

RAPPORT d'activité 2024



100 ans
à vos côtés



l'OPH, c'est vous !



Résidence Avenue de la République, Siège de l'OPH d'Aubervilliers.



À l'occasion du centenaire de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers, nous avons marqué un moment historique : 100 ans d'engagement, de transformations et de services rendus aux locataires. Depuis sa création en 1924, l'OPH a façonné Aubervilliers, en offrant un logement à des générations d'Albertivillariens

et en répondant aux évolutions de la société et du territoire. Ce centenaire, célébré le 6 novembre 2024 à l'Embarcadère avec les locataires, les partenaires, les administrateurs et les salariés de l'Office, a été l'occasion de rendre hommage aux valeurs fondatrices de l'OPH : solidarité, qualité de service et attachement à Aubervilliers. Mais au-delà du souvenir, 2024 a aussi été une année d'action et de progrès.

Je salue le travail engagé par le Conseil d'Administration et les équipes de l'OPH, dont les réalisations concrètes ont permis d'améliorer le cadre de vie et d'accompagner au mieux nos locataires.

Je me réjouis du partenariat avec la CNAV (Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse) et l'OPH d'Aubervilliers, qui améliore le logement de nos seniors résidant dans notre patrimoine. Nous sommes plus vigilants pour accompagner ces personnes fragiles et aidons à rénover les appartements et espaces communs pour lutter contre l'isolement.

En 2024, près de 460 000€ ont été investis pour la rénovation et le remplacement d'ascenseurs sur plusieurs sites (112, rue Hélène Cochenec ; 62, avenue de la République ; 18, rue André Karman). Ces travaux, attendus depuis de nombreuses années, permettent aujourd'hui d'améliorer concrètement le confort et la sécurité des locataires.

Karine Franclet

Maire d'Aubervilliers

Présidente de l'Office Public de l'Habitat



48, rue Crèvecoeur.

SOMMAIRE

- I- LA GOUVERNANCE DE L'OFFICE**
- II- LA DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES**
- III- LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT**
- IV- LA DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE**
- V- LA DIRECTION DE LA PROXIMITÉ
ET EXPLOITATION**
- VI- LA DIRECTION DE LA RÉCLAMATION
TIERS ET POLITIQUES URBAINES (RTPU)**
- VII- LE SERVICE INFORMATIQUE**
- VIII- LA DIRECTION FINANCIÈRE**

LA
GOUVERNANCE
DE L'OFFICE

1 LA GOUVERNANCE DE L'OFFICE

1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

■ SA COMPOSITION :

L'Office Public de l'Habitat en tant que premier bailleur social de la Ville a un rôle majeur et acteur dans la vie politique d'Aubervilliers. Le contact avec les habitants locataires, les partenaires et les associations en fait un outil de cohésion pour le territoire.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ETABLISSEMENT (installation le 29 septembre 2020)

■ 8 élus :

Madame Karine FRANCKET

Maire d'Aubervilliers, Vice-Présidente de Plaine Commune en charge du Développement Economique.
Présidente de l'Office Public de l'Habitat

Monsieur Adrien DELACROIX

Adjoint au Maire de Saint-Denis, Conseiller Territorial de Plaine Commune en charge de l'Habitat et du Foncier. Président de Plaine Commune Habitat

Monsieur Philippe ALLAIN

Adjoint au Maire d'Aubervilliers en charge du Logement.
Conseiller Territorial de Plaine Commune

Madame Patricia LOE

Conseillère Municipale d'Aubervilliers.

Madame Sandrine GRYNBERG-DIAZ

Conseillère Municipale d'Aubervilliers.
Conseillère Territoriale de Plaine Commune

Madame Soizig NEDELEC

Conseillère Municipale d'Aubervilliers.
Conseillère Territoriale de Plaine Commune

Monsieur Gilbert FAUCHEUX

Conseiller Municipal d'Aubervilliers

Monsieur Cédric SCHROEDER

Conseiller Municipal d'Aubervilliers

■ 5 personnes qualifiées en matière de logement, d'environnement ou en matière d'affaires sociales dont deux personnes qualifiées :

Madame Patricia LEMONNIER

Vice-Présidente de l'OPH

Madame Renée DALED

Madame Marie BEDO

Monsieur Daniel GARNIER

Madame Sylvie POTTIER

■ 4 administrateurs représentant les locataires :

Madame Katalyne Belair

(CGL Confédération générale des Locataire)

Madame Magy LY

(CNL Confédération Nationale du Logement)

Madame Dominique RENAUDAT

(CNL Confédération Nationale du Logement)

Madame Fatouma CAMARA

(DAL Droit au Logement)

■ 2 membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives à l'office :

Monsieur Jean-Marc BOHADAS

Administrateur représentant le syndicat CGT

Monsieur Gérald REINOSA

Administrateur représentant le syndicat CFTD

■ 1 membre désigné par l'Union départementale des associations familiales :

Monsieur Aleya ZAGHLOULA

■ 1 membre désigné par la CAF :

Madame Zora KHITMANE

■ 1 membre désigné par le groupe Action Logement :

Monsieur Michel LANNEZ

Représentant le GIC, collecteur 1%

■ 1 membre représentant d'associations d'insertion et du logement des personnes défavorisées :

Monsieur Tahar BENTAÏEB

■ Secrétaire du Comité Social d'Entreprise (CSE) de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers :

Madame Sylvie MÉDINA

(ne prend pas part au vote du CA)

■ 1 représentant du préfet de Seine-Saint-Denis :

Monsieur Stéphane CREMEL

Désigné par le préfet de la Seine-Saint-Denis Directeur adjoint de la DRIHL (Direction régionale et départementale de l'Hébergement et du logement)

2. LE BUREAU

■ Ses membres

Madame Karine FRANCKET

Madame Patricia LEMONNIER

nommée Vice-Présidente,

Philippe ALLAIN, Véronique DAUVERGNE, Sylvie POTTIER, Cédric SCHROEDER, Katalyne BELAIR.

Le Président du Conseil d'Administration est Président de droit du bureau. Le Directeur Général participe avec voix consultative.

Le bureau est composé de 7 membres, le Président et 6 administrateurs.

3. LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO)

■ Composition

Madame Patricia LEMONNIER

Administratrice

Vice-Présidente de l'Office Public de l'Habitat

Monsieur Jean-Marc BOHADAS

Administrateur

Représentant des organisations syndicales

Madame Fatouma CAMARA

Administratrice

Représentant des locataires

Monsieur Aleya ZAGHLOULA

Administrateur

Représentant de l'UDAF

Madame Katalyne BELAIR

Administratrice

Représentant des locataires

Renée DALED

Administratrice



Rue Réchossière Jules Vallès.

4. LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE L'OPH D'AUBERVILLIERS (CALEOL)

Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit un règlement intérieur qui fixe les règles d'organisation en désignant les membres de la CALEOL et précise, notamment les règles de quorum qui régissent ses Commissions.

■ Les membres du Conseil d'Administration de l'OPH qui composent la CALEOL

Patricia Loe (nommée Présidente de la Commission en décembre 2024)

Patricia Lemonnier

Administratrice

Vice-Présidente de l'Office Public de l'Habitat.

Philippe Allain

Administrateur

Adjoint au Maire d'Aubervilliers en charge du Logement

Zora Kithmane

Administratrice

Représentant la CAF

Sylvie Pottier

Administratrice

Représentant les personnes qualifiées

Jean-Marc Bohadas

Administrateur

Représentant les organisations syndicales

Dominique Renaudat

Administratrice

Représentant des locataires

Tahar Bentaïeb

Administrateur

Représentant les personnes qualifiées

LA DIRECTION
DES
**RESSOURCES
HUMAINES**

2 LA DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES

La direction des ressources humaines (DRH) est chargée de la mise en œuvre et du déploiement de la politique RH de l'OPH Aubervilliers en lien avec les orientations stratégiques de l'office : recrutement, développement des compétences, qualité de vie & conditions de travail. La DRH est également chargée de travailler à la mise en place d'un dialogue social de qualité permettant l'amélioration des conditions de travail du personnel de l'OPHA.

La Direction a subi quelques mouvements avec l'arrivée d'une adjointe, d'une gestionnaire de paie et d'une directrice des ressources humaines.

La DRH est, fin 2024, composée d'une équipe de 4 personnes

- 1 directrice des RH
- 1 adjointe
- 1 gestionnaire de paie
- 1 gestionnaire administrative

1. EFFECTIF

L'effectif total de l'OPH au 31 décembre 2024 est de 146 réparti comme suit :

	Hommes	Femmes	Total
Droit privé	58	57	115
Fonction publique territoriale	26	3	29
Apprentis	1	1	2
Total	85	61	146

À ce jour, la répartition fonction publique – secteur privé (29 contre 115) du personnel de l'office s'explique par le départ à la retraite des fonctionnaires amorcés depuis 2022-23 et qui continue sur l'année 2024 avec 4 départs.

Motifs de sorties	Nombre de sorties
Abandon de poste	3
Démission	8
Départ à la retraite	4
Fin contrat apprentissage	1
Fin contrat professionnel	0
Fin CDD	2
Fin période essai	3
Inaptitude	1
Lic. Faute grave	0
Lic. Cause réelle et sérieuse	2
Mutation FP	2
Rupture conventionnelle	3
Total	29

2. RECRUTEMENT

Dans le cadre de son développement l'OPH Aubervilliers a recruté 35 personnes sur l'année 2024 réparties comme suit

Catégorie	Nbr entrées
Apprenti	2
Cadre	12
Employé	3
Ouvrier	13
TAM	5
Total	35

L'OPH Aubervilliers compte également eu 2 contrats d'apprentissage, au développement et à l'informatique.

La Direction des ressources humaines a eu également à accompagner 2 fonctionnaires dans leurs démarches de changement de statut, passant ainsi du statut public au statut de droit privé courant décembre 2024.

3. ABSENTÉISME

Le taux d'absentéisme 2024 est de 12.05% au 31/12/2024 ce qui représente 4161 jours d'absence.

4. FORMATION

En 2024, l'OPH Aubervilliers continue d'investir sur la formation professionnelle avec :

- 1 240 heures de formation
- 130 heures de formation
- 55% de l'effectif de l'OPH Aubervilliers formé

L'école des gardiens continue de se développer avec une session 2 qui a pris fin en décembre 2024 avec 10 embauches prévues pour début 2025.

5. NAO ET DIALOGUE SOCIAL

- Les réunions d'instances représentatives du personnel

L'OPH Aubervilliers continue de travailler avec les organisations syndicales pour faire avancer le dialogue social avec 10 réunions de CSE dites ordinaires – 5 réunions de CSE dites extraordinaires et 4 réunions de la CSSCT (commission santé sécurité et conditions de travail).

- Négociations annuelles obligatoires

Les négociations annuelles obligatoires ont abouti à la signature d'un accord permettant :

- Une augmentation générale de +3.26% pour les salariés du secteur privé
- Une augmentation de la prime d'ancienneté pour l'ensemble du personnel public et privé
- La mise en place d'un plan épargne d'entreprise
- Le maintien de la prime de gratification
- La prise en charge de la part employeur de la mutuelle qui passe à 85% dès le 1^{er} janvier 2025

6. CHANGEMENT DE COMPLÉMENTAIRE SANTÉ

Au terme de l'appel d'offre lancé par l'OPH Aubervilliers pour renouveler la complémentaire santé de son personnel, 2 candidats ont répondu. COLLECTEAM a été sélectionné comme nouveau prestataire en charge de la gestion du compte de l'OPH Aubervilliers.

Le nouveau contrat a pris effet au 1^{er} janvier 2025 avec une prise en charge à hauteur de 85% de la cotisation par l'OPH Aubervilliers. Une communication dédiée avec les démarches à entreprendre a été transmise courant décembre à l'ensemble du personnel.

LA DIRECTION
DU
DÉVELOPPEMENT

3 LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT

La Direction du Développement est en charge de la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine et de la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – NPNRU).

L'activité de la Direction en 2024 a été largement marquée par le lancement de la phase opérationnelle des opérations NPNRU et le démarrage de travaux de réhabilitation de la résidence Gabriel Péri. Cette année constitue un tournant pour la Direction qui s'apprête à piloter un volume d'opérations de réhabilitation sans précédent pour l'OPH d'Aubervilliers dont le parc nécessite des investissements massifs pour le remettre à niveau.

LANCEMENT OPÉRATIONNEL DU NPNRU

RAPPEL DES OPÉRATIONS VALIDÉES PAR L'ANRU À L'ISSUE DES COMITÉS D'ENGAGEMENT DE 2022 ET 2023

ÉMILE DUBOIS

- 388 démolitions
- 360 réhabilitations-résidentialisations
- 100 résidentialisations seules
- 32 logements sociaux reconstitués sur site

LA MALADRERIE

- 548 réhabilitations
- 548 résidentialisations

VILLETTE QUATRE CHEMINS : SECTEUR DALLES

- 193 démolitions
- 399 réhabilitations

LA MALADRERIE :

Le secteur Maladrerie, construit de 1975 à 1986, à proximité du Fort d'Aubervilliers a été conçu par l'architecte Renée Gailhoustet sous la forme d'une « Utopie construite ». Labellisée « Patrimoine du XX^e siècle » en 2009 puis « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2016, la Maladrerie se distingue par sa forme



architecturale et urbaine singulière qualifiée de proliférante et par son imbrication à la nature. La Maladrerie appelle donc une rénovation d'ampleur via une approche sensible, à dessiner en lien étroit avec l'ABF, le tissu associatif local et ses habitants.

L'OPH d'Aubervilliers est propriétaire de 891 lots répartis sur 11 tranches (853 logements, 10 appartements-ateliers, 28 ateliers) et cède 40% du patrimoine de la Maladrerie à la RIVP (343 lots).

La requalification du site prévoit :

- La réhabilitation et la résidentialisation financée par l'ANRU des 548 logements collectifs de l'OPH ;
- La réhabilitation et la résidentialisation financée en droit commun des 25 pavillons de l'OPH ;
- Le relogement temporaire des ménages des 27 pavillons qui nécessitent une intervention en milieu vide ;
- La réhabilitation et la résidentialisation financée en droit commun des 343 logements col-lectifs cédés à la RIVP ;
- Le réaménagement des espaces publics gérés par Plaine Commune.

Avancement du projet :

Le transfert de 343 lots du patrimoine de l'OPH d'Aubervilliers à la RIVP a été réalisé au 1^{er} janvier 2025.

Le transfert des volumes extérieurs sous porches (assimilés espaces publics sous la propriété d'un office HLM) ont également été cédés à la ville d'Aubervilliers sur la même temporalité pour permettre la vente du patrimoine à la RIVP.

L'ampleur du projet de requalification à mener sur une même temporalité entre l'OPH d'Aubervilliers et la RIVP reste un challenge pour livrer l'intégralité des travaux en 2030 tout en limitant la co-activité



et les nuisances chantiers dans le quartier selon les exigences de l'Autorité Environnementale.

Pour maintenir une cohérence d'intervention, la RIVP et l'OPH se sont associés pour désigner conjointement l'architecte coordonnateur et une AMO concertation.

Les 4 phases de la concertation



Tout au long de l'année 2024, l'architecte coordonnateur a travaillé à la définition du cadrage du projet de requalification en partenariat étroit avec l'AMO communication-concertation qui a piloté des ateliers thématiques, balades urbaines et une enquête de grande ampleur en direction de tous les locataires afin de définir les ambitions du projet avec les habitants. Cette concertation s'est notamment appuyée sur une maquette 3D (BIM) et a donné lieu à la production d'un bilan de la concertation en fin d'année 2024.



Ces objectifs seront fixés dans le cahier des charges de la consultation en conception-réalisation de l'OPH d'Aubervilliers qui sera lancée au 1^{er} semestre 2025 pour une attribution du marché prévue en fin d'année. Le démarrage des travaux est estimé fin du 2^e semestre 2026 au plus tôt.

VILLETTE 4 CHEMINS :

Le quartier Vilette Quatre Chemins se situe en entrée de ville, souffre d'une image dégradée et d'une fracture territoriale marquée avec les villes limitrophes de Paris et Pantin. L'OPH d'Aubervilliers intervient sur son patrimoine présent sur les dalles Vilette et Felix Faure. Il est prévu :

- La démolition de 193 logements OPH, financés par l'ANRU et validé en CE de février 2022
- La réhabilitation de 503 logements OPH, dont 104 en droit commun et 399 financés par l'ANRU (clause de revoyure de juin 2023)

Avancement du projet :

L'année 2024 a été marquée par l'attribution du marché de conception réalisation au groupement GTM/TEQUI. Les réhabilitations sont engagées et en phase de conception, elles seront livrées d'ici courant 2027. Une ambition environnementale forte sera envisagée pour la requalification des trois tours financées par l'ANRU notamment par l'intégration de l'économie circulaire au sein du projet et par la création de façades bioclimatiques. Une désimperméabilisation / végétalisation sur la domanialité OPH est également prévue.



La démolition des 140 logements du 23 Union est prévue en 2026 sous réserve de la bonne avancée du relogement.

La démolition des 53 logements du 11 Bordier, de par son implantation foncière, reste conditionnée aux négociations « amiables » avec l'ASGO et par la mission de régularisation juridique et foncière pilotée par Plaine Commune qui ne sera pas finalisée avant décembre 2028 selon le calendrier de Plaine Commune.

LA ZAC DES IMPASSES



La ZAC des Impasses, lot D est une opération de reconstitution de l'offre démolie NPNRU. L'opération qui compte 25 logements relève du même marché de conception-réalisation. L'opération confiée au groupement GTM/TEQUI en 2024 est également en phase de conception. Le dépôt du permis de construire et le démarrage des travaux sont attendus en 2025.

ÉMILE DUBOIS :

La réhabilitation de 360 logements a été financée par l'ANRU sur le quartier Emile Dubois. Les adresses concernées : 12-17 allée Pierre Prual, 18 allée Pierre Prual, 19-23 allée Georges Leblanc, 36 allée Gabriel Rabot, 193bis rue Danielle Casanova, 39-41 allée Albert Girard, 42 allée Albert Girard, 145-149 rue Léopold Réchossière.

Le marché de conception réalisation pour la réhabilitation des 360 logements a été attribué fin 2024 au groupement Bouygues/Form'Architecture.

L'année 2025 sera largement consacrée à la conception du projet et au dépôt des autorisations d'urbanisme.



La résidentialisation fera l'objet d'une opération distincte lancée après définition du projet d'aménagement porté par Plaine Commune sur le secteur.

Les démolitions prévues sont les suivantes sur le secteur Emile Dubois :

Calendrier Emile Dubois

■ Relogements : **octobre 2023 - 2029**

■ Démolitions : **mi - 2026 - 2030**

■ 2026 – phase 1 :

7-11 Groperrin : 89 logements

38 Groperrin : 22 logements

1 allée Groperrin : 21 logements

■ 2026 – phase 2 :

24 allée Leblanc : 22 logements

30-35 allée Rabot (Sud de la barre) : 101 logements

■ 2027 – phase 3 :

2 et 3 allée Prual : 44 logements

■ 2029 – hors ANRU :

25-29 allée Rabot (Nord) : 89 logements

PROJETS HORS NPNRU

Main Tendue :

Un foyer de femmes isolées, géré par l'association la Main Tendue, est aujourd'hui présent sur la dalle Villette Quatre Chemins, et est voué à la démolition (financée en ANRU – propriété Ville). Ce foyer n'étant plus en capacité d'accueillir l'ensemble des résidentes, la Main Tendue occupe également un espace sur la ZAC Port Chemin, de manière transitoire. La Ville a demandé à l'OPH de reconstituer ce foyer en un seul et unique lieu.

Le terrain devant accueillir le foyer a été acquis par l'OPH fin 2024. En sus de la reconstitution du foyer, un immeuble de construction neuve de 10 logements est envisagé.

OPÉRATION DROIT COMMUN GABRIEL PÉRI

L'année 2024 a été marquée par le démarrage de travaux de réhabilitation de Gabriel Péri.

Depuis leur démarrage en mai 2024, les travaux progressent conformément au planning prévu et se poursuivront jusqu'en fin 2025.

L'objectif de ce projet est d'enrichir durablement votre qualité de vie en renforçant la performance énergétique des bâtiments jusqu'à l'étiquette B.

Pour y parvenir, l'OPH d'Aubervilliers a engagé un investissement majeur de 31,4 millions d'euros dans cette réhabilitation. La mise en place d'une meilleure isolation et d'équipements plus performants, vous permettra de réduire significativement vos charges. Cette rénovation globale vous garantira donc un meilleur confort au quoti-dien, tout en maîtrisant vos dépenses énergétiques. Une attention particulière est également portée à l'embellissement des parties communes et à la modernisation de vos logements.

Point essentiel, ces améliorations n'entraîneront aucune augmentation du loyer des locataires, en dehors des révisions annuelles réglementaires.

À ce jour, 228 logements ont déjà bénéficié des interventions de rénovation. Le chantier de rénovation des façades a démarré sur le bâtiment A, donnant déjà un aperçu du futur visage de votre résidence.



OPÉRATION DE RÉHABILITATION JARRY TILLON COCHENNEC

Au vu de l'état actuel de l'ensemble résidentiel Tillon/Cochennec/Jarry, une opération de réhabilitation et de résidentialisation s'impose

sur ce patrimoine de 657 logements répartis sur 22 bâtiments au nord de la commune.



Les adresses concernées :

- 112 rue Cochenne
- 114 rue Tillon
- 6/8 rue Alfred Jarry
- 91 rue Charles Tillon
- 10 et 12 rue Alfred Jarry
- 120 rue Hélène Cochenne

Ces adresses sont inscrites en priorité 1 dans le Plan stratégique du Patrimoine actualisé par l'OPH en 2021 notamment en raison de leur état technique et de leur étiquette énergétique. L'autorisation de principe pour lancer les études sur cette vaste opération a été validée par le Conseil d'Administration fin 2023. Compte-tenu du volume de l'opération, il est envisagé de lancer l'opération en conception-réalisation.

L'année 2024 a largement été consacrée à la réalisation d'études pré-opérationnelles.

LA DIRECTION
DE
LA GESTION
LOCATIVE

4 LA DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE

La Direction de la Gestion locative de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers est au cœur des missions attribuées au bailleur social. Elle est composée de deux pôles et d'un centre d'expertise sur les activités connexes. Les 2 pôles sont le service de la gestion locative et des attributions et le service contentieux et social. La direction définit les grands principes de la politique d'attribution et la gestion des logements en accord avec les dispositions réglementaires et administratives.

LE SERVICE ATTRIBUTION

1/ Les CALEOL :

En 2024, l'OPH d'Aubervilliers a réuni les administrateurs membres de la CALEOL à **16** reprises, au lieu de 22 en 2023 et ce, afin de statuer sur les **544** candidatures proposées par les réservataires de logements de l'OPH (contre 629 en 2023).

Bien que le nombre de CALEOL ait été moindre en 2024, **271** attributions ont été réalisées (contre 242 en 2023), **195** en qualité de primo arrivants (contre 184 en 2023) et **76** mutations, dont **29** NPNRU. En 2023, le nombre de mutations s'élevait à 58.

Compte tenu du nombre d'attributions, **595** personnes ont été logées au sein de l'Office.

Vous trouverez ci-dessous la répartition par typologie de logements.

TYPO	Primo arrivants	Mutations
T1	24	
T2	70	23
T3	85	27
T4	14	20
T5	2	6

La composition familiale des locataires pour lesquels une attribution a été prononcée en 2024 est la suivante :

Type de ménage	Primo arrivants	Mutations
Célibataire	97	17
F. Monoparentale	40	15
Mariés + N	31	23
Mariés	5	9
Divorcé(e)	3	2
Concubin(S)+N	9	5
Concubin(S)	3	
Parent / Enfant Frère / Sœur	7	5

Sur les 271 attributions réalisées en 2024, le nombre de locataires ayant signé un contrat sur l'année 2024 (arrêtée au 31/12/2024) est de 253 et se décompose comme suit :

Primo arrivants = **188**

Mutations = **65**

2/ La Gestion en flux

L'article 114 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique de 2018, dite loi ELAN et le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ont poursuivi la réforme des attributions.

Conscient des enjeux concernant la mise en place de la gestion en flux, un protocole régional a été signé entre l'AORIF, l'Etat et Action Logement Services en date du 03/03/2022.

Ce protocole a permis notamment de définir l'assiette des logements soumis à la gestion en flux, les modalités de conversion du stock en flux.

La mise en œuvre de la gestion en flux initialement prévue pour le 23 novembre 2021 a été reportée par décret au 23 novembre 2023. Les conventions avec les différents réservataires devaient être signées pour novembre 2023. Compte tenu de l'ampleur des conventions à signer et du travail à effectuer, de la souplesse a été accordée et la mise en œuvre effective de la gestion en flux commencera à compter du 1^{er} janvier 2024. L'année 2024 sera l'année de référence mais également une année test.

En ce qui concerne l'OPH d'Aubervilliers, les conventions de réservation de gestion en flux suivantes ont été signées :

- Préfecture de la Seine Saint Denis
 - Mairie d'Aubervilliers et Plaine Commune
 - Actions Logement Services
 - Région Ile-de-France
 - Département de la Seine Saint Denis
- Un bilan annuel doit être transmis à l'ensemble des réservataires, avant le 28 février de chaque année.

Ce bilan portera sur les logements proposés ainsi que les logements attribués au cours de l'année précédente. Il portera également sur les logements retirés du flux qui correspondent aux logements dont le bailleur a besoin en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU / ORCOD), de lutte contre l'habitat indigne et en vente.

LE SERVICE GESTION LOCATIVE

Le patrimoine de l'OPH d'Aubervilliers se décompose de la manière suivante :

Nombre de Référence patrimoine	2023-2024
Type	Total
T1	433
T2	1957
T3	3 428
T4	1 752
T5	497
T6	59
T7	6
Total général	8 132

La diminution de patrimoine (au 31 décembre 2024) s'explique par la vente des biens à la RIVP par acte authentique en date du 18 octobre 2024 avec une prise en jouissance au 1^{er} janvier 2025 :

343 lots qui se décomposent en **327 logements**, **6 appartements-ateliers** et **10 ateliers d'artiste** ainsi que **157 places** de stationnement

Les adresses sont :

- 1 à 4 Allée Georges Braque
- 2 à 6 Allée Jules Guesde
- 1 à 3 et 4 Allée Gustave Courbet et
- 21 à 49 et 26 à 36 Rue du Long Sentier

L'équipe la gestion locative est composée d'une responsable et de 6 gestionnaires, qui assurent l'organisation et le suivi de la vie du bail de nos locataires.

1/ Gestion des contrats et de la vie du bail

Les gestionnaires locatives répondent également aux demandes administratives de nos locataires telles que la mise en place du prélèvement automatique, les modifications dans le cadre de changements matrimoniaux, la saisie des attestations d'assurance...

Les Gestionnaires préparent également les contrats de location tant des logements que des emplacements de stationnement et organisent les rendez-vous avec les locataires pour la signature de ces contrats.

En 2024, les gestionnaires locatives ont établi 253 baux de location de logements à la suite des attributions de logements.

Elles ont procédé à la résiliation de 360 contrats :

- Bail conventionné : **321 résiliations**
- Bail non conventionné : **4 résiliations**
- Convention de gestion : **2 résiliations**
- Convention de location : **4 résiliations**
- Convention d'Occupation Précaire : **10 résiliations**
- Squat : **19 résiliations**

Le nombre de sollicitations enregistrées pour la partie gestion locative au titre de l'année 2024 s'élève à 2470 IGRT.



2/ Gestion des enquêtes SLS / OPS

En 2024, les enquêtes réalisées portaient sur le supplément de loyer de solidarité (SLS) et sur l'occupation du parc social (OPS).

Cette enquête ayant été réalisée tardivement, le supplément de loyer de solidarité n'a été applicable qu'à compter du mois de novembre 2024.

Seul un locataire s'est vu notifier un supplément de loyer de solidarité forfaitaire pour dossier incomplet.

3/ Les indicateurs

a/ le taux de rotation

Le taux de rotation global de l'OPH d'Aubervilliers s'élève à 4,4% pour l'année 2024, sur la base des 8 132 logements.

Le taux de rotation, si on ne tient pas compte des locataires partis des résidences entrant dans le champ du NPNRU, s'élève à 3,9 %. Le taux de rotation concernant le patrimoine situé dans le NPNRU est quant à lui beaucoup plus élevé puisqu'il s'élève à 7,3 %.

b/ le taux de vacance

Le taux de vacance global pour l'OPH d'Aubervilliers s'élève à 3,66% pour l'année 2024.

Tout comme pour le taux de rotation, le taux de vacance global tient compte de la vacance des logements qui doivent être démolis dans le cadre du NPNRU.

Le taux de vacance hors démolition s'élève à 2,30%.

c/ les stationnements

L'OPH d'Aubervilliers est propriétaire de 3 123 places de stationnement : compte tenu de la vente de biens à la RIVP, le nombre de stationnements diminue de 157 emplacements au 31 décembre 2024.

Le nombre de places de stationnements vacantes est de 1 331, soit 42%.

Un travail d'identification des emplacements de stationnement et de sécurisation est à réaliser afin de pouvoir commercialiser plus facilement les stationnements.

LE SERVICE SOCIAL

L'équipe du service social est composée de 2 travailleurs sociaux qui interviennent principalement sur :

■ **Les missions de prévention des impayés** : soutien aux locataires entrants, accompagnement des locataires en intermédiation locative avec baux glissants, soutien dans l'accès aux droits, conseils sur la gestion du budget, demandes d'ASLL, orientation auprès des partenaires externes et internes compétents.

■ **Traitement social des impayés de loyers et charges jusqu'à la résiliation du bail** : accompagnement social et budgétaire, organisation et participation à des réunions pluri partenariales internes et externes, mobilisation des dispositifs d'aides financières, accompagnement vers un logement adapté en termes de ressources.

Le service social est membre de la Commission Local du fond de solidarité Social pour le Logement, ce qui lui permet de défendre les demandes d'aides financières en faveur des locataires de l'OPH.

■ **Toute problématique sociale ayant des incidences sur le logement** : mutation de logement en lien avec une situation d'urgence (violences intrafamiliales, handicap...) ou situation d'inadéquation charges/ressources (réduction de typologie...) ; problématique de santé mentale engendrant des troubles d'occupation et/ou de jouissance ; signalements à nos partenaires sociaux de locataires vulnérables, pouvant être en danger.

Dans cette optique, le service social est amené à recevoir les locataires au siège de l'OPH et effectue des visites à domicile pour les locataires ayant des problématiques de mobilité et/ou afin de constater le cadre de leur environnement locatif.

Il participe également aux dispositifs sociaux pouvant être mis en place dans le cadre du relogement des locataires issus du NPNRU.

Depuis mars 2024, le service social assure des permanences mensuelles sur certains sites (les plus éloignés du SIEGE). Lors de ces permanences, différentes problématiques leur sont exposées par les locataires rencontrés : problèmes techniques, demandes de mutation, impayés, problématiques sociales (violences conjugales, problèmes de santé).

Les motifs d'intervention ont augmenté entre l'année 2023 et 2024, notamment en matière d'impayé :

Motif de l'intervention du service social	Nombre de ménages concernés en 2023	Nombre de ménages concernés en 2024
Prévention de l'impayé (avant constitution de l'impayé)	47	79
Traitement social de l'impayé (après constitution de l'impayé)	128	139
Demande de mutation (handicap, santé, violences, réduction de typologie...)	26	28
Santé mentale (incurie, troubles de voisinage)	11	6
Baux glissants	5	1
Autres (handicap, violences conjugales, problématiques techniques...).	24	33
TOTAL	241	286

LE SERVICE CONTENTIEUX

L'équipe est composée de 6 gestionnaires recouvrement qui ont la charge de :

- mener toute négociation de mise en place de plan d'apurement avec les locataires débiteurs dans le cadre d'une procédure pour impayés
- mettre en action les différentes étapes d'une procédure contentieuse, de la mise en demeure à la mise en œuvre de l'expulsion et d'assurer le recouvrement de la dette locative.

Depuis juin 2024, le service contentieux n'est plus en charge du traitement des conciliations auprès de la maison de la justice d'Aubervilliers. Cette activité a été transmise au service de la Direction de la Réclamation Tiers et des Politiques Urbaines.

LE SERVICE COPROPRIÉTÉS

L'OPH d'AUBERVILLIERS est membre de :

- 1 Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)
- 8 Associations syndicales Libres (ASL)
- 4 copropriétés

10 assemblées générales se sont tenues au cours de l'année 2024 et 3 assemblées générales, portant sur l'exercice 2024 seront convoquées en 2025.

Ci-dessous l'activité du service contentieux avec une nette augmentation des procédures d'expulsions

Activités	2023	2024
NB Commandement de Payer réalisés	207	265
Nb de Plan d'apurement après Commandement de payer	131	121
NB de demande d'Assignations	160	147
NB de Jugements Expulsions obtenus	15	80
NB de Jugements délais accordés	42	90
NB Commandement de Quitter délivrés	39	91
NB Réquisitions de la Force Publique délivrés	26	74
NB de SQUAT et OIT traités	16	41
NB Protocole de Cohésions Sociale signés	17	19
NB Concours de la Force Publique obtenus	24	79
NB d'expulsions réalisées	22	74
NB Dossiers classés suite solde de la dette	116	85
NB de Signature de Nouveaux Baux signés suite au solde de la dette	16	18
NB de saisies lancées	8	8
NB de dossiers Successions traités	20	25
NB de dossiers en CONCILIATION	12	15
NB de dossiers en demande d'indemnisations état	28	0

LA DIRECTION
DE
LA PROXIMITÉ
ET
EXPLOITATION

5 LA DIRECTION DE LA PROXIMITÉ ET EXPLOITATION

Concernant la Proximité, elle est composée de 11 Bureaux d'Accueil qui regroupent le personnel de proximité (Responsables de sites, gardiens et agents d'entretien), et qui sont à l'écoute des locataires pour l'enregistrement des réclamations et la vérification au sein des logements, si besoin des équipements dysfonctionnant.

Toute demande doit tout d'abord être enregistrée au Bureau d'Accueil dont la résidence du locataire dépend, pour une meilleure traçabilité de la requête.

Les collaborateurs de cette direction assurent également l'entretien des parties communes et espaces extérieurs, la gestion des ordures ménagères et la sortie des encombrants.

D'autres collaborateurs composent également cette direction, dans la gestion quotidienne des troubles de voisinage, d'enlèvements de voitures ventouses, la gestion des interventions suite à la présence de punaises de lit, de cafards, de souris...

En 2024 :

- 8 médiations ont eu lieu concernant des troubles de voisinage entre locataires
- 70 enlèvements de voitures et scooters ont été effectués
- 138 Traitements de punaises de lit
- 335 Traitements de cafards par pulvérisation ou fumigation
- 146 interventions de désourisation
- 5 enlèvements de frelons asiatiques
- 16 Dératisations chocs aux abords des immeubles ont été effectuées

16 opérations de dératisation choc sur les sites suivants :

- 7 Rechossière
- 42 Casanova
- 50 Casanova
- Firmin Gémier
- Nouvian - Paul Eluard

- 112 Hélène Cochenec
- 114 Tillon
- 18 André Karman
- 19 Union
- 122 André Karman
- 6, 7, 8, 10, 12 Alfred Jarry
- 1 rue Bengali - 2 rue Albinet
- 39 rue des Presles
- 193 bis rue Danielle Casanova
- 4, 8, 10 rue Firmin Gémier
- 19, 21 rue des Cités - 20 rue Bordier
- 3 allée Henri Matisse

Concernant l'Exploitation, elle est composée de techniciens qui assurent l'entretien et la maintenance du patrimoine au sein des logements et des parties communes et le suivi des travaux consécutifs à un sinistre. Ils veillent également à la remise en état et au fonctionnement des équipements lors des états des lieux sortants.

En 2024, 337 états des lieux ont été effectués, pour un coût total de 1 230 000 €, soit un coût moyen par logement de 3650 €.

Dans le cadre des sinistres, qui ont fait l'objet d'une déclaration préalable aux assureurs afin qu'une expertise soit effectuée et une responsabilité définie, ont représenté en 2024 :

- 52 dégâts des eaux dont certains entre locataires
- 4 sinistres importants d'inondation des parties communes et ascenseurs dont la responsabilité incombait à des locataires.
- 5 sinistres pour incendie

Ces sinistres ont représenté un coût de 391 326€ pour les travaux en logements, et un coût de 266 893€ en parties communes.

Ces techniciens sont également impliqués dans le cadre des astreintes.

Rappel du numéro de la plateforme : 01 71 29 29 63



114, Rue Charles Tillon.

LES 11 BUREAUX D'ACCUEIL

- 25, rue Rabot 93300 Aubervilliers
943 Logements
- 13, rue Nouvian (Gabriel Péri)
520 Logements
- 10, rue Hemet
533 Logements
- 10, rue Cesaria Evora
344 Logements
- 4, rue Firmin Gémier
661 Logements
- 48, avenue du Président Roosevelt
480 Logements
- 114, Rue Charles Tillon
698 Logements
- 1, allée Matisse
897 logements
- 5, rue Léopold Réchossière
906 Logements
- 62, avenue de la République
742 Logements
- 19, rue Union
1 496 logements

LA DIRECTION
DE LA
RÉCLAMATION
TIERS ET
POLITIQUES
URBAINES (RTPU)

6 DIRECTION DE LA RÉCLAMATION TIERS ET POLITIQUES URBAINES

La direction RTPU a la charge de gérer l'accueil des locataires au siège, le standard, la mise en place et le suivi des actions visant l'amélioration du cadre de vie, le lien social ainsi que le vivre ensemble, le suivi de la gestion des réclamations et la gestion des baux spéciaux (commerces et locaux associatifs)

L'ÉCOUTE DU LOCATAIRE

En tant que bailleur social, il est primordial que le locataire soit au centre de nos préoccupations. Cette approche est non seulement éthique, mais elle est également essentielle pour garantir la pérennité de notre modèle de gestion et la satisfaction des habitants.

En complément de la proximité qui compose les 11 bureaux d'accueil, le siège de l'Office reçoit également le public.

Le service accueil assure l'accueil physique et téléphonique des locataires, prestataires et partenaires, informe et oriente, procède aux encaissements, recueille le courrier entrant et effectue l'affranchissement du courrier sortant.

En 2024, 23 454 visiteurs ont été accueillis au siège et le standard a comptabilisé 39 025 appels. Le paiement du loyer représente près des 80% des personnes reçues au siège.

Dans l'objectif constant d'améliorer et de renforcer la relation bailleur-locataire et afin de faciliter notamment la démarche paiement à nos locataires, une campagne de communication lancée pour promouvoir l'application mobile de l'OPH : Mon espace locataire

Le service accueil du siège en complément des autres canaux en place (bureaux d'accueil, courriers, mails, standard) enregistre également les réclamations dans l'outil IGRT « Intranet Gestion de la Réclamation Tiers ».

**Mon espace
LOCATAIRE**

TÉLÉCHARGEZ GRATUITEMENT
l'application mobile « OPH Aubervilliers »
sur Play Store et Apple Store.

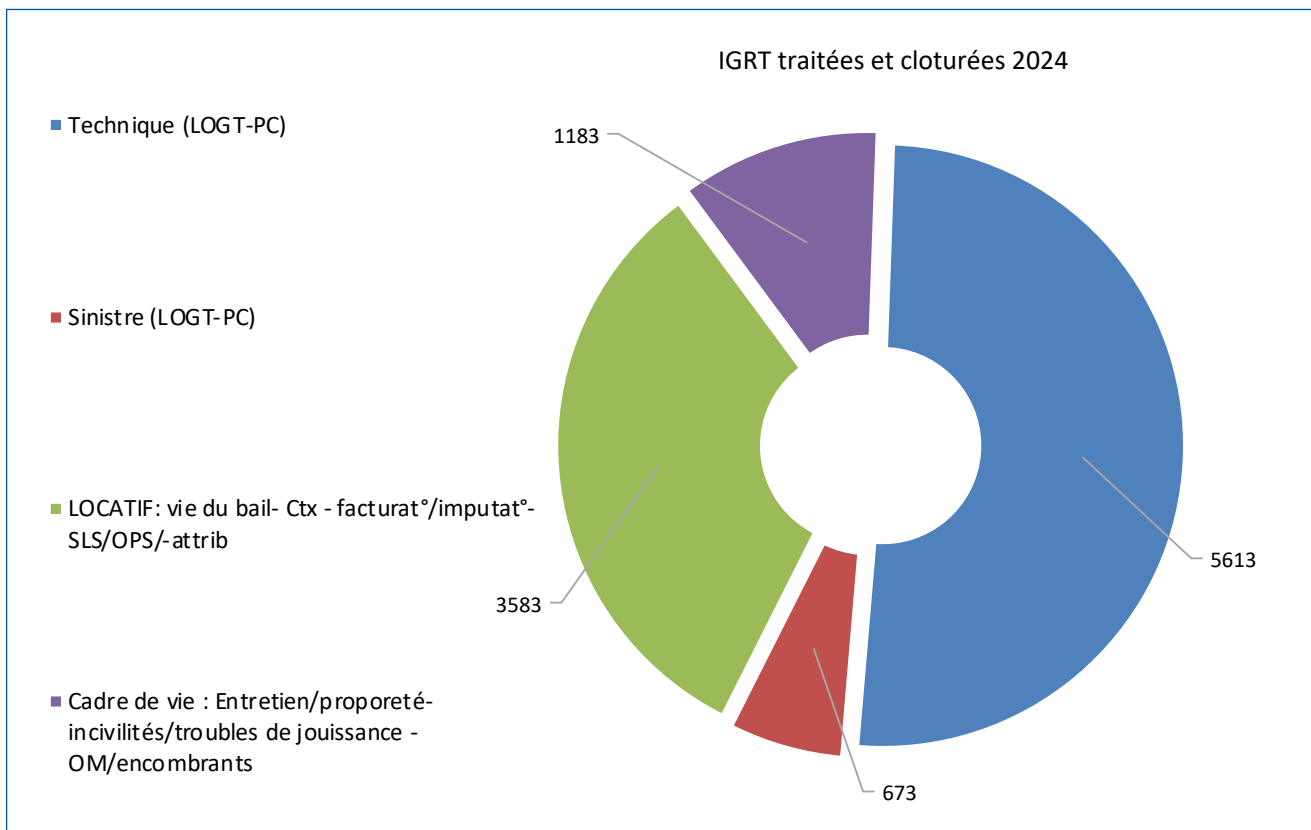
Un lien direct pour
des démarches
simplifiées

SCANNEZ CE QR CODE
pour télécharger l'application
sur Play Store

OU

SCANNEZ CE QR CODE
pour télécharger l'application
sur Apple Store

L'IGRT : INTRANET GESTION DE LA RÉCLAMATION TIERS



Ils accompagnent l'ensemble des services dans toutes étapes du processus. Le pôle réclamation met en place des sessions de formation ou de rappel et anime les Comitech de suivi du traitement des réclamations interservices et les Comités de pilotage du dispositif.

En complément de 2023, le pôle réclamation a mené au cours de l'année 2024 plusieurs sessions de formation collectives et individuelles en direction des gardiens, les techniciens, Responsables de site et agents d'accueil.

Au cours de l'année 2024, c'est 11 052 sollicitations qui ont été enregistrées et traitées.

Les réclamations portant sur le confort du logement et les parties communes sont les plus nombreuses (44%). Elles ont porté essentiellement sur le chauffage (période entre février à début mai) ainsi sur l'adaptabilité des logements.

La direction RTPU suit dans le cadre d'une collaboration inter-services de nombreux projets liés à l'amélioration du cadre de vie à l'exemple du suivi de la convention signée avec la CNAV. Cette convention est le fruit de la rencontre entre deux organismes partageant un enjeu sociétal commun tourné vers l'aménagement des logements des seniors et la prévention. En 2024, ce sont 63 adaptations qui ont été réalisées.

Animé par la volonté d'offrir une expérience client positive tout au long de la vie du bail, l'Office continue le développement de son outil de traitement de la réclamation.

En effet après l'installation d'applicatifs sur tous les smartphones des collaborateurs de la proximité et de l'exploitation, un outil de reporting (Power BI) est en développement afin de permettre à tous les responsables et directeurs de services de pouvoir consulter en temps réels les encours, les clôturées et les délais. Le déploiement est prévu sur l'année 2025

LE PÔLE LOCAUX COMMERCIAUX ET ASSOCIATIFS

Une gestionnaire des baux spéciaux assure :

- Le suivi et la gestion locative des locaux commerciaux
- Le suivi et la gestion des locaux associatifs loués ou mis à disposition à des associations

La direction générale a érigé comme axe prioritaire l'assainissement et la mise à plat de ces locaux. Le travail a pour visée l'amélioration de la gestion des locaux par la vérification et correction de la base patrimoine, recensement et nature des locaux loués, validité des baux et la commercialisation.

S'agissant des associations occupants nos locaux et dans le but de mesurer l'impact de leurs activités auprès de nos locataires et notre patrimoine, nous proposons la mise en place de convention d'occupation assortie d'une convention cadre de partenariat et de production de bilan annuel d'activité.

Ce partenariat donne lieu à une subvention annuelle d'équilibre égale au montant du loyer hors charges du loyer qui est facturé. Cela implique une reprise de contact avec les associations pour entre-autre une remise à jour des aspects administratifs et logistiques. C'est un des objectifs de l'année 2025.

Ce chantier est suivi par une Cheffe de Projet DSU au sein de la direction.

DES ACTIONS AU QUOTIDIEN POUR FAVORISER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE ET LE CADRE DE VIE, UNE ANNÉE 2024 RICHE EN INITIATIVES

La concertation avec les associations et amicales de locataires est essentielle pour chaque bailleur social.

Au cours de l'année 2024, le Conseil de Concertation Locative (CCL), lieu d'échange privilégié et de débats entre l'Office et les représentants des associations et amicales de locataires affiliées à des confédérations nationales s'est réuni trois fois.

La régularisation des charges, l'amélioration de la prise en compte des réclamations ou encore la mise en place du dispositif « SOS sinistre » ont été les thématiques abordées.

Parmi les réussites, il y a celle de l'Ecole de Gardiens d'Aubervilliers. Un chantier d'insertion lancé en 2023 en direction des personnes éloignées de l'emploi et qui a pour objectif de les former au métier de gardien, avec à la clé de nombreuses possibilités de recrutement notamment à l'OPH qui souhaite renforcer son personnel de proximité.

La promotion 2024 comptait 12 stagiaires. Après dix mois de formation, dont la moitié passée sur notre patrimoine et épaulés par nos responsables de sites qui les ont accompagnés dans le cadre d'un tutorat, la 100% des stagiaires ont validé leur diplôme (l'équivalent d'un CAP) et sont officiellement devenus gardiens d'immeuble au sein de l'Office.



Remise des diplômes de l'École des Gardiens pour la promotion 2024.

RETOUR EN IMAGE SUR QUELQUES INITIATIVES RÉALISÉES EN 2024

- Nos locataires ont des talents
- Le centenaire de l'Office
- Patrimoine en fêtes



Décoration de Noël Résidence Manigart.

LE SERVICE
INFORMATIQUE

7 LE SERVICE INFORMATIQUE

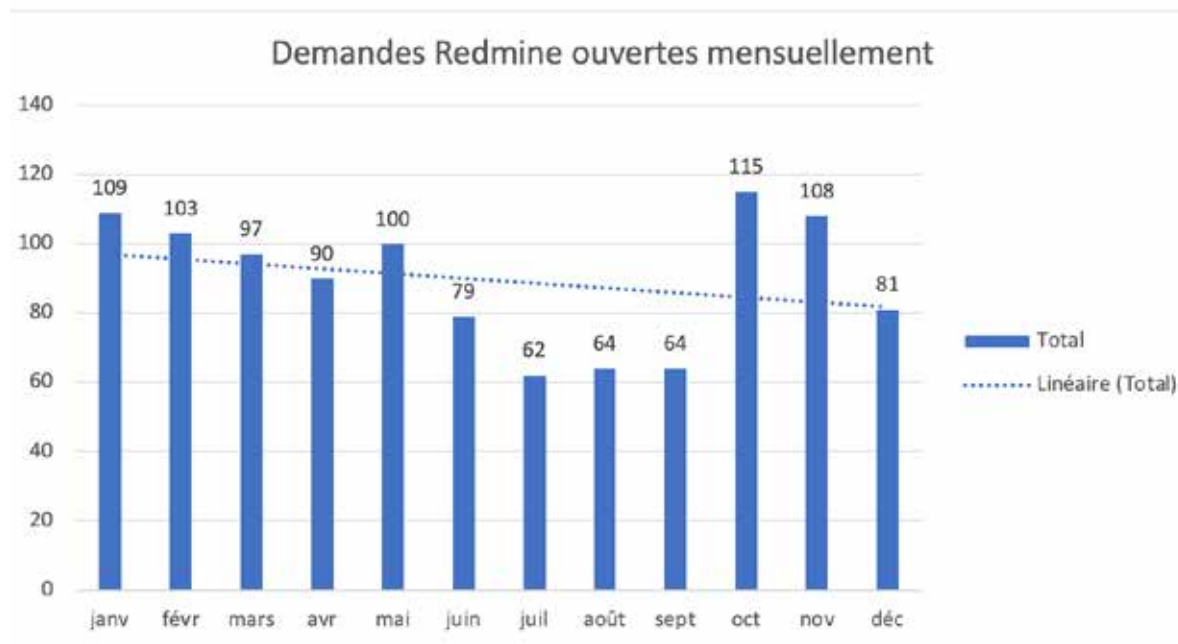
EQUIPE

1. Pole Exploitation informatique, en charge des postes de travail, des serveurs, de la téléphonie fixe et mobile et des salles de visioconférence. L'équipe s'assure du Maintien en condition opérationnelles des infrastructures systèmes et réseaux et de la sécurité informatique.

2. Pole Etude et développement qui s'occupe des applications Métiers et de notre ERP ULIS (assistance, formations, paramétrages et évolution des outils)

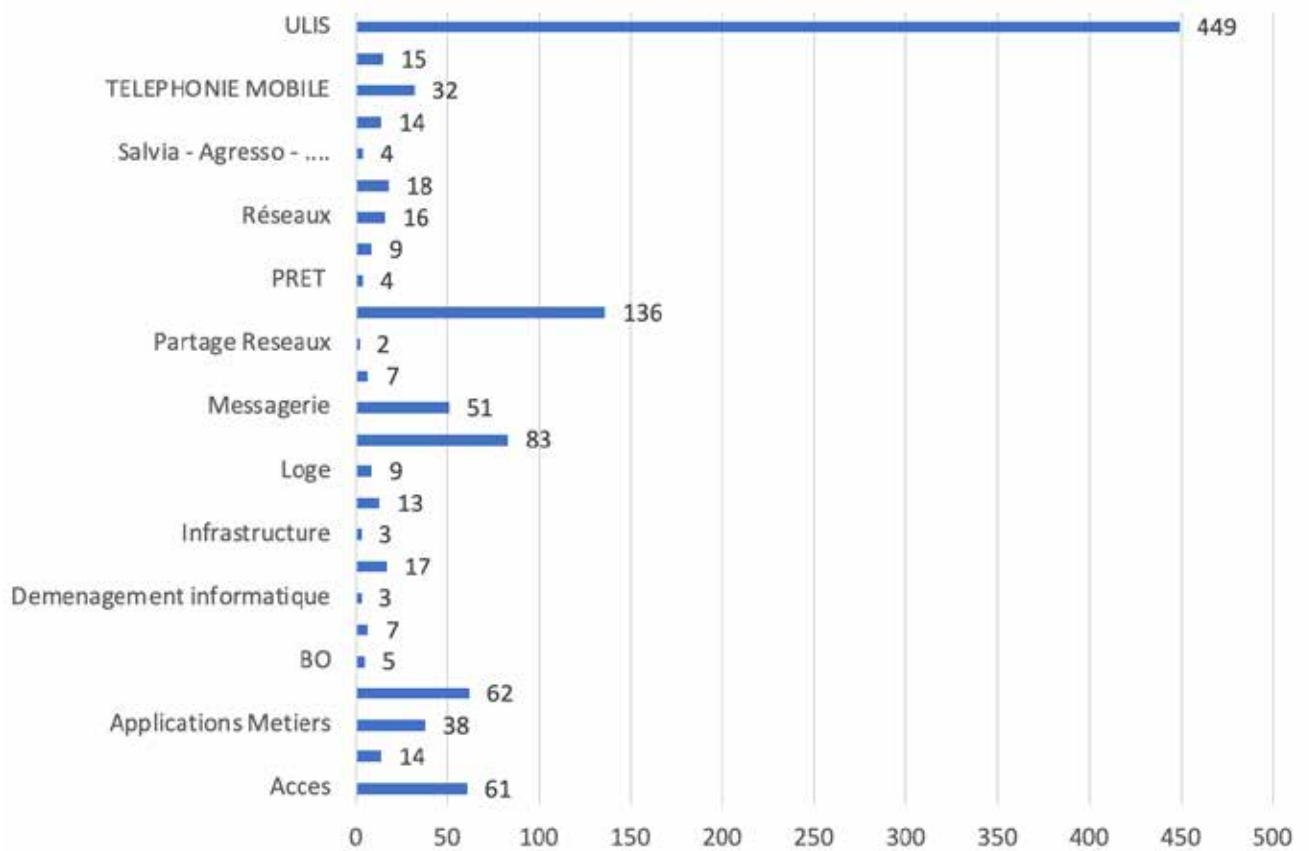
BUDGET : 1,6 M d'euros de fonctionnement et 530 K d'euros d'investissement

REDMINE :

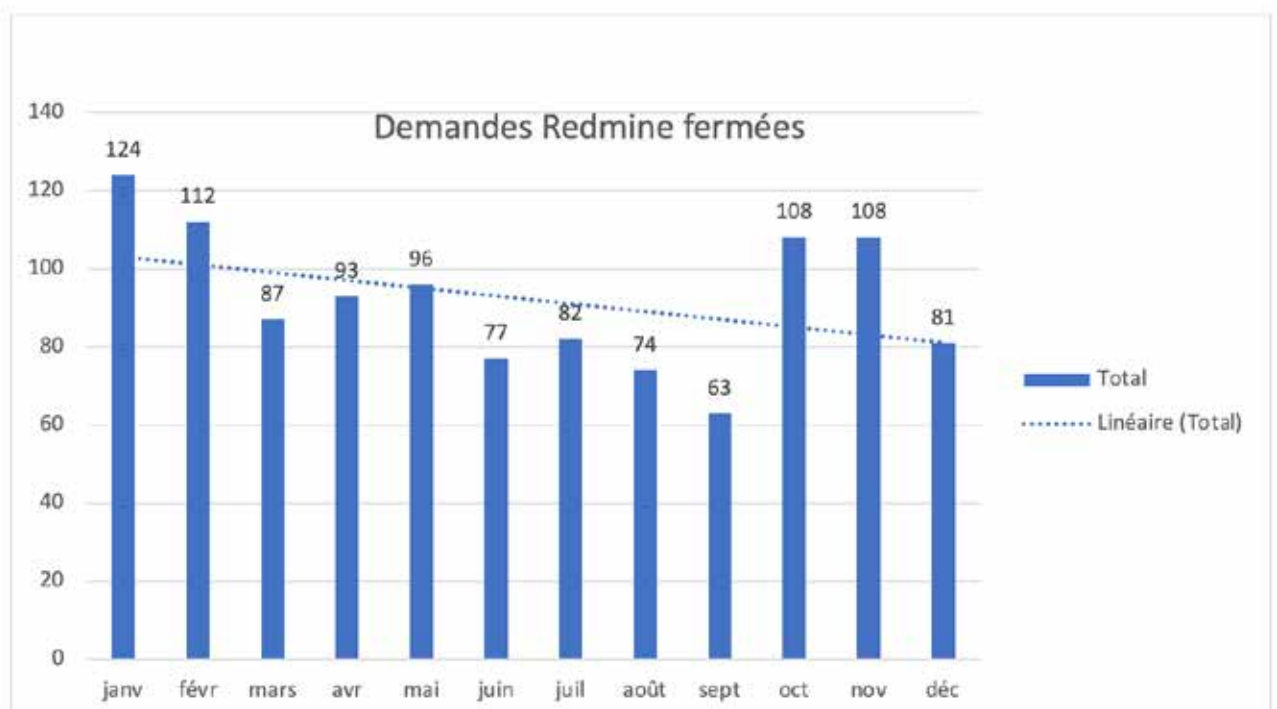


À noter, une hausse importante des sollicitations à partir d'octobre 2024 qui correspond au déploiement de la nouvelle version d'ULIS (1.4.24).

Ventilation par Catégorie en 2024



À noter, le nombre de tickets (*incidents et demandes de service*) concernant ULIS qui se détache largement des autres catégories.



À noter, le nombre de tickets (*incidents et demandes de service*) concernant ULIS qui se détache largement des autres catégories.

PROJETS : Les projets ont été divisés suivant 4 axes stratégiques :

1. SI1-AMOA et Transformation numérique :

L'assistant à maîtrise d'ouvrage contribue à la définition des besoins Métiers de l'OPH, à la vérification de leur prise en compte et à l'accompagnement des utilisateurs, dans le cadre de projets de développement de systèmes d'information et de communication dans un souci permanent de transformation numérique.

2. SI2-Business intelligence :

Les outils Business Intelligence permettent de soutenir à la fois les processus décisionnels stratégiques et tactiques. Nous utilisons déjà Business Object sur les tableaux de bords de la Direction Financière et la Gestion Locative. Nous sommes en train de déployer Power BI pour améliorer le « Reporting » de notre solution IGRT qui gère nos Réclamations locataires.

3. SI3-Infrastructure et sécurité Informatique :

Améliorer et maintenir l'écosystème complet de nos composants matériels et logiciels déployés pour permettre la circulation sécurisée et optimale des données au sein de l'OPH. Plusieurs composants matériels majeurs sont en cours de remplacement et de modernisation.

4. SI4-Réglementaires :

L'OPH poursuit sa mise en conformité RGPD. La mise en application de la loi SAPIN 2 progresse aussi et nous possédons déjà l'accès à une plateforme d'alertes, nous envisageons désormais de définir notre cartographie des risques ainsi que notre procédure de préventions de la corruption .

AXES STRATÉGIQUES	ACTIONS	OBJECTIFS
SI1-AMOA et Transformation numérique	Formations internes ULIS	Transfert de compétence ULIS aux Métiers
	Utiliser le Module des charges récupérables sous ULIS	Automatiser le traitement des charges sur les comptes locataires
	Gestion des courriers entrants et sortants	Analyse des besoins, rédaction du cahier des charges
	Refonte de la chaine des dépenses	Revue des postes budgétaires, des natures de dépenses et des schémas comptables
	Revue du paramétrage de la facturation fournisseurs	Suppression des points de blocage sur le traitement des factures
	Migration du Commun vers NewCommun	Migrer vers un nouveau serveur (NewCommun) qui va remplacer notre serveur «Commun» actuel afin de réviser les droits d'accès
	Reprise de données Salvia Patrimoine	Mise en qualité des bases Salvia Patrimoine et rattachement au bon patrimoine
	Reprise de données Salvia Financements –Recodifié pour la correspondance du Patrimoine avec ULIS	Mise en qualité des bases Salvia financements et rattachement au bon patrimoine
	Salvia Liaison Financière –éviter double saisie ULIS/Salvia	Interface entre Salvia et Agresso et Ulis

ACTIONS	OBJECTIFS
Salvia réaffectation financements : SRF (fiches de situations Financières et comptables)	Automatisation des fiches financières et comptables (FSFC)
Optimisation du Relevé de compte locataire (évolution de l'avis d'échéance)	Possibilité d'intégrer un code barre et le détail du solde locataire
Intégration automatique des écritures quotidiennes ULIS dans Agresso	Actuellement fait manuellement par la DAF
Mise en place de XRT Trésorerie	Suivi trésorerie et rapprochements bancaires automatique
GED Transverse multi directions	Mettre GED l'ensemble des documents de l'OPH
Audit et améliorations des données ULIS Patrimoniale	Créer un socle de données fiables pour l'ensemble des modules et applications ULIS
Création des compteurs dans ULIS	Simplifier et fluidifier les factures
Module Flowsign : Dématérialisation des contrats locataires GL et signature électronique des contrats	Dématérialisation des contrats et signatures
Mise en place EDL (remplace ELIPSO)	Dématérialisation des Etats des lieux
Refonte Symbiose	Gestion de la Demande de logement du SNE et des attributions, ainsi que des CALEOLs
Interconnexion Symbiose - AL'IN	Interconnecter la plateforme demande de logement des salariés avec notre outil Symbiose (Gestion des attributions)
Projet ALUR	Gérer les assurances locataires
Création d'intitulé de comptes pour chaque adresse ESI	Optimiser la Gestion des comptes locataires
Gestion des corbeilles de taches des salariés ayant quittés l'office,	Nettoyage des corbeilles ULIS
Revue du paramétrage des marchés et rédaction du mode opératoire de saisie des marchés	Revue du paramétrage des marchés et rédaction du mode opératoire de saisie des marchés-fait sur environnement URCT et en attente validation des Marchés



AXES STRATÉGIQUES	ACTIONS	OBJECTIFS
SI2-Business intelligence	Optimisation des univers BO Métiers (Reporting DGL et DAF)	Adapter le Reporting aux besoins des Métiers - BDC validé Bial-x - Calendrier rédigé - Action en cours
	Upgrade et rapatriement des serveur BO et TRT	Toujours en Windows2008 et chez DATA 4 (SOPRA),
	Optimisation Reporting des Réclamations	Paramétrage du serveur POWER BI pour interroger la base ORACLE ULIS
SI3-Infrastructure et sécurité Informatique	Optimisation VARONIS	Portail Sécurité Informatique -
	Refonte du WSUS	Mise à jour Windows sur serveurs.
	Montée de version ULIS NG 1.4.26	Migration ULIS 1.4.24 vers 1.4.26
	Remplacement Firewall	Moderniser notre Firewall
	Finaliser la mise en place de TREND Anti-virus	Optimisation Antivirus
	Etude ZTNA	Sécuriser nos accès vers Internet
	Ajout d'un 3 ^{me} ESX dans le cluster	Etendre et sécuriser nos ressources hôte
	3 Salles de Visioconférences	Reste optimisation de la salle du Conseil,
	Upgrade ligne Internet BIE	De 50Mo vers 800Mo
	Optimisation Parc de caméras de surveillance	Ajout application mobile et réorganisation emplacements des caméras
Mise en place d'outils de gestion des biens de l'Office	Assurer le suivi d'un inventaire des biens de l'Office	
SI4-Réglementaires	RGPD	Mise en conformité de tous les outils concernant la protection des données personnelles (CNIL)-Mise en relation ACTECIL et DGL
	Cartographie des risques et procédure de préventions de la corruption	Mise en conformité avec la Loi SAPIN 2

ACTIONS RÉALISÉES :

- Montée de version de notre ERP ULIS (1.4.21 =>1.4.24)
- Montée de version de notre application mobile locataire (AML)
- Refonte de l'outil SYMBIOSE (gestion des demandes de logement, des attributions et des CALEOLS)
- Création de 2 nouvelles salles de visioconférence
- Déploiement nouvel antivirus TREND sur toute l'infrastructure ordinateurs et serveurs.
- Renouvellement du Pare-feu (en cours)
- Remplacement de notre baie de stockage NetApp de production.
- Installation d'un troisième ESX (serveur hôte physique)
- Formation des collaborateurs internes (mise en place d'un catalogue).

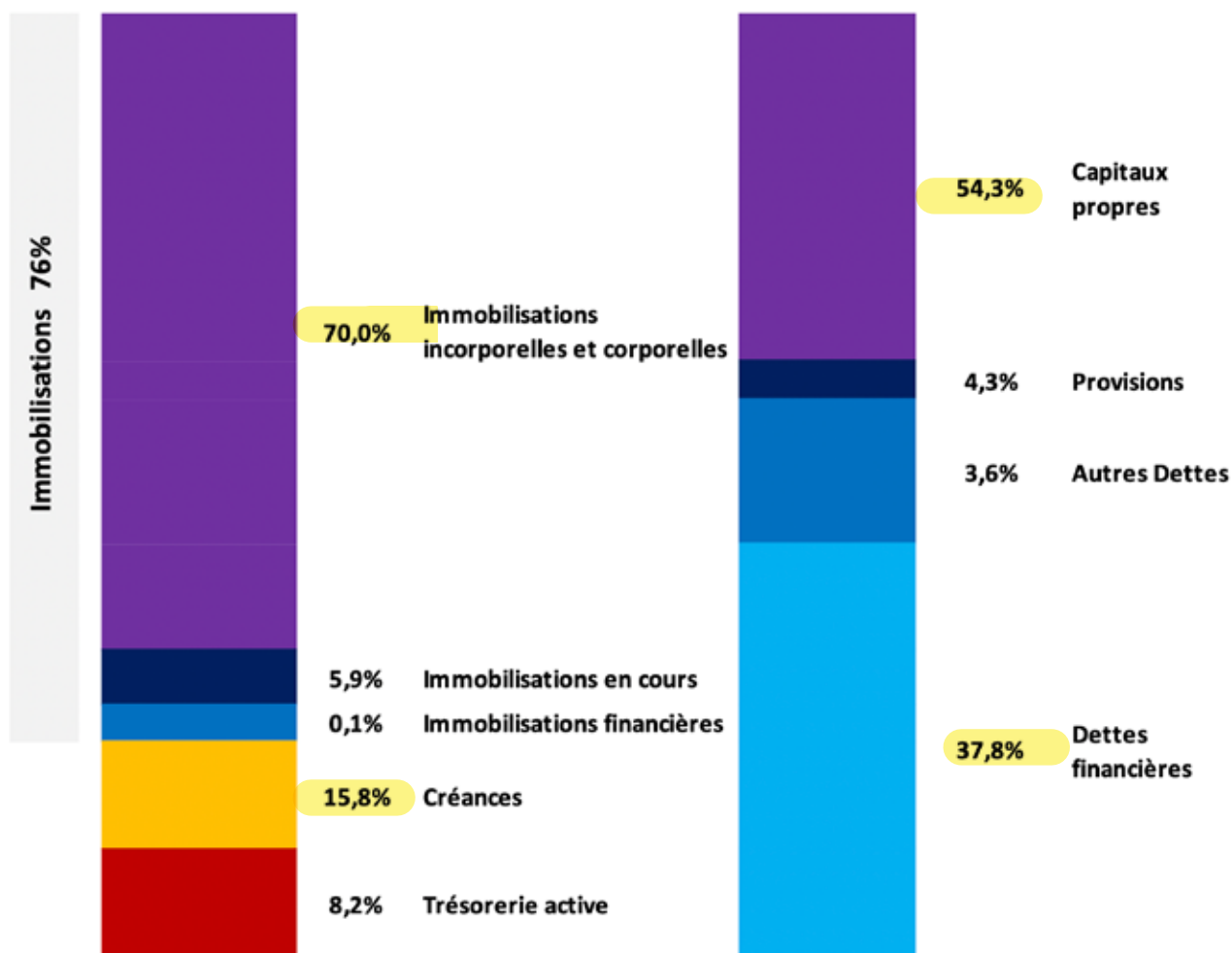


LA DIRECTION
FINANCIÈRE

8 LA DIRECTION FINANCIÈRE

Bilan de synthèse 2024 OPH Aubervilliers (données en millions d'euros)

Actif (net)	270,55	Passif	270,55
Immobilis. incorpor. et corpor.	189,49	Capitaux propres	146,86
Immobilisations en cours	16,06	Provisions	11,66
Immobilisations financières	0,06	Dettes financières	102,31
Créances	42,78	Autres dettes	9,72
Trésorerie active	22,16		



Compte de résultat simplifié 2024 - OPH Aubervilliers (données en millions d'euros)

Charges	2023	2024	Produits	2023	2024
Consomm. de l'exercice en provenance de tiers	28,3	34,0	Chiffre d'affaires	61,0	65,6
Impôts et taxes	9,8	10,1	Production immobilisée	0,0	0,6
Charges de personnel	8,4	8,5	Subventions	0,2	1,1
Autres charges de gestion courante	0,1	2,1	Autres produits de gestion courante	0,6	0,6
Dotations aux amortiss. et prov. Exploitation	11,3	16,00	Reprises sur amortiss. et prov. Exploitation	2,1	5,1
Total charges d'exploitation	57,9	70,7	Total produits d'exploitation	63,9	73,0
Résultat d'exploitation : bénéfice	6,0	2,3			
Charges d'intérêts des emprunts locatifs	2,4	2,9	Revenus des livrets	0,6	0,7
			Reprises sur provisions financières	0,7	0,0
Total charges financières	2,4	2,9	Total produits financiers	1,3	0,7
			Résultat financier : perte	1,1	2,3
Dotations aux amortissements et prov. except.	5,5	0,0	QP de subv. d'invest. virée au résultat	2,0	1,8
Autres charges exceptionnelles	0,7	8,9	Autres produits exceptionnels	1,8	8,7
Total charges exceptionnelles	6,2	8,9	Total produits exceptionnels	3,9	10,5
Résultat exceptionnel : bénéfice		1,6	Résultat exceptionnel : perte	2,3	0,0
Total charges	66,5	82,5	Total produits	69,0	84,2
Résultat de l'exercice : bénéfice	2,6	1,7		0,0	0,0

Commentaires sur le Bilan comptable :

Le bilan clos le 31 décembre 2024 représente un montant total net de 270,5 M€. Le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 1,6 M€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

L'OPH a encaissé au cours de l'exercice 7,8 M€ provenant de subventions notifiées dans le cadre de constructions, de réhabilitations et de remplacements de composants.

Les opérations d'investissement ont principalement été impactées par la sortie dans le patrimoine des 343 logements et ateliers cédés à la RIVP le 18 décembre 2024. Globalement l'actif immobilisé net s'élève à 205,6 M€ en 2024 contre 207 M€ en 2023.

En 2024, l'OPH n'a pas contracté de nouveaux emprunts. Les emprunts figurent au passif pour le capital restant dû de 97,1 M€ au 31 décembre 2024. Les dépôts de garantie reçus des locataires s'élèvent à 3,4 M€. Les intérêts courus non échus s'élèvent à 1,8 M€.

Dans l'ensemble, les ratios de bilan s'améliorent avec notamment le fonds de roulement qui s'élève à 55,2 M€ grâce aux subventions d'investissement perçues sur les réhabilitations notifiées fin 2024.

Le fonds de roulement représente ainsi plus de 8 mois de dépenses de fonctionnement.

La trésorerie 2024 s'établit à 22,2 M€ contre respectivement 28,9 M€ en 2023 et 19,8 M€ en 2022.

Enfin, les ratios d'indépendance financière (Capitaux propres / Capitaux permanents) et d'autonomie financière (Capitaux propres / Total bilan) s'améliorent également et passent respectivement à 56,3% et 54,3%.

Commentaires sur le compte de résultat 2024 :

Le résultat comptable 2024 s'établit à 1,7 M€ en 2024 contre 2,6 M€ en 2023.

Plus précisément, le résultat lié à l'exploitation est excédentaire de 2,3 M€ tout comme le résultat exceptionnel de 1,6 M€. A contrario, le résultat financier, impacté par le poids de la charge d'intérêt et le niveau élevé des taux d'intérêt, est déficitaire de 2,3 M€.

Sur 2024, l'office a procédé à la régularisation des charges locatives afférentes aux années 2020, 2021, 2022 et 2023.

Le niveau des charges de personnel (non récupérables) reste relativement stable sur les deux derniers exercices (7,9 M€ en 2024 contre 7,7 M€ en 2023).

Les frais de gestion (non récupérables) évoluent peu d'une année sur l'autre : 5,4 M€ en 2024 contre 5,3 M€ en 2023 et 5 M€ en 2022. A contrario, le poste maintenance courante (non récupérable) (hygiène et sécurité, petit équipement, entretien courant) augmente de plus de 20% (3,17 M€ en 2024 contre 2,6 M€ en 2023).

La taxe foncière 2024 s'établit à 7,3 M€ en 2024 contre 7 M€ en 2023 (+3,8%).

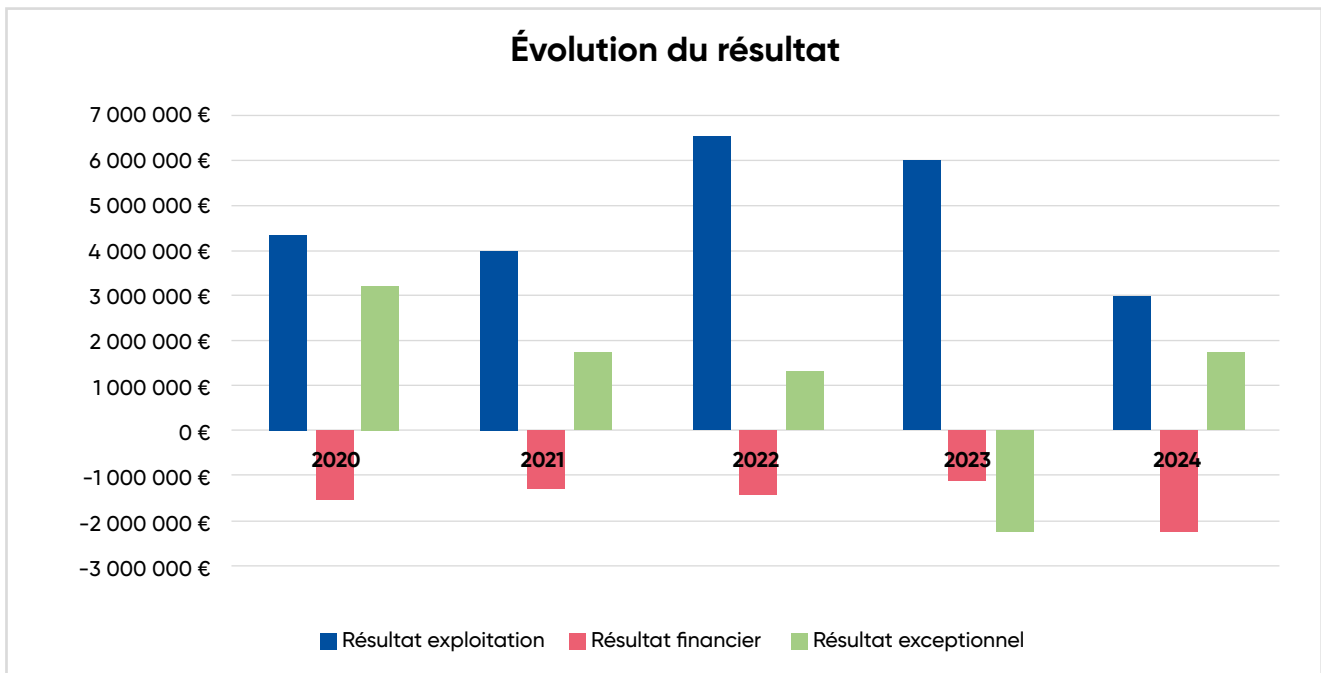
Soucieux d'assurer un bon maintien de son patrimoine, l'office a affecté 3,4 M€ en provision pour gros entretien.

Sur 2024, les loyers quittancés s'élèvent à 41,6 M€ et progressent donc de 3% par rapport à 2023 (40,3 M€).

Au niveau des charges et des produits exceptionnels, les comptes intègrent la sortie de l'actif immobilisé de la vente des 343 logements et ateliers de la Maladrerie (cession RIVP du 18 décembre 2024).

Evolution du résultat sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat exploitation	4,36	3,99	7,01	6,01	2,97
Résultat financier	-1,51	-1,34	-1,46	-1,11	-2,26
Résultat exceptionnel	3,23	1,72	1,34	-2,32	1,65
Résultat comptable	6,07	4,37	6,88	2,58	2,36



L'analyse du compte de résultat sur les 5 derniers exercices met principalement en évidence :

- l'augmentation des charges de fluides et d'entretien sur notre patrimoine immobilier pesant sur notre résultat d'exploitation
- L'impact des charges financières sur le résultat financier

LE CENTENAIRE DE L'OFFICE



100ans
à vos côtés





