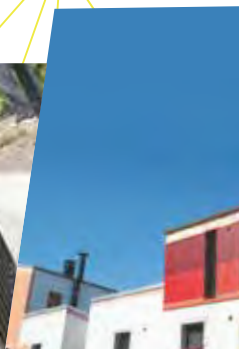
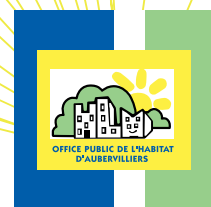


**RAPPORT  
D'ACTIVITÉ**

# 2012



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS



## SOMMAIRE

- p. 4 NOTRE ORGANISATION
- p. 6 NOTRE PATRIMOINE
- p. 8 2012, EN BREF
- p. 9 LA PRODUCTION ET LA RÉNOVATION DE PATRIMOINE
- p. 13 LA GESTION LOCATIVE
- p. 17 L'ENTRETIEN ET LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE
- p. 21 LA PARTICIPATION À LA DYNAMIQUE LOCALE
- p. 25 LES RESSOURCES HUMAINES
- p. 29 LES RÉSULTATS FINANCIERS
- p. 34 EN PERSPECTIVE...

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2012

**7 953** logements  
et équivalents logements gérés

**210** locaux d'activité

**4 323** boxes  
et emplacements  
de parking

**454** nouveaux  
locataires accueillis

**187** collaborateurs  
dont 66 % à la Proximité

**2,3M€** compte de résultat

**130** nouveaux logements  
en construction

**4,24M€** d'autofinancement  
courant

## EDITORIAL



**CHRISTINE RICHARD**

DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE L'OPH



**BERNARD VINCENT**

PRÉSIDENT  
DE L'OPH

Dans un contexte de fragilité économique et de demande croissante de logements, l'Office d'Aubervilliers est plus que jamais impliqué pour atteindre son objectif: celui de concevoir, mettre en chantier, livrer, gérer et entretenir un nombre croissant de logements pour toujours mieux accueillir plus de ménages à revenus modestes.

Cela est possible grâce à une gestion financière rigoureuse et prudente qui, année après année permet de poursuivre une stratégie de développement mais aussi grâce à des collaborateurs engagés et investis par la dimension sociale de leur métier.

En 2012, l'OPH a continué à travailler au développement d'une offre nouvelle de logements, à l'amélioration du patrimoine existant et à l'accompagnement des familles aux revenus modestes en veillant à mettre les locataires au cœur de son action.

Plus qu'un bilan, ce rapport d'activité qui intervient 100 ans après la Loi Bonneval, reflète la poursuite de notre engagement au quotidien.

## NOTRE ORGANISATION

**LE CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
AU 31.12.2012**

Le Conseil d'Administration définit les orientations et les choix stratégiques à moyen et long terme. Il prend toutes les décisions engageant l'avenir de l'Office, ses valeurs et les projets qu'il développe.



## IL EST COMPOSÉ DE 23 MEMBRES

### 6 ÉLUS DÉSIGNÉS

#### PAR LE CONSEIL MUNICIPAL :

- Bernard Vincent, Président
- Tedjini-Michel Maiza, Vice président
- Ugo Lanternier
- Evelyne Yonnet
- Soumia Zahir
- Marc Ruer

#### 7 PERSONNALITÉS NOMMÉES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL :

- Annie Boquet
- Alain Descamps
- Rémy Dholland
- Didier Guillot
- Marilyne Maggi
- Yvette Mariel
- Pierre Quay-Thevenon

#### 4 REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES :

- Michel Jeanne (CNL)
- Marguerite Martin (CNL)
- Josiane-Lydie Milla, (CGL)
- Jacques Poiret (CNL)

#### 2 REPRÉSENTANTS SOCIOPROFESSIONNELS :

- Zora Khitmane (CAF)
- Aleya Zaghoulou (UDAF)

#### 1 REPRÉSENTANT ACTION LOGEMENT

- Roselyne Grellier-Sagnol

#### 2 REPRÉSENTANTS DES ORGANISATIONS SOCIALES

- Jean Marc Bohadas (CGT)
- Jacques Grumet (CFDT)

#### 1 REPRÉSENTANT D'ASSOCIATION D'INSERTION :

- Nicole Leguy (La Main Tendue)

#### + 1 REPRÉSENTANT DU PRÉFET :

- Céline Dubreuil

#### 1 REPRÉSENTANTE DU PERSONNEL :

- Julie Chevallier

Trois nouveaux membres ont rejoint le Conseil d'Administration de l'OPH lors de la séance du 20 décembre 2012 : Bernard Vincent, élu désigné par le Conseil Municipal, Marilyne Maggi, et Rémy Dholland, tous deux au titre des personnalités qualifiées. Lors de cette même séance, le Conseil a élu à l'unanimité Bernard Vincent, Président de l'Office. Il succède à Ugo Lanternier, qui reste Administrateur.

**ZOOM  
SUR...**

## LE BUREAU

- Bernard Vincent, Président
- Tedjini-Michel Maiza, Vice président
- Evelyne Yonnet
- Annie Boquet

- Ugo Lanternier
- Jacques Poiret
- Aleya Zaghoulou

## LES COMMISSIONS

### LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Elle examine les demandes de logements selon des critères définis par son règlement intérieur et décide de l'attribution des logements

- Soumia Zahir, Présidente
- Jean Marc Bohadas
- Nicole Leguy
- Yvette Mariel
- Josiane Lydie Milla
- Tedjini-Michel Maiza
- Daniel Garnier (représentant du Maire)

### LA COMMISSION DE CONCERTATION LOCATIVE

Lieu d'échanges entre les représentants des locataires, elle donne son avis sur l'entretien du patrimoine, les contrats, les cessions et les acquisitions de logements.

- Evelyne Yonnet, Présidente
- Alain Descamps
- Jacques Grumet

Sont conviés les représentants des locataires mandatés par les différentes associations.

### L'OBSERVATOIRE DES CHARGES

Il examine les charges locatives, les contrats dans une optique d'amélioration du service rendu aux locataires

- Alain Descamps
- Jacques Grumet
- Zora Khitmane
- Evelyne Yonnet

### LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

Ses membres examinent les réponses des entreprises lors des mises en concurrence pour l'attribution des marchés publics.

- Christine Richard, Présidente
- Jacques Grumet (Aleya Zaghoulou, suppléant)
- Bernard Vincent (Rémy Dholland, suppléant)
- Tedjini-Michel Maiza (Marc Ruer, suppléant)
- Jacques Poiret (Josiane-Lydie Milla, suppléant)

**2012  
EN CHIFFRES**

**7** conseils  
d'Administration,  
**57** délibérations,  
**5** bureaux, **18** CAO  
[Commissions d'Appel d'Offres]  
**25** CAL **45** marchés conclus  
[Commission Attribution  
de Logement]

# NOTRE PATRIMOINE

## SIÈGE ADMINISTRATIF

### OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS

122, rue André Karman - BP 124  
93303 Aubervilliers cedex  
tél : 01 48 11 54 00  
www.o-ph-aubervilliers.fr

## ORGANISATION DE LA PROXIMITÉ

### QUARTIER 1

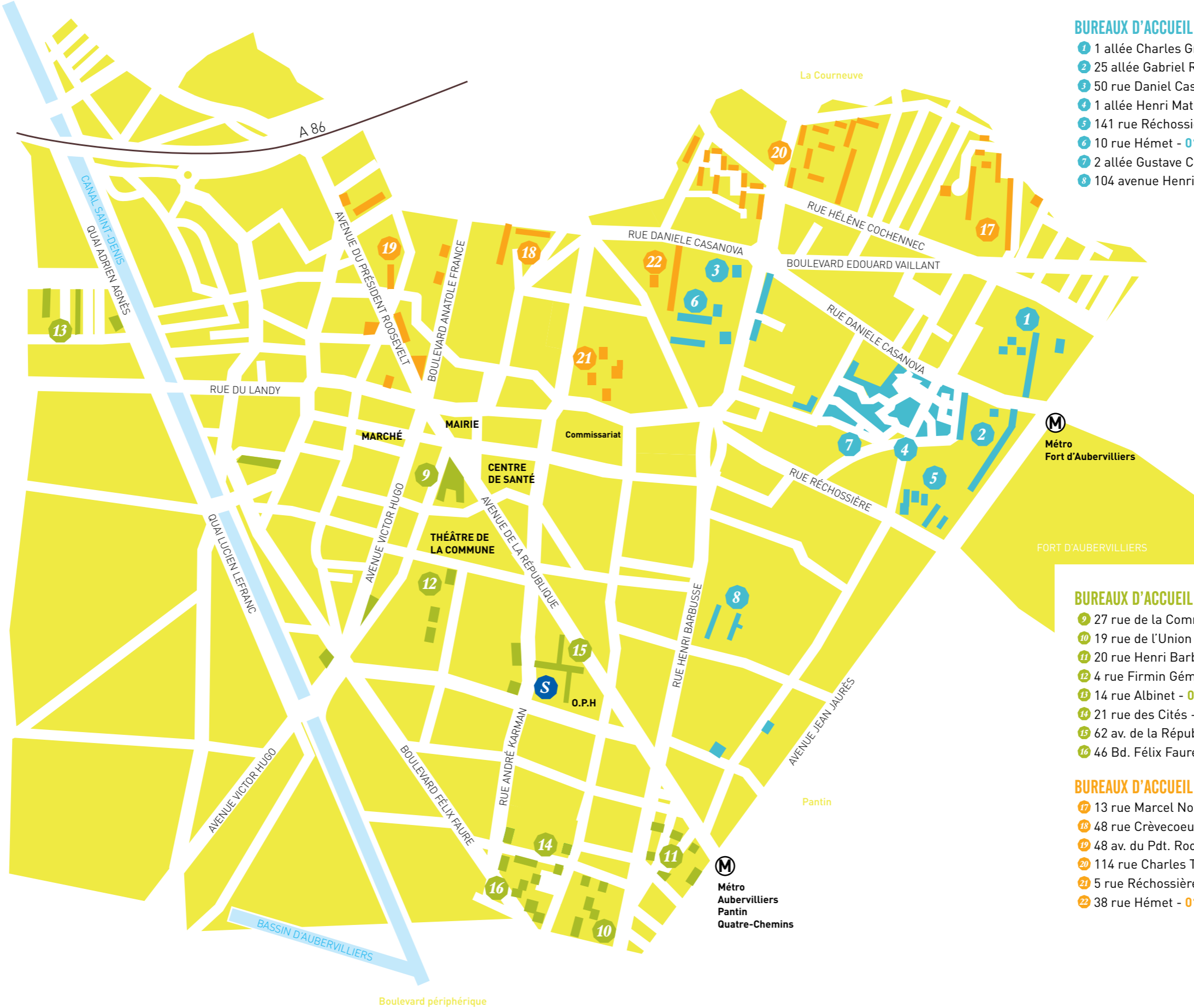
Secteurs de proximité :  
Emile Dubois, Maladrerie, Paul Bert,  
Toits Bleus – la Frette  
8 bureaux d'accueil

### QUARTIER 2

Secteurs de proximité :  
Villette Quatre Chemins, République,  
Firmin Gémier, Landy  
8 bureaux d'accueil

### QUARTIER 3

Secteurs de proximité :  
Gabriel Péri, Cochenne, Robespierre,  
Valles-la Frette, Roosevelt-Heurtault  
6 bureaux d'accueil



### BUREAUX D'ACCUEIL DU QUARTIER 1

- 1 allée Charles Gersperrin - 01 48 33 70 83
- 2 25 allée Gabriel Rabot - 01 48 33 68 93
- 3 50 rue Daniel Casanova - 01 48 33 88 02
- 4 1 allée Henri Matisse - 01 48 39 08 91
- 5 141 rue Réchossière - 01 48 33 77 80
- 6 10 rue Hémet - 01 43 52 72 84
- 7 2 allée Gustave Courbet - 01 48 33 53 62
- 8 104 avenue Henri Barbusse - 01 48 39 95 90

### BUREAUX D'ACCUEIL DU QUARTIER 2

- 9 27 rue de la Commune de Paris - 01 48 33 21 39
- 10 19 rue de l'Union - 01 48 39 94 04
- 11 20 rue Henri Barbusse - 01 48 39 92 59
- 12 4 rue Firmin Gémier - 01 48 33 19 49
- 13 14 rue Albinet - 01 48 34 88 09
- 14 21 rue des Cités - 01 43 52 01 98
- 15 62 av. de la République - 01 48 34 89 56
- 16 46 Bd. Félix Faure - 01 48 33 56 44

### BUREAUX D'ACCUEIL DU QUARTIER 3

- 17 13 rue Marcel Nouvian - 01 48 33 43 20
- 18 48 rue Crèvecoeur - 01 43 52 48 75
- 19 48 av. du Pdt. Roosevelt - 01 43 52 49 48
- 20 114 rue Charles Tillon - 01 48 33 13 58
- 21 5 rue Réchossière - 01 48 33 50 06
- 22 38 rue Hémet - 01 48 39 28 60

## L'ANNÉE 2012 EN BREF...

JANVIER

← **Fin de la réhabilitation sanitaire-plomberie du groupe Emile Dubois**  
715 logements, 14 mois de travaux, 2M euros



FÉVRIER

→ **Lancement du plan ascenseur**  
143 appareils, 6119 logements concernés/  
6 M euros d'investissement

MARS



↑ Mise en ligne du site internet de l'Office  
[www.oph-aubervilliers.fr](http://www.oph-aubervilliers.fr)



← Trois jardins partagés du patrimoine de l'OPH labellisés  
« **Jardins solidaires** »  
par la Région Ile de France

MAI

SEPTEMBRE



← **Inauguration de la promenade Colette Meynard et du square Goislot** : des nouveaux espaces requalifiés pour les sites du 38 Hémet 42 Casanova

← **B. Hamon, Ministre délégué à l'Economie Sociale et Solidaire** visite un chantier d'insertion dans le cadre de l'opération de résidentialisation menée par l'OPH à Daquin

OCTOBRE

→ **1<sup>ère</sup> brique du 41-45 Jaurès** : 30 logements + une surface commerciale. Une construction sur structure métallique, réalisée dans le cadre de l'ANRU



→ **Inauguration de Rosa Luxemburg** : 13 nouveaux logements et une PMI en pied d'immeuble, réalisés dans le cadre de l'ANRU

NOVEMBRE

→ **L'OPH adhère à l'Agence de l'Energie et du Climat (ALEC) de Plaine Commune** : un outil et un lieu de ressources pour répondre aux enjeux environnementaux



DÉCEMBRE

→ **Bernard Vincent, nouveau Président de l'OPH**, élu à l'unanimité par le Conseil d'Administration

# LA PRODUCTION ET LA RÉNOVATION DE PATRIMOINE

## LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE



### LA LIVRAISON DE NOUVEAUX LOGEMENTS

**Résidence 12, Paul Bert 1**  
**7 logements + un local de 65m<sup>2</sup> en RDC**  
 Une opération en acquisition amélioration portant sur un petit immeuble de ville - Livraison décembre 2012 - Typologie des logements: 2 type 1, 2 type 2, 2 type 3, 1 type 5. Tous PLAI.

**Résidence Rosa Luxembourg 6,8 rue Albinet 2**  
**13 logements + une structure de Protection Maternelle Infantile (PMI)** en pied d'immeuble de 355m<sup>2</sup> - Une opération réalisée dans le cadre de l'ANRU - Livraison septembre 2012 - Typologie des logements : 4 type 2, 3 type 3, 2 type 4, 2 type 5, 2 type 6. Tous PLUS



### LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION EN COURS

**14 quai Adrien Agnès**  
**26 logements (21 collectifs et 5 pavillons)**  
 Construction neuve - structure bois - Une opération réalisée dans le cadre de l'ANRU

**Résidence 80 Commune de Paris 3**  
**6 logements + surface commerciale** de 69 m<sup>2</sup> en RDC - Construction neuve - structure en pierre ponce - Chantier lancé en septembre 2011 livrée en avril 2013 - 1<sup>ère</sup> opération BBC

**Résidence 41-45 Jaurès 4**  
**30 logements + surface commerciale sur 3 niveaux de 350 m<sup>2</sup>** - Construction neuve - structure métallique - Une opération réalisée dans le cadre de l'ANRU - Chantier lancé en novembre 2011 - livraison prévue fin 2013



### + 2 opérations en VEFA pour des constructions de logements neufs

Ces opérations portent sur l'acquisition de **68 nouveaux logements**

**Résidence ilot Pasteur**  
 VEFA constructeur Altarea-Cogedim : **25 logements**

**Résidence Ilot A- ZAC du Landy**  
 VEFA constructeur DCF : **43 logements** dont 33 logements dans le cadre de l'ANRU

### LES OPÉRATIONS EN COURS DE PRÉPARATION



**Résidence 50bis rue Charles Tillon 5**  
**18 logements + 1 surface de locaux d'activité** début des travaux prévus 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 - livraison prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2015

**Résidence Marie Curie 6**  
**57 logements + 3 surfaces commerciales de 550 m<sup>2</sup> en RDC** - début des travaux fin 2013 - livraison prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

**Résidence 27,29,31 rue Lécuyer**  
**23 logements + 3 locaux d'activités** - une opération ANRU - début des travaux prévu fin 2013 - livraison prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

## 2012 EN CHIFFRES

**520** nouveaux logements livrés, chantiers de construction en cours avec **130** logements à venir, **63** opérations en cours de montage, opérations constructions et résidentialisation dans le cadre de l'ANRU

## DES RÉHABILITATIONS IMPORTANTES

**Fin de la réhabilitation sanitaires-plomberie de la Cité Emile Dubois.**  
 715 logements concernés. Les travaux se sont achevés en début d'année 2012. L'opération dont le coût s'élève à 2,16 M € TTC a été financée dans le cadre du protocole de consolidation CGLLS signé en septembre 2010.

**Le réaménagement des locaux d'activité du 62-68 avenue de la République. 7**  
 Livraison de la première phase en novembre 2012. Fin des travaux janvier 2013. Dans la continuité du réaménagement des espaces extérieurs, l'Office a réhabilité les locaux d'activités situés en rez-de-chaussée dont la Maison de l'Emploi de Plaine Commune.

**Lancement de la réhabilitation de l'Ilot Daquin.**  
 Mise en œuvre fin 2012, l'opération vise l'amélioration énergétique des logements. Les travaux ont débuté courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Le programme porte sur le ravalement des façades, l'étanchéité des terrasses, le remplacement des tableaux électriques et des appareils de chauffage, des portes d'entrée, de la robinetterie et de la ventilation. Coût total de l'opération 3,8 M euros





1

## DES RÉAMÉNAGEMENTS D'ESPACES EXTÉRIEURS DANS LE CADRE DE LA RÉNOVATION URBAINE

### Fin de la résidentialisation de l'îlot Daquin

104 logements - Les travaux portent sur la fermeture des patios, l'agrandissement des jardins, la réorganisation des porches et des halls. Coût total de l'opération : 2,4 M euros - Livraison décembre 2012

### Livraison des nouveaux espaces extérieurs du 38 Hémet-42 Casanova

425 logements - En partenariat avec Plaine Commune, l'opération a porté sur la création d'un square linéaire, d'une nouvelle voie piétonne et le réaménagement d'un parking. Livraison été 2012. Coût total de l'opération : 0,75 M euros

### Lancement du chantier 21-25 Tillon/10 Hémet

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la convention ANRU et dans la continuité des travaux réalisés au 38 Hémet et 42 Casanova. Les travaux visent à rendre le site plus agréable et sécurisé via la démolition de la dalle du parking souterrain, le réaménagement en parking aérien de 102 places et la création d'espaces verts. Mis en chantier été 2012, livré fin de 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Coût total de l'opération : 1 M euros

ZOOM  
SUR...

## LANCEMENT D'UN DIAGNOSTIC POUR LA RÉHABILITATION DE LA MALADRERIE

Avec ses 893 logements, son architecture « proliférante », la Maladrerie est un ensemble emblématique d'Aubervilliers qui a reçu le label Patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle. Conçue par l'architecte Renée Gailhoustet, sa réalisation s'est faite en 10 tranches successives, de 1979 jusqu'à son achèvement en 1990. Sa réhabilitation constitue un enjeu patrimonial et social de taille pour l'OPH, elle va s'étaler sur plusieurs années (coût d'investissement important, envergure du chantier et durée de travaux).

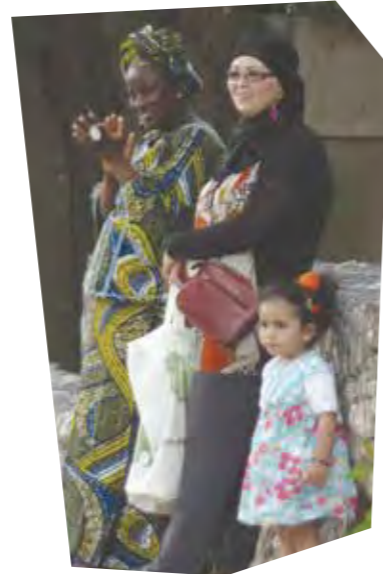


## LA GESTION LOCATIVE

## LES MOUVEMENTS LOCATIFS



L'OPH est particulièrement attentif au parcours résidentiel des locataires. **Pour 2012, cela se traduit par une hausse sensible des mutations :** 137 (126 en 2011) et la poursuite d'une politique incitative sur la réduction de typologies des logements. La demande de grands logements reste elle toujours très importante. Malgré le contexte de crise, **le taux de rotation des logements reste stable** avec 5,60 %. Le solde des mouvements sur le parc reste lui aussi positif. **Le taux de remise en location enregistre une légère baisse** à 77 % des dossiers examinés (contre 81% en 2011). Le taux d'acceptation de la proposition par un candidat enregistre une légère progression : 55% en 2012 (contre 52% en 2011). **Le nombre de logements attribués est en légère baisse :** 447 logements contre 501 en 2011.



## FAIRE RÉAGIR LES LOCATAIRES EN SITUATION D'IMPAYÉS



Afin d'agir au plus tôt dans la lutte contre les impayés, le service Contentieux adresse une relance au débiteur dès la première échéance impayée. En cas de non réaction du locataire, une deuxième relance-convocation part, suivie d'une mise en demeure avant commandement de payer puis assignation. A chaque étape, un plan d'apurement peut être proposé au locataire.

**Sur l'année 2012, l'action de pré contentieux s'est traduite par l'envoi de 8 942 courriers :** 6 691 1<sup>ères</sup> relances, 1 641 2<sup>ème</sup> relances et 610 mises en demeure.

L'OPH enregistre en 2012 **une nouvelle baisse des impayés des locataires présents dont le montant en stock représente 3 937 K€ contre 4 285 K€ fin 2011.** **Le nombre de procédures pour impayés de loyer est en baisse régulière :** 218 en 2010, 203 en 2011, 194 en 2012.



## L'ACTION RENFORCÉE DU SERVICE VIE SOCIALE ET LOCATIVE



Pour accompagner les locataires en difficultés, en 2012, les interventions des conseillers sociaux ont principalement porté sur :

- la prévention des impayés naissants, en participant aux commissions d'attribution et en rencontrant si nécessaire, dès la signature du bail, les familles présentant une certaine fragilité
  - le suivi des locataires en impayés
  - le suivi des baux glissants
- Mais également
- en appui aux services de Proximité, pour le traitement des situations des locataires rencontrant des problématiques médico-sociales
  - en appui au service Habitat, dans le cadre du traitement de certaines demandes de mutation

**Pour 2012, le nombre de ménages suivis a augmenté : 254 (contre 197 en 2011). 100 d'entre eux ont fait l'objet d'un suivi régulier et 143 familles sont des nouveaux ménages rencontrés.**

**2012**  
EN CHIFFRES

**25** réunions de commissions d'attribution  
**1193** dossiers examinés  
**454** nouveaux entrants  
**137** mutations  
**8** relogements PRU  
**17** réductions de typologie réussies  
**15** candidatures DALO relogées  
**38** relogements de candidats issus de l'habitat indigne ou insalubre  
**26** relogements de candidats issus d'hébergement précaire (hôtel, résidence sociale, foyer...)  
**4** baux glissants signés

## LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

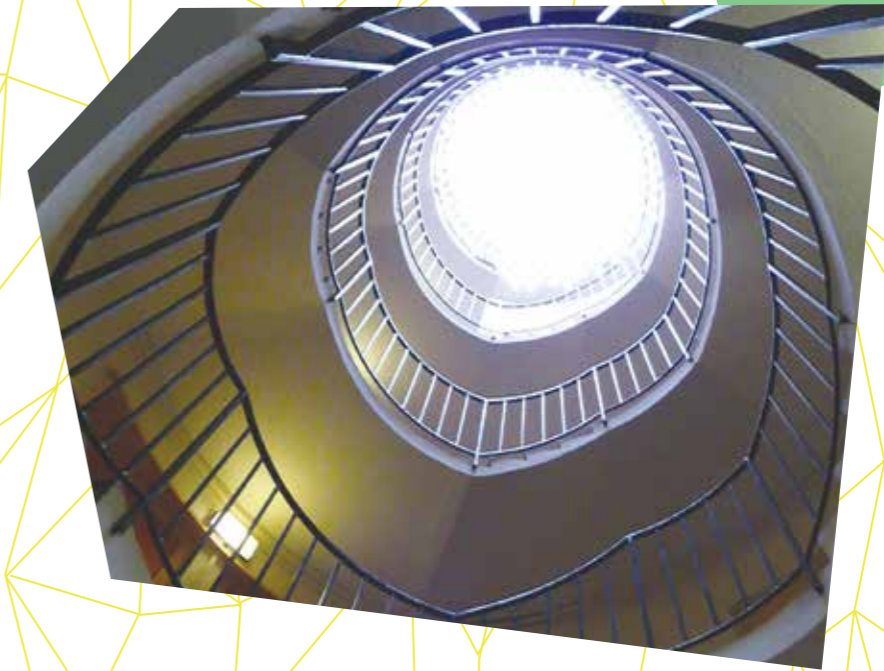


Avant d'accorder les CFP (Concours de la Force Publique), la sous-préfecture de Saint-Denis réunit les bailleurs et les représentants des villes pour examiner les dossiers à l'exception de ceux des squats. **En 2012, 11 commissions se sont tenues au cours desquelles 177 dossiers ont été examinés** (contre 165 en 2011) et 28 CFP ont été accordés (contre 50 en 2011). Concernant les squats, si les mesures de protection mises en place par les services de l'Office ont permis d'éviter toute nouvelle intrusion en 2011, deux sont à déplorer en 2012. Le travail du GIP HABITAT, missionné fin 2007 par le Préfet, a permis de reprendre possession d'1 logement squatté du fait du relogement des occupants chez d'autres bailleurs (contre 4 en 2011).

**ZOOM  
SUR...**

### L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RÉNOVATION DES ASCENSEURS

Le service Vie Sociale et Locative a également travaillé en collaboration avec le service Proximité dans le cadre de la rénovation des ascenseurs du 42, rue Danielle Casanova qui ont dû être mis à l'arrêt pendant plusieurs mois pour leur remplacement. 264 logements étaient concernés. L'action visait à mieux cibler les personnes potentiellement en difficulté (recensement des personnes, coordination de l'action avec les partenaires, visites à domicile), à mobiliser les services partenaires et à préconiser des solutions de relogement temporaire ou définitif.



## L'ENTRETIEN ET LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

## LE BUREAU D'ACCUEIL AU CŒUR DU DISPOSITIF

«L'amélioration du service rendu», lancée en 2010 par l'OPH, vise notamment à repositionner le personnel de terrain au cœur du dispositif de proximité. En 2012, cette démarche s'est poursuivie avec :

### ● Le renforcement des connaissances et des compétences des équipes de terrain

Les responsables de bureau d'accueil ont bénéficié de formations pour renforcer leurs compétences métiers : état des lieux, management et organisation, rapports juridiques entre bailleurs et locataires, communication écrite, gestion des conflits et connaissance du monde HLM.

### ● L'informatisation des bureaux d'accueil

Achevée début 2012, l'informatisation des 22 bureaux d'accueil permet d'améliorer les échanges entre le siège et les bureaux d'accueil et de donner l'accès aux équipes à plus d'informations et d'outils afin de mieux renseigner les locataires.

### ● L'organisation des bureaux d'accueil

Les responsables de bureaux d'accueil ont bénéficié d'une formation sur le management d'équipe. Dans certains bureaux d'accueil, un poste de gardien a été créé afin de seconder le responsable. Ce poste permet de renforcer la compétence des bureaux d'accueil et d'assurer la continuité du service pendant les congés.



## LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

L'OPH a à cœur la rénovation et l'entretien de son patrimoine. Réalisées par la régie, ou par des entreprises dans le cadre de marchés, toutes les interventions concourent au confort, à la sécurité des locataires et aux économies d'énergie. Les équipes de la proximité y veillent quotidiennement. Les travaux engagés par l'OPH poursuivent plusieurs objectifs de front : entretenir durablement les résidences, améliorer la performance ou la fiabilité des équipements, assurer la sécurité des bâtiments, améliorer le cadre de vie, réparer dans l'urgence suite à un incident.

En 2012, l'Office a continué de mener une politique d'intervention active en matière de travaux qui se décompose de la manière suivante :

### LES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

- le remplacement de l'étanchéité des terrasses : 470 K€
- la restructuration de halls : 228 K€
- le remplacement de portes palières : 100 K€
- le remplacement de contrôle d'accès : 20 K€
- l'installation de colonnes O.M. enterrées : 15 K€



### LES TRAVAUX D'ENTRETIEN

En 2012, ils se sont élevés, respectivement à : 4.012 K€ pour le gros entretien, dont près de 46 % concernent les dépenses de remise en état des logements vacants et 825 K€ pour l'entretien et les réparations courantes non récupérables. Soit un total de 4.837 K€, en diminution de 2 % par rapport à 2011 (4.951 K€).

Les principaux postes de dépenses d'entretien concernent :

- la réfection des halls et cages d'escaliers pour 278 K€
- la réfection des parkings et accès sous-sol pour 184 K€
- la réparation de terrasses pour 80 K€
- le renforcement des contrôles d'accès pour 64 K€

### LES TRAVAUX SUITE AU DÉPART DES LOCATAIRES

Ces travaux, réalisés dans les logements vacants, participent à l'amélioration technique du patrimoine de l'Office. Le nombre de logements concernés par ces travaux, en 2012, est de 544. **Le coût total des travaux s'élève à 1.846 K€** contre 1.692 K€ en 2011, ce qui représente **un coût moyen par logement de 3393 €** (2943 € en 2011).

### LA PROTECTION DES LOGEMENTS VACANTS (ANTI SQUAT)

Elle constitue une part importante du budget de maintenance du parc. Elle varie en fonction des sites et des risques évalués. Elle va de la pose de portes anti-intrusions, d'alarmes et sur les sites considérés comme les plus fragiles, à la présence supplémentaire de rondiers. **Pour l'année 2012, le coût s'élève à 653 K€** et se décompose en :

- portes anti-intrusions et alarmes : 402 K€
- société de gardiennage : 251 K€

Soit un coût moyen, par logement vacant, de 1.200 €



## AMÉLIORER ET MODERNISER LES ASCENSEURS

Depuis décembre 2011, un nouveau marché ascenseur a été mis en place avec pour objectif d'améliorer l'état du parc qui compte 145 appareils répartis sur 50 sites. 6.119 logements, soit 79% du patrimoine est concerné. Le programme pluriannuel de travaux prévoit le remplacement complet de 44 appareils et la modernisation de 97 appareils. **En 2012, 8 appareils ont été remplacés et 11 ont été modernisés. Le coût de ces travaux s'élève à 1,9 millions d'euros.** Le planning des travaux a été établi en priorisant les interventions sur les ascenseurs générant le plus de pannes et desservant les bâtiments de grandes hauteurs. **Pour 2012, le taux de disponibilité a augmenté de 89.54% en janvier, il est passé à 96.28% en décembre.**

En 2013, le programme se poursuit avec le remplacement de 29 appareils et une modernisation de 61 appareils.

Le programme de travaux des ascenseurs se terminera en mai 2014.



**ZOOM  
SUR...**

## BIENTÔT UNE CHAUFFERIE BOIS ET UN RÉSEAU DE CHALEUR

Dans le cadre de sa démarche environnementale, l'OPH a lancé en 2012 le programme de création d'une chaufferie bois et d'un réseau chaleur au 112, rue Hélène Cochenec. Cette installation qui concerne 655 logements doit être mise en route fin 2013. Elle devrait permettre aux locataires de bénéficier d'une réduction de leur consommation de chauffage et de réaliser une économie de 1.577 tonnes de CO2

## REQUALIFIER LES ESPACES EXTÉRIEURS

L'OPH réalise des travaux qui contribuent à rendre les espaces extérieurs des ensembles plus visibles, plus sécurisés et agréables pour un meilleur cadre de vie aux locataires. **A ce titre, en 2012 l'OPH est intervenu plus particulièrement sur 3 sites.**



- **Presles-Barbusse – 218 logements concernés**  
Les travaux ont porté sur une meilleure délimitation espace public/ espaces privés : restauration de murets aux entrées de résidence, d'accès au parking souterrain, amélioration du confort et de l'esthétique de l'aire de jeux
- **Réchossière – Girard – 104 logements concernés**  
L'objectif était de redonner une plus grande homogénéité et visibilité aux contours de la résidence : remplacement des divers plots anti-stationnement par un muret brique, remplacement des barrières métalliques par du mobilier plus qualitatif et en cohérence avec l'existant, revégétalisation du site
- **44/46 Lecuyer – 100 logements concernés**  
Intervention sur le porche et la cour arrière : remise en peinture, reprise de l'éclairage et réparation des jardinières



## LA PARTICIPATION À LA DYNAMIQUE LOCALE

**1,9M€** consacrés  
à la modernisation des ascenseurs  
**60** réunions locataires, concertations,  
visites immobilières à l'initiative de l'OPH  
**3 393** euros: coût moyen des travaux  
dans un logement vacant  
**66%** des personnels  
en relation directe avec les locataires

**2012**  
EN CHIFFRES

## DES ACTIONS ORIGINALES DANS LE CADRE DE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

Signataire des 2 conventions ANRU, Villette-Quatre-Chemin et Cristino Garcia Landy et de la convention partenariale des Quartiers Nord, l'OPH est un des acteurs de la rénovation urbaine d'Aubervilliers. **En 2012, au-delà des opérations de construction initiées en 2012, pour améliorer la vie des quartiers, 2 actions ont été menées:**

### « Le labyrinthe des songes »

#### une action participative avec une approche artistique.

Pour préparer et accompagner la mise en œuvre de futurs travaux d'aménagements et de rénovation de la dalle Villette, l'OPH et les partenaires de la GUP ont fait appel à la Compagnie Méliadès. Il s'agissait au travers de rencontres-ateliers avec les habitants du quartier d'imaginer et ré-inventer l'espace autour du square de la Fontaine. Au fil des ateliers, des œuvres éphémères ont été conçues collectivement ce qui a donné lieu à un parcours spectacle intitulé le « Labyrinthe des songes ». Présenté lors de la fête de quartier, ce rendu a permis de partager une vision poétique et scénographique du devenir du quartier.



#### Création d'une enceinte de concertation sur la propreté - Cochenne

Dans le cadre du projet de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) des quartiers nord, et plus particulièrement de la cité Tillon - Jarry - Cochenne, l'OPH et Plaine Commune ont conjointement organisé une action visant à impliquer les habitants dans le maintien d'un bon niveau de propreté et d'entretien de leur immeuble. Le dispositif a consisté à faire intervenir une association, Couleurs d'Avenir, chargée de créer une enceinte d'habitants ressources afin d'entreprendre une campagne concertée sur la propreté et plus précisément sur la gestion des déchets et la réduction du jet par les fenêtres.

## LE DÉVELOPPEMENT DES JARDINS PARTAGÉS

Lieux de convivialité et d'échanges pour les locataires, ils sont aussi des lieux fédérateurs dans les quartiers. **En 2012, 3 jardins ont pu être développés par l'Office. Deux d'entre eux ont reçu le label « jardin solidaire » ainsi qu'une aide financière de la Région Île de France.**



#### Le Jardin des fabriques/ cité Tillon-Jarry-Cochenne - 650 logements

Créé en 2010, ce jardin est géré par l'association artistique Auberfabrik, dont les locaux sont sur le site. En 2012, leur intervention a porté plus particulièrement sur :

- la construction avec les habitants d'un patrimoine artistique et végétal
- la poursuite de l'action de réappropriation de l'espace public en renforçant l'implication des habitants dans le jardin situé au cœur de la cité Cochenne
- l'identification de personnes relais pouvant s'approprier la gestion du jardin partagé en dehors des temps d'intervention d'Auberfabrik.

#### Le Jardin des petits prés verts: quartier Villette-Quatre-Chemin

Il disposait déjà d'un espace sur la rue Henri Barbusse. Mais, compte-tenu de leur dynamisme, il leur était nécessaire de s'étendre. L'extension sur la dalle Felix Faure a été initiée en 2012. Un travail partenarial a été mené avec l'association pour trouver l'emplacement idéal d'une vingtaine de parcelles à cet endroit. Les travaux seront réalisés en septembre 2013.

#### Jardin des joyeux: parking de la copropriété des joyeux au cœur de la Maladrerie

En 2012 a émergé l'idée d'occuper ce vaste espace en lien avec les habitants du quartier et les associations actives pour créer un jardin hors sol. Un travail de mobilisation des acteurs locaux a été effectué par le service Démocratie locale de la Mairie ; parallèlement, l'OPH et le service Espaces Verts de Plaine Commune ont conçu ce jardin particulier pour être réalisé au printemps 2013.

## COMMERCES ET VIE ASSOCIATIVE

L'OPH gère 210 locaux d'activités situés en rez-de-chaussée de ses immeubles d'habitation. La vacance y est rare du fait de la vitalité commerciale et associative de la Ville. C'est pourquoi, parmi les projets de constructions neuves, l'OPH prévoit dans certains programmes la création de nouveaux locaux d'activités. Ainsi en 2012, **2 locaux d'activités sont en cours de construction et 7 autres sont déjà programmés.**

#### En 2012, on peut noter l'installation de deux nouvelles activités commerciales :

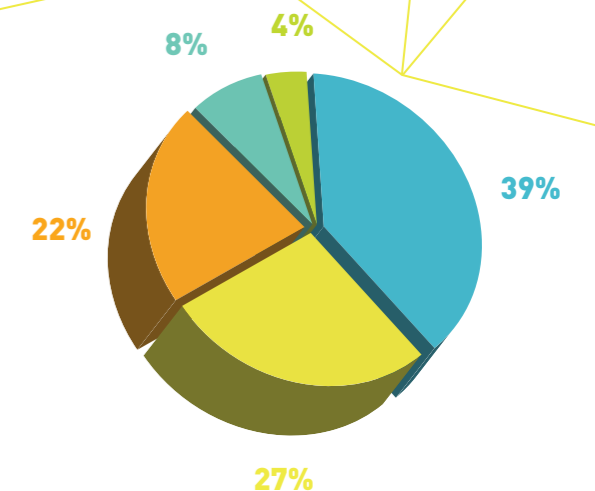
- Janvier 2012 : Signature du bail avec la société Dépann' Service en vue d'ouvrir un garage Citroën au 97 rue Heurtault. Ce garage est un complément de celui existant déjà rue de la Commune de Paris.
- Septembre 2012 : Ouverture de la poissonnerie « Le Crabe Croustillant » au 126 rue Danielle Casanova.

En 2012, l'OPH a également contribué à l'ouverture **d'un nouveau local pour la PMI du quartier du Landy, rue Bengali et d'un local partagé** entre une salle de quartier et « Fripouille » une friperie sociale au **12 Paul Bert.**



### OCCUPATION DES LOCAUX DE L'OPH

- Commerces
- Association
- Service public
- Profession libérale
- Bureaux



Les locaux sont principalement occupés par des commerces même si les activités associatives et de service public occupent une place prépondérante.

**ZOOM  
SUR...**

## DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN : UNE NOUVELLE COMPÉTENCE À L'OFFICE

Améliorer le cadre de vie, encourager un meilleur climat au sein des immeubles, des quartiers en aidant et participant au montage de projets et d'actions collectives. C'est pour mieux répondre à ces problématiques et enjeux que l'Office a choisi d'intégrer dans son organisation cette nouvelle compétence.

## PARTENAIRE DES PROTOCOLES D'INTERVENTIONS PUBLIQUES (PIP)

Pour répondre aux problématiques d'occupation abusive de l'espace public et privé à usage collectif (escaliers, paliers, parkings, caves voire toits des immeubles), aux incivilités et actes de délinquance, la ville d'Aubervilliers a mis en place les Protocoles d'Interventions Publiques (PIP). Leur objectif est d'apporter une réponse globale, concertée et partenariale aux problématiques signalées par les habitants sur un site spécifique de la ville.

En 2012, l'OPH a continué de participer à la réflexion et à des actions sur 3 sites : Heurtault, Cochenne et Roser aux côtés d'autres acteurs parmi lesquels : la ville, Plaine Commune, la Police Municipale et Nationale, des associations, des habitants et d'autres bailleurs. L'action de l'OPH a porté sur de nombreux investissements pour pallier aux dégradations et améliorer la sécurité et le cadre de vie : remplacements de vitres brisées, nettoyage de graffitis, remplacement des contrôles d'accès, entretien des ascenseurs, .....



En 2012, sur le site Heurtault, une expérience de sensibilisation au mieux vivre ensemble a été menée auprès des plus jeunes habitants. Une série d'ateliers sur le thème de la citoyenneté a donné lieu à la réalisation par les enfants du quartier d'une fresque murale sur la façade d'un immeuble de l'Office.

**210** 12 opérations ANRU programmées  
locaux d'activité 3 jardins partagés

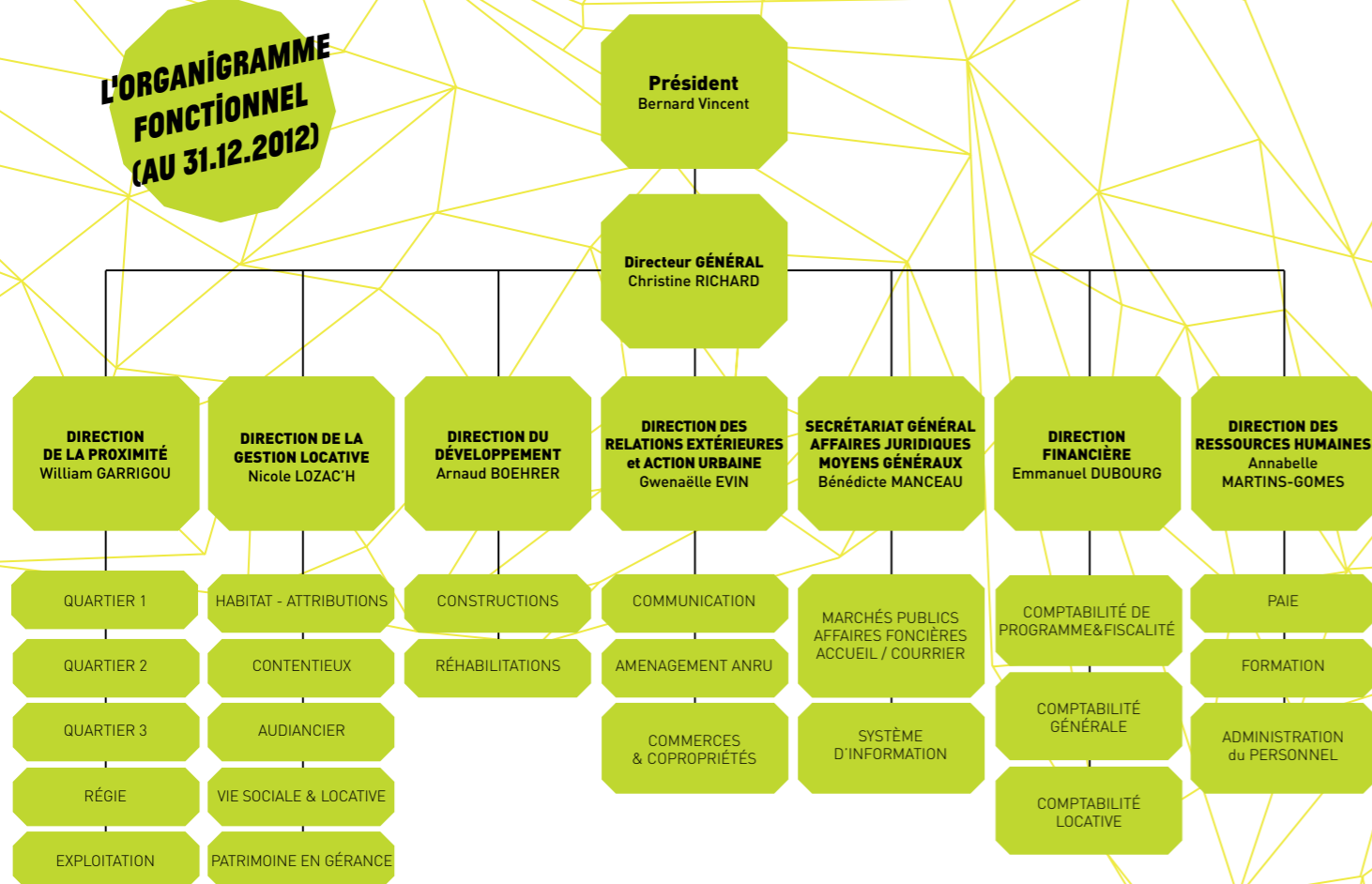
**2012**  
EN CHIFFRES



# DES RESSOURCES HUMAINES

## L'ORGANISATION DE L'OFFICE

**L'ORGANIGRAMME  
FONCTIONNEL  
(AU 31.12.2012)**



## LA FORMATION AVANT TOUT

En renforçant le niveau de qualification et les compétences professionnelles des collaborateurs, les formations visent un objectif commun : l'amélioration du service rendu aux locataires. Le plan de formation mis en œuvre en 2012 a permis aux collaborateurs de gagner en compétence sur les thèmes suivants :

- Informatique avec une formation à destination des RBA (Responsable Bureau d'Accueil) dans le cadre de l'informatisation des loges et une formation à destination de l'ensemble du personnel du siège sur la prise en main du logiciel de gestion
- Management / Organisation
- Gestion technique des bâtiments et maîtrise d'ouvrage
- Gestion locative
- Comptabilité et Finance

Les responsables de bureau d'accueil et les gardiens ont bénéficié d'une formation réalisée par l'association Franchir spécialisée sur le métier de gardien afin de leur permettre d'effectuer leurs missions dans de bonnes conditions.



## LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE LA POLITIQUE DE PROXIMITÉ

En 2012, la Direction de la Proximité continue à faire l'objet d'une attention renforcée.

**C'est la Direction qui a bénéficié le plus de formation (79%) et qui a connu le plus grand nombre de recrutements.**

Enfin, toutes les loges ont été informatisées courant du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

L'objectif était de doter les personnels de terrain d'outils appropriés pour plus de réactivité et une qualité de service améliorée.



**2012  
EN CHIFFRE**

**27 187** collaborateurs au 31/12/2012  
**45 55 %** titulaires de la Fonction Publique Territoriale et **55 %** salariés de droit privé  
**120 100** euros est le montant consacré à la formation des personnels en 2012  
**44,7** ans est l'âge moyen des effectifs de l'Office

## L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL



Le projet d'amélioration de la qualité du service rendu, engagé en 2010 est au cœur du dialogue social. Parallèlement à la mise en œuvre de cette démarche partagée avec les instances représentatives du personnel, l'Office met en place des mesures qui visent à améliorer les conditions de travail de ses collaborateurs. Après une réflexion menée en 2011 en partenariat avec les membres du Comité d'Entreprise, l'Office a opté pour **un dispositif de prévoyance et de mutuelle santé à destination de l'ensemble de son personnel qui a pris effet courant 2012.**

**ZOOM  
SUR...**

### L'OPH FAIT DÉCOUVRIR LES MÉTIERS DU LOGEMENT SOCIAL AUX COLLÉGIENS

Signataire de la charte « entreprise-territoire » initiée par Plaine Commune, l'OPH s'est engagé à développer des actions et synergies sur les volets de l'emploi, l'insertion, l'école et l'entreprise... A ce titre, l'Office a répondu présent au rallye inter entreprise en accueillant 3 classes de collèges du territoire qui ont ainsi découvert le secteur du logement social, son organisation et ses métiers.

## « ARRÊT SUR IMAGES » : UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE AUTOUR DU PROJET DE L'OPH



En 2012, l'Office s'est engagé dans une démarche participative qui a mobilisé plus d'un tiers des collaborateurs. Ce travail visait l'amélioration des modes de fonctionnement au sein des équipes mais aussi des directions. Il a notamment donné lieu à la création d'un comité opérationnel composé de 16 membres dans l'objectif de renforcer et élargir le pilotage de l'Office en favorisant le travail transversal. **Cette démarche a également permis de réaffirmer collectivement les principales orientations stratégiques poursuivies par l'Office :**

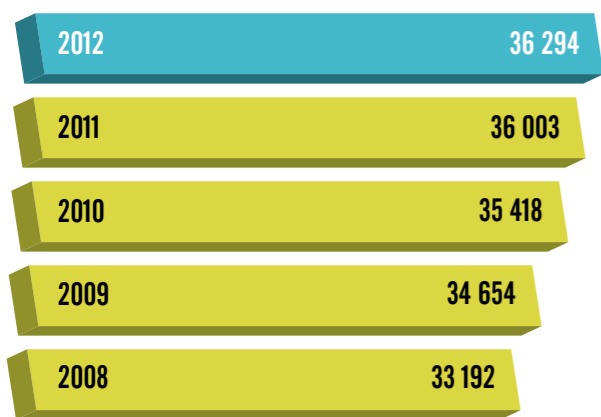
- jouer notre rôle social sur le territoire en accueillant des ménages à revenus modestes
- mener une politique de requalification du parc (logements et espaces extérieurs) afin de mettre en cohérence les logements loués et le service rendu
- développer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins importants de logements du territoire
- améliorer le lien social au sein des quartiers.

Ces 4 axes sont déclinés en objectifs opérationnels et plans d'actions qui constituent une feuille de route partagée par l'ensemble des collaborateurs.

## LES RÉSULTATS FINANCIERS



## EVOLUTION DES ÉQUILIBRES D'EXPLOITATION



Volume d'activité (chiffre d'affaire) en K€

VARIATION 2008 > 2012 **+9,3%**

### LES LOYERS

Les loyers s'élèvent à 36 millions d'euros. Ils représentent 87% des produits. Ils constituent la recette essentielle de l'Office. Ils progressent régulièrement sous l'effet des augmentations annuelles et de l'accroissement du parc de logements. L'Office a mis en service, entre 2008 et 2012, 152 logements.

### LE RÉSULTAT NET

L'exercice 2012 a permis de dégager un résultat positif de 2,24 millions d'euros qui sera intégralement réinvesti dans les projets d'investissement de l'Office. L'augmentation du résultat en 2012 est due principalement à la reprise de provision pour créances douteuse comptabilisée en 2012 (373 K€).



Résultat net en K€

VARIATION 2008 > 2012 **-10%**

### L'AUTO-FINANCEMENT COURANT

L'autofinancement courant HLM ressort à 4,24 millions d'euros, en progression par rapport à celui de 2011. Cette augmentation de l'autofinancement courant résulte de :

- Une réduction du niveau d'impayés.
- Une modification de la comptabilisation de la régularisation des charges récupérables 2011 faite en charges exceptionnelles.

Les fonds propres ainsi dégagés, permettent de mener à bien les projets patrimoniaux de l'Office : opérations de constructions neuves et d'amélioration du patrimoine existant.

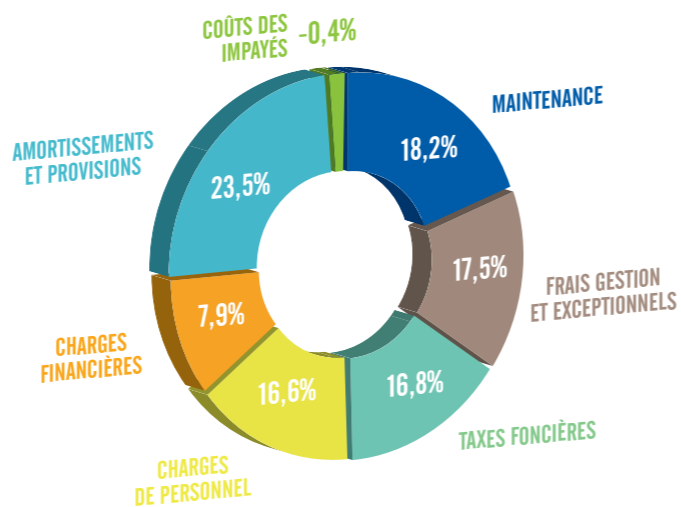


Autofinancement en K€

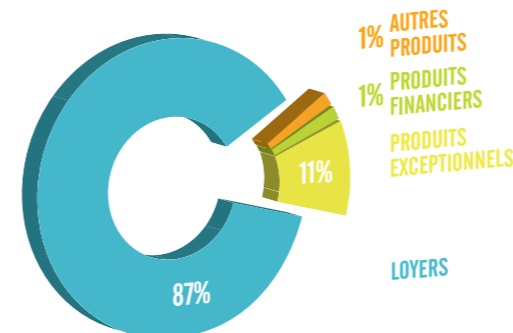
VARIATION 2008 > 2012 **+69,8%**

### LES CHARGES ET LES PRODUITS

L'ensemble des charges non récupérables de l'exercice augmente en 2012 de 4,3%. Cette augmentation résulte essentiellement de 2 facteurs : la vente d'un bien immobilier et la forte progression des amortissements suite à la reprise de l'activité de construction. De même, les produits augmentent de 3,1% du fait du montant du produit de la vente ainsi que la reprise de provision pour créances douteuses. La décomposition des charges et des produits est reprise ci-dessous :



Charges de l'exercice en %



Produits de l'exercice en %

## EVOLUTION DU BILAN

Le total Bilan atteint en 2012, 200,32 millions d'euros, en progression régulière depuis 4 ans.



Total bilan en M€

VARIATION 2008 > 2012 **+14%**

### EVOLUTION DES INVESTISSEMENTS

Dans le respect des engagements pris dans le cadre du plan de consolidation signé en 2010, l'Office poursuit son important programme d'investissement. Ainsi sur la période 2010 - 2014, 357 logements devraient être construits, près de 1000 logements réhabilités, 840 à faire l'objet d'une résidentialisation et 84 logements démolis. Ce programme patrimonial porte sur plus de 130 millions d'euros d'investissement. En 2012, le niveau des investissements, toute opération confondue, s'élève à près de 15,5 millions d'euros, en forte progression par rapport à 2011 qui traduit la reprise de l'activité d'investissement de l'Office.



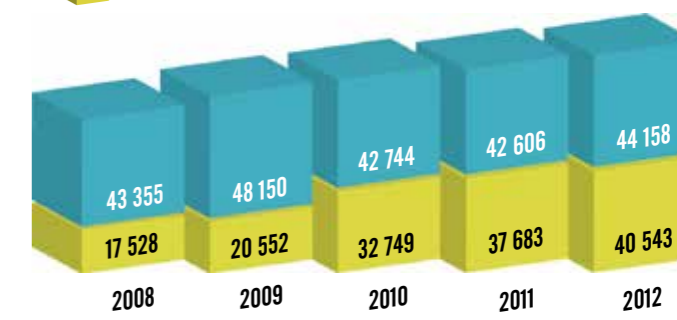
Développement et réhabilitation en M€

### LES CAPITAUX PROPRES

La structure financière continue à se renforcer avec des capitaux propres (y compris les subventions d'investissement) qui augmentent de 5 millions d'euros en 2012. Cette situation permet à l'Office de poursuivre la mise en œuvre de sa politique de développement fixée pour les prochaines années.

Subventions d'investissement

Capitaux propres

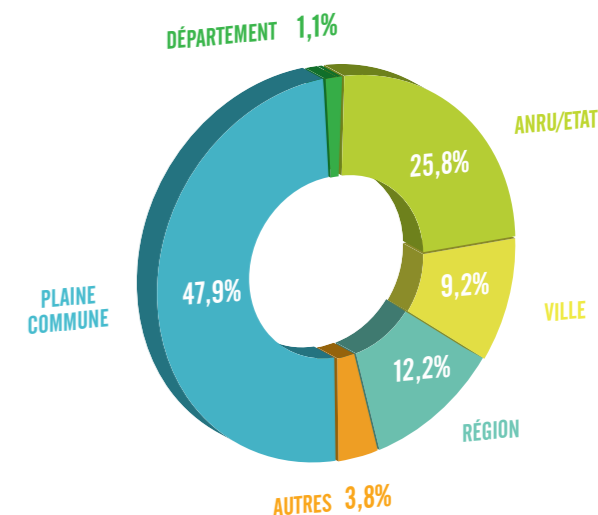


Capitaux propres en K€

VARIATION 2008 > 2012 **+39%**

### LES FINANCEMENTS

Au titre du financement, l'Office a réalisé 7 millions d'euros d'emprunts et encaissé 3,3 millions d'euros de subventions d'investissements. La ventilation des subventions encaissées est reprise ci-dessous :



Ventilations des subventions encaissées en %

## ACTIF

en K€	31/12/12			31/12/11	2012/2011
	Montant brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Evolution en %
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisation incorporelles</b>	<b>449</b>	<b>317</b>	<b>132</b>	<b>124</b>	<b>6,45%</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>347 624</b>	<b>193 039</b>	<b>154 585</b>	<b>149 843</b>	<b>3,16%</b>
-Terrains	19 471		19 471	19 429	0,22%
-Constructions locatives	312 656	189 284	123 372	118 395	4,20%
-Bâtiments Administratifs	3 841	1 575	2 266	2 315	-2,11%
-Autres ensembles immobiliers	10 641	1 443	9 198	9 405	-2,20%
-Installations techniques	1 015	737	278	299	-7,02%
Immobilisations corporelles en cours	20 214		20 214	16 997	18,93%
Immobilisations financières	3 168	-	3 168	3 024	4,76%
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>371 455</b>	<b>193 356</b>	<b>178 099</b>	<b>169 988</b>	<b>4,77%</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Fournisseurs débiteurs	184		184	60	206,67%
Créances d'exploitation	13 663	7 248	6 415	4 747	35,14%
Créances divers	4 288		4 288	2 897	48,02%
Valeurs mobilières de placement	-		-	-	0,00%
Disponibilités	11 221		11 221	10 405	7,84%
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>29 356</b>	<b>7 248</b>	<b>22 108</b>	<b>18 109</b>	<b>22,08%</b>
<b>TOTAL COMPTES REGULARISATION D'ACTIF</b>	<b>2 115</b>		<b>2 115</b>	<b>2 528</b>	<b>-16,34%</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>402 926</b>	<b>200 604</b>	<b>202 322</b>	<b>190 625</b>	<b>0</b>

## PASSIF

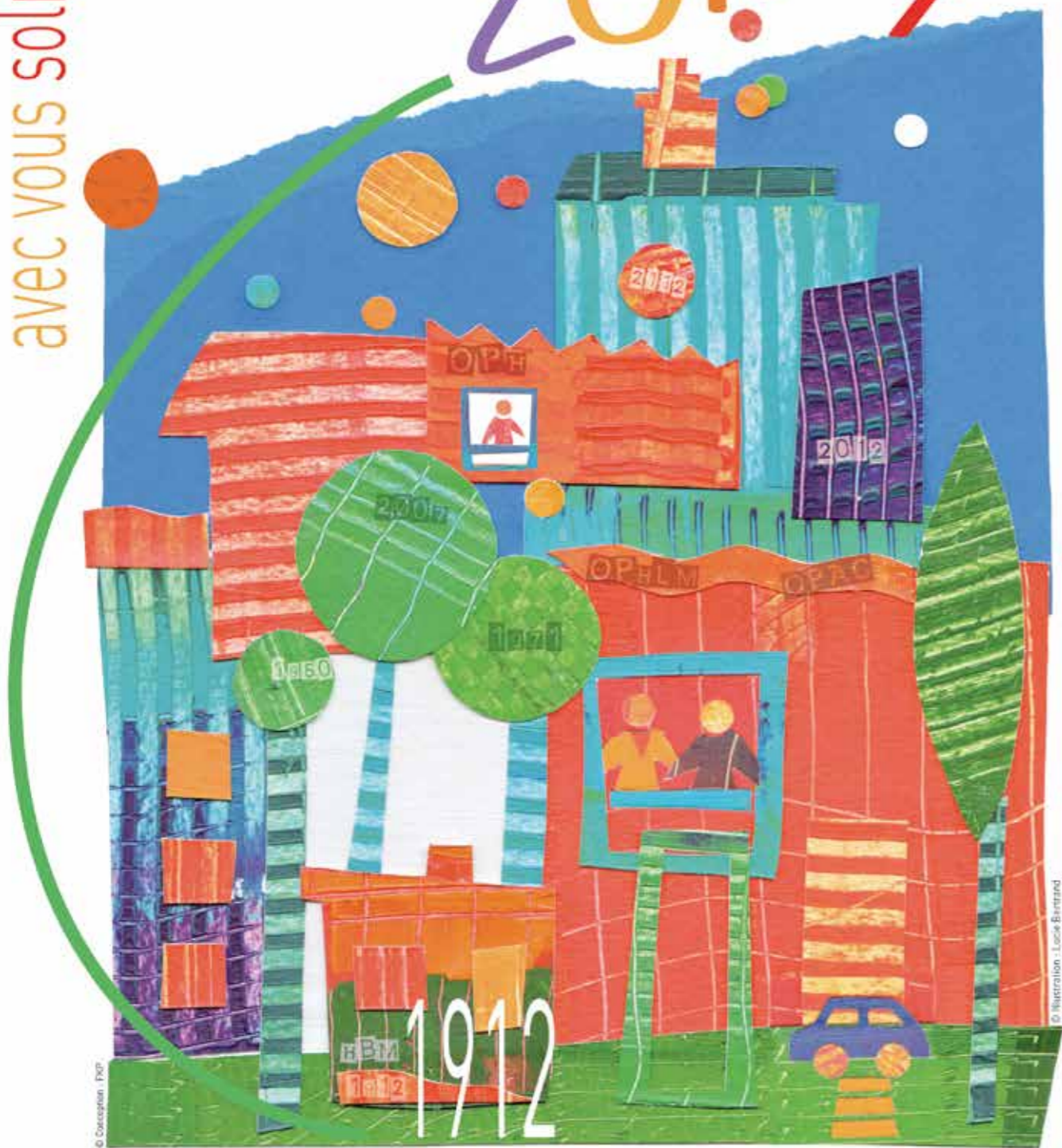
en K€	31/12/12	31/12/11	2012/2011
		Net	Evolution en %
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Dotations	15	15	0,00%
Réserves	2 416	2 416	0,00%
Report à nouveau	23 635	21 783	8,50%
Résultat de l'exercice	2 238	1 852	20,84%
Subventions d'investissement	44 158	42 606	3,64%
Provisions réglementées	12 239	11 071	10,55%
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>84 701</b>	<b>79 743</b>	<b>6,22%</b>
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour risques	778	675	
Provisions pour gros entretien	3 865	1 595	
Provisions pour charges	-	63	
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>4 643</b>	<b>2 334</b>	<b>98,97%</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts et dettes	97 571	97 385	
Dépôts de garantie des locataires	2 551	2 441	
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>100 122</b>	<b>99 826</b>	<b>0,30%</b>
<b>DETTE D'EXPLOITATION</b>			
Fournisseurs	8 082	5 766	
Dettes fiscales, sociales et autres	4 774	2 956	
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 856</b>	<b>8 722</b>	<b>47,39%</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>202 322</b>	<b>190 625</b>	<b>0</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT 2012

en K€	31/12/12		31/12/11		2012/2011
	en K€	% loyers	en K€	% loyers	Evolution en %
Loyers théoriques des logements	34 052		33 502		1,6%
Pertes de loyers sur vacants	-858		-855		
Taux de vacance	2,52%		2,55%		
Loyers des logements appelés	33 194		32 646		1,7%
Provision pour impayés	149		-394		
Autres loyers appelés	2 854		3 157		-9,6%
<b>PRODUITS DE LOCATION</b>	<b>36 197</b>	<b>100%</b>	<b>35 409</b>	<b>100%</b>	<b>2,2%</b>
Autres produits (produits activité annexes, subventions exploitation)	396		269		47,2%
Produits financiers	324		395		-18,1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>36 917</b>	<b>102%</b>	<b>36 074</b>	<b>102%</b>	<b>2,3%</b>
Annuités d'emprunts (intérêts et capital)	-9 560	-26,4%	-9 367	-26,5%	2,1%
<b>MARGE BRUTE LOCATIVE</b>	<b>27 357</b>	<b>76%</b>	<b>26 707</b>	<b>75%</b>	<b>2,4%</b>
Taxes foncières	-6 581	-18,2%	-6 326	-17,9%	4,0%
<b>MARGE APRÈS TAXE FONCIÈRE</b>	<b>20 776</b>	<b>57%</b>	<b>20 381</b>	<b>58%</b>	<b>1,9%</b>
Maintenance (Contrats, Entretien courant et gros entretien)	-7 106	-19,6%	-7 297	-20,6%	-2,6%
Frais de personnel	-6 259	-17,3%	-6 164	-17,4%	1,5%
Frais de gestion	-2 827	-7,8%	-3 317	-9,4%	-14,8%
Charges récupérables non récupérées	-343	-0,9%	-529	-1,5%	-35,2%
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT (AVEC PROVISIONS IMPAYÉS)</b>	<b>4 241</b>	<b>11,7%</b>	<b>3 074</b>	<b>8,7%</b>	<b>37,9%</b>
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT (SANS PROVISIONS IMPAYÉS)</b>	<b>4 092</b>	<b>11,3%</b>	<b>3 468</b>	<b>9,8%</b>	<b>18,0%</b>
Autofinancement courant HLM	4 241	11,7%	3 074	8,7%	
Remboursement du capital des emprunts locatifs	6 221	17,2%	6 194	17,5%	
Charges et produits exceptionnels	-490	-1,4%	108	0,3%	
Autres dotations et reprises	-7 634	-21,1%	-7 525	-21,3%	
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVEC RÉGULARISATION CGLLS</b>	<b>2 338</b>		<b>1 852</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE SANS RÉGULARISATION CGLLS</b>	<b>2 338</b>		<b>1 852</b>		

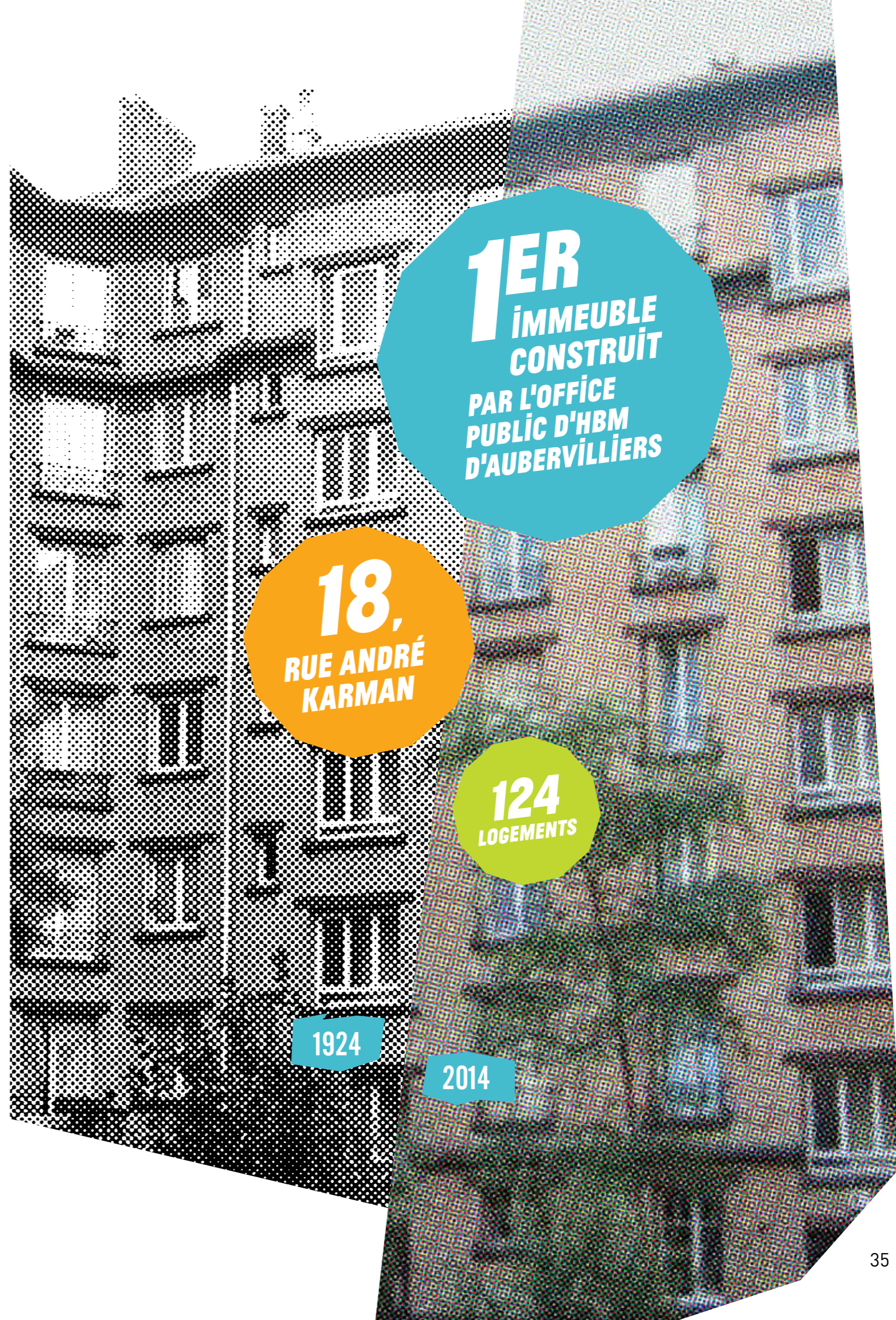
avec vous solidaires  
pour un nouveau  
centenaire

2012



OFFICES  
PUBLICS  
DE L'HABITAT

La loi Bonnefoy, du 23 décembre 1912, a créé les Offices publics d'habitations à bon marché (HBM), devenus Offices publics d'HLM et Offices publics d'aménagement et de construction (OPHLM et OPAC) puis, en 2007, Offices publics de l'habitat



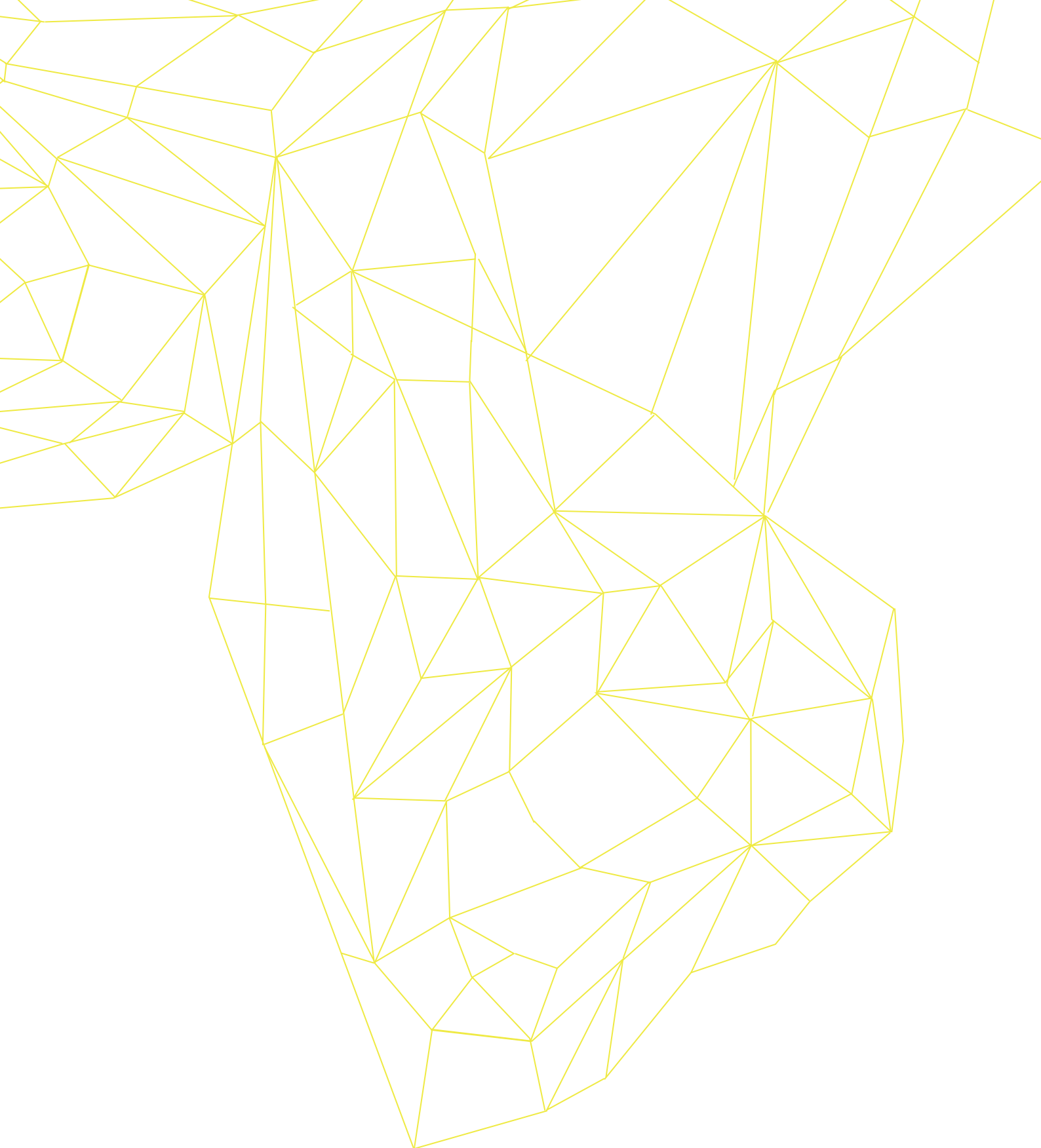
**1ER**  
IMMEUBLE  
CONSTRUIT  
PAR L'OFFICE  
PUBLIC D'HBM  
D'AUBERVILLIERS

**18,**  
RUE ANDRÉ  
KARMAN

**124**  
LOGEMENTS

1924

2014



**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS**  
122 rue André-Karman - B.P. 124 - 93303 Aubervilliers Cedex  
Tél. : 01 48 11 54 00 • Fax : 01 48 33 53 19  
[www.oph-aubervilliers.fr](http://www.oph-aubervilliers.fr)