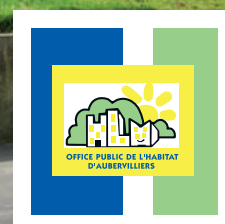


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



Depuis 1924
l'OPH, c'est vous !



« BÂTIR L'AVENIR SANS JAMAIS RENONCER À NOTRE MISSION SOCIALE. »

2025 s'inscrit pour l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers comme une année d'engagement et de consolidation, dans un contexte marqué par des contraintes économiques fortes, l'augmentation des coûts et des attentes toujours plus élevées en matière de qualité de service et de performance du patrimoine.

Dans ce cadre exigeant, l'Office a poursuivi une ambition claire, celle de maintenir un haut niveau d'intervention au service des locataires, tout en engageant les transformations nécessaires pour adapter durablement le patrimoine aux enjeux contemporains. Cette dynamique repose sur une gestion rigoureuse, une capacité d'anticipation renforcée et une mobilisation constante des équipes.

En 2025, cet engagement s'est traduit par des actions visibles sur le patrimoine, avec une priorité donnée à la modernisation des équipements les plus sensibles pour la vie quotidienne des habitants. Les travaux sur les ascenseurs et la modernisation des chaufferies ont constitué des leviers importants d'amélioration du confort, de la fiabilité des installations et de la performance énergétique des résidences. Ces investissements répondent directement aux attentes des locataires et participent à une meilleure maîtrise des charges.

Parallèlement, l'Office a poursuivi les opérations de renouvellement urbain engagées sur plusieurs secteurs structurants d'Aubervilliers, notamment à la Maladrerie, à Villette-Quatre Chemins et à Émile Dubois. Ces projets, conduits sur le temps long et en lien étroit avec les partenaires institutionnels, associent réhabilitation, transformation du cadre bâti et concertation avec les habitants, afin de produire des quartiers plus agréables à vivre et mieux intégrés à leur environnement.

Au-delà des opérations et des chiffres, l'action de l'Office repose avant tout sur l'implication quotidienne de ses équipes, sur le terrain comme dans les services. Responsables de site, gardiens, agents, techniciens et fonctions supports œuvrent chaque jour pour garantir la continuité du service public, entretenir le patrimoine, accompagner les locataires et répondre aux situations parfois complexes du quotidien.

Fidèle à ses valeurs de solidarité et de service public, l'Office poursuit une ambition simple et forte : faire du logement social un levier d'égalité, de dignité et de qualité de vie.

Karine Franclet

Présidente de l'Office Public de l'Habitat



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 DE L'EXPLOITATION**
- VI- LA DIRECTION DE LA RÉCLAMATION
TIERS ET POLITIQUES URBAINES (RTPU)**
- VII- LE SERVICE INFORMATIQUE**
- VIII- LA DIRECTION DE LA COMMUNICATION ET
DES AFFAIRES PUBLIQUES**
- IX- LA DIRECTION FINANCIÈRE**

1

LA GOUVERNANCE DE L'OFFICE



Depuis 1924

1 LA GOUVERNANCE DE L'OFFICE

1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Installé le 29 septembre 2020, le Conseil d'administration définit les orientations stratégiques de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers et veille à la bonne exécution de ses missions.

COMPOSITION :

■ 8 élus :

Madame Karine FRANCKET

Maire d'Aubervilliers, Vice-Présidente de Plaine Commune en charge du Développement économique, 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 (remplacée par Anthony DAGUET le 25 novembre 2025)

Conseillère Municipale d'Aubervilliers.
Conseillère Territoriale de Plaine Commune

Monsieur Gilbert FAUCHEUX

Conseiller Municipal d'Aubervilliers

Monsieur Cédric SCHROEDER

Conseiller Municipal d'Aubervilliers

■ 5 personnalités qualifiées :

Madame Patricia LEMONNIER

Vice-Présidente de l'OPH

Madame Renée DALED

Madame Marie BEDO

Monsieur Daniel GARNIER

(remplacé par Madame Danielle MESSANT LAVAL)

Madame Sylvie POTTIER

■ 4 représentants des 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 représentants syndicaux :

Monsieur Jean-Marc BOHADAS

Administrateur représentant le syndicat CGT

Monsieur Gérald REINOSA

Administrateur représentant le syndicat CFDT

■ Autres membres :

Monsieur Aleya ZAGHLOULA (UDAF)

■ 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

■ Le Bureau est composé de 7 membres :
la Présidente et 6 administrateurs.

Madame Karine FRANCKET

Madame Patricia LEMONNIER

nommée Vice-Présidente,

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

Le Directeur Général participe avec voix consultative.

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

La CAO examine les procédures de marchés publics.

■ Membres :

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

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

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements applique les orientations définies par le Conseil d'administration.

■ Présidente :

Patricia Loe (depuis décembre 2024)

■ Membres :

Patricia Lemonnier

Administratrice

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



Rue Réchossière Jules Vallès.

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 (remplacé par Monsieur Cédric SCHROEDER).

Administrateur

Représentant les personnes qualifiées



2

LA DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES



Depuis 1924

2 LA DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES

La Direction des Ressources Humaines met en œuvre la politique RH de l'Office en lien avec les orientations stratégiques fixées par la gouvernance.

Elle intervient sur l'ensemble du cycle de vie du collaborateur : recrutement, développement des compétences, gestion administrative et statutaire, dialogue social, qualité de vie et conditions de travail.

Au 31 décembre 2025, la DRH est composée de 5 collaborateurs :

- 1 Directrice des Ressources Humaines
- 1 Adjointe RH
- 1 Gestionnaire RH
- 1 Gestionnaire Paie
- 1 Assistante RH (CDD)

Elle intègre également la fonction Moyens généraux, réorganisée en 2025 avec :

- 1 Responsable Moyens généraux (promotion interne)
- 1 Chargé des Moyens généraux
- 1 Coursier

1. EFFECTIF AU 31 DÉCEMBRE 2025

L'effectif total de l'Office s'élève à **155 collaborateurs**.

	Femme	Homme	Total général
Apprenti	1	1	2
CDD Droit Privé		3	3
CDI Droit Privé	63	61	124
Fonctionnaire	3	23	26
Total général	70	85	155

La part des fonctionnaires représente 26 agents sur 155, soit 16,8 % de l'effectif total. L'évolution du poids du statut public s'explique notamment par :

- 1 départ à la retraite
- 2 changements de statut (passage du public au privé) intervenus en 2025

2. RECRUTEMENTS ET SORTIES

2.1 RECRUTEMENTS 2025

Dans un contexte de structuration et de renforcement des équipes, l'Office a procédé à 33 recrutements en 2025, dont 10 gardiens issus de l'École des gardiens.

Catégorie	Nombre d'entrée
Apprenti	1
Cadre	10
Employés	11
TAM	11
Total général	33

Par ailleurs, l'Office comptait également **3 contrats d'apprentissage** sur l'année (communication, développement, informatique).

La DRH a également accompagné **2 fonctionnaires** dans leur démarche de changement de statut vers le droit privé.

2.2 MOTIFS DE SORTIES 2025

En 2025, **22 départs** ont été enregistrés.

Motifs de sorties	Nombre de sorties
Décès du salarié	1
Démission	6
Départ à la retraite	1
Fin Apprentissage	1
Fin de CDD	2
Fin période d'essai E	1
Fin période d'essai S	2
Lic inaptit non prof	1
Mise à la retraite	1
Rupt conventionnelle	6
Total général	22

Ces mouvements traduisent à la fois des ajustements organisationnels et la poursuite du renouvellement des compétences.

3. ABSENTÉISME

taux d'absentéisme s'établit à 10,58 % au 31 décembre 2025, représentant 4 133 jours d'absence.

Ce niveau intègre l'ensemble des absences (maladie, accidents, congés spécifiques) et fait l'objet d'un suivi attentif dans le cadre des actions menées en matière de prévention et de qualité de vie au travail.

4. FORMATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

En 2025, l'Office continue d'investir sur la formation professionnelle avec :

- 49 actions de formation sur 2025
- 15 actions de formations collectives
- 34 actions de formation individuelles
- 282 départs en formation.

L'École des gardiens d'Aubervilliers

La 3^e session de l'École des gardiens s'est achevée en décembre 2025.

Elle a permis la professionnalisation de nouveaux agents, avec **6 embauches prévues début 2026**.

En parallèle, une formation diplômante destinée aux responsables de site a été engagée avec l'AFPOLS pour une durée de 12 mois (septembre 2025 – septembre 2026).

5. DIALOGUE SOCIAL ET NÉGOCIATIONS ANNUELLES OBLIGATOIRES (NAO)

Le dialogue social s'est poursuivi dans un cadre régulier et structuré :

- 11 réunions ordinaires du CSE
- 2 réunions extraordinaires
- 4 réunions de la CSSCT

NAO

Les négociations annuelles obligatoires ont abouti à une décision unilatérale comprenant :

- Une augmentation générale de +1,5 % pour les salariés de droit privé
- L'abaissement de la prime d'ancienneté à 5 ans (au lieu de 8 ans)
- L'assouplissement de la prime de gratification
- La prise en charge de la mutuelle familiale obligatoire à 90 % dès le 1^{er} janvier 2026
- La renégociation du contrat de prévoyance

6. MODERNISATION DES OUTILS ET PROJETS STRUCTURANTS

6.1 DÉPLOIEMENT DU SIRH

L'année 2025 a marqué une étape structurante avec le lancement de la refonte complète du système d'information des ressources humaines.

Cette modernisation s'articule en plusieurs phases :

- Mise en œuvre du nouveau logiciel de paie SILAE
- Paramétrage des données RH
- Préparation du portail collaborateur « QUARKSUP »
- Déploiement à venir du module de gestion des temps « E2TIME »

Ces évolutions visent à fiabiliser les données, fluidifier les processus RH et renforcer l'autonomie des collaborateurs.

Les phases complémentaires (recrutement, formation, gestion des carrières et rémunération) seront déployées en 2026.

6.2 DÉMATÉRIALISATION DES TITRES-RESTAURANT

Dans la continuité de cette dynamique de modernisation, l'Office a anticipé l'évolution réglementaire prévoyant la suppression progressive des titres-restaurant papier à l'horizon 2026.

À compter de janvier 2026, les tickets papier ont été remplacés par une **carte dématérialisée**.

Cette transition permet :

- Une sécurisation accrue des transactions
- Une simplification de la gestion administrative
- Une meilleure traçabilité
- Une utilisation plus souple pour les collaborateurs

Des sessions d'information animées par l'équipe EDENRED ont été programmées en 2026 afin d'accompagner la mise en œuvre du dispositif.

7. QUALITÉ DE VIE ET CONDITIONS DE TRAVAIL (QVCT)

Plusieurs actions structurantes ont été engagées :

- Refonte de la charte télétravail
- Études et aménagements de postes en lien avec la médecine du travail et la CRAMIF
- Revue complète de la dotation en EPI pour les gardiens et responsables de site
- Formation dédiée à la prévention des risques liés au port des EPI

8. CLASSIFICATION ET RÉÉCRITURE DES FICHES EMPLOIS

Conformément aux obligations de la branche, l'OPH doit déployer la nouvelle classification. Pour cela des travaux ont été engagés en octobre avec comme objectifs : la réécriture des fiches emplois, la pesée des postes en vue de répondre à la méthodologie prévue par la branche d'activité. Ces travaux menés sur 2025 et 2026 impliquent un engagement de l'ensemble des collaborateurs et managers de l'OPH. Des formations et des groupes de travail ont été mis en place pour cela.



3

LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT



Depuis 1924

3 LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT

La Direction du Développement est en charge de la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et du pilotage des opérations de renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ou hors de ce dispositif.

Après une année 2024 marquée par le lancement de la phase opérationnelle des opérations NPNRU et le démarrage des travaux de réhabilitation de la résidence Gabriel Péri, l'année 2025 confirme un tournant pour la Direction. L'Office s'apprête à piloter un volume d'opérations de réhabilitation sans précédent, dans un contexte de besoins d'investissement massifs pour remettre le parc à niveau.

1. LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE (PSP)

Engagé en 2025, le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) constitue le document de référence pour la gestion, la transformation et la valorisation du parc immobilier de l'Office à moyen et long terme.

Ce travail structurant vise à définir une trajectoire patrimoniale cohérente, en articulant les enjeux techniques, énergétiques, financiers, urbains et sociaux. Il permet de hiérarchiser les interventions, d'anticiper les besoins d'investissement et de sécuriser les équilibres économiques de l'Office.

La finalisation du PSP est prévue début 2026. Les indicateurs patrimoniaux pourront, le cas échéant, faire l'objet d'un avenant à la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

1.1 ADRESSES DE PRIORITÉ 1

La majorité des adresses présentant une étiquette énergétique très défavorable (G, mais aussi F) sont aujourd'hui intégrées soit à des opérations NPNRU, soit à des projets de droit commun déjà engagés ou en cours de montage. L'Office a par ailleurs identifié d'autres adresses hors de ces périmètres. Après validation du PSP, des opérations de réhabilitation ciblées seront engagées, avec une entrée prioritairement thermique, afin d'améliorer significativement la performance énergétique et de traiter globalement les enjeux de confort et d'attractivité.

1.2 ADRESSES DE PRIORITÉ 2 ET 3

Les adresses repérées sont intégrées à la programmation patrimoniale selon des critères de priorisation clairs (performance énergétique – étiquette E en priorité –, ancienneté de la dernière réhabilitation, état technique du bâti, etc.). Elles feront l'objet d'une programmation pluriannuelle visant une remise à niveau progressive et maîtrisée du parc, en cohérence avec les capacités opérationnelles et financières de l'Office.

2. LE LANCEMENT OPÉRATIONNEL DU NPNRU

Les opérations du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) validées par l'ANRU lors des comités d'engagement de 2022 et 2023 portent, pour l'OPH, sur trois secteurs structurants :

- **La Maladrerie** : 548 réhabilitations ; 548 résidentialisations.
- **Émile Dubois** : 388 démolitions ; 360 réhabilitations-résidentialisations ; 100 résidentialisations seules ; 32 logements sociaux reconstitués sur site.
- **Villette-Quatre Chemins** (secteur Dalles) : 193 démolitions ; 399 réhabilitations.

2.1 LA MALADRERIE



Le projet de la Maladrerie comprend :

- la réhabilitation et la résidentialisation financées par l'ANRU des **548 lots (logements/ateliers)** de l'OPH ;

- la réhabilitation et la résidentialisation des **25 pavillons** de l'OPH (hors financement ANRU) ;
- le relogement temporaire des ménages des **27 pavillons** nécessitant une intervention en milieu vide ;
- la réhabilitation et la résidentialisation en droit commun des **343 lots (logements/ateliers)** cédés à la RIVP ;
- le réaménagement des espaces publics gérés par Plaine Commune.

En 2025, l'OPH d'Aubervilliers est désormais propriétaire de **530 logements et 18 ateliers** après la cession des 343 lots à la RIVP, afin de permettre une réhabilitation globale dans un calendrier coordonné. Le transfert des volumes extérieurs sous porches à la Ville d'Aubervilliers s'est poursuivi et a permis la régularisation d'anomalies foncières relevées par le géomètre et le notaire.

L'année 2025 a été consacrée aux derniers diagnostics techniques (amiante, réseaux, structure...) ainsi qu'à la mise au point et au lancement du marché de conception-réalisation. L'appel à candidatures lancé au printemps 2025 a permis de désigner **trois groupements** admis à remettre une offre au printemps 2026. La désignation de la maîtrise d'œuvre et de l'entreprise est attendue d'ici **juin 2026**. Les travaux débuteront en **2027** et s'achèveront en **2031**.

2.2 EMILE DUBOIS

Réhabilitation (ANRU)

La réhabilitation de **360 logements** est financée par l'ANRU sur le quartier Émile Dubois. Les adresses concernées sont :

- 12-17 allée Pierre Prual
- 18 allée Pierre Prual
- 19-23 allée Georges Leblanc
- 36 allée Gabriel Rabot
- 193 bis rue Danielle Casanova
- 39-41 allée Albert Girard
- 42 allée Albert Girard
- 145-149 rue Léopold Réchossière

Le marché de conception-réalisation a été attribué le **23 décembre 2024** au groupement Bouygues / Form'Architecture. L'ordre de service relatif à la phase conception a été signé le **8 août 2025**, marquant l'entrée effective dans la phase opérationnelle des études. Le budget prévisionnel de l'opération s'élève à **20 M€ HT**.



Le travail engagé par Plaine Commune et l'aménageur Plaine Commune Développement en 2025 a permis d'affiner les aménagements du futur quartier. L'année 2026 sera consacrée à la conduite d'une mission de préfiguration de la résidentialisation en cohérence avec le projet du quartier. Le projet de résidentialisation concernera également l'ensemble immobilier Manigart.

Démolitions (phasage relogement)

Sur le secteur Émile Dubois, le projet prévoit la démolition de **388 logements** (dont **299 démolitions financées par l'ANRU**). Au regard de l'ampleur du projet, le relogement est envisagé en 4 phases (3 phases ANRU et 1 phase post-ANRU). L'année 2025 a été marquée par une accélération des relogements (phase 1 en cours de finalisation, phase 2 avançant à bon rythme).

Adresse	Nb lgts	Phase relogement	Date prévisionnelle démolition
1 allée Charles Gersperrin	21	Phase 1	2027
7 À 11 allée Charles Gersperrin	89		2027
38 allée Charles Gersperrin	22		2027
24 allée Georges Leblanc	22	Phase 2	2027
30-35 allée Gabriel Rabot	101		2028 / 2029
2 allée Pierre Prual	22	Phase 3	2029
3 allée Pierre Prual	22		2029
25-29 allée Gabriel Rabot	89	Post ANRU	2031 (post ANRU)

2.3 VILLETTE – QUATRE CHEMINS

Réhabilitation (hors "secteur Dalles")

Le quartier Villette–Quatre Chemins fait l'objet d'un important programme de transformation dans le cadre du NPNRU. Pour l'OPH, il est prévu la **réhabilitation de 503 logements**, dont 399 financés par l'ANRU (à la suite de la clause de revoyure de juin 2023) et 104 financés par l'Office sans aide ANRU. L'opération vise une performance énergétique élevée (objectif label BBC) et comprend notamment la rénovation des équipements techniques (chauffage, ventilation, ascenseurs), la modernisation des halls et parties communes, ainsi que des mises aux normes (pièces humides, installations électriques, portes palières, équipements sanitaires).



Pour les logements financés par l'ANRU (notamment 19 et 21 rue des Cités et 21 rue de l'Union), le projet intègre :

- La création de façades bioclimatiques
- L'aménagement de nouveaux espaces de vie (loggias, balcons ou jardins d'hiver)
- Pour le 19 rue de l'Union (hors ANRU), une isolation thermique performante
- Des aménagements extérieurs, dont la création de locaux ordures ménagères en rez-de-chaussée et l'implantation de locaux commerciaux en pied d'immeuble au 19 et 21 rue des Cités.

En 2025, le groupement GTM/Tequi a finalisé les phases de conception et procédé au dépôt des autorisations d'urbanisme pour ce projet de plus de 42 M€.

Les travaux de réhabilitation débuteront en 2026.

Démolitions – "secteur Dalles" (opération distincte)

Sur le "secteur Dalles", deux opérations de démolition sont programmées :

■ Phase 1 – 23 rue de l'Union (140 logements)

La phase 1 est indépendante de la régularisation juridique et foncière. Les enquêtes sociales se sont déroulées entre mars et mai 2024, le relogement a débuté en juillet 2024, et la démolition est projetée pour 2027/2028 (démolition projetée pour 2028 dans certains éléments de cadrage).

■ Phase 2 – 11 rue Bordier (53 logements)

La phase 2 est conditionnée à la régularisation de la dalle Villette. Les enquêtes sociales ont débuté en avril 2025, et les premiers relogements débuteront à l'automne 2025. La démolition est projetée pour 2028/2029, en fonction de l'avancement de la régularisation par l'ASGO.

Adresse	Nb lgts	Phase relogement	Date prévisionnelle démolition
23 Union	140	Phase 1	2027/2028
11 rue Bordier	53	Phase 2	2028/2029

2.4 CONSTRUCTION NEUVE ZAC DES IMPASSES – LOT D

Cette opération de **25 logements** (15 PLAI, 10 PLUS) est intégrée au même marché que la réhabilitation Villette–Quatre Chemins. La phase conception a été finalisée en 2025, le permis de construire a été accordé fin 2025 et les travaux démarreront courant 2026.

Coût prévisionnel opération : 6,9 M€ TTC





- la rénovation des logements (pièces humides, équipements, sols, peinture, électricité, chutes),
- la modernisation des parties communes,
- la mise en place du réseau d'eau chaude sanitaire collectif (dépose des chauffe-bains individuels et mise en service de la VMC),
- ainsi que la poursuite des travaux de façades et d'espaces extérieurs.



2.5 VEFA FORT D'AUBERVILLIERS

L'OPH d'Aubervilliers a signé le contrat de réservation de la VEFA du Fort d'Aubervilliers. Il s'agit d'une opération de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU. L'opération comprend 27 logements (11 PLAI et 16 PLUS). Les travaux devraient démarrer en 2026 pour une livraison fin 2027- début 2028.



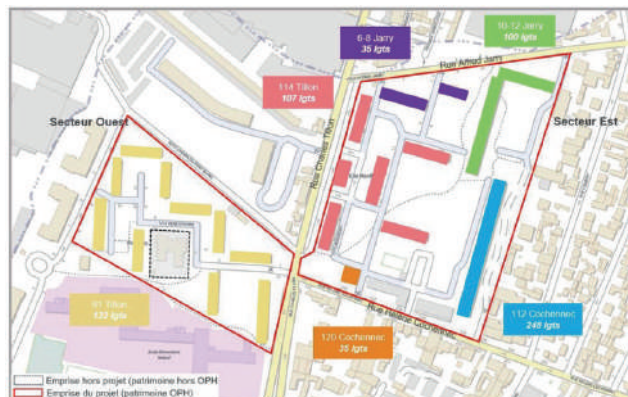
À l'issue de l'année 2025, la très grande majorité des travaux est réalisée. L'opération entre dans sa phase finale : achèvement des façades et espaces extérieurs, reprises et levée des réserves dans les logements. La préparation de la réception est prévue au printemps 2026.

L'année 2026 s'ouvrira ainsi sur la finalisation du programme et la préparation de la réception de l'opération au printemps, marquant l'aboutissement d'un projet structurant pour la qualité du cadre de vie à Gabriel Péri.

3.2 OPÉRATION PALULOS TILLON JARRY COCHENNEC

L'opération concerne 657 logements répartis sur 22 bâtiments. Elle est en phase pré-opérationnelle et se décompose en deux secteurs :

- **Secteur Ouest** : 91 Tillon
- **Secteur Est** : 112 Cochenne, 6-8-10-12 Jarry, 114 Tillon



3. PROJETS HORS NPNRU

3.1 RÉHABILITATION GABRIEL PÉRI

L'année 2025 marque un tournant décisif dans la réhabilitation de la résidence Gabriel Péri (574 logements), l'une des opérations les plus ambitieuses menées par l'Office, avec un investissement de plus de 33 M€.

Dans un contexte de chantier en milieu occupé, 2025 correspond au cœur de la phase opérationnelle, concentrant les interventions lourdes. Les travaux ont porté simultanément sur :

Les études pré-opérationnelles engagées en 2024 se sont poursuivies en 2025 et l'ensemble des diagnostics techniques a été réalisé. Le secteur Ouest, confié à la maîtrise d'œuvre ARCANÉ, se poursuivra jusqu'au lancement de l'appel d'offres travaux en 2026. Le secteur Est sera lancé sous forme de marché de conception-réalisation en 2026.

Cette opération sera réalisée grâce à des concours financiers importants de l'Etat.

3.3 OPÉRATION PALULOS MULTISITES

L'Office a été retenu au titre de l'appel à projets PALULOS lancé par la DRHIL et s'est vu octroyer 4,9 M€ pour la réhabilitation d'environ 500 logements classés E, F et G, répartis sur deux secteurs de la ville (incluant notamment le 48 Crèvecoeur). Les études techniques ont démarré en 2025 et le lancement du marché de conception-réalisation est prévu en 2026.



3.4 LA MAIN TENDUE

L'OPH est désormais propriétaire du terrain situé au 108 rue Jacques Salvator, destiné à accueillir le projet porté avec l'association La Main Tendue : un foyer pour femmes isolées (aujourd'hui implanté sur la dalle Villette-Quatre Chemins, site voué à la démolition), ainsi que la construction de 10 logements.



Visuel issu de l'étude de faisabilité – non contractuel

L'année 2025 a été marquée par de nombreux échanges avec les partenaires institutionnels et financiers, dans un contexte de reconfiguration du plan de financement à la suite du retrait de la Région, et par le lancement des études préliminaires. L'année 2026 sera consacrée au bouclage financier et au lancement du marché de conception-réalisation.



CRSL - Confédération Nationale du Logement
Fédération de Saint-Denis

CRSL - Confédération Nationale du Logement



4

LA DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE



Depuis 1924

4 LA DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE

Au cœur des missions du bailleur social, la Direction de la Gestion Locative assure l'ensemble du parcours résidentiel des locataires, de l'attribution du logement à la libération des lieux, en passant par le suivi administratif, contractuel et social.

Restructurée en 2025, elle est désormais organisée autour de trois pôles :

- le service attribution,
- le service gestion locative,
- le service contentieux et social, ainsi qu'un centre d'expertise dédié aux activités connexes.

Elle regroupe **25 collaborateurs**.

1. LE SERVICE ATTRIBUTION

1.1 ACTIVITÉ DE LA CALEOL

En 2025, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) s'est réunie à **14 reprises**, contre 16 en 2024 et 22 en 2023.

Année	Nombre de CALEOL	Candidatures examinées	Attributions réalisées
2023	22	629	242
2024	16	544	271
2025	14	571	259

Au total, **571 candidatures** ont été examinées, permettant de prononcer **259 attributions** :

- **191 primo-arrivants**, dont 47 relèvent du NPNRU
- **76 mutations internes**, dont 29 liées au NPNRU

Au global, **627 personnes ont été logées**, contre 595 en 2024.

Répartition par typologie de logement

TYP0	Primo arrivants	Mutations
T1	24	
T2	59	20
T3	78	25
T4	23	16
T5	5	7
T6	2	

Les attributions concernent majoritairement des T2 et T3, correspondant à la structure du patrimoine et à la composition des ménages.

Composition des ménages

Les ménages célibataires et les familles monoparentales représentent une part significative des attributions, traduisant la réalité des besoins sociaux sur le territoire.

Type de ménage	Primo arrivants	Mutations
Célibataire	78	22
F. Monoparentale	51	18
Couples + N	51	19
Couples	4	5
Parent / Enfant	7	4
Frère / Soeur		

Sur les 259 attributions prononcées, 227 baux ont été signés en 2025 :

- 164 primo-arrivants
- 63 mutations

1.2 LA GESTION EN FLUX

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'Office applique le principe de gestion en flux des réservations, conformément à la loi ELAN et au décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

Des conventions ont été signées avec :

- la Préfecture de la Seine-Saint-Denis
- la Ville d'Aubervilliers et Plaine Commune
- Action Logement
- la Région Île-de-France
- le Département de la Seine-Saint-Denis

Bilan réglementaire 2025

Conformément aux obligations légales, un bilan annuel a été transmis à l'ensemble des réservataires en mars 2025.

Un délai supplémentaire avait été accordé pour cette première année de mise en œuvre. À compter de 2026, la date limite de transmission est fixée au 28 février de chaque année.

Ces bilans portent :

- sur les logements proposés,
- sur les logements attribués au cours de l'année précédente,
- ainsi que sur les logements retirés du flux, notamment pour répondre aux besoins internes du bailleur (mutations, relogements NPNRU / ORCOD, lutte contre l'habitat indigne, ventes).

Des réunions et échanges techniques ont été organisés avec l'ensemble des réservataires afin d'analyser les résultats et identifier les axes d'amélioration.

Objectifs réglementaires

Objectif	Taux cible	Taux atteint
Publics prioritaires	25 %	20 %
Fonctionnaires	5 %	3 %

Les objectifs réglementaires n'ont pas été totalement atteints en 2025. Des actions correctrices sont engagées afin d'améliorer la performance sur ces indicateurs.

Il est toutefois à noter que les relations partenariales avec les réservataires demeurent fluides et constructives.

2. LE SERVICE GESTION LOCATIVE

Le service gestion locative assure l'ensemble du suivi administratif et contractuel des baux, depuis la signature jusqu'à la libération du logement. Il garantit la sécurité juridique des procédures et la bonne application des droits et obligations réciproques du bailleur et du locataire.

Son action couvre notamment :

- la signature et la gestion des contrats de location,
- le traitement des modifications de situation (composition familiale, ressources, avenants),
- le suivi des congés et des libérations,
- la coordination avec les équipes de proximité et les services supports.

2.1 EVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, le patrimoine locatif de l'Office se répartit comme suit :

Typologie	2023	2024	2025
T1	433	421	420
T2	1957	1915	1915
T3	3428	3342	3337
T4	1752	1637	1636
T5	497	445	444
T6	59	46	46
T7	6	4	4
Total	8132	7810	7802

Des mises à jour seront à effectuer à la suite d'échanges avec la DRIHL afin de régulariser certaines situations, notamment en matière de changement d'usage.

Par ailleurs, un acte authentique avec conditions résolutoires a été signé le 29 décembre 2025 pour l'acquisition d'un patrimoine appartenant à CDC Habitat, composé de **32 logements et 32 stationnements**, situés 3/5 avenue des Ponceaux – Résidence Jules Verne à Aubervilliers.

La prise de jouissance interviendra après levée des conditions résolutoires, au plus tôt au 1^{er} avril 2026.

2.2 GESTION DES CONTRATS ET DE LA VIE DU BAIL

Les gestionnaires locatifs assurent :

- la préparation des contrats de location (logements et stationnements),
- l'organisation des rendez-vous de signature,
- le traitement des demandes administratives (prélèvement automatique, modifications matrimoniales, transferts de bail, attestations d'assurance...),
- la gestion des résiliations.

Baux signés et résiliations de contrats

En 2025, les gestionnaires locatifs ont établi **399 baux de location**, comprenant 256 logements (y compris contrats signés suite aux CALEOL de fin 2024) et 143 stationnements.

Ils ont procédé à la résiliation **de 559 contrats** :

- Bail conventionné : 351
- Bail non conventionné : 3
- Convention de gestion : 1
- Convention de location : 4

- Convention d'occupation précaire : 3
- Squats : 7
- Bail associatif : 2
- Bail glissant : 1
- Bail professionnel : 2
- Parking : 152
- Parking locataire extérieur : 33

Sollicitations IGRT

En 2025, **3 855 sollicitations IGRT** ont été enregistrées :

- 3 408 pour les logements,
- 447 pour les stationnements.

2.3 GESTION DES ENQUÊTES SLS / OPS

En fin d'année 2025, les enquêtes relatives au Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) et à l'Occupation du Parc Social (OPS) ont été réalisées.

Les résultats, notamment ceux liés au calcul du SLS, seront appliqués à compter du 1^{er} février 2026, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2026.

Supplément de loyer de solidarité



Occupation du parc social



2.4 RECOUVREMENT AMIABLE

En 2025, les gestionnaires locatifs ont mis en place **325 plans d'apurement amiable pour les logements**.

Une démarche qui s'inscrit dans une logique de prévention des contentieux et d'accompagnement des ménages en difficulté.

2.5 LES INDICATEURS DE GESTION

Taux de rotation

Le taux de rotation global s'élève à **4,27 %** en 2025, sur la base de 7 802 logements.

- Hors patrimoine NPNRU : **3,2 %**
- Patrimoine situé dans le périmètre NPNRU : **10,2 %**

L'écart s'explique par les relogements liés aux opérations de renouvellement urbain.

Taux de vacance

Le taux de vacance global s'élève à **5,11 %**.

Ce taux intègre la vacance des logements destinés à être démolis dans le cadre du NPNRU.

■ Taux de vacance hors démolition : **2,29 %**

Les stationnements

L'Office est propriétaire de **4 342 emplacements de stationnement**, répartis comme suit :

- 1 146 boxes
- 3 139 places de stationnement
- 57 parkings deux-roues

Sur ces 4 342 emplacements :

- 78 sont sinistrés
- 55 sont réservés aux collaborateurs

Le nombre de places vacantes s'élève à **1 329**, soit **30,5 %** du parc.

Un travail d'identification et de sécurisation est en cours afin d'améliorer la commercialisation des stationnements.

3. LE SERVICE SOCIAL

Le service social accompagne les locataires confrontés à des difficultés ayant un impact direct sur leur maintien dans le logement. Son intervention vise à prévenir les ruptures de parcours résidentiel et à sécuriser les situations fragiles, en articulation étroite avec les équipes de gestion locative, de proximité et les partenaires institutionnels.

Son action repose sur une articulation étroite entre prévention, accompagnement social et procédures juridiques, dans le respect du cadre réglementaire applicable aux bailleurs sociaux.

3.1 PRÉVENTION ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Le service intervient en amont des situations d'impayés et accompagne notamment :

- les locataires entrants,
- les ménages en intermédiation locative (baux glissants),
- les situations nécessitant un soutien dans l'accès aux droits ou un accompagnement budgétaire,
- les demandes d'ASLL (accompagnement social lié au logement) et l'orientation vers les partenaires compétents.

Lorsque l'impayé est constitué, l'accompagnement se poursuit jusqu'à la résiliation du bail si nécessaire, avec mobilisation des aides financières et participation aux réunions pluri-partenariales internes et externes.

Le service social est membre de la **Commission Locale du Fonds de Solidarité pour le Logement** (FSL), ce qui lui permet de défendre directement les dossiers des locataires de l'Office.

3.2 ACCOMPAGNEMENT DES SITUATIONS COMPLEXES

Au-delà des impayés, le service intervient sur toute problématique sociale ayant une incidence sur l'occupation du logement, notamment :

- demandes de mutation en situation d'urgence (violences intrafamiliales, handicap),
- inadéquation charges/ressources (réduction de typologie),
- troubles liés à la santé mentale (incurie, troubles de jouissance),
- signalements de ménages vulnérables.

Les interventions prennent la forme de rendez-vous au siège, mais également de visites à domicile lorsque la situation le justifie. Le service participe aussi aux dispositifs sociaux liés aux relogements dans le cadre du NPNRU.

Depuis mars 2024, des permanences mensuelles sont assurées sur certains sites éloignés du siège.

En 2025 :

- 38 permanences ont été réalisées,
- 93 locataires ont été reçus.

3.3 ÉVOLUTION DES INTERVENTIONS

Le nombre de ménages accompagnés a progressé en 2025, traduisant une augmentation des situations sociales complexes. La hausse des

demandes de mutation et des situations liées aux vulnérabilités sociales illustre un contexte socio-économique plus tendu.

Motif de l'intervention du service social	Nombre de ménages concernés en 2024	Nombre de ménages concernés en 2025
Prévention de l'impayé (avant constitution de l'impayé)	79	85
Traitement social de l'impayé (après constitution de l'impayé)	139	133
Demande de mutation (handicap, santé, violences, réduction de typologie...)	28	64
Santé mentale (incurie, troubles de voisinage)	6	9
Baux glissants	1	0
Autres (handicap, violences conjugales, problématiques techniques...).	33	57
TOTAL	286	337

3.4 DISPOSITIFS MOBILISÉS

En 2025, le service social a instruit :

- 18 dossiers FSL en 2025 ce qui correspond à 57 605 € d'aides attribuées
- 6 demandes d'aides financières auprès des caisses de retraite (dont 2 sont toujours en cours)
- 2 demandes d'ASLL (accompagnement social lié au logement)
- 6 FAG (fonds d'aides généralistes)
- 4 aides VEOLIA
- 12 demandes de mutations

Au-delà des aides financières, le service a participé à 25 réunions partenariales (dont 17 FSL et 7 RESAD), réalisé 23 visites à domicile et poursuivi son travail de coordination avec l'ensemble des acteurs sociaux du territoire.

4. LE SERVICE CONTENTIEUX

Le service contentieux assure le recouvrement des dettes locatives et la mise en œuvre des procédures judiciaires liées aux impayés. Il intervient lorsque les démarches amiables n'ont pas permis de régulariser la situation et agit dans le respect du cadre réglementaire applicable aux bailleurs sociaux.

- L'équipe des gestionnaires recouvrement est notamment chargée :
- de négocier et formaliser les plans d'apurement avec les locataires débiteurs dans le cadre des procédures pour impayés ;
 - de mettre en œuvre l'ensemble des étapes de la procédure contentieuse, de la mise en demeure jusqu'à l'expulsion si nécessaire ;
 - d'assurer le suivi du recouvrement de la dette locative.

À compter du 1^{er} janvier 2026, les chargés de contentieux assureront également le traitement des impayés des débiteurs partis, quelle que soit l'étape de la procédure (avec ou sans titre exécutoire).

4.1 ACTIVITÉ DU SERVICE CONTENTIEUX EN 2025

En 2025, nous observons une stabilisation du nombre d'expulsions réalisées. **47 expulsions ont été effectuées**, dont 4 avec un concours de la force publique obtenu en 2024.



Activités	2023	2024	2025
NB Commandement de Payer réalisés	207	265	304
Nb de Plan d'apurement après Commandement de payer	131	121	128
NB de demande d'Assignations	160	147	157
NB de Jugements Expulsions obtenus	15	80	46
NB de Jugements délais accordés	42	90	59
NB Commandement de Quitter délivrés	39	91	66
NB Réquisitions de la Force Publique délivrés	26	74	52
NB de SQUAT et OIT traités	16	41	47
NB Protocole de Cohésions Sociale signés	17	19	30
NB Concours de la Force Publique obtenus	24	79	45
NB d'expulsions réalisées	22	74	47
NB Dossiers classés suite solde de la dette	116	85	129
NB de Signature de Nouveaux Baux signés suite au solde de la dette	16	18	12
NB de saisies lancées	8	8	25
NB de dossiers Successions traités	20	25	18
NB de dossiers en CONCILIATION	12	15	0
NB de dossiers en demande d'indemnisations état	28	0	7

L'augmentation du nombre de commandements de payer en 2025 traduit une vigilance accrue sur le recouvrement des créances.

Parallèlement, le nombre de dossiers classés après apurement de la dette progresse, témoignant de l'efficacité des démarches engagées.

4.2 COMMISSIONS INTERNES DE SUIVI DES IMPAYÉS

À compter de février 2025, des commissions internes de suivi des impayés ont été mises en place au sein de la direction. Ces réunions mensuelles réunissent :

- les gestionnaires recouvrement,
- les travailleurs sociaux,
- les gestionnaires locatifs.

L'objectif est d'identifier les situations dès le stade des relances de type 2 (plus d'un mois d'impayés) afin de déterminer rapidement les actions à engager :

- prise de contact directe avec le locataire,
- mise en place d'un plan d'apurement,
- rappel des obligations contractuelles,
- envoi d'une mise en demeure si nécessaire.



À partir de 2026, le périmètre d'analyse sera élargi aux relances de type 1 afin d'intervenir encore plus en amont.

La mise en place de ces commissions commence à produire des effets positifs : les locataires se montrent plus réactifs à la suite des contacts directs et les régularisations interviennent plus rapidement.

5. CENTRE D'EXPERTISE DES ACTIVITÉS CONNEXES

Le Centre d'expertise des activités connexes assure le suivi des entités juridiques et des activités locatives spécifiques rattachées au patrimoine de l'Office : copropriétés, locaux commerciaux et associatifs, antennes relais.

Son rôle consiste à sécuriser juridiquement ces activités, fiabiliser les données patrimoniales et optimiser la gestion locative de ces actifs.

5.1 LES COPROPRIÉTÉS

L'OPH d'Aubervilliers est membre de plusieurs structures juridiques liées à la gestion de son patrimoine :

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

En 2025, 12 assemblées générales se sont tenues, mobilisant l'Office dans son rôle de membre ou copropriétaire.

5.2 LES LOCAUX COMMERCIAUX, PROFESSIONNELS ET ASSOCIATIFS

Gestion locative des locaux

Le gestionnaire des baux spécifiques assure le suivi et la gestion des locaux commerciaux, professionnels et associatifs appartenant à l'Office.

A la fin 2025 :

- 206 locaux sont loués : 40 baux commerciaux, 11 baux professionnels, 154 conventions diverses et 1 bail dérogatoire.
- 56 locaux sont vacants, soit un taux de vacance d'environ 22 %.

Le gestionnaire assure également la relocation des locaux vacants.

L'axe de travail engagé en 2024 s'est poursuivi en 2025 avec pour objectifs :

- l'amélioration globale de la gestion des locaux,
- la correction et la fiabilisation de la base patrimoniale,
- le recensement précis de la nature des locaux loués,
- la vérification de la validité des baux et l'optimisation de la commercialisation.

Fin 2025, la majorité des baux spécifiques et conventions ont été numérisés et intégrés dans la GED de l'ERP, contribuant à une meilleure sécurisation documentaire.

Dossiers pré-contentieux et contentieux

Au cours de l'année 2025 :

3) 23 relances / mises en demeure ont été effectuées

4) 15 commandements de payer ou sommations de payer ont été délivrés.

Avant toute procédure contentieuse, des tentatives de règlement amiable sont systématiquement engagées, qu'il s'agisse d'impayés ou de situations d'occupation irrégulière.

A fin 2025, 14 procédures pour impayés locatifs sont pendantes devant le tribunal judiciaire de Bobigny. Des procédures concernant des congés avec refus de renouvellement de bail et fixation d'une indemnité d'éviction ont été délivrés pour 6 locataires. Ces procédures ont été engagées dans le cadre d'une opération de promotion immobilière nécessitant la démolition des locaux commerciaux.

5.3 LES ACTIVITÉS SPÉCIFIQUES : ANTENNES RELAIS

Le gestionnaire des baux spécifiques assure également le suivi des antennes relais installées sur le patrimoine de l'Office :

5) **13 contrats** sont en cours

6) Répartis entre **4 opérateurs** : Phoenix Tower France – Totem – On Tower – Cellnex

Plusieurs réunions auront lieu fin début 2026 avec chaque opérateur afin d'améliorer la coordination, d'identifier des interlocuteurs dédiés et mettre à jour les conventions, notamment dans le cadre du déploiement de la 5G.

5

LA DIRECTION

DE LA PROXIMITÉ ET DE L'EXPLOITATION



Depuis 1924

5 LA DIRECTION DE LA PROXIMITÉ ET DE L'EXPLOITATION

La Direction de la Proximité constitue le premier niveau d'interface entre l'Office et ses locataires. Elle s'appuie sur un maillage territorial structuré et des équipes de terrain mobilisées au quotidien pour assurer l'écoute, le suivi des demandes et la qualité du cadre de vie.

Depuis septembre 2025, la Direction de la Proximité et de l'Exploitation est organisée en deux directions distinctes afin de mieux répondre aux enjeux opérationnels propres à chaque activité.

1. LA PROXIMITÉ

1.1 LES BUREAUX D'ACCUEIL

La Direction de la Proximité s'appuie sur **11 Bureaux d'Accueil**, couvrant l'ensemble du patrimoine de l'Office.

Bureau d'Accueil	Nb de logements
25 rue Rabot	943
13 rue Nouvian (Gabriel Péri)	520
10 rue Hemet	533
10 rue Cesaria Evora	344
Rue Firmin Gémier	661
48 avenue du Président Roosevelt	480
114 rue Charles Tillon	698
1 allée Matisse	545
Rue Léopold Réchossière	906
62 avenue de la République	742
19 rue de l'Union	1 496



Ces bureaux regroupent les :

- responsables de site,
- gardiens,
- et agents d'entretien.

Ils constituent le premier relais de l'Office auprès des locataires, tant pour l'écoute que pour le traitement des demandes du quotidien.



Toute réclamation est enregistrée auprès du Bureau d'Accueil de rattachement, garantissant la traçabilité des demandes et un suivi optimisé des interventions. Les équipes procèdent, lorsque nécessaire, à des vérifications directement au sein des logements.

1.2 PROFESSIONNALISATION ET ORGANISATION

En 2025, l'Office a poursuivi ses actions en faveur de la professionnalisation des équipes : les 11 responsables de site suivent la formation « Responsable de site en habitat social », dans les locaux de l'Ecole des gardiens d'Aubervilliers.



Les gardiens assurent la maintenance courante des espaces extérieurs, la gestion des ordures ménagères et une veille quotidienne sur les résidences. Des actions ont été engagées en 2025 pour préparer la reprise du ménage des halls par les gardiens, prévue en 2026.

La direction compte également 4 coordinateurs, en charge notamment :

- de la gestion des troubles de voisinage et sécurité,
- des enlèvements de véhicules dits « ventouses »
- du suivi des interventions liées aux nuisibles (punaises de lit, cafards, rongeurs),
- et de situations spécifiques nécessitant une coordination renforcée, en lien avec les amicales de locataires.

1.3 CHIFFRES CLÉS EN 2025

Indicateur	Volume
Courriers de rappel au règlement	76
Enlèvements de véhicules	105
Interventions punaises de lit / cafards	441
Opérations de dératisation « choc »	24

2. L'EXPLOITATION

La Direction de l'Exploitation regroupe **13 collaborateurs**, sont 5 techniciens de secteur en charge de l'entretien et de la maintenance du patrimoine, tant dans les logements que dans les parties communes, et assurent le suivi des travaux consécutifs aux sinistres.

4 postes de techniciens vacants interviennent également lors des états des lieux sortants, garantissant la remise en état des logements et le bon fonctionnement des équipements.

2.1 ÉTATS DES LIEUX ET REMISE EN ÉTAT

En 2025 :

- **550 états des lieux sortants** ont été réalisés,
- pour un coût global de **2 060 000 €**,
- soit un coût moyen de remise en état de **3 745,45 € par logement**.

2.2 MODERNISATION DES ÉQUIPEMENTS

La politique d'investissement s'est traduite par plusieurs opérations structurantes sur le patrimoine :

Ascenseurs

- **8 ascenseurs réhabilités** en 2025 aux adresses suivantes : 50 rue Danielle Casanova, 3 rue Léopold Réchossière, 42 rue Casanova, 6 rue Firmin Gémier.

- Fin 2025, le lancement d'un chantier d'ampleur aux **4, 8 et 10 rue Firmin Gémier**, conduit en plusieurs étapes afin de maintenir le fonctionnement des équipements et de limiter les nuisances pour les habitants.



Chaudières et chaudières

Plusieurs installations ont été modernisées pour un montant total de **530 000 €**, aux adresses suivantes :

- 35 rue Heurtault
- 5 rue des Quatre Chemins
- 18 rue André Karman
- 2/3 allée du Haut Grimprel
- 93 rue Heurtault
- 48 rue Crèvecoeur
- 33 rue Anatole France



2.3 GESTION DES SINISTRES

Les sinistres ayant donné lieu à déclaration auprès des assureurs et à expertise ont concerné :

- 1 sinistre majeur : une inondation ayant endommagé un ascenseur au 25 rue Charles Tillon,
- 2 sinistres incendie, sur un logement situé au 11 Bordier et sur le parking du 62 avenue de la République.

Les techniciens de l'Exploitation participent également au dispositif d'astreinte, garantissant une continuité de service en dehors des horaires ouvrés.

Numéro de la plateforme d'astreinte : 01 71 29 29 63



6

LA DIRECTION

DE LA RÉCLAMATION TIERS ET POLITIQUES URBAINES



Depuis 1924

6 LA DIRECTION DE LA RÉCLAMATION TIERS ET POLITIQUES URBAINES

En 2025, la Direction de la Réclamation Tiers et Politiques Urbaines (RTPU) a poursuivi un objectif central : améliorer durablement la qualité de service rendue aux locataires tout en structurant les outils et partenariats au service du cadre de vie.

À l'interface entre les habitants, les équipes opérationnelles et les partenaires institutionnels, la direction occupe une position transversale stratégique au sein de l'Office.

Les faits marquants de l'année s'articulent autour de quatre axes :

- une activité soutenue d'accueil et de relation locataire,
- la montée en puissance de l'outil IGRT,
- le pilotage du dispositif d'abattement TFPB,
- le renforcement des actions de concertation et d'insertion.

1. LA RELATION LOCATAIRE : ACCUEILLIR, ÉCOUTER, ORIENTER

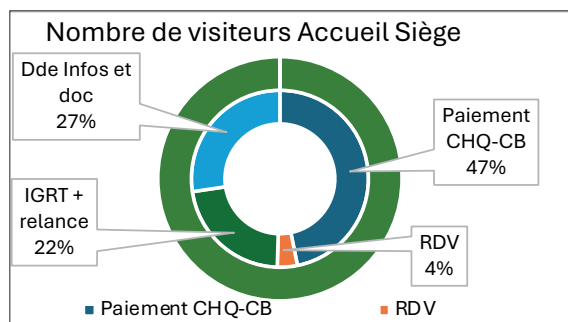
La direction assure l'accueil des locataires au siège, en complément des 11 bureaux de proximité.

L'équipe est composée de :

- 3 chargés d'accueil-standard,
- 1 responsable de service.

Ils assurent l'accueil physique et téléphonique, l'information et l'orientation du public, les encaissements, la gestion du courrier ainsi que l'enregistrement des réclamations.

En 2025, la fréquentation du siège demeure soutenue avec **35 826 visites** (locataires, partenaires, prestataires).



La majorité des déplacements concerne le paiement des loyers. **12 703 règlements ont été effectués par carte bancaire**, confirmant une évolution progressive vers des moyens de paiement dématérialisés.

D'autres solutions existent (prélèvement automatique, application "Mon Espace Locataire"), mais restent encore insuffisamment exploitées.

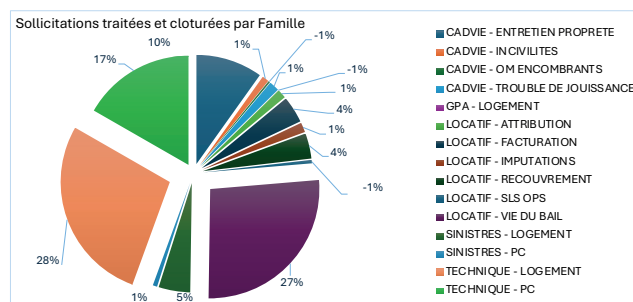
Un plan d'accompagnement à la dématérialisation est envisagé pour 2026 afin de fluidifier l'accueil et réduire les déplacements physiques.

2. FACILITER LES DÉMARCHES ET MODERNISER LES USAGES

2.1 L'IGRT

Déployé en 2023, l'Intranet de Gestion de la Réclamation Tiers (IGRT) est désormais un outil structurant de pilotage.

En 2025, ce sont au total **13 674 sollicitations** ont été enregistrées dont 12 089 ont été traitées et clôturées.



L'analyse des sollicitations met en évidence une répartition équilibrée entre :

- les demandes liées à la vie du bail (28 %),
- les demandes techniques dans les logements.

Par rapport à 2024, une diminution des réclamations techniques est observée, traduisant une amélioration du traitement et l'efficacité des actions correctives engagées.

2.2 ACCOMPAGNEMENT DES ÉQUIPES

Le pôle réclamation (3 collaborateurs) a renforcé l'accompagnement des équipes en 2025 :

- 69 collaborateurs accompagnés,
- 210 heures de formation et d'appui.

Les actions ont concerné les gardiens, techniciens, responsables de site, agents d'accueil et gestionnaires locatifs.

En 2026, un plan de rappel des process est prévu, notamment via la formation des agents d'entretien à l'utilisation mobile d'IGRT pour améliorer la remontée des informations terrain.

2.3 VERS UN PILOTAGE RENFORCÉ PAR LA DONNÉE

Dans une logique d'amélioration de l'expérience locataire et de performance organisationnelle, l'Office poursuit le développement de l'outil IGRT. Après le déploiement d'applicatifs sur les smartphones des collaborateurs de la proximité et de l'exploitation, un outil de reporting via Power BI est en cours de déploiement. Il permettra aux responsables et directeurs de disposer d'une vision en temps réel :

- des réclamations en cours,
- des délais de traitement,
- des indicateurs de performance.

3. LES POLITIQUES URBAINES : AGIR SUR LE CADRE DE VIE ET LE LIEN SOCIAL

3.1 PILOTAGE DU DISPOSITIF TFPB

La direction RTPU pilote le volet abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB). Ce dispositif constitue un levier financier structurant permettant de soutenir des actions au bénéfice direct des locataires et des territoires.

Les actions financées s'inscrivent principalement dans :

- l'amélioration du cadre de vie,
- le renforcement de la tranquillité résidentielle,
- les actions de proximité et de lien social,
- le soutien aux initiatives locales.

La direction veille à la cohérence entre les engagements conventionnels, la mise en œuvre opérationnelle des actions et leur évaluation, en lien avec les partenaires institutionnels.

3.2 PROJETS PILOTÉS PAR LA RTPU

Au-delà du cadre réglementaire, la direction RTPU suit et accompagne de nombreuses actions visant à renforcer le lien avec les locataires et à améliorer leur cadre de vie. Ces actions portent notamment

sur le soutien aux initiatives associatives, la participation des habitants à la vie des résidences et l'appropriation des espaces communs.

Projet « Hall Net »

Un groupe de jeunes, encadré par l'OMJA et l'OPH, a été mobilisé pour sensibiliser à la propreté des halls dans plusieurs résidences.

Cette action citoyenne visait à :

- améliorer le cadre de vie,
- responsabiliser les usagers,
- renforcer l'appropriation des espaces communs.



L'Ecole des gardiens d'Aubervilliers



Parmi les actions emblématiques de l'année 2025 figure la réussite de l'École de Gardiens d'Aubervilliers. Ce chantier d'insertion, lancé en 2023 en direction des personnes éloignées de l'emploi, vise à former au métier de gardien d'immeuble et à favoriser leur insertion professionnelle.

La promotion 2025 portait la 3^{ème} promotion et comptait 12 stagiaires. Après dix mois de formation, dont la moitié réalisée sur le patrimoine de l'Office avec l'appui des responsables de site dans le cadre d'un tutorat, 100 % des stagiaires ont validé leur diplôme, équivalent à un CAP, et ont intégré le métier de gardien d'immeuble.

4. DIALOGUE AVEC LES LOCATAIRES, CONCERTATION ET GESTION DES SITUATIONS SENSIBLES

4.1 CONCERTATION ET RENCONTRES LOCATAIRES

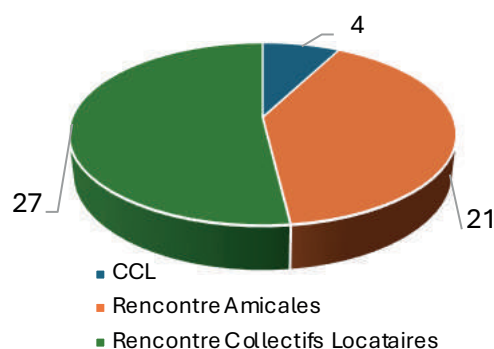


La direction RTPU accorde une place centrale au dialogue avec les locataires, qu'ils soient organisés en collectifs, en amicales ou représentés par des représentants élus. Ces échanges constituent un levier essentiel pour identifier les attentes, anticiper les difficultés et coconstruire des réponses adaptées.

En 2025, **76 rencontres locataires** ont été organisées :

- réunions avec collectifs et amicales,
- échanges thématiques,
- Conseils de Concertation Locative (CCL).

RENCONTRE LOCATAIRES 2025



Ces échanges constituent un levier d'anticipation et de co-construction des réponses.

4.2 SUIVI DES SIGNALEMENTS COLLECTIFS

Le pôle réclamation joue un rôle central dans le traitement et le suivi des signalements collectifs, notamment ceux formulés dans le cadre de pétitions de locataires. Il assure une coordination étroite avec les directions concernées afin de garantir une analyse partagée des situations et la formulation de réponses argumentées et suivies.

Ce travail porte notamment sur :

- L'enregistrement et le suivi des signalements issus de pétitions ;
- la coordination interservices,
- la traçabilité des réponses,
- le suivi des engagements.

Cette organisation permet d'apporter des réponses structurées, lisibles et cohérentes aux sollicitations collectives, contribuant ainsi à la qualité du dialogue avec les locataires. En 2025, **323 réponses écrites et argumentées** ont été apportées aux locataires.

4.3 CONCILIATION ET GESTION DES SITUATIONS SENSIBLES

Le pôle réclamation intervient également dans le cadre de procédures de conciliation, notamment auprès de la Maison de la Justice et du Droit (MJD) et de la Préfecture.

Ces démarches visent à rechercher des solutions amiables, apaiser les situations conflictuelles et prévenir l'escalade des différends.

En 2025, le pôle a assuré le suivi de **24 dossiers complexes**, mobilisant son expertise transversale et sa connaissance fine des situations locatives.

Au-delà des conciliations formelles, le pôle traite un volume important de réponses écrites et orales adressées aux locataires, qu'il s'agisse :

- de signalements collectifs,
- de sollicitations institutionnelles,
- de démarches de médiation.

En 2025, **323 réponses argumentées** ont été produites.

Cette activité, en progression, confirme le rôle stratégique du pôle réclamation dans la sécurisation des positions de l'Office et la qualité du dialogue locataire.

5. PERSPECTIVES ET FEUILLE DE ROUTE POUR 2026

L'année 2025 marque une consolidation des outils, des partenariats et des pratiques.

Les priorités pour 2026 portent sur :

- l'exploitation renforcée des données,
- la poursuite de la dématérialisation,
- le renforcement du dialogue locataire,
- l'amélioration durable du cadre de vie.

Ateliers PRIF

Dans la continuité des actions engagées en faveur des seniors, l'année 2026 verra la mise en place d'ateliers de prévention dans le cadre du dispositif PRIF (Prévention Retraite Île-de-France).

Ces ateliers viseront à :

- favoriser le maintien de l'autonomie,
- prévenir les risques liés au vieillissement,
- améliorer la qualité de vie au sein du logement.





7

SERVICE

INFORMATIQUE



Depuis 1924

7 SERVICE INFORMATIQUE

L'année 2025 a été marquée par des évolutions majeures du système d'information de l'Office : modernisation des infrastructures, renforcement de la cybersécurité, amélioration du support aux utilisateurs et lancement de projets stratégiques.

Le service informatique joue un rôle transversal, garantissant la continuité de service, la sécurité des données et l'accompagnement des directions dans leurs besoins numériques.

1. MISSIONS ET ORGANISATION

Le service informatique a pour mission :

- de garantir la disponibilité, la sécurité et la performance des systèmes d'information ;
- d'assurer l'assistance aux utilisateurs et la continuité opérationnelle ;
- de piloter les projets applicatifs et techniques ;
- d'accompagner les directions dans leurs besoins numériques.

2. ÉQUIPE

Le service informatique, composé de 7 collaborateurs, s'organise autour de deux pôles complémentaires.

2.1 PÔLE EXPLOITATION INFORMATIQUE

Il assure le fonctionnement quotidien des infrastructures : postes de travail, serveurs, téléphonie fixe et mobile, salles de visioconférence. Il garantit la maintenance préventive et corrective, la supervision des environnements systèmes et réseaux, ainsi que la sécurité informatique du parc.

2.2 PÔLE ÉTUDES ET DÉVELOPPEMENT

Il pilote les applications métiers, notamment l'ERP ULIS. Les équipes assurent le paramétrage fonctionnel, l'assistance utilisateur, la formation et l'accompagnement aux évolutions applicatives. Ce pôle contribue à l'amélioration continue des outils numériques.

2. FAITS MARQUANTS EN 2025

L'année 2025 s'est structurée autour de plusieurs priorités :

- **Modernisation du parc informatique :** renouvellement des écrans, équipements mobiles et solutions de visioconférence.
- **Infrastructure et sécurité :** mises à jour serveurs, remplacement du firewall, déploiement du ZTNA et mise en place d'un SOC.
- **Transformation numérique :** élargissement de la GED, optimisation de la bande passante Internet et du Wi-Fi entreprise, poursuite de la dématérialisation.
- **Projets applicatifs :** évolutions ULIS, outils SALVIA et CEGID.
- **Informatique décisionnelle :** développement des outils Power BI et Business Objects.
- **Évolutions réglementaires :** réforme de la facturation électronique, réforme du plan comptable, déclaration GMBL.
- **Formation interne :** mise en place d'un catalogue de formations dispensées en interne.

3. INDICATEURS ET PERFORMANCE

3.1 TICKETS TRAITÉS PAR MOIS

L'outil de ticketing GLPI a été mis en production le 15 avril 2025. Voici les chiffres clés pour l'année 2025 :

- Tickets ouverts : 1 078
- Tickets résolus : 1 033
- Tickets clos : 1 020

Cela montre une résolution de tickets efficace, avec un taux de résolution de 94,9 % et un taux de clôture de 94,3 %, malgré quelques décalages dans le workflow.

3.2 TENDANCES MENSUELLES ET POINTS SAILLANTS

- **Meilleure performance** : En août 2025, le taux de résolution a atteint 111 % (91 résolus pour 82 ouverts), ce qui a permis de rattraper un backlog important.
- **Période de faiblesse** : En avril 2025, le taux de résolution a été le plus bas, à 48,8 %, avec un backlog en hausse.
- **Pic d'ouvertures** : En septembre 2025, 185 tickets ont été ouverts, avec un bon traitement (167 résolus et 146 clos).
- À la fin de l'année 2025, il reste un backlog net de **58 tickets en attente**, indiquant que la demande est bien maîtrisée, mais nécessite une vigilance particulière pour 2026.

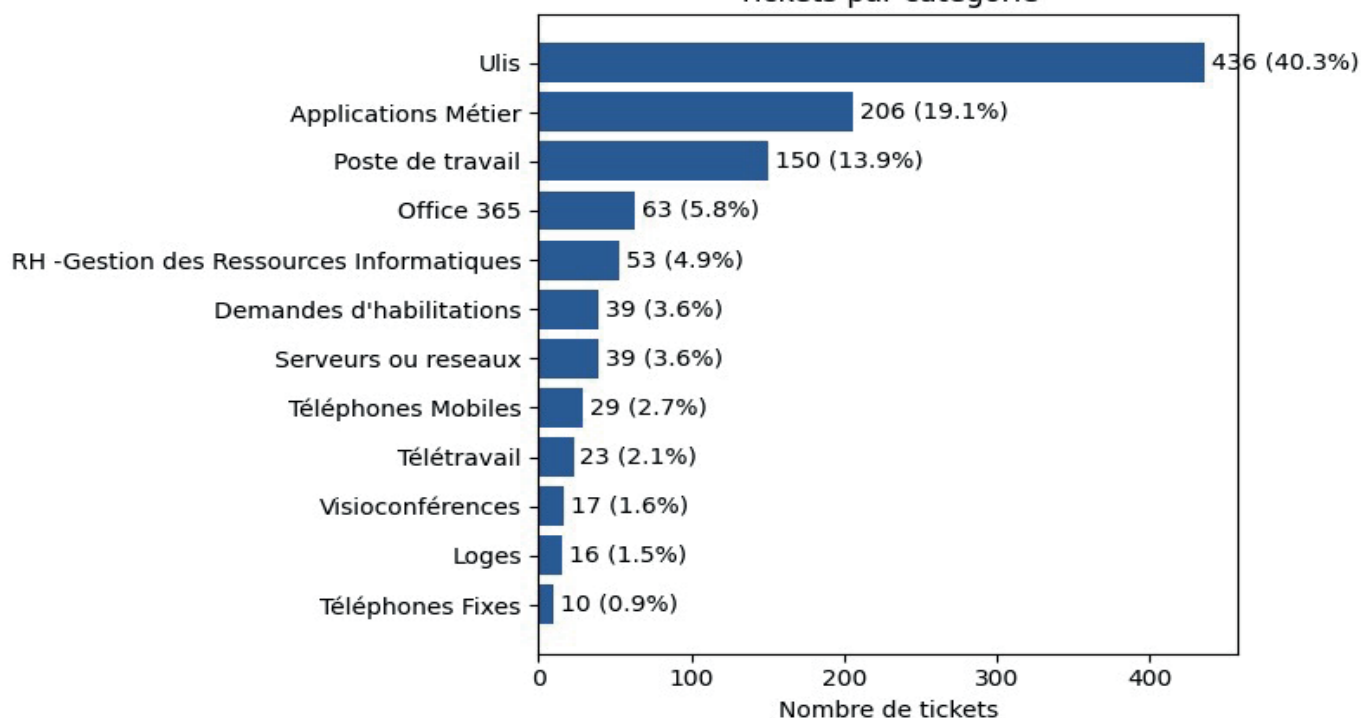
3.3 RÉPARTITION DES TICKETS

En 2025, les tickets ont été majoritairement concentrés sur trois catégories principales, représentant environ 73,3 % du total :

- ULIS : 436 tickets
- Applications métiers : 206 tickets
- Poste de travail : 150 tickets

Cette concentration confirme le caractère central des outils métiers dans l'activité support.

Tickets par catégorie



4. GESTION DE PROJETS

Les projets stratégiques de 2025 ont été répartis selon quatre axes principaux :



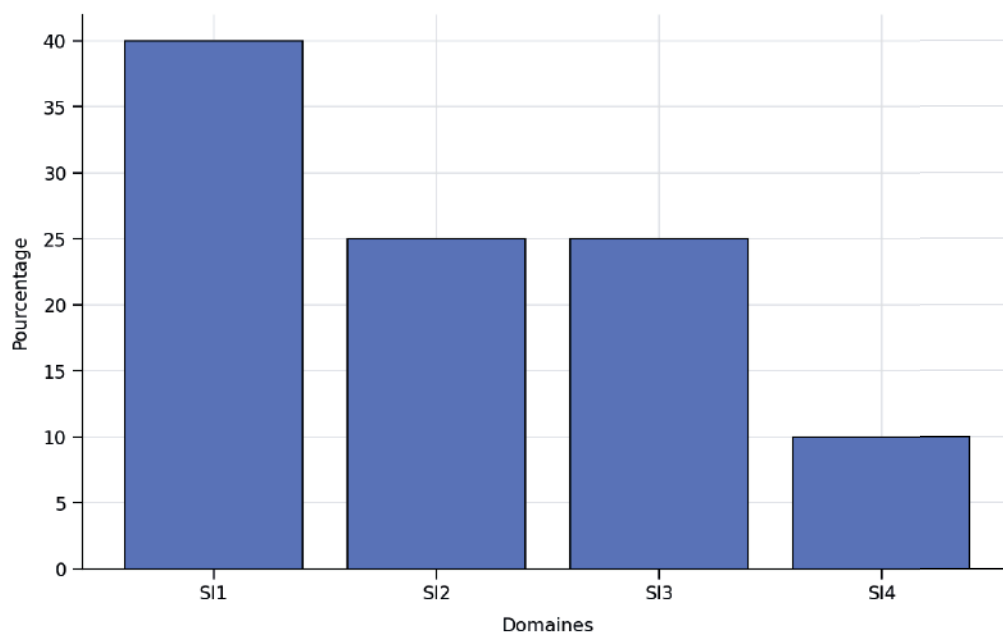
SI1-AMOA et Transformation numérique	SI2-Business intelligence	SI3-Infrastructure et sécurité Informatique	SI4-Réglementaires
Gestion de projets de transformation, accompagnement du changement, optimisation des processus métiers.	Analyse des données, veille stratégique, tableaux de bord de performance.	Administration des réseaux, protection des systèmes, gestion des accès et des incidents de sécurité.	Conformité aux normes, suivi des obligations légales et réglementaires, audit des pratiques informatiques.

Répartition des projets par axe stratégique

Pourcentage	Domaine	Description
40%	SI1-AMOA et Transformation numérique	Gestion de projets de transformation, accompagnement du changement, optimisation des processus métiers.
25%	SI2-Business intelligence	Analyse des données, veille stratégique, tableaux de bord de performance.
25%	SI3-Infrastructure et sécurité Informatique	Administration des réseaux, protection des systèmes, gestion des accès et des incidents de sécurité.
10%	SI4-Réglementaires	Conformité aux normes, suivi des obligations légales et réglementaires, audit des pratiques informatiques.

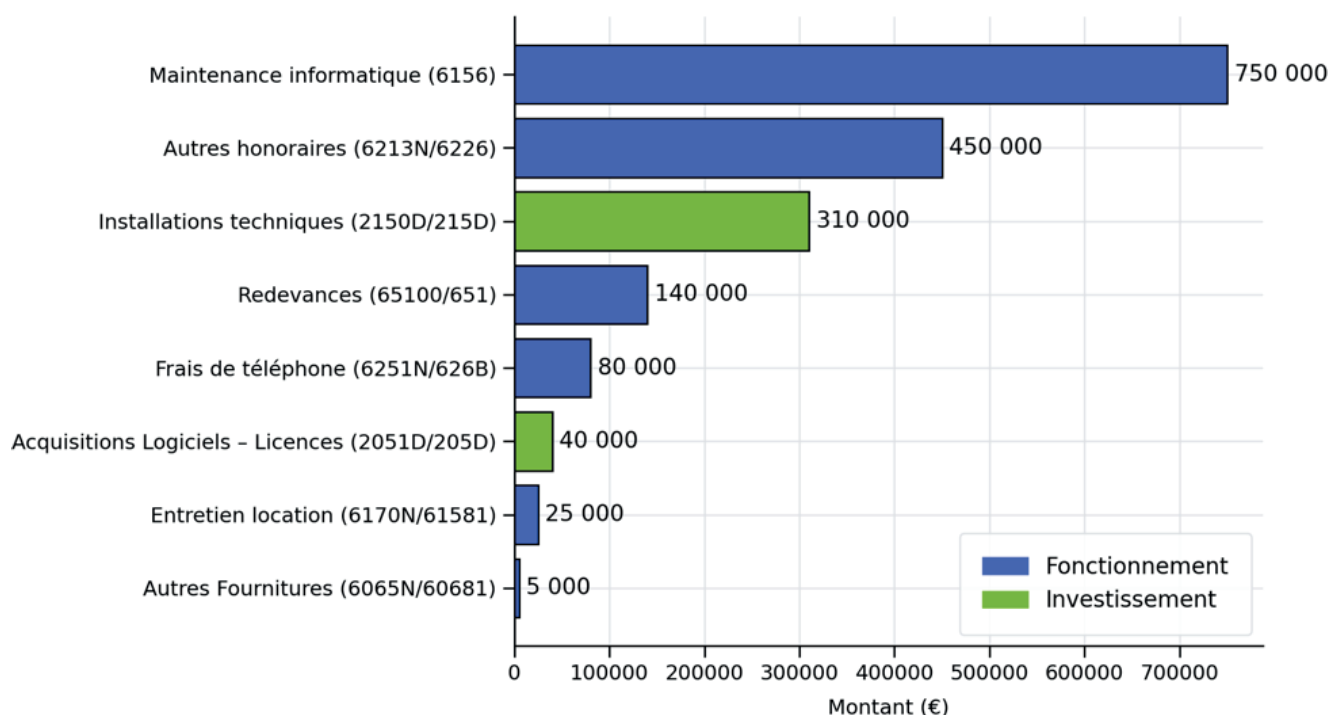


Répartition des pourcentages



5. BUDGET & DÉPENSES SI

Budget révisé 2025 - Informatique (par libellé)



6. PERSPECTIVES ET FEUILLE DE ROUTE POUR 2026

En 2026, le service informatique se concentrera sur plusieurs axes :

- **Sécurité** : Mise en place d'un MFA avancé, durcissement des accès, supervision renforcée.
- **Infrastructure** : Poursuite de la modernisation des équipements et du stockage des données.
- **Applications** : Automatisation des processus et interopérabilité entre les systèmes.
- **Support** : Réduction des délais de traitement des

tickets et amélioration de l'expérience utilisateur.

- **Compétences** : Formation continue et accompagnement du changement auprès des utilisateurs.
- **Organisation** : Transformation du service en DSI (Direction des Systèmes d'Information) au 1^{er} janvier 2026, avec l'arrivée d'un ingénieur en systèmes, réseaux et cybersécurité.

100 ans
à vos côtés



l'OPH, c'est vous!

8

LA DIRECTION DE LA COMMUNICATION ET DES AFFAIRES PUBLIQUES



Depuis 1924

8 LA DIRECTION DE LA COMMUNICATION ET DES AFFAIRES PUBLIQUES

En 2025, la Direction de la communication et des affaires publiques a structuré une communication utile, lisible et opérationnelle, au service des locataires, des équipes et des projets de l'Office.

Son action vise à :

- améliorer l'information des locataires,
- renforcer la lisibilité de l'action de l'Office,
- accompagner les projets structurants du patrimoine,
- soutenir la crédibilité institutionnelle de l'OPH sur le territoire.

La direction intervient de manière transversale, en appui de l'ensemble des directions opérationnelles et en lien avec les partenaires institutionnels.

1. UN DISPOSITIF MULTICANAL

La communication de l'Office repose sur un dispositif articulé autour de supports complémentaires, adaptés aux publics et aux situations.

1.1 LES SUPPORTS LOCATAIRES

La **Lettre** aux locataires (bimestrielle), pour partager les projets, les travaux et les informations utiles.



Le site internet de l'Office, point d'entrée de l'information pratique et institutionnelle.



des supports de proximité (affichage, flyers, courriers), déployés directement sur le patrimoine



Des journaux de chantier, outils dédiés aux opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain, permettant de suivre l'avancement des projets



1.2 LES SUPPORTS INTERNES



Le journal interne, vecteur de cohésion et de valorisation des équipes

1.3 LES RÉSEAUX SOCIAUX

Les comptes Facebook, X et LinkedIn permettent de relayer les actions de l'Office, les temps forts institutionnels et les messages de service.

1.4 LE SMS, OUTIL DE COMMUNICATION CIBLÉ

Le SMS constitue un moyen efficace de cibler la communication.

Il permet de gagner en réactivité tout en ciblant un nombre plus important de locataires. Ce moyen, qui complète l'information par voie d'affichage répond à l'objectif d'informer, de façon instantanée et en masse, des locataires cibles sur des dysfonctionnements techniques ou des événements ponctuels, dans le respect de la réglementation (CNIL et RGPD).

2. ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS ET VALORISATION INSTITUTIONNELLE

En 2025, la Direction a accompagné les projets structurants du patrimoine, notamment les opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain, en assurant :

- la production des supports d'information,
- la lisibilité des calendriers et des étapes,
- la coordination des éléments de langage.

Elle a également assuré la valorisation de l'action de l'Office et de ses équipes à travers :

- l'accompagnement des visites de chantiers,
- la couverture des temps institutionnels,
- la production de contenus valorisant l'expertise des équipes.

3. COMMUNICATION ÉVÉNEMENTIELLE ET PROXIMITÉ

La Direction intervient comme direction ressource en matière d'événementiel, tant pour les événements institutionnels (cérémonie des vœux, remises de diplômes, inaugurations) que pour les actions à destination des locataires.

En 2025, elle a accompagné l'organisation et la mise en visibilité d'événements de proximité, tels que « Vos loges en fête », ainsi que les réunions locataires.

Ces actions contribuent à renforcer le lien avec les habitants et la visibilité de l'Office sur le terrain.

4. CAMPAGNES ET ACTIONS EMBLÉMATIQUES

Fin 2025, la Direction a également porté une **campagne de sensibilisation** contre les dégradations des ascenseurs, « *Un ascenseur vandalisé, c'est une personne privée de liberté* ».

Déployée en appui des **travaux de modernisation des ascenseurs**, cette campagne visait à rappeler l'impact concret des actes de vandalisme volontaires ou involontaires sur les locataires, en particulier les personnes âgées ou à mobilité réduite, et à responsabiliser les habitants quant aux conséquences collectives de ces dégradations.



La campagne a généré **15 000 vues cumulées** sur le site internet et les réseaux sociaux et a bénéficié d'un relais médiatique significatif :

- **France 3 Île-de-France** : article web et reportage dans le 19/20 du 11 novembre 2025 : « *Quand il y a une panne, on isole des personnes* » : une campagne de sensibilisation pour lutter contre la dégradation des ascenseurs »
- **20 Minutes** : « *Un bailleur social d'Aubervilliers lutte contre les ascenseurs en panne* »

Afin d'inscrire cette démarche dans la durée, des animations en pied d'immeuble seront organisées en 2026, en lien avec les équipes de proximité et de la DTRPU, afin de renforcer la sensibilisation, favoriser le dialogue et accompagner les habitants vers des pratiques plus responsables.

5. CHIFFRES CLÉS



- 3773 abonnés cumulés
- 518 566 impressions sur l'année
- **Site internet** : 27 138 visites sur l'année (mettre une icône)
- **La Lettre aux locataires** : 41 000 exemplaires diffusés (mettre une icône)
- **Journaux de chantier** : 1 800 exemplaires diffusés dans le cadre de la réhabilitation Gabriel Péri. (mettre une icône)

6. PERSPECTIVES 2026

En 2026, la Direction poursuivra le renforcement de la lisibilité des projets patrimoniaux et le développement d'outils de communication ciblés, avec une attention particulière portée aux enjeux de cadre de vie et de responsabilisation des habitants.

Une campagne spécifique de sensibilisation sera déployée afin de **lutter contre les jets d'objets et de déchets par les fenêtres**, phénomène constaté sur plusieurs résidences et ayant des conséquences directes sur la propreté, la sécurité et la qualité de vie.

Cette campagne visera à :

- rappeler les règles de vivre-ensemble et les risques encourus,
- responsabiliser les habitants,
- valoriser les comportements respectueux,
- appuyer l'action des équipes de proximité.

Elle s'inscrit dans une logique pédagogique et de prévention, en articulation avec les directions opérationnelles, afin d'améliorer durablement le cadre de vie sur le patrimoine.

9

LA DIRECTION FINANCIÈRE



Depuis 1924

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2025			Exercice 2024	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				212 856,73	228 565,89
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	1 642 927,70	1 430 070,97	212 856,73		228 565,89
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				182 276 400,21	189 258 950,32
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	23 201 858,15	0,00	23 201 858,15		23 201 858,15
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	425 321 845,82	271 207 673,86	154 114 171,96		161 072 489,29
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	6 777 125,34	2 656 408,77	4 120 716,57		4 239 254,38
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 771 380,19	1 931 706,66	839 653,53		745 348,50
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				32 275 618,47	16 062 041,48
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	32 275 618,47	0,00	32 275 618,47		16 062 041,48
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				38 457,25	58 137,00
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00		0,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	38 457,25	0,00	38 457,25		58 137,00
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	492 029 192,92	277 225 860,26	214 803 332,66	214 803 332,66	205 605 694,69
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	Fournisseurs débiteurs	634 527,37	0,00	634 527,37	634 527,37	634 351,37
	CREANCES D'EXPLOITATION				65 536 904,45	42 134 743,49
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 686 926,70	0,00	6 686 926,70		4 346 396,23
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 et 413 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	11 752 881,67	9 358 949,89	2 393 931,78		1 311 811,62
	418 Produits non encore facturés	15 398 716,30	951 809,67	14 446 906,63		11 348 785,22
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	507 780,55	0,00	507 780,55		627 329,40
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	41 501 358,79	0,00	41 501 358,79		24 500 421,02
	CREANCES DIVERSES (3)				17 951,14	9 151,05
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	17 951,14	0,00	17 951,14		9 151,05
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				37 818 150,00	22 162 770,90
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	30 428 083,19		30 428 083,19		20 150 464,44
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	7 390 066,81		7 390 066,81		2 012 306,46
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L A I R E	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	ACTIF CIRCULANT (II)	114 318 292,52	10 310 759,56	104 007 532,96	104 007 532,96	64 941 016,81
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	606 347 485,44	287 536 619,82	318 810 865,62	318 810 865,62	270 546 711,50
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					



BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2025		Exercice 2024 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
CAPITAUX PROPRES	10 CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		2 398 873,91	2 398 873,91
	101-104-105 Capital :		0,00	0,00
	1011 (SEM) Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014 Capital (actions simples)	0,00		0,00
	10134 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH) Dotation :			
	102 Dotations	15 244,85		15 244,85
	103 Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106 Réserves :			
	1061 (sociétés) Réserve légale	0,00		0,00
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	2 272 294,31		2 272 294,31
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM) Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	81 807,10		81 807,10
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10688 Réserves diverses	29 527,65		29 527,65
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11 Report à nouveau (a)	70 995 211,89	70 995 211,89	69 334 110,95
	(SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	(SEM) Résultat de l'exercice (a)	2 631 504,87	2 631 504,87	1 661 100,94
	12 dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 631 504,87		1 661 100,94
		Montant brut 156 001 050,64	Insc.au résultat 62 953 782,84	
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	93 047 267,80	93 047 267,80	73 468 107,33
	14 PROVISIONS REGLEMEENTES		0,00	0,00
	145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
PROVISIONS	CAPITAUX PROPRES (I)	169 072 858,47	169 072 858,47	146 862 193,13
	1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	169 072 858,47	169 072 858,47	146 862 193,13
PROVISIONS	15 PROVISIONS		10 999 243,62	11 655 573,90
	151 Provisions pour risques	965 502,02		246 134,79
	1572 Provisions pour gros entretien	3 380 742,20		3 418 767,10
	153-158 Autres provisions pour charges	6 652 999,40		7 990 672,01
	TOTAL PROVISIONS (II)	10 999 243,62	10 999 243,62	11 655 573,90
DETTES	162 DETTES FINANCIERES (1)		126 725 614,14	102 307 030,60
	163 Participation des employeurs à l'effort de construction	14 855 151,28		10 132 678,11
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		106 846 108,35	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	97 627 583,03		76 888 035,13
	1642 C.G.L.L.S	(0,14)		(0,14)
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	6 860,92		6 860,92
	1648 Autres établissements de crédit	9 211 664,54		10 089 275,65
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		3 399 873,40	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	3 309 873,40		3 401 058,33
	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		1 714 481,11	
	166-1673-1674-1677-1678 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 - 1788-5181 Intérêts courus	1 714 481,11		1 789 122,60
	16883 Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Clients créditeurs		2 411 436,28	1 228 922,01
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	2 008 873,05		600 863,74
	Autres 419 Autres	402 563,23		628 058,27
	DETTES D'EXPLOITATION		7 966 283,96	5 768 772,40
	401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	6 870 520,13		4 350 636,21
	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	1 095 763,83		1 418 136,19
	DETTES DIVERSES		1 635 429,15	2 724 219,46
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel Fournisseurs d'immobilisations	1 037 581,64		2 196 888,30
	269-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
	4563 (sociétés) Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454 Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458 Groupes-Associés-opérations failes en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	24 120,95		24 120,95
	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478 Autres	573 726,56		503 210,21
REGUL	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	138 738 763,53	138 738 763,53	112 028 944,47
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
477	TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	318 810 865,62	318 810 865,62	270 546 711,50
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			64 041 627,42	0,00	70 697 782,17	0,00
	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			31 148 477,67	0,00	34 024 878,27	0,00
	Achats stockés :						
	Terrains		0,00	0,00		0,00	
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
	Variation des stocks :						
	Terrains		0,00	0,00		0,00	
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Achats non stockés de matières et fournitures	7 093 244,97	275 381,99	7 368 626,96		7 584 312,23	
	Services extérieurs :						
	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	10 688 428,15	1 571 215,86	12 259 644,01		15 299 161,63	
	Locations		89 942,17	89 942,17		105 992,51	
	Charges locatives et de copropriétés	669 704,66	42 325,74	712 030,40		615 918,88	
	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	386 383,87	2 015 630,74	2 402 014,61		1 605 106,09	
	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	248 884,49	3 391 759,49	3 640 643,98		3 809 274,53	
	Maintenance		601 214,48	601 214,48		650 948,25	
	Autres travaux d'entretien		20 539,84	20 539,84		81 753,62	
	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00		0,00	
	Primes d'assurances		714 242,40	714 242,40		667 448,99	
	Personnel extérieur à la société	0,00	135 498,43	135 498,43		502 857,82	
	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	2 121 065,23	2 121 065,23		2 653 715,97	
	Publicité, publications, relations publiques		123 139,35	123 139,35		111 954,52	
	Déplacements, missions et réceptions		50 451,39	50 451,39		100 148,05	
	Cotisations et prélèvements CGLLS		16 709,00	16 709,00		(246 044,00)	
	Redevances		233 400,00	233 400,00		0,00	
	Autres	0,00	659 315,42	659 315,42		482 329,18	
	Impôts, taxes et versements assimilés			9 530 242,52	0,00	10 063 613,49	0,00
	Sur rémunérations	90 472,48	631 645,57	722 118,05		632 532,54	
	Taxes foncières	0,00	6 957 625,82	6 957 625,82		7 282 541,00	
	Autres	1 496 578,49	353 920,16	1 850 498,65		2 148 539,95	
	Charges de personnel			9 573 697,59	0,00	8 482 215,61	0,00
	Salaires et traitements	901 668,14	5 707 474,47	6 609 142,61		5 863 164,47	
	Charges sociales	268 140,60	2 696 414,38	2 964 554,98		2 619 051,14	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			11 859 099,79	0,00	15 991 628,31	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
	Immobilisations locatives		7 801 922,90	7 801 922,90		8 158 597,42	
	Autres immobilisations		289 902,40	289 902,40		331 032,04	
	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des créances		2 236 105,31	2 236 105,31		2 568 270,32	
	Dotations aux provisions :						
	Provisions pour gros entretien		170 127,73	170 127,73		1 467 431,72	
	Autres provisions		1 361 041,45	1 361 041,45		3 466 296,81	
	Autres charges			1 930 109,85	0,00	2 135 446,49	0,00
	Pertes sur créances irrécouvrables		825 819,79	825 819,79		1 986 075,90	
	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	1 104 290,06	1 104 290,06		149 370,59	
	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES FINANCIERES			2 652 746,47	0,00	2 940 009,22	0,00
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		5 689,86	
	Charges d'intérêts (2) :						
	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		2 652 746,47	2 652 746,47		2 934 319,36	
	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
	Gestion de prêts /Accession		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		0,00	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			5 169 503,78	0,00	8 870 677,11	0,00
	Sur opérations de gestion		334 757,06	334 757,06		379 078,70	
	Sur opérations en capital :			4 834 746,72	0,00	8 491 598,41	0,00
	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		0,00	0,00		7 069 266,07	
	Autres		4 834 746,72	4 834 746,72		1 422 332,34	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	21 843 505,85	50 020 371,82	71 863 877,67	0,00	82 508 468,50	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			2 631 504,87	0,00	1 661 100,94	0,00
	dont relevant du SIEG			2 631 504,87		1 661 100,94	
	dont ne relevant pas du SIEG			0,00			
	TOTAL GENERAL			74 495 382,54	0,00	84 169 569,44	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			413 965,45		157 818,18	
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		70 950 121,36	0,00	72 972 510,02	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		62 890 756,07	0,00	65 595 565,43	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	21 301 786,90			23 956 775,04	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	348 020,18			332 779,85	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	36 341 508,77			37 027 299,94	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	4 630,92			30 445,77	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	190 826,03			195 806,74	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	4 703 983,27			4 052 458,09	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	0,00			0,00	
71	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00	0,00	0,00
7133	Immeubles en cours	0,00			0,00	
7135	Immeubles achevés	0,00			0,00	
72	Production immobilisée		585 801,75	0,00	585 503,59	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	585 801,75			585 503,59	
74	Subventions d'exploitation		528 119,46	0,00	1 103 000,00	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	528 119,46			1 103 000,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 128 053,40	0,00	5 095 286,68	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	208 152,63			224 908,10	
78174	Dépréciations de créances	1 945 654,73			2 685 378,58	
Autres 781	Autres reprises	3 974 246,04			2 185 000,00	
791	Transferts de charges d'exploitation		127 283,38		0,00	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	313 292,00	313 292,00		417 515,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	376 815,30	376 815,30		175 639,32	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		933 286,97	0,00	678 972,18	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	867 940,93	867 940,93		678 972,18	
765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	65 346,04	65 346,04		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 611 974,21	0,00	10 518 087,24	0,00
771	Sur opérations de gestion	67 551,93	67 551,93		547 464,62	
775	Sur opérations en capital		2 544 422,28	0,00	9 970 622,62	0,00
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			6 860 000,00	
778	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	2 053 104,53			1 802 775,16	
787	Autres	491 317,75			1 307 847,46	
797	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
77	TOTAL DES PRODUITS	74 495 382,54	74 495 382,54	0,00	84 169 569,44	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00		44 636 821,41	
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL		74 495 382,54	0,00	84 169 569,44	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		3 076 674,91		1 658 939,06	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

COMMENTAIRE DU BILAN :

Le bilan présente une structure financière solide avec un actif immobilisé net de 214,8 M€ en 2025, en hausse par rapport à 2024 (205,6 M€). Les immobilisations corporelles constituent la majeure partie de l'actif immobilisé, notamment les constructions locatives sur sol propre (154,1 M€ en 2025).

L'actif circulant affiche également une augmentation significative, passant de 64,9 M€ en 2024 à 104,0 M€ en 2025, principalement grâce aux créances d'exploitation et aux disponibilités. Du côté du passif, les capitaux propres augmentent légèrement, atteignant 169,1 M€ en 2025 contre 146,8 M€ en 2024, ce qui reflète une bonne capacité à générer des bénéfices et à les réinvestir.

Les dettes financières augmentent également, notamment les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (97,6 M€ en 2025 contre 76,8 M€ en 2024), ce qui traduit sa stratégie d'investissement (Gabriel Péri). Le total général du bilan est en hausse, passant de 270,5 M€ en 2024 à 318,8 M€ en 2025, témoignant d'une croissance globale.

COMMENTAIRE DU COMPTE DE RÉSULTATS :

Le compte de résultats montre une amélioration des performances financières en 2025 avec un bénéfice net de 2,63 M€, en hausse par rapport à 2024 (1,66 M€).

Les produits d'exploitation sont quasiment stables, atteignant 71,0 M€ en 2025 contre 72,9 M€ en 2024, principalement grâce aux loyers des logements conventionnés (36,3 M€ en 2025).

Les charges d'exploitation diminuent, passant de 70,7 M€ en 2024 à 64,0 M€ en 2025, ce qui reflète une meilleure maîtrise des coûts, notamment dans les services extérieurs et les impôts et taxes. Les charges financières sont en légère baisse, passant de 2,94 M€ en 2024 à 2,65 M€ en 2025.

Les produits exceptionnels diminuent fortement, passant de 10,5 M€ en 2024 à 2,6 M€ en 2025, notamment en raison de la cession d'une partie de la Maladrerie fin 2024.

Globalement, L'OPH d'Aubervilliers a un niveau stable de revenus, malgré la baisse de ses recettes liées à la vente d'une partie de son patrimoine, ce qui contribue à l'amélioration de son résultat net.



Depuis 1924