de défis qui imposent aux bailleurs de réinventer leur métier d'acteur social. C'est une des raisons qui a poussé la Juriste Conseil et Contentieux à suivre une formation afin d'approfondir ses connaissances dans tous les domaines de l'habitat social, et de pouvoir développer une véritable relation client auprès des locataires.

## Une vocation sociale renforcée

Les bailleurs sociaux n'ont pas de compétences de travail social imposées réglementairement. Les missions des OPH évoluent toutefois progressivement, passant du rôle de constructeur-bailleur, à celui d'acteur-gestionnaire de la politique sociale.



### ALLOCATIONS LOGEMENTS

Au 31/12/2021,

**613** locataires bénéficiaient des AL/APL, soit

**21 %** des locataires



L'accueil et les locaux de l'OPH Levallois Habitat

## La prévention et la médiation au cœur de la relation locataire

Le contexte économique et social actuel entraîne une augmentation du nombre d'impayés. Le maintien dans le logement et la gestion des impayés deviennent ainsi des enjeux majeurs pour les OPH.

Le travail préventif, réalisé en amont du contentieux, contraint les organismes HLM à intervenir au côté des autres acteurs (État, Conseil Général, CAF, associations d'insertion) et d'agir souvent comme intermédiaire entre les locataires et les partenaires sociaux.





# TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

## Incivilités

La tranquillité résidentielle et l'amélioration du cadre de vie de ses locataires constituent un axe majeur de travail pour l'OPH Levallois Habitat. Il s'articule autour d'actions ciblées menées à la fois en interne et en coopération avec ses partenaires privilégiés. L'OPH a mené en 2021 plusieurs campagnes de sensibilisations contre les actes d'incivilités via des notes d'informations et communications via son site internet et sa newsletter trimestrielle.

## Sécurité

Les bailleurs sont de plus en plus interpellés par leurs locataires pour faire face à des problématiques de

tranquillité publique. Si un bailleur n'a pas de pouvoirs en matière de sécurité publique, en revanche, il porte une responsabilité en matière de tranquillité résidentielle.

Ainsi, en réponse à l'augmentation des signalements pour troubles à la tranquillité publique, aux attroupements, à l'occupation abusive des halls d'immeubles, aux trafics et autres dégradations, dans les halls ou aux abords des halls de nos résidences de la rue de Lorraine, l'OPH Levallois Habitat a mis en place un certain nombre de dispositifs, en concertation à la fois avec les services de la Ville et de la Police Municipale.

Une Convention de partenariat entre l'État, la Commune de Levallois et l'OPH relative à la transmission aux services de Police des images prises dans les parties communes de nos immeubles a donc été signée et approuvée par le Conseil d'Administration du 10 novembre 2021.



Dès lors, toute présence, comportement ou événement faisant redouter l'imminence d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes, justifie la transmission en temps réel des images des parties communes à la Police Municipale. Les personnes incriminées encourrent des poursuites et pourront voir leur bail résilié. Ce dispositif de vidéoprotection sera renforcé et étendu à d'autres immeubles en 2022.



## NOUVEAU RÈGLEMENT

Le nouveau règlement intérieur de l'OPH Levallois Habitat a été adopté par le Conseil d'Administration du 10 novembre 2021. Il a pour objet d'assurer la bonne tenue et l'hygiène de l'immeuble, la tranquillité des résidents et la sécurité des lieux. Il est mis en place dans le souci de promouvoir un mode de vie privilégiant le respect, le bien vivre ensemble, la tranquillité et la salubrité au sein des immeubles de l'Office.

Par le biais de ce règlement, qui est accessible depuis le site internet de l'OPH Levallois Habitat et remis à tous les nouveaux locataires, le locataire est ainsi informé des règles à respecter qui s'imposent tant dans les parties communes que privatives. Il lui est rappelé par ailleurs qu'il est responsable du comportement et des agissements des personnes qu'il accueille et devra répondre de toute réclamation. Le non-respect des dispositions du règlement intérieur engage sa responsabilité et peut entraîner la résiliation judiciaire du bail.



# LES GRANDS CHANTIERS 2021

## Non poursuite du projet de surélévation de l'immeuble sis 66 rue Voltaire - Angle Rivay - 1 avenue du Général-de-Gaulle

Afin de développer l'offre de logement social locatif en centre-ville, un projet de surélévation avait été voté concernant le groupe d'immeubles situés à l'angle des rues Rivay, Voltaire et de l'avenue du Général de Gaulle. Le projet prévoyait d'augmenter de 796,50 m<sup>2</sup> la surface totale existante actuelle de 3 111,20 m<sup>2</sup>, afin de créer à terme 12 logements sociaux supplémentaires. Le projet prévoyait aussi des travaux d'amélioration des parties communes et des façades.

Après lancement du concours de maîtrise d'ouvrage, de nombreuses réunions d'études et de faisabilité avec la Municipalité de Levallois, les architectes et une agence de communication, une réflexion plus poussée a été lancée sur la maîtrise de la densification urbaine sur le territoire par la Commune et le projet a finalement été abandonné en avril 2021 à la demande de la Ville de Levallois.

## Création d'un souplex, 4 rue Antonin Raynaud

Afin d'accroître son offre de logements, l'OPH a lancé des travaux de création d'un logement social supplémentaire au 4 rue Antonin Raynaud.

Accessible depuis l'extérieur de l'immeuble, le souplex de quatre pièces occupe l'espace libéré par les anciens locaux archives situés en sous-sol de l'immeuble, ainsi que l'ancienne loge et l'ancien local vélo sis au rez-de-chaussée qui avaient été déplacés lors de précédents travaux. Conformément au calendrier prévisionnel, le souplex sera livré en janvier 2022.

## Un calendrier bouleversé

Le calendrier prévisionnel de livraison de nos immeubles en cours de construction a malheureusement dû être décalé, en raison essentiellement des mises à l'arrêt de chantiers lors des confinements et des nombreuses



Souplex, 4 rue Antonin Raynaud

défections de sociétés du secteur du BTP durant la crise sanitaire. Ce retard a par ailleurs été accentué par la mise en place du guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de la construction en période d'épidémie de coronavirus Covid-19, rédigé sous l'égide de l'OP-PBTP, qui a toutefois permis la reprise des chantiers dans un cadre sanitaire strict, permettant d'assurer la santé des différents intervenants.

L'OPH Levallois Habitat a donc missionné un Référent Covid-19 - BTP Consultants, en charge notamment de passer régulièrement sur les chantiers de construction afin de s'assurer du respect des préconisations de sécurité sanitaire par les différents corps d'état intervenants : limitation de la coactivité, réorganisation des opérations, contrôle de l'accès au chantier des intervenants et refus à toute personne

présentant des symptômes, respect des gestes barrières, lavage des mains régulier et désinfection du matériel entre chaque usage.

## Construction d'un immeuble de 5 logements collectifs, 40 rue Voltaire

À la suite de la démolition du bâtiment existant, le projet prévoit la construction d'un immeuble d'habitation collectif d'architecture haussmannienne de huit niveaux en R+6 et combles dont la surface de plancher sera de 411,90 m<sup>2</sup>.

En étage, se trouveront cinq logements (quatre T2 et un T5 duplex), au rez-de-chaussée un commerce et en sous-sol, les caves, les locaux techniques et la réserve du local commercial.

2021 a vu la fin des travaux de gros œuvre, de charpente, de couverture et d'étanchéité, et d'une partie des

travaux de second œuvre (électricité, plomberie, serrurerie et menuiserie).

Dans un souci d'amélioration des performances énergétiques, le bâtiment sera Basse Consommation et utilisera des matériaux écologiques et innovants. Le projet s'insère par ailleurs dans un objectif de certification NF Habitat HQE avec label Effinergie®+ par l'utilisation de matériaux performants d'un point de vue thermique et acoustique, la production de chaleur par une chaudière collective au gaz naturel et l'installation d'un éclairage basse consommation.

La mise en œuvre d'un chantier propre à faibles nuisances permet par ailleurs de réduire la gêne occasionnée.

#### Maitre d'œuvre

Frask architectes, Ginko & Associates, Ecallard, Economiste - E2

#### Typologie des logements

5 logements comprenant : 1 T5, 4 T2

- PLI : 1 T5, 2 T2
- PLUS : 1 T2
- PLAI : 1 T2

- 1 local commercial en RDC

#### Date de livraison prévisionnelle

- Juillet 2022

#### Budget

- Études honoraires MOE : 191 700 € HT - 230 040 € TTC
- Travaux (9 lots) : 1 535 886 € HT - 1 842 051 € TTC

### Construction d'un immeuble de 16 logements locatifs collectifs, 11 rue Marius Aufan

Dans le cadre d'un appel d'offres lancé par la Ville de Levallois sur le terrain sis 11 rue Marius Aufan, Levallois Habitat a concouru et a été désigné attributaire du marché fin décembre 2018.

Les travaux prévoient, outre la construction de 16 logements de 1153 m<sup>2</sup> habitables comportant sept étages et deux sous-sols, un équipement public alloué à un centre de loisirs. Ce dernier abritera une verrière et des terrasses aménagées en espaces verts.

Au-delà de la crise sanitaire, le chantier a subi un retard supplémentaire, la société en charge du gros œuvre

ayant été mandatée en urgence sur le chantier du marché Henri-Barbusse en raison de l'incendie.

La coque du Centre de loisirs Françoise Dolto, qui sera hébergé en rez-de-chaussée et sous-sol du bâtiment, a néanmoins pu être livrée en octobre 2020. Après avoir monté les 5 premiers niveaux au printemps 2021, le chantier a pu s'attaquer en fin d'année à la fin des travaux de gros œuvre, à la charpente et à la couverture de l'immeuble.

L'immeuble obtiendra le certificat NF HABITAT HQE et le label Effinergie®+. Construit en milieu urbain, le chantier est soumis à de nombreuses contraintes logistiques : plan des livraisons, arrivées et départs des camions en dehors des heures scolaires, terrassements et réalisation des voiles par passe avec un avancement de l'ordre de 30 %.

#### Maitre d'œuvre

Groupeement composé comme suit : Archi-Tecture Sarl, Betom Ingénierie, Cap Terre, Acoustex Ingénierie



### Typologie des logements

16 logements comprenant : 2 T5, 5 T4, 5 T3, 4 T2

- PLI : 1 T5, 4 T4, 5 T3, 1 T2
- PLUS : 1 T5, 1 T4
- PLAI : 3 T2

### Date de livraison prévisionnelle

- décembre 2022

### Budget

- Études Honoraires MOE : 532 037 € HT - 638 444 € TTC
- Travaux (12 lots) : 3 511 057 € HT - 4 213 268 € TTC

### Construction d'un immeuble de 24 logements locatifs collectifs, 121-121 bis rue Aristide Briand

À l'issue de la démolition du bâti existant, construction d'un immeuble d'habitation collectif de 8 niveaux comprenant 24 logements, avec une cave par logement en sous-sol. La surface prévisionnelle de plancher est de 1 845 m<sup>2</sup>.

Le revêtement de façade sera réalisé en panneaux de pierre de Noyant fixés sur les prémurs isolés formant les voiles de façade. Les travaux se déroulent en milieu urbain dense.

La première société attributaire du lot gros œuvre n'ayant pas été en mesure de respecter ses obligations contractuelles et donc dans l'incapacité d'honorer ses engagements, son contrat a dû être résilié. Après suspension du chantier, une nouvelle consultation a été lancée et le marché réattribué, occasionnant un retard supplémentaire.

Les 5 premiers niveaux ont toutefois été montés au printemps-été 2021 et en fin d'année l'élévation du dernier niveau et de la mezzanine ont pu être achevés.

Le projet s'insère dans un objectif de certifications NF Habitat HQE avec label Effinergie\*+ par l'utilisation de matériaux performants d'un point de vue thermique et acoustique, la mise en œuvre d'un chantier propre à faibles nuisances, le raccordement au réseau de chaleur urbain, l'installation d'un éclairage basse consommation. Il s'agira ainsi d'un bâtiment écoresponsable comprenant l'utilisation de matériaux écologiques et innovants.

### Maitre d'œuvre

Cauris Architectes, Betem Ingénierie Ile-de-France, Altia Ingénierie Acoustique

### Typologie des logements

24 logements comprenant : 3 T5, 11 T4, 5 T3, 5 T2

- PLI : 2 T5, 10 T4, 4 T3
- PLUS : 5 T2
- PLAI : 1 T5, 1 T4, 1 T3

### Date de livraison prévisionnelle

- Décembre 2022

### Budget

- Études Honoraires MOE : 547 624 € HT - 657 148 € TTC
- Travaux (9 lots) : 4 711 111 € HT - 5 653 333 € TTC



121-121 bis rue Aristide Briand

# LES CHANTIERS AU PROGRAMME EN 2022/2023

## Projet de construction d'un immeuble de 33 logements sociaux à l'angle des rues Paul Vaillant Couturier et Rivay dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique

Suite à l'avis favorable rendu par la commissaire-enquêteur dans le cadre de l'Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), le Préfet des Hauts-de-Seine a accordé le bénéfice de la DUP à l'OPH et, à la demande de ce dernier, l'a transféré à l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui conduira les opérations d'acquisition.

L'expropriation a pour objectif la construction d'un immeuble de 33 logements sociaux (2 208 m<sup>2</sup> de surface habitable) sur 8 niveaux en R+6 avec un angle à coupole et un commerce en rez-de-chaussée situé à l'angle des rues Rivay et Paul Vaillant Couturier.

L'EPFIF a pour mission d'acquérir le foncier pour la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction avec comme priorité le logement et la lutte contre l'habitat indigne, contribuant ainsi à l'accroissement de l'offre de logements sociaux aux côtés des OPH. Les opérations d'acquisition seront à présent conduites par l'EPFIF. À leur fin, elles seront revendues à l'OPH. À noter que le projet s'insèrera, comme tous les nouveaux projets de constructions de l'OPH Levallois Habitat, dans un objectif de certification écoresponsable NF HABITAT HQE avec label Effinergie®+.

### Maitre d'œuvre

Gera (mandataire/architecture) - Gera'nium (thermique/HQE) - Pingat Aménagement & Bâtiment (structure/acoustique) - Edifira (économie/construction)

### Typologie des logements

33 logements

65 % minimum de logements de trois pièces et plus

### Durée prévisionnelle des travaux :

14 mois

### Budget

7 400 000 € HT - 8 880 000 € TTC



## Projet de construction d'un immeuble de 4 logements sociaux aux 12 et 14, impasse Gravel dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique

Sous réserve d'obtention de l'accord de la Préfecture, le projet prévoit, après démolition des bâtiments existants, la construction d'un immeuble de 4 logements sociaux dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'impasse est une voie pavée se trouvant à 100 mètres de la gare SNCF Clichy-Levallois. D'une superficie totale de 142 m<sup>2</sup>, le terrain est occupé aujourd'hui par deux immeubles de logements (R+2 et R+3).

Le site ne dispose pas aujourd'hui d'espaces verts. Dans le cadre du projet, en suivant le PLU, le projet arborera une zone plantée qui reculera la construction de 3 mètres par rapport à la limite de propriété sur l'impasse Gravel.

La ville de Levallois se caractérise par une forte unité architecturale et urbaine, fruit d'une politique volontaire menée avec constance depuis plus de vingt ans au service d'une certaine vision de la ville. Au fil des ans, un 'style Levalloisien' s'est affirmé. Le projet s'inscrira pleinement dans le respect de ce style, sans toutefois renoncer à développer sa propre écriture.

### Maitre d'œuvre

FRASK Architectes - BET Structure SETBA - BET Omnia Fluides

### Typologie des logements

• 1 T4 et 3 T3

• 1 local de stockage des déchets en rdc

• 1 local vélos/poussettes en rdc

### Budget

1 350 000 € HT

## Projet de construction d'un immeuble de 36 logements sociaux aux 116/118 Anatole France

Le Conseil d'Administration du 27 janvier 2020 a approuvé l'acquisition auprès de la Ville de Levallois de deux terrains à bâtir, sis 116 et 118 rue Anatole France, en vue de la réalisation d'un immeuble R+6 comprenant environ 36 logements sociaux pour une surface de plancher totale d'environ 2765 m<sup>2</sup>, pour un montant de 4 565 000 € selon avis de France Domaine du 17 janvier 2020.

### Maitre d'œuvre

Agence Archi-Tecture (architecte/OPC) - Bet Betom Ingénierie (BET TCE + économie) - Bet Cap Terre (HQE) - Bet Acoustex (acoustique)

### Typologie des logements

2 T2, 13 T3, 13 T4, 7 T5, 1 T6

### Calendrier prévisionnel des travaux

16 mois

### Budget

7 000 000 € HT - 8 400 000 € TTC

## Projet de construction d'un immeuble de 5 logements sociaux au 4 rue Camille Pelletan

À l'issue de la démolition du bâti existant, l'OPH construira un immeuble d'habitation collectif de 5 niveaux d'une surface de 910 m<sup>2</sup> comprenant 5 logements.

### Typologie des logements

4 T3 et 1 T5

# LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2021

## Janvier

### L'OPH s'adapte au nouveau protocole sanitaire

Le protocole mis en place pour accompagner les entreprises dans la lutte contre le coronavirus a été actualisé début janvier 2021. Il a fait du télétravail à 100 % la règle pour l'ensemble des activités le permettant. Tout en aménageant leurs horaires afin de pouvoir à la fois réduire au maximum les interactions et les trajets inutiles, les équipes de l'OPH sont restées mobilisées à plein temps afin de pouvoir garantir la continuité d'activité, que ce soit sur le terrain, dans les locaux ou à distance.

## Février

### Nouvelles consignes de tri des déchets plastique



Fidèle à ses engagements environnementaux, l'OPH a veillé à la mise en place des nouvelles consignes de tri sélectif au sein de ses immeubles. Jusqu'alors, seuls les bouteilles, bidons et flacons en plastique pouvaient être déposés dans les bacs anthracites à couvercle jaune destinés au recyclage des papiers et emballages en métal et carton qui se trouvent dans les locaux poubelles refaits à neuf des immeubles de l'OPH. Dorénavant, les locataires peuvent y jeter l'ensemble des déchets et emballages ménagers en plastique, quels qu'ils soient, y compris les bouchons (emballages en métal, en carton, en papier et en plastique, de toutes tailles).



Mars : l'OPH héberge l'association Levallois Entraide

## Mars

### L'OPH héberge l'association Levallois Entraide

Afin de soutenir l'action de *Levallois Entraide*, l'OPH Levallois Habitat a mis à disposition de cette association levalloisienne son local situé au 72 rue Danton. Cette période de crise sanitaire a en effet fragilisé les foyers en difficulté. Depuis son nouveau local, Levallois Entraide peut continuer à mettre en place des actions solidaires envers les personnes isolées et les familles levalloisiennes nécessiteuses.

## Avril

### La résidence des « 132 logements » change de propriétaire

Les immeubles de la Résidence dite des « 132 logements », qui comprend les bâtiments du 46-48 rue Camille Pelletan, du 47-49 rue Pierre Brossolette et du 93-101 rue Victor Hugo, ont été construits sur un terrain appartenant à la Ville de Levallois.

Par délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2017, la Ville a autorisé la cession à Logirep dudit terrain d'assiette du bail à construction, signé en 1979, portant sur l'ensemble immobilier. Aussi, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, le nouveau propriétaire de ces

immeubles est Logirep qui a souhaité que l'OPH Levallois Habitat conserve la gestion des immeubles, dans le cadre d'un mandat de gestion, afin d'assurer une continuité de service. La gestion locative et la gestion technique de ces logements et de leurs parties communes incombent donc toujours à l'OPH Levallois Habitat.

## Mai

### Concours photo

#### Les HLM au cœur de ma vi(II)e

L'OPH a lancé un appel à candidatures dans le cadre du Concours le #Portrait2Hlm organisé par l'Union Hlm. L'OPH a ainsi invité les amateurs de photo levalloisiens à prendre des clichés illustrant la vie en HLM sur le thème de « les HLM au cœur de ma vi(II)e ».

## Juin

### Priorité à la sécurité sanitaire

Mis à l'arrêt en raison des confinements successifs, les chantiers ont pu reprendre avec un protocole sanitaire renforcé. Nos chantiers de construction des 40 rue Voltaire, 121-121bis rue Aristide Briand et 11 rue Marius Auphan qui ont déjà pris un peu de retard suite à leur mise à l'arrêt lors du premier

confinement, se sont vus ralentis également en raison de l'application des mesures de sécurité sanitaire (limite de la coactivité, réorganisation des opérations, contrôle de l'accès, désinfection du matériel entre chaque usage, etc.).

L'OPH Levallois Habitat a par ailleurs missionné un Référent Covid-19, en charge notamment de passer régulièrement sur les chantiers de construction afin de s'assurer du respect du guide des préconisations de sécurité sanitaire du BTP.

## Juillet

### Nouvelles règles distribution du courrier

La distribution du courrier au sein de nos immeubles n'est dorénavant plus assurée par les gardiens, mais par le facteur. En effet, la Poste a repris progressivement sa mission de service public universel de distribution des courriers, 6 jours sur 7, sur l'ensemble du patrimoine de l'OPH.

## Septembre

### L'OPH mis à l'honneur au 81<sup>e</sup> Congrès HLM

Les membres du Conseil d'Administration et la Direction de l'OPH étaient présents au Congrès HLM organisé par l'Union sociale pour l'Habitat à Bordeaux sur le thème de « construire, inclure et penser l'avenir » aux côtés

de Emmanuelle Cosse, Présidente de l'USH, Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée en charge du Logement et Jean-Louis Borloo, ancien Ministre. Notre juriste Conseil et Contentieux y a été récompensée pour l'obtention de son Master 2 en Droit Immobilier et Management du Logement et de l'Habitat social.

## Octobre

### Remise de médaille à Jérôme Tillette de Mautort



Giovanni Buono et Jérôme Tillette de Mautort

Levallois Habitat a pris connaissance avec regret de la démission de Jérôme Tillette de Mautort de ses fonctions d'administrateur, suite à la dissolution

de l'association *Familles de Levallois*. Administrateur depuis 25 ans, Monsieur Tillette de Mautort représentait l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF) au sein du Conseil d'Administration de l'OPH. Pour le remercier de son engagement personnel tout au long de ces années au sein du Conseil d'Administration de l'OPH, au cours desquelles il a accompagné la recherche de solutions face à des situations sociales précaires et toujours plus nombreuses, il s'est vu remettre, au nom de Madame le Maire, Agnès Pottier-Dumas, la Médaille de la Ville de Levallois.

## Novembre

### Un environnement fleuri

Afin d'embellir et reflleurir le cadre de vie des résidents des immeubles Verdun et Raynaud, l'OPH Levallois Habitat a commandé de nouveaux massifs de rosiers, dont des roses d'exception, telles que les fameux rosiers de Verdun.



## Décembre

### Un service de médiation pour résoudre les conflits

L'OPH met gratuitement à disposition de ses locataires les services d'un nouveau spécialiste de la Médiation des litiges de la consommation. S'ils le souhaitent, les locataires peuvent faire appel à lui, en cas de réclamation sur le bail, le loyer, les charges locatives, des services rendus ou des troubles de voisinage, ou tout simplement s'ils ont besoin d'aide afin de parvenir à un accord pour résoudre à l'amiable un litige. Ce dernier émet des recommandations pour résoudre la situation et trouver une solution amiable, en toute indépendance et impartialité.



# NOTRE PROGRAMME DE TRAVAUX DE RÉNOVATION 2021

Fidèle à sa volonté de garantir une mixité sociale réussie sur l'ensemble du territoire, l'OPH Levallois Habitat poursuit les travaux d'entretien de ses immeubles et continue à investir dans la réhabilitation du parc existant afin de permettre aux familles levalloisiennes aux revenus modestes de pouvoir bénéficier de logements sociaux beaux, respectueux des normes environnementales et offrant des prestations de haute qualité.

## Travaux d'hygiène

Afin d'améliorer l'hygiène et la salubrité de son patrimoine, l'OPH a poursuivi les travaux engagés en 2019 afin de faciliter le tri sélectif des déchets ménagers. Régulièrement obstruées, les colonnes vide-ordures devenaient source d'insalubrité, d'odeurs nauséabondes et de prolifération de rongeurs. Levallois Habitat a donc choisi de supprimer les colonnes vide-ordures existantes et de créer ou rénover des locaux poubelles permettant de recevoir les différents types de bacs de tri sélectif des déchets ménagers. Les travaux de rénovation incluaient la pose de faïence murale et de siphons de sol, la mise en peinture et la création de ventilations et d'éclairages LED basse consommation avec allumage par détection automatique de présence.

## Des locaux vélos tout neufs

L'OPH participe à la facilitation des modes de circulation doux à Levallois. Afin de permettre à ses résidents de garer leurs vélos en toute sécurité, Levallois Habitat poursuit ses travaux de remise à neuf des locaux vélo au sein de ses immeubles. Les travaux comprennent la mise en peinture, la pose de carrelage au sol et de faïence murale, d'un éclairage avec système de détection de mouvement et de racks de stationnement à double niveau.

## La sécurité, une priorité

Les bailleurs sociaux sont de plus en plus sollicités pour faire face à des problématiques de tran-

quilité publique. Si un bailleur n'a pas de pouvoirs en matière de sécurité publique, en revanche, il porte une responsabilité en matière de tranquillité résidentielle. En partenariat avec les services de la Ville de Levallois, l'OPH a réalisé un certain nombre de travaux de sécurisation de ses résidences : pose de grilles et portillons, contrôles d'accès, création d'un système de vidéoprotection, etc.

### Le montant des travaux d'investissement réalisés et livrés sur 2021 s'élève à 528 970 € TTC :

- Travaux d'interphonie - GSM au 23 rue d'Alsace : 12 957,95 € TTC
- Travaux de réhabilitation des locaux poubelles : 7 impasse Genouville : 2 597,92 € TTC / 6 rue de Lorraine : 16 447,54 € TTC
- Réhabilitation locaux vélos : 12 allée Youri Gagarine : 14 155,03 € TTC
- Travaux de réhabilitation d'un local 1 place de Verdun pour accueillir l'Association Française des Victimes du Terrorisme : 218 905,62 € TTC
- Finalisation de la résidentialisation rue Jean Jaurès : 22 138,53 € TTC
- Finalisation des travaux des parties communes au 4 rue Antonin Raynaud : 82 762,44 € TTC
- Travaux dans le cadre de la créa-

tion d'un local pour accueillir Frances Services au 7 Impasse Genouville : 37 309,05 € TTC

- Travaux de création de vidéoprotection sur divers immeubles de patrimoine de l'OPH Levallois Habitat :
  - Siège de l'OPH LH : création d'un poste de vidéoprotection (centralisation et installation commune) : 15 548,40 € TTC
  - 7 rue de Lorraine - 8 caméras : 30 170,34 € TTC
  - 24 rue Jules Guesde - 2 caméras : 11 783,46 € TTC
  - 17 rue de Lorraine - 2 caméras : 5 411,52 € TTC
  - 7 impasse Genouville : 1 caméra : 394,76 € TTC
- Résidentialisation 7 rue de Lorraine : 14 893,20 € TTC
- Remplacement d'un collecteur au 2 rue Parfait Jans : 7 722 € TTC
- Création d'un chapeau de désenfumage au 10 rue Jacques Mazaud : 6 006 € TTC
- Accès rampe PMR au 1 place de Verdun : 26 213,40 € TTC

### Travaux d'investissement en cours de finalisation et livrable en 2022 :

- Création d'un logement supplémentaire en souplex au 4 rue Antonin Raynaud : 706 345,87 € TTC.





# LE RAPPORT FINANCIER

## DU 01/01 AU 31/12/2021

Les états financiers de l'OPH présentés au titre de l'exercice 2021, le bilan et le compte de résultat, reflètent une année d'activité complète allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021, marquée par la poursuite de la crise sanitaire.

Le **bilan de l'exercice 2021** affiche un **potentiel financier positif** de **3 300 087 €**. Par comparaison il était de 8 141 851 € en 2020. Cette diminution est due au financement en fonds propres de l'Office en 2021 des opérations de constructions neuves dans l'attente du versement des prêts bloqués par les recours exercés sur les permis de construire. Les recours ayant été rejetés, le versement des prêts a été effectué en 2022, aussi le potentiel financier de l'Office retrouvera un niveau de l'ordre de 10 M€ en 2022, ce qui lui permettra d'engager de nouvelles opérations de construction.

Le **fonds de roulement** s'établit à **4 390 486 €** et les **créances à court terme** à **2 629 122 €** pour constituer une **trésorerie nette positive de 7 019 609 €**.

L'**autofinancement net total** de l'exercice 2021 s'établit à **-1 968.005 €**. Il s'explique par la perte de loyers consécutive à la fin du bail emphytéotique de la résidence Brossolette-Pelletan, par l'abandon de la surélévation du 1 avenue du Général de Gaulle et par l'absence des produits de la vente de logements du 4 rue Antonin Raynaud. Corrections faites de ces deux derniers éléments exceptionnels, l'autofinancement retrouvera une courbe ascendante avec la perception des loyers des trois opérations de construction neuve au 40 rue Voltaire, au 11 rue Marius AUFAN et au 121 rue Aristide Briand.

Le **compte d'exploitation** affiche un **résultat déficitaire de -2 646 205 €** pour l'exercice 2021.

Les revenus (**produits**) tirés de l'activité en 2021 se sont élevés à **10 202 649 €** (11 515 534 € en 2020) en augmentation de **11 %** dont :

- Loyers sociaux : **9 886 855 €** (2020 : 10 156 247 €),



4 rue Antonin Raynaud

- Autres loyers (Loyers privés, Revenus de gestion pour compte de tiers, Indemnités) : **315 794 €** (2020 : 1 359 287 €)

La diminution des revenus explique la baisse de l'autofinancement en 2021.

Les dépenses (**charges**) induites par l'activité 2020 se sont élevés à **12 894 602 €** pour 12 872 852 € en 2020, principalement réparties comme suit :

- Remboursement des emprunts : 4 055 377 €
- Impôts et taxes diverses : 1 947 076 €
- Frais de personnel et charges affé-

rentes : 2 920 557 €

- Maintenance courante et gros entretien : 1 096 362 €

Les dépenses d'exploitation restent stables.

Le montant des **investissements** réalisés pour les travaux de réhabilitation et de développement du patrimoine a été de **8 066 946 €** (2020 : 8 286 414 €) ainsi réparti : **867 450 €** d'acquisitions de biens pour réaliser des opérations de construction de logements sociaux, et **7 199 496 €** de travaux de réhabilitation et de construction.



BILAN 2021			31/12/2021
Investissements et financement			4 390 488 €
Immobilisations		-61 419 853 €	
Stocks		-24 406 429 €	
Financement		90 216 770 €	
Fonds propres	25 058 365 €		
Subventions	4 741 048 €		
Emprunts	59 326 957 €		
Provisions	316 000 €		
Dépôts de garantie	774 400 €		
Actif et passif court terme			2 629 121 €
Créances et charges d'avance		-6 563 111 €	
Copropriétés		1 952 178 €	
Dettes		7 240 054 €	
<b>Trésorerie nette</b>			<b>7 019 609 €</b>

EMPRUNTS EN COURS AU 31/12/2021					
Patrimoine	Objet	Organisme Prêteur	Souscription	Terme	Capital restant dû
Rue de Lorraine -Rue d'Alsace - Centre Eiffel	Construction	CDC	1978	2022	2 355 €
Impasse Genouville	Réhabilitation	CDC	1993	2030	784 920 €
Autres	Réhabilitation	CDC	1996	2028	33 676 €
Ilôt Hugo-Brossolette - Pelletan 132 logements	Réhabilitation	CDC	2001	2021	105 511 €
125 rue Louis Rouquier	Réhabilitation	CDC	2008	2022	33 773 €
Rue de Lorraine côté parc Youri Gagarine	Réhabilitation	CDC	2008	2022	88 718 €
Résidence personnes âgées Lorraine	Réhabilitation	CDC	2008	2022	61 413 €
ILN Youri Gagarine	Réhabilitation	CDC	2009	2029	3 191 041 €
Rue Parfait jans	Réhabilitation	CDC	2012	2036	9 384 327 €
Résidence étudiante Marius AUFAN	Construction	CDC	2014	2063	1 083 541 €
15, rue Trezel	Construction	CILGERE	2015	2055	325 000 €
15, rue Trezel	Construction	CDC	2016	2065	2 104 971 €
Patrimoine Privé de la Ville de Levallois	Acquisition	La Banque Postale	2015	2036	11 037 117 €
Patrimoine Privé de la Ville de Levallois	Acquisition	Crédit Agricole	2016	2041	12 694 269 €
Patrimoine Privé de la Ville de Levallois (soulte)	Acquisition	Ville de Levallois	2015	2024	1 760 000 €
4 rue Antonin Raynaud - Foncier	Acquisition	CDC	2019	2049	9 771 244 €
Place de verdun - Groupe Mazaud	Réhabilitation	CDC	2020	2035	3 780 291 €
40 rue Voltaire	Construction	CDC	2020	2101	2 807 073 €
4 rue Antonin Raynaud - Souplex	Construction	La Banque Postale	2021	2052	261 873 €
					<b>59 311 113 €</b>

COMPTE DE RÉSULTAT		2021		2020
Section	Total 31/12/21	Budget voté modificatif N° 1	Total 31/12/20	
% de frais	100,00 %	100,00 %	100,00 %	
Charges récupérées	3 887 228 €	3 400 626 €	4 624 234 €	
Charges récupérables	-4 310 014 €	-3 400 626 €	-4 629 329 €	
Loyers	9 886 855 €	9 854 689 €	10 156 247 €	
Impayés	-45 509 €		-20 529 €	
Autres produits	784 089 €	485 776 €	1 382 161 €	
Subventions	0 €		2 750 €	
Produits nets	10 202 649 €	10 340 465 €	11 515 534 €	
Réaffectation fonctionnement	0 €		0 €	
<b>Produits nets</b>	<b>10 202 649 €</b>	<b>10 340 465 €</b>	<b>11 515 534 €</b>	

Annuité	-4 055 377 €	-786 171 €	-4 250 153 €	
Taxe foncière	-1 909 103 €	-2 000 000 €	-2 065 921 €	
Entretien	-808 257 €	-900 000 €	-625 921 €	
Gros entretien	-288 105 €	-300 000 €	-287 081 €	
Frais de gestion				
Achats	-113 549 €	-100 000 €	-89 730 €	
Consommations	-2 710 340 €	-2 425 000 €	-2 564 380 €	
Personnel	-2 920 557 €	-2 772 432 €	-2 958 956 €	
Impôts et taxes	-37 973 €	-261 349 €	-13 480 €	
Charges diverses	-27 972 €	-48 700 €	-17 231 €	
Impôt société	-23 369 €		0 €	
Total des charges	-12 894 602 €	-9 593 652 €	-12 872 853 €	
Réaffectation fonctionnement	0 €	0 €	0 €	
<b>Charges</b>	<b>-12 894 602 €</b>	<b>-9 593 652 €</b>	<b>-12 872 853 €</b>	

<b>Autofinancement locatif</b>	<b>-2 691 953 €</b>	<b>746 813 €</b>	<b>-1 357 319 €</b>	
--------------------------------	---------------------	------------------	---------------------	--

Promotion	792 773 €		12 483 €	
Sortie d'immobilisations	-500 263 €		1 185 237 €	
Exceptionnel	431 437 €	-475 200 €	-137 451 €	
Autre autofinancement	723 947 €	-475 200 €	1 060 269 €	
Réaffectation fonctionnement	0 €		0 €	
<b>Autres activité</b>	<b>723 947 €</b>	<b>-475 200 €</b>	<b>1 060 269 €</b>	

<b>Autofinancement net total</b>	<b>-1 968 006 €</b>	<b>271 613 €</b>	<b>-297 050 €</b>	
----------------------------------	---------------------	------------------	-------------------	--

Remboursement d'emprunts	3 233 231 €		3 296 327 €	
Amortissement	-3 911 431 €	-3 953 722 €	-3 876 198 €	
Provision	0 €		0 €	
PGE	0 €		0 €	
Corrections	-678 200 €	-3 953 722 €	-579 871 €	
Réaffectation fonctionnement	0 €	0 €	0 €	
Corrections comptables	-678 200 €	-3 953 722 €	-579 871 €	

<b>Résultat comptable</b>	<b>-2 646 206 €</b>	<b>-3 682 109 €</b>	<b>-876 921 €</b>	
---------------------------	---------------------	---------------------	-------------------	--

Commissaire aux comptes : Société Cofidec  
Monsieur Olivier Robinault



**OPH Levallois Habitat**

6 rue Jacques Mazaud - 92300 Levallois-Perret - Tel : 01 75 84 84 50