



Rapport annuel d'activité

| 2023

OPH Rives de Seine Habitat

L'Office Public de l'Habitat (OPH) Rives de Seine Habitat est issu de la fusion des Offices municipaux de Puteaux, de Courbevoie et de Levallois, effective depuis le 1^{er} juillet 2022.

L'Office assure depuis la gestion de plus de 12 000 logements répartis sur les trois communes. 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.

Le regroupement de trois Offices municipaux en un organisme unique, dont la collectivité de rattachement est l'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Ouest La Défense (POLD), soutenu par les villes de Puteaux, Courbevoie et Levallois, permet à Rives de Seine Habitat de poursuivre sereinement son action sur ce territoire. Cela se traduit notamment par la mise en place de programmes de réhabilitation plus nombreux et de plus grande envergure mais aussi d'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.

Soutenu par une nouvelle dynamique depuis 2022, Rives de Seine Habitat s'attache plus encore à améliorer au quotidien le service rendu aux locataires. Plus que jamais acteur incontournable du logement sur ces territoires, l'Office a à cœur de satisfaire aux mieux les demandes de ses locataires et de participer à la politique de logement.



Plus que jamais acteur incontournable du logement sur ces territoires, l'Office a à cœur de satisfaire aux mieux les demandes de ses locataires et de participer à la politique de logement.

Som- maire

Édito	04
Préambule	06
Chiffres clés	07
Carte du patrimoine	08
Faits marquants	10
#1 Les instances de l'OPH au cœur des décisions stratégiques	12
#2 Au service de nos locataires	16
#3 Les CALEOL : répondre au mieux aux demandes de logement	22
#4 Les ressources humaines	26
#5 Entretien et investissements sur le patrimoine	32
#6 Service contentieux	44
#7 Service marchés et financier	48



Édi- t



Malgré des contraintes budgétaires importantes, Rives de Seine Habitat, dans chacune de ses agences, a renforcé sa cohésion pour offrir un niveau de service de grande qualité aux locataires et créer du lien social durable, le logement jouant un rôle primordial dans ce domaine.

Tout le travail accompli en 2023 est le fruit de cette mobilisation constante, autour d'un savoir-faire et d'une expérience mis en commun. Ainsi, l'Office a acquis et mis en œuvre un logiciel centralisé de gestion du patrimoine et des locataires, de dernière génération, qui permet à Rives de Seine Habitat de recueillir et de traiter les réclamations des locataires avec un délai raccourci et la réalisation de travaux précisément définis et adaptés.

Ce logiciel optimise également la préparation des Commissions d'attribution de logement dans l'objectif de diminuer le temps de vacance des logements et d'offrir un habitat attractif et adapté aux besoins des demandeurs.

Pour Rives de Seine Habitat, proposer au plus grand nombre un habitat de qualité au plus proche des besoins de ses locataires s'accompagne par ailleurs du maintien, voire du renforcement des valeurs auxquelles nous sommes attachées : la qualité de service et la proximité. Qualité de service et proximité reconnues... comme l'attestent les résultats obtenus auprès des locataires lors de l'enquête de satisfaction de fin 2023 (88 % de locataires satisfaits). Cette satisfaction globale confirme l'implication au quotidien des équipes de Rives de Seine Habitat et des représentants des locataires qui ont notamment décidé de mettre en place une prestation de travaux multitechnique pour les petites réparations et l'entretien des logements. Ce service, mis en place dès 2024, sera réactif (délai de dépannage resserré) et assuré à un coût très modeste pour les locataires.

Le service aux locataires sera également très suivi et numérisé grâce à une application mobile permettant aux gardiens d'enregistrer, de passer une commande auprès d'un fournisseur et de suivre jusqu'à leur achèvement le traitement des réclamations.

Le taux de satisfaction des locataires a incité l'Office, grâce à des moyens financiers issus d'une bonne gestion et de gains d'échelle, à renforcer sa politique de développement et de réhabilitation qui contribue à l'essor de notre structure. En effet, Rives de Seine Habitat a livré en 2023 une résidence rénovée et même métamorphosée grâce à l'agrandissement de tous les balcons et à un style architectural emblématique, la résidence Anatole France à Puteaux.

Le développement durable a également été mis à l'honneur avec la fin des travaux de création des grands jardins familiaux de Lorilleux et de Carré Vert à Puteaux, permettant à de nombreux locataires de cultiver des fruits et légumes et une grande passion pour le circuit court.

Dans les mois à venir, nous devons continuer à faire preuve d'imagination pour répondre aux nouvelles exigences environnementales. Les projets de construction rue Louis Rouquier, rue Marjolin et rue Jules Guesde à Levallois en sont le parfait reflet. Ces futurs bâtiments allieront tradition et innovation. Les réhabilitations seront exemplaires, à l'image des projets sur les résidences Gaultier Mission Marchand et Massenet-Simonin à Courbevoie, avec une volonté d'associer l'harmonie d'une architecture conservée dans son esprit, et embellie, avec l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et l'accès à des cœurs d'îlot verdoyants et rafraîchissants.

Enfin, le contexte énergétique nous incite à multiplier nos efforts en termes de sobriété dans la gestion de nos logements. La situation financière saine de Rives de Seine Habitat permet par exemple d'engager des opérations ambitieuses de raccordement au chauffage urbain des résidences ABG (Courbevoie) et Marcelin Berthelot (Puteaux), de poser des panneaux photovoltaïques ou de végétaliser des toitures sur d'autres sites.

Tous ces investissements sont nécessaires car ils seront les économies de demain. Rives de Seine Habitat agit concrètement et continue à préparer l'avenir pour le bien de ses locataires. De quoi être reconnu comme un bailleur social dynamique et moderne !

Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

*Président de Rives de Seine Habitat
Président de Paris Ouest La Défense
Maire de Puteaux*

De gauche à droite :

Jacques KOSSOWSKI
Maire de Courbevoie
Vice-Président

Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Maire de Puteaux
Président

Agnès POTTIER-DUMAS*
Maire de Levallois
Vice-Présidente

*Le 19 mars 2024 M^{me} Pottier-Dumas a démissionné de ses fonctions d'administrateur de l'OPH





L'Office Public d'Habitat (OPH) Rives de Seine Habitat, assure la gestion de plus de **12 000 logements** de toutes typologies répartis sur les communes de Puteaux, Courbevoie et Levallois (92).

Dans le cadre de sa mission de service public, l'OPH 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.

C'est un OPH de proximité, créé le 1^{er} juillet 2022, issu du regroupement des trois offices municipaux de Puteaux, Courbevoie et Levallois. Son rattachement à 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 ambitieuse.

Préambule

Rives de Seine Habitat a mis en place de nouvelles dynamiques pour renforcer encore davantage la qualité de service offerte à ses locataires. La forte attractivité de Rives de Seine Habitat amène l'Office à gérer de nombreuses demandes de logements ainsi que des partenariats institutionnels et privés en forte croissance.

Rives de Seine Habitat mène une politique de développement dynamique, environnementale et innovante et cherche à offrir à ses locataires des logements confortables au cœur des villes, dans des quartiers qui répondent aux critères de mixité fonctionnelle et sociale, à proximité des commerces, des équipements publics et des transports.



Chiffres clés*

12 006
logements sociaux

12 157
logements en gestion

DONT
5 157 logements à Puteaux
4 205 logements à Courbevoie
2 795 logements à Levallois

3 communes d'implantation

128 résidences

DONT
44 résidences à Courbevoie
42 résidences à Puteaux
42 résidences à Levallois

27 507
locataires et occupants

134
logements réhabilités

4 889
emplacements de parking

234
locaux commerciaux

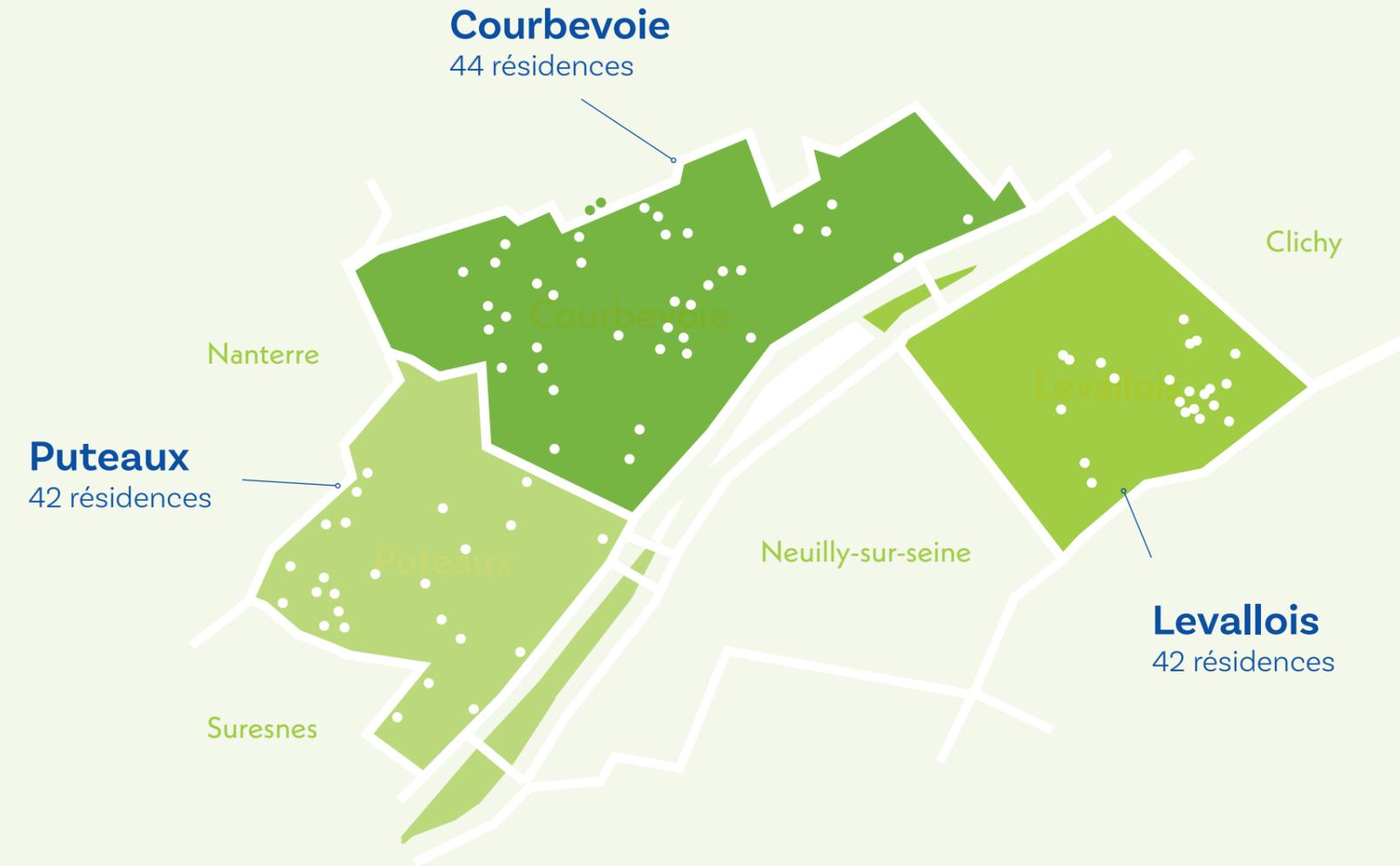
281
collaborateurs

114
agents de proximité

167
collaborateurs administratifs et régie

*Au 31 décembre 2023.

Carte du patrimoine



Faits marquants

| 2023

1^{er} janvier

Signature des mandats de gestion avec Logirep pour 80 et 90 logements



20 janvier

Livraison de la nouvelle résidence située au 121 rue Aristide Briand à Levallois (24 logements)



24 janvier

Installation dans le nouveau siège de Luminis à Puteaux



8 mars

Livraison de la nouvelle résidence située au 11 rue Marius AUFAN à Levallois (16 logements)



23 juin

Signature de l'accord d'intéressement en faveur du personnel



15 septembre

Manifestation pour fêter le 1^{er} anniversaire de l'OPH Rives de Seine Habitat



Sept / Oct

Réalisation de l'enquête de satisfaction des locataires



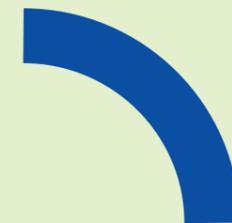
Déc / Janv 2024

Spectacle de fin d'année offert aux locataires (Les Coquettes)



29 décembre

Acquisition de 12 logements au 87 bis - 89 bis - 89 ter rue Édouard Vaillant à Levallois





#1

**Les instances de l'OPH
au cœur des décisions
stratégiques**

La gouvernance de l'OPH

Le Conseil d'administration définit la politique générale de l'Office, nomme le Directeur général, vote le budget et approuve les comptes. Il décide des programmes de réhabilitation et de construction et arrête les orientations en matière de politique des loyers en application de la réglementation.

Le Conseil d'administration désigne les membres de plusieurs instances: Le Bureau, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements (CALEOL) et la Commission d'Appels d'Offres (CAO).

Ses 29 membres, ayant tous voix délibérative, sont répartis de façon suivante:

- 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 représentants du personnel désignés par le CSE

15 MEMBRES DÉSIGNÉS PAR POLD

6 conseillers territoriaux de POLD :

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

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 ZERAH-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 :

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

4 membres du Comité Social et Économique :

- M^{me} Dabia MESSILI
- M. Thomas ROUSSET
- M^{me} Laura REZGUI DUMAS
- M. René MICHAUX

*Le 19 mars 2024 M^{me} Pottier-Dumas a démissionné de ses fonctions d'administrateur de l'OPH).

BUREAU DE L'OFFICE

- M^{me} Joëlle CECCALDI-RAYNAUD (Président)
- M^{me} Agnès POTTIER-DUMAS (1^{er} Vice-Présidente)
- M. Jacques KOSSOWSKI (2^e Vice-Président)
- M. Vincent FRANCHI
- M. Frédéric ROBERT
- M^{me} Sybille d'ALIGNY
- M. Luc AIT AISSA (représentant locataires)

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

CALEOL Courbevoie

- M^{me} Sybille d'ALIGNY (Présidente – Membre du CA de l'AORIF)
- 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 LEVECO
- M. Didjingo 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 – Membre du CA de l'AORIF)
- 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)

* Décédée le 20 mai 2024.





#2

Au service de nos locataires

128
résidences

4 889
emplacements de parking

27 507
locataires et occupants

88 %
de locataires satisfaits

Informer et être à l'écoute de nos locataires

L'OPH Rives de Seine Habitat accorde une grande importance à la proximité avec ses locataires. Toutes les équipes sont mobilisées au quotidien pour répondre aux sollicitations des résidents et traiter au mieux leurs réclamations.

En complément de ces contacts permanents, des réunions en pied d'immeuble sont organisées pour aller à la rencontre de nos locataires. 16 réunions en pied d'immeuble se sont ainsi tenues en 2023.

Par ailleurs des réunions publiques sont organisées dès que nécessaires pour informer les locataires des projets de travaux. Dans ce cadre, 4 réunions du Conseil de patrimoine se sont tenues en 2023 avec les représentants élus des locataires.

Les agences ont chacun organisé un Conseil de concertation locative (CCL).

Une enquête de satisfaction pour mesurer les points positifs et les axes d'amélioration

Le 1^{er} juillet 2022 naissait l'OPH Rives de Seine Habitat. Afin de définir un plan d'actions et d'identifier les priorités pour optimiser la qualité des services rendus aux locataires, nous avons fait réaliser une vaste enquête de satisfaction entre septembre et octobre 2023.

Une société indépendante a ainsi interrogé un panel de 1200 locataires, soit 10 % du patrimoine de Rives de Seine Habitat, au travers d'une enquête téléphonique d'une quarantaine de questions permettant de couvrir tous les aspects de la relation de l'OPH avec les locataires.

Notre relation avec les locataires : une préoccupation quotidienne

L'OPH Rives de Seine Habitat met tout en œuvre pour tenir ses locataires informés au quotidien : affichage dans les halls, journal Vies en Seine dans ses trois déclinaisons locales, site Internet, documents administratifs... 92 % des locataires sont satisfaits de l'information transmise.

L'enquête fait également ressortir un taux de satisfaction élevé concernant les actions mises en œuvre pour créer du lien et améliorer le vivre ensemble :

- 86 % ont apprécié l'organisation de la fête des voisins
- 90 % ont apprécié l'organisation du spectacle de fin d'année

Quel que soit le support utilisé pour nous contacter, 72 % des personnes interrogées estiment qu'il est facile de nous transmettre une demande.

Focus sur le logement

- 86 %** des locataires sont satisfaits de leur logement
- 80 %** sont satisfaits du fonctionnement des équipements de leur logement
- 88 %** sont satisfaits des conditions d'entrée dans le logement



Une satisfaction globale très élevée

88 %

sont globalement satisfaits de Rive de Seine Habitat. Ce chiffre grimpe à 97 % pour les locataires entrés dans un logement il y a moins de 2 ans.



85 %

recommanderaient l'OPH à leur famille ou amis.

80 %

n'envisagent pas de déménager. Lorsqu'ils y pensent, dans la moitié des cas ce serait pour trouver un logement plus grand.

Des logements confortables dans un cadre de vie prisé

L'enquête de satisfaction nous a permis d'analyser la perception des locataires sur des sujets liés à l'environnement du logement.

Il en ressort qu'une très grande majorité de locataires était également satisfaite de leur cadre de vie.

L'amélioration du service rendu : une ambition forte

Si l'enquête a permis de mesurer une satisfaction très élevée sur de nombreux points, elle nous a aussi permis d'identifier les sujets sur lesquels l'office a une marge de progression.

Les locataires sont ainsi 74 % à considérer que l'office a été à leur écoute lorsqu'ils ont formulé une demande et 63 % à penser que Rives de Seine Habitat a été réactif. Mais certains locataires pensent qu'ils ont été insuffisamment tenus informés de l'avancement du traitement de leur demande.

Ce sera un point d'amélioration pour 2024.

Médiation

Le service de médiation de l'office s'inscrit dans cette démarche d'accompagnement par un règlement amiable des conflits auxquels les locataires peuvent être confrontés. Travaillant en étroite collaboration avec les acteurs de la vie locale, la ville notamment, il œuvre au mieux vivre ensemble.

Il gère également les interventions des agents techniques effectuant des tournées d'inspection visant à assurer la sécurité des biens et des personnes dans ses résidences.

Ainsi, l'office met en place des permanences de soir et de nuit avec des agents de sécurité lorsque la situation le nécessite.

84 % satisfaits de la Sécurité et tranquillité dans la résidence

83 % satisfaits de la Qualité de vie dans le quartier

83 % satisfaits de la Gestion des ordures ménagères, du tri sélectif et des encombrants

82 % satisfaits de la Résidence

80 % satisfaits de la Propreté dans les parties communes

77 % satisfaits de la Propreté des espaces extérieurs et aux abords de la résidence



Un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ambitieux

Les enjeux du PSP

L'OPH Rives de Seine Habitat a lancé en 2023 le projet de réalisation d'un Plan Stratégique de Patrimoine. Le Code de la Construction et de l'Habitation fait en effet obligation aux organismes sociaux d'élaborer un tel document pour une période de 10 ans.

Le PSP est le préalable à l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) qui devra être conclue entre l'OPH et l'État pour une durée de six ans.

LE PSP comprend :

- Le diagnostic du patrimoine par la cotation de l'attractivité de chaque résidence en fonction de l'Environnement urbain, de la Conception du bâti, du Fonctionnement résidentiel
- Le diagnostic technique du bâti définissant les priorités en matière de travaux sur une période de 10 ans avec les choix d'investissement et de gestion qui en résultent
- Les perspectives de développement du patrimoine (constructions, VEFA).

Les axes stratégiques

Maintenir l'attractivité du parc

- Réaliser les besoins de travaux du parc
- Maintenir la sécurité du parc selon les obligations réglementaires

Répondre aux obligations de la loi Climat et Résilience

- Interdiction de louer des logements
 - classés G au 1^{er} janvier 2025 (> à 421 kWh/m€/an)
 - classés F au 1^{er} janvier 2028 (entre 331 et 420 kWh/m€/an)
 - classés E au 1^{er} janvier 2034 (entre 251 et 330 kWh/m€/an)
- Rénovation thermique en priorité pour les résidences classées G puis F et E

Adapter et favoriser l'accessibilité du parc au vieillissement de la population

Accessibilité et adaptabilité des logements aux personnes âgées

Régénérer le parc

Développer une offre nouvelle

Un PSP qui répond aux ambitions stratégiques de Rives de Seine Habitat et aux obligations réglementaires des bailleurs sociaux

Le document qui sera présenté au Conseil d'Administration de mars 2024 prévoira des investissements d'un montant global de 338 M€ sur 10 ans :

- 214 M€ pour les réhabilitations et rénovations sur le patrimoine existant
- 124 M€ pour le développement de l'offre : acquisitions et constructions

Un PSP soutenable financièrement

- Un investissement d'environ 338 M€ sur les 10 ans du PSP en cohérence avec le prévisionnel financier
- Une mobilisation forte sur le patrimoine existant : 81 % du montant total d'investissements

Le PSP traduira :

- La volonté de poursuivre une politique d'amélioration du confort et du cadre de vie des locataires avec un Plan Prévisionnel d'Entretien conséquent,
- La volonté et la capacité financière d'adopter un programme ambitieux de réhabilitations énergétiques pour notamment résorber les résidences classées F et G dans des délais compatibles avec les obligations légales et pour réduire les consommations d'énergie des bâtiments et des logements et ainsi réduire les charges des locataires,
- La volonté d'augmenter les programmes de constructions neuves et les acquisitions de logements neufs en VEFA au moment où il n'y a jamais eu autant de besoins en matière de logements sociaux en Île-de-France.

Un PSP qui répond aux ambitions stratégiques de Rives de Seine Habitat et aux obligations réglementaires des bailleurs sociaux





#3

Les CALEOL

Commission d'attribution des logements
et d'examen de l'occupation des logements

687
logements attribués

5,18 %
Taux de rotation du parc*

139
mutations

2,14 %
Taux de vacance
des logements*

*Au 31 décembre 2023.

Répondre au mieux aux demandes de logement

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 » 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 missions détaillées de la CALEOL sont :

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

En 2023, les CALEOL de l'OPH ont attribué 687 logements, dont :

- 139 étaient des mutations de locataires de l'office.
- 102 attributaires étaient des DALO
- 50 attributaires relevaient du 1^{er} quartile
- 80 attributaires étaient des PDALHPD

La CALEOL de Puteaux

Elle exerce ses missions sur la commune de Puteaux et s'est réunie en 2023 à 11 reprises. Sur cette période, elle a attribué 286 logements :

OPH Rives de Seine Habitat	212
Ville de Puteaux	34
Préfecture	40
Action logement	0
Autres réservataires	0

103 refus par les demandeurs ont été enregistrés
76 mutations de logement ont été réalisées
5,55 % de taux de rotation des logements

La CALEOL de Courbevoie

Elle exerce ses missions sur la commune de Courbevoie et s'est réunie en 2023 à 10 reprises. Sur cette période, elle a attribué 292 logements :

OPH Rives de Seine Habitat	133
Ville de Courbevoie	75
Préfecture	76
Action logement	6
Autres réservataires	2

92 refus par les demandeurs ont été enregistrés
35 mutations de logement ont été réalisées
4,68 % de taux de rotation des logements

La CALEOL de Levallois

Elle exerce ses missions sur la commune de Levallois et s'est réunie en 2023 à 11 reprises. Sur cette période, elle a attribué 109 logements :

OPH Rives de Seine Habitat	66
Ville de Levallois	18
Préfecture	18
Action logement	1
Autres réservataires	6

22 refus par les demandeurs ont été enregistrés
28 mutations de logement ont été réalisées
5,28 % de taux de rotation des logements

L'OPH Rives de Seine Habitat gère 15 résidences en tant que syndic sur la commune de Levallois.

Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Le SLS est exigible par les locataires qui dépassent d'au moins 20 % le plafond de ressources qui leur est applicable en fonction de leur composition familiale. Ainsi, chaque année, les locataires doivent répondre à une enquête obligatoire de l'OPH. Pour ce faire, ils doivent également communiquer leurs avis d'imposition et déclarer les autres occupants du logement.

Le SLS se calcule en fonction du taux de dépassement, de la zone géographique et de la surface habitable du logement.

Au 31/12/2023, 597 locataires de l'OPH Rives de Seine Habitat étaient assujettis au supplément de loyer de solidarité, soit 5 % des locataires

À SAVOIR : le montant du surloyer ne peut pas représenter plus de 30 % des ressources du foyer (plafond en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018). Le SLS est reversé à 85 % à l'État (CGLLS puis le Fonds National des Aides à la Pierre)

Aides au logement

En 2023, 2 292 locataires ont bénéficié d'une aide au logement, soit 19 % des locataires.

- Aide Personnalisée au Logement : 1 336 locataires (11 % des locataires)
- Aide au logement : 956 locataires (8 % des locataires)

Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)

La réduction de loyer de solidarité (RLS) est une aide au logement mise en place depuis 2018 à destination des foyers les plus précaires. Elle a pour but de faire diminuer le coût du loyer initial supporté par le bailleur. Pour en bénéficier, les locataires doivent :

- ne pas dépasser un plafond de ressources qui varie en fonction de la composition familiale et de la zone géographique ;
- résider dans un logement conventionné HLM ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

En 2023, 1 029 locataires ont bénéficié de la réduction de loyers (8,5 % des locataires).



#4

Les ressources humaines

281 collaborateurs*

DONT

- 36** fonctionnaires
- 114** agents de proximité
(gardiens, agents de cour,
agents d'entretien)
- 167** collaborateurs
administratifs

92/100 Index de l'égalité
professionnelle femmes / hommes

Répartitions des effectifs

<i>COURBEVOIE</i>	<i>LEVALLOIS</i>	<i>PUTEAUX</i>
47 hommes	18 hommes	80 hommes
53 femmes	25 femmes	58 femmes
> Total 100	> Total 43	> Total 138

*Au 31 décembre 2023.

Les ressources humaines



Index de l'égalité professionnelle femmes – hommes

L'OPH Rives-de-Seine Habitat a obtenu une note de **92 sur 100 points** à l'index de l'égalité professionnelle Femmes/Hommes pour la période courant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

La note minimale requise pour cet index est de 75/100. Notre établissement est ainsi fier de dépasser les attentes légales et **confirme ainsi son attachement au principe d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et plus largement au principe de non-discrimination.**

Pour ce faire, une attention particulière a été portée à la réduction des écarts de rémunération entre les hommes et les femmes malgré le contexte d'inflation et de fusion.

Principales mesures salariales de la négociation annuelle obligatoire

Augmentation salariale

La négociation annuelle obligatoire (NAO) menée avec nos organisations syndicales en avril 2023, a permis l'attribution d'une augmentation collective de 2 % versée en septembre, pour les salariés de droit privé présents au 1^{er} juillet 2023. Les agents titulaires de la Fonction publique territoriale ont bénéficié pour leur part d'une augmentation de 1,5 % de la valeur du point d'indice au mois de juillet 2023.

Ainsi, et afin de respecter une équité entre les deux statuts, une augmentation de 0,5 % du traitement indiciaire et de la nouvelle bonification indiciaire a été incluse dans l'IFSE (indemnité de fonction, de sujétions et d'expertise).

Prime de partage de la valeur (PPV)

Cette NAO a également permis l'attribution d'une prime de partage de la valeur à l'ensemble des salariés de droit privé et agents titulaires de la Fonction publique territoriale en avril 2023 pour un montant de 900 €.

La mise en place de l'Accord d'intéressement

Le premier Accord d'intéressement de l'OPH Rives de Seine Habitat a été négocié et signé avec les organisations syndicales en juin 2023 pour une durée d'un an.

L'intéressement est un levier de développement et de diversification des politiques de rémunérations attractives, en direction des personnels de l'office. Il permet notamment de renforcer la cohésion des équipes et l'adhésion du personnel aux performances, en l'intéressant aux résultats de l'office. Il a pour vocation d'améliorer la gestion et la qualité des services rendus aux locataires, ses critères de calcul devant être cohérents avec les caractéristiques socio-économiques, les orientations stratégiques et les enjeux de l'OPH.

L'accord d'intéressement s'applique à l'ensemble du personnel de l'Établissement, sous réserve de compter 3 mois d'ancienneté dans l'Établissement en 2023.



Instauration d'une couverture mutuelle une prévoyance commune

Un accord collectif instituant un régime complémentaire de santé obligatoire pour les salariés de droit privé et les fonctionnaires a été négocié et signé avec les organisations syndicales en octobre 2023. Il a été mis en place le 1^{er} janvier 2024 pour le personnel issu des OPH de Courbevoie et de Puteaux, et entrera en vigueur au 1^{er} juillet 2024 pour le personnel issu de l'OPH de Levallois.

La prise en charge de l'employeur est importante puisqu'elle est égale à 70 % de la cotisation de base, et tient compte de la composition familiale du salarié.

Un accord collectif instituant un régime de prévoyance obligatoire pour les salariés de droit privé et agents fonctionnaires a également été négocié et signé avec les organisations syndicales en octobre 2023.

La Direction et les organisations syndicales, désireuses d'améliorer la protection sociale des collaborateurs, ont mis en place une couverture complémentaire de prévoyance à adhésion obligatoire pour les salariés relevant du statut de droit privé et les agents relevant du statut de la Fonction Publique Territoriale, avec une prise en charge de l'employeur de 65 % de la cotisation.



Organigramme



Mise en place d'un RIFSEEP commun à l'OPH

En accord avec les membres du CSE et suite à la délibération du Conseil d'administration de juin 2023, il a été décidé de mettre en place pour les agents titulaires, au prorata de leur temps de travail, le RIFSEEP (Régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel) à compter du 1^{er} juillet 2023.

Ce régime indemnitaire mis en place est par principe exclusif de toutes autres primes et indemnités liées aux fonctions et à la manière de servir.



#5

Entretien et investissements sur le patrimoine

12 157
logements en gestion

134
logements réhabilités

12 838
interventions

452
ascenseurs sur le parc

52 nouveaux
logements livrés

78 logements dont
le permis de construire
a été déposé

50 caméras
supplémentaires
ou renouvelées

*Au 31 décembre 2023.

L'entretien et la maintenance

L'amélioration de confort et de la qualité de vie des locataires dans nos résidences nécessite des interventions permanentes afin d'entretenir notre patrimoine, que ce soit dans les logements, les parties communes ou sur les espaces extérieurs.

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 :

Entretien des ascenseurs

En 2023, l'OPH a procédé à la modernisation d'un ascenseur et au remplacement de 8 ascenseurs pour un montant d'1,20 M€. Les investissements sur les ascenseurs vont augmenter en 2024. Il est prévu le remplacement de 11 appareils pour 1,40 M€ et la modernisation d'une quinzaine d'appareils pour 250 k€.

Extension de la vidéo protection

44 nouvelles caméras ont été installées en 2023 sur le patrimoine de l'OPH, que ce soit dans les parties communes des immeubles ou dans les parkings dans les parkings : 26 à Levallois, 14 à Puteaux et 4 à Courbevoie.

6 caméras ont été renouvelées sur Puteaux afin d'optimiser leurs performances et/ou leur positionnement.

Parmi les projets les plus importants pour 2024 :

- Remplacements des volets des séjours des 72 logements de la résidence des Arcades à Puteaux pour 100 k€
- Travaux d'isolation et de réfection de la toiture de la résidence Verdun à Puteaux pour 476 k€
- Installation de rideaux métalliques à l'intérieur des vitrines de 10 commerces au pied de la résidence Berthelot à Puteaux pour 155 k€

- Travaux spécifiques pour les personnes à mobilité réduite : 53 salles de bain ont fait l'objet d'adaptation en fonction de l'état de santé et du handicap éventuel des locataires.

Patrimoine arboré et espaces verts

Afin de préserver son patrimoine arboré, l'office effectue des diagnostics phytosanitaires pour connaître l'état de santé de chaque espèce et spécimen. En 2023, 380 arbres et arbustes ont été plantés.

Notre campagne de plantation de vivaces a été menée afin d'améliorer le cadre de vie des locataires : 550 vivaces, 12 135 bulbes et 27 000 plantes annuelles et bisannuelles.

Pas de chantier sans insertion

Le rôle de l'OPH ne s'arrête pas à celui de bailleur social. L'office agit aussi directement pour l'emploi en réservant des heures de travail aux personnes en insertion. Pour ce faire, une entreprise d'insertion a été désignée pour réaliser des travaux de rénovation des halls et de cages d'escalier à la résidence Lorilleux. Ces interventions représentent 245 heures de travail par an pour 12 salariés et 70 000 € d'investissement pour l'office.

Par ailleurs, dans le cadre du contrat de réservation signé pour la VEFA au 45 rue Guynemer à Courbevoie, il a été prévu 1590 heures d'insertion par l'embauche sur ce chantier.

Le programme d'investissement

| AGENCE DE LEVALLOIS

Des projets d'une grande qualité architecturale et thermique

L'OPH Rives de Seine Habitat donne la priorité à la qualité d'usage du bâti. Les logements sont fonctionnels, agréables à vivre et confortables (volume des pièces, organisation des espaces communs). L'office privilégie l'intégration réussie de l'architecture dans son environnement associée à une performance énergétique qui trouve sa traduction par les labels obtenus (BBG, Effinergie, NF Habitat, HQE, bâtiment biosourcé).

Ainsi Rives de Seine Habitat poursuit sa politique d'amélioration de la performance énergétique et contribue à la baisse des consommations de ses locataires.

11 rue Marius AUFAN

- Construction d'un immeuble d'habitation collectif
- 8 niveaux en R + 6 et attique
- Surface de plancher de 1153 m²
- 16 logements dont 2 T5, 5 T4, 5 T3, 4 T2 (3 PLAI : 3 T2, 2 PLUS : 1 T5, 1 T4 et 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 : 4,50 M€
LIVRAISON : 8 mars 2023

87bis-89bis-89ter rue Édouard Vaillant

- Acquisition le 29/12/2023 d'un immeuble d'habitation collectif
- 12 logements PLI agréés en logements sociaux PLS

BUDGET : 4,20 M€

121 rue Aristide Briand

- Construction d'un immeuble d'habitation collectif
- 8 niveaux en R + 6 et attique
- Surface de plancher de 1845 m²
- 24 logements dont 3 T5, 11 T4, 5 T3, 5 T2 (3 PLAI : 1 T5, 1 T4, 1 T3, 5 PLUS : 5 T2 et 16 PLI : 2 T5, 10 T4, 4 T3)
- Bâtiment Basse Consommation, certifié NF Habitat HQE avec label Effinergie®+

COÛT DE CONSTRUCTION : 5,80 M€
LIVRAISON : 20 janvier 2023



Les projets 2024

| LEVALLOIS

116-118 rue Anatole France

- Construction d'un immeuble d'habitation collectif
- 8 niveaux en R + 6 et attique
- Surface de plancher totale d'environ 2765 m²
- 36 logements dont 2 T2, 13 T3, 13 T4, 7 T5, 1 T6

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : 16 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 13,50 M€ dont 5,80 M€ de foncier et démolition et 7,70 M€ de travaux de construction



4 rue Camille Pelletan

- Construction d'un immeuble d'habitation collectif
- 8 niveaux en R + 5
- Surface de plancher totale d'environ 910 m²
- 5 logements dont 4 T3 et 1 T5 :
 - 2 PLAI : 2 T3
 - 3 PLS : 2 T23, 1 T5

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : 12 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 3,60 M€ dont 2,40 M€ de foncier et démolition et 1,20 M€ travaux de construction

4 rue Antonin Raynaud

- Réhabilitation d'un immeuble de 87 logements
- Amélioration de la performance énergétique
- Ravalement

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Ravalement des façades avec fresques
- Travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture-terrasse
- Réfection et isolation de la toiture cintrée
- Remplacement des menuiseries extérieures et des volets roulants
- Remplacement de la VMC
- Raccordement au chauffage urbain pour la production de chauffage de l'eau chaude sanitaire

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : 14 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 3 M€ (2,60 M€ pour l'OPH et 0,40 M€ pour les autres copropriétaires)



Balcons Alsace Lorraine

- Réhabilitation des balcons de 684 logements
- Immeubles de 10 à 18 étages
- Situés 19, 23, 24-26, 27 rue d'Alsace et 6-6 bis, 18-22-24 et 34-36 rue de Lorraine
- 9 600 m² de balcons concernés
- Ravalement

Le programme :

- Reprise des dalles et des nez de dalle des balcons
- Réparation des sous-faces et re scellage
- Rénovation des garde-corps

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : 30 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 5,30 M€

68 à 74 ter avenue Jean Jaurès

- Réhabilitation des immeubles regroupant 203 logements

Le programme :

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Réfection de la toiture-terrasse
- Remplacement des menuiseries extérieures

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : 30 mois
BUDGET PRÉVISIONNEL : 10,40 M€



Les projets 2024

| COURBEVOIE

121 bis/127 rue de Normandie

VILLA NORMANDIE II

- Acquisition VEFA d'une résidence auprès du promoteur Franco-Suisse
- 16 logements dont 5 logements PLAI et 11 logements PLUS
- 16 places de parking souterrain

PERMIS DE CONSTRUIRE : définitif
une fois le recours contentieux éteint

BUDGET PRÉVISIONNEL : 3,30 M€ TTC



1 – 3 rue Fallet

RÉSIDENCE FALLET

- Réhabilitation d'une résidence de 1968
- 85 logements répartis sur 11 étages
- 3 cages d'escalier avec ascenseur
- Chauffage au gaz naturel

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Remplacement des garde-corps et menuiseries extérieures (volets roulants)
- Clôture de résidentialisation et d'un contrôle d'accès
- Installation d'une VMC

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : démarrage des travaux en mars 2024 pour 12 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 5,30 M€



8 à 14 rue Gaultier 28 à 36 bd Mission Marchand

RÉSIDENCE GAULTIER MISSION MARCHAND

- Réhabilitation d'une résidence de 1930
- 242 logements répartis sur 7 étages

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur et changement des fenêtres
- Réfection de la toiture-terrasse
- Amélioration et remplacement des moteurs de ventilation
- Raccordement au chauffage urbain
- Remplacement des portes palières, du contrôle d'accès et des bow-windows (balcons)
- Rénovation des pièces humides
- Remise en peinture de tout le logement
- Remise à neuf des installations électriques

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : démarrage des travaux en septembre 2024 pour 24 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 14,40 M€



2 à 20 rue Jules Massenet et 10 rue Albert Simonin

RÉSIDENCES MASSENET & SIMONIN

- Réhabilitation de deux résidences de 1932 (Massenet) et de 1958 (Simonin)
- 84 logements et 21 logements répartis sur 6 étages, soit 105 logements au total
- Cages d'escalier avec ascenseur
- Chauffage individuel au gaz naturel

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur sur toutes les façades (Simonin) et côté cour (Massenet)
- Isolation thermique par l'intérieur (Simonin), côté rue (Massenet)
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des réseaux d'eau froide
- Installation d'une VMC
- Raccordement de l'eau chaude sanitaire au réseau de chauffage urbain

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : démarrage des travaux en octobre 2024 pour 15 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 4,90 M€ TTC

81 rue Brossolette

RÉSIDENCE BROSSOLETTE

- Remise aux normes électriques d'une résidence de 1931
- 78 logements répartis sur 6 étages
- 3 ascenseurs

Le programme :

- Remise aux normes électriques de l'ensemble des logements et des parties communes de la résidence
- Mise en place d'un nouveau système de contrôle d'accès

Ces travaux s'inscrivent dans la continuité de l'opération de ravalement, de remplacement des menuiseries extérieures et de la réfection de la toiture terrasse réalisée en 2016.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : démarrage des travaux en mars 2024 pour 5,5 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 300 K€ TTC



Les projets 2024

| COURBEVOIE

38 - 40 rue Ségoffin

RÉSIDENCE NORD SEGOFFIN

- Aménagement d'une parcelle extérieure de 572 m² d'une résidence de 1965
- 24 logements répartis sur 6 étages

Le programme :

- Modifications des deux escaliers menant aux halls d'entrée
- Création de deux rampes non-PMR

- Aménagement des espaces paysagers avec des plantes arbustives, vivaces et grimpantes
- Création de 3 places de parkings avec un sol perméable.
- Remplacement de l'enrobé actuel par un enrobé perméable avec délimitation d'un espace réservé aux piétons
- Mise en place d'un portail coulissant automatisé.
- Création d'un local OM fermé contre l'intrusion des nuisibles
- Création d'un abri à vélos

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX :

démarrage des travaux fin septembre 2024 pour 3 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 110 K€ TTC



45 – 49 rue Guynemer

- Acquisition VEFA d'une résidence auprès du promoteur SOGEPROM
- 27 logements sociaux dont 9 PLAI, 10 PLUS et 11 PLS, décomposés en 3 T1, 7 T2, 12 T3, 5 T4
- 50 logements intermédiaires, décomposés en 5 T1, 18 T2, 16 T3, 10 T4 et 1 T5

LIVRAISON : décembre 2026

BUDGET : 28,60 M€TTC (6,8 m € TTC pour les logements PLAI/PLUS/PLS + 21,8 m € TTC pour les logements intermédiaires)

Le programme d'investissement

| AGENCE DE PUTEAUX



Parking souterrain et jardins

RÉSIDENCE DU CARRÉ VERT

- Réhabilitation du parking souterrain de la résidence
- Création de jardins familiaux avec 56 parcelles potagères

FIN PRÉVUE DES TRAVAUX : mai 2024

BUDGET : 4,50 M€

42-44 avenue des Bergères

- Acquisition de 56 places de parkings



Parking souterrain et jardins

RÉSIDENCE LORILLEUX

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

FIN PRÉVUE DES TRAVAUX : mai 2024

BUDGET : 5,40 M€

38 rue Anatole France

RÉSIDENCE ANATOLE FRANCE

- Réhabilitation d'une résidence de 1962
- 134 logements répartis sur 9 étages
- 7 cages d'escalier avec ascenseurs

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Agrandissement des halls et des balcons
- Mise en œuvre d'une casquette sur la toiture
- Remise aux normes électriques
- Remplacement des menuiseries extérieures et portes palières
- Réfection des cabines d'ascenseur
- Remise en peinture des parties communes
- Réfection totale de l'enrobé du parking et des cheminements piétons
- Mise en place de 4 bornes de recharge de véhicules électriques

TRAVAUX : achevés et inaugurés en février 2024

BUDGET : 8 M€ TTC



Les projets 2024

| PUTEAUX

16 – 18 rue Marcelin Berthelot RÉSIDENCE MARCELIN BERTHELOT

- Réhabilitation d'une résidence de 1932
- 313 logements (303 logements sociaux + 10 logements rattachés aux commerces) répartis sur 5 étages
- Chauffage radiateurs électriques
- Ballon d'eau chaude (production d'eau chaude sanitaire)

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur



- Remplacement menuiseries extérieures (volets roulants)
- Remise aux normes électriques et des réseaux d'eaux
- Installation d'une VMC
- Réaménagement de l'ensemble des pièces humides (création d'un wc séparé et d'une salle d'eau)
- Raccordement au réseau de chauffage urbain (création de deux sous-stations et d'un réseau secondaire pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage)

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : démarrage des travaux en septembre 2024 pour 30 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 19 M€

6 rue Cartault RÉSIDENCE 4 BIS/6 ET 4 CARTAULT

- Réhabilitation de deux résidences de 1959 (4bis/6 Cartault) et 1923 (4 Cartault)
- 121 logements et 220 logements répartis sur 4 étages, soit 341 logements au total
- Cages d'escalier avec ascenseur
- Chauffage individuel au gaz naturel

Le programme :

- Isolation thermique
- Installation d'une VMC
- Remplacement des réseaux techniques vétustes

BUDGET PRÉVISIONNEL : 15 M€ TTC (affiné lors de la phase diagnostic de l'état existant par la maîtrise d'œuvre)



140 rue de Verdun RÉSIDENCE VERDUN

- Réhabilitation d'une résidence de 1936
- 238 logements répartis sur 6 étages

Le programme :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Réfection de la toiture-terrasse
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Installation d'une VMC
- Rénovation du système de contrôle d'accès

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : démarrage des travaux en juin 2024 pour 18 mois

BUDGET PRÉVISIONNEL : 12,60 M€ TTC

6 rue Bernard Palissy RÉSIDENCE 6 B.PALISSY

- Démolition du bâtiment E/F d'une résidence de 1957
- 138 logements répartis sur 4 étages : ces logements, aux performances énergétiques très faibles, sont composés de pièces de petite taille. La conception du bâtiment E/F n'est pas accessible aux PMR et ne permet pas la construction d'ascenseurs pour desservir les paliers. Par ailleurs, cette résidence souffre d'une absence d'espaces verts en cœur d'îlot et le stationnement en surface génère de nombreuses nuisances sonores.

Le programme :

- Démolition du bâtiment E/F qui comprend 20 logements
- Démolition de 45 places de stationnement extérieur pour :
 - Créer un parking en sous-sol de 50 places,
 - Créer de 2 places de stationnements PMR à l'entrée de la résidence,
 - Créer sur la dalle haute du parking un square avec kiosque et une aire de jeux
 - Réaménager les espaces extérieurs d'environ 2 800 m² avec la plantation d'arbres de hautes tiges en pleine terre

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX : le démarrage des travaux (12 mois) dépend du relogement des derniers locataires résidents

BUDGET PRÉVISIONNEL : 2,20 M€ TTC



La résidence aujourd'hui et le plan du projet.



#6

Service contentieux

50

procédures mises
en œuvre

24

expulsions et
reprises effectuées

172 260 €

d'aides FSL (accès
et maintien) accordées
aux locataires

25

dossiers contentieux
ouverts

La gestion des dossiers précontentieux et contentieux

Depuis la fusion des trois OPH de Courbevoie, Levallois et Puteaux, Rives de Seine Habitat est doté d'un Service Contentieux centralisé qui assure notamment la gestion de l'ensemble des dettes locatives du parc.

L'année 2023 a permis une harmonisation des pratiques et un regroupement de l'équipe du Service contentieux au sein de l'Agence de Puteaux.

Le Service est organisé en trois pôles qui ont chacun leurs missions :

- Le Pôle précontentieux qui est constitué de quatre gestionnaires qui traitent des dettes locatives, des locataires présents et des locataires partis, au stade amiable (avant toute procédure) ;
- Le Pôle contentieux qui est constitué de deux agents qui assurent le suivi des procédures contentieuses mises en œuvre pour divers motifs (dette locative, défaut d'assurance habitation, troubles de voisinage, anomalies d'occupation du logement) ;
- Le Pôle social qui est constitué de deux Conseillères Sociales qui apportent une aide aux locataires en difficulté (accompagnement dans leurs

démarches, recherche de solutions pour le remboursement d'une dette locative) et qui s'occupent de la gestion des dossiers PMR (demandes d'adaptation des logements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap).

La Responsable du Service Contentieux assure le contrôle du bon fonctionnement de ces pôles et est chargée du suivi des dossiers contentieux délicats et des dettes les plus importantes.

Tous les agents du Service Contentieux sont mobilisés dans la lutte contre l'impayé. Plusieurs dispositifs ont été mis en place pour faire baisser la dette (relances SMS, relances automatiques par courrier, relances téléphoniques).

Lutte contre les impayés

Tous les agents du Service Contentieux sont mobilisés dans la lutte contre l'impayé.

Tous les mois, des relances SMS et des relances automatiques par courrier partent à destination des locataires en situation d'impayé. Les relances sont générées dès le 1^{er} mois d'impayé. De plus, les gestionnaires précontentieux sont chargés de procéder à des relances téléphoniques tous les jours. Les locataires qui en font la demande sont systématiquement reçus en entretien et le Service Contentieux étudie avec eux la mise en place d'échéanciers de paiement.

Le Service Contentieux travaille en collaboration avec les autres Services de l'Office et les services des villes, afin de faire diminuer les impayés. Il est également en lien avec un nombre important de prestataires extérieurs comme le CCAS de chaque commune, le Département ainsi que diverses associations.

Le contexte demeure difficile pour les locataires qui font face à une hausse continue des coûts de la vie. Les régularisations de charges établies en juillet 2023 ont été très élevées pour certains locataires et ont alourdi le poids des dettes locatives.



Le montant des impayés au 31 décembre 2023 était de **4 012 816 €** pour les locataires présents.

- > **657 plans d'apurement accordés**
- > **Fonds de Solidarité Logement (FSL) : 172 259 € d'aides pour 104 familles**
- > **41 jugements de résiliation de bail ou de délais de remboursement (ordonnances)**
- > **100 commandements de payer délivrés**





#7

**Services
marché et
financier**

Service marché

Bilan de la Commission d'Appel d'Offres et des jurys de concours sur l'année 2023.

La Commission d'Appel d'Offres (CAO) est consultée pour l'attribution des marchés conclus suivant une procédure formalisée (dont le montant estimatif est supérieur à 215 000,00 € HT pour les services et fournitures et 5 382 000 € HT pour les travaux en 2023), ainsi que pour les avenants de plus de 5 % relatifs à des marchés déjà soumis à son approbation.

À cet égard, la CAO s'est réunie à 9 reprises en 2023 pour se prononcer sur l'attribution de 22 marchés et la conclusion de 3 avenants.

2 jurys de concours ont également été organisés afin de désigner :

- les candidats admis à concourir à un concours de maîtrise d'œuvre ;
- le lauréat d'un marché de maîtrise d'œuvre.

Dans le cadre des procédures adaptées (dont le montant estimatif est compris entre 40 000 € HT et les seuils européens), 3 Commissions MAPA (Marché à procédure adaptée) ont été organisées pour l'attribution de 9 marchés.

31 marchés d'au moins 40 000,00 € HT ont été conclus en 2023 et représentent un chiffre d'affaires forfaitaire d'environ 13 165 000 € HT auquel il faut ajouter des prestations sur bons de commande dont le plafond cumulé s'élève 21 010 000 € HT.

36,70 M€^{HT}

de chiffre d'affaires
des marchés forfaitaires

931 000 €^{HT}

montant maximum moyen
des accords-cadres

AVEC 19 sans montant max.



En 2023, 156 marchés étaient en cours d'exécution (conclus en 2023 ou avant) dont :

- > 40 sont des marchés forfaitaires**
- > 98 sont des accords-cadres**
- > 18 sont mixtes**



Service financier

Les charges récupérables

Données	Montant (milliers d'€)	Montant par logement (€/an)
Personnel et charges	2 429	208
Impôts et taxes	1 029	88
Chauffage et énergie	7 662	655
Eau	4 831	413
Entretien et maintenance	7 263	621
Divers	41	4
TOTAL	23 255	1 989

Les charges non récupérables

Données	Montant (milliers d'€)	Montant par logement (€/an)
Frais de fonctionnement	8 315	711
Services extérieurs	2 553	218
Baux et charges de copropriété	327	28
Entretien et maintenance	7 161	613
Assurances	502	43
Autres services extérieurs (compte 62 et divers)	3 040	260
CGLLS	3 317	284
Frais d'actes et contentieux	428	37
TFPB	7 440	636
Impôts et taxes	289	25
Personnel et charges	13 440	1 150
Pertes sur créances locataires et redevances	169	14
Frais financiers	3 148	269
Sinistres	374	32
Autres charges exceptionnelles	365	31
Amortissements et provisions	22 030	1 884
TOTAL	72 898	6 235

Les recettes – hors récup. charges locatives

Données	Montant (milliers d'€)	Montant par logement (€/an)
Loyers	52 628	4 502
Autres produits	2 181	187
Vente terrain	7 809	668
Subventions	2 496	213
Production stockée et immobilisée	3 505	300
Produits financiers	666	57
Produits exceptionnels	1 568	134
Produits des cessions d'actifs	1 664	142
Reprises sur provisions	4 511	386
Transfert de charges	215	18
TOTAL	77 243	6 607

Données	Montant (milliers d'€)	Montant par logement (€/an)
Dotations intérêts compensateurs	-	-
Intérêts des emprunts	3 142	269
Remboursement en capital	10 649	911
TOTAL	3 142	269



Résultat de l'exercice 2023 :
> 2711 477,33 €

Les cessions

Vente des terrains Hutchinson

Le 15 décembre 2023, l'OPH Rives de Seine Habitat a procédé à la cession à la Société d'économie mixte d'aménagement de Levallois (SEMARELP) de parcelles contiguës formant un ténement foncier :

- T 57 sise 72 rue Danton (immeuble de 2 étages)
- T 58 sise 31 rue Aristide Briand (immeubles de 2 étages sur rue et sur cour)
- T 59 sise 33 rue Aristide Briand (maison de ville)
- T 60p sise 35 rue Aristide Briand/55 rue Marius AUFAN (bâtiment de 4 étages / bâtiment de 2 étages)

Cette cession s'est faite au prix de 7 809 124 €. L'office doit récupérer 30 % de la surface de plancher développée en logements locatifs sociaux au moyen d'une VEFA.

Vente de la parcelle K187

D'une surface de 516 m², cette parcelle, située dans la résidence Lorilleux à Puteaux, a été vendue au profit de la Ville de Puteaux, afin d'y réaliser une serre pédagogique connectée.

Vente d'une partie des parcelles J79, J80, J81 et J82

L'OPH Rives de Seine Habitat a procédé à la vente de ces parcelles, situées à Puteaux, au profit de la Ville de Puteaux, afin de les intégrer au domaine public communal de la rue Gutenberg et au jardin des deux horloges.

Vente logement Antonin Raynaud

En 2023, l'OPH Rives de Seine Habitat a procédé à la vente de deux logements dans la résidence Antonin Raynaud pour un total de 642 069,20 € :

- Un F4 pour un montant de 393 000 €
- Un F1 pour un montant de 249 069,20 €



Vente d'un logement RÉSIDENCE LOUIS POUÉY

En 2023, l'OPH Rives de Seine Habitat a procédé à la vente de trois logements dans la résidence Louis Pouey pour un total de 1 021 600 € :

- Un F4 pour un montant de 392 000 €
- Un F3 pour un montant de 320 000 €
- Un F4 pour un montant de 309 600 €



OPH 
RIVES DE SEINE HABITAT

