

RAPPORT
ANNUEL
D'ACTIVITÉS
2022



OPH 
RIVES DE SEINE HABITAT

OPH RIVES DE SEINE HABITAT

L'Office Public de l'Habitat (OPH) Rives de Seine Habitat, assure la gestion de plus de 12 000 logements répartis sur les communes de Puteaux, Courbevoie et Levallois (92). Dans le cadre de sa mission de service public, il réhabilite, construit et réalise de nouvelles acquisitions. Il cherche à offrir aux locataires des logements confortables dans un cadre de vie agréable, de nature à favoriser la qualité de vie de chacun. L'OPH est issu du regroupement en 2022 des trois offices municipaux de Puteaux, Courbevoie et Levallois. Ce passage d'Offices municipaux en OPH Rives de Seine Habitat dont la collectivité de rattachement est l'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Ouest La Défense (POLD) permet à Rives de Seine Habitat de poursuivre sereinement son action sur ce territoire avec des programmes de réhabilitation plus nombreux et de plus grande envergure mais aussi une politique de développement encore plus ambitieuse dans des quartiers qui répondent aux critères de mixité fonctionnelle et sociale, à proximité des commerces et des transports.

Rives de Seine Habitat a mis en place de nouvelles dynamiques pour renforcer encore davantage la qualité de service offerte à ses locataires.



SOMMAIRE

Édito	4
Préambule	6
Chiffres clés	8
Carte du patrimoine	9
Faits marquants	10
01	
Les instances de l'OPH au cœur des décisions stratégiques	12
02	
Au service de nos locataires	16
03	
Les CALEOL au service des locataires	20
04	
Les ressources humaines	24
05	
Entretien et investissement sur le patrimoine	30
06	
Le service contentieux	46
07	
Le service financier	48

ÉDITO



2022 aura été riche en changements pour le logement social dans nos communes. En effet, les Offices de l'habitat de Puteaux, Courbevoie et Levallois, sous l'impulsion de

Jacques Kossowski, d'Agnès Pottier-Dumas et de moi-même, sont devenus l'OPH Rives de Seine Habitat le 1er juillet dernier. Cette fusion-absorption permet, grâce à la mutualisation de nos moyens, d'offrir un meilleur service public de logement à nos locataires. De plus, Rives de Seine Habitat, au travers de tous ses projets de constructions neuves et de réhabilitations, mènera une politique de développement dynamique, environnementale et innovante : près de 1 000 nouveaux logements sociaux seront construits dans les 10 prochaines années et tous les ans, 140 logements existants seront rénovés. Ainsi, notre offre locative sur les communes de Puteaux, Courbevoie et Levallois sera étoffée, à l'instar des projets de construction tels que la ZAC des Bergères à Puteaux, les nouveaux logements de la rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie ou les logements à construire 67, rue Louise Michel, 50 rue Marjolin et 67 rue Louis Rouquier à Levallois.

Acteur incontournable du Grand Paris, Rives de Seine Habitat participe ainsi activement aux opérations de renouvellement urbain du territoire Paris Ouest La Défense (POLD) avec des projets classiques dans l'apparence, innovants et durables qui sont et seront en cours de réalisation. Construire de nouveaux logements sociaux dans des quartiers qui répondent aux critères de mixité fonctionnelle et sociale est une priorité pour notre OPH. Nous aménageons des Villes où tous les équipements, les commerces et les services sont proches des logements. Rives de Seine Habitat fait de la satisfaction des locataires et du respect de l'environnement ses marques de fabrique. Les opérations neuves privilégient la qualité du bâti : construction de logements confortables et durables au cœur des villes, diversification de l'offre locative, fonctionnalité des logements, intégration réussie de l'architecture dans son environnement... Dans ses constructions neuves, comme pour ses réhabilitations, Rives de Seine Habitat s'engage à réduire la consommation d'énergie : végétalisation des toitures voire des façades, panneaux solaires thermiques en toiture, pose de nouvelles chaudières ou raccordement au chauffage urbain, prises électriques pour les voitures dans les parkings... Par ailleurs, la promotion de jardins partagés s'ajoute à ces mesures environnementales pour préserver la qualité de vie des locataires.

Bailleur de proximité, l'ensemble du personnel de Rives de Seine Habitat se mobilise pour offrir, dans le cadre d'une démarche qualité, des services innovants à ses locataires. De nombreux nouveaux outils sont et seront mis en place : les boîtes à colis connectées, les écrans d'information dans les halls, les visites virtuelles lors des ventes de logements permettant de visiter le logement proposé à distance, et la prise de rendez-vous en ligne pour visiter un logement ou réaliser un état des lieux...

Ce regroupement des trois offices municipaux s'est concrétisé en 2022, permettant à Rives de Seine Habitat d'atteindre plus de 12 000 logements gérés par 285 collaborateurs. Cette opération parfaitement menée nous donne la possibilité d'accroître encore notre capacité d'investissement sur notre territoire pour les années à venir. De quoi former un grand bailleur social de l'Ouest parisien.

**Joëlle
CECCALDI-RAYNAUD**
Président de Rives de Seine Habitat
Président de Paris Ouest La Défense
Maire de Puteaux

M^r Jacques KOSSOWSKI
(Maire de Courbevoie)
2^{ème} Vice-Président



M^{me} Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
(Maire de Puteaux)
Président



M^{me} Agnès POTTIER-DUMAS
(Maire de Levallois)
1^{ère} Vice-Présidente



PRÉAMBULE

L'année 2022 a été marquée par l'entrée en phase opérationnelle de la fusion des Office Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux. Dans le cadre de la Loi Elan promulguée en novembre 2018, les OPH de Courbevoie et de Levallois ont été absorbés par l'OPH de Puteaux, qui a changé de dénomination et est devenu « OPH Rives de Seine Habitat » le 1^{er} juillet 2022 (arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine du 1^{er} juin 2022).

Cette fusion permet aux trois OPH de maintenir une très grande qualité de service pour l'ensemble des locataires, grâce à la création d'agences territoriales sur les trois villes. Elle nous amène à mutualiser nos compétences dans le but d'améliorer notre offre de service, tout en conservant notre proximité avec les locataires. Elle devient par ailleurs source d'économies d'échelle qui pourront être investies notamment dans des opérations de rénovation de logements et dans le développement du patrimoine.

OPH
COURBEVOIE HABITAT
EPT PARIS OUEST- LA DEFENSE

LEVALLOIS HABITAT

OPH
OFFICE DE L'HABITAT
DE PUTEAUX
SERVICES - QUALITE - PROXIMITE

OPH
RIVES DE SEINE HABITAT

DES SERVICES DE PROXIMITÉ PRÉSERVÉS AUTOUR DE 3 AGENCES TERRITORIALES

La gouvernance et l'ensemble des collaborateurs de l'OPH Rives de Seine Habitat ont voulu mettre le service de proximité **au cœur de son organisation**. Ce nouvel OPH s'est dessiné autour de trois directions territoriales implantées dans chaque ville : agence de Puteaux, agence de Courbevoie et agence de Levallois.

Le même niveau de service au sein de l'organisme est ainsi assuré. Chaque agence se compose d'un service de gestion locative, d'un service de proximité et d'un service technique.

Ainsi, l'accueil de proximité, les états des lieux, l'entretien courant, la maintenance et la gestion des interventions techniques sur le patrimoine incombent aux agences territoriales.

L'objectif est de conserver **une proximité avec les locataires** et les partenaires sociaux.



197
locaux commerciaux

3
communes
d'implantation

11 953
logements en gestion

276
collaborateurs à
votre service

95
résidences

135
agents de proximité

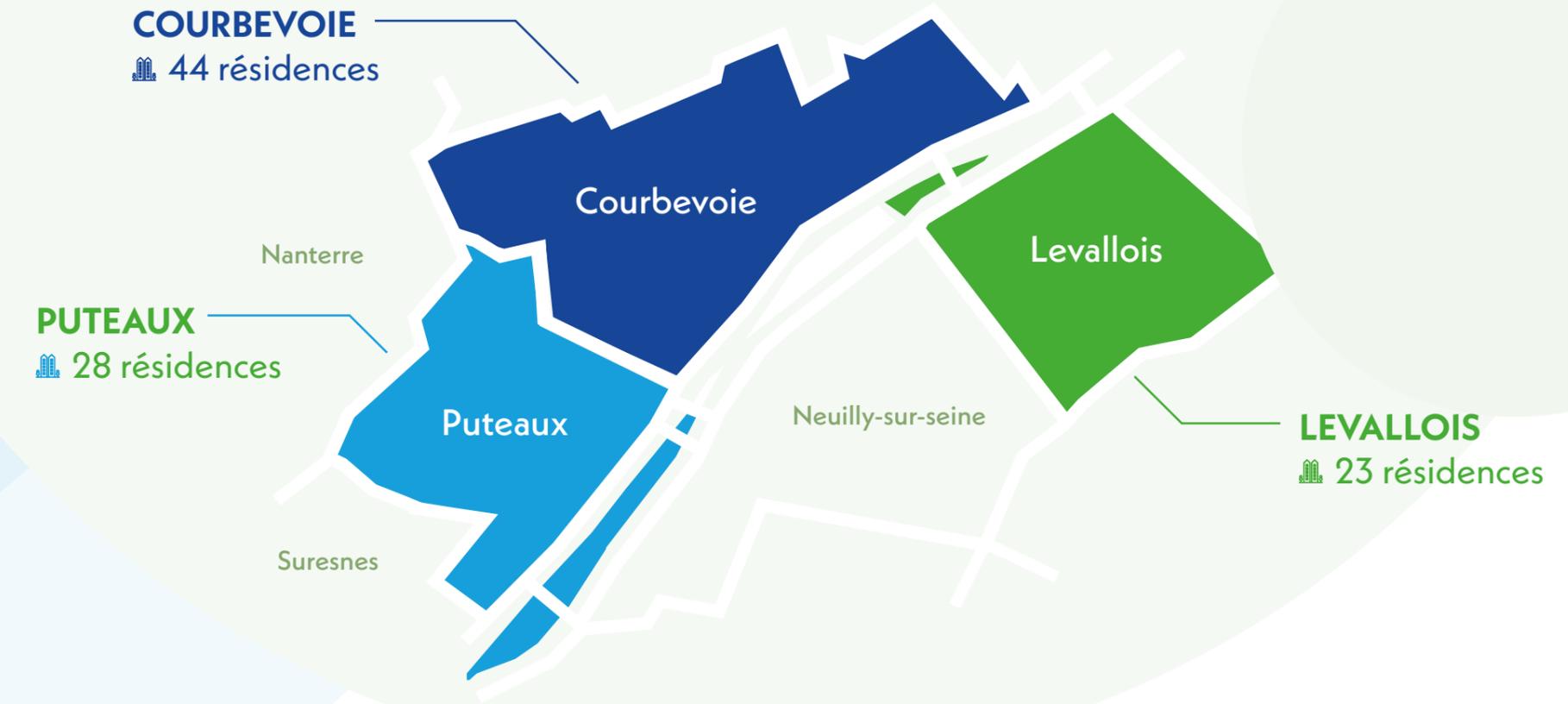
4 723
emplacements de parking

26 291
locataires et occupants

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022

CARTE DU PATRIMOINE



FAITS MARQUANTS

1^{er} Juin 2022

Arrêté préfectoral de la fusion entre les OPH de Levallois, Courbevoie et Puteaux



OPH
RIVES DE SEINE HABITAT

1^{er} Juillet 2022

Naissance OPH RDSH + nouvelle identité visuelle.



13 Juillet 2022

Nomination de Olivier Haumant en qualité de Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat



13 Juillet 2022

Installation du nouveau CA, Président et Vice-Présidents

Nomination des CALEOL et de la CAO

Adoption du règlement intérieur de l'OPH



Août 2022

Lancement du nouveau site internet

Septembre 2022

Mise en place du nouveau règlement intérieur des résidences et du nouveau bail des locataires



Octobre 2022

Lancement du nouveau journal des locataires *Vies en Seine*



20 Octobre 2022

Inauguration de l'immeuble 40 Voltaire à Levallois

8 Décembre 2022

Élection des membres du Comité Social et Économique

15 Décembre 2022

Élection des représentants des locataires 2022

01



OPH
RIVES DE SEINE HABITAT



3

COMMUNES
D'IMPLANTATION



**LES INSTANCES
DE L'OPH AU CŒUR
DES DÉCISIONS
STRATÉGIQUES**

INSTALLATION DU NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT

Le rôle du nouveau 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 :

15 MEMBRES DÉSIGNÉS PAR POLD

6 conseillers territoriaux de POLD :

M^{me} Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
(Maire de Puteaux) - Présidente
M^{me} Agnès POTTIER-DUMAS
(Maire de Levallois) - Vice-Présidente
M. Jacques KOSSOWSKI
(Maire de Courbevoie) - Vice-Président
M. Vincent FRANCHI
M^{me} Sybille d'ALIGNY
M^{me} Sophie DESCHIENS

29 membres : 15 désignés par POLD (6 administrateurs parmi les conseillers territoriaux + 9 personnalités qualifiées au regard des interventions de l'OPH dans le domaine des politiques de l'Habitat) + 1 représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées + 3 personnalités qualifiées + 6 représentants des locataires + 4 désignés par le CSE (depuis le 31 mars 2023)

9 personnalités qualifiées au regard des interventions de l'OPH dans le domaine des politiques de l'Habitat :

M^{me} Raymonde MADRID
M. Bernard GAHNASSIA
M. Pascal MOREAU-LUCHAIRE
M^{me} Marie GARCIA
M^{me} Victoria DOGNIN
M^{me} Catherine MORELLE
M^{me} Olivia BUGAJSKI
M. Jean-Yves CAVALLINI
M. Frédéric ROBERT



3 personnalités qualifiées :

M. Hugo DAPINO
(représentant CAF92)
M. Gérard HUOT
(représentant UDAF 92)
M^{me} Chantal SAMOUILHAN
(représentante Action Logement 92)

6 représentants des locataires

(à compter du 15 décembre 2022) :

Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU
Luc AIT AISSA
Chantal LABORDA
Annie MANDOIS
Michelle LAUGIER
Guy QUENNEVILLE

4 membres du Comité Social et Économique :

Dabia MESSILI
Thomas ROUSSET
Laura REZGUI DUMAS
René MICHAUX

INSTALLATION DES NOUVELLES COMMISSIONS DE L'OPH



BUREAU DE L'OFFICE

M^{me} Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
(Présidente)
M^{me} Agnès POTTIER-DUMAS
(1^{ère} Vice-Présidente)
M. Jacques KOSSOWSKI
(2^{ème} Vice-Président)
M. Vincent FRANCHI
M. Frédéric ROBERT
M^{me} Sybille d'ALIGNY



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

CALEOL Courbevoie
M^{me} Sybille d'ALIGNY
(Présidente)
M. Pascal HUMZURIAN
M^{me} Bénédicte GEORGES
M^{me} Valérie SY-CHOLET
M^{me} Anne-Julie BUISSON
M. Guy QUENNEVILLE
(représentant locataires)

CALEOL Levallois
M^{me} Laurence BOURDET-MATHIS
(Présidente)
M^{me} Céline ZOLADZ
M. Jérôme KARKULOWSKI
M. Stéphane CHABAILLE
M^{me} Yvon LEVECQ
M. Didjango NTOKONDA
(représentant locataires)

CALEOL Puteaux
M^{me} Raymonde MADRID
(Présidente)
M. Vincent FRANCHI
M. Bernard GAHNASSIA
M. Pascal MOREAU-LUCHAIRE
M^{me} Brigitte PALAT
M. Luc AIT AISSA
(représentant locataires)



LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES ET JURY DE CONCOURS

Membres titulaires :

M^{me} Sybille d'ALIGNY
(Présidente)
M^{me} Sophie DESCHIENS
M. Pascal MOREAU-LUCHAIRE

Membres suppléants :

M^{me} Catherine MORELLE
(suppléant de M^{me} Sybille d'ALIGNY)
M. Frédéric ROBERT
(suppléant de M^{me} Sophie DESCHIENS)
M. Bernard GAHNASSIA
(suppléant de M. Pascal MOREAU-LUCHAIRE)

02



CHIFFRES CLÉS:

🗝️ 95
résidences

👥 26 291
locataires
et occupants

🚗 4723
emplacements
de parking

AU SERVICE DE NOS LOCATAIRES



INFORMER ET ÊTRE À L'ÉCOUTE DE NOS LOCATAIRES

UN NOUVEAU NOM ET UN NOUVEAU LOGO

Suite à la fusion-absorption du 1er juillet 2022, l'OPH s'est doté d'une nouvelle identité visuelle en même temps qu'il s'est vu confier un territoire plus étendu, celui des communes de Puteaux, Courbevoie et Levallois.

Afin de refléter cette réalité, l'OPH a adopté un nom en cohérence avec l'ancrage territorial des trois agences : Rives de Seine Habitat.



Élection des représentants des locataires

M^{me} Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU – CLCV
M. Luc AIT AISSA – CLCV
M^{me} Chantal LABORDA CLCV
M. Guy QUENNEVILLE – CNL
M^{me} Annie MANDOIS – CNL
M^{me} Michelle LAUGIER – UNLI

L'OPH RDSH DÉPLOIE DE NOUVEAUX OUTILS DE COMMUNICATION POUR INFORMER RÉGULIÈREMENT SES LOCATAIRES SUR LES PROJETS EN COURS ET LES ACTIONS MENÉES AU QUOTIDIEN PAR LES ÉQUIPES.

En 2022, la création de nouveaux outils a permis d'étoffer les supports de communication et de créer plus de proximité avec ses locataires.

Lancement du site internet RDSH

L'OPH RDSH lance son site internet. Avec une ergonomie dynamique et moderne, il offre un accès rapide et facile à l'information sur ordinateur, tablette ou smartphone. Les sites des trois offices restent actifs pour vous informer des actualités locales et accéder aux services en ligne, mais prochainement, le site rives-de-seine-habitat.fr deviendra votre outil utile et pratique au quotidien.



Un nouveau journal des locataires

Vies en Seine est le nouveau magazine à destination des locataires de l'OPH. De périodicité trimestrielle et déclinée par agence, cette publication de 12 pages comprend deux volets : le premier est commun, il traite l'actualité générale de RDSH (8 pages), le second est propre à chaque agence, il traite l'actualité locale (4 pages).

DES MESURES POUR RENFORCER SA QUALITÉ DE SERVICE

UNE NOUVELLE ORGANISATION ET UN NOUVEAU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Pour répondre au mieux aux changements réglementaires et aux enjeux de la modernisation, RDSH a dû également repenser son fonctionnement. La réflexion s'est portée avant tout sur l'amélioration globale de la qualité de service rendu, sans négliger notre relation aux usagers visant à améliorer l'accueil de nos locataires et leur niveau de satisfaction.

Ainsi, trois agences territoriales restent implantées dans chaque ville afin de favoriser la proximité avec les locataires et faciliter les démarches en agence.

En parallèle, soucieux de préserver la qualité de vie de ses locataires sur l'ensemble des 3 villes, l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT a choisi de travailler dès le début sur la tranquillité résidentielle en se dotant notamment d'un nouveau règlement intérieur des résidences et un nouveau bail en septembre 2022. L'OPH s'est également porté signataire de la convention relative à la transmission des images prises dans les parties communes d'immeubles d'habitation aux services chargés de maintenir le bon ordre, ce qui permet de transférer les images du CSU des agences de Levallois et Puteaux respectivement aux CSU des villes de Levallois et Puteaux.



Fruit d'une collaboration active entre les équipes de gestion locative des 3 agences, ce règlement vient définir un cadre et des règles communes applicables à tous les habitants des résidences et à leurs visiteurs, tant dans les parties communes que dans les parties privatives des immeubles de l'OPH.

Validé par le CA du 13 juillet 2022, ce document est remis aux nouveaux locataires et est consultable par tous sur le site internet de l'OPH. Ces règles ont pour but de favoriser un cadre de vie agréable privilégiant le respect, le bien vivre ensemble, la tranquillité et la propreté au sein des résidences de l'Office.

Dans cette perspective, l'OPH Rives de Seine Habitat s'est ainsi porté signataire en 2022 de la convention de partenariat de l'AORIF entre les bailleurs du 92, la Préfecture et le Procureur de la République relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité résidentielle dans les Hauts de Seine destinée à permettre la transmission d'informations entre ces services dans le cadre de procédures judiciaires en résiliation de bail.

FAVORISER LA TRANQUILLITÉ RÉSIDENIELLE

Axe fort de sa politique qualité de service, la tranquillité résidentielle est au cœur des préoccupations de l'OPH, qui s'est engagé dès sa création dans des actions en faveur de ses locataires.

L'OPH peut s'appuyer sur ses gardiens et médiateurs, dont une partie est assermentée ainsi que dans chaque ville sur des partenariats étroits avec les Services de Police.

En 2022, pour améliorer encore la tranquillité et lutter contre les incivilités, l'OPH a renforcé le dispositif de vidéoprotection dans certaines résidences jugées sensibles :

- 2 résidences à Levallois (2/4/6/8/10 allée Youri Gagarine – 2/4/6 rue Parfait Jans) ont été équipées de caméras dans les parties communes.
- 20 nouvelles caméras sur l'agence de Puteaux (16/18 Berthelot / Verdun / Rives de Seine / Bellini / Platanes / Lorilleux)

03

CHIFFRES CLÉS:

 726
logements attribués

 Taux rotation du parc :
5,49

 199
mutations

COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS « CALEOL »

Conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est créé « une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » ci-après dénommée CALEOL, chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif et d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Conformément à l'article R.441-9 IV du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient au Conseil d'administration :

- de définir les orientations applicables à l'attribution des logements ;
- d'établir le règlement intérieur de la CALEOL qui en fixe les règles d'organisation et de fonctionnement.

Ces orientations et ce règlement sont rendus publics, selon des modalités incluant leur mise en ligne.



LES CALEOL AU SERVICE DES LOCATAIRES

SES MISSIONS

La CALEOL a pour missions :

1 L'attribution nominative de chaque logement mis ou remis en location, appartenant à l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT, construit, amélioré ou acquis avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ou soumis à un plafond de ressources.

Conformément à la réglementation en vigueur, la CALEOL a une compétence souveraine et elle exerce son activité en toute indépendance.

2 En application de l'article L.441-2 IV du CCH, la CALEOL de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT examine également les conditions d'occupation des logements que l'OPH lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

La CALEOL formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

3 La CALEOL attribue des logements, conformément à la réglementation, en application de la politique d'attribution votée en Conseil d'administration de l'OPH.

LA COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Le Conseil d'administration du 13 juillet 2022 de l'OPH RIVES DE SEINABITAT a décidé, pour tenir compte de la répartition du patrimoine géré par l'OPH, de créer trois commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, dont les compétences territoriales sont liées uniquement à leur agence de référence.

Conformément à l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les commissions territorialisées sont chacune composées de :

Avec voix délibérative

- a de six membres, dont un représentant des locataires, désignés librement par le Conseil d'Administration de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT. Ces six membres élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président ;
- b du Maire de la commune où sont situés les logements, ou son représentant ; il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- c du Préfet du département dans lequel se situent les logements à attribuer ou son représentant ;

- d du Président du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris, ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de ses compétences,
- e S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

Avec voix consultative

- a un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- b les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;
- c sur initiative du Président de la CALEOL, un représentant d'un CCAS ou d'un service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

LA CALEOL DE LEVALLOIS

Cette CALEOL exerce ses missions sur la commune de Levallois.
12 commissions ont eu lieu en 2022.

132 logements ont été attribués comme suit :

OPH Rives de Seine Habitat	88
Préfecture	20
Ville de Levallois	18
ALPAF et Action Logement	6

64 refus par des demandeurs ont été enregistrés

LA CALEOL DE COURBEVOIE

Cette CALEOL exerce ses missions sur la commune de Courbevoie.
10 commissions ont eu lieu en 2022.

287 logements ont été attribués comme suit :

OPH Rives de Seine Habitat	149
Préfecture	69
Ville de Courbevoie	61
ALPAF et Action Logement	8

91 refus par des demandeurs ont été enregistrés

LA CALEOL DE PUTEAUX

Cette CALEOL exerce ses missions sur la commune de Puteaux.
9 commissions ont eu lieu en 2022.

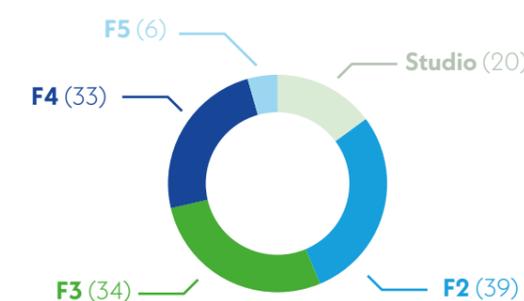
307 logements ont été attribués comme suit :

OPH Rives de Seine Habitat	237
Préfecture	27
Ville de Puteaux	41
ALPAF et Action Logement	2

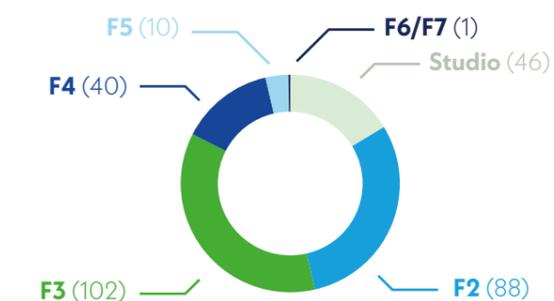
117 refus par des demandeurs ont été enregistrés

Le nombre de mutation en 2022 est de 199 pour les trois CALEOL soit un taux de 27,4 %
Le nombre d'attribution aux publics prioritaires s'élèvent à 159 en 2022 soit 22 % des attributions.

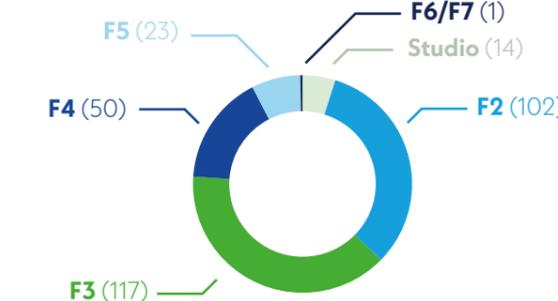
Au titre de l'année 2022, les logements de type F2, F3 et F4 constituent une majorité des logements attribués



Au titre de l'année 2022, les logements de type F2 et F3 constituent une majorité des logements attribués



Au titre de l'année 2022, les logements de type F2 et F3 constituent une majorité des logements attribués



03



Au 31 décembre 2022,
l'OPH Rives de Seine Habitat
comptait 276 collaborateurs

	Privés	Fonctionnaires
♂ Hommes	131	12
♀ Femmes	109	24
Total	240	36

141
collaborateurs
administratifs



135
collaborateurs
de proximité



LES RESSOURCES HUMAINES



LES RECRUTEMENTS

Dans le cadre de la fusion des OPH de Puteaux, Courbevoie et Levallois, nous avons dû recruter des dirigeants pour mener et accompagner ce changement.

Nous avons recruté du personnel administratif et terrain pour pallier les démissions, ruptures conventionnelles, puis nous avons investi dans l'apprentissage en recrutant 3 apprentis et 5 stagiaires.

Olivier HAUMANT	DGA puis Directeur Général	le 1er juin
Rubens DE BOISROLIN	Apprenti au sein de la Gestion Locative	le 1er août
Rajit NIROSHANANTH	Apprenti au sein du service Informatique	le 5 septembre
Laurie FABRY	Chargée de Gestion Locative	le 5 septembre
Souhail BOUAKKAZ	Apprenti au sein du service Informatique	le 1er octobre
Fabrice BILLARD	Directeur Général Adjoint et Directeur Territorial	le 3 octobre
Jessy JABES	Gestionnaire RH	le 10 octobre
Alice HORN	Gestionnaire administrative spécialisée	le 17 octobre
Sylvestre GOMES	Directeur des services techniques	le 1er décembre
Stéphane BREVIERE	Responsable Espaces Verts	le 5 décembre
Alpha DIALLO	Gardien d'Immeubles	le 5 décembre
Malika DJEFEL	Coordinateur de proximité	le 12 décembre



Certains cadres exerçant auparavant leur mission au sein des agences de Puteaux, Courbevoie et Levallois ont également eu une nomination :

- Bruno GESSI : Directeur Général Adjoint et Directeur Territorial
- Fabrice M'LANAO : Directeur des Systèmes d'Information et Contrôle de Gestion
- Marine LEPORT : Directrice des Ressources Humaines et Secrétaire Générale
- Francine DILIGEART : Directrice Quittancement, Loyers et Charges et Politique de Gestion Locative
- Laurent FRANTZEN : Directeur Financier
- Tony VEDIE : Responsable Maîtrise d'Ouvrage
- Claudine MOTTON : Responsable des Services Généraux
- Séverine DE MULDER : Responsable Contentieux
- Marie-Eve GRAND : Directrice Adjointe Coordination et Attribution
- Fouzia AIT SI ALI : Adjointe au Directeur des Marchés Publics et Affaires juridiques, Chargée des affaires juridiques avec une mission de DPO.

SIGNATURE DE L'ACCORD DE TRANSITION LE 30 JUIN 2022

L'Accord de transition a été négocié et signé avec les organisations syndicales existantes au 30 juin 2022. Celui-ci s'applique jusqu'au 30 juin 2024. Les salariés des anciens Offices de Puteaux, Courbevoie et Levallois conserveront leurs avantages, en attendant la mise en place des négociations d'harmonisation au sein de l'OPH Rives de Seine Habitat.



ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES DE L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT

Les premières élections professionnelles de l'OPH Rives de Seine Habitat se sont déroulées le 8 décembre 2022.

Le taux de participation a été important et a atteint 83%.

Il n'y a donc pas eu de deuxième tour.

Le CSE constitué de 11 titulaires et de 11 suppléants va ainsi pouvoir représenter les salariés et entamer un travail de discussion avec la direction afin de négocier les nouveaux accords.



LES FAITS MARQUANTS

Les avantages sociaux des collaborateurs de l'OPH sont conservés minimum 24 mois après la fusion conformément à la volonté des trois maires.

Augmentation générale de 3,5% : Après consultation du CSE en date du 7 octobre 2022, la Direction a annoncé une augmentation du salaire de base (hors primes) de 3,5% pour les salariés de droit privé, correspondant au même montant de revalorisation du point d'indice accordé aux fonctionnaires par le Gouvernement en juillet 2022.

Cette augmentation a été mise en place en novembre 2022 avec un effet rétroactif au 1^{er} août 2022, pour les salariés déjà en poste à cette date.

Instauration des tickets-restaurants pour le personnel non logé de l'agence de Courbevoie et harmonisation du montant du titre à 11 € sur l'ensemble de l'OPH Rives-de-Seine-Habitat.

Cartes cadeaux de fin d'année : Afin de remercier nos salariés pour leur engagement et afin de leur souhaiter de très belles fêtes de fin d'année, la Direction a remis une Carte cadeau de Noël d'un montant de 150€.



INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLES FEMMES-HOMMES 2023

93/100

L'OPH Rives-de-Seine Habitat né de la fusion des villes de Courbevoie, Puteaux et Levallois le 1^{er} juillet 2022 totalise cette année 93 points sur ces indicateurs **calculés pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.**

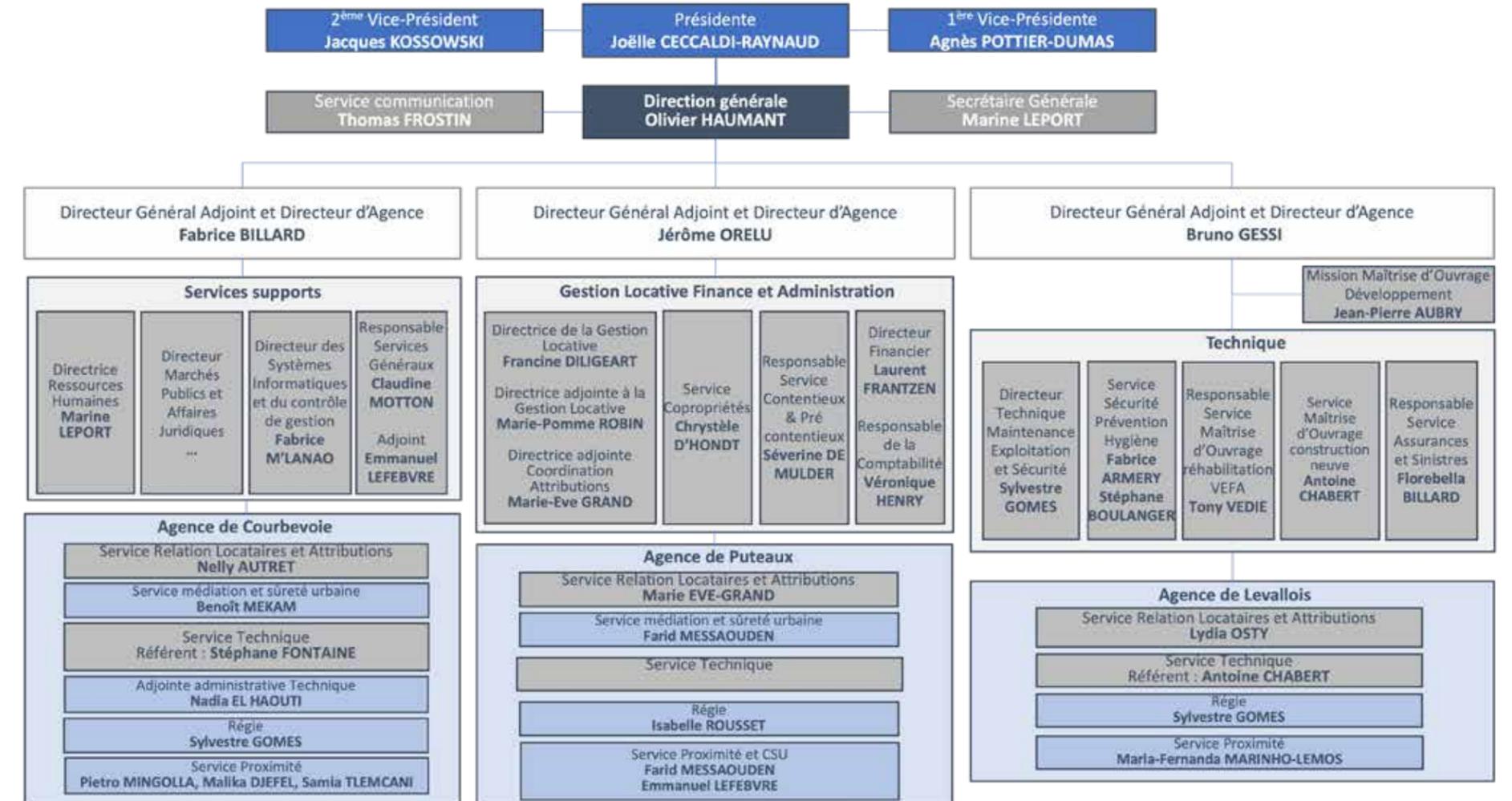
Notre établissement est fier de dépasser les attentes légales, notamment en étant parvenu à réduire les écarts entre les femmes et les hommes malgré le contexte d'inflation et de fusion et confirme son attachement au principe d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et plus largement au principe de non-discrimination.

Malgré le contexte de fusion, nous avons poursuivi l'accompagnement de nos salariés en formant 18 collaborateurs à travers 10 formations :

- WORD, EXCEL,
- Elections professionnelles
- Devenir responsable des services généraux
- Electricien d'équipement du bâtiment
- Prévention des Risques liés à l'activité physique
- Assermentation judiciaire du personnel souhaitant être habilité en tant que « garde particulier assermenté » Module 1

Des travaux d'amélioration de l'agence de Puteaux ont été effectués par le fleurissement des locaux et l'installation de bacs à plantes.

ORGANIGRAMME



04



CHIFFRES CLÉS:

 11 953
logements gérés

 13 783
Interventions

 446
Ascenseurs
sur le parc

ENTRETIEN ET INVESTISSEMENT SUR LE PATRIMOINE



L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE

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



Modernisation des ascenseurs

EN 2022, l'OPH a procédé à la modernisation de 4 ascenseurs pour un montant de 510 K€.



Remplacement des VMC

Une campagne de remplacement des VMC a été effectuée pour un montant de 275 K€.



Extension de la vidéo protection

20 nouvelles caméras ont été installées en 2022 sur la patrimoine de l'OPH.



Remplacement des éclairages au profit de LEDs



Mise en conformité électrique



LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

Agence Levallois



LES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022



40 rue Voltaire à Levallois

Livraison d'un immeuble de 5 logements collectifs en octobre 2022

Immeuble d'habitation collectif de 8 niveaux en R+6 et combles d'une surface de plancher de 411,90 m² comprenant :

- 5 logements en étages comprenant :
 - 1 PLAI : 1 T2
 - 1 PLUS : 1 T2
 - 3 PLI : 2 T2, 1 T5 duplex,
- 1 local commercial en RDC

Bâtiment Basse Consommation, certifié NF Habitat HQE avec label Effinergie@+.



Coût de construction : 1,9 M€



Livraison réalisée en octobre 2022



4 rue Antonin Raynaud à Levallois

Création d'un logement souplex, livré en janvier 2022

Création d'un logement social PLS, un souplex T4 de 112 m², qui occupe l'espace libéré par d'anciens locaux communs à rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble, avec la création d'une cour anglaise.



Livraison réalisée en janvier 2022



CESSION ET ACQUISITION

Acquisition d'un appartement F2 avec parking au 56 rue Victor Hugo à Levallois (logement PLS acquis auprès de l'INLI)

 **121 rue Aristide Briand à Levallois**

Construction d'un immeuble de 24 logements locatifs collectifs, livrés en janvier 2023

Construction d'un immeuble d'habitation collectif de 8 niveaux en R+6 et attique d'une surface de plancher est de 1 845 m² comprenant :

- 24 logements : 3 T5, 11 T4, 5 T3, 5 T2
 - 3 PLAI : 1 T5, 1 T4, 1 T3
 - 5 PLUS : 5 T2
 - 16 PLI : 2 T5, 10 T4, 4 T3

Bâtiment Basse Consommation, certifié NF Habitat HQE avec label Effinergie®+.

 **Coût de construction : 5,8 M€**

 **Livraison réalisée en janvier 2023**



 **11 rue Marius AUFAN à Levallois**

Construction d'un immeuble de 16 logements locatifs collectifs, livrée en mars 2023
Construction d'un immeuble d'habitation collectif de 8 niveaux en R+6 et attique d'une surface de plancher est de 1 153 m² comprenant :

- 16 logements comprenant : 2 T5, 5 T4, 5 T3, 4 T2
 - 3 PLAI : 3 T2
 - 2 PLUS : 1 T5, 1 T4
 - 11 PLI : 1 T5, 4 T4, 5 T3, 1 T2

• La coque du centre de loisirs Françoise Dolto

Bâtiment Basse Consommation, certifié NF Habitat HQE avec label Effinergie®+.

 **Coût de construction : 4,5 M€**

 **Livraison réalisée en mars 2023**

LES PROJETS EN 2023

 **87bis-89bis-89ter rue Edouard Vaillant à Levallois**

Acquisition de 12 logements PLI pour être agréés en logements sociaux PLS

 **Budget : 4,2 M€**



 **116-118 rue Anatole France à Levallois**

Construction d'un immeuble de 36 logements sociaux

Immeuble d'habitation collectif de 8 niveaux en R+6 et attique d'une surface de plancher totale d'environ 2765 m² comprenant 36 logements : 2 T2, 13 T3, 13 T4, 7 T5, 1 T6.

 **Calendrier prévisionnel des travaux : 16 mois.**

 **Budget prévisionnel : 13,5 M€ dont 5,8 M€ de foncier et démolition et 7,7 M€ de travaux de construction.**



 **4 rue Camille Pelletan à Levallois**

Construction d'un immeuble de 5 logements sociaux
Immeuble de 8 niveaux en R+5 d'une surface de plancher totale d'environ 910 m² comprenant :

- 5 logements : 4 T3 et 1 T5.
 - 2 PLAI : 2 T3
 - 3 PLS : 2 T23, 1 T5

 **Calendrier prévisionnel des travaux : 12 mois.**

 **Budget prévisionnel : 3,6 M€ dont 2,4 M€ de foncier et démolition et 1,2 M€ travaux de construction.**



1 avenue du Général de Gaulle à Levallois

Réhabilitation d'un immeuble de 19 logements
Amélioration de la performance énergétique du bâtiment et ravalement.

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Ravalement des façades
- Travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture terrasse,
- Remplacement des menuiseries extérieures.

 Budget prévisionnel : 583 k€
Aides financières CEE/MaPrimeRenov : 150 k€
Reste à charge : 433 k€

4 rue Antonin Raynaud à Levallois

Réhabilitation d'un immeuble de 87 logements
Amélioration de la performance énergétique du bâtiment et ravalement.

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Ravalement des façades
- Travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture terrasse et de la toiture,
- Remplacement des menuiseries extérieures,
- Remplacement de la VMC,
- Raccordement au chauffage urbain.

 Budget prévisionnel : 3,1 M€
Aides financières CEE/MaPrimeRenov : 860 k€
Reste à charge : 2,24 M€

OPH
RIVES DE SEINE HABITAT
- COURBEVOIE -

Agence Courbevoie



LES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

Réhabilitation de la résidence Briand Prolongée à Courbevoie

La résidence située 4 à 6 boulevard Aristide Briand et 37 à 39 rue Jules Lefèvre Prolongée, construite en 1963, est constituée de 56 logements répartis sur 6 étages.

 Le budget pour cette opération était de 3 M€ TTC dont 134 K€TTC pour les prestations intellectuelles. La réhabilitation intégrait le traitement qualitatif du revêtement de façade en pierre reconstituée. Cela participe à intégrer harmonieusement le bâtiment dans l'environnement urbain du cœur de ville de Courbevoie. L'opération comprenait aussi des travaux de remplacement des réseaux d'eau ainsi que le remplacement des équipements sanitaires.

 La réception des travaux a été prononcée en mars 2022.

Réhabilitation de la résidence Winburn à Courbevoie

La résidence située 8 impasse Michaël Winburn, construite en 1963, est constituée de 30 logements répartis sur 5 étages. Elle possède un ascenseur et est équipée de chauffage au gaz naturel.

 Le budget pour cette opération était de 1,6 M€ TTC dont 102 K€TTC pour les prestations intellectuelles. A travers cette réhabilitation, l'Office s'est attaché à améliorer les performances thermiques de l'enveloppe en mettant en place des menuiseries extérieures permettant de fermer les coursives extérieures et en mettant en place une isolation thermique par l'extérieur. L'office a aussi réalisé des travaux de remplacement des réseaux d'eau ainsi que le remplacement des équipements sanitaires.

 La réception des travaux a été prononcée en juin 2022.



Acquisition VEFA de la résidence Villa Margot à Courbevoie

Située 16 rue de Rouen à Courbevoie, l'Office a acquis 7 logements dont 3 logements PLAI et 4 logements PLUS auprès du promoteur Arche Promotion.



Le budget de l'opération est de 1,3 M€ TTC



Livraison réalisée en juin 2022



Résidentialisation de la résidence Carnot Aboukir à Courbevoie

La résidence, construite en 1965, est constituée de 269 logements répartis sur 4 à 7 étages et se situe sur les parcelles n°364, n°304 et n°246 de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie Zone La Défense. Le projet consistait à sécuriser la résidence à l'aide de clôtures en périphérie du bâtiment avec la mise en place de portails automatisés pour l'accès des véhicules ainsi que la mise en place d'entrées piétonnes avec des portillons couplés à un système de sécurisation par Vigik et interphonie GSM.



Le budget de l'opération s'élève à un montant de 283 K€ TTC



Livraison réalisée en mars 2023



LES PROJETS EN 2023



Surélévation de la résidence Gambetta à Courbevoie

La résidence, construite en 1957, est constituée de 27 logements sur 5 étages répartis sur 3 halls d'accès à l'immeuble donnant sur la partie arrière du bâtiment.

Il s'agit ici d'une opération de surélévation de 28 logements en appart 'Hôtel avec le promoteur LINKCITY. Le projet sera indépendant du bâtiment existant en termes d'accès, de gestion et de structure. Le permis de construire a été déposé en mars 2023 et est en cours d'instruction par la Préfecture des Hauts de Seine. Cette opération permet la revente des droits à construire pour un montant de 4 M€ et la création de trois ascenseurs sur la partie existante de la résidence.



Acquisition VEFA de la résidence villa Normandie II à Courbevoie

La résidence sera située au 121 bis/127 rue de Normandie à Courbevoie.

L'office s'est porté acquéreur de 16 logements dont 5 logements PLAI et 11 logements PLUS auprès du promoteur Franco-Suisse. L'opération inclut aussi 16 places de parking souterrain.

Le permis de construire sera définitif une fois le recours contentieux éteint.



Le budget de l'opération est 3,3 M€ TTC



Réhabilitation de la résidence Fallet à Courbevoie

La résidence, construite en 1968, est constituée de 85 logements répartis sur 11 étages. Elle possède un ascenseur dans chacune des 3 cages d'escaliers et est équipée de chauffage au gaz naturel. L'OPH prépare actuellement une réhabilitation de la résidence Fallet située 1-3 rue Fallet à Courbevoie. Les études de conception sont en cours avant la sélection des entreprises de travaux.

Le préprogramme des travaux comprend la mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur qui permettra d'améliorer les qualités thermiques et l'esthétique du bâtiment, le remplacement des garde-corps, le remplacement des menuiseries extérieures avec des volets roulants, la mise en œuvre d'une clôture de résidentialisation et d'un contrôle d'accès, l'installation d'une ventilation mécaniquement contrôlée.



Le coût prévisionnel des travaux est estimé à environ 2,9 M€ TTC.



Les délais prévisionnels de l'opération visent un démarrage des travaux en novembre 2023 et une fin de travaux pour le dernier trimestre 2024.



Réhabilitation de la résidence Gaultier Mission Marchand à Courbevoie

La résidence, construite en 1930, est constituée de 242 logements répartis sur 6 étages. Ces logements ne correspondent plus au mode de vie actuel, du fait de l'agencement des logements majoritairement modestes avec des pièces de vie de surface assez petite et humide. L'ensemble du bâti nécessite une rénovation complète afin d'améliorer le cadre de vie des locataires.

 Le budget prévisionnel de l'opération est de 12,5 M€ TTC selon l'estimation de juin 2022.

 Le marché de conception réalisation a été lancé en 2022 et l'attribution du projet lauréat se fera en juillet 2023. Le démarrage des travaux est prévu en 2024.

Réhabilitation de la résidence Massenet & Simonin à Courbevoie

La résidence Massenet, construite en 1932, est constituée de 84 logements répartis sur 6 étages. Elle possède un ascenseur par cage d'escalier et est équipée de chauffage individuel au gaz naturel. La résidence Simonin, construite en 1958, est constituée de 21 logements répartis sur 6 étages. Elle possède un ascenseur et est équipée de chauffage individuel au gaz naturel. Les deux résidences représentent 105 logements au total.

L'opération de réhabilitation des résidences Massenet et Simonin prévoit la mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur avec un parement de façade qualitatif afin d'améliorer les qualités thermiques et l'esthétique du bâtiment. Le programme prévoit aussi le remplacement des menuiseries extérieures et des réseaux d'EF ainsi que la VMC.

 Le coût prévisionnel des travaux est estimé à environ 3,6 M€ TTC.

 Les délais prévisionnels de l'opération visent un démarrage des travaux au deuxième trimestre 2024 et une fin de travaux pour le troisième trimestre 2025.



Réhabilitation de la résidence Lyautey à Courbevoie

La résidence, construite en 1957, est constituée de 55 logements répartis sur 4 étages. Elle est équipée de chauffage au gaz naturel. L'enveloppe thermique de la résidence devra faire l'objet d'un traitement esthétique qualitatif.

 Le coût prévisionnel budgétisé pour les travaux est de 2,9 M€ TTC.



Remise aux normes électriques de la résidence Brossolette à Courbevoie

La résidence, construite en 1931, est constituée de 78 logements répartis sur 6 étages accessibles par le moyen de 3 ascenseurs.

Ces travaux s'inscrivent dans le cadre d'une opération de remise aux normes électriques de l'ensemble des logements et des parties communes de la résidence ainsi que de la mise en place de nouveau système de contrôle d'accès. Ces travaux sont dans la continuité de l'opération de ravalement, de remplacement des menuiseries extérieures et de la réfection de la toiture terrasse réalisée en 2016.

 Le montant de l'opération de remise aux normes électrique est estimé à 300 K€ TTC. La maîtrise d'œuvre de l'opération est le bureau d'étude NEPSSEN.



LES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

Travaux de réhabilitation de la résidence Anatole France à Puteaux

La résidence, située au 38 rue Anatole France à Puteaux, construite en 1962, est constituée de 134 logements répartis sur 9 étages et 7 cages d'escalier équipées d'ascenseurs.

Le budget pour cette opération est de 8 M€ TTC.

L'Office s'est attaché à améliorer les performances thermiques de l'enveloppe en mettant en place une Isolation Thermique par l'Extérieur. L'office a aussi réalisé des améliorations avec l'agrandissement des halls d'immeuble, l'agrandissement des balcons et en mettant en œuvre une casquette sur la toiture de l'immeuble. Les travaux prévoient aussi la remise aux normes électriques des logements, le remplacement des menuiseries extérieures, le remplacement des portes palières des logements, la réfection des cabines d'ascenseur et la remise en peinture des parties communes

Avancement des travaux sur le planning général :

- Construction des balcons + construction de la casquette en toiture :
 - Fin avril 2023 : Bâtiments A et B,
 - 17 mai 2023 : Bâtiments C, D et E,
- Début septembre 2023 : bâtiments F et G.
- Construction des halls d'entrée :
 - Fin novembre 2023
- Réfection des parties communes (nettoyage des emmarchements, peinture) :
 - 29 mars 2023 : Cage A,
 - 19 avril 2023 : Cages C et D,
 - 26 avril 2023 : Cage B,
 - Début mai 2023 : Cages E, F et G.
- Travaux de ravalement sur la façade donnant sur cours :
 - Fin août 2023 : Bâtiments A et B
 - Mi-novembre 2023 : Bâtiments C, D et E,
 - Fin-novembre 2023 : Bâtiments F et G.

 Les travaux seront achevés en janvier 2024.



Travaux de réhabilitation du parking Carré vert à Puteaux

Le programme de travaux comprend :

- La rénovation de l'ancien parking et la sécurisation des accès
- La réalisation du jardin « Les Chardons » avec 56 parcelles potagères

Montant total : 4,5 M€ TTC

Fin de travaux prévue : Novembre 2023

Fin mai 2023 → Fin d'intervention pour le lot Plomberie et VMC

Mi-juin 2023 → Fin du lot électricité

Fin juin 2023 → Fin d'intervention pour le lot peinture

Juillet 2023 → Démarrage des travaux de toiture végétale

Septembre 2023 → Ouverture du parking aux véhicules

Novembre 2023 → Fin de travaux



Travaux de réhabilitation du parking Lorilleux à Puteaux

Le programme de travaux comprend :

- La rénovation de l'ancien parking et la sécurisation des accès
- La création de jardins familiaux avec 32 parcelles potagères

Montant total : 5,4 M€ TTC

Fin de travaux prévue : Novembre 2023

Planning des travaux pour l'opération du parking Lorilleux :

Fin avril → Renforcement des poutres

Fin avril à mai → Etanchéité des toitures terrasses

Mai à juillet → Peinture et électricité

Septembre à novembre → Mise en place des espaces verts et réouverture de certaines places de stationnement aux véhicules

Fin novembre → Réception des travaux





LES PROJETS EN 2023



Réhabilitation de la résidence Marcelin Berthelot à Puteaux

La résidence, construite en 1932, est constituée de 315 logements répartis sur 5 étages (avec 144 logements au 16 rue Marcelin Berthelot et 161 logements au 18 rue Marcelin Berthelot). Les logements sont équipés de radiateurs électriques et d'un ballon d'eau chaude pour la production d'eau chaude sanitaire.

L'opération de réhabilitation prévoit la mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur avec un parement de façade qualitatif afin d'améliorer les qualités thermiques et esthétiques du bâtiment. Le programme prévoit aussi le remplacement des menuiseries extérieures, la remise aux normes électriques et des réseaux d'EF ainsi que la mise en place d'une ventilation mécaniquement contrôlée.

La résidence et son enveloppe thermique devront faire l'objet d'un traitement esthétique qualitatif et devront permettre des économies d'énergie.



Le coût prévisionnel des travaux est estimé à environ 10 M€ TTC mais fera l'objet d'un affinement au cours de la phase diagnostic de l'état existant. Le maître d'œuvre est la société CUADRA Architectes.



Réhabilitation des résidences 4bis/6 Cartault et 4 Cartault à Puteaux

La résidence 4bis/6 Cartault, construite en 1959, est constituée de 121 logements répartis sur 4 étages.

La résidence 4 Cartault, construite en 1923, est constituée de 220 logements répartis sur 4 étages.

Les deux résidences représentent 341 logements au total.

Il est prévu de programmer une opération de réhabilitation incluant la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieure au 4 Cartault.

Une ventilation mécaniquement contrôlée ainsi que le remplacement des réseaux techniques vétuste seront quant à eux programmés sur les deux résidences.



Le coût prévisionnel des travaux est estimé à environ 10 M€ TTC mais fera l'objet d'un affinement au cours de la phase diagnostic de l'état existant par la maîtrise d'œuvre qui sera sélectionnée.



05

SERVICE CONTENTIEUX

LA GESTION DES DOSSIERS PRÉCONTENTIEUX ET CONTENTIEUX

Au cours du 2^{ème} semestre 2022, les Agences de COURBEVOIE, LEVALLOIS et PUTEAUX ont, malgré l'arrêté de fusion du 1^{er} juin 2022, poursuivi leur propre politique de recouvrement en attendant la création d'un seul Service Contentieux, une harmonisation des pratiques et la mise en place d'un logiciel de gestion commun.

Les process des trois Agences diffèrent légèrement mais se rejoignent sur des points essentiels (relance des locataires dès le 1^{er} loyer impayé, saisie d'échéanciers de paiement, accompagnement des locataires en difficultés par le montage de dossiers FSL, ...).

Le 2^{ème} semestre de l'année 2022 a permis aux équipes du Service Contentieux de réfléchir à une nouvelle organisation et de recenser les personnels et les process des trois Agences aux fins de regroupement et d'harmonisation.



LE MONTANT DES IMPAYÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

2 934 614,67 €
Courbevoie

570 088,08 €
Levallois

2 673 157,54 €
Puteaux

Au niveau des impayés locatifs, la tendance générale est à la hausse. Cette augmentation est modérée et s'explique par l'inflation et la flambée des coûts de l'énergie. Les locataires, populations modestes, peinent à faire face à leurs dépenses mensuelles parmi lesquelles se trouvent le loyer et les charges.

Des leviers existent pour aider les locataires en difficultés mais ils sont méconnus et les conditions de mise en œuvre de certains dispositifs sont strictes. Pour en citer quelques-uns, il y a le bouclier tarifaire, le chèque énergie et l'aide du Fonds de Solidarité Logement.

L'OPH a pleinement conscience du contexte actuel et adopte une souplesse relative dans l'octroi d'échéanciers de paiement.

L'année 2023 ne sera pas forcément une année d'amélioration en raison de la poursuite de la hausse des prix et du dé plafonnement du surloyer. En tout état de cause, le Service Contentieux fera de son mieux pour inverser la tendance, tout en assistant les locataires dont la situation est fragilisée et ce, en lien avec la Conseillère Sociale de l'OPH.

LES EXPULSIONS ET REPRISES EFFECTUÉES (SUR L'ANNÉE 2022)

12 expulsions dont 4 départs avant l'expulsion pour Courbevoie

8 expulsions et 3 départs volontaires pour Puteaux

LE NOMBRE DE DOSSIERS CONTENTIEUX

Pour Courbevoie et Puteaux:

Environ 100 dossiers contentieux ouverts et 20 procédures engagées sur l'année 2022

Pour Levallois:

20 procédures engagées sur l'année 2022 et environ 30 dossiers contentieux

LES AIDES FSL

Pour Courbevoie:

Total des aides FLS (accès et maintien) accordées au 2^{ème} semestre 2022 :
37 658,29 €

Pour Levallois:

Total des aides FLS (accès et maintien) accordées au 2^{ème} semestre 2022 :
14 962,45 €

Pour Puteaux:

Total des aides FSL (accès et maintien) accordées au 2^{ème} semestre 2022 :
20 522 €



SERVICE FINANCIER

Les charges financières

Données	Montant en milliers d'€	Montant par logement en €/an
Dotation intérêts compensateurs	0	0
Intérêts des emprunts	2 465	211
Remboursement en capital	12 114	1 036
Total des charges financières	2 465	211

Les charges récupérables

Données	Montant en milliers d'€	Montant par logement en €/an
Personnel et charges	3 572	306
Impôts et taxes	1 271	109
Chauffage et énergie	7 053	603
Eau	4 610	394
Entretien et maintenance	6 498	556
Autres et réduction de récup. de charges locatives	0	0
Total des dépenses récupérables	23 004	1 968

Les charges non récupérables

Données	Montant en milliers d'€	Montant par logement en €/an
Frais de fonctionnement	9 483	811
Services extérieurs	2 953	253
Baux et charges de copropriété	218	18
Entretien et maintenance	9 707	830
Assurances	986	84
Autres services extérieurs (compte 62 et divers)	2 572	220
CGLLS	4 067	348
Frais d'actes et contentieux	258	22
TFPB	6 745	577
Impôts et taxes	361	31
Personnel et charges	11 215	959
Pertes sur créances locataires	274	23
Frais financiers	2 466	211
Sinistres	630	54
Autres charges exceptionnelles	209	18
Amortissements et provisions	19 929	1 705
Total des dépenses non récupérables	72 068	6 165

Les recettes hors récup. charges locatives

Données	Montant en milliers d'€	Montant par logement en €/an
Loyers	50 550	4 324
Subventions	2 412	206
Production stockée et immobilisée	9 117	780
Produits financiers	471	40
Produits exceptionnels	2 133	182
Produits des cessions d'actifs	772	66
Reprises sur provisions	3 764	322
Autres produits	1 761	151
Total des recettes	70 980	6 072

Résultat - Autofi. Net HLM

Données	Montant en milliers d'€
Résultat de l'exercice	-3 756
Autofinancement net HLM	-2 880



OPH 
RIVES DE SEINE HABITAT