





2011



RAPPORT D'ACTIVITÉ



## SOMMAIRE

P4 NOTRE ORGANISATION

P6 NOTRE PATRIMOINE

P8 FAITS MARQUANTS

P9 UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION

P13 UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DE NOS LOCATAIRES

P17 UNE PLUS GRANDE PROXIMITÉ

P21 UN ACTEUR DYNAMIQUE POUR LA VIE LOCALE

P25 UNE ENTREPRISE IMPLIQUÉE SOCIALEMENT

P27 DES RESSOURCES HUMAINES

P31 LE BUDGET

7 847  
logements gérés

4 448  
places de parkings

210  
locaux d'activités

+8M€  
de budget  
consacré aux travaux

501  
nouveaux locataires  
accueillis

CHIFFRES  
CLÉS  
(au 31/12/2011)

187  
collaborateurs  
dont 66%  
à la Proximité

82  
nouveaux  
logements  
en construction

1,8 M€  
compte de résultat

3 M€  
d'autofinancement  
courant

Conception réalisation : Pellicam • Rédaction coordination : service communication • Crédits photos : M. Barriera, W. Vainqueur, Ville d'Aubervilliers, OPH d'Aubervilliers • Impression : Ant'em Graphic - Septembre 2012



«DES CHOIX AMBITIEUX D'INVESTISSEMENTS PEUVENT ÊTRE MENÉS DE FRONT AVEC LA POURSUITE DU TRAVAIL POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE SERVICE.»

Quel plaisir de voir des locataires entrer dans un programme neuf ou de permettre la rénovation du patrimoine le plus vieillissant. Si, au cours de l'année 2011, les équipes de l'Office ont pu s'atteler à ces opérations, c'est que nous avons su assurer les conditions qui les ont rendu possible. Aujourd'hui, l'OPH d'Aubervilliers est bien plus fort qu'il y a quelques années. Sa situation financière est plus solide et des choix ambitieux d'investissements peuvent être menés de front avec la poursuite du travail pour une meilleure qualité de service. Ces conditions n'auraient pu être rassemblées sans la recherche de financements auprès de nos différents partenaires, le travail pour une gestion plus efficace et les batailles pour que la spécificité de nos territoires soit prise en compte. Tels ont été mes premiers combats à la tête de l'Office, tout en assumant la relance immédiate d'un ambitieux programme d'investissement. Aujourd'hui, ce travail porte ses fruits. Certes les contraintes financières restent très prégnantes, mais le logement social fait depuis quelques mois, à nouveau l'objet d'un volontarisme politique à la tête de l'État. C'est d'une importance capitale et cela ne sera pas de trop pour relever, avec l'ensemble des acteurs du logement social, les défis qui nous attendent.

UGO  
LANTERNIER  
Président  
de l'OPH

CHRISTINE  
RICHARD  
Directeur  
général de l'OPH

Gérer de la meilleure manière possible le patrimoine existant, assurer un service de qualité à tous les locataires et atteindre nos objectifs de production de logements : c'est la dynamique poursuivie par l'OPH et tous ses collaborateurs depuis 2008.

En 2011, notre gestion rigoureuse a porté ses fruits. L'Office affiche de bons résultats ce qui lui permet de mener à bien sa politique ambitieuse de construction et de rénovation, avec la réalisation de réhabilitations importantes et le lancement de nouveaux chantiers de construction. Pour répondre aux préoccupations des locataires et améliorer leur quotidien, l'OPH n'a pas hésité à engager de lourds investissements tels que le plan ascenseurs ou encore l'aménagement des espaces extérieurs de certaines cités. Il poursuit également la démarche engagée dès 2008, de professionnalisation de la gestion de proximité en informatisant les bureaux d'accueil et en renforçant la formation du personnel. Parce que nos actions et missions ne pourraient être menées à bien sans l'investissement des personnels de l'OPH, 2011 a également été marqué par le dialogue social, l'amélioration des conditions de travail, avec notamment la mise en place des tickets restaurants.

En 2012, nous poursuivons notre travail pour répondre aux enjeux du logement dans la ville d'aujourd'hui et de demain.



«L'OPH N'A PAS HÉSITÉ À ENGAGER DE LOURDS INVESTISSEMENTS TELS QUE LE PLAN ASCENSEURS OU ENCORE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS DE CERTAINES CITÉS.»



▲ Une séance de C.A.

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 :

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

### 7 PERSONNALITÉS NOMMÉES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL :

- Annie Boquet,
- Alain Descamps,
- Didier Guillot,
- Yvette Mariel,
- Jacques Monzauge,
- Alexandre NGaleu,
- Pierre Quay-Thevenon

### 4 REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES :

- Michel Jeanne (CNL)
- Marguerite Marlin (CNL)
- Josiane-Lydie Milla, (CGL)
- Jacques Poirer (CNL)

### 2 REPRÉSENTANTS SOCIOPROFESSIONNELS :

- Zora Khitmane (CAF)
- Aleya Zagloula (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)



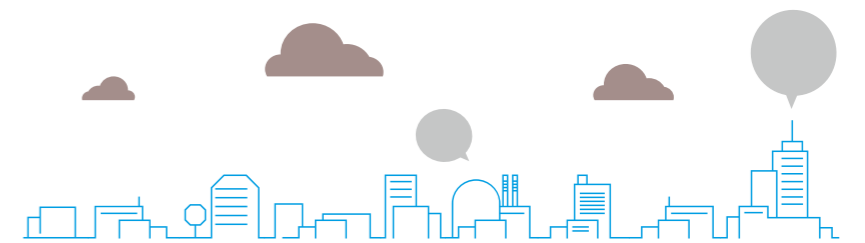
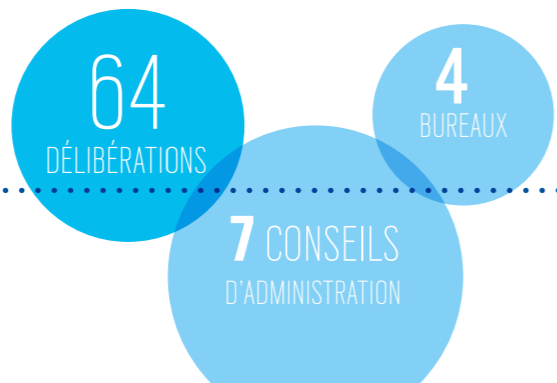
### 1 REPRÉSENTANT DU PRÉFET :

- Céline Dubreuil

### 1 REPRÉSENTANTE DU PERSONNEL :

- Julie Chevallier

REPÈRES EN CHIFFRES



## LE BUREAU :

Ugo Lanternier, Président,  
Tedjini-Michel Maiza, Vice président,  
Evelyne Yonnet, Annie Boquet,  
Jacques Monzauge, Jacques Poirer,  
Aleya Zagloula

## LES COMMISSIONS

### LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS :

Elle examine les candidatures selon des critères définis par le Conseil d'Administration et décide de l'attribution des logements.

- Soumia Zahir, Présidente
- Jean Marc Bohadas
- Nicole Leguy
- Yvette Mariel
- Josyane 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.

- 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 récupérables auprès des locataires, les contrats dans une optique d'amélioration du service rendu aux locataires.

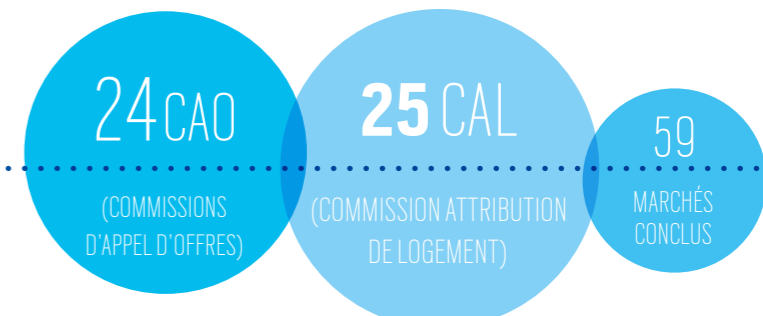
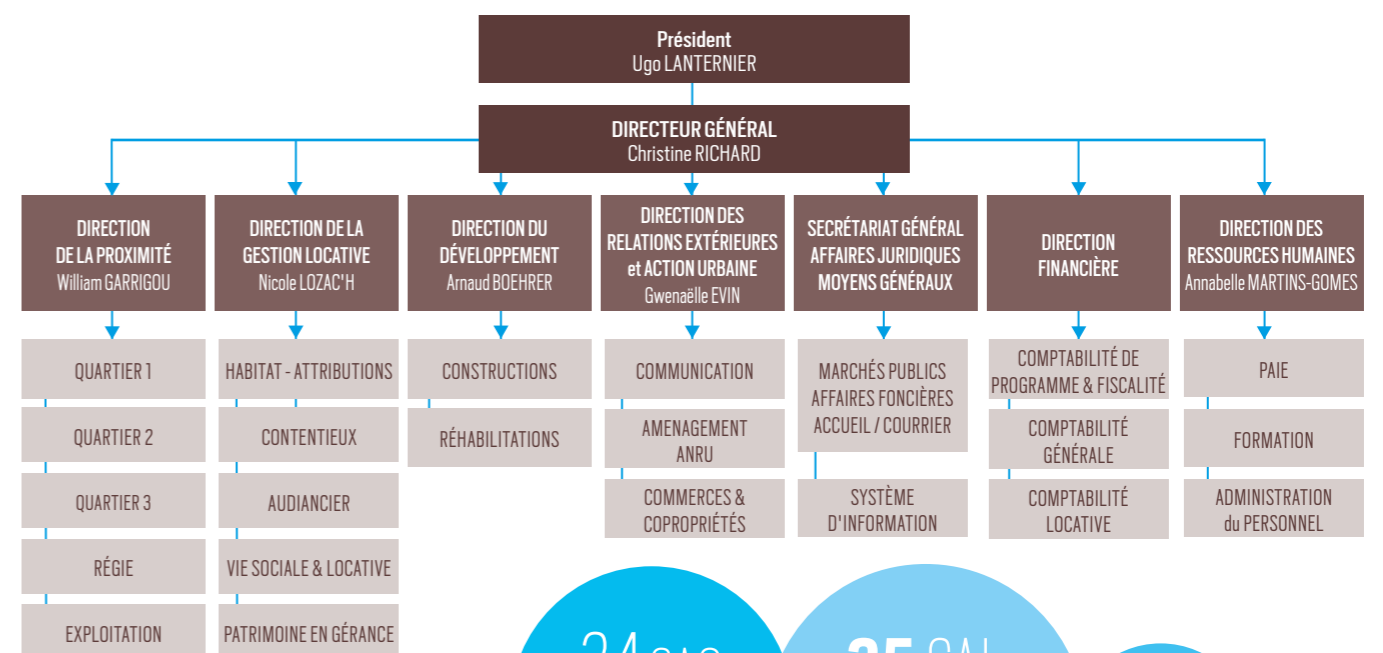
- Alexandre Ngaleu, Président
- Alain Descamps
- Jacques Grumet
- Zora Khitmane
- Evelyne Yonnet

### LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

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

- 5 membres :
- Christine Richard, Présidente
- Jacques Grumet (Aleya Zaghoula, suppléant)
- Ugo Lanternier (Tedjini- Michel Maiza, suppléant)
- Alexandre Ngaleu (Marc Ruer, suppléant)
- Jacques Poirer (Josiane-Lydie Millet, suppléant)

## L'ORGANIGRAMME FONCTIONNEL (AU 31.12.2011)



SIÈGE ADMINISTRATIF

**S** 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 : Émile Dubois, Maladrerie, Paul Bert, Toits Bleus – la Frette

- 2621 logements
- 1829 parkings
- 8 bureaux d'accueils

QUARTIER 2

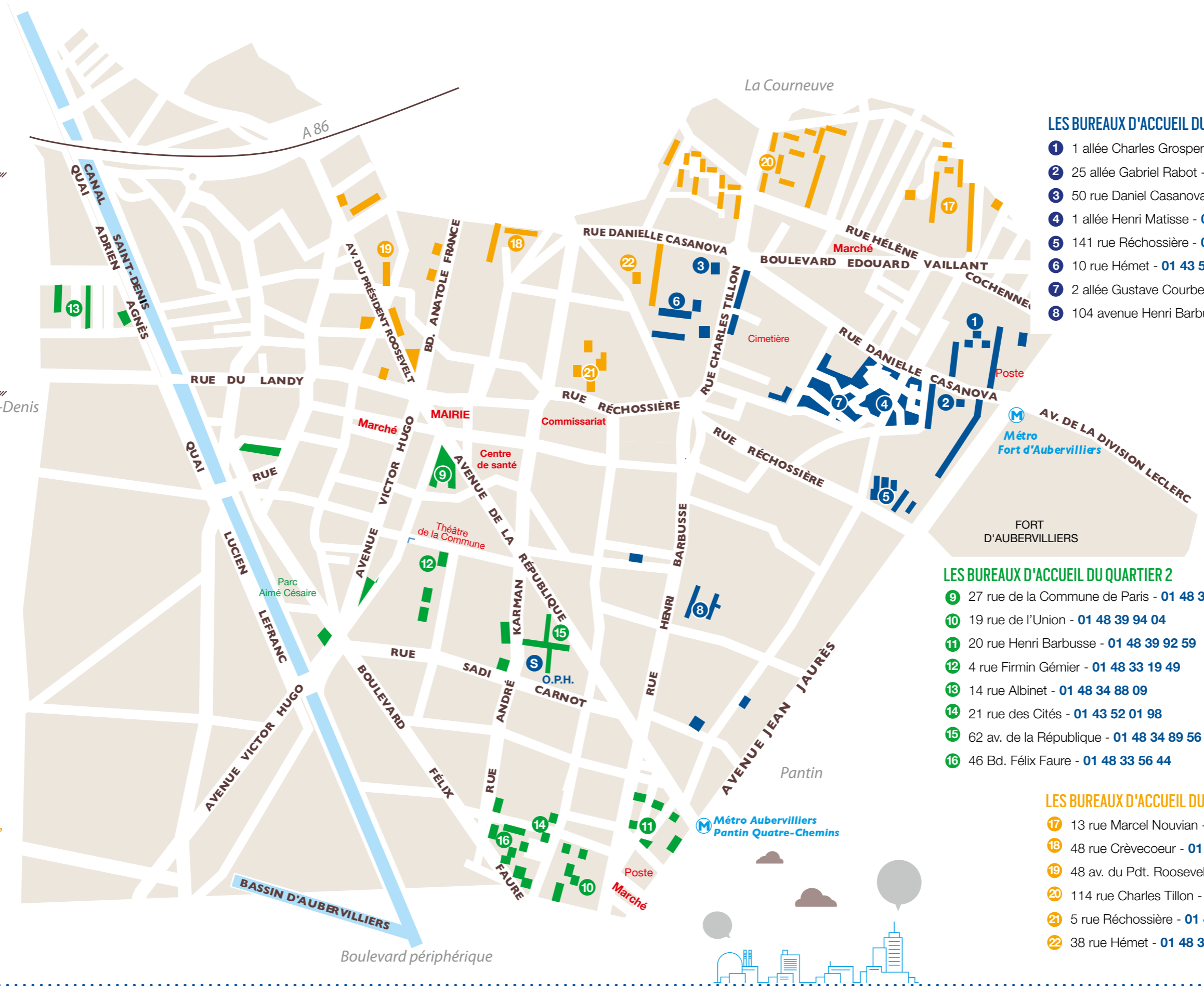
Secteurs de proximité : Vilette Quatre Chemins, République, Firmin Gémier, Landy,

- 2630 logements
- 660 parkings
- 8 bureaux d'accueil

QUARTIER 3

Secteurs de proximité : Gabriel Péri, Cochenne, Robespierre, Valles-la Frette, Roosevelt-Heurtault

- 2596 logements
- 1208 parkings
- 6 bureaux d'accueil



LES BUREAUX D'ACCUEIL DU QUARTIER 1

- 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

LES 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

LES 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



▲ JANVIER  
● livraison de la Villa Schaeffer :  
25 nouveaux logements et 22 places de parking



▲ JUIN  
● «84% des locataires satisfaits» :  
résultats de l'enquête de satisfaction  
triennale  
● nouveauté dans le plan de concertation  
locative voté par le CA :  
une ligne de financement pour accompagner  
les projets des associations de locataires



▲ NOVEMBRE  
● signature de la convention «Un toit pour elle» :  
un dispositif départemental en faveur des femmes victimes de  
violence L'OPH s'est engagé à mettre à disposition 1 logement  
par an sur son contingent.



▲ MARS  
● jury de concours programme de construction angle Jaurès-  
Danielle Casanova :  
54 logements, 3 surfaces commerciales et 2 niveaux de parking.  
Architecte : Gaëtan le Penhuel



▲ JUILLET-AOÛT  
● un nouveau Directeur de la  
Proximité pour l'OPH :  
W. Garrigou



AVRIL  
livraison du premier hall témoin à Daquin dans le cadre de la  
résidentialisation du site ▼



▲ SEPTEMBRE  
● lancement du 1<sup>er</sup> chantier en pierre ponce :  
102 Victor Hugo.  
Innovation et développement durable parmi  
les premiers réalisés dans le logement social  
en Ile-de-France  
● lancement du chantier d'espaces publics  
au 38 Hémet/42 Casanova :  
pour des espaces plus clairs, plus beaux et  
sécurisés. Un réaménagement réalisé dans le  
cadre de la rénovation urbaine

◀ OCTOBRE  
● «Nuit Blanche» à la Maladrerie :  
ce site emblématique et résolument artistique de notre  
patrimoine fait l'événement  
● fin du gros œuvre chantier Rosa Luxemburg :  
13 logements de haute qualité + une PMI en pied d'immeuble :  
une opération de construction réalisée par l'OPH dans le  
cadre de la rénovation urbaine



◀ DÉCEMBRE  
● inauguration du square Julien  
Saiz et plantation d'un arbre de la  
Laïcité-Cité République



PAGE

9

## UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION

L'OPH mène une politique volontariste et innovante pour développer  
son offre de logements. En parallèle, il veille à rénover,  
réhabiliter le patrimoine existant.



▲ Villa Schaeffer

## DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

### LIVRAISON DE NOUVEAUX LOGEMENTS

- **Villa Schaeffer – 4 et 6 mail Boris Vilde : 25 logements + 22 places de parking.**

Il s'agit d'une construction neuve en VEFA, réalisée par le promoteur-constructeur Bouygues Immobilier. Au sein d'une copropriété de 99 logements, 25 logements ainsi que 22 places de parking en souterrain ont été livrés à l'Office.

Typologie des logements: 2 type 1, 5 type 2, 8 type 3, 8 type 4, 2 type 5. Une opération certifiée QUALITEL HPE 2 000



▲ Jury de concours résidence 50bis rue Charles Tillon

### 3 NOUVELLES OPÉRATIONS LANCÉES EN 2011



- **Résidence 12, Paul Bert :**  
7 logements + une surface commerciale de 70m<sup>2</sup> en RDC  
Immeuble en acquisition amélioration. Chantier lancé en juillet 2011 - livraison prévue automne 2012
- **Résidence 102, Victor Hugo :**  
6 logements + surface commerciale de 69 m<sup>2</sup> en RDC  
Construction neuve réalisée en pierre ponce - Chantier lancé en septembre 2011 - livraison prévue dernier trimestre 2012- PREMIÈRE OPÉRATION BBC 
- **Résidence 41-45 Jaurès :**  
30 logements+ surface commerciale sur 3 niveaux de 485 m<sup>2</sup>  
Construction neuve bâtie sur une structure métallique. Une opération réalisée dans le cadre de l'ANRU Chantier lancé en novembre 2011 - livraison prévue automne 2013 



▲ Jury concours résidence Lécuyer



### 2 OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION LANCÉES EN 2010 SE POURSUIVENT

- **Résidence Rosa Luxemburg – 6,8 rue Albinet :**  
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 
- **14 quai Adrien Agnès :**  
26 logements  
(21 collectifs et 5 pavillons)  
Construction neuve en ossature bois - Une opération réalisée dans le cadre de l'ANRU 

▲ Jury concours, angle Jaurès - Rue Casanova



▲ Résidence Rosa Luxemburg en construction

### 3 JURYS DE CONCOURS ABOUTIS

- **Résidence 50bis rue Charles Tillon :**  
18 logements+ 1 surface activité de formation - WRA Architectures
- **Angle Jaurès-Danielle Casanova :**  
54 logements + 3 surfaces commerciales + 2 niveaux de parking souterrain - G. Le Penhuel, Architecture
- **Résidence 27,29,31 rue Lécuyer :**  
18 logements + 3 locaux d'activités - Plage Arrière, Architectes

### 2 COMPROMIS DE VENTES CONCRÉTISÉS POUR DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS EN VEFA

La vente en Etat Futur d'Achèvement permet d'acquérir de nouveaux logements. Réalisés par des promoteurs dans le cadre de programmes qui comprennent de l'accession à la propriété, ils permettent également de développer la mixité sociale. Ces opérations portent sur l'acquisition de 68 nouveaux logements sociaux

- **Résidence ilot Pasteur - constructeur Altarea-Cogedim :**  
25 logements
- **Résidence Ilot A- ZAC du Landy- constructeur DCF :** 43 logements

### L'ÉVOLUTION DU FONCIER

En 2011, l'OPH a effectué des acquisitions qui lui permettent de réaliser son programme de développement. Acquisition d'un immeuble situé au 12 Paul Bert à la Commune d'Aubervilliers. Acquisition d'un terrain à bâtir au 41-43-45 avenue Jean Jaurès à SEQUANO AMÉNAGEMENT

3  
COMMERCES  
ET 1 PMI

82  
NOUVEAUX  
LOGEMENTS

5  
CHANTIERS DE  
CONSTRUCTION  
EN COURS

2011  
REPÈRES  
EN CHIFFRES

## UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION



▲ Rénovation sanitaire plomberie

## DES RÉHABILITATIONS IMPORTANTES

- **La réhabilitation sanitaires-plomberie de la Cité Émile Dubois**. Elle concerne 715 logements au total. Le chantier a été lancé fin d'année 2010. Les travaux se sont achevés en début d'année 2012. L'opération a été financée dans le cadre du protocole de consolidation CGLLS signé en septembre 2010 pour un coût de 2 161 000 € TTC.
- **Le réaménagement des locaux d'activités du 62-68 avenue de la République** : mise en œuvre des travaux préliminaires en 2011. Pour des bâtiments plus accessibles, mieux adaptés et dans la continuité du réaménagement des espaces extérieurs, l'Office réhabilite les locaux d'activités situés en RDC dont la Maison de l'Emploi de Plaine Commune.

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

### 3 CHANTIERS EN COURS EN 2011

- **Fin des aménagements des espaces extérieurs de République**  
Réaménagement du parvis et du square avec des espaces plus clairs, plus ouverts, l'installation de mobilier urbain en bois et d'un mur à gabion. L'inauguration du square Julien-Saiz a eu lieu le 10 décembre 2011 en présence du Maire.
- **Poursuite de la résidentialisation de Daquin**  
Les travaux portent sur la fermeture des patios, l'agrandissement des jardins, la réorganisation des porches et des halls.



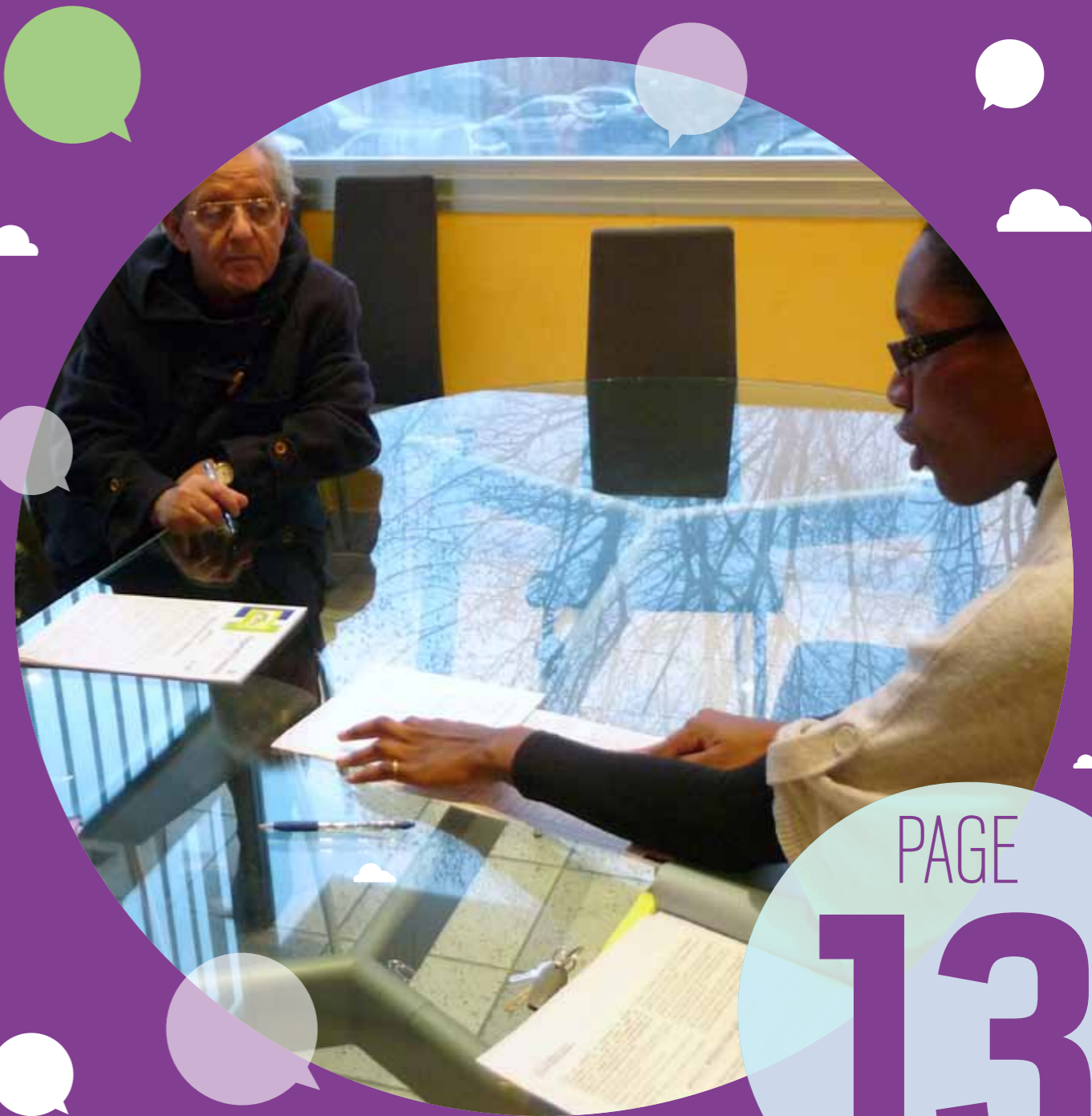
▲ Mise en chantier des espaces extérieurs du 38 Hémet-42 Casanova

▶ Résidentialisation de Daquin



## ZOOM SUR NOTRE ENGAGEMENT POUR L'ENVIRONNEMENT ET POUR UNE MEILLEURE MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE POUR NOS LOCATAIRES

Toutes nos opérations neuves sont certifiées Habitat & Environnement et labellisées sur le plan énergétique, BBC Effinergie. Le choix des matériaux de construction fait l'objet d'une attention toute particulière : pierre ponce pour le 102 Victor Hugo, ossature bois pour le 14 quai Adrien Agnès, structure métallique pour le 41-45 Jaurès.



PAGE

13

## UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DE NOS LOCATAIRES

L'OPH tente de répondre qualitativement aux fortes demandes en veillant à privilégier l'équilibre social



# UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DE NOS LOCATAIRES



À l'écoute des locataires ▲

## LES MOUVEMENTS LOCATIFS

Pour mieux répondre à la demande de logements, la Commission d'Attribution a examiné **un nombre de dossiers en augmentation significative : +23 % par rapport à 2010**. Cette augmentation s'accompagne d'une hausse du nombre de logements remis en location (+18 %) et du même coup du nombre de logements attribués (+18%). En 2011, **501 logements** ont été attribués **contre 425 en 2010**.

L'OPH est particulièrement attentif au parcours résidentiel de ses locataires. **Pour 2011**, cela se traduit par une **hausse sensible des demandes de mutations satisfaites** et la poursuite d'une politique incitative sur la réduction de typologies car la demande de grand logement reste forte.



## L'ACCOMPAGNEMENT DES POPULATIONS FRAGILISÉES

73% des locataires de l'OPH ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS. **Pour 2011, les revenus des nouveaux entrants sont plus faibles: 82% d'entre eux sont en dessous du seuil de 60% des plafonds PLUS. Plus que jamais la politique sociale est donc au cœur de l'Office pour favoriser le maintien dans les lieux des familles logées.** C'est pourquoi, pour mieux accompagner les locataires en difficultés, le Service Vie Sociale et locative a été réorganisé. Ses missions et interventions se sont vues déployées. À commencer par **la présence du service dès les réunions de commissions d'attribution** mais aussi **avec une intensification du travail avec le service contentieux**.

De nouveaux process ont été mis en place afin de détecter plus rapidement l'impayé et permettre une intervention mieux adaptée pour l'enrayer. Travail qui a porté ses fruits, puisqu'**en 2011 l'OPH a enregistré une baisse notable des impayés** dont le montant en stock représente **4 285 K €€** (contre 4 587 K€ fin 2010).

126

MUTATIONS

501

NOUVEAUX ENTRANTS

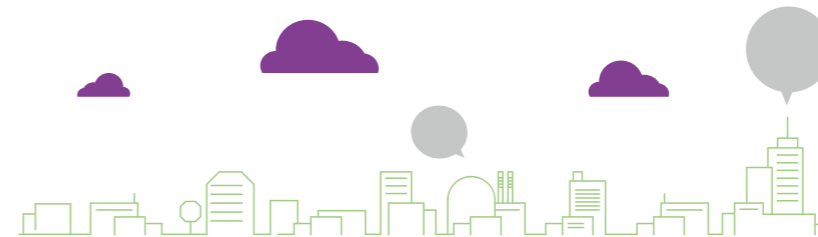
25

RÉUNIONS DE COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

1524

DOSSIERS EXAMINÉS

2011 REPÈRES EN CHIFFRES



Une politique sociale affirmée ▲

## LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Dès qu'une procédure d'expulsion est diligentée à l'encontre d'un locataire débiteur, un suivi assidu et régulier est assuré par les services Contentieux et Vie Sociale et Locative. Selon les situations, les services tentent de trouver des solutions pour résorber l'impayé en partenariat avec les familles, les services sociaux municipaux, le service de prévention des expulsions locatives de la Ville et les autres partenaires.

Si la procédure est maintenue, 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 qui ont déjà fait l'objet d'un travail entre l'OPH et le service Prévention des Expulsions (SPEL) de la Ville.

**En 2011 : 10 commissions se sont tenues en sous-préfecture au cours desquelles 165 dossiers ont été étudiés (138 en 2010) et 50 CFP ont été accordés (47 en 2010).**



▲ Mieux accompagner les locataires en difficulté

6 RELOGEMENTS PRU

30 CANDIDATURES DALO RELOGÉES

27 RÉDUCTIONS DE TYPOLOGIE RÉUSSIES

8 BAUX GLISSANTS SIGNÉS

2011 REPÈRES EN CHIFFRES

## UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DE NOS LOCATAIRES

2011  
REPÈRES EN  
CHIFFRES

52 RELOGEMENTS DE CANDIDATS ISSUS D'HÉBERGEMENT PRÉCAIRE (HÔTEL, RÉSIDENCE SOCIALE, FOYER...)

22 RELOGEMENTS DE CANDIDATS ISSUS DE L'HABITAT INDIGNE OU INSALUBRE

### LA VENTE DE LOGEMENTS

Le Conseil d'administration a acté le principe de la vente de logements à ses locataires (CA du 11 décembre 2008). L'objectif est bien sûr de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages qui ont difficilement accès au marché immobilier «classique», mais aussi de répondre à la demande de locataires aspirant à acheter leur appartement tout en développant la mixité dans certaines zones d'habitations d'Aubervilliers.

Dans cette perspective, la préparation



▲ Favoriser l'accès à la propriété

des dossiers de vente des logements situés au 8 Matisse s'est poursuivie courant 2011 nécessitant de nombreux travaux préparatoires en concertation avec des professionnels immobiliers (géomètre, notaire, avocat, syndic, diagnostiqueur etc) et les futurs

propriétaires. Le Conseil d'Administration a par ailleurs délibéré sur le prix de mise en vente de deux ateliers logements situés au 4 et 7 Braque (CA du 8 décembre 2011).

## ZOOM SUR UN DISPOSITIF ANTI-SQUATT EFFICACE

Grâce aux moyens renforcés de protection et de gardiennage des logements vacants mis en œuvre par l'Office aucune nouvelle intrusion dans les logements en 2011 n'est à déplorer. Par ailleurs, le travail du GIP HABITAT, missionné par le Préfet, a permis à l'OPH de reprendre possession de 4 logements squattés tout en relogant les occupants chez d'autres bailleurs.

16



PAGE

17

## UNE PLUS GRANDE PROXIMITÉ

Au quotidien, l'OPH a pour priorité l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires



▲ Equipe d'un bureau d'accueil : les interlocuteurs privilégiés des locataires

## LE BUREAU D'ACCUEIL RENFORCÉ

Interlocuteurs privilégiés des locataires, les Responsables de Bureau d'Accueil (RBA) et leurs équipes sont au cœur de la stratégie de proximité développée par l'Office. Ils assurent une présence humaine précieuse sur l'ensemble du patrimoine et sont les piliers de la gestion quotidienne. Ils accueillent, informent, gèrent les réclamations, contrôlent l'état de l'entretien des résidences, signalent les dysfonctionnements, vérifient les interventions des entreprises.

**En 2011**, afin de leur donner les moyens d'être les premiers artisans de la qualité de service, **les 22 RBA ont bénéficié d'une formation qualifiante de gardien** dont l'objectif était de mieux appréhender les enjeux et évolution de leur métier. Côté outils et équipements, **l'OPH a investi en 2011 dans l'informatisation de 3 bureaux d'accueil** test afin d'apporter une amélioration de la réactivité et du traitement des réclamations. (La totalité des loges ont été informatisées courant du 1<sup>er</sup> semestre 2012).



▲ Des travaux importants

## LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

L'OPH rénove et entretient 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 2011, l'OPH a continué de mener **une politique d'intervention active en matière de travaux avec un budget de plus de 8 millions d'euros** qui se décompose de la manière suivante :

- la maintenance et l'entretien courant
  - 3 212 509 euros consacrés à l'entretien courant (soit +6% par rapport à 2010) avec parmi les premiers postes la serrurerie, la maçonnerie, le doublage...
  - soit 412, 65 euros en moyenne par logement
- les travaux de gros entretien
  - 4 007 918 euros de travaux réalisés dont 1 845 587 euros consacrés spécifiquement à la remise en état des logements vacants
  - Le coût moyen de travaux par logement vacant : 2 943 euros
- des travaux d'investissement
  - 1 004 426 euros ont été consacrés à la sécurisation des sites (contrôle accès) l'étanchéité, le ravalement, la réfection, les menuiseries extérieures et les ascenseurs.



▲ Les ascenseurs, principale réclamation

## RÉPONDRE À LA 1<sup>RE</sup> PRÉOCCUPATION DES LOCATAIRES

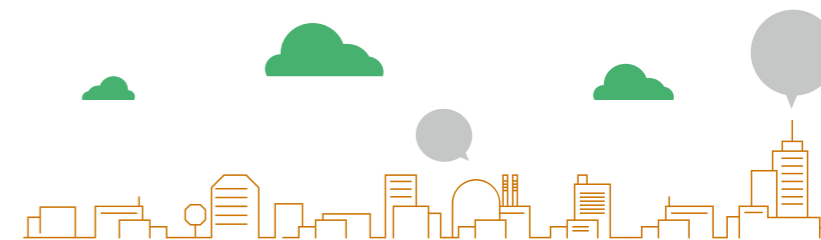
### LE PLAN ASCENSEUR

L'ascenseur compte parmi les principaux sujets de réclamation. C'est pourquoi l'Office avait réalisé en 2010 un audit précis sur les 143 ascenseurs que compte le parc. Il portait sur l'état de la maintenance, l'état des appareils et la conformité.

**En 2011, l'office a rendu compte des résultats lors d'une réunion publique** avec les locataires mettant en exergue le mauvais état général des appareils (y compris ceux remplacés il y a moins de 15 ans) et le vieillissement prématuré des principaux éléments causé par une forte sollicitation, un mauvais usage et des actes de vandalisme.

**Fin 2011, l'OPH a engagé un plan ascenseur.** Un nouveau marché de maintenance et de travaux a été signé incluant une clause imposant au prestataire des délais de réparation et non plus seulement d'intervention.

**Un plan de financement à hauteur de 5,7 millions d'euros** a été proposé et approuvé par le Conseil d'Administration avec une participation financière de la ville à



▲ Installation de colonnes enterrées

hauteur de 1,2 M € (soit plus de 20% du financement). Les premiers travaux dans le cadre du plan ont débuté courant du 2<sup>nd</sup> semestre 2012.

**Pour pallier aux dysfonctionnements, lorsqu'un ascenseur est immobilisé pour une durée supérieure à 8 jours, l'OPH met en place un service de portage réalisé par des «coursiers d'étages».** Cette prestation gratuite pour les locataires est réalisée par la Régie de quartier.

**+ DE 8  
MILLIONS D'EUROS**  
BUDGET CONSACRÉ  
AUX TRAVAUX

**+ DE 350  
HEURES**  
DE FORMATION POUR  
LES PERSONNELS DE  
PROXIMITÉ

**2400  
HEURES**  
DE SERVICE DE COURSIER  
D'ÉTAGE MIS EN PLACE LORS DE  
L'IMMOBILISATION PROLONGÉE  
D'ASCENSEURS

**75** RÉUNIONS  
LOCATAIRES,  
CONCERTATIONS, VISITES  
IMMEUBLES À L'INITIATIVE  
DE L'OPH

**2943  
EUROS :**  
COÛT MOYEN  
DES TRAVAUX DANS  
UN LOGEMENT VACANT

**2011,  
REPÈRES  
EN CHIFFRES**

## UNE PLUS GRANDE PROXIMITÉ



◀ Se rencontrer, échanger  
au cœur des résidences

### DES ACTIONS POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

L'OPH facilite, soutient et encourage les actions de convivialité et de solidarité qui contribuent au mieux vivre ensemble dans les résidences et entre locataires. À ce titre, en 2011 l'office a été partenaire de 2 opérations nationales.

- **La Fête des voisins pour la 11<sup>e</sup> édition, un rendez-vous** qui permet de **se rencontrer** et **d'échanger dans les résidences**.
- **"Laissons pousser"** pour sa première édition. **Une initiative originale** qui propose à nos locataires via la **diffusion de graines de fleurs sauvages** à **semer de devenir créateur de biodiversité dans leur quartier** et **d'embellir leur résidence**.



▲ Semer, embellir son quartier, sa résidence

## ZOOM SUR

### ENQUÊTE DE SATISFACTION : 84% DES LOCATAIRES GLOBALEMENT SATISFAITS DE L'OPH

L'OPH et les personnels ont été particulièrement attentifs aux résultats de l'enquête triennale. Sur les 1537 locataires interrogés 84% sont globalement satisfaits de l'OPH. Parmi les items, les locataires plébiscitent l'accueil avec 88,3 % de satisfaction, le fonctionnement des équipements de leur logement avec 86,5%, ou encore la communication avec 86% : des résultats encourageants pour l'OPH avec toutefois des points d'amélioration à prendre en considération sur la propreté des parties communes ou encore la qualité de vie dans certains quartiers.

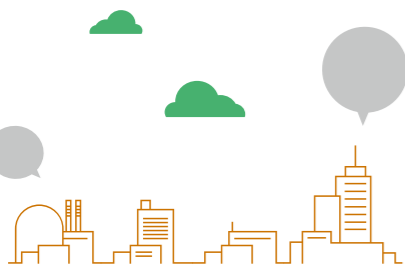


PAGE

21

## UN ACTEUR DYNAMIQUE POUR LA VIE LOCALE

Au-delà de son rôle de bailleur social, l'OPH contribue à la dynamique de la Ville d'Aubervilliers et de ses quartiers



UN ACTEUR  
DYNAMIQUE  
POUR  
LA VIE LOCALE



▲ Des constructions réalisées dans le cadre de la rénovation urbaine

ACTEUR DE LA RÉNOVATION  
URBAINE

L'OPH est un acteur majeur de la rénovation urbaine dans 3 quartiers d'Aubervilliers inscrits en renouvellement urbain : Landy, Villette Quatre Chemin et Quartiers Nord. Dans le cadre du Contrat territorial de Rénovation Urbaine signé entre Plaine Commune, l'Etat et la Région-Ile-de-France, l'Office participe activement à éradiquer l'habitat indigne en produisant une offre nouvelle : avec **255 nouveaux logements répartis en 12 opérations, tout en réhabilitant 1 256 logements et en réaménageant les espaces extérieurs de son patrimoine actuel.**



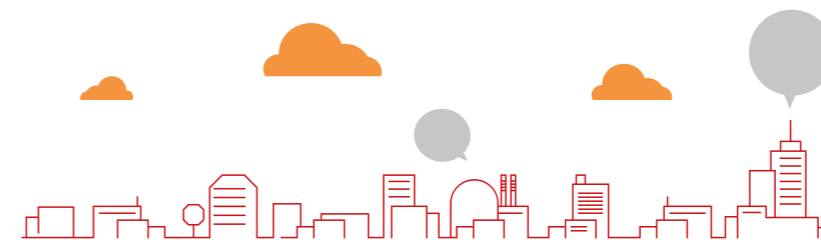
▶ Un atelier sur le tri sélectif

En 2011, dans le cadre de l'ANRU, l'OPH a mené 3 opérations de construction : 2 dans le périmètre du quartier du Landy (39 logements neufs) ainsi que la première opération de construction du périmètre Villette Quatre Chemin (30 nouveaux logements). Côté réaménagements des espaces extérieurs : l'OPH a mené 2 opérations. L'une portant sur le périmètre de la Frette (Quartiers Nord) avec le chantier Hémet Casanova et l'autre sur les espaces extérieurs de République dans le périmètre Villette Quatre Chemin.

LAGUP

L'Office intervient dans la Gestion de Proximité Urbaine (GUP).

Ses buts sont d'accompagner les projets de rénovation urbaine, de garantir aux habitants un cadre de vie aussi « normal » que possible durant les travaux puis de pérenniser les investissements une fois le chantier terminé. Au quotidien, il s'agit aussi d'améliorer la gestion d'un quartier et d'en résoudre les dysfonctionnements. Ces objectifs sont poursuivis par la coordination de différents gestionnaires parmi lesquels l'OPH mais aussi les services techniques de la Ville et différents services de la Communauté d'Agglomération. En 2011, par exemple la problématique des déchets et plus particulièrement du tri sélectif a fait l'objet d'actions conjointes : 18 sites de l'OPH ont bénéficié d'actions de sensibilisation et 5 sites d'une approche pédagogique spécifique liée à la mise en place du dispositif de colonnes enterrées.



▲ Atelier au Jardin des Fabriques

DES ACTIONS SPÉCIFIQUES  
POUR CERTAINS SITES

Toujours dans le cadre de la GUP, en 2011, l'OPH a souhaité engager avec des associations 2 actions spécifiques sur son patrimoine. L'une, dans le cadre de la réalisation du chantier République portait sur la réalisation d'ateliers enfants par la C<sup>ie</sup> Meliadès (collectif d'artistes). L'enjeu était d'accompagner les travaux des espaces extérieurs de la résidence. Une fête de restitution a eu lieu en juillet 2012. Une seconde : le jardin des fabriques portait sur la réappropriation de l'espace public en renforçant l'implication des habitants dans un jardin partagé situé au cœur de la cité Cochenec grâce à des ateliers proposés par l'association Auberfabrik (collectif d'artistes, plasticiens) avec la réalisation de 20 ateliers dans l'année et la participation de 421 personnes. L'activité du jardin se poursuit et s'intensifie en 2012.



▲ Inauguration de la mini-crèche



▲ Atelier enfants à République

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 2011, 3 nouveaux locaux d'activités ainsi qu'une PMI sont en cours de construction. L'OPH facilite et accompagne aussi l'installation de nouveaux services et commerces. En 2011, l'OPH a contribué à l'ouverture d'une mini-crèche municipale au 26 rue du Long Sentier et préparé l'installation de 2 nouveaux commerces : une poissonnerie et un garage automobile.

12  
OPÉRATIONS  
ANRU  
PROGRAMMÉES

210  
LOCAUX  
D'ACTIVITÉ

3  
JARDINS  
SOLIDAIRES

2011  
REPÈRES  
EN CHIFFRES

UN ACTEUR  
DYNAMIQUE  
POUR  
LA VIE LOCALE



### PARTENAIRE DES 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, le Maire d'Aubervilliers a mis en place les Protocoles d'Interventions Publiques (PIP).

▲ Des locaux associatifs en pied d'immeuble

Leur objectif est d'apporter une réponse globale, concertée et partenariale aux problématiques signalées par les habitants sur un site spécifique de la ville.

Les actions réalisées relèvent d'une prise en compte globale des problématiques repérées sur le territoire et couvrent à la fois les volets éducatifs, préventifs, dissuasifs, et répressifs.

**En 2011, l'OPH a participé 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 et des habitants.

**L'action de l'OPH a porté également sur des investissements «massifs» pour pallier aux régulières dégradations et améliorer la sécurité : remplacements de vitres brisées, nettoyage de graffitis, remplacement des contrôles d'accès...**



Une réunion dans le cadre d'un protocole d'intervention publique ▲

## ZOOM SUR

### LE DÉVELOPPEMENT DES JARDINS SOLIDAIRES

Soucieux de soutenir les initiatives contribuant au mieux vivre ensemble dans son parc, l'OPH a présenté, dans le cadre de l'appel à projet proposé par la Région Ile-de-France, trois dossiers de jardins collectifs. Deux d'entre eux, le Jardin des Fabriques et les Prés Verts, pour des extensions et aménagements, le troisième, le jardin des Noyers, pour une création. Les 3 jardins ont reçu le label et l'OPH une aide financière qui va lui permettre de réaliser leur développement.



PAGE

25

## UNE ENTREPRISE IMPLIQUÉE SOCIALEMENT

Au-delà de son activité, l'OPH mène une gestion à la fois responsable et solidaire



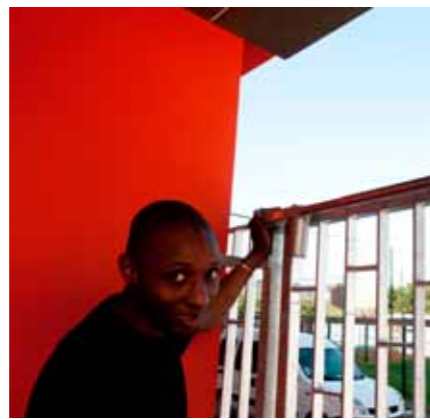
## UNE ENTREPRISE IMPLIQUÉE SOCIALEMENT

### LES MARCHÉS PUBLICS

Si l'office est un organisme public, il n'en est pas moins géré comme une entreprise. À ce titre, il entend assumer sa responsabilité économique en choisissant toujours la meilleure solution économique. Les dépenses sont faites de façon responsable, garanties notamment par les procédures de marchés publics : transparence, mise en concurrence et sélection de l'offre économiquement la plus avantageuse. Génératrice d'emplois et d'activité, **en 2011, près d'une centaine d'entreprises ont travaillé, dans le cadre de marchés publics, pour l'OPH et 59 nouveaux marchés ont été conclus.**



Une commission d'appel d'offres



Favoriser l'insertion

### L'INSERTION

Dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, l'OPH veille bien sûr à ce que les entreprises répondent aux clauses d'insertion mais aussi les encourage à les dépasser.

**En 2011, l'OPH a réalisé 5 chantiers comprenant un volet d'insertion. Cela représente un volume total de 10 000 heures de travail environ dont ont pu bénéficier 50 personnes toutes inscrites dans un parcours de retour à l'emploi. 60% d'entre elles sont aujourd'hui en reconversion, contrat professionnel, CDD ou CDI**

255 000  
EUROS

DE PRESTATIONS  
CONFIÉES À LA RÉGIE  
DE QUARTIER

5 CHANTIERS  
D'INSERTION

2011 REPÈRES  
EN CHIFFRES

59

NOUVEAUX MARCHÉS  
CONCLUS

## ZOOM SUR LA RÉGIE DE QUARTIER

L'OPH a fait le choix de confier un certain nombre de prestations techniques prioritairement à une structure d'insertion par l'économie (remise en peinture, service de portage...) pour un volume annuel de 255 000 euros : la Régie de quartier dont les salariés sont majoritairement dans un parcours d'insertion. L'OPH contribue ainsi au développement de l'économie sociale et solidaire.

## DES RESSOURCES HUMAINES

La volonté de l'organisme est de mettre en place des conditions favorables au développement professionnel et personnel des collaborateurs, en vue de mener à bien les missions qui leur sont confiées

PAGE

27

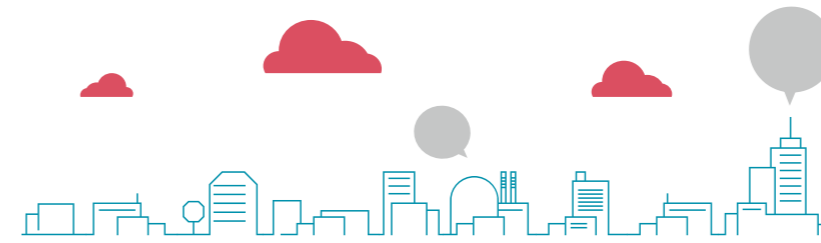
### L'ORGANISATION DE L'OFFICE

#### LE DÉVELOPPEMENT DE NOTRE POLITIQUE DE PROXIMITÉ

En 2011, la Direction de la Proximité a fait l'objet d'une attention renforcée. Tout d'abord parce qu'il s'agit de notre cœur de métier mais aussi parce que la Proximité est le service clé de la relation avec les locataires.

**Cette année aura été marquée par l'arrivée d'un nouveau directeur** de la Proximité qui manage à lui seul

pas moins de 66% des personnels qui travaillent à l'Office. C'est aussi **la Direction qui a connu le plus grand nombre de recrutements** (19 au total) mais également **les personnels qui ont bénéficié du plus de volume annuel d'heure de formation** (350h au total). Enfin 3 loges, à titre de test, ont été informatisées (la totalité des 22 loges réalisées fin du 1<sup>er</sup> semestre 2012). L'objectif étant de doter les personnels de terrain d'outils appropriés pour plus de réactivité et une qualité de service améliorée.



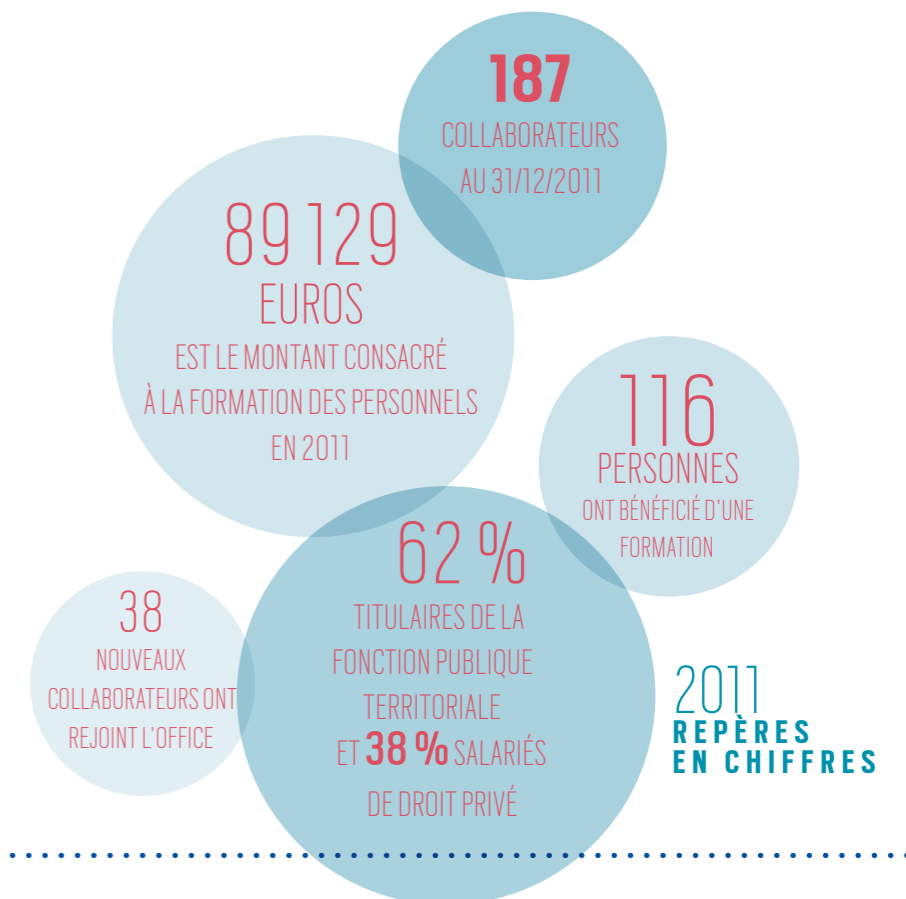
▲ Les responsables de bureaux d'accueil diplômés

### LA FORMATION AVANT TOUT

C'est un axe privilégié de la politique de ressources humaines mise en place à l'Office depuis maintenant plus de 3 ans. Conçue comme un outil de motivation et de développement des compétences des collaborateurs de l'Office, le plan de formation 2011 s'est décliné autour de 8 axes principaux :

- la gestion technique des bâtiments,
- l'hygiène et la sécurité,
- l'informatique,
- le management et l'organisation,
- la gestion locative,
- les techniques d'expression,
- le juridique, comptabilité, finances et ressources humaines,
- les relations sociales.

**Les 22 responsables de bureau d'accueil ont notamment suivi une formation complète et sur mesure réalisée par l'association «Franchir», spécialisée dans la formation de gardiens.**



### UN DIALOGUE SOCIAL IMPORTANT

L'année 2011 a compté parmi ses faits marquants la mise en place des tickets restaurants (septembre 2011) et l'aboutissement de l'accord sur la négociation annuelle obligatoire.

Ce dernier a porté sur la revalorisation des rémunérations avec notamment :

- l'augmentation générale de 1% applicable au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre 2011, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2011, sur les rémunérations brutes, toutes primes incluses.



▲ Personnels de la Proximité veillant aux nouvelles installations

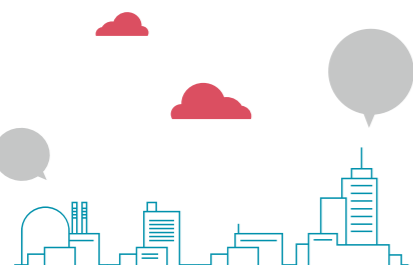


▶ Réunion de chantier

- la revalorisation des salaires des responsables de bureau d'accueil pour tenir compte de leur nouvelle fonction (encadrement de l'équipe d'agents d'entretien), à hauteur de 10 points d'indice de la Fonction Publique Territoriale.
- la revalorisation de la prime sur le traitement des ordures ménagères, dite «prime OM».

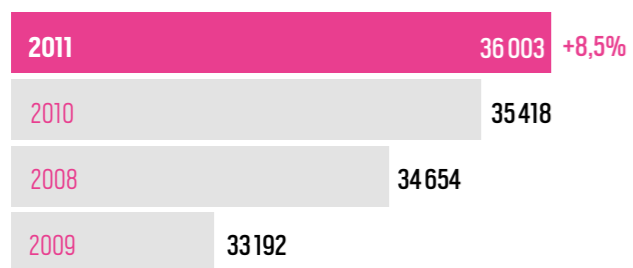
## ZOOM SUR PRIORITÉ AUX RECRUTEMENTS LOCAUX

L'OPH a signé en fin d'année 2011, 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... À ce titre, dès que l'OPH a un emploi à pourvoir et si le profil le permet, il diffuse en priorité ses offres aux structures territoriales comme la mission locale ou la maison de l'emploi.



# LE BUDGET

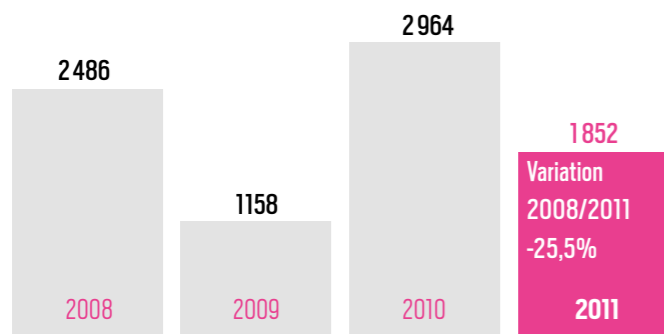
## ÉVOLUTION DES ÉQUILIBRES D'EXPLOITATION



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

Les loyers s'élèvent à 35,8 millions d'euros. Ils représentent 85% des produits. Ils constituent la recette essentielle de l'Office. Ils progressent sous l'effet des augmentations annuelles et de l'accroissement du parc de logements. L'Office a mis en service, entre 2008 et 2011, 132 logements

### LE RÉSULTAT NET



Résultat net en K€

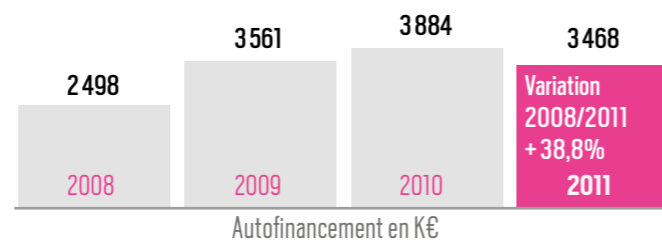
L'exercice 2011 a permis de dégager un résultat positif de 1,85 millions d'euros qui sera intégralement réinvesti dans les projets d'investissement de l'Office. La diminution du résultat en 2011 est due à la baisse de versement de subvention CGLLS versée cette année dans le cadre du plan de consolidation, montant qui est moins important que celui de 2010 (500 K€ contre 2 000 K€ en 2010)

### L'AUTOFINANCEMENT COURANT

L'autofinancement courant HLM ressort à 3,47 millions d'euros, en léger recul par rapport à celui de 2010 sous l'effet des pertes constatées lors de la régularisation des charges locatives de 2010. Il se situe, néanmoins au-dessus

### du niveau des perspectives financières attendues.

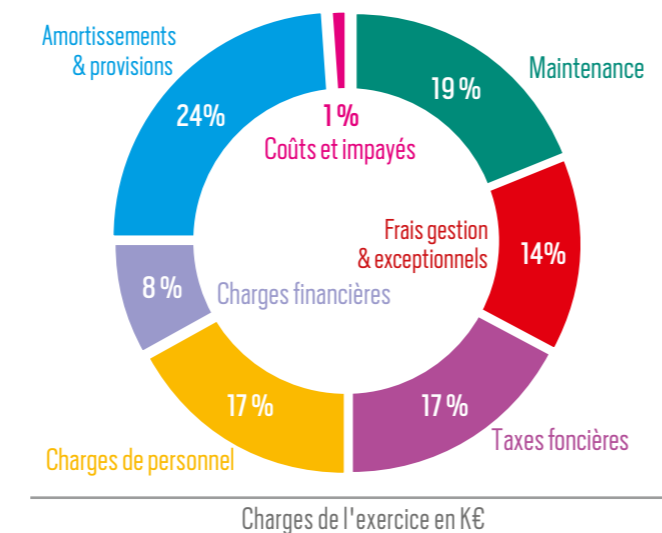
Les fonds propres ainsi dégagés, permettent de mener à bien les projets patrimoniaux de l'Office : opérations de constructions neuves, de réhabilitation, remplacements de composants.



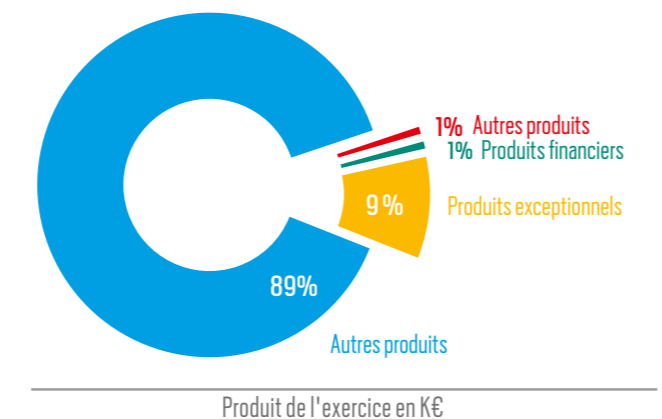
Autofinancement en K€

### LES CHARGES ET LES PRODUITS

L'ensemble des charges non récupérables de l'exercice diminue en 2011 de 4,6% sous l'effet conjugué de la baisse des charges d'intérêt, du coût des impayés et des amortissements. De même, les produits se réduisent de 5,7% du fait d'un montant de produits exceptionnels et d'une reprise de provision pour gros entretien moins importants.



Charges de l'exercice en K€

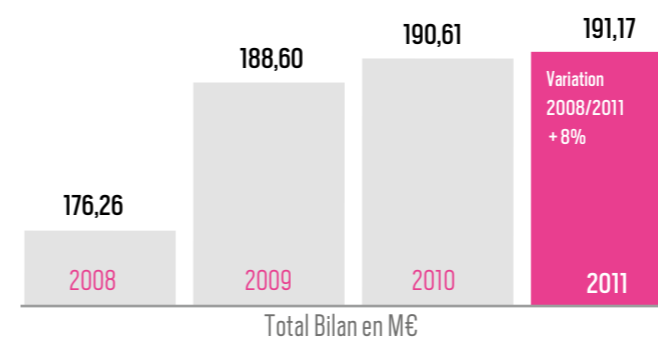


Produit de l'exercice en K€

## ÉVOLUTION DU BILAN

Le total Bilan atteint en 2011, est de 191,17 millions d'euros, en progression régulière depuis 4 ans.

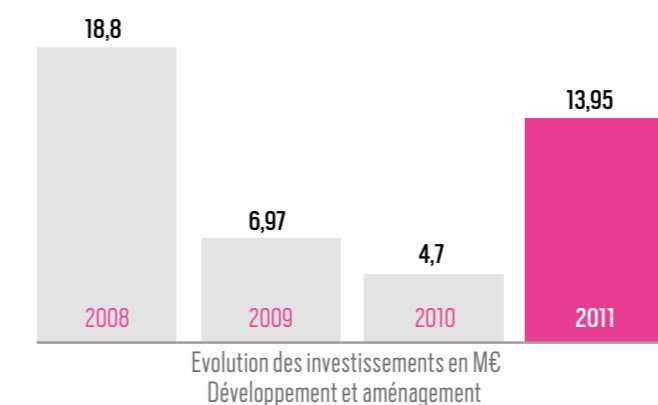
### ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS



Total Bilan en M€

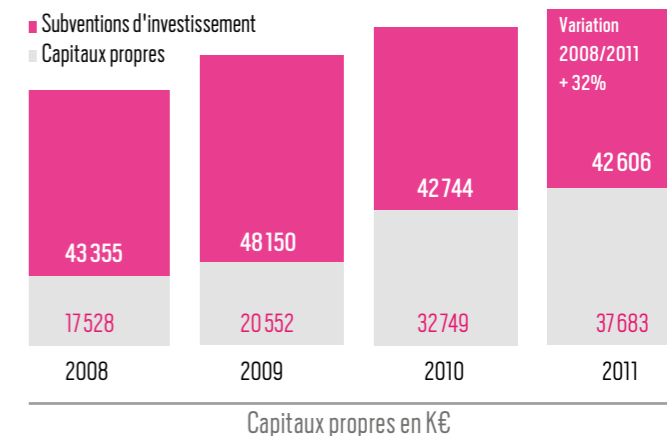
Dans le respect des engagements pris dans le cadre du plan de consolidation signé en 2010, l'Office poursuit son important programme d'investissement. Ainsi sur la période 2010 - 2014, 357 logements doivent être construits, près de 1000 logements réhabilités, 840 faire l'objet d'une résidentialisation et 84 logements démolis. Ce programme patrimonial porte sur plus de 130 millions d'euros d'investissement.

En 2011, le niveau des investissements, toute opération confondue, s'élève à près de 14 millions d'euros, en forte progression par rapport à 2010 qui traduit la reprise de l'activité d'investissement de l'Office.



Evolution des investissements en M€ Développement et aménagement

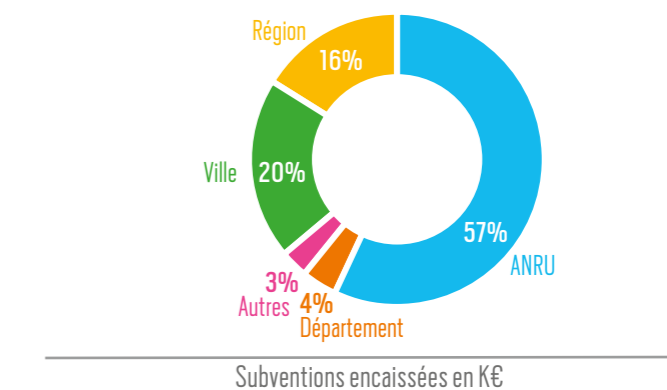
### LES CAPITAUX PROPRES



Capitaux propres en K€

La structure financière continue à se renforcer avec des capitaux propres (y compris les subventions d'investissement) qui augmentent de 4,8 millions d'euros en 2011. Cette situation permet à l'Office de poursuivre la mise en œuvre de sa politique de développement qu'il s'est fixé pour les prochaines années.

### LES FINANCEMENTS



Subventions encaissées en K€

Au titre du financement, l'Office a réalisé 1,7 millions d'euros d'emprunts et encaissé 1,8 millions d'euros de subventions d'investissements.

Le programme d'investissement de l'office est financé à plus de 25% par des subventions. La participation des collectivités représente, à elle seule, 16,7% ce qui traduit d'une forte implication dans les projets portés par l'OPH. Dans le cadre des engagements pris par Plaine Commune à soutenir l'office à hauteur de 9 M€ dans la réalisation de son programme d'investissement, plus de 50% des subventions ont été, à ce jour, engagées.

## ACTIF

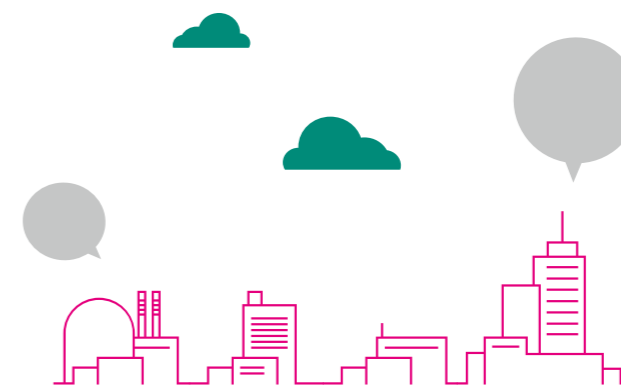
en K€	31/12/2011			31/12/2010	2011/2010
	Montant brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Évolution en %
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>400</b>	<b>275</b>	<b>124</b>	<b>88</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>336 709</b>	<b>186 866</b>	<b>149 843</b>	<b>152 172</b>	<b>-1,53%</b>
• Terrains	19 429		19 429	18 808	3,30%
• Constructions locatives	301 859	183 464	118 395	121 098	-2,23%
• Bâtiments administratifs	3 841	1 527	2 315	2 364	-2,07%
• Autres ensembles immobiliers	10 599	1 194	9 405	9 659	-2,62%
• Installations techniques	981	682	299	244	22,16%
Immobilisations corporelles en cours	<b>16 997</b>		<b>16 997</b>	<b>7 041</b>	<b>141,39%</b>
Immobilisations financières	<b>3 088</b>	<b>63</b>	<b>3 024</b>	<b>80</b>	<b>3700,15%</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>357 193</b>	<b>187 205</b>	<b>169 987</b>	<b>159 381</b>	<b>6,65%</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Fournisseurs débiteurs	60		60	95	-36,86%
Créances d'exploitation	12 368	7 621	4 747	3 448	37,70%
Créances diverses	2 898		2 898	981	195,28%
Valeurs mobilières de placement			-	7 326	-100,00%
Disponibilités	10 405		10 405	16 088	-35,33%
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>25 731</b>	<b>7 621</b>	<b>18 110</b>	<b>27 938</b>	<b>-35,18%</b>
<b>TOTAL COMPTES RÉGULARISATION D'ACTIF</b>	<b>2 528</b>		<b>2 528</b>	<b>3 291</b>	<b>-23,19%</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>385 451</b>	<b>194 826</b>	<b>190 625</b>	<b>190 610</b>	<b>0</b>

## PASSIF

en K€	31/12/11	31/12/10	2011/2010
		Net	Évolution en %
<b>Capitaux propres</b>			
Dotations	15	15	0,00%
Réserves	2 416	2 416	0,00%
Report à nouveau	21 783	12 752	70,82%
Résultat de l'exercice	1 852	9 031	-79,50%
Subventions d'investissement	42 606	42 744	-0,32%
Provisions réglementées	11 071	8 535	29,71%
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>79 743</b>	<b>75 493</b>	<b>5,63%</b>
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques	675	675	0,00%
Provisions pour gros entretien	1 595	1 543	3,35%
Provisions pour charges	63	63	0,00%
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>2 333</b>	<b>2 282</b>	<b>2,27%</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes	97 386	103 070	-5,52%
Dépôts de garantie des locataires	2 441	2 240	8,97%
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>99 826</b>	<b>105 310</b>	<b>-5,21%</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Fournisseurs	5 766	4 081	41,30%
Dettes fiscales, sociales et autres	2 956	3 445	-14,18%
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>8 722</b>	<b>7 525</b>	<b>15,91%</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>190 625</b>	<b>190 610</b>	<b>0</b>

## Compte de résultat

en K€	31/12/11		31/12/10		2011/2010
	en K€	% loyers	en K€	% loyers	
Loyers théoriques des logements	33 502		32 965		1,6%
Pertes de loyers sur vacants	-855		-824		
taux de vacance	2,55%		2,50%		
Loyers des logements appelés	32 646		32 141		1,6%
Provision pour impayés	-394		-1 268		
Autres loyers appelés	3 157		3 038		3,9%
<b>Produits de locations</b>	<b>35 409</b>	<b>100%</b>	<b>33 911</b>	<b>100%</b>	<b>4,4%</b>
Autres produits (produits activité annexes, subventions exploitation)	269		567		-52,6%
Produits financiers	395		74		434,4%
<b>Total des revenus</b>	<b>36 074</b>	<b>102%</b>	<b>34 552</b>	<b>102%</b>	<b>4,4%</b>
Annuités d'emprunts (intérêts et capital)	-9 367	-26,5%	-9 771	-28,8%	-4,1%
<b>Marge brute locative</b>	<b>26 707</b>	<b>75%</b>	<b>24 781</b>	<b>73%</b>	<b>7,8%</b>
Taxes foncières	-6 326	-17,9%	-5 737	-16,9%	10,3%
<b>Marge après taxe foncière</b>	<b>20 381</b>	<b>58%</b>	<b>19 044</b>	<b>56%</b>	<b>7,0%</b>
Maintenance (Contrats, Entretien courant et gros entretien)	-7 297	-20,6%	-7 347	-21,7%	-0,7%
Frais de personnel	-6 164	-17,4%	-6 027	-17,8%	2,3%
Frais de gestion	-3 317	-9,4%	-2 613	-7,7%	26,9%
Charges récupérables non récupérées	-529	-1,5%	-384	-1,1%	37,8%
<b>Autofinancement courant (avec provisions impayés)</b>	<b>3 074</b>	<b>8,7%</b>	<b>2 673</b>	<b>7,9%</b>	<b>15,0%</b>
<b>Autofinancement courant (sans provisions impayés)</b>	<b>3 468</b>	<b>9,8%</b>	<b>3 941</b>	<b>11,6%</b>	<b>-12,0%</b>
Autofinancement courant HLM	3 074	8,7%	2 673	7,9%	
Remboursement du capital des emprunts locatifs	6 194	17,5%	6 369	18,8%	
Charges et produits exceptionnels	108	0,3%	7 626	22,5%	
Autres dotations et reprises	-7 525	-21,3%	-7 637	-22,5%	
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVEC RÉGULARISATION CGLLS</b>	<b>1 852</b>		<b>9 031</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE SANS RÉGULARISATION CGLLS</b>	<b>1 852</b>		<b>2 964</b>		





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

122 rue André Karman – BP 124- 93303 Aubervilliers Cedex

Tel : 01 48 11 54 00 – [www.oph-aubervilliers.fr](http://www.oph-aubervilliers.fr)