

Rapport annuel d'activités 2015

OPH de Puteaux



Sommaire

3	Le mot du Président	13	Les ressources humaines
4	Notre patrimoine	14	Le service contentieux
6	Les faits marquants de 2015	15	Les marchés publics
8	L'OPH en chiffres	16	Un patrimoine diversifié
9	Les instances de L'OPH	17	Le programme d'investissement
12	L'enquête de satisfaction	20	Le rapport financier



ÉDITORIAL

Le mot du Président



Améliorer,
entretenir,
protéger,
vivre
ensemble

Parce qu'il est un gage d'égalité, l'accès au logement s'inscrit au cœur de notre pacte républicain et nécessite une politique sociale et solidaire volontariste.

L'Office Public de l'Habitat (OPH) de Puteaux gère à lui seul un parc de 5.200 logements répartis dans 33 résidences, ce qui représente 10.882 locataires, soit près d'un quart de la population putéolienne.

Confronté aux défis majeurs que représente la mise en place des territoires et de la Métropole du Grand Paris, l'OPH met tout en œuvre pour répondre à l'évolution constante des demandes de logements et aux besoins de relogement d'une population de plus en plus fragile.

Aussi, malgré un contexte économique et social difficile, l'OPH a décidé de ne pas appliquer de hausse de loyers en 2015 afin de ne pas impacter davantage le pouvoir d'achat des locataires.

Fidèle à sa mission de service public, l'OPH de Puteaux poursuit par ailleurs un programme ambitieux de rénovation et d'entretien de son patrimoine.

2015 a ainsi été marquée par le lancement d'importantes réhabilitations pour les résidences Rives de Seine, Deux Horloges et Cartault. Ces travaux s'inscrivent toujours dans une démarche respectueuse de l'environnement et d'amélioration de notre cadre de vie, grâce au développement des espaces paysagers et la création de jardins partagés.

Avec 96% de satisfaction, les résultats de notre enquête auprès des locataires sont une preuve de confiance qui nous encourage à poursuivre nos efforts et nos actions en faveur d'une qualité de service exigeante.

Je tiens à saluer le travail des membres du Conseil d'administration qui définissent les orientations stratégiques de l'Office, ainsi que la forte implication des personnels de l'OPH, mobilisés pour améliorer la qualité des conditions d'habitat et de vie des Putéoliens.

Ce rapport d'activités 2015 retrace ainsi l'engagement ambitieux et responsable de l'OPH de Puteaux au service de ses locataires. Je vous souhaite une bonne lecture.

Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Président de l'OPH de Puteaux

Notre patrimoine



10 891

locataires



29

résidences



5 180

logements sociaux



107

locaux
commerciaux



3021

emplacements
de parking





Les faits marquants de 2015

Janvier

Lors du **premier conseil d'administration** de l'année, le Président a proposé aux administrateurs de ne pas augmenter les loyers en 2015.

Mai

Fête des Voisins : barbecues, buffets en plein air, animations, la Fête des Voisins qui s'est déroulée les 27, 28 et 29 mai 2015 fut l'occasion pour les locataires de nos résidences de nouer ou renouer avec les valeurs de partage et de solidarité.

Juillet

3 juillet : Réinstallation des représentants de la ville au sein du conseil d'administration.

Septembre

Ouverture du parking souterrain de 245 places de Lorilleux.

Novembre

Approbation d'un engagement de partenariat entre l'OPH et la direction générale des finances publiques.

Les grands chantiers de 2015

- Réhabilitation des façades de la résidence Rives de Seine
- Isolation thermique et réhabilitation des façades de la résidence des Deux Horloges
- Réhabilitation et isolation des façades des résidences 4 bis et 6 Cartault
- Rénovation et imperméabilisation des façades de la résidence 4 Cartault

Réhabilitation des façades de la résidence des Deux Horloges





En haut : Réhabilitation des façades de la résidence Rives de Seine.

Ci-dessus : Rénovation et imperméabilisation des façades de la résidence 4 Cartault

A droite : Réhabilitation et isolation des façades de la résidence 6 Cartault

L'OPH en chiffres

Le parc locatif

L'ensemble des logements sociaux représente 29,16 % des résidences principales de la commune.



logements collectifs



logements adaptés aux personnes handicapées gérés par l'ADEP



locaux commerciaux



emplacements de parking

Profil des locataires



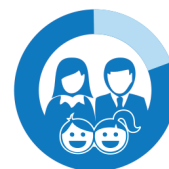
49,17 %
de personnes seules



12,36 %
de familles monoparentales



19,68 %
de couples sans enfant



18,79 %
de couples avec enfants



31,80 %

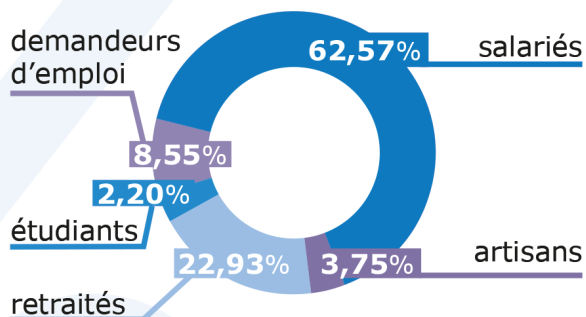


51,48 %



16,72 %

Répartition des logements par typologie





Les instances de L'OPH

Installation des nouveaux administrateurs élus des locataires

Lors des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration du 9 décembre 2014 cinq titulaires et cinq suppléants ont été déclarés élus :

Les titulaires, membres du Conseil d'Administration

Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU
Luc AIT AISSA, Brigitte GAVALDA
Micheline RAVENET, Chantal LABORDA

Les suppléants

Georges TUCHBAND, Claude HONORE
Zora BLEUZET, Alice TINOCO
Danielle BRANCO-DATICHE

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, Monsieur Luc AIT AISSA est désigné pour siéger à la Commission d'Attribution de Logements et Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU, au bureau de l'OPH.

Le Conseil de Concertation Locative : favoriser les échanges avec les locataires

Le Conseil de Concertation Locative où siègent des représentants des locataires, est consulté sur la gestion des résidences de l'OPH, leur entretien, les charges locatives, les travaux d'amélioration, la sécurité...

Le conseil d'administration

Le Conseil d'Administration est le seul organe de l'OPH disposant d'une compétence générale. Il règle par ses délibérations les affaires de l'Office. L'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation précise expressément onze de ses compétences parmi les plus importantes : décider de la politique générale de l'Office, voter le budget, décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation, décider des actes de disposition ou autoriser des emprunts. Le nombre de ses membres, ayant tous voix délibérative, est fixé à 27 se décomposant comme suit :

Les représentants du Conseil Municipal

Joëlle CECCALDI-RAYNAUD, Président
Vincent FRANCHI,
Pascal MOREAU-LUCHAIRE,
Robert BERNASCONI,
Raymonde MADRID,
Jean-Michel MARCHIONI

Les personnalités qualifiées

Henri BOUMENDIL,
Jean-Pierre BRUT
Pascal LICHANI,
Axelle GINTRAND
Gérald LAMBILLIOTTE,
Alexandre ROUSSET

Les élus d'autres collectivités territoriales :

Sophie DESCHIENS
 (Adjointe au Maire de Levallois)
 Christiane BAUDAT
 (Conseillère Municipale Déléguée de Suresnes)
 Daniel COURTES (Adjoint au Maire de Courbevoie)

Les représentants des partenaires et institutions

Martine DUPERRAY (PACT)
 Maurice BOURGES (PACT)
 Martine ANDRE-KAMINSKIS (CAF)
 Gérard HUOT (UDAF 92)
 Guy QUENNEVILLE (CGT 92)
 Jean-Charles MASSON (CFDT 92)
 Jean-Marie STURBOIS (Organisme collecteur 1% logement)

Les cinq élus des locataires (titulaires)

Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU
 Luc AIT AISSA
 Brigitte GAVALDA
 Micheline RAVENET
 Chantal LABORDA

Assistent également aux séances du Conseil d'Administration, avec voix consultatives : le Préfet (ou son représentant) siégeant en qualité de Commissaire du Gouvernement, une représentant du comité d'entreprise de l'OPH ainsi que le Directeur Général.

Le bureau de l'office



Le Bureau de l'OPH est une émanation du Conseil d'Administration. Son Président est nécessairement le Président du Conseil d'Administration et les autres membres du bureau sont élus, en son sein, par le conseil au scrutin majoritaire. Le Conseil d'Administration de l'Office accorde au Bureau une délégation de compétences lui permettant notamment de

souscrire des emprunts, recourir aux crédits de trésorerie et réaliser des opérations relatives aux placements de l'OPH.

Joëlle CECCALDI-RAYNAUD, Président
 Jean-Pierre BRUT, Vice-Président
 Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU,
 Vincent FRANCHI
 Pascal LICHANI
 Pascal MOREAU-LUCHAIRE
 Robert BERNASCONI

La commission d'attribution des logements :

Conformément à la législation, la Commission d'Attribution des Logements est seule compétente pour attribuer les logements en fonction des demandes en attente et des logements qui se libèrent, dans le respect des objectifs, des conditions d'accès et des critères fixés par la réglementation. Les décisions d'attribution sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.



Sont membres de cette Commission :

Henri BOUMENDIL
 Vincent FRANCHI
 Jean-Michel MARCHIONI
 Raymonde MADRID
 Luc AIT AISSA
 Martine ANDRE-KAMINSKIS (CAF)
 Martine DUPERRAY (PACT)
 Joëlle CECCALDI-RAYNAUD en tant que Maire de la Commune d'implantation des logements à attribuer
 LE PRÉFET des Hauts-de-Seine ou son représentant

En 2015 la commission d'attribution (CaI) a attribué 267 logements



Demandes de logement



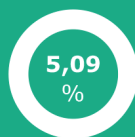
Dossiers présentés en commission



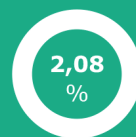
Baux signés



Mutations



Taux de rotation



Taux de vacances

Le jury de concours



Le jury de concours a pour vocation d'analyser les offres des candidats ayant été admis à concourir à la mise en œuvre de tout projet de construction, de rénovation ou de maintenance sur le patrimoine de l'OPH, avant d'attribuer un marché au lauréat du concours.

Ses membres sont :

Le Directeur Général de l'OPH,
Président de droit,
Mesdames Joëlle CECCALDI-RAYNAUD et
Sophie DESCHIENS en qualité de titulaires,
Messieurs Vincent FRANCHI
et Luc AIT AISSA, suppléants.

La commission d'appels d'offres



Pour ses travaux d'entretien, de réhabilitation ou de construction notamment, l'Office relève du Code des Marchés Publics. La Commission d'Appel d'Offres s'assure de la régularité des procédures de consultation, analyse les propositions faites par les prestataires ayant répondu aux consultations de l'OPH et désigne le bénéficiaire du marché à passer.

Sont membres de cette commission :

Le Directeur Général de l'OPH,
Président de droit,
Jean-Pierre BRUT et Jean-Marie
STURBOIS en qualité de titulaires.
Raymonde MADRID et Jean-Michel
MARCHIONI en qualité de suppléants.

Création d'un jury citoyen

Lors de sa séance du 5 novembre 2015, dans un souci de transparence et d'équité, le Conseil d'Administration de l'OPH a approuvé la mise en place d'un jury citoyen destiné à associer les habitants de la commune aux décisions d'attribution des logements sociaux.

Ce jury sera composé de 12 Putéoliens volontaires, tirés au sort qui seront appelés à donner leur avis consultatif sur les dossiers complets et anonymes devant être présentés à la Commission d'Attribution des Logements.

Les douze membres du Jury recevront une formation sur la réglementation du logement social.

Les candidats devront résider à Puteaux, avoir plus de 18 ans et n'avoir aucun lien de parenté avec les administrateurs de l'OPH.



L'enquête de satisfaction

L'enquête de satisfaction auprès des locataires est obligatoire pour les bailleurs et doit être effectuée tous les 3 ans. Elle s'inscrit dans notre démarche d'amélioration continue de qualité de service, pour nous permettre d'écouter, d'analyser les attentes de nos locataires et d'agir pour leur bien-être.

Cette enquête de satisfaction a été réalisée auprès d'un panel de 10 % de nos locataires soit 500 personnes dont 64 % de femmes et 36 % d'hommes, d'une moyenne d'âge de 56 ans.

Nos locataires sont satisfaits de leur bailleur à 96 %. (+1 point par rapport à 2012)
Toutes les résidences présentent des niveaux de satisfaction élevés :



sont satisfaits de **la courtoisie des intervenants** lors d'une intervention technique dans leur logement



sont satisfaits de **l'accueil lors des contacts**



des locataires **trouvent le rapport qualité/prix des loyers** très satisfaisant.



sont satisfaits **des relations avec leur gardien**



sont satisfaits de **l'information et la communication du bailleur** notamment sur leurs loyers et charges



sont satisfaits de la **propreté des halls d'entrée et espaces verts**



sont satisfaits **des éclairages des parties communes**



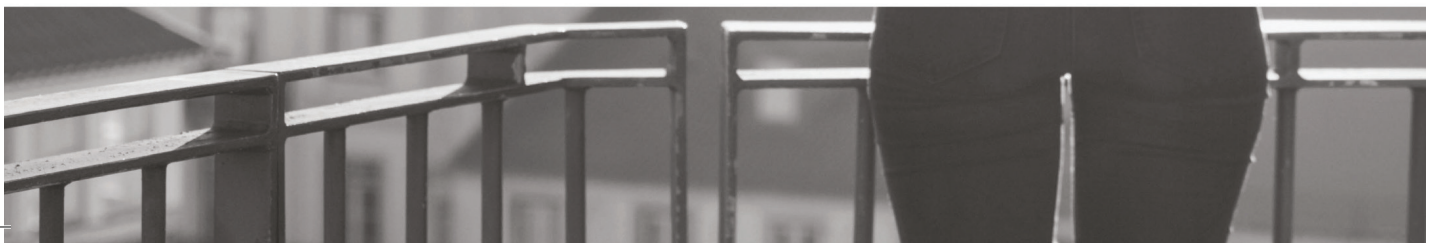
sont satisfaits de **la qualité de vie de leur quartier**



98% de nos locataires **recommanderaient l'OPH de Puteaux à des proches**

Ce que nos locataires aimeraient voir évoluer :

- L'offre de stationnement
- Le délai d'intervention pour certains travaux
- La gestion des troubles de voisinage



Les ressources humaines

L'effectif permanent : 177 agents



76 femmes



101 hommes



**105 participants
ont suivi une formation :**

habilitation électricité, sauveteur-secouriste du travail, prévention des risques professionnels, prévention des risques liés à l'activité physique, dossier unique, réforme de la TVA...

moyenne d'âge de l'Office :



48,5 ans



49 ans

ventilation par catégorie de personnel :

9 cadres

48 agents de maîtrise

41 fonctionnaires

5 employés

74 ouvriers

Les événements marquants

- Révision de la mutuelle d'entreprise
- Aménagement de l'accueil pour renforcer la sécurité
- Élection du CHSCT
- Recrutement d'un directeur technique
- Recrutement d'un directeur financier

Le personnel d'entretien

Offrir des parties communes propres et agréables aux locataires est l'une des principales exigences de l'OPH. Cela passe par un entretien quotidien des halls et ascenseurs, des étages une fois par semaine.



60 agents d'entretien
mobilisés quotidiennement
dans les résidences

Les gardiens

Interfaces du bailleur et des locataires, les gardiens ont également une fonction sociale, ils assurent une présence active favorisant le lien avec les habitants

34 femmes et hommes



interlocuteurs privilégiés des locataires

600 kg de piles pour le Téléthon

En fin d'année 2015, grâce à la mobilisation de ses gardiens et la participation active des locataires, l'OPH a participé à l'opération nationale de collecte de piles qui a permis de reverser 21 000 € au Téléthon.

Le service contentieux

L'action précontentieuse : suivi de 354 dossiers

Les appels téléphoniques et entretiens

Le Service Contentieux a un rôle d'information et d'orientation des locataires. Il les conseille dans la gestion de leurs impayés. Il reçoit les locataires sur convocation ou à la demande des intéressés afin de leur apporter une aide personnalisée.

La gestion des dossiers précontentieux

Un dossier précontentieux est ouvert dès lors que le locataire a une dette représentant au moins deux ou trois loyers impayés. Le traitement des dossiers précontentieux prévoit une première relance du locataire, une mise en demeure et un commandement de payer.

Le Service Contentieux fait également le lien avec la Trésorerie pour la mise en place d'échéanciers et les services sociaux pour une orientation vers des dispositifs d'aide.

Intervention du service contentieux en matière précontentieuse

- **40** commandements de payer délivrés
- **86** échéanciers établis par la Trésorerie

L'action contentieuse : suivi de 47 dossiers

La gestion des dossiers contentieux

Lorsque le commandement de payer est demeuré infructueux après une durée de deux mois, le dossier précontentieux est transmis au gestionnaire chargé du contentieux qui assurera le suivi de l'affaire, de l'assignation à l'expulsion éventuelle.

Intervention du service en matière contentieuse

- 2 assignations
- 15 demandes de réquisition de la Force Publique
- 3 protocoles de cohésion sociale

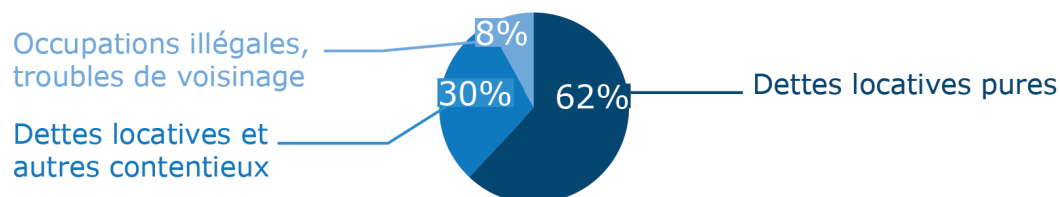
Suivi des expulsions locatives

- 7 concours de la Force Publique accordés
- 6 reprises par voie d'Huissier

Bilan du fonds de solidarité pour le logement (FSL)

- La participation mensuelle des représentants de l'Office aux réunions du FSL en liaison avec le CCAS et les services sociaux du département.
- 40 dossiers traités : 19 relatifs au maintien dans les lieux, 10 à l'accès et 11 à un accompagnement social public.

Types de procédures engagées



Les marchés publics

En 2015, une convention de gestion entre l'OPH et la commune de Puteaux a été mise en place. Cette assistance va permettre d'assurer une meilleure coordination des besoins communs aux deux entités, propice à une optimisation financière des coûts de leurs marchés publics respectifs et le renforcement de la sécurité juridique des procédures. La commune de Puteaux assiste désormais l'OPH dans la préparation et le suivi administratif de ses consultations

Les objectifs :

- économies d'échelle
- meilleure définition des besoins
- offres plus qualitatives
- partage de l'expertise et des compétences des services de la commande publique
- échange sur les bonnes pratiques en matière juridique et d'achat public

Les principaux marchés concernés :

-  l'entretien, la réfection et la maintenance des bâtiments
-  la vidéoprotection
-  les prestations de gardiennage
-  les contrôles d'accès
-  les espaces verts

En raison de cette mutualisation, en 2015, seulement cinq commissions d'appels d'offres ont été convoquées par l'OPH,

stricto sensu. Les CAO sont désormais coordonnées par le service de la commande publique de la ville, les marchés propres à l'OPH sont devenus minoritaires.

Les marchés 2015 :

30 marchés notifiés (supérieurs à 15 000 € HT) dont :



- **19 de travaux** (11 OPH et 8 groupement)



- **11 de services** (3 OPH et 8 groupement)

Ces marchés représentent les volumes d'achat potentiels suivants :

- **marchés forfaitaires** (supérieurs à 15 K€) : **10,6 m€ HT**
- Maximum des **marchés à bons de commande** : **7,6 m€ HT**

D'importantes opérations de réhabilitation (Rives de Seine, Deux Horloges, résidences Cartault) expliquent le montant total très élevé des marchés initiés en 2015.

Du logement mais pas que...

Offrir un logement digne, de qualité et abordable à ses locataires est le véritable cœur de mission de l'Office mais dans le cadre de la valorisation patrimoniale, l'OPH de Puteaux s'est également fixé d'autres objectifs. Soucieux de maintenir l'indispensable lien social qui permet de « MIEUX VIVRE ENSEMBLE », l'OPH de Puteaux riche de 98 commerces ou activités commerciales de proximité, a créé 7 ateliers individuels adaptés aux conditions de travail d'artistes plasticiens. Situés au cœur de la résidence Lorilleux, ces ateliers, propices à la création, accueillent aussi bien artisan verrier, graffeurs, créateur de maquettes, peintres, céramiste...



Dans le cadre de sa mission de service public, outre les actions menées en matière d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine, que dans les domaines de la qualité de service rendu, l'Office s'attache à constamment à :

Améliorer l'image de son patrimoine



Par la sécurisation :
résidentialisation,
interphonie,
éclairages, vidéo-protection,
gardiennage...



Par le traitement
esthétique des
façades



Par le renforcement
des performances
énergétiques



Par l'embellissement
des parties
communes



Par le développement
des espaces
paysagers



Par la création de
jardins familiaux



Par la gestion des
déchets et des
encombrants



Par la mise aux
normes des équipements

Programme d'investissement

Lors du Débat d'Orientations Budgétaires du 26 mars 2015, le Conseil d'Administration a décidé de poursuivre le programme d'investissement engagé par l'OPH depuis 2008 s'articulant autour de quatre axes :

Axe 1 : les opérations pluriannuelles d'amélioration du patrimoine

- Modernisation et mise en conformité des ascenseurs : 37 ascenseurs concernés par ce programme en 2015 nous permettant de respecter nos obligations de la loi SAE.
- Mise en conformité électrique et en sécurité des logements, essentiellement dans les travaux de remise en location, permettant de garder notre parc aux normes et en bon état.
- Création ou réaménagement de salles de bains dans les résidences les plus anciennes : à chaque relocation, une vérification est réalisée pour s'assurer de la conformité des salles de bains, conformément aux règles d'hygiène sanitaire.

- Réaménagement des espaces verts de la résidence des Rosiers

Le projet consiste à remettre à niveau l'espace vert et de redessiner les parcelles arborées et fleuries pour offrir aux locataires une vue agréable des jardins depuis leurs logements.

Aménagement extérieur de la résidence Les Rosiers



Axe 2 : la réalisation des opérations de réhabilitation initiées en 2014

- Construction d'un parking souterrain et d'un parc paysager à la résidence Lorilleux A l'emplacement d'une ancienne annexe d'école, l'Office a livré cette année un parking de 245 places sur deux niveaux, dont la dalle a fait place à un parc paysager composé de deux miroirs d'eau, d'espaces verts et d'aires de jeux pour les enfants.

Parking Lorilleux



Les détecteurs de fumée



L'installation obligatoire des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF) dans les logements, imposée en mars 2010 par la loi de prévention contre les risques d'incendie, en assignait la responsabilité « à l'occupant du logement », cette obligation a ensuite été transférée au propriétaire par la loi Alur de mars 2014.

Dès l'adoption de la loi de 2010, le Président de l'OPH, devant la loi ALur, a décidé de faire équiper tous les logements de DAAF, afin de protéger les locataires de son patrimoine des risques d'incendies domestiques.

Budget : 270 k€

Axe 3 : l'année 2015 a été marquée par le lancement de trois opérations importantes de réhabilitation

- Résidence des Rives de Seine
- Résidence des Deux Horloges
- Des résidences Cartault

Réhabilitation des façades Rives de Seine



Livrée en 1991, la résidence Rives de Seine est située idéalement le long du fleuve. Construite sur six étages, elle comporte 154 logements. Le projet de réhabilitation des façades initié en 2014 consiste en la pose de parements de pierre avec un traitement différencié du soubassement en rez-de-chaussée, le remplacement des menuiseries extérieures, la révision de la toiture et la création, à chaque angle du bâtiment, de coupoles en zinc, visant à adoucir l'architecture rectiligne d'origine.



Début du chantier :
avril 2015



Durée des travaux :
18 mois



Budget :
3,3 M€

Située dans les Hauts de Puteaux, à deux pas du futur éco-quartier des Bergères, cette résidence de 1987, va bénéficier, avec cet ambitieux projet de réhabilitation, d'une grande qualité d'isolation thermique. Les travaux consistent à la pose par l'extérieur de laine de roche à haute résilience thermique par et l'application de parements de finition en pierre, la réparation de l'étanchéité des toitures et des ventilations. De nouveaux garde-corps et la pose au dernier étage, de descentes en zinc, au rendu esthétique très agréable, viendront harmoniser l'ensemble.



Début du chantier :
avril 2015



Durée des travaux :
18 mois



Budget :
3,9 M€

Réhabilitation de la résidence des Deux Horloges



Réhabilitation des résidences 4 bis et 6 Cartault

Ces deux résidences les plus récentes de l'ensemble Cartault, construites respectivement en 1959 et 1962 souffraient toutes deux du manque de caractère architectural dont bénéficient ses voisines des 4 et 29 Cartault. Réalisées en briques sombres, devenues poreuses avec le temps, les façades ont été recouvertes d'un enduit de protection hydrofuge permettant l'imperméabilisation des supports, les ferronneries et persiennes ont été révisées et repeintes, les loggias fermées par des bow windows. Des fresques art déco, en harmonie avec l'architecture du quartier, sont venues ensuite agrémenter l'ensemble.



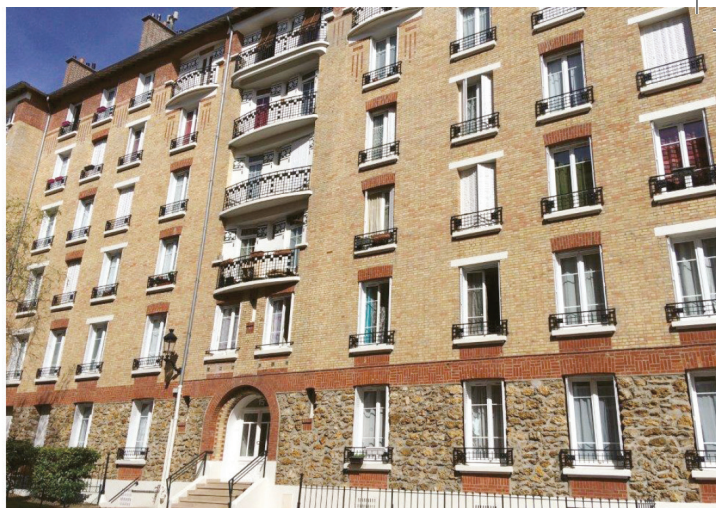
Début du chantier :
avril 2015



Durée des travaux :
18 mois



Budget :
2,1 M€



Réhabilitation du 4 Cartault

Construite en 1923, la résidence 4 Cartault fait partie des plus anciennes du patrimoine, la réhabilitation de ses façades se devait de respecter le caractère architectural d'origine des bâtiments confié à l'époque au brillant ingénieur Auguste Labussière (qui a réalisé également les résidences Victor Hugo et Marcellin Berthelot) considéré comme le spécialiste du logement social de l'époque.

Cette opération prévoit le remplacement des briques endommagées, le traitement des fissures et la réfection des joints, suivis de l'application d'un traitement hydrofuge, la peinture des menuiseries et ferronneries.



Début du chantier :
avril 2015



Durée des travaux :
18 mois



Budget :
2 M€

Les travaux d'entretien du patrimoine, une réponse au quotidien



10 678 interventions sur l'ensemble du patrimoine en 2015 qui ont porté principalement sur des travaux de plomberie, électricité, chauffage, peinture, revêtements de sol, maçonnerie, serrurerie, menuiserie, dégorgements, désinsectisation

Le rapport financier

Le compte financier 2015 s'inscrit dans un contexte d'amélioration du résultat de l'Office. Il est dans la droite ligne de la politique ambitieuse poursuivie depuis 2008 en matière d'entretien du patrimoine, de qualité de service et de prise en compte des missions sociales.

Des résultats excédentaires

Le résultat de l'exercice 2015 présente un excédent de 4,3 M€.

Les ressources

L'Office se concentre sur son activité principale : la location de logements. Les produits de l'exercice sont essentiellement composés des loyers et des provisions pour charges. Ils représentent 91 % de l'ensemble des recettes.

Les amortissements locatifs, en légère baisse (-261 K€) s'explique par le fait que certains amortissements se sont terminés au cours de l'exercice 2015.

Les charges d'emprunts, ont également baissé, aucun emprunt n'ayant été réalisé en 2015 et d'autres terminés cette année.

Les travaux d'entretien

Depuis cinq ans, une partie importante (presque 30%) de la marge locative, est consacrée à l'entretien du patrimoine. Cela représente un coût moyen de 947 € par logement et permet d'améliorer de manière significative le cadre de vie des locataires. Outre les dépenses d'entretien et de maintenance du patrimoine, un gros effort va être apporté à la réhabilitation d'importantes résidences : Rives de Seine, Deux Horloges et Cartault pour un montant de plus de 10 Millions d'euros.

Le résultat d'exploitation 2015 est impacté sur l'exercice principalement par :

- les provisions pour gros entretien qui sont évaluées sur la base du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine,
- l'impact de la crise économique qui affecte fortement la situation financière de nos locataires.

L'autofinancement

En 2015, la capacité d'autofinancement de l'Office s'élève à 6,9 M€ contre 7,1 M€ en 2014.

Sur les trois derniers exercices, résultat de l'exercice et capacité d'autofinancement sont favorablement orientés.

Cette évolution est un marqueur important de la bonne gestion de l'Office ainsi que de sa capacité à couvrir pour partie les investissements à réaliser sur son patrimoine.

Les investissements

Les dépenses d'investissement ont porté essentiellement sur le patrimoine locatif. Elles ont principalement concerné la fin des travaux du parking et parc paysager de Lorilleux, ainsi que trois réhabilitations au 4, 4Bis et 6 Cartault, Rives de Seine et 2 Horloges.

Novembre 2015 : le Conseil d'Administration de l'OPH de Puteaux valide la proposition d'un engagement de partenariat entre l'OPH et la Direction Générale des Finances Publiques, marquant la volonté des deux entités d'améliorer l'information et les services rendus aux locataires et de renforcer leur coopération sur les plans juridique, comptable et technique (dématérialisation).



Les charges financières

Données (sur 5180 logements)	Montant en milliers d'€	Montant par logement en € / an
Dotation intérêts compensateurs	120	23
Intérêts des emprunts	774	149
Remboursement en capital	3 776	727
Total des charges financières	4 660	899

Les charges récupérables

Données (sur 5180 logements)	Montant en milliers d'€	Montant par logement en € / an
Personnel et charges	4 206	812
Impôts et taxes	277	54
Chauffage et énergie	3 106	600
Eau	1 781	344
Entretien et maintenance	645	124
Autres	3	1
Total des dépenses récupérables	10 018	1 934

Les charges non récupérables

Données (sur 5180 logements)	Montant en milliers d'€	Montant par logement en € / an
Frais de fonctionnement	503	97
Services extérieurs	1 014	196
Baux et charges de copropriété	98	19
Entretien et maintenance	5 046	974
Assurances	384	74
Autres services extérieurs (comptes 62 et divers)	1 406	271
Frais d'actes et contentieux	123	24
TFPB	2 526	488
Impôts et taxes	58	11
Personnel et charges	2 147	414
Pertes sur créances locataires	27	5
Frais financiers	774	149
Sinistres	69	13
Autres charges exceptionnelles	279	54
Amortissements et provisions	7 736	1 493
Total des dépenses non récupérables	22 189	4 284



Les recettes

Données (sur 5180 logements)	Montant en milliers d'€	Montant par logement en € / an
Loyers	22 953	4 431
Subventions	2 618	505
Produits financiers	181	35
Produits exceptionnels	527	102
Produits de cession d'actifs	477	92
Reprises sur provisions	2 073	400
Autres produits	62	12
Total des recettes	28 891	5 577

Le résultat comptable

Données	Montant en milliers d'€
Auto financement courant	8 476
Résultat exceptionnel	- 350
Auto financement net	8 126
Remboursement d'emprunts	3 766
Résultat	4 360

Office Public de l'Habitat de Puteaux

7, rue Chante-Coq – 92800 Puteaux – 01 46 92 90 90

