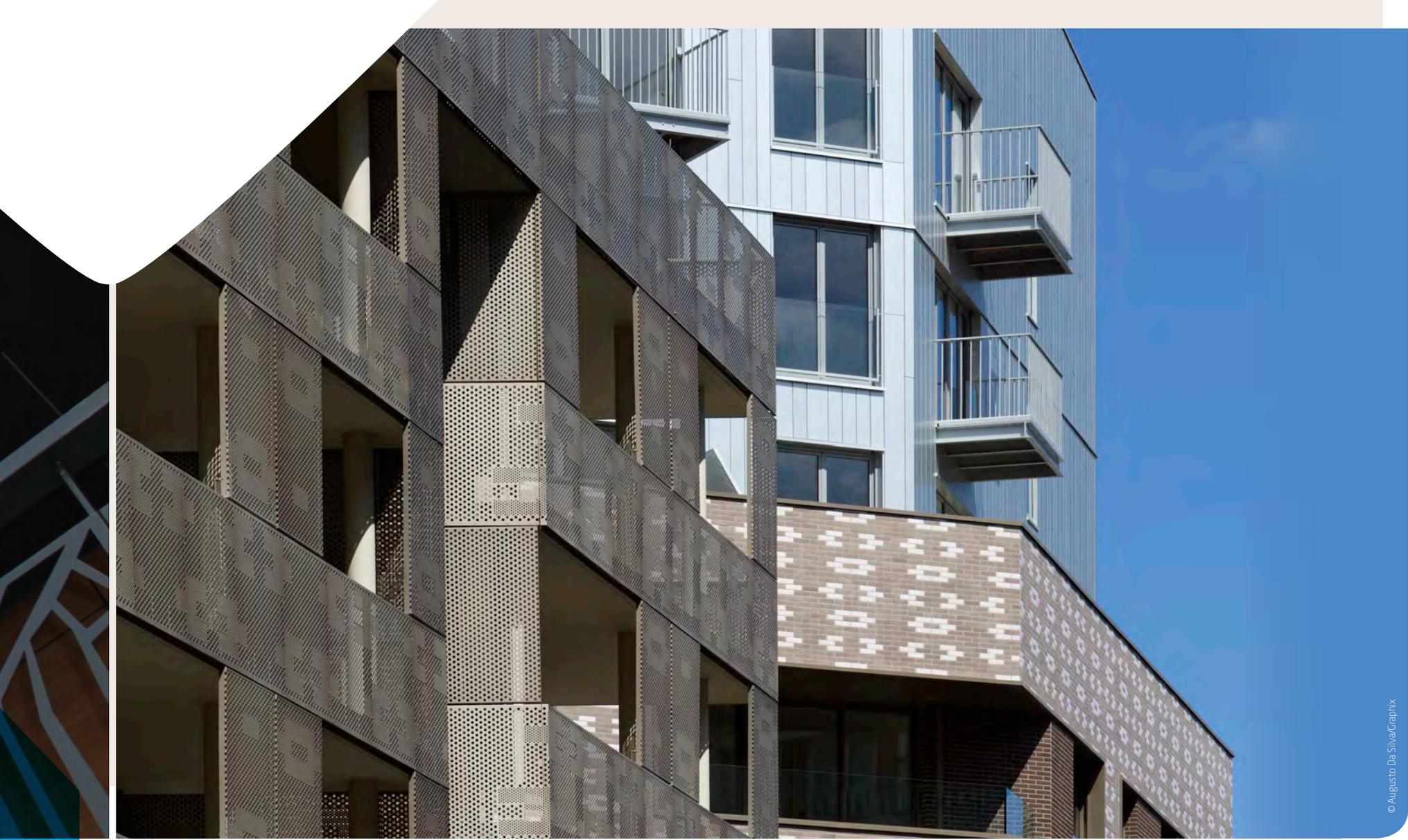




l'attention







© Augusto Da Silva/Graphix

# SOMMAIRE



## Rapport d'activité 2018

45, rue Paul Vaillant Couturier  
92300 Levallois-Perret  
Tél. 01 47 57 31 77

[www.hautsdeseinehabitat.fr](http://www.hautsdeseinehabitat.fr)

### Directeur de la publication:

Damien Vanoverschelde

### Rédaction:

Hauts-de-Seine Habitat  
[agencezebra.com](http://agencezebra.com)

Conception graphique:  
[agencezebra.com](http://agencezebra.com)

### Crédits photos:

Hauts-de-Seine Habitat  
(hors mention) - Shutterstock

### Couverture:

Hauts-de-Seine Habitat  
© Gaëtan Chevrier - Shutterstock  
Impression : BBI Imprimerie  
sur papier 100 % recyclable

La Direction générale remercie  
chaleureusement tous les  
collaborateurs ayant contribué  
à ce rapport d'activité.

<b>CHIFFRES CLÉS</b>	6
<b>CARTE TERRITORIALE</b>	7
<b>FAITS MARQUANTS</b>	8

## 01

Hauts-de-Seine Habitat au service de tous ses locataires	10
---	----

## 02

Un patrimoine à entretenir et à développer	18
---	----

## 03

Management Hauts-de-Seine Habitat: des collaborateurs engagés	26
--	----

## 04

Gouvernance et finances	32
-------------------------	----



# ÉDITO



© Gaëtan Chevrier

Après une fin d'année 2017 marquée par d'âpres discussions autour du Projet de loi de finances, 2018 aura malheureusement confirmé nos craintes vis-à-vis de la mise en œuvre de la réduction de loyers de solidarité et de l'augmentation de la TVA sur la production.

Comme nous nous y attendions et malgré les mesures compensatrices annoncées sur lesquelles Action Logement, la Caisse des dépôts et consignations et l'État s'étaient accordés, 2018 est marquée par la diminution de 50 % de notre autofinancement net HLM, soit une forte régression de nos capacités d'autofinancement.

Si les perspectives économiques se tendent, nous avons néanmoins réussi à accompagner les maires du Département et en particulier ceux qui s'étaient vus notifier par le préfet un arrêté de carence, pour accélérer la production de logements locatifs sociaux, y compris en acceptant de porter des opérations déficitaires durablement. L'Office a conforté son rôle d'acteur du logement dans le département en faisant agréer 587 logements en 2018.

De même, de grands projets de renouvellement urbain ont été lancés ou poursuivis aux côtés des élus locaux pour participer à la rénovation de quartiers entiers et avec le souci constant de réintroduire la mixité sociale qui favorise le bien-vivre ensemble.



Christian Dupuy  
Président  
de Hauts-de-Seine Habitat



Damien Vanoverschelde  
Directeur général

© Christophe Bertoin

Nos efforts pour entretenir le patrimoine ont également été soutenus, notamment avec de gros programmes de remplacements de composants et de réhabilitation, qui bénéficient des financements importants du Conseil départemental des Hauts-de-Seine.

Dans ce contexte, nous avons continué d'adapter notre organisation pour faciliter et améliorer la qualité de service aux locataires et la gestion de proximité, par des initiatives ambitieuses fondées sur la confiance, telles que la délégation de signature donnée à nos gardiens d'immeuble, mais aussi la déconcentration du traitement des charges locatives et de leurs régularisations et la préparation du passage en comptabilité commerciale.

L'ensemble des progrès sur lesquels nous sommes engagés a permis d'obtenir la reconnaissance de la profession par le label Quali'HLM® et nous poursuivons nos efforts en faveur de la qualité de service aux locataires, de la proximité et de la concertation.

Comme vous le constaterez au travers de ce rapport d'activité, Hauts-de-Seine Habitat poursuit avec détermination sa mission au service des élus locaux et des locataires.

chiffres

# CLÉS

45 400  
logements

592  
commerces

12  
résidences  
autonomie

713  
personnes  
logées

212  
loges

4  
directions  
territoriales

9  
directions  
de proximité

3  
antennes

525  
interlocuteurs  
de proximité

846  
collaborateurs

242  
gardiens

102  
personnels  
de services

101 M€  
d'investissement

17 M€  
de travaux  
de gros  
entretien

33 M€  
de travaux  
de petit  
entretien  
et maintenance



T5

Direction territoriale  
Boucle Nord de Seine  
9 632 logements

T4

Direction territoriale  
Paris-Ouest la Défense  
14 811 logements

T3

Direction territoriale  
Grand Paris Seine Ouest  
5 297 logements

T2

Direction territoriale  
Vallée Sud Grand Paris  
15 658 logements



**CARTE**  
territoriale



Direction de proximité  
de Bois-Colombes  
5 425 logements



Direction de proximité  
de Clichy-la-Garenne  
4 207 logements



Direction de proximité  
de Nanterre  
5 908 logements



Direction de proximité  
de Suresnes  
6 585 logements



Direction de proximité  
de Rueil-Malmaison  
2 318 logements



Direction de proximité  
de Boulogne-Billancourt  
5 297 logements



Direction de proximité  
de Bagneux  
5 856 logements



Direction de proximité  
de Plessis-Robinson  
4 548 logements



Direction de proximité  
de Châtenay-Malabry  
5 254 logements

# FAITS

marquants



1<sup>er</sup> janvier

**ADOPTION  
DU CODE  
DE DÉONTOLOGIE  
ET DU DISPOSITIF  
DE LANCEUR  
D'ALERTE**

Conformément aux dispositions de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », appliquées aux entreprises de plus de 500 salariés, l'Office a adopté un code de conduite et un dispositif de lanceur d'alerte. Intégré à notre règlement intérieur, ce code rappelle nos principales valeurs : l'intégrité, la neutralité et la confidentialité dont doivent faire preuve les collaborateurs. Il détaille également les conduites à tenir face aux différents risques encourus.



3 avril

**INAUGURATION  
DES RUCHES  
À LA RÉSIDENCE  
AUTONOMIE  
ANDRÉ CHÉNIER,  
BOIS-COLOMBES**

Les ruches de la résidence ont été inaugurées en présence des résidents, d'Yves Révillon, maire de Bois-Colombes, de Monsieur Paraire, président de l'association apicole de Bois-Colombes et de Willy Lemée, directeur de proximité de Bois-Colombes. Ce projet d'implantation est l'aboutissement d'un long travail partenarial entre Hauts-de-Seine Habitat, l'association ABC, et le service municipal des espaces verts de la ville de Bois-Colombes. Outre l'enjeu écologique, les ruches vont permettre l'ouverture de la résidence aux écoles et aux centres de loisirs, et favoriser les échanges intergénérationnels.



6 avril

**REMISE DE  
LA CERTIFICATION  
ISO 9001 POUR  
LES MARCHÉS  
PUBLICS DE PLUS  
DE 90 K€ HT**

Notre Office s'est vu remettre officiellement par Thierry Geoffroy, responsable des affaires publiques de l'Afnor, la certification ISO 9001 : 2015 pour la passation de ses marchés publics de plus de 90 K€ HT, confirmant notre engagement au service de la qualité. Délivrée le 27 décembre 2017, cette certification est l'aboutissement d'une démarche collective lancée en 2016 qui a suscité l'implication forte de la direction et des équipes malgré les projets de fusions et de réorganisation territoriale.



4 juin

**LIVRAISON  
DE 17 LOGEMENTS  
À RAMBOUILLET**

Monsieur Larcher, sénateur des Yvelines et président du Sénat, s'est rendu dans les Yvelines à Rambouillet, dans une nouvelle résidence de Hauts-de-Seine Habitat : le Clos de la Prairie. Installée dans la dernière ferme de Rambouillet, elle comprend 17 logements locatifs sociaux.



20 juin

### 7<sup>E</sup> ÉDITION DES OLYMPIADES SENIORS

Les Olympiades seniors se sont déroulées à l'étang de Chalais à Meudon en présence de Christian Dupuy, président de Hauts-de-Seine Habitat, de Denis Larghero, maire de Meudon et vice-président du Conseil départemental, d'Élodie Clair, DGA du Conseil départemental, le gestionnaire des résidences autonomie, et les enfants de la Cité de l'enfance. 200 locataires des 12 résidences autonomie de Hauts-de-Seine Habitat du département se sont inscrits à cette manifestation festive: pétanque, loto et pêche étaient au programme de cet après-midi de détente et ont été suivis d'une animation dansante avec cocktail.



26 juin

### PASSAGE EN COMPTABILITÉ COMMERCIALE

Le conseil d'administration a adopté le projet de passage de l'Office en comptabilité commerciale au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ce changement de régime comptable répond aux évolutions récentes et à venir du secteur de logement social en profonde mutation. Il s'agit également de la volonté du 1<sup>er</sup> bailleur social des Hauts-de-Seine rendus aux locataires en matière de modernisation et de diversification des moyens de paiement.



4 juillet

### OBTENTION DU LABEL « PATRIMOINE D'INTÉRÊT RÉGIONAL »

La Commission permanente du Conseil régional d'Île-de-France a attribué le label « Patrimoine d'intérêt régional » aux cités-jardins de Suresnes et de Payret-Dortail à Vanves. L'octroi de ce label reflète la richesse historique et architecturale de ces patrimoines. Il aidera au financement de travaux de restauration et d'aménagement et d'actions de découverte. Il favorisera également la création de parcours culturels pour une meilleure attractivité.

© Christophe Morin



10 octobre

### REMISE DU LABEL QUALI'HLM® AU CONGRÈS HLM

À l'occasion du Congrès annuel de l'Union sociale pour l'habitat (USH) qui s'est tenu cette année à Marseille, Jacques Wolfrom, président du Comité de labellisation Quali'Hlm®, a remis officiellement le label Quali'Hlm® à Christian Dupuy, président de Hauts-de-Seine Habitat et à Damien Vanoverschelde, directeur général de l'Office. Par cette distinction, le secteur du logement social reconnaît l'engagement de l'Office dans la dynamique d'amélioration continue de la qualité de service.



21 décembre

### SIGNATURE DU PREMIER CONTRAT PLURIANNUEL D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

Christian Dupuy, président de Hauts-de-Seine Habitat et Marie-Laure Godin, vice-présidente du Conseil départemental des Hauts-de-Seine en charge des affaires sociales, des solidarités et de l'insertion ont signé le premier Contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) du département. Hauts-de-Seine Habitat devient le premier gestionnaire de résidences autonomie du département à bénéficier de cette contractualisation.

01

Hauts-de-Seine Habitat  
au

**SERVICE**

de tous  
ses locataires





CHIFFRES  
CLÉS

5 398  
dossiers instruits  
en Commission  
d'attribution  
des logements

2 475  
logements  
présentés  
en Commission  
d'attribution  
des logements

5 358  
demandeurs  
de mutation

1 927  
entrants

Dont 499  
publics prioritaires

Rotation du parc:

4,81 %

Vacance globale:

5,28 %

Recettes de loyers:

266 470 K€

497 975  
avis d'échéance émis

60,57 %  
en prélèvement  
automatique



## PORTRAIT DE NOS LOCATAIRES



UNE ENQUÊTE  
D'OCCUPATION  
DU PARC SOCIAL (OPS)  
A ÉTÉ RÉALISÉE  
COURANT 2018 :

**32 008**  
logements interrogés

**80,47 %**  
de taux de réponse  
(83% en 2016)

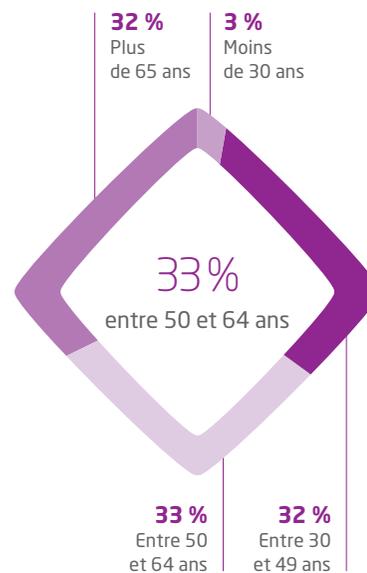
soit **26 563**  
dossiers analysés  
(23 821 en 2016)

### Composition des foyers :



**Taille moyenne des foyers :**  
2,32 personnes par foyer

### Répartition par âge du titulaire :

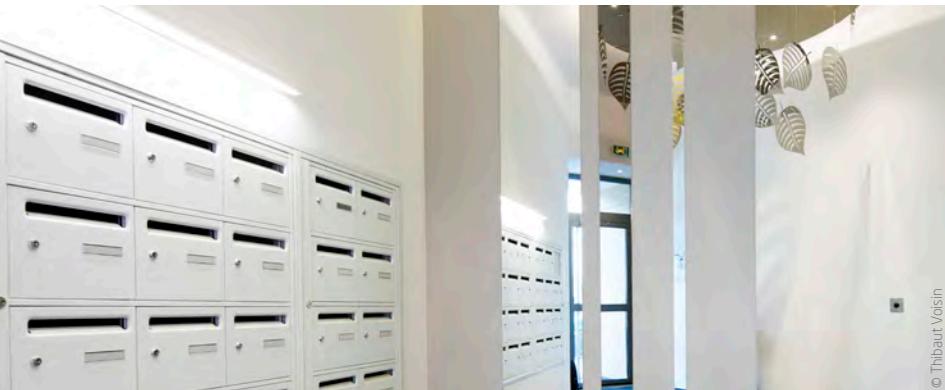


**Répartition par tranche de ressources :**  
46% des ménages en dessous du plafond de ressources (PLUS)

### Activité professionnelle :



**APL :**  
97% des ménages occupent un logement conventionné



© Thibaut Voisin



## ENQUÊTE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES

Dans le cadre de la démarche d'amélioration continue et d'orientation clients, Hauts-de-Seine Habitat mesure annuellement, depuis 2016, la satisfaction de ses locataires.

**79,2 %**

de taux de satisfaction globale des locataires (78% en 2017)

sur **4 000** locataires interrogés (3 000 en 2017)

### CADRE DE VIE

**76,9%**

Qualité de vie dans le quartier

**71,1%**

Qualité de vie dans la résidence

**84,4%**

Sécurité dans la résidence

### PARTIES COMMUNES

**75,1%**

Propreté des parties communes

**85,5%**

Fonctionnement des équipements

### LOGEMENT

**81,9%**

Logement

**83,1%**

Fonctionnement des équipements du logement

### ACCUEIL ET CONTACTS

**80,7%**

Accueil lors des contacts avec l'Office

**91,4%**

Supports de communication

**89%**

Accueil lors des contacts avec le gardien

### TRAITEMENT DES DEMANDES

**56,4%**

Délais d'intervention

**66,5%**

Qualité de l'intervention des travaux réalisés

**72,8%**

Accueil et écoute accordés pour la demande



## LA LABELLISATION QUALI'HLM®



En 2018, l'Office a poursuivi son engagement vers la labellisation Quali'HLM® proposée par l'Union Sociale pour l'Habitat. Ce label, propre à la profession, encourage et valorise l'engagement des organismes en termes de démarches vertueuses d'amélioration continue de la qualité de service aux locataires. Après un premier diagnostic conseil, l'Office a construit un véritable plan d'actions visant à réaliser des progrès, notamment en matière de communication, d'accueil, de traitement des réclamations... Grâce à la mobilisation de tous les services, un second audit est venu vérifier la mise en œuvre effective des 4 actions prévues.

**LE 13 JUIN 2018, LE COMITÉ DE LABELLISATION DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH) A DÉCERNÉ LE LABEL QUALI'HLM® À NOTRE ORGANISME, CONSACRANT SES PROGRÈS DÉJÀ RÉALISÉS, MAIS SURTOUT LA DÉMARCHE D'AMÉLIORATION CONTINUE AMORCÉE.**

À travers ce label, attribué par un comité de labellisation indépendant, Hauts-de-Seine Habitat engage une démarche participative autour de 30 actions d'amélioration liées à la qualité de service et 21 actions locales de revalorisation de situations complexes.

Les sites Vauban à Châtillon et Guy Môquet à Clichy vont faire l'objet d'un projet expérimental d'amélioration de la qualité de service et du cadre de vie. Cette expérimentation a pour but d'amorcer une démarche ambitieuse de définition de projets de résidences, qui permettront d'impliquer les habitants dans les améliorations de leur habitat et cadre de vie.



## DEMANDES ET ATTRIBUTIONS

La vocation sociale constitue l'ADN même de notre Office et nos équipes ont à cœur d'offrir des logements de qualité à des familles qui ne peuvent pas se loger au prix du marché de notre département.

Le demandeur devient acteur de sa demande, il peut enregistrer, modifier, renouveler sa demande directement sur le portail grand public mais aussi ajouter les pièces justificatives des éléments déclarés sur le CERFA pour les partager avec les différents organismes gestionnaires du logement social.

**721 507**

demandeurs en Île-de-France  
dont 105 865 dans les Hauts-de-Seine

**5 358**

demandeurs de mutation  
identifiés parmi nos locataires

En 2018, la Commission d'attribution des logements (CAL) s'est réunie 33 fois, soit trois matinées par mois, pour couvrir chaque territoire avec une participation assidue des administrateurs et des représentants des villes.

**Elle a instruit 5 398 dossiers (+ 7,23 %) présentés sur 2 475 logements (+ 25,7 %) dont :**

**22%**

publics prioritaires (DALO - PDALDP)

**22,4%**

demandes de mutation de nos locataires

Parmi les 2 751 propositions réalisées, 1 927 ont donné lieu à une signature de bail avec entrée dans les lieux en 2018, dont 25,9% (soit 499) des entrants sont des relogements de familles prioritaires.

### > MÉTHODE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Conformément à la loi ALUR, tout est mis en œuvre pour une complète transparence dans le processus d'attribution de logements sociaux.

Pour faire une demande de logement au sein de Hauts-de-Seine Habitat, il convient au préalable d'avoir fait une demande de logement social et de répondre aux critères d'attribution.

Après validation, la demande est automatiquement inscrite dans le système national d'enregistrement (SNE) et rend visible l'ensemble des demandes de logement enregistrées par les organismes et les réservataires de logements sociaux (Collectivités locales, État, Actions Logement...).

Lorsqu'un logement social est disponible, sont sélectionnés les dossiers des demandeurs répondant aux caractéristiques du logement avant d'être adressés au bailleur pour instruction et passage en Commission d'attribution des logements (CAL). Composée de représentants de Hauts-de-Seine Habitat, un représentant de la mairie où se trouve le logement et un représentant de l'État, elle se réunit à intervalles réguliers et examine trois dossiers de candidats répondant aux critères pour chaque logement disponible. Seule cette dernière est souveraine pour examiner les dossiers de demande et procéder aux attributions.





## QUITTANCEMENT

En 2018, le montant total de la facturation hors aides s'est élevé à 266 470 K€ (268 872 K€ en 2017).

Pour compenser la baisse de l'APL introduite par la loi de finances, un nouveau dispositif de Réduction du loyer de solidarité (RLS) a été mis en place en février 2018 au sein de l'Office. Celle-ci a été appliquée par tous les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique. Par conséquent, la mise en œuvre de cette Réduction de loyer de solidarité (RLS) a eu pour effet de réduire la recette des loyers.

Ce manque à gagner s'est traduit par une diminution de la capacité à investir de l'Office de l'ordre de 10,5 millions d'euros. Le 13 mars 2018, un nouveau budget a dû opérer 4,7 millions d'économie sur certains travaux de rénovation et frais de personnel.

### Premier mode de paiement:

**60,57%**  
en prélèvement automatique

### Paiements par carte bleue sur l'Espace locataire en progression:

**5,80%**  
en 2018  
(4,97% en 2017)

### Espace locataires:

**2 333**  
nouvelles inscriptions en 2018  
(total: 9 603 inscriptions au 31/12/2018)

**13 M€**  
encaissés en 2018  
(11 M€ en 2017)



## SÛRETÉ ET SÉCURITÉ

La sécurité de ses locataires est un point essentiel pour Hauts-de-Seine Habitat qui possède un parc très important de caméras de vidéo-protection.

**2 219**  
caméras équipent le parc de Hauts-de-Seine Habitat

### ÉVACUATION D'ÉPAVES

Le nombre de places de stationnement du patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat se trouvant par endroits diminué par des épaves ou des voitures ventouses, l'OPH a enregistré 108 demandes d'enlèvement en 2018 (290 en 2017). Après enquête, 41 véhicules ont effectivement été enlevés par nos sociétés partenaires; les autres par leur propriétaire à réception de la lettre recommandée envoyée par la Police nationale (86 en 2017).





## OFFRE DE SERVICE AUX LOCATAIRES

### ÉCOLE DES FEMMES

En 2018, Hauts-de-Seine Habitat a mis à disposition de l'Institut des Hauts-de-Seine ses locaux situés au 2 rue Charles Paradinas à Clichy afin d'aménager une nouvelle école française des femmes.

La première d'entre elles a ouvert ses portes en 2008 à Châtenay-Malabry avec le soutien du département des Hauts-de-Seine et de la commune. Depuis, cinq nouvelles écoles ont été ouvertes (Gennevilliers, Fontenay-aux-Roses, Antony, Mantes-la-Jolie et Clichy). Conçues pour être des lieux d'échanges et de savoir, ces écoles réunissent des femmes étrangères de toutes conditions sociales, et proposent un programme d'enseignement général aux femmes qui souhaitent se perfectionner en français pour retrouver un emploi ou poursuivre une formation.



La nouvelle structure bénéficie, sur 350 m<sup>2</sup>, de 4 salles de cours, d'une salle multimédia, d'une bibliothèque et d'une cuisine.

**6**  
écoles françaises  
des femmes

**380**  
apprenantes / plus  
de 60 nationalités

#### ENTRE 2008 ET 2018:

**2 000**  
femmes se sont inscrites

**70 %**  
des femmes qui ont  
suivi le parcours emploi  
de l'école ont retrouvé  
une activité  
professionnelle  
qualifiée



*"L'Institut des Hauts-de-Seine souhaite privilégier la formation et l'éducation de la femme au-delà des diversités culturelles et sociales. L'école française des femmes, avec son programme éducatif, apporte une conception nouvelle de la promotion de la femme, où chaque enseignement devient une expérience d'apprentissage de la vie."*

> Bénédicte de Kerprigent,  
Directrice générale et fondatrice  
de l'Institut des Hauts-de-Seine



Regard sur, mars 2018



Regard sur, septembre 2018



Regard sur, décembre 2018

## LE JOURNAL DES LOCATAIRES, REGARD SUR

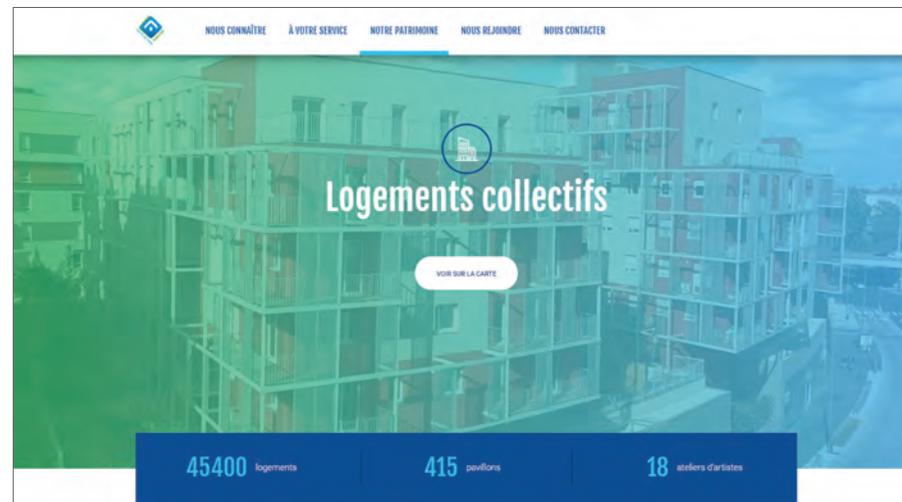
Regard sur est un support trimestriel, pour informer, faire connaître et expliquer l'action de l'Office auprès des locataires. Il s'inscrit dans une démarche globale d'amélioration continue de la qualité de service et de gestion de la relation client portée par l'Office.

## QUALITÉ DE VIE DANS LES RÉSIDENCES AUTONOMIE

Le 21 décembre 2018, Hauts-de-Seine Habitat et le Conseil départemental des Hauts-de-Seine ont signé un contrat d'une durée de 5 ans, pour améliorer, toujours plus, la qualité de vie dans les 12 résidences autonomie de l'Office. Les actions porteront sur l'accompagnement des résidents et l'adaptation des activités qui permettent à chacun d'entre eux de rester autonomes et de conserver un lien social essentiel. Hauts-de-Seine Habitat est le premier gestionnaire des résidences autonomie sur le département à s'engager dans un tel contrat.

## SITE INTERNET HAUTSEINEHABITAT.FR

Les pages les plus visitées sont celles portant sur les campagnes de vente de logements HLM et d'accession sociale à la propriété (près de 20% de fréquentation du site). Fort du succès de ces pages, le parcours utilisateur y a été amélioré en 2018. L'affichage des résidences autonomie a également bénéficié d'une optimisation afin de faciliter la navigation.



## Espace locataires

Depuis 2014, le site web permet également aux locataires d'accéder à un espace privé, en accès sécurisé. En 2018, on compte 2 333 nouvelles inscriptions, soit 9 603 locataires inscrits.

Si le prélèvement automatique reste le premier mode de paiement des loyers, le paiement du loyer en ligne, via l'espace locataires, continue de progresser :

**13 M€ (+16,44%)**  
de loyers encaissés en 2018  
depuis l'espace locataires  
(11 M€ en 2017)

**471 891**  
pages vues  
(403 427 en 2017)

**86 364**  
utilisateurs  
(85 554 en 2017)

**162 237**  
sessions  
(133 331 en 2017)

**Taux de fréquentation en progression :**

**+16,97%**  
(+23% en 2017)

02

Un

# PATRI MOINE

à entretenir

et à développer





## CHIFFRES CLÉS

**45 400**  
logements gérés

**537**  
logements  
en construction

**587**  
agréments

**130**  
logements livrés

**195**  
logements entrés  
dans notre parc

### ENTRETIEN / MAINTENANCE

**60** marchés d'entretien

**924** ascenseurs

**96 ha** d'espaces verts

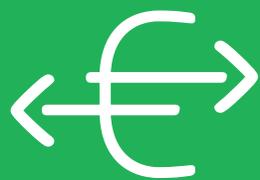
**83** aires de jeux

### VALORISATION IMMOBILIÈRE

Acquisition:  
**41 223 730 €**

Vente:  
**3 737 650 €**

Accession sociale:  
**45** ventes



PROGRAMMES  
ACHEVÉS EN 2018



### BOULOGNE-BILLANCOURT > ÎLE SEGUIN / MARCEL BONTEMPS

70 nouveaux logements de haute qualité architecturale et environnementale ont été inaugurés à Boulogne-Billancourt dans le secteur du Trapèze Est. Cette opération composée de deux immeubles a été certifiée Habitat et Environnement. Elle s'inscrit dans le cadre d'un vaste projet urbain de 74 hectares entrepris par la Ville, sur les anciens terrains Renault, à l'angle des rues Marcel Bontemps et Traversière.

Les deux immeubles de 7 étages présentent des atouts majeurs en termes de qualité de vie et de desserte, dans un secteur innovant, avec un mixte de logements et de bureaux.



### FACILITER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

La rareté du foncier dans les Hauts-de-Seine aboutit à optimiser les opérations d'acquisition de patrimoine et à rationaliser les opérations de vente de patrimoine.

Cependant, l'Office veille également à permettre l'acquisition de certains de ses biens via l'accession sociale à la propriété.

L'activité vente se caractérise en 2018 par l'augmentation du nombre de campagnes de ventes de logements vacants (une par trimestre) : 45 actes de vente (17 en 2017) ont ainsi pu être signés pour un total de 7 912 647 € (2 789 555 € en 2017).

L'Office contribue au parcours résidentiel des locataires de son parc hlm, préférentiellement des primo-accédants à qui l'on permet de devenir propriétaires d'un logement neuf à prix abordable.



© Thibaut Voisin



© Thibaut Voisin

## CHAVILLE > INAUGURATION DE LA « VILLA DAUPHINE »

Programme en usufruit locatif social de 30 logements sociaux connectés.

C'est une première pour Hauts-de-Seine Habitat ! 30 logements sociaux connectés ont été inaugurés au 481 rue Roger Salengro à Chaville. La Villa Dauphine permet à ses résidents de commander à distance leur logement : volets, température des pièces, lumières sont quelques exemples d'innovations technologiques dont est équipé ce bâtiment connecté.



## ASNIÈRES-SUR-SEINE > ZAC PSA

En novembre 2017, Eiffage Immobilier a livré un programme de construction de 172 logements répartis sur 5 bâtiments, 2 locaux artisanaux, 1 local commun résidentiel et 3 demi-niveaux de sous-sol comprenant environ 172 places de stationnement au niveau de la ZAC Parc Affaires, à l'angle des rues Pierre Curie et Louis Armand.

Hauts-de-Seine Habitat a acquis 43 logements, du T1 au T5, en novembre 2015. Le financement tient compte du Programme Local de l'Habitat de la Ville d'Asnières-sur-Seine. Il comprend 23 logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS), 12 logements en prêt locatif social (PLS) et 8 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

## COLOMBES > "JARDINS BELLEVUE"

Implantée au cœur d'un parc paysager, la résidence aux lignes élégantes est composée de 3 maisons de ville et de 3 bâtiments de 3 et 4 étages: 42 appartements, du 2 au 5 pièces, répartis sur 5 halls d'entrée. Un parking, en sous-sol, préserve le caractère résidentiel des «Jardins Bellevue». Idéalement orientés, les appartements bénéficient de larges baies vitrées laissant passer la lumière naturelle et sont prolongés par des balcons, terrasses ou jardins privés. Les prestations ont été soigneusement sélectionnées afin d'apporter confort et sérénité aux occupants: parquet dans les entrées et séjours, chauffage et eau chaude par chaudière collective gaz, fenêtres en aluminium et/ou bois, accès commandés par digicode et vidéophone. Le pôle économique Charles de Gaulle qui rassemble plus de 8 000 emplois est situé à 1,6 km.



## SURESNES > CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE STABILISATION

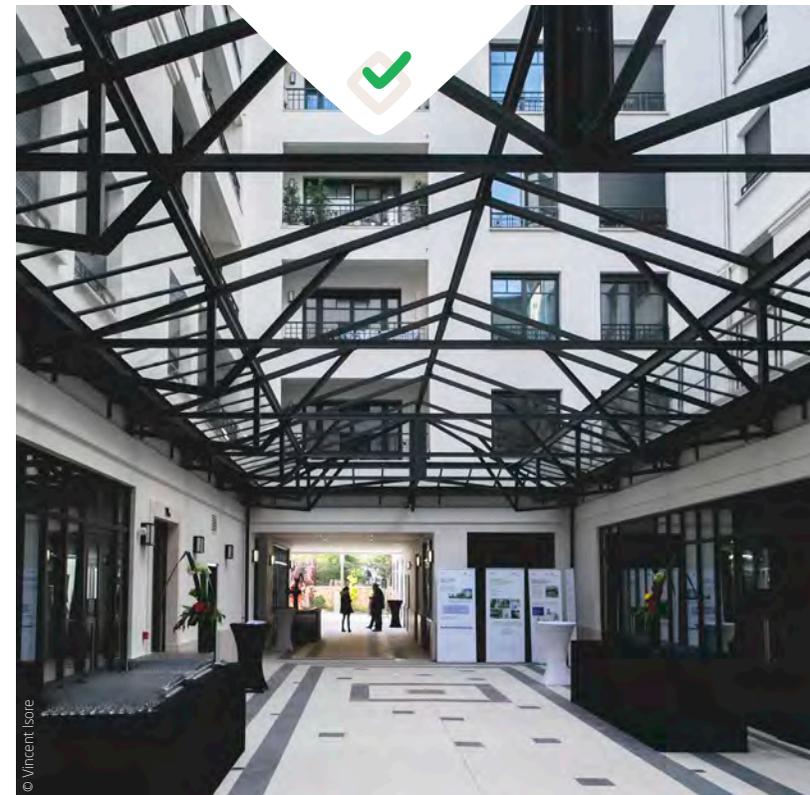
Cet immeuble Hauts-de-Seine Habitat a été entièrement refait à neuf. Le centre d'hébergement dispose d'une capacité d'accueil de 42 places pour 9 logements dont 8 appartements familiaux partagés et 1 appartement partagé pour personnes isolées. Tous les logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. En plus d'être hébergées, les personnes y sont accompagnées par les travailleurs sociaux de la structure dans leurs démarches administratives d'accès aux droits, à l'insertion professionnelle, au logement autonome et aux soins.

Fin 2017, le public accueilli se composait de 4 couples avec enfants, 10 familles monoparentales et 2 personnes isolées, soit 20 adultes et 22 enfants.



## SURESNES > ÎLOT DUCLAUX ET GALERIE DES MÉTIERS D'ART

Inauguration de l'îlot Duclaux et de la Galerie des Métiers d'Art: ce nouvel ensemble situé entre les rues Émile Duclaux et Rouget-de-Lisle à Suresnes a été inauguré le 15 avril 2019, après un long projet de résorption de l'habitat insalubre. Aujourd'hui, c'est un lieu de vie multiple qui entremêle commerces, habitats sociaux, pension de famille et artisanat d'art.



## RAMBOUILLET > "LE CLOS DE LA PRAIRIE"

Cette opération mixte est située au 31 rue de la Louvière. Elle est composée d'une résidence de 64 logements dont 47 logements privés et d'un ancien corps de ferme réhabilité de 17 logements sociaux acquis par Hauts-de-Seine Habitat.

La réhabilitation de la dernière ferme de Rambouillet est un exemple remarquable de la conservation du patrimoine de la Ville de Rambouillet et un témoignage de son histoire rurale.



## MARNE-LA-COQUETTE > "PARC DU STADE DE LA MARCHÉ"

Après deux années de chantier, Hauts-de-Seine Habitat a livré à l'été 2018 ce bel ensemble immobilier à double vocation sociale. Outre les 25 logements familiaux, la résidence comprend également un foyer d'accueil médicalisé de 35 chambres. Ce programme concrétise le premier partenariat de Hauts-de-Seine Habitat avec la Ville de Marne-la-Coquette, répondant ainsi au double objectif du département de favoriser la construction dans les communes ayant un faible taux de logements sociaux et de combler le déficit de structures d'accueil pour les personnes en situation de handicap.

## SURESNES > LANCEMENT DU PROJET DE RÉNOVATION DE LA RÉSIDENCE AUTONOMIE LOCARNO

Le projet de réhabilitation de la résidence autonomie Locarno à Suresnes a été lancé en 2018. Il s'inscrit dans la démarche engagée par Hauts-de-Seine Habitat de préservation et de valorisation de ce patrimoine remarquable du début du XX<sup>e</sup> siècle qui a reçu la labellisation « Patrimoine d'intérêt régional » en juillet 2018.

Des objectifs de performance énergétique et de sécurité du bâtiment sont principalement visés. Après réhabilitation, le bâtiment accueillera 78 logements, au lieu de 72 actuellement, dont 12 T2 de 40 m<sup>2</sup>. Les logements disposeront d'une salle de douche et kitchenette. Des travaux d'embellissement du hall et des parties communes ainsi que des aménagements paysagers seront également entrepris.

# PROGRAMMES DE RÉHABILITATION EN COURS



## ASNIÈRES-SUR-SEINE

Construite en 1973, la résidence Émile Zola fait l'objet d'un programme de réhabilitation visant à améliorer le confort intérieur des 248 logements, les parties communes et l'enveloppe du bâtiment. D'importants travaux d'isolation sont prévus afin de réduire les dépenses de chauffage et donc les charges locatives.



## BOURG-LA-REINE

En 2018, Hauts-de-Seine Habitat a livré la réhabilitation énergétique de la résidence du 12/14 Place de la Gare. Les 120 logements ont bénéficié d'un important chantier d'isolation par l'extérieur des façades, complété par un ravalement avec revêtement décoratif. Les choix engagés pour cette réhabilitation ont également été guidés par un souci d'offrir une résidence plus esthétique et parfaitement intégrée à son environnement.



## CHAVILLE

Le foyer-logement «la Maison aux Lierres», structure d'accueil pour personnes handicapées, a entièrement été réhabilité après plusieurs mois de travaux. L'établissement s'est doté d'un nouveau système de sécurité incendie, de désenfumage, d'un nouvel éclairage de sécurité et de nouvelles portes palières. Les salles de restauration et d'activités sont maintenant ventilées par une VMC et ont été entièrement refaites.



## CLICHY-LA-GARENNE

En 2018, l'élaboration du projet final de réhabilitation de la résidence des Teinturiers, s'est faite en concertation avec les représentants de la ville de Clichy, l'amicale des locataires et les locataires (sécurité, confort, économie d'énergie). Cet ambitieux programme pourra être réalisé grâce à l'important soutien financier du Conseil départemental des Hauts-de-Seine (2 M€).



## 8 OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Donner un nouveau souffle à certains quartiers anciens ou dégradés, c'est tout l'objectif de Hauts-de-Seine Habitat, qui en association étroite avec les villes et le Département agit en faveur du renouvellement urbain en adéquation avec les impératifs d'un développement durable.



### LE PLESSIS-ROBINSON > QUARTIER NICOLAS LEDOUX

L'opération de renouvellement urbain est en phase opérationnelle d'exécution et de relogement. 262 logements ont déjà été libérés sur les 486 du projet. Deux démolitions ont eu lieu et deux nouveaux bâtiments sont en préparation.



### NANTERRE > QUARTIER DU PARC

Les études de démolition du 99/105 Picasso ont été prises en charge. Le relogement n'a pas été achevé en 2018. La résidentialisation du 101-103 Picasso a été remise en question par le comité d'engagement de l'ANRU du 30 juillet 2018.

### > CENTRE COMMERCIAL DES FONTENELLES

Une déclaration préalable et un permis de démolir ont été déposés en décembre 2018.



### RUEIL-MALMAISON > LES GODARDES II

Validation du plan-guide du projet urbain en comité de pilotage le 18 avril 2018.

Réunion avec les locataires du 25 juin 2018 : le lancement des enquêtes sociales et des opérations de relogement est acté.

La DRIEE a prescrit la réalisation de l'étude d'impact du projet urbain.



### FONTENAY-AUX-ROSES > LES PARADIS

Finalisation du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères du projet urbain.

Relogement des habitants des 47 premiers logements qui seront démolis, réalisation de la démolition puis cession du terrain par Hauts-de-Seine Habitat.

Lancement d'une consultation, en novembre 2018, auprès de plusieurs opérateurs immobiliers afin de réaliser 90 logements en accession privée et 75 logements sociaux.



### BAGNEUX > ABBÉ GRÉGOIRE-MIRABEAU

Réalisation d'un diagnostic qui aura permis de mobiliser les habitants lors de deux ateliers de travail.

Une quinzaine de scénarios ont été élaborés, analysés et présentés aux élus entre juin et septembre 2018.



### ASNIÈRES-SUR-SEINE > QUARTIER SUD DES HAUTS D'ASNIÈRES

Des stratégies d'intervention ont été établies pour une réhabilitation thermique.

L'étude urbaine a été lancée en décembre 2018.



### VILLENEUVE-LA-GARENNE > LA CARAVELLE

Un scénario d'aménagement a été établi portant sur la démolition de 480 logements dont 280 appartenant à Hauts-de-Seine Habitat et prévoyant la construction de 1 200 logements nouveaux.

Ce projet est en discussion entre les bailleurs, la Ville et l'ANRU.



### CLICHY-LA-GARENNE > RÉFLEXION URBAINE RESTRUCTURATION ÎLOT SELLIER

En 2018 a été étudiée la situation foncière complexe de la copropriété de l'îlot Sellier, avant de pouvoir lancer une étude urbaine.

03

# MANAGEMENT

Hauts-de-Seine Habitat :  
des collaborateurs engagés





## CHIFFRES CLÉS

4

Directions  
territoriales

9

Directions  
de proximité

846

collaborateurs  
(599 salariés,  
247 fonctionnaires)

32

commissions  
d'appel d'offres

73

consultations lancées

250

recrutements  
(150 CDI, 100 CDD)

1 445

stagiaires formés

12 125h

de formation

Coûts liés  
à la formation:

215 688€

# RESSOURCES HUMAINES, MARCHÉS PUBLICS, ET ENVIRONNEMENT



## Formation

Dans un souci d'amélioration continue des compétences, le plan de formation concerne tous les collaborateurs de Hauts-de-Seine Habitat. En 2018, le coût global des formations est estimé à 215 688€.

### AXES STRATÉGIQUES DE FORMATION :

- > DÉVELOPPER UN NIVEAU D'EXPERTISE ÉLEVÉ
- > MAÎTRISE DES OUTILS INFORMATIQUES ET UTILISATION DES NOUVELLES TECHNOLOGIES
- > RELATION LOCATAIRE
- > PRÉVENTION DES RISQUES PROFESSIONNELS ET DE SÉCURITÉ
- > DÉVELOPPEMENT DURABLE



## La qualité de vie au travail (QVT)

Lancement du comité de suivi de la qualité de vie au travail avec 28 candidats: 3 sous-groupes ont été créés pour réfléchir et faire des propositions sur le bien-être au travail, la santé au travail, les relations de travail et le contenu du travail.

Cette réflexion, menée en étroite collaboration avec le CHSCT et les services de santé au travail, a donné lieu à la réalisation d'un état des lieux des mesures prises à ce stade pour la QVT et à la proposition d'un plan d'actions présenté à la Direction générale.

### PRINCIPALES PROPOSITIONS :

- > METTRE EN PLACE UN BAROMÈTRE SOCIAL
- > CRÉER UNE CONCIERGERIE
- > ORGANISER DES ÉVÉNEMENTS DE COHÉSION DE TYPE TEAM BUILDING
- > ANIMER DES RÉUNIONS DE FILIÈRE MÉTIER POUR L'ÉCHANGE DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES
- > AMÉLIORER LES OUTILS DE COMMUNICATION
- > CRÉER UNE CHARTE DU SAVOIR-ÊTRE EN ENTREPRISE
- > CRÉER DES ESPACES DE CONVIVIALITÉ

## Orientations du management

Depuis 2016, l'Office s'est doté d'un référentiel de management au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs pour faciliter la transmission de valeurs partagées.

Il rappelle notre rattachement et notre dimension départementaux et nous inscrit, comme premier opérateur du logement social des Hauts-de-Seine au service des collectivités territoriales, dans l'héritage des politiques en faveur du logement social d'Henri Sellier.

### IL AFFIRME UNE DOUBLE AMBITION :

- > ATTEINDRE L'EXCELLENCE DE LA PERFORMANCE DURABLE ET DE LA QUALITÉ DE SERVICE
- > ÊTRE UN ORGANISME PUBLIC, EXEMPLAIRE PAR SA MODERNISATION ET SA MAÎTRISE DES PROCESSUS

C'est ce référentiel de management qui a permis à l'Office de s'engager et d'atteindre la reconnaissance de la qualité de service par le label Quali'HLM®, de la qualité de sa maîtrise d'ouvrage, par le label NF Habitat Haute Qualité Environnementale et de la transparence de ses marchés publics, par la certification ISO 9001-2015 pour ses procédures de passation des marchés publics. Une nouvelle étape a été franchie en 2018 avec le CARE.

## La démarche CARE

La démarche résumée par l'acronyme CARE est un principe de Confiance, facilitant l'Autonomie et la Responsabilité peut être étendue à tous les postes et emplois de notre organisation et participe à l'Épanouissement des acteurs.

Constatant que nos gardiens étaient les meilleurs acteurs de la satisfaction des locataires, il s'agit de leur permettre d'agir avec plus d'autonomie, de les replacer au cœur du métier de l'Office, de faciliter la relation avec les locataires en leur confiant des responsabilités qui leur avaient été peu à peu retirées.

Le CARE donne une orientation nouvelle au management et invite à prendre soin de l'autre, avec bienveillance et professionnalisme.

Le CARE s'est exprimé ainsi à travers des actions ponctuelles (séminaire des cadres dédiés, Fête de la musique, vœux aux collaborateurs) mais aussi à travers des actions structurantes comme la mise en place de la délégation de signature pour un grand nombre de collaborateurs (gardiens, responsables de secteur...) et d'un plan d'actions d'amélioration de la qualité de vie au travail (baromètre de bien-être au travail, assistance sociale dédiée aux collaborateurs, parcours d'intégration, télétravail, espace de coworking...).

Ces projets devront se concrétiser en 2019 et aboutir en 2020 à la certification ISO 45001.

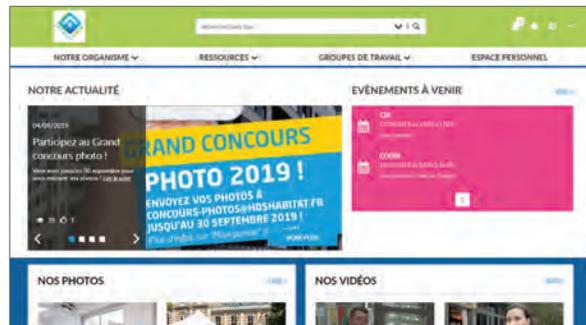


## Solidarité et cohésion



### 11<sup>e</sup> ÉDITION DU CHALLENGE INTERENTREPRISES CONTRE LA FAIM

Le 15 juin 2018, 90 collaborateurs des Hauts-de-Seine Habitat se sont engagés, cette année encore, dans un nouveau challenge organisé par Action contre la faim, sur le parvis de la Défense. 16 035 euros ont été collectés par nos collaborateurs au travers des différentes activités. Ces dons ont été intégralement versés à Action contre la faim pour soutenir ses missions contre la malnutrition en Côte d'Ivoire et au Tchad.



## Se parler et s'écouter : communication interne



### JOURNAL INTERNE

Début avril 2018, 222 collaborateurs ont répondu à l'enquête de lectorat portant sur La Lettre Acti. Un nouveau support renommé notre @ctu a été proposé aux collaborateurs: un 12 pages en format A5 avec 1 sujet par page.

**NOUVEAU JOURNAL NOTRE @CTU: 9 NUMÉROS PARUS EN 2018**

### MON-PORTAIL, L'INTRANET COLLABORATIF

Lancé en juin 2017, Mon-portal est entré en 2018 en phase d'appropriation par les collaborateurs de l'Office.

**45 960**  
accès en 2018



### FLASH INFO COMPTABILITÉ COMMERCIALE

Pour informer tous les collaborateurs, tout au long de la mise en place du nouveau régime de comptabilité commerciale: **3 FLASH INFO PUBLIÉS EN 2018**

## > ÉTHIQUE

### Code de déontologie et dispositif de lanceur d'alerte

Conformément aux dispositions de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », appliquées aux entreprises de plus de 500 salariés, l'Office a adopté le 1<sup>er</sup> janvier 2018, un code de conduite. Intégré à notre règlement intérieur, ce code rappelle nos principales valeurs: l'intégrité, la neutralité et la confidentialité dont doivent faire preuve les collaborateurs. Axe essentiel de ce code de déontologie, le dispositif de lanceur d'alerte permet à tout collaborateur de l'Office de témoigner de faits contraires aux règles auprès d'un référent déontologie.

Il détaille également les conduites à tenir face aux différents risques encourus par rapport aux faits de corruption ou de trafic d'influence: conflits d'intérêt, favoritisme, utilisation à des fins personnelles du matériel de l'entreprise, divulgation de données confidentielles, détournement des procédures d'attribution de logements ou de travaux, réception de cadeaux...

Le code a été communiqué à tous les administrateurs, à tous les personnels, les fournisseurs et les partenaires publics ou privés de l'Office, de même qu'aux tiers (associations, intermédiaires...).

## > MARCHÉS PUBLICS

### Transparence des marchés publics: la certification ISO 9001 v 2015

Le 27 décembre 2017, l'Office avait obtenu la certification ISO 9001 V 2015 pour la passation des marchés publics + 90 K€ HT.

Le 17 décembre 2018, grâce à la mobilisation des équipes et à l'appropriation du système de management de la qualité, Hauts-de-Seine Habitat a réussi le double objectif de maintenir la certification des procédures de passation des marchés publics + 90 K€ HT, et de l'étendre aux procédures de passation des marchés publics - 90 K€ HT, gage de maîtrise opérationnelle et de performance qualité en matière de passation des marchés publics.

## > ENVIRONNEMENT

Hauts-de-Seine Habitat engage toujours plus d'actions en faveur du développement durable afin de préserver l'environnement, de diminuer la facture énergétique et d'améliorer le cadre de vie de ses locataires.

Notre politique environnementale intègre également la maîtrise des consommations d'eau, l'amélioration de la gestion des déchets et le développement d'une gestion raisonnée de nos espaces verts. En termes d'énergie renouvelable, nos engagements répondent aux objectifs du Grenelle de l'environnement visant à réduire les consommations d'énergie du parc social d'au moins 38% d'ici 2020.

### **Certification NF Habitat Haute Qualité Environnementale**

Hauts-de-Seine Habitat poursuit ses engagements relatifs aux exigences de la certification NF Habitat - Haute Qualité Environnementale (HQE), délivrée en 2016 et confirmée après un audit de suivi réalisé par l'organisme CERQUAL Qualitel. Fondée sur l'approche d'amélioration continue, cette certification permet une gestion de projets

et de chantiers d'un point de vue environnemental et de qualité, en se basant sur des engagements forts et éco-responsables.

### **Propreté, réduction des déchets**

Les Directions de proximité de Hauts-de-Seine Habitat se mobilisent. De nombreuses actions sont organisées chaque année en faveur du « bien-vivre ensemble » et du maintien du cadre de vie. Ces actions, portées en lien avec les communes sont guidées par la volonté de sensibiliser le plus grand nombre, jeunes et moins jeunes, aux comportements éco-citoyens.

### **Semaine européenne de réduction des déchets**

La Semaine européenne de réduction des déchets invite chaque année les administrations, collectivités, associations, bailleurs sociaux et grand public à participer à une semaine d'actions de sensibilisation à une gestion durable des ressources et des déchets. Hauts-de-Seine Habitat en partenariat avec la ville de Colombes, le Centre Social Europe, EFIDIS, Otis, la CAF, l'association Les Petits Débrouillards, Gaz de France et le Conseil départemental ont organisé, durant la semaine, plusieurs ateliers de sensibilisation à destination des locataires.

Ces ateliers, destinés aux enfants et adultes, avaient pour thématiques la récupération et la transformation des déchets, le recyclage, les économies d'énergie, la fabrication de produits cosmétiques, le rôle du gardien d'immeuble. Les locataires ont également participé à une action propreté avec plantation de bulbes autour du quartier de la Cité des Musiciens et à un tournoi de foot.

Ces moments conviviaux et pédagogiques ont rassemblé toutes les générations autour des enjeux écologiques et donné des moyens d'actions pour agir au quotidien. Une semaine réussie grâce à l'investissement des collaborateurs de la Direction de proximité de Bois-Colombes qui ont activement participé à cet événement.



04

# GOUVERNANCE

# NANCE

et finances







## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

**LE CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
DÉTERMINE  
LA POLITIQUE GÉNÉRALE  
MENÉE PAR L'OFFICE.**

**IL EST COMPOSÉ  
DE 27 MEMBRES.**

**EN 2018, LE CA A TENU  
4 SÉANCES ET A ADOPTÉ  
86 DÉLIBÉRATIONS.**

**Membres désignés  
par le Conseil  
départemental  
des Hauts-de-Seine**

**Premier collègue  
des conseillers  
départementaux**

**Christian Dupuy,**  
président du conseil  
d'administration,  
vice-président du  
Conseil départemental  
des Hauts-de-Seine,  
maire de Suresnes

**Nicole Goueta,**  
vice-présidente du Conseil  
départemental des  
Hauts-de-Seine,  
maire de Colombes

**Georges Siffredi,**  
vice-président du Conseil  
départemental des  
Hauts-de-Seine, président  
de la Communauté des  
Hauts-de-Bièvre, maire  
de Châtenay-Malabry

**Yves Révillon,**  
vice-président du conseil  
d'administration,  
vice-président du  
Conseil départemental  
des Hauts-de-Seine,  
maire de Bois-Colombes

**Rémi Muzeau,**  
conseiller départemental  
des Hauts-de-Seine, maire  
de Clichy-la-Garenne

**Anne-Christine Bataille,**  
conseillère départementale  
des Hauts-de-Seine

**Deuxième collègue  
des personnalités  
qualifiées**

**Léon Sebbag,**  
maire-adjoint  
de Boulogne-Billancourt

**Philippe Pemezec,**  
sénateur des  
Hauts-de-Seine

**Bernard Gauducheau,**  
conseiller régional  
d'Île-de-France,  
maire de Vanves

**Roland Pachot,**  
président de l'association  
d'insertion « Optimal »

**Alain Juliard,**  
administrateur  
de Seine Ouest  
Habitat

**Pascal Colin,**  
directeur général  
d'Initiatives

**Bénédicte de Kerprigent,**  
directrice générale  
de l'Institut des  
Hauts-de-Seine

**Régis Lorraine,**  
administrateur  
de la SEMNA

**Martine Vindix,**  
administratrice  
de Seine Ouest Habitat

**Membres élus  
par les locataires  
de Hauts-de-Seine  
Habitat**  
**Françoise Soury (CNL)**  
**Mohamed Zouaoui (CNL)**  
**Michel Veneau (UNLI)**  
**Christian-Paul  
Lainé (CGL)**  
**Jacqueline  
Crémieux (CSF)**

**Membre désigné par  
la Caisse d'allocation  
familiale des  
Hauts-de-Seine (CAF)**  
**Fabrice Dorin**

**Membre désigné par  
l'Union départementale  
des associations  
familiales des Hauts-  
de-Seine (CAF)**  
**Gérard Huot**

**Membre désigné  
par Action Logement**  
**Éric Malenfer**

**Représentants des  
organisations syndicales**  
**Nadine Villin (CGT)**  
**Vincent Pigache (CFDT)**

**Secrétaire  
du comité social  
et économique (CSE)**  
**Patricia Corbec**

**Commissaire  
du gouvernement**  
**Véronique Laurent-  
Albesa,** sous-préfète  
chargée de mission pour  
la politique de la ville  
et la cohésion sociale  
auprès du préfet  
des Hauts-de-Seine

**Bureau**

Le bureau est composé  
de 7 membres.  
En 2018 il a été réuni  
à 7 reprises et a adopté  
111 délibérations.

**Christian Dupuy,**  
président  
**Yves Révillon,**  
vice-président

**Georges Siffredi**  
**Nicole Goueta**  
**Anne-Christine Bataille**  
**Philippe Pemezec**  
**Jacqueline Crémieux,**  
en qualité de  
représentante  
des locataires

### Commission d'attribution des logements

La Commission d'attribution des logements est composée de 7 membres qui siègent également à la Commission des biens vacants.

**Bénédicte de Kerprigent**

**Anne-Christine Bataille**

**Alain Juliard**

**Gérard Huot**

**Philippe Pemezec**

**Michel Veneau**

**Patrice Couderc**

### Commission d'appel d'offres

La CAO est composée de trois membres du conseil d'administration, que ce dernier désigne. Pour chaque membre titulaire, y compris son président, est également désigné un suppléant.

**Membres titulaires:**

**Alain Juliard,**

président

**Michel Veneau**

**Françoise Soury**

**Membres suppléants:**

**Roland Pachot,**

suppléant du président

**Martine Vindix**

**Mohamed Zouaoui**

### Le jury de concours et de conception-réalisation

Le jury de concours et de conception-réalisation est composé exclusivement de personnes indépendantes des participants du concours. Désigné spécifiquement pour chaque opération, il est présidé par le directeur général.

**Membres titulaires:**

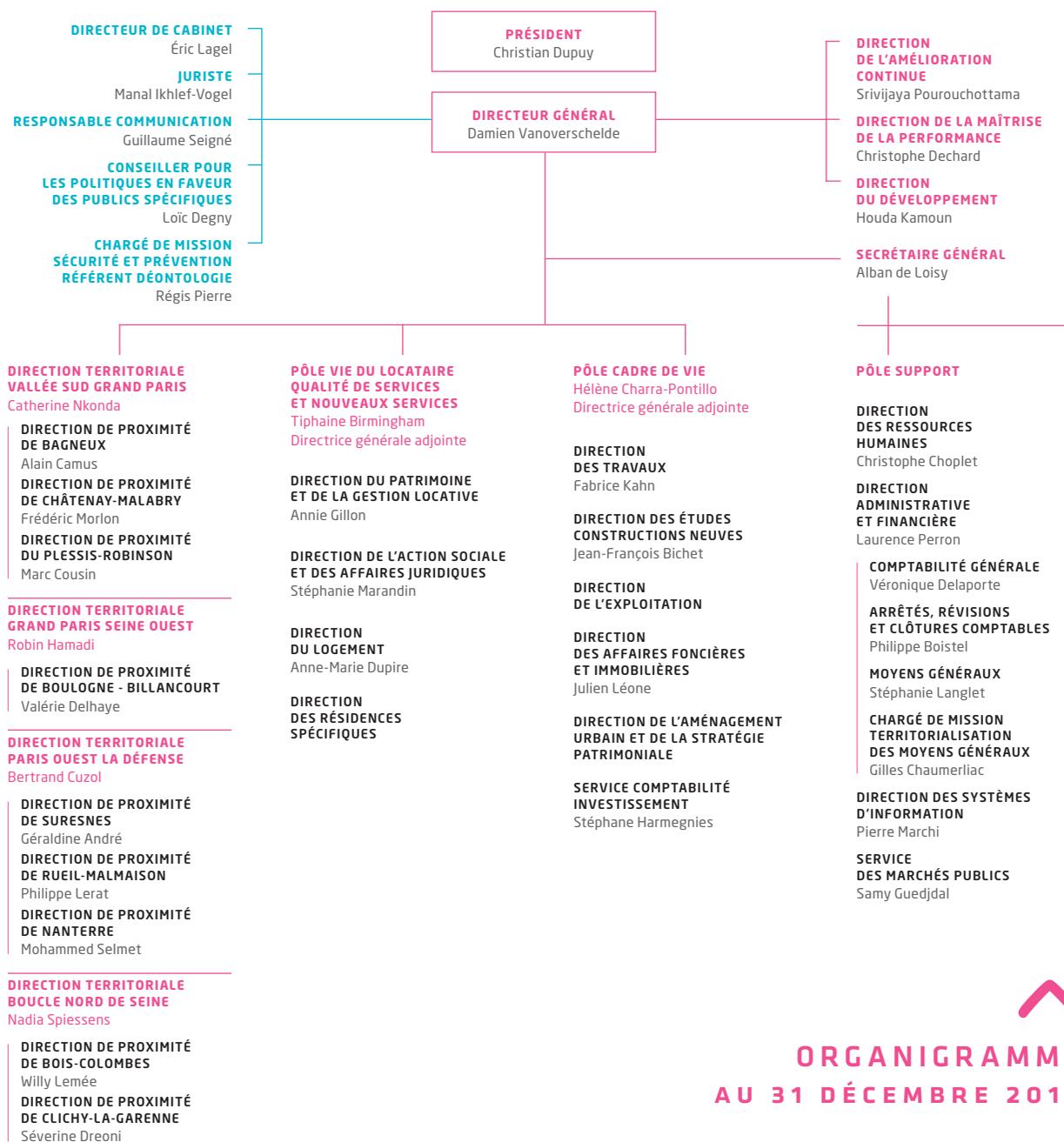
**Michel Veneau**

**Alain Juliard**

**Membres suppléants:**

**Lorraine Régis**

**Françoise Soury**



**ORGANIGRAMME  
AU 31 DÉCEMBRE 2018**



## FINANCES : COMPTE ADMINISTRATIF

### Le passage en comptabilité commerciale

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, Hauts-de-Seine Habitat était l'Office public de l'habitat le plus important à demeurer en comptabilité publique.

Dès la fin 2017, voulant anticiper les évolutions à venir (avenir des Départements et de la Métropole du Grand Paris, projet de loi ELAN en cours de préparation, création des Sociétés de coordination, regroupement des bailleurs...), le conseil d'administration a demandé la mise à l'étude du changement de régime comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le 2 février 2018, le directeur départemental des finances publiques des Hauts-de-Seine a rendu un avis favorable concernant ce changement de comptabilité de l'Office.

Dès lors, l'Office a lancé les travaux de préparation du changement de régime comptable. L'ensemble des directions a été mobilisé sur ce projet transversal autour de plusieurs chantiers, sous le pilotage de la Direction générale et de la Direction administrative et financière.



## EXÉCUTION DU BUDGET

Le budget primitif 2018 a été voté en conseil d'administration le 19 décembre 2017.

### PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU BUDGET PRIMITIF ET DU BUDGET ACTUALISÉ

En M€	Budget prévisionnel	Budget actualisé
Total des produits	330,4	324,5
Total des charges	321	320,9
Excédent prévisionnel	9,4	3,6



## CHARGES RÉCUPÉRABLES

En M€	RÉALISÉ 2017		EXÉCUTION 2018		ÉVOLUTION 2018/2017	
	Montant	€ / logts	Montant	€ / logts	Montant	Évolution
Personnel et charges	11 057	272	8 238	229	-2 819	-15,9%
Impôts et taxes	5 299	130	4 873	135	-426	3,8%
Chauffage et énergie	17 637	434	20 010	556	2 373	28%
Eau	14 396	354	13 909	386	-487	9%
Entretien et maintenance	14 705	362	15 365	427	660	17,9%
Autres	301	7	409	11	108	53,3%
<b>Total dépenses récupérables</b>	<b>63 396</b>	<b>1 560</b>	<b>62 804</b>	<b>1 744</b>	<b>-591</b>	<b>11,8%</b>
<b>Récupération de charges locatives</b>	<b>63 520</b>	<b>1 563</b>	<b>55 726</b>	<b>1 547</b>	<b>-7 794</b>	<b>-1%</b>
<b>Écart</b>	<b>124</b>	<b>3</b>	<b>-7 079</b>	<b>-197</b>	<b>-7 203</b>	<b>-6547,6%</b>

## ENTRETIEN ET AUTRES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

En M€	RÉALISÉ 2017		EXÉCUTION 2018		ÉVOLUTION 2018/2017	
	Montant	€ / logts	Montant	€ / logts	Montant	Évolution
Frais de fonctionnement (fluides, carburant, fournitures de bureau)	2 416	59	2 932	81	517	37%
Services extérieurs	605	15	691	19	85	28,8%
Baux immobiliers et charges de copropriétés	2 412	59	2 541	71	130	18,9%
Entretien et maintenance du patrimoine	37 253	916	28 806	800	-8 446	-12,7%
Primes d'assurance	1 710	42	1 750	49	40	15,5%
Autres services extérieurs (comptes 62 et divers)	12 973	319	12 792	355	-181	11,3%
Frais d'actes et de contentieux	5 635	139	4 865	135	-770	-2,6%
TFPB	22 607	556	19 709	547	-2 898	-1,6%
TFPB refacturée Hauts-de-Bievre			3 277	91	3 277	
Impôts et taxes	758	19	1 042	29	284	55,2%
Personnel et charges	36 560	899	34 589	960	-1 971	6,8%
Personnel et charges refacturés Hauts-de-Bievre			2 683	74	2 683	
Pertes sur créances locataires	802	20	1 217	34	415	71,2%
Frais financiers	16 934	417	15 917	442	-1 017	6,1%
Sinistres	2 191	54	1 637	45	-554	-15,7%
Autres charges exceptionnelles	14 304	352	10 324	287	-3 980	-18,5%
Dotations aux amortissements et provisions	58 402	1 437	50 673	1 407	-7 729	-2,1%
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0	
<b>Total dépenses non récupérables hors accession et charges exceptionnelles liées à l'apport partiel d'actif</b>	<b>215 562</b>	<b>5 303</b>	<b>195 445</b>	<b>5 426</b>	<b>-20 116</b>	<b>2,3%</b>
Variation de stocks, production d'immeubles (6 et 713)	6 222	153	2 882	80	-3 340	-47,7%
Autres charges exceptionnelles liées à l'apport partiel d'actif	84 997	2 091	0	0	-84 997	
<b>Total dépenses non récupérables</b>	<b>306 780</b>	<b>7 547</b>	<b>198 327</b>	<b>5 506</b>	<b>-108 453</b>	<b>-27%</b>

## CHARGE FINANCIÈRE

En M€	RÉALISÉ 2017		EXÉCUTION 2018		ÉVOLUTION 2018/2017	
	Montant	% / loyers	Montant	% / loyers	Montant	Évolution
Dotation int. compensateurs	0	0%	0	0%	0	
Intérêts des emprunts	16 934	8,4%	15 917	8,9%	-1 017	
Remboursement en capital	42 820	21,2%	41 408	23,1%	-1 413	
<b>Total des annuités d'emprunts</b>	<b>59 754</b>	<b>29,5%</b>	<b>57 325</b>	<b>32,0%</b>	<b>-2 429</b>	

## INVESTISSEMENTS

	NOMBRE DE LOGEMENTS	TOTAL (EN M€)
Développement dont:	<b>2 274</b>	<b>86,8</b>
Acquisition-amélioration	310	3,4
Construction neuve - MO directe	749	28,2
VEFA & Usufruit	1 215	55,2
Travaux réalisés en Direction de proximité		2,5
Grosses réparations - Réhabilitations	4 809	7,1
Bâtiments administratifs		<b>1,4</b>
<b>Total</b>	<b>7 083</b>	<b>97,7</b>

Les dépenses nouvelles d'investissement de l'exercice se sont élevées à

**1 97,7 M€**

Ces dépenses concrétisent à la fois la politique de développement et la stratégie d'entretien et de remise à niveau du patrimoine existant.

## RECETTES

En M€	RÉALISÉ 2017		EXÉCUTION 2018		ÉVOLUTION 2018/2017	
	Montant	€ / logts	Montant	€ / logts	Montant	Évolution
Ventes d'immeubles	22 725	559	1 690	47	-21 035	-91,6%
Loyers	202 272	4 976	179 128	4 973	-23 144	-0,1%
Autres produits	2 225	55	6 065	168	3 840	207,6%
Subventions	491	12	455	13	-35	4,7%
Produits financiers	943	23	1 235	34	292	47,8%
Autres produits exceptionnels et autres	26 888	661	27 775	771	887	16,6%
Produits de cession d'actifs	7 001	172	12 427	345	5 427	100,3%
Reprise sur provisions	6 103	150	4 584	127	-1 519	-15,2%
Rbt sur rémunérations et charges	239	6	257	7	18	21,5%
<b>Total des produits hors accession et produits exceptionnels liés à l'accession</b>	<b>268 886</b>	<b>6 615</b>	<b>233 617</b>	<b>6 486</b>	<b>-35 269</b>	<b>-2,0%</b>
Variation de stocks, production d'immeubles (6 et 713)	-12 963	-319	1 321	37	14 285	-111,5%
Autres charges exceptionnelles liées à l'apport partiel d'actif	142 384	3 503		0	-142 384	
<b>Total des produits</b>	<b>398 307</b>	<b>9 799</b>	<b>234 938</b>	<b>6 522</b>	<b>-163 368</b>	<b>-33,4%</b>

## RÉSULTAT COMPTABLE

En M€	RÉALISÉ 2017		EXÉCUTION 2018	
	Montant	% / loyers	Montant	% / loyers
<b>Résultat comptable lié à l'activité courante</b>	<b>34 263</b>	<b>16,9%</b>	<b>29 532</b>	<b>16,5%</b>
<b>Résultat comptable lié à l'apport partiel d'actif</b>	<b>57 387</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>
+ Dotations aux amortissements et aux provisions	58 402		50 673	
- Reprises sur amort. et prov.	-6 103		-4 584	
+ VNC	85 969		2 852	
- Produits des cessions d'éléments d'actif	-132 509		-12 427	
- Quote part de subventions virée au CR	-29 172		-12 092	
<b>Capacité d'autofinancement PCG</b>	<b>68 238</b>		<b>53 954</b>	
- Remboursements d'emprunts locatifs 2.21 et 2.22	-42 820		-41 408	
+/- Variation intérêts compensateurs				
- Dotations aux amort. des charges d'intérêts compensateurs	-626		-474	
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>24 792</b>	<b>12,3%</b>	<b>12 072</b>	<b>6,7%</b>





50 ans  
1969 | 2019



Attestation  
n°0025



Attestation  
Marchés publics



[www.hautsdeseinehabitat.fr](http://www.hautsdeseinehabitat.fr)

Hauts-de-Seine Habitat  
45 rue Paul Vaillant Couturier  
92300 Levallois-Perret