

RAPPORT

ANNUEL



2021

D'ACTIVITÉS

Édito

2021 : Une année de mobilisation

Après une année 2020 au ralenti, l'année 2021, bien qu'encore marquée et impactée par la crise sanitaire, a permis à l'Office de l'Habitat de Puteaux d'amorcer une nouvelle et importante page avec la perspective de fusion des trois Offices de Puteaux, Levallois et Courbevoie.

Le regroupement des Offices, a en effet été imposé par la loi ELAN, afin d'atteindre le nombre de 12 000 logements par structure.

Cette année 2021 a donc été très riche en actes et décisions préparatoires à cette union, fondée sur la confiance et la bonne entente, dont les travaux ont permis de donner naissance à l'Office Public de l'Habitat RIVES DE SEINE HABITAT depuis le 1er juillet 2022, et ont entraîné le regroupement du patrimoine des trois offices. Cela va permettre de mutualiser les ressources humaines et matérielles de chacun afin de toujours améliorer la qualité de services pour nos locataires habitants du territoire.

En tant que Président et Maire de Puteaux, je serai attentive à deux grands enjeux :

- La réhabilitation énergétique du patrimoine.
L'OHP s'est engagé à développer et mettre l'innovation au service de la rénovation énergétique. C'est dans ce contexte qu'ont été lancés plusieurs programmes de rénovation et/ou d'entretien visant à améliorer les performances énergétiques des résidences permettant de réduire les charges locatives et ainsi augmenter le pouvoir d'achat de nos locataires.

- Le maintien d'une relation de proximité forte avec les locataires Putéoliens.
Cette démarche s'inscrit autour de l'amélioration de la qualité de service rendu au quotidien. L'actuel siège de l'Office deviendra agence dans laquelle vous trouverez vos interlocuteurs habituels (techniciens, chargés de gestion locative...) sans oublier les agents de proximité sur tous les sites.

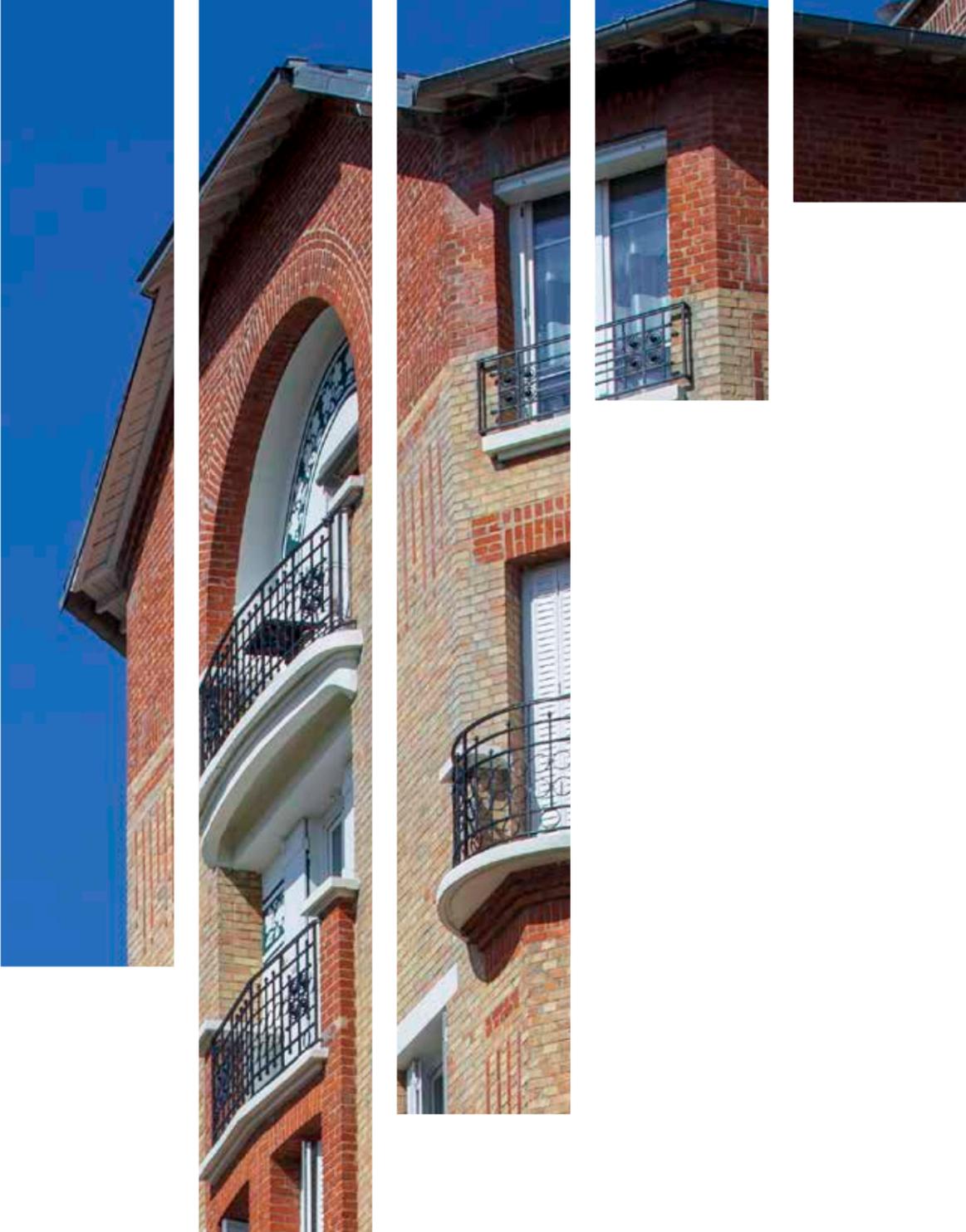
La lecture de ce dernier rapport d'activités de l'Office de l'Habitat de Puteaux vous permettra de mesurer le travail accompli, les projets qui nous animent et notre volonté sans faille d'être au service des locataires de l'Office.

Au nom des membres de Conseil d'Administration, je tiens à saluer l'engagement de toutes les équipes qui ont porté avec force et convictions les ambitions de notre OHP.
Je remercie également très sincèrement l'ensemble des membres du Conseil d'administration de l'OHP qui m'ont accompagné durant toutes ces années.

A votre service.



Joëlle Ceccaldi-Raynaud
PRÉSIDENT DE L'OHP



Sommaire

2021

Chiffres clés	4
Notre patrimoine	5
Faits marquants	6-7
01	
Les instances de l'OHP	8-13
02	
Au service de nos locataires	14-19
03	
Les ressources humaines	20-21
04	
Entretenir le patrimoine	22-27
05	
Le service contentieux	28-29
06	
Le rapport financier	30-31

CHIFFRES CLÉS

10 891
locataires

161
collaborateurs

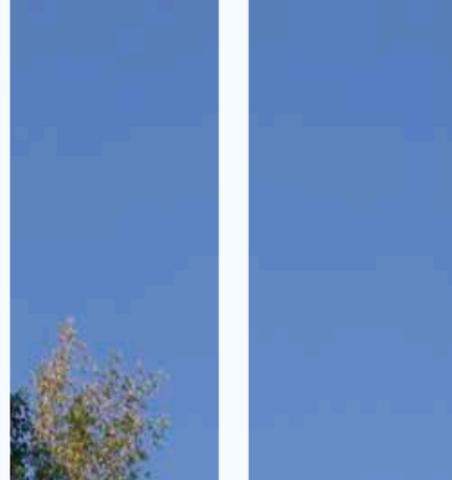
3 021
emplacements
de parking

29
résidences

5 164
logements

110
locaux commerciaux

38
gardiens

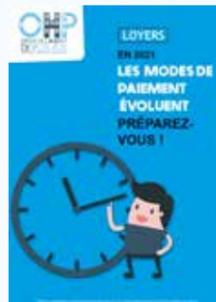


- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Les Rosiers | 15. Eichenberger |
| 2. Les Bergères | 16. Victor Hugo |
| 3. 6 Palissy | 17. Lorilleux |
| 4. Deux Horloges | 18. Moissan |
| 5. Moulin | 19. Carré Vert |
| 6. Vieux Lavoir | 20. Les Fontaines |
| 7. 4 Cartault | 21. 16 M. Berthelot |
| 8. 4 bis et 6 Cartault | 22. 18 M. Berthelot |
| 9. 29 Cartault et 2 Palissy | 23. Louis Pouey |
| 10. Ancien Château | 24. Les Arcades |
| 11. Verdun | 25. Anatole France |
| 12. Rives de Seine | 26. Les Platanes |
| 13. Vieille Eglise | 27. Bellini |
| 14. Théâtre | |

NOTRE PATRIMOINE



FAITS MARQUANTS



1^{er} janvier 2021 :

Passage en comptabilité privée.

Afin de répondre à la loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), l'OHP dispose de ses propres structures comptables et ne dépend plus du Trésor Public.

18 mai 2021 :

Ouverture du jardin de l'écureuil.

L'OHP a aménagé des bacs de culture à partager pour tout habitant de la résidence des Rosiers. Cet aménagement s'inscrit dans une volonté d'amélioration du cadre de vie et de développement durable menée par l'OHP



Septembre 2021 :

Réception de la réhabilitation énergétique de la résidence Moulin.



21 septembre 2021 :

Assermentation de 5 agents de l'OHP.



27 octobre 2021 :

Lancement de l'enquête de satisfaction locataires.

Janvier 2021 :

Mise en place du marché petite plomberie.

Afin de faciliter l'entretien de la plomberie et des équipements associés, l'OHP a mis en place une redevance locative mensuelle de 6€ auprès de ses locataires.



1^{er} juillet 2021 :

Mise en service des conteneurs enterrés au sein de la résidence Lorilleux.



Du 15 au 17 septembre 2021 :

22^{ème} édition de la Fête des voisins

100^{ème} anniversaire de la résidence Victor Hugo / 30^{ème} anniversaire de la résidence Rives de Seine.



21 octobre 2021 :

Première réunion publique d'information portant sur la réhabilitation de la résidence Anatole France.



Les instances de l'OHP

01





Le Conseil d'Administration

Le rôle du Conseil d'Administration est de décider la politique générale de l'Office, d'adopter son règlement intérieur, de voter le budget et approuver les comptes, de décider des programmes d'aménagement, de construction et de réhabilitation, d'arrêter les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine ou autoriser des emprunts. Ses membres, ayant tous voix délibérative, sont :

LES REPRÉSENTANTS DU CONSEIL MUNICIPAL

M^{me} Joëlle CECCALDI-RAYNAUD :
Président
M. Vincent FRANCHI - Vice président
M. Bernard GAHNASSIA
M. Pascal MOREAU-LUCHAIRE
M^{me} Raymonde MADRID
M^{me} Brigitte PALAT

LES PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

M. Henri BOUMENDIL
M. Michel DUEZ
M^{me} Colette GONZAGUE
M^{me} Josiane ABKARI
M. Jean-Yves CHAMBAULT
M^{me} Joëlle LACONTAL

LES ÉLUS D'AUTRES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

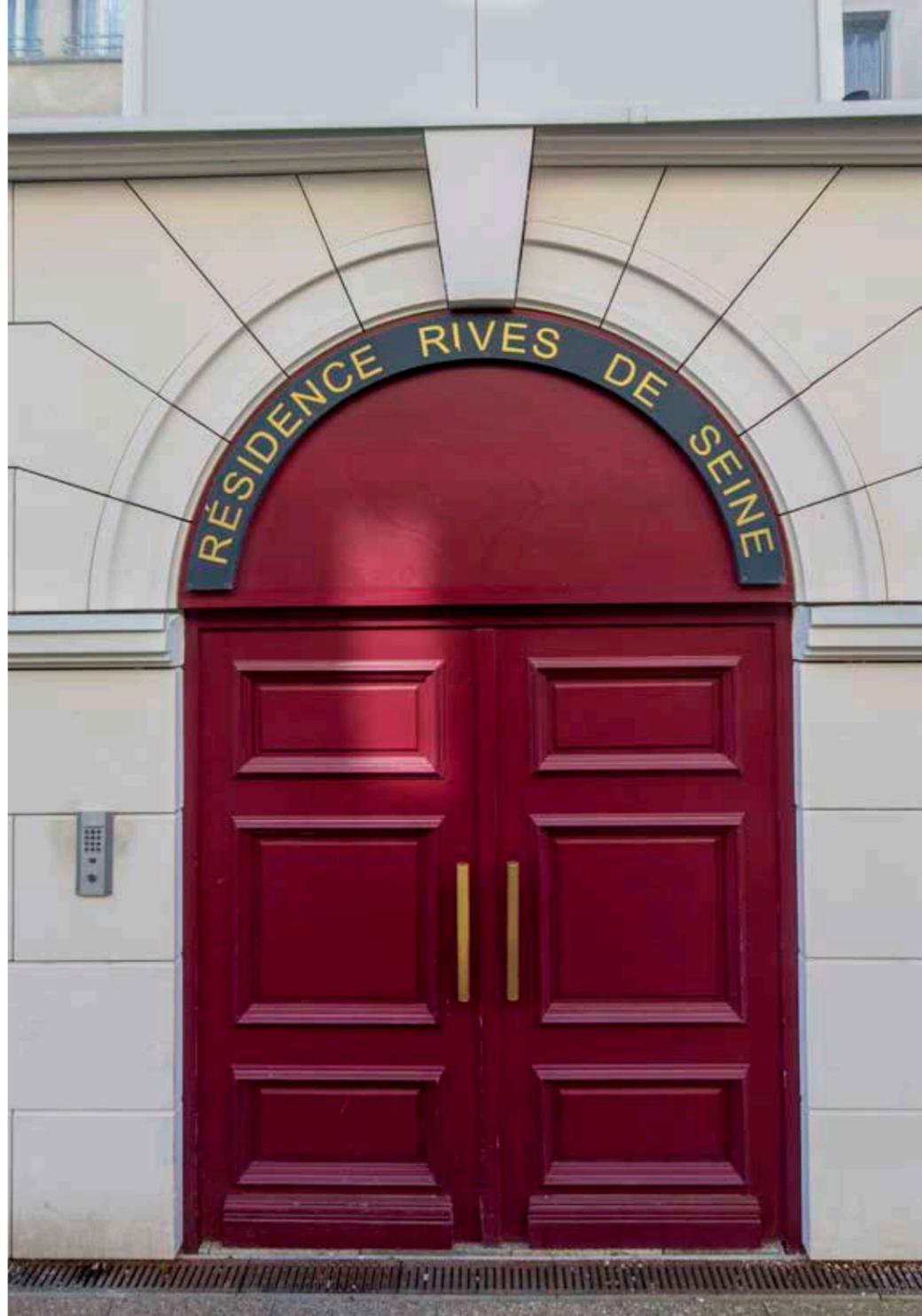
M. François LE CLEC'H
(Maire Adjoint de Rueil Malmaison)
M. Daniel COURTES
(Maire Adjoint de Courbevoie)
M^{me} Sophie DESCHIENS
(Maire Adjoint de Levallois Perret)

LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

M^{me} Françoise PHILIPPERON-BOUCHÉREAU
M. Luc AIT AISSA
M^{me} Marie-Claire LOLLIEROU
M. Jean-Claude BELLAT
M^{me} Chantal LABORDA

LES REPRÉSENTANTS DES PARTENAIRES ET INSTITUTIONS

M^{me} Martine ANDRE-KAMINSKIS (CAF)
M. Gérald HUOT (UDAF 92)
M^{me} Chantal SAMOUILHAN (1% logement)
M. Jean-Charles MASSON (C.F.D.T. 92)
M. Ezzedine TALEB (ADIL 92)
M. Maurice BOURGES (SoliHa)
M^{me} Nadine KOUTAR-MERLIN (CFE-CGC)



Les commissions



LE BUREAU DE L'OFFICE

Le Conseil d'Administration de l'Office accorde au Bureau une délégation de compétences lui permettant notamment de souscrire des emprunts, recourir aux crédits de trésorerie et réaliser des opérations relatives aux placements de l'OHP.

Membres titulaires

Mme Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - Président
M. Vincent FRANCHI - Vice-Président
M. Henri BOUMENDIL
M. Bernard GAHNASSIA
Mme Sophie DESCHIENS
M. Pascal MOREAU-LUCHAIRE



LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Ses membres décident de l'attribution des logements, patrimoines de l'Office.

Membres titulaires

Mme Raymonde MADRID - Président
M. Vincent FRANCHI
M. Michel DUEZ
Mme Martine ANDRE-KAMINSKIS
M. Luc AIT AISSA
M. Pascal MOREAU-LUCHAIRE



LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Les compétences et attributions de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) sont les suivantes : adoption de son règlement intérieur, ouverture des plis, avis sur les candidatures et avis sur les offres dans le cadre des marchés publics.

Membres titulaires

M. Pascal MOREAU-LUCHAIRE- Président
M. Luc AIT AISSA
M. Michel DUEZ

Suppléants

M. Jean-Yves CHAMBAUD
M^{me} Françoise PHILIPPERON-BOUCHÉREAU
Mme Raymonde MADRID



LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le CCL est un lieu de dialogue interne entre les associations représentatives des locataires et l'Office. Les échanges portent sur la gestion des immeubles, les projets d'amélioration et, plus généralement, sur le cadre de vie des habitants.

Les perspectives de 2022

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») a prévu un regroupement des organismes de logements sociaux lorsqu'ils n'atteignent pas 12 000 logements individuellement.

Par ailleurs, l'article L. 421-7 du Code de la construction et de l'habitation dispose : «Un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des offices qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'office public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération. (...) la fusion de plusieurs offices [est] (sont) prononcé[e](s) par le préfet sur demande des organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat » ;

Les trois OPH de Puteaux, Courbevoie et Levallois partagent depuis de longues années des valeurs communes permettant d'asseoir un projet de fusion. Ils ont des locataires dont la sociologie est proche et ont des exigences de bonne gestion et de haute qualité de service. La proximité est leur caractéristique dans toutes leurs actions et missions.

La fusion des trois offices permet d'atteindre le seuil des 12 000 logements fixé par la Loi ELAN. Sur proposition des villes concernées, l'Office de l'Habitat de Puteaux (OHP) a été désigné comme organisme absorbant, pour la fusion - absorption des trois offices publics de l'habitat de Courbevoie, Levallois-Perret et Puteaux.

L'opération juridique s'analyse en la transmission des patrimoines de l'OPH Courbevoie - Paris Ouest La Défense et de l'OPH Levallois-Habitat, par voie de fusion, ladite fusion entraînant la dissolution sans liquidation desdits OPH qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'OPH de Puteaux, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération, à savoir au 1^{er} juillet 2022.



Les étapes du projet de fusion

Cette opération de fusion a donc suivi les étapes suivantes :

15 décembre 2020 :

Par délibération, le Conseil de territoire de l'EPT Paris-Ouest-La-Défense s'est prononcé favorablement sur le principe de regroupement des trois OPH.

13 décembre 2021 :

Le Conseil de territoire de l'EPT Paris-Ouest-La-Défense a approuvé la désignation de l'Office de l'Habitat de Puteaux comme organisme absorbant pour la fusion-absorption des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux, rattachés à l'Etablissement public Territorial Paris Ouest la Défense.

25 mars 2022 :

Le conseil d'administration de l'OPH de Puteaux s'est prononcé favorablement sur la fusion entre les Offices Publics Courbevoie – Paris Ouest La Défense, Levallois-Habitat et Office de l'Habitat de Puteaux.

16 décembre 2020 :

Par délibération, le Conseil d'administration de l'OPH Puteaux s'est prononcé favorablement sur le principe du regroupement des trois OPH.

16 décembre 2021 :

Le Conseil d'administration de l'OPH de Puteaux a approuvé la désignation de l'Office de l'Habitat de Puteaux comme organisme absorbant pour la fusion-absorption des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux, rattachés à l'Etablissement public Territorial Paris Ouest la Défense.

29 mars 2022 :

L'EPT Paris-Ouest-La-Défense a approuvé la fusion- des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux et le changement de dénomination de l'Office de l'Habitat de Puteaux en « Office public de l'Habitat Rives de Seine Habitat ».

Un avis favorable pour la fusion a été rendu par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement en date du 25 mai 2022. Et in fine, Le Préfet des Hauts-de-Seine a pris un arrêté N° 2022-77 en date du 1^{er} juin 2022 autorisant la fusion-absorption des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux et le changement de dénomination de l'Office de l'Habitat de Puteaux en « Office public de l'Habitat Rives de Seine Habitat ».

Cette fusion a pris effet le 1er juillet 2022.

Au service de nos locataires

02



À NOTER EN 2021

La Commission d'Attribution des Logements est chargée d'attribuer nominativement les logements conformément aux critères de priorité et d'attribution définis par la réglementation.

La commission d'attribution s'est réunie à huit reprises, pour l'année 2021, et a procédé aux attributions et mutations suivantes :



251 attributions



104 mutations

Portrait de nos locataires



Personnes seules :
51,53%



Familles monoparentales :
15,10%



Couples sans enfant :
17,70%



Couples avec enfants :
15,67%

< 25 ans : **30,64%**

Entre 25 et 65 ans : **49,64%**

> 65 ans : **19,72%**

Les chiffres clés

10 584
demandes enregistrées

7 197
demandes de renouvellement

251
logements attribués

101
mutations

6,96%
rotation du parc

3,31%
vacance globale

61 489
avis d'échéances émis

77,86%
en prélèvement automatique



L'enquête de satisfaction

Dans le cadre de la démarche d'amélioration continue et de qualité de service, l'Office de l'Habitat de Puteaux mesure le taux de satisfaction de ses locataires.

Une enquête a été réalisée par téléphone entre le 25 octobre et le 4 novembre 2021.

CADRE DE VIE

92% satisfaits de la qualité de vie dans le quartier

PARTIES COMMUNES

91% satisfaits de la propreté des espaces extérieurs

84% satisfaits de la propreté des parties communes

89% satisfaits du fonctionnement et état des équipements collectifs de l'immeuble

96% satisfaits de la propreté des espaces verts

LOGEMENT

89% satisfaits de leur logement

84% satisfaits du fonctionnement des équipements du logement

81% satisfaits des conditions d'entrée dans leur nouveau logement

ACCUEIL ET CONTACTS

93% satisfaits de l'accueil lors des contacts avec l'Office

92% satisfaits de leur relation avec le gardien

90% satisfaits de l'information et la communication de l'Office



91% de taux de satisfaction globale des locataires (89% en 2016) sur 500 locataires interrogés.

Des mesures pour renforcer sa qualité de service

UNE NOUVELLE ORGANISATION ET UN NOUVEAU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Pour répondre au mieux aux changements réglementaires et à la modernisation, l'OHP a dû également repenser son fonctionnement. Les axes de réflexion et de réorganisation ont porté avant tout sur le service et notre relation aux usagers visant à améliorer l'accueil de nos locataires et leur niveau de satisfaction.

Ainsi les services du technique, de la gestion locative et des gardiens ont été réorganisés par secteur afin de répondre plus efficacement sur la prise en charge et le traitement des demandes de nos locataires.

En parallèle, l'OHP a souhaité renforcer la tranquillité et la jouissance paisible des locataires dans son parc et de mieux lutter contre les incivilités et les troubles du voisinage qui sont en augmentation. A ce titre, l'OHP a étoffé son règlement intérieur et envisage la signature avec le Préfet des Hauts-de-Seine, le Procureur de la République et la ville de Puteaux, d'une convention de partenariat permettant de partager et fluidifier les informations nécessaires afin de systématiser les sanctions à l'égard de ceux qui commettent des incivilités et des actes de délinquance.

PASSAGE EN COMPTABILITÉ PRIVÉE

Durant pratiquement toute l'année 2021, pour répondre à l'obligation fixée par la loi Elan, l'OHP a travaillé sur le passage en comptabilité privée.

Effectif depuis le 1^{er} janvier 2021, l'adaptation à ce régime comptable commerciale permet aujourd'hui à l'Office de disposer de ses propres structures comptables et de maîtriser intégralement la chaîne de la comptabilité, des règlements et des encaissements. Cette démarche a renforcé également la qualité de service rendu aux locataires par la modernisation et la diversification des moyens de paiement et par une meilleure réactivité et un suivi optimisé des situations individuelles des locataires.

Un commissaire au compte, cabinet AEC, a été nommé le 16 novembre 2021 pour un mandat de 6 ans qui couvre les exercices comptables 2021 à 2026 inclus.

Afin d'accompagner au mieux les locataires dans cette transition, l'Office de l'Habitat de Puteaux a mené un large plan de communication.

À NOTER EN 2021



PROGRAMME D'ACCESSION SOCIALE

Depuis 2013, l'Office de l'Habitat de Puteaux, développe une activité d'accession sociale à la propriété pour ses locataires afin de leur permettre de devenir propriétaire de leur logement au sein de la résidence Louis Pouey. Pour de nombreuses familles, cette accession aidée offre une réelle opportunité de devenir propriétaire de sa résidence principale, car leur logement est cédé à un prix abordable et avec un mode d'accession sécurisé.

En 2021, trois ventes de logements ont été réalisées par l'OHP pour un montant total de **1.069.000 €**

L'engagement dans une démarche d'amélioration du cadre de vie.

ACTIONS DE SÛRETÉ ET SÉCURITÉ

L'Office de l'Habitat de Puteaux met la sécurité au cœur de ses préoccupations. 252 caméras de vidéo-protection veillent dans les halls et parkings du patrimoine.

En mars 2021, un service de médiation a également été mis en place pour régler les litiges, à l'amiable, entre bailleur et locataire.

Enfin, l'OHP développe en parallèle l'assermentation des gardiens. Depuis septembre 2021, 5 agents de l'office sont pourvus de pouvoirs de police judiciaire et protégés par un statut officiel. Ce dispositif leur donne des moyens concrets d'agir sur le terrain en leur permettant de constater les infractions et surtout verbaliser des incivilités. L'assermentation des gardiens et des agents se poursuit.



UN NOUVEL ESPACE LOCATAIRE

Afin de renforcer sa relation client, l'OHP a mis en place en novembre 2021 un espace personnel en ligne disponible via le site internet www.ohp-puteaux.fr.

Ce nouveau service permet ainsi à l'ensemble des locataires de gérer leur compte 7 jours sur 7 et 24h/24h et d'accéder à différents services tels que :

- Mettre à jour ses coordonnées personnelles
- Consulter et télécharger ses quittances de loyer
- Accéder aux informations relatives à son contrat de location.
- Mettre à jour son assurance et y joindre l'attestation
- Payer son loyer en ligne



DÉVELOPPEMENT DES JARDINS FAMILIAUX

L'aménagement des jardins familiaux s'inscrit dans une volonté d'amélioration du cadre de vie et de développement durable menée par l'OHP.

En mai 2021, la résidence des Rosiers a vu la naissance du jardin de l'écureuil qui propose 36 bacs de culture à partager. Ces espaces de culture permettent aux locataires de la résidence des Rosiers d'accéder au plaisir du jardinage en faisant leurs propres cultures maraichères mais aussi florales. Ce sont des lieux de rencontre, de convivialité, d'entraide et de solidarité. Ils répondent également à des objectifs en termes de respect de l'environnement et de mixité sociale.



Les ressources humaines

03



Le personnel de L'OHP

161
collaborateurs

21
fonctionnaires

140
salariés
de droit privé



La Formation

Les dépenses relatives à la formation professionnelle ont atteint **59 953 Euros**.

Les formations ont concerné les conseillères clientèles qui ont été formées 3 jours aux fondamentaux de la gestion locative ainsi que les gardiens et techniciens qui ont eu une formation sur les états des lieux et pré-contentieux locatif. Pour le service contentieux, une formation a été programmé pour optimiser le recouvrement locatif et la gestion des contentieux avec les locataires partis ainsi qu'une formation à la pratique des procédures civiles d'exécution. Enfin, dans le cadre du passage à la comptabilité privée, les collaborateurs du service financier ont suivi des formations de niveau 1 et 2 en comptabilité privée ainsi qu'une formation sur les immobilisations.



Faits marquants

En 2021, les agents de catégorie 1 (principalement des agents d'entretien) ont été augmentés de 1.5% suite à l'accord NAO (Négociation Annuelle Obligatoire) avec la CGT.

La valeur des tickets restaurants est passée de 8,50 € à 9 €.



Recrutement

- Une Conseillère en Economie Sociale et Familiale
- Un médiateur



Index égalité Hommes-Femmes

83/100

Entretenir le patrimoine

04

Les chiffres clés

5 164
logements gérés

6 775
interventions

201
ascenseurs

Répartition des logements par typologie



T1: 189



T2: 1387



T3: 1987



T4: 1117



T5: 455



T6: 35





L'entretien et la maintenance

i | **Faits marquants**

Pour aider au mieux ses locataires, face à la multitude d'offre de service des divers corps de métiers, et faciliter l'entretien de ses logements, l'Office de l'Habitat de Puteaux propose deux dispositifs afin de leur garantir une qualité de service :

Le service de « travaux locatifs »

Le locataire a la possibilité de faire réaliser les travaux à sa charge par une entreprise mandatée par l'Office. Sur devis et après acceptation du locataire, les travaux effectués seront quittancés.

Le forfait de petite plomberie

Afin de réaliser un entretien préventif ou curatif de sa plomberie, le locataire a accès à un entretien complet de la robinetterie

et des équipements associés pour un montant mensuel de 6€ quittancés. Ce contrat comprend les réparations suivantes :

- Robinets mitigeurs sanitaires
- Col de cygne
- Douchettes
- Robinets lave linge ou lave vaisselle
- Mécanismes de chasse d'eau
- Joints sur les évacuations
- Joints et manoeuvre des groupes de sécurité des chauffe-eaux.
- Remise en état des joints silicone



Conformément à sa politique de modernisation, sécurisation et amélioration de l'ensemble des résidences du patrimoine, l'Office de l'Habitat de Puteaux a poursuivi son programme d'investissement et d'entretien qui s'articule autour des axes suivants :


MODERNISATION
DES ASCENSEURS


MISE EN CONFORMITÉ
ÉLECTRIQUE


REPLACEMENT DES
ÉCLAIRAGES AU PROFIT DE
LEDS


EXTENSION DE LA
VIDEO PROTECTION


AMÉLIORATION DES
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
DES BÂTIMENTS

Programme d'investissement

LES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2021

Résidence le Moulin :

Débuté en 2019, cet ambitieux projet de réhabilitation énergétique a permis de rendre le bâtiment moins énergivore, de maintenir une température homogène dans les logements été comme hiver et ainsi de réduire les charges locatives, une réelle économie pour les locataires est attendue.

Dans les logements, le remplacement des bouches de VMC par des modèles plus performants garants d'une qualité d'air optimale ont été réalisés au sein des 78 logements.

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Ravalement des façades
- Travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture terrasse
- Peinture des ferronneries

 **Budget : 1,7 M€**

 **Travaux réceptionnés en juin 2021**





Résidence Lorilleux :

De nombreux aménagements ont été créés dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants de la résidence.

Le programme :

- Mise en place d'un système de collecte des déchets enterrés. 11 points de collecte représentant 46 points d'apports volontaire installés en toute proximité des résidences.
- Couverture du parking situé à l'entrée de la rue du Moulin par des abris style «Belle époque»

 Budget : 1 639 000€



Résidence Fontaines :

Cette résidence comportant deux bâtiments de quinze étages desservis par deux ascenseurs livrée en 1973, accueille 186 logements. Située en bordure de la rue Berthelot, l'OHP a souhaité la sécuriser et maîtriser ses accès en programmant des aménagements de résidentialisation. Pour rappel, ces travaux font suite à une concertation locative menée auprès des locataires fin 2019 à travers un questionnaire. 83% d'entre eux ont émis un avis favorable qui ont estimé que cette mesure assurera une meilleure sécurité et améliorera leur bien-être.

 Budget : 561 713€



Résidence Rosiers :

Afin de permettre aux familles d'accéder au plaisir du jardinage, l'office a créé le jardin de l'Ecureuil. Un espace convivial, composé de 36 bacs de culture avec accès à un point d'eau et petites cabanes de jardin, dédié à la culture maraîchères mais aussi florales.

 Budget : 562 000€

Résidence Bellini :

Les travaux réalisés visaient principalement aux aménagements des parties communes. Construite en 1962, la résidence Bellini, œuvre de l'architecte Jean de Mailly, compte aujourd'hui 350 logements répartis sur trois bâtiments. Dans une volonté d'amélioration du cadre de vie de ses locataires, l'OHP a créé de nouveaux locaux poubelles favorisant le tri sélectif et des nouveaux locaux vélos. En parallèle, une réfection complète de l'aire de jeux a été réalisée avec le changement du sol souple et l'intégration de nouveaux éléments ludiques.

Le programme :

- Réfection complète des aires de jeux
- Agrandissement des locaux poubelles et de tri sélectif
- Création de locaux sécurisés pour les vélos et poussettes

 Budget : 858 000€



LES TRAVAUX INITIÉS EN 2021

Résidence Anatole France :

- Ravalement et isolation énergétique du bâtiment
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures
- Agrandissement des balcons
- Réfection des halls et parties communes
- Création d'une ventilation mécanique contrôlée

 Budget : 8,7 M€

 Livraison : Décembre 2023



Résidence Lorilleux :

- Rénovation de l'ancien parking et sécurisation des accès
- Création de jardins familiaux / 32 parcelles potagères

 Budget travaux : 2,9 M€

 Livraison : Décembre 2023



Résidence Carré Vert :

- Rénovation de l'ancien parking et sécurisation des accès
- Réalisation du jardin «Les Chardons» / 56 parcelles potagères

 Budget topération : 2,5 M€

 Livraison : Mars 2023



Le service contentieux

LE SERVICE CONTENTIEUX A UN RÔLE D'INFORMATION ET D'ORIENTATION DES LOCATAIRES.

IL LES CONSEILLE DANS LA GESTION DE LEURS IMPAYÉS.

IL REÇOIT LES LOCATAIRES SUR CONVOCATION OU À LA DEMANDE DES INTÉRESSÉS AFIN DE LEUR APPORTER UNE AIDE PERSONNALISÉE.

05



LA GESTION DES DOSSIERS PRÉCONTENTIEUX

L'Office est passé en comptabilité privée au 1er janvier 2021. Par conséquent, la Trésorerie Municipale de NANTERRE a stoppé l'ensemble de ses opérations de recouvrement. L'Office a donc repris à son compte les opérations de recouvrement et a mené les actions suivantes : réorganisation des Services en matière de gestion du précontentieux, mise en œuvre d'un processus de relances automatiques des locataires en situation d'impayés, traitement des demandes d'échéanciers de paiement et ouverture et suivi d'un certain nombre de dossiers de locataires partis (ou décédés).

Depuis le 1er janvier 2021, un dossier précontentieux est ouvert dès que le locataire a une dette d'un mois de loyer. Le traitement des dossiers précontentieux prévoit une première relance au locataire, une mise en demeure et une dernière mise en demeure avant transmission du dossier au Service Contentieux qui peut convoquer le débiteur et lui faire délivrer un commandement de payer. Tout comme la Gestion Locative, le Service Contentieux met en place des échéanciers de paiement et travaille en lien avec les Services Sociaux et la Conseillère Sociale arrivée à l'Office début 2021.

LA GESTION DES DOSSIERS CONTENTIEUX

Lorsque le commandement de payer demeure infructueux après une durée de deux mois, le dossier précontentieux est transmis au gestionnaire chargé du contentieux qui assurera le suivi de l'affaire, de l'assignation à l'expulsion éventuelle. À noter que des procédures judiciaires sont également mises en œuvre pour des affaires de troubles de voisinage et d'occupations sans droit ni titre.



Les taux de recouvrement

Au 31/12/2021, le taux de recouvrement était de **96,04 %**.



Le montant des impayés de loyer

Au 31/12/2021, le montant total des impayés s'élevait à **2 656 717,43 €**



Les expulsions et reprises effectuées

En 2021, ce sont **2** expulsions qui ont été réalisées consécutivement à l'accord de la Préfecture.

Un logement a été libéré spontanément par les occupants suite au rendu d'une décision de condamnation et un second a été repris par l'Huissier de Justice dans le cadre de son abandon par le locataire en titre.



Le nombre de dossiers contentieux

96 dossiers contentieux sont ouverts, mais 36 sont en instance d'archivage.

20 procédures (impayés, troubles, sous-location) ont été engagées durant l'année 2021.

Le rapport financier

06

Les charges financières

Données	Montant en milliers d'€	Montant par logement en €/an
Dotation intérêts compensateurs	0	0
Intérêts des emprunts	589	114
Remboursement en capital	2800	543
Total des charges financières	589	114

Les charges récupérables

Données	Montant en milliers d'€	Montant par logement en €/an
Personnel et charges	1845	357
Impôts et taxes	430	83
Chauffage et énergie	3526	683
Eau	1714	332
Entretien et maintenance	1464	284
Autres et réduction de récup. de charges locatives	0	0
Total des dépenses récupérables	8979	1739

Les charges non récupérables

Données	Montant en milliers d'€	Montant par logement en €/an
Frais de fonctionnement	302	59
Services extérieurs	2578	500
Baux et charges de copropriété	98	19
Entretien et maintenance	5348	1036
Assurances	423	82
Autres services extérieurs (compte 62 et divers)	2728	529
Frais d'actes et contentieux	121	23
TFPB	2692	522
Impôts et taxes	269	52
Personnel et charges	4411	855
Pertes sur créances locataires	80	16
Frais financiers	617	120
Sinistres	51	10
Autres charges exceptionnelles	1337	259
Amortissements et provisions	10381	2011
Total des dépenses non récupérables	31436	6093

Les recettes hors récup. charges locatives

Données	Montant en milliers d'€	Montant par logement en €/an
Loyers	23539	4561
Subventions	1672	324
Produits financiers	58	11
Produits exceptionnels	1262	245
Produits des cessions d'actifs	1069	207
Reprises sur provisions	4932	956
Autres produits	149	29
Total des recettes	32681	6333

Le résultat comptable

Données	Montant en milliers d'€
Autofinancement courant	1122
Résultat exceptionnel	2614
Autofinancement net	1004
Remboursement d'emprunts	2800
Résultat comptable	1089



Contact :

L'Office de l'Habitat de Puteaux - OPH
7 rue Chantecoq - 92800 Puteaux

www.ohp-puteaux.fr