



RAPPORT D'ACTIVITE 2016



Office Public de l'Habitat
de Coulommiers

Sommaire

- 3 Edito de la Directrice Générale**
- 4 La Gouvernance**
- 6 Notre Organisation**
- 7 Les Faits Marquants 2016**
- 8 Les Chiffres Clés**
- 9 Le Parc Locatif**
- 10 La Gestion Locative**
- 12 L'Entretien et la Maintenance**
- 13 Les Marchés Publics**
- 14 Les Ressources Humaines**
- 15 Le Rapport Financier**
- 17 La Qualité de Service**
- 18 Les Projets 2017**

Edito de la Directrice Générale



Marie-José THOURET

La dynamique de l'OPH de Coulommiers n'est plus à démontrer. En témoignent les chantiers achevés en 2016 tels que l'acquisition-amélioration de l'Immeuble du Brasnet et la rénovation thermique des immeubles Berthereau.

Les projets pour les années futures ne manquent pas.

Dès 2017 certains immeubles du quartier de Vaux seront équipés d'ascenseurs puis raccordés à l'eau chaude sanitaire géothermique, sans compter la requalification de l'immeuble

ex-DDE et la rénovation thermique du 13^{ème} groupe...

Malgré cette ambition affichée, l'OPH de Coulommiers reste un organisme communal à taille humaine avec 1911 logements et 46 collaborateurs. Nous avons la chance de connaître nos locataires et d'être à leur écoute. L'Office s'est d'ailleurs engagé dès 2015, aux côtés de la commune, à travers la signature d'un Contrat de Ville, à renforcer la qualité urbaine aux locataires, notamment dans le quartier des Templiers identifié Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

La maîtrise de notre équilibre financier est essentielle pour entretenir, améliorer et rénover notre parc, mais également pour mener à bien nos grands projets dans un contexte économique difficile. Pour y contribuer l'OPH gère pas moins de 85 marchés publics.

Tout ce travail ne pourrait être réalisé sans l'ensemble du personnel de l'OPH et les membres du Conseil d'Administration que je remercie.

Marie-José THOURET
Directrice Générale



La Gouvernance

Le Conseil d'administration

Les membres du Conseil d'Administration au 31 décembre 2016 sont :



Le Président

Franck RIESTER

Député-Maire de Coulommiers



La Vice-présidente

Laurence PICARD

Conseillère Départementale de
Seine-et-Marne
Maire Adjointe à la Mairie de
Coulommiers

4 MEMBRES DE LA COLLECTIVITE LOCALE

Sylviane PERRIN

Michèle KIT

Noua DIAB

Philippe DE LA CHAPELLE

3 MEMBRES AYANT LA QUALITE DE PERSONNALITE QUALIFIEE

Éric DAMET

Guy DHORBAIT

André BELLESSORT

3 REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES

Janine MORDELET (CLCV)

Simone HERAULT (CNL)

Mohammed MARWANE (ACL)

1 REPRESENTANT DU COLLECTEUR 1%

Jean-Pierre JERON (PROCILIA)

1 REPRESENTANT DE LA CAF

Catherine GASPERMENT

1 REPRESENTANT de l'UDAF

Marcel HENAUULT

1 REPRESENTANT SYNDICAL

Patrice KECK (CGT)

1 REPRESENTANT DES ASSOCIATIONS D'INSERTION DES PERSONNES DEFAVORISEES

Christine DARRAS (Croix Rouge)

Les 17 membres du Conseil d'Administration définissent les grandes orientations de l'OPH. Ils déterminent la politique générale, votent le budget et approuvent les comptes.

La Gouvernance : les autres commissions

Le Bureau

Il agit par délégation du Conseil d'Administration et se substitue à lui dans le cadre des délégations qu'il a reçu et lui rend compte de son activité.

Le Président Franck **RIESTER**

LES MEMBRES TITULAIRES

Laurence **PICARD**

Philippe **DE LA CHAPELLE**

Sylviane **PERRIN**

Simone **HERAULT**

La Commission d'Attribution des Logements

Elle est chargée de l'attribution des logements appartenant à l'OPH.

La Présidente Sylviane **PERRIN**

LES MEMBRES TITULAIRES

André **BELLESSERT**

Michèle **KIT**

Noua **DIAB**

Catherine **GASPERMENT**

Janine **MORDELET**

LES MEMBRES AYANT VOIE CONSULTATIVE

Christine **DARRAS** (Croix Rouge),
Marcel **HENAULT** (CCAS)

La commission d'Appel d'Offres

Son rôle est d'attribuer les marchés publics conformément à la réglementation.

La Présidente Marie-José **THOURET**
Directrice Générale de l'OPH

LES MEMBRES TITULAIRES

Sylviane **PERRIN**

Philippe **DE LA CHAPELLE**

Simone **HERAULT**

Jean-Pierre **JERON**

LES MEMBRES SUPPLEANTS

Laurence **PICARD**

Patrice **KECK**

Noua **DIAB**

Guy **DHORBAIT**

Le Conseil de Concertation Locative

Dans cette instance de concertation avec les représentants des associations de locataires, sont traités les sujets qui concernent les services mis en place pour le patrimoine de l'OPH.

La CLCV Janine **MORDELET**

La CNL Simone **HERAULT**

L'ACL Mohammed **MARWANE**



C.N.L.

Madame **HERAULT** Simone



CLCV.

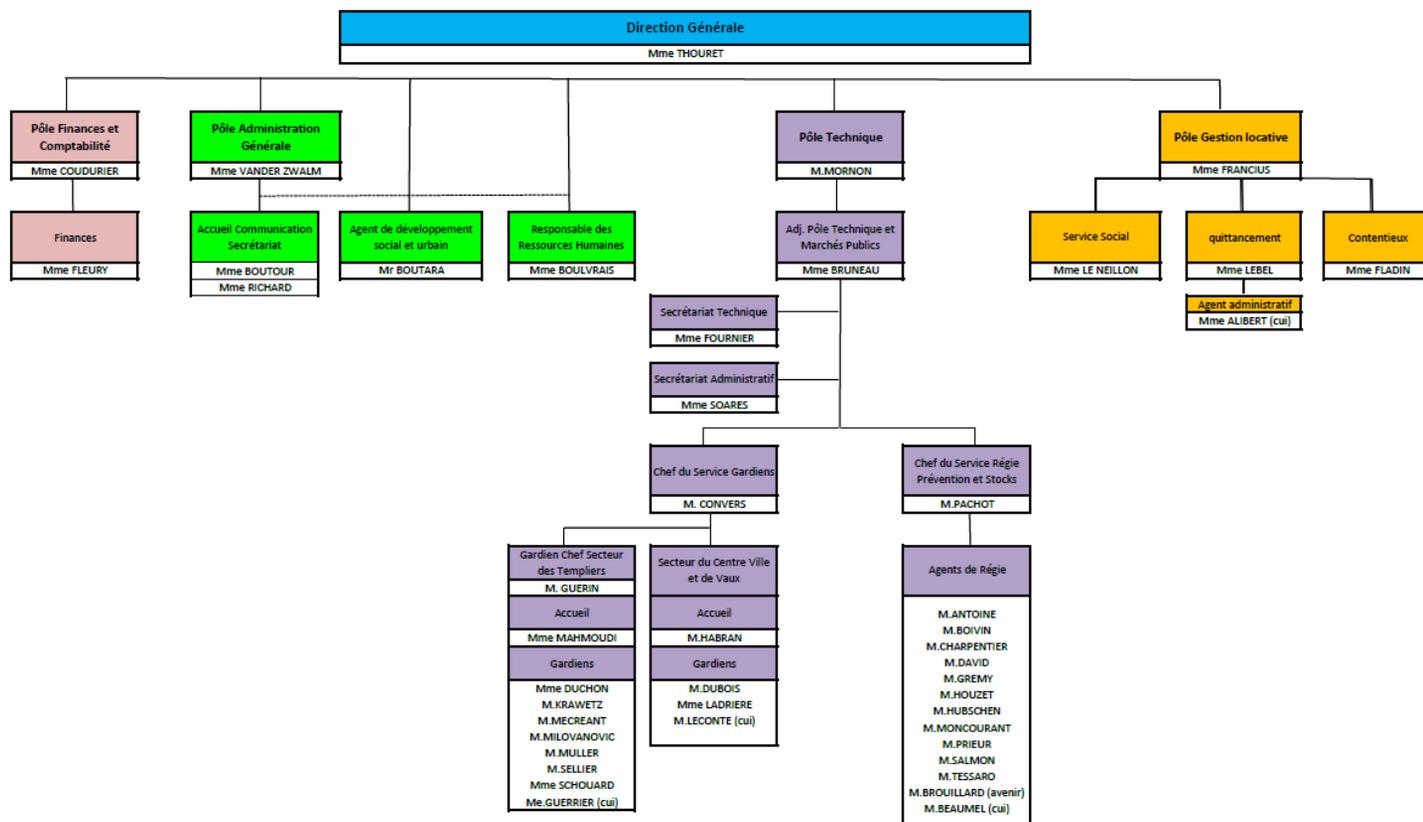
Madame **MORDELET** Janine



A.C.L.

Monsieur **MARWANE** Mohammed

Notre Organisation



46 Collaborateurs pour 1911 logements

3 Agences de proximité

1 Régie



Les Faits Marquants de 2016

Immeuble Le Brasset

La **réhabilitation de l'immeuble avec l'aménagement des 13 logements.** Les premiers locataires ont pu prendre possession de leur appartement en avril 2016.



Voie piétonne à Pierre Mortier

Réfection et mise en accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite de la voie piétonne située derrière le bâtiment 5, 7, 9 et 11 rue Paul Brodard



Les inondations



Suite aux inondations du mois de mai, deux immeubles ont été impactés par la montée des eaux : Marcel Clavier et Berthereau.



Les ascenseurs de l'immeuble Marcel Clavier ont été partiellement remplacés suite aux dégâts des eaux.

Salle LCR Berthereau

La **salle LCR de la Résidence Berthereau** a été démolie.



Immeubles Berthereau

Les travaux de rénovation énergétique sont achevés.

Les locataires ont été invités à fêter cette fin de chantier le 24 juin 2016 autour d'un verre de l'amitié.



Chaudières au quartier des Templiers

109 chaudières individuelles murales au gaz ont été installées dans le 1er groupe (Bât. A-B-C-D-E)



Pose de volets au quartier des Templiers

Installation de volets roulants au Bât. J



Terminal CB au quartier des Templiers

Equipement d'un terminal de paiement Carte Bleue à l'agence des Templiers



Au quartier de Vaux



Réunion Publique le 8 septembre 2016 afin d'annoncer les importants travaux envisagés sur le quartier (ascenseurs, isolation des pignons,...)

Installation de la vidéo protection dans les halls d'entrée et garages de toutes les résidences



Les Chiffres Clés

13 Logements réhabilités livrés en 2016

46 Collaborateurs

85 Marchés en cours

168 Logements attribués par la CAL

354 K€ d'excédent d'exploitation

919 Heures de formation suivies par 42 agents

1 128 K€ de travaux d'investissement

1 543 K€ investis pour l'entretien courant du patrimoine

1 911 Logements répartis sur 3 secteurs de la Ville

5 691 Interventions techniques dans les logements

7 508 K€ de Loyers perçus

Le Parc Locatif

1911 logements répartis sur trois secteurs de la ville :

TEMPLIERS, CENTRE-VILLE et VAUX



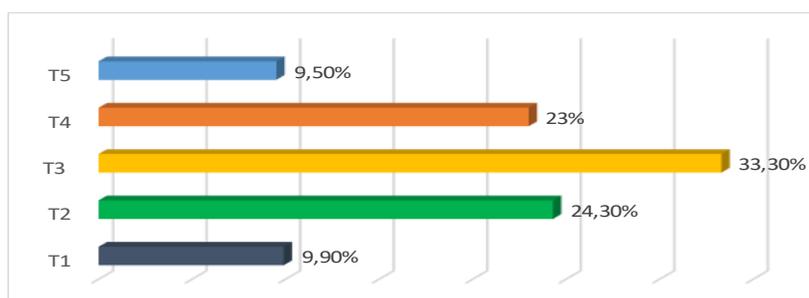
La Gestion Locative

Les Demandes de logements

831 demandeurs de logements enregistrés dans le Serveur National d'Enregistrement souhaitent Coulommiens en 1er choix,

97 dossiers de demande de mutation ont été enregistrés en 2016.

Répartition des demandes de logements par typologie



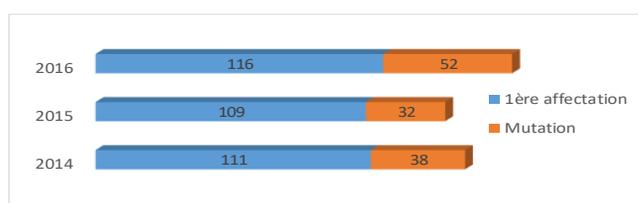
Les Attributions de logements

La Commission d'Attribution des Logements s'est réunie 11 fois au cours de l'année 2016.

168 logements ont été attribués sur le patrimoine de l'OPH dont les 13 logements neufs livrés en mars 2016 de l'Immeuble Le Brasset,

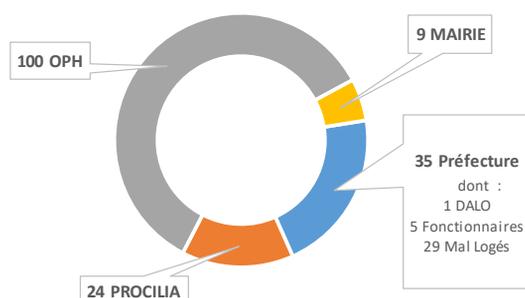
⇒ 116 logements ont été attribués dans le cadre d'une première affectation

⇒ 52 dans le cadre d'une mutation



**2,14 %
de
vacance**

Répartition des attributions par contingent



	2014	2015	2016
Contingent Mairie	15	6	9
Contingent Procilia	11	18	24
Contingent Préfecture	25	35	35
Contingent OPH	98	82	100
Total	149	141	168

La Gestion Locative

Lorsque les locataires ont des difficultés pour régler leur loyer, l'OPH met à leur disposition un suivi particulier qui permet de rencontrer les familles car il est nécessaire d'agir de façon préventive et faire réagir les ménages concernés.

L'Accompagnement Social

La Conseillère en Economie Sociale et Familiale accompagne les familles dans leurs démarches pour trouver la meilleure solution et améliorer leur situation.

Bien que **48 % des locataires bénéficient d'une APL** (Aide Personnalisée au Logement) ou d'une **AL** (Aide au Logement), l'OPH compte, au 31 décembre 2016, 477 ménages qui ont un retard de paiement sur 1911 logements soit **25 % de ménages en difficulté**.

Pour aider ces ménages, sur 2016, **71 plans d'apurement** ont été établis, **13 dossiers FSL Maintien** et **18 FLS Accés** ont été montés.

En parallèle, un partenariat étroit entre la Maison Départementale des Solidarités (MDS) et le Centre Communale d'Actions Sociales (CCAS) permet de mettre en place d'autres mesures d'accompagnement.

Le Contentieux

Au 31 décembre 2016, **634 dossiers** sont toujours en instance dont 477 concernent des locataires en impayés présents et 157 des locataires en impayés partis.

On constate que **76.8%** des locataires ont une dette de moins de 1 500€.



Malgré un travail préventif,

- ⇒ 89 commandements de payer ont été délivrés,
- ⇒ 69 assignations en justice demandées,
- ⇒ 26 commandements de quitter les lieux
- ⇒ 4 expulsions effectuées

L'Entretien et la Maintenance

Au-delà des opérations de réhabilitation lourdes l'OPH a consacré **1 465 K€** en 2016 aux travaux de maintenance, de rénovation et d'amélioration de son patrimoine, ce qui traduit l'engagement de l'Office pour offrir aux locataires un patrimoine en bon état de fonctionnement.

L'entretien courant et le gros entretien

	2013	2014	2015	2016
Entretien courant	175 991,49	200 028,63	199 541,54	108 424,14
Gros entretien	1 653 460,14	1 528 857,01	1 187 079,97	1 357 186,14
TOTAL	1 829 451,63	1 728 885,64	1 386 621,51	1 465 610,28



Démoussage des façades



Pose de volets roulants



Remise en état des logements



Mise en sécurité des tableaux électriques



Réfection des voies piétonnes

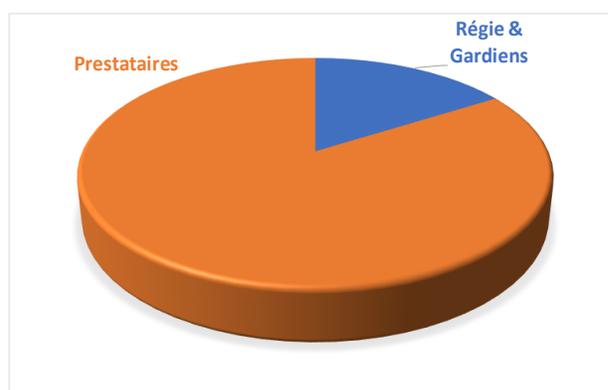
La maintenance

2 773 interventions effectuées sur l'année 2016 sur l'ensemble du parc dont :

83.77 % effectuées par les Prestataires

16.23 % effectuées par la Régie et les Gardiens

La Régie est en charge de la remise en état de logements et de certaines petites réparations (plomberie, menuiserie, peinture, revêtements de sols), les autres prestations étant confiées aux prestataires détenteurs d'un marché.



Les Marchés Publics

Pour remplir ses missions l'Office fait appel à des prestataires et lance des consultations dans les domaines des travaux, des services et des fournitures.

En 2016, **22** nouveaux marchés ont été notifiés qui s'ajoutent aux **63** des années écoulées
soit **85** marchés en cours

Intitulés des marchés	Attributaires
MARCHES DE TRAVAUX	
MARCHES DE 20 000 à 49 999,99 EUROS HT	
Marché relatif à la fourniture et pose de persiennes coulissantes en PVC au bâtiment J situé au 3ème groupe du quartier des Templiers appartenant au patrimoine de l'OPH	ARBAN
MARCHES DE 206 000 à 999 999,99 EUROS HT	
Accord-cadre concernant l'exécution de travaux d'entretien et d'aménagements de la voirie appartenant au patrimoine de l'OPH	WIAME VRD
MARCHES DE 1 000 000 à 2 999 999,99 EUROS HT	
Réalisation de travaux de création d'ascenseurs au 8ème groupe du Quartier de Vaux - 77120 Coulommiers	
Lot 1 - Terrassement Gros Œuvre-Ravalement-Etanchéité	CANARD
Lot 2 - Serrurerie-Menuiseries intérieures	INFRACTUEUX - CONSULTATION RELANCEE
Lot 3 - Plâtrerie Faux plafonds-Peinture	SELLIER
Lot 4 - Electricité	INFRACTUEUX - CONSULTATION RELANCEE
Lot 5 - Ascenseur	SANEI
Réhabilitation de bureaux et création de logements sociaux - 15 bis, avenue de Strasbourg - 77120 Coulommiers	
Lot 1 - VRD-Espaces verts	INFRACTUEUX - CONSULTATION RELANCEE
Lot 2 - Bâtiment existant-Démolitions-Fondations-Gros oeuvre-Installations de chantier-Fondations spéciale pour bâtiment neuf	CANARD
Lot 3 - Bâtiment existant-Charpente-Couverture	CARON
Lot 4 - Bâtiment existant-Serrurerie	INFRACTUEUX - CONSULTATION RELANCEE
Lot 5 - Bâtiment existant-Faux plafonds-Cloisons	SELLIER
Lot 6 - Bâtiment existant-Menuiseries intérieures	INFRACTUEUX - CONSULTATION RELANCEE
Lot 7 - Bâtiment existant-Peinture-Revêtements de sol	BERNIER
Lot 8 - Bâtiment existant et raccords-Électricité	LEBATARD
Lot 9 - Plomberie et raccords-Chauffage-VMC	INFRACTUEUX - CONSULTATION RELANCEE
Lot 10 - Bâtiment extension	CITIDEN COUGNAUD
MARCHES DE FOURNITURES	
MARCHES DE 50 000 à 89 999,99 EUROS HT	
Marché relatif au remplacement des tableaux d'abonnés et des disjoncteurs de branchement aux 8ème et 9ème groupes du Quartier de Vaux représentant 319 logements appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	FME
MARCHES DE SERVICES	
MARCHES DE 20 000 à 49 999,99 EUROS HT	
Extension de la vidéo-surveillance aux 8ème, 9ème et 13ème groupes du Quartier de Vaux appartenant au patrimoine de l'OPH - Fourniture et pose avec location sur 48 mois	TECHNIK HOME
MARCHES DE 90 000 à 132 999,99 EUROS HT	
Marché à bons de commande concernant l'entretien et le remplacement des systèmes de contrôle d'accès équipant le patrimoine de l'OPH	ITEBELEC
Marché relatif au remplacement des 101 chaudières individuelles murales à ventouse équipant le groupe Pierre Mortier du Quartier du Centre-Ville appartenant au patrimoine de l'OPH (marché résilié le 26/11/2016)	SANICOTHERM
Accord-cadre concernant l'exécution de prestations de désinsectisation et de dératisation sur le patrimoine de l'OPH	AUROUZE
MARCHES DE 133 000 à 205 999,99 EUROS HT	
Mission de maîtrise d'œuvre dans le cadre des travaux de raccordement au réseau géothermie des installations d'eau chaude sanitaire de 319 logements, ainsi que l'isolation des pignons par l'extérieur et la mise en place d'une ventilation hygroréglable	PAZIAUD
Marché de prestations de services d'assurance ayant pour objet la garantie des risques et dommages liés à l'exploitation du patrimoine de l'OPH	FOUGERAY ASSOCIES
Mission de maîtrise d'œuvre dans le cadre des travaux de raccordement au réseau géothermie des installations d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ainsi que des travaux divers concernant les logements du 13ème groupe du Quartier de Vaux appartenant au patrimoine de l'OPH	ALTEREA
Marché à bons de commande concernant l'élagage et l'abattage d'arbres, la taille de haies arbustives et plantations diverses sur l'ensemble du parc de l'OPH	PAM PAYSAGE
Accord-cadre concernant l'entretien et le remplacement d'appareillages électriques dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'OPH	ITEBELEC
MARCHES DE 206 000 à 999 999,99 EUROS HT	
Marché à bons de commande concernant l'entretien en ravalement des façades et en isolation thermique par l'extérieur des immeubles appartenant au patrimoine de l'OPH	BPVR

Les Ressources Humaines

En chiffres ...

46 COLLABORATEURS

48 % STATUT PUBLIC

52 % STATUT PRIVE

110 JOURS DE FORMATION

42 AGENTS FORMES

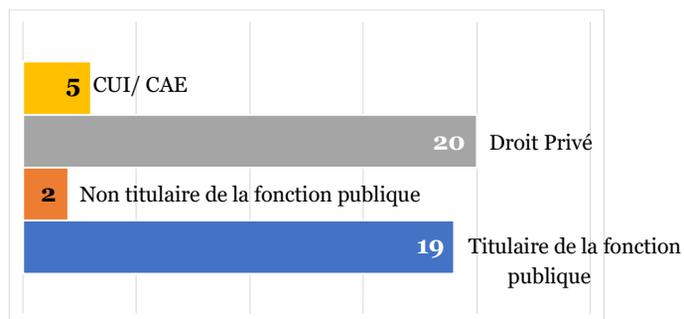
1 DEPART EN RETRAITE

1 601 405€ DE
MASSE SALARIALE BRUTE



Remise des médailles du travail à deux agents par M. RIESTER, le Président, Mme PICARD (à gauche), la Vice Présidente et Mme THOURET, la Directrice Générale.

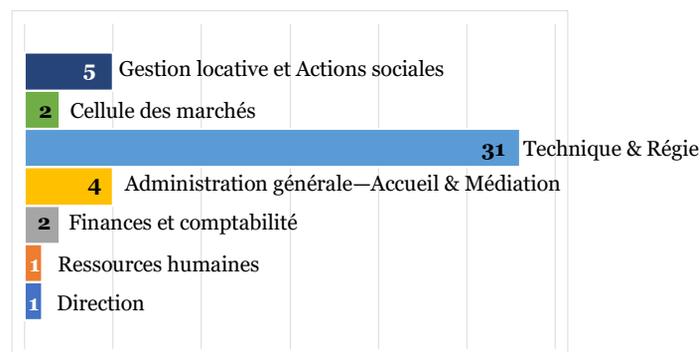
Répartition du personnel par statut



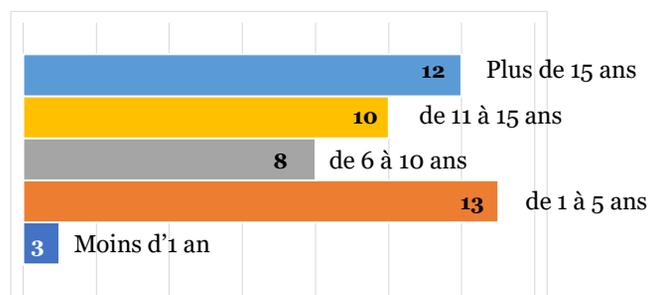
Répartition du personnel par sexe



Répartition du personnel par service



Répartition du personnel par ancienneté



Les principales avancées sociales pour l'année 2016 en matière de gestion des ressources humaines ont été la mise en place d'une **participation financière à la protection sociale complémentaire des agents fonctionnaires** et d'un **Plan Epargne Entreprise**.

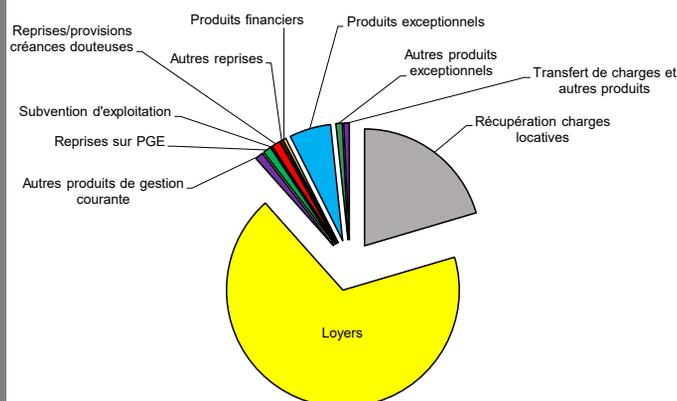
La Direction a formalisé et présenté aux représentants du personnel une mise à jour du **Règlement intérieur** pour le personnel, a mis en place une **Charte informatique** et un **Règlement de formation**.

Le Rapport Financier

Dans un contexte financier difficile pour le logement social, nous avons la responsabilité de maintenir un équilibre pour conduire nos projets.

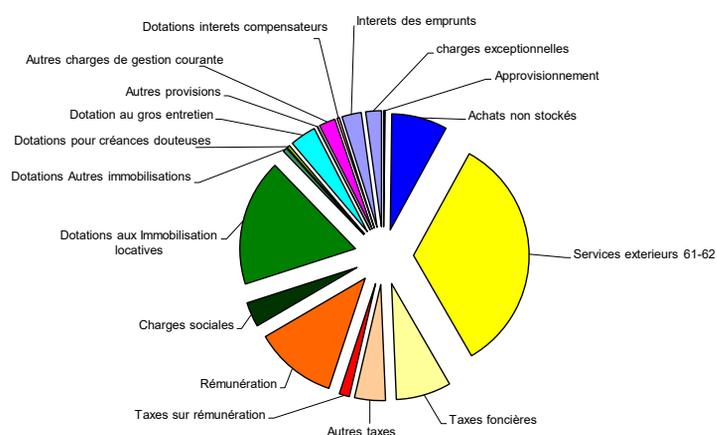
L'exercice 2016 s'est clôturé avec un solde créditeur de **354 866€**.

Compte de résultats 2016



Répartition des produits dans le budget

Répartition des charges dans le budget



Autofinancement

L'autofinancement net HLM s'établit à 1 262 782.11 € en légère baisse par rapport à l'année précédente.

En k€	2012	2013	2014	2015	2015
Capacité d'autofinancement net	68	843	1 247	1 501	1 263

Les loyers

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers logements	6 542	6 748	6 878	6 898	6 954
Garages et Parkings	184	193	186	185	199
Commerces	49	81	96	100	85

Le Rapport Financier

Bilan simplifié au 31 décembre 2016

Actif	2016	2015
Immobilisations incorporelles	18 112,14	25 545,39
Immobilisations corporelles	31 426 482,42	29 156 949,33
Immobilisations corporelles en cours	663 528,05	3 843 235,88
Immobilisations financières	0,00	0,00
Total actif immobilisé	32 108 122,61	33 025 730,60
Stocks en cours	97 523,06	119 998,74
Fournisseurs débiteurs	53 456,26	40 932,90
Créances d'exploitation	1 422 931,32	1 443 730,42
Autres créances	77 660,60	30 545,17
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	5 774 113,86	5 845 455,86
Charges constatées d'avance	51 894,06	51 626,43
Total actif circulant	7 477 579,16	7 532 289,52
Charges à répartir sur plusieurs exercices	57 707,48	93 149,85
Total de l'actif	39 643 409,25	40 651 169,97
Passif	2016	2015
Dotations et réserves	24 291 819,11	23 575 897,38
Subventions d'investissement	2 312 641,41	2 469 446,92
Report à nouveau	-6 318 307,40	-6 085 404,67
Résultat de l'exercice	354 866,00	483 019,00
Total Capitaux propres	20 641 019,12	20 442 958,63
Provisions pour risques et charges	1 095 102,98	838 224,88
Dettes financières	16 171 784,46	17 392 015,96
Dettes d'exploitation	1 667 313,47	1 497 222,85
Dettes diverses	68 189,22	480 747,65
Total dettes	17 907 287,15	19 369 986,46
Comptes de régularisation		
Total du passif	39 643 409,25	40 651 169,97

La Qualité de Service

Contribuer à la tranquillité des locataires

Principal bailleur social implanté à Coulommiers, l'OPH s'est engagé auprès de la Ville et du Préfet de Seine-et-Marne à mettre en œuvre sur le quartier des Templiers, identifié comme quartier prioritaire par l'Etat, des actions pour améliorer les relations entre les habitants et les services publics, ainsi que les rapports sociaux publics ou collectifs.

Dans ce cadre, l'Office a fait le choix de recruter un « **Médiateur de Tranquillité Publique** » dont le financement est assuré par l'Acse.

(Agence Nationale pour la Cohésion sociale et l'Egalité des Chances)



Développer les moyens de paiement

Jusqu'à présent seul le siège disposait d'un terminal de paiement cartes bleues. Depuis novembre 2016, l'agence des Templiers a été équipée. Cette installation prépare également les locataires au déménagement du siège de l'OPH vers le quartier de Vaux en 2017.

Aider les locataires au moment du SLS(*)

Remplir l'enquête SLS(*) n'est pas toujours facile pour un certain nombre de locataires. Afin de les aider le Service Gestion Locative organise des permanences.

(*) Supplément de Loyer de Solidarité

Rester en contact avec les locataires

Renforcer le lien avec ses locataires est une priorité pour l'OPH.

Les **Flash Office** présentent les actions menées dans les quartiers, les chantiers en cours, ...



Afin de permettre aux locataires de mieux comprendre leur régularisation de charges générales, l'OPH a édité un fascicule qui a été joint aux avis d'échéance.

le site internet : www.ophcoulommiers.fr véritable vitrine de l'OPH, permet d'accéder aux informations fonctionnelles, de payer son loyer en ligne et d'échanger avec les services dans la rubrique « Nous contacter ».



Le partenariat avec ma-residence.fr et l'installation de tablettes et écran dans nos agences permet de développer des relations nouvelles entre voisins.



Les Projets 2017

Création d'ascenseurs

Installation aux 8ème et 9ème groupes du quartier de Vaux de 6 cages d'ascenseurs et sécurisation des coursives.



Eau Chaude Sanitaire Géothermique

Raccordement de l'Eau Chaude Sanitaire , Isolation des pignons et installation de VMC Hygrorégulables aux 8ème et 9ème groupes du quartier de Vaux

Requalification de l'immeuble ex-DDE -Avenue de Strasbourg-

Le bâtiment qui abritait l'ex-DDE va être réaménagé par la création de bureaux au rez-de-chaussée destinés à la Mission Locale, puis par la création de 6 logements, de type 1, aux étages.



Derrière la maison en pierres meulières, sera construit, au fond de la parcelle, une bâtisse où seront aménagés une salle de réunion en rez-de-chaussée et 5 logements de type T1 au 1er étage.

Rénovation thermique du 13ème groupe

Les immeubles du 13ème groupe au quartier de Vaux, présentant des déperditions thermiques importantes vont être isolés par l'extérieur et les ouvrants remplacés.

L'ensemble des immeubles seront raccordés, tant en chauffage qu'en eau chaude sanitaire à la géothermie.



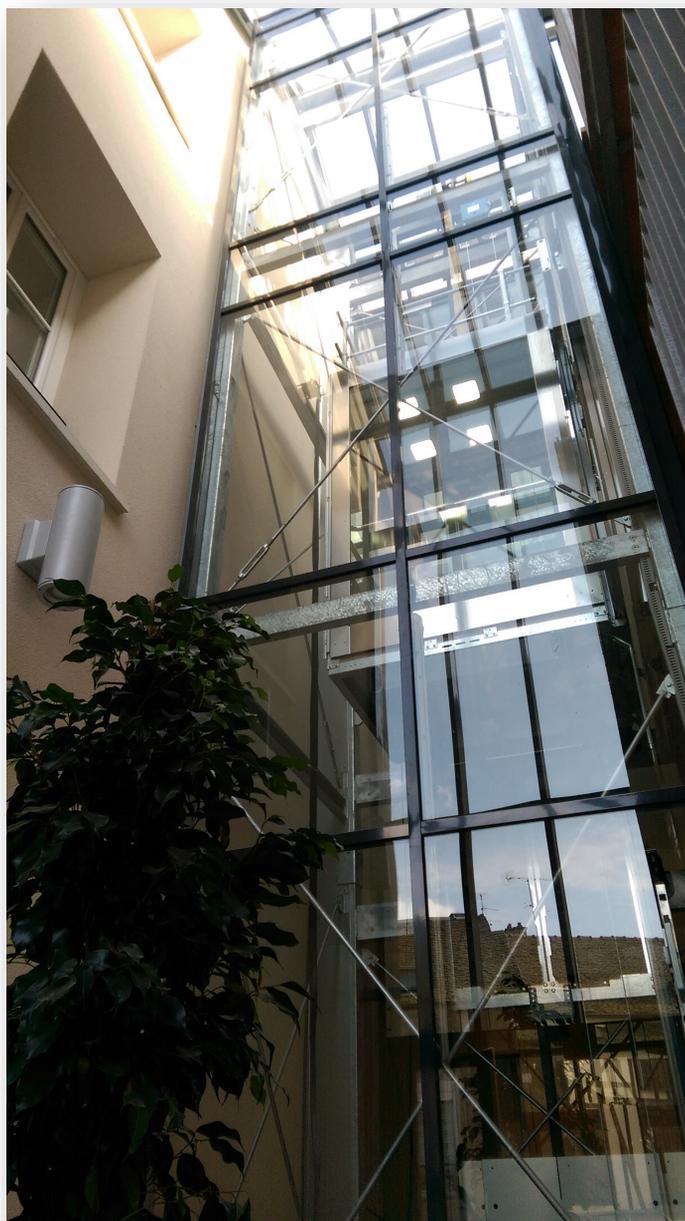
Extension vidéo protection

Extension de la vidéo protection sur le quartier de Vaux puis sur le quartier des Templiers



Travaux divers....

- Remplacement des chaudières à gaz à Pierre Mortier
- Mise en sécurité des tableaux électriques des 8ème et 9ème groupes du quartier de Vaux
- Peinture des façades des Immeubles Marcel Clavier
- Déménagement du siège de l'Office dans des locaux au quartier de Vaux



Office Public de l'Habitat
de **Coulommiers**

15 Avenue de la République—77120 COULOMMIERS

☎ 01 64 03 13 13