



Office Public de l'Habitat  
de Coulommiers

# RAPPORT D'ACTIVITE 2017



## L'OPH de Coulommiers , en bref :

---



**1910**

logements locatifs



**4775**

Personnes logées



**46**

Collaborateurs

dont 20 femmes et  
26 hommes

**20**

Locaux commerciaux

**121**

Attributions de logement

**64**

Marchés en cours

**2.2%**

de taux de rotation  
des logements

**911**

Heures de formation  
pour un budget de

**26 268 €**



**11**

nouveaux logements en  
production



**1 395 K€**

pour l'entretien  
du patrimoine

**4 055 K€**

de travaux d'investissement

# Sommaire



## EDITO

p.4



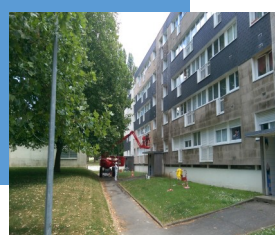
## LA GOUVERNANCE ET L'ORGANISATION DE L'OFFICE

p.5



## LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

p.9



## L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

p.15



## LES MARCHES PUBLICS

p.17



## LES RESSOURCES HUMAINES

p.19



## LES COMPTES DE L'OFFICE

p.21



## LES PERSPECTIVES 2018

p.23



## Edito



**Laurence PICARD**  
**La Présidente**

Depuis quelques années, L'Office Public de l'Habitat établit son rapport d'activité, véritable photographie de ce que l'organisme a réalisé au cours de l'année écoulée, dans le cadre de sa mission de bailleur social.

A ce titre, l'année a été notamment marquée par le changement de gouvernance avec la nomination de la nouvelle Présidente, Madame Laurence PICARD.

*Laurence PICARD* : « Depuis le 11 juillet 2017, date à laquelle j'ai pris la présidence de l'Office Public de l'Habitat, succédant ainsi à Monsieur Franck RIESTER, j'ai pu constater la motivation, le dynamisme et l'engagement des agents que manage Marie-José THOURET, la Directrice Générale, et j'ai à cœur de poursuivre dans l'élan donné à cette équipe par mon prédécesseur.

Bien que l'année 2017 ait annoncé une période de changements profonds pour le secteur Hlm avec des impacts sur le

**De nombreux chantiers et dossiers importants ont été amorcés au cours de ces douze mois.**

fonctionnement des bailleurs sociaux, en ce qui concerne l'OPH de Coulommiers, les activités de construction, de réhabilitation et de gestion de la proximité au bénéfice des locataires ont été maintenues et même développées ».

*Marie-José THOURET* : « De nombreux chantiers et dossiers importants ont été amorcés au cours de ces douze mois qui verront leurs aboutissements début 2018.

Ce rapport d'activité démontre les efforts entrepris et le chemin parcouru dans la perspective d'améliorer constamment la qualité des services rendus aux locataires et la qualité des logements proposés avec le souci de maintenir, voir de réduire les charges supportées par les locataires. ».



**Marie-José THOURET**  
**La Directrice Générale**



# La Gouvernance et l'Organisation

Le Conseil d'Administration composé de 17 membres, définit la stratégie et les grandes orientations de l'OPH de Coulommiers, il détermine la politique générale de l'Office, vote le budget, décide des opérations d'investissements et définit le mode de gestion du patrimoine de l'Office.

Le 11 juillet 2017, Laurence PICARD a pris la présidence de l'OPH. Elle succède à Franck RIESTER, réélu Député, qui a remis sa démission conformément à la loi sur le non-cumul des mandats.

M. Éric DAMET succède à Laurence PICARD en qualité de Vice-président.

**Le nouveau Conseil d'Administration est désormais composé par :**

## **6 MEMBRES DE LA COLLECTIVITE LOCALE**

Laurence PICARD, La Présidente

Franck RIESTER

Sylviane PERRIN

Michèle KIT

Noua DIAB

Philippe DE LA CHAPELLE

## **3 MEMBRES AYANT LA QUALITE DE PERSONNALITE QUALIFIEE**

Éric DAMET, le Vice-président

Guy DHORBAIT

André BELLESSERT

## **3 REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES**

Janine MORDELET (CLCV)

Simone HERAULT (CNL)

Mohammed MARWANE (ACL)

## **1 REPRESENTANT DU COLLECTEUR 1%**

Jean-Pierre JERON (ACTION LOGEMENT)

## **1 REPRESENTANT DE LA CAF**

Nicolas SGORLON

## **1 REPRESENTANT de l'UDAF**

Marcel HENAULT

## **1 REPRESENTANT SYNDICAL**

Patrice KECK (CGT)

## **1 REPRESENTANT DES ASSOCIATIONS D'INSERTION DES PERSONNES DEFAVORISEES**

Christine DARRAS (Croix Rouge)

*Le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois*



## **Le Bureau du Conseil d'Administration** *s'est réuni 2 fois*

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

Il est composé de :

Éric DAMET, qui a été élu Président du Bureau  
Sylviane PERRIN  
Noua DIAB  
Simone HERAULT  
Philippe DE LA CHAPELLE

## **La Commission d'Attribution des Logements** *s'est réunie 10 fois*

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

Elle est composée de :

### Membres Titulaires

Sylviane PERRIN , qui a été élue Présidente de la CAL  
Noua DIAB  
André BELLESSERT  
Michèle KIT  
Janine MORDELET  
Nicolas SGORLON

### Membres ayant voie consultative

Christine DARRAS  
Marcel HENAULT

## **La Commission d'Appel d'Offres** *s'est réunie 6 fois*

Cette commission est chargée d'attribuer les marchés publics conformément à la réglementation.

La composition de la CAO a été modifiée conformément au Décret n° 2017-516 du 10 avril 2017.

Elle est désormais composée par :

### Membres Titulaires

Sylviane PERRIN , qui a été élue Présidente de la CAO  
Simone HERAULT  
Philippe DE LA CHAPELLE

### Membres Suppléants

Éric DAMET  
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.**

**Le Conseil de Concertation Locative est représenté par :**

Janine MORDELET , représentante de la CLCV

Simone HERAULT , représentante de la CNL

Mohammed MARWANE , représentant de l'Association Columérienne des Locataires



Le CCL s'est réuni à 2 reprises en 2017 afin d'aborder :

- Le 27 avril 2017, la répartition des charges locatives pour l'année 2017 et faire le point sur les travaux en cours et à venir,
- Le 23 octobre 2017 pour aborder la réforme des aides au logement et la politique des loyers pour l'année 2018 ainsi que le lancement des enquêtes SLS et de Satisfaction.



Quartier des Templiers

## **Le Contrôle de l'ANCOLS**

En 2017, l'OPH a reçu le rapport provisoire de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social venue contrôler la gestion de l'Office sur la période 2012-2016.

Un retour argumenté a été adressé et le rapport définitif est attendu pour le premier semestre 2018.

## **Le Plan Stratégique du Patrimoine**

Le nouveau Plan Stratégique du Patrimoine a été voté par le Conseil d'Administration du 19 décembre 2017.

Ce nouveau PSP a permis d'analyser le parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur le marché local et, de définir l'évolution à moyen et long termes de ses différentes composantes ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente également les perspectives de développement du patrimoine de l'Office.

## **Le Déménagement du siège social de l'OPH**

Depuis le 11 septembre 2017, les bureaux administratifs de l'OPH ont déménagé au 13 Allée de la Rotonde au quartier de Vaux à Coulommiers.



Les nouveaux bureaux ont été inaugurés par :

Laurence PICARD, la Présidente  
Eric DAMET, le Vice-Président  
Marie-José THOURET, la Directrice Générale  
Sylviane PERRIN, la Présidente de la CAL



## **Enquête Satisfaction**

L'Office a réalisé une enquête de satisfaction auprès de ses locataires afin de mesurer l'évolution de la satisfaction au regard des critères tels que la relation client, le logement, les parties communes, la vie dans le quartier, la communication et l'information.

L'objectif était de recueillir l'avis des locataires afin d'améliorer les pratiques et ainsi renforcer la qualité des services rendus par l'Office pour intervenir au quotidien auprès des locataires.

L'enquête a révélé un taux de **satisfaction globale** de **80.5%** sur les 838 locataires qui ont répondu.



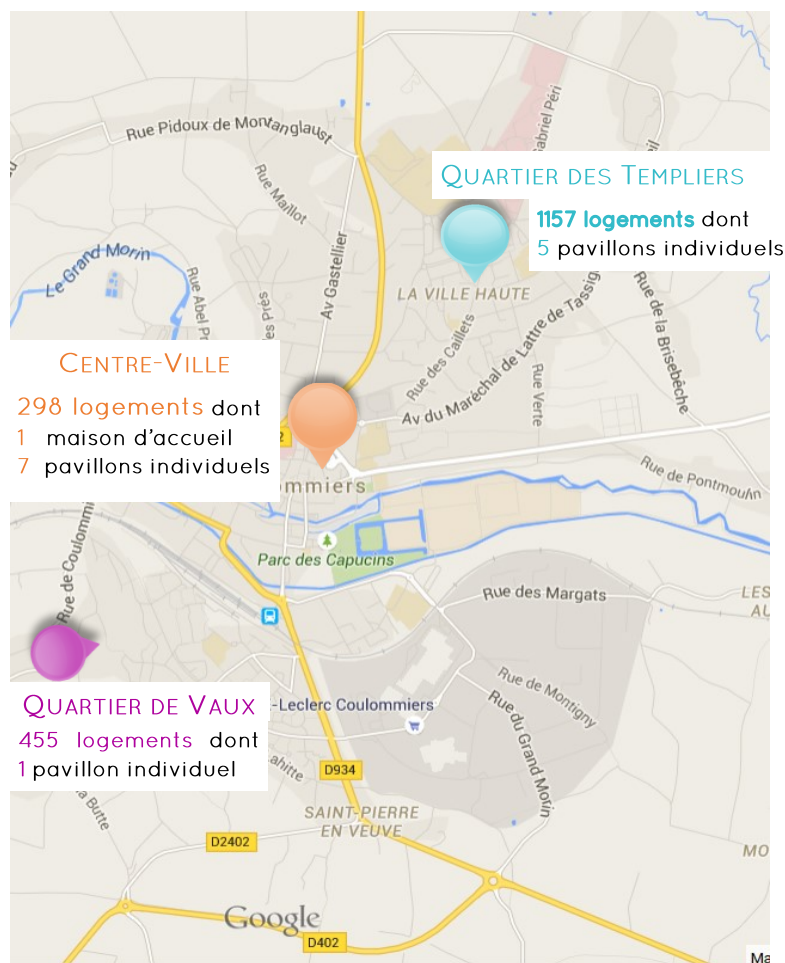


# La Gestion Locative

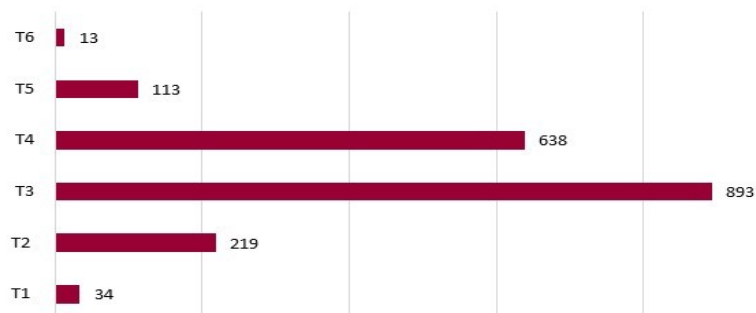


## Le Patrimoine de l'Office

L'Office gère 1 910 logements répartis sur 3 secteurs de la ville de Coulommiers. L'âge moyen du patrimoine est de 49 ans. 59% du patrimoine a été construit entre 1960 et 1980 et 5.6% après les années 2000.



Répartition du patrimoine par typologie



Répartition par secteur

	Templiers	Vaux	Centre-ville
T6	11	1	1
T5	94	13	6
T4	489	73	76
T3	442	315	136
T2	109	40	70
T1	12	13	9

Le patrimoine est essentiellement constitué de logements de type 3 représentant 47% du parc. Les logements de type 1 et 2 ne représentent que respectivement 2% et 11% ce qui est faible compte tenu du nombre de demandes de logements en attente pour cette typologie.



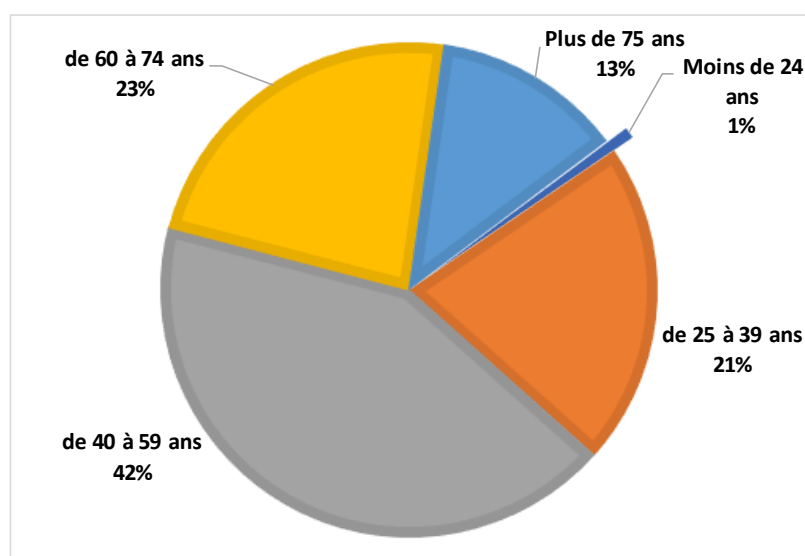
# La Gestion Locative



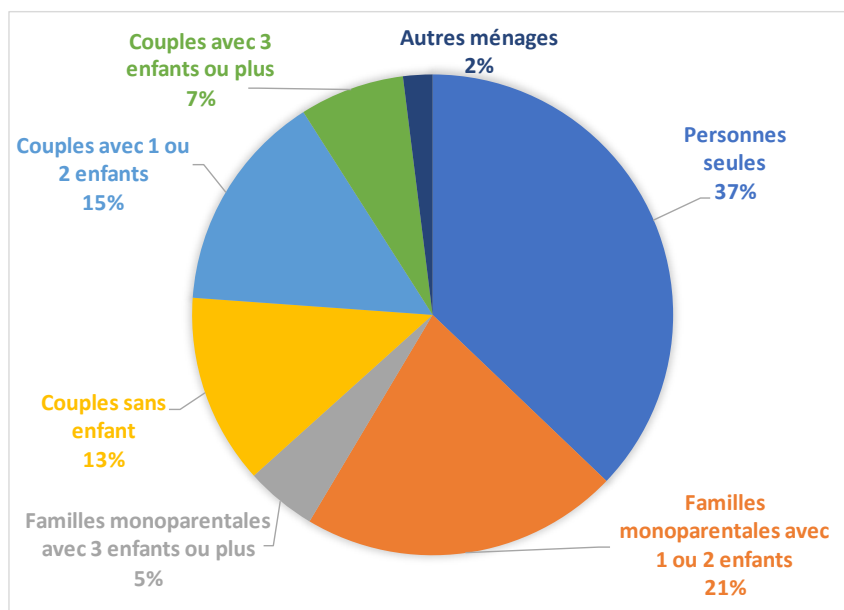
## L'Occupation sociale du patrimoine

(Données résultant de l'enquête sur l'Occupation des Logements locatifs sociaux)

### La répartition des ménages par âge du titulaire du contrat de location



### La composition des ménages





# La Gestion Locative



## Les Demandes de logements (au 31/12/2017)



**347** demandes de logements ont été enregistrées dans le serveur National avec Coulommiers en 1er choix dont **86** dossiers de demandes de mutations.

23 demandeurs sont en attente d'un T1

103 demandeurs sont en attente d'un T2

118 demandeurs sont en attente d'un T3

69 demandeurs sont en attente d'un T4

34 demandeurs sont en attente d'un T5



## Les Attributions de logements

La Commission d'Attribution des Logement s'est réunie à 10 reprises au cours de l'année 2017.

**121** logements ont été attribués sur le patrimoine dont 98 dans le cadre d'une première affectation et 23 en mutation.

Le nombre d'attributions est en baisse par rapport à 2016 qui totalisait 168 attributions de logements.

### Les attributions par contingent

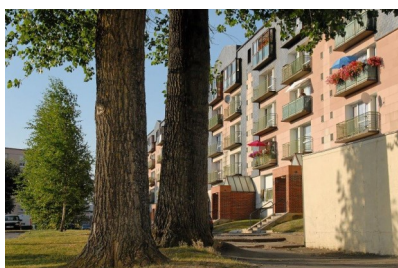
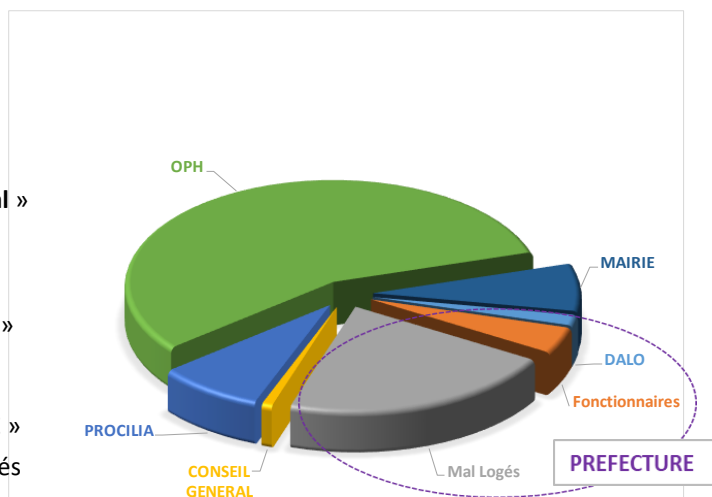
Sur les 121 logements attribués,

**1** fait partie du contingent « Conseil Général »

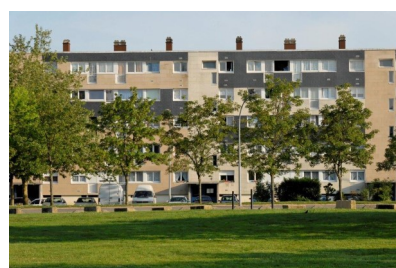
**9** ont été loués à des candidats « Mairie »

**10** font partie du contingent « 1% Patronal »  
ACTION LOGEMENT

**31** font partie du contingent « PREFECTURE »  
dont 2 DALO, 5 fonctionnaires et 26 Mal logés



**2.2%**  
de logements  
vacants





# La Gestion Locative

## L'Accompagnement social

L'OPH dénombre au 31 décembre 2017, **913 ménages** qui **bénéficient de l'APL ou l'AL** (Aide Personnalisée au Logement ou Aide au Logement) soit **47.8% des ménages** du parc.

**727** foyers ont un retard de paiement sur les 1910 du parc soit **38.1% de ménages en difficultés**.

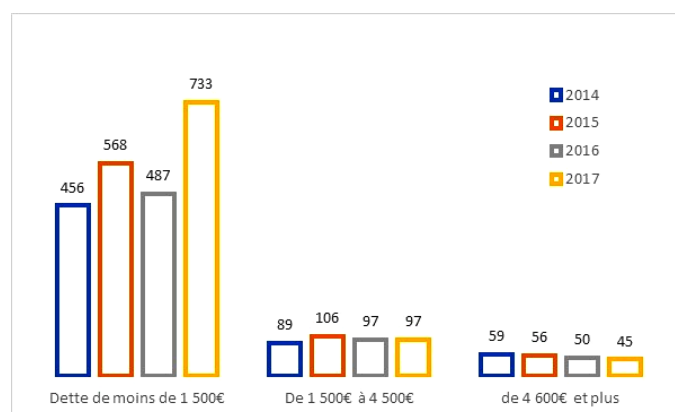
Grâce à un suivi personnalisé, des mesures d'accompagnement ont pu être mises en place. Sur 2017, **106 plans d'apurement** ont été signés, **10 dossiers FSL Acces** ont été instruits et **9 dossiers FSL Maintien**.

Les réunions partenariales organisées avec la Maison Départementale des solidarités (MDS) et le Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS) permettent également de trouver des solutions d'accompagnement.

## Le Contentieux

La mission du service contentieux est exclusivement liée au recouvrement des loyers en retard de paiement. Au 31 décembre 2017, **875 dossiers** sont toujours en instance dont 727 concernent des locataires présents, et 148 des locataires en impayés partis.

L'OPH a noué un partenariat, en fin d'année, avec une société de recouvrement qui a en charge de recouvrer les impayés des locataires partis.



Malgré le travail de sensibilisation et les mesures proposées, le service contentieux a demandé :

- 39 commandements de payer
- 30 assignations en justice
- 11 commandements de quitter les lieux

Et, a fait procéder à 13 expulsions.





# La Gestion Locative

## La Médiation



Le médiateur de tranquillité publique intervient à la demande des locataires afin de mettre en œuvre des outils de prévention et de traitement des troubles du voisinage.

A l'écoute, son rôle est de rappeler les règles de vie en collectivité comme le respect de l'autre et la tolérance, dans un objectif de mieux vivre ensemble.

Réinstaurer le dialogue suffit parfois à faire renaître ou à développer des relations saines de voisinage.

## Les Ateliers du PRIF « Bien Vivre chez Soi »



En collaboration avec le PRIF—Prévention Retraite d'Ile-de-France—l'OPH a organisé un atelier sur le thème « Bien vivre chez soi ».

Décliné en 5 séances, cet atelier, destiné aux jeunes de plus de 60 ans résidant sur le parc de l'Office, a permis aux participants de recevoir tous les conseils et les astuces pour rendre leur logement plus sûr, pratique et confortable.





# La Gestion Locative

En plus de la présence sur le terrain des personnels de proximité (agents d'accueils, gardiens,...) l'information aux locataires passe par la diffusion du « Flash Office » la lettre aux locataires, ainsi que par l'affichage dans les halls.



## L'Information et la communication, au cœur de la relation avec les locataires

Le **Flash Office** remis à chaque locataire permet à tous d'être informés sur l'actualité de l'OPH.



Le **Site Internet** :



<http://www.ophcoulommiers.fr>

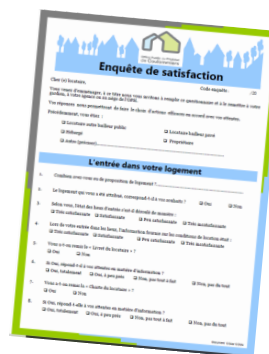
Sur lequel les locataires peuvent retrouver toutes les informations qui leurs sont utiles.

Un accès locataire sécurisé leur permet d'accéder à leur fiche locataire et de payer leur loyer en ligne.

## L' Enquête Satisfaction nouveaux locataires

est envoyée un mois après leur entrée sur le parc de l'OPH.

Elle nous permet d'apprécier la qualité de l'accueil des logements qui sont mis en location et d'ajuster nos prestations.



L' **Enquête Satisfaction**, réalisée en novembre 2017, a révélé que **80.5 %** des locataires étaient satisfaits, voire très satisfaits de leur logement et de leur immeuble, **84.9 %** de leur cadre de vie et **88.6 %** de notre capacité à les accompagner.



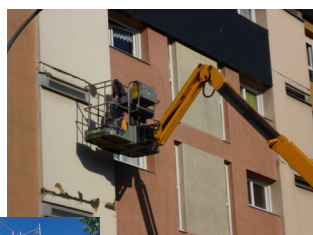
# L'Entretien et la Maintenance

Depuis plusieurs années, l'OPH de Coulommiers s'est engagé dans une politique d'acquisition et rénovation d'immeubles en vue d'offrir une gamme plus complète de logements sociaux. En parallèle, l'OPH a consacré **1 395 K€** en 2017 pour l'entretien courant, la remise en état des logements et le gros entretien. Ce montant, bien que en baisse par rapport à 2016, témoigne de l'attention portée par l'OPH à l'entretien de son patrimoine.

## L'Entretien courant et le gros entretien

	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien courant	175 991.49	200 028.63	199 541.54	108 424.14	261 248.54
Gros entretien	1 653 460.14	1 528 857.01	1 187 079.97	1 357 186.14	1 133 824.34
<b>TOTAL</b>	<b>1 829 451.63</b>	<b>1 728 885.64</b>	<b>1 386 621.51</b>	<b>1 465 610.28</b>	<b>1 395 252.88</b>

Travaux d'épaufrure



Pose de volets roulants

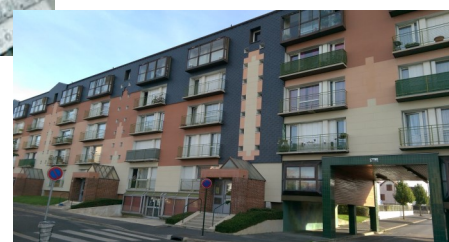


Peinture de ravalement de la Résidence Marcel Clavier



Mise en sécurité des tableaux électriques

Démoussage des façades



## La Maintenance

Les équipes de la régie interviennent sur l'ensemble du parc de l'OPH et répondent aux sollicitations quotidiennes des locataires pour effectuer les réparations courantes.

Ce sont en effet pas moins de **2257** interventions effectuées sur l'année 2017 dont **26.3%** effectuées par les gardiens ou équipes de la régie et **73.7%** par les prestataires détenteurs de marchés.



# L'Entretien et la Maintenance

## La télé-relève



Depuis 2015, l'O.P.H. procède avec la Société « Suez Océa Smart Building » au remplacement des anciens compteurs d'eau par des nouveaux équipés de télé-relève. L'opération d'installation s'est achevée fin 2017.

A compter de janvier 2018 tous les relevés d'eau se feront en temps réel, il n'y aura plus d'acompte, mais une facturation mensuelle de la consommation réelle du mois précédent.

## Distribution de kit d'ampoules LED



Dans le cadre du dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie, l'OPH, en partenariat avec GEO Finance, a offert à l'ensemble de ses locataires un pack de 5 ampoules LED.



Allée de la Rotonde—Quartier de Vaux





# Les Marchés Publics

L'OPH poursuit sa politique de passation et d'exécution des Marchés Publics, conformément aux Décrets n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics et n° 2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique.

En 2017, **35** nouveaux marchés ont été conclus, soit un total de **64** marchés publics en cours.

Suite au décret du 10 avril 2017, la composition, le fonctionnement et les pouvoirs de la Commission d'Appels d'Offres ont été revus, puis adoptés par le Conseil d'Administration du 23 octobre 2017, pour se conformer aux nouvelles dispositions. Le règlement intérieur de la CAO a été adopté dans sa séance du 1er décembre 2017.

## Liste des marchés conclus en 2017

### MARCHES DE TRAVAUX

#### MARCHES DE 90 000 à 199 999,99 EUROS HT

Réalisation de travaux de création d'ascenseurs au 8ème groupe du Quartier de Vaux - 77120 Coulommiers

Lot 2 - Serrurerie-Menuiseries intérieures	LES MENUISERIES DE LA BRIE
Lot 4 - Electricité	ITEBELEC

#### MARCHES DE 206 000 à 999 999,99 EUROS HT

Réhabilitation des bureaux et création de logements sociaux - 15 bis, avenue de Strasbourg - 77120 Coulommiers

Lot 1 - VRD - Espaces verts	WIAME VRD
Lot 4 - Bâtiment existant - Serrurerie	JFA
Lot 6 - Bâtiment existant - Menuiseries intérieures	LES MENUISERIES DE LA BRIE
Lot 9 - Plomberie et raccordements - Chauffage - VMC	SEVESTE

Travaux de raccordement au réseau de 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 hygro-réglable aux 8ème et 9ème groupes du Quartier de Vaux à Coulommiers (77120)

Lot 1 - Plomberie-Sanitaire-Travaux divers	
Lot 2 - Ravèlement avec isolation thermique des pignons	ARC TCE
Lot 3 - Ventilation	RVM

Accord-cadre concernant l'exécution de travaux de maçonnerie et divers, ainsi que de traitement de surfaces d'éléments en béton à assurer dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers

CANARD

#### MARCHES DE 1 000 000 à 2 999 999,99 EUROS HT

Travaux de raccordement au réseau de 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 hygro-réglable aux 8ème et 9ème groupes du Quartier de Vaux à Coulommiers (77120)

Lot 1 - Plomberie-Sanitaire-Travaux divers	GRANPAS
--	---------

### MARCHES DE FOURNITURES

#### MARCHES DE 15 000 à 19 999,99 EUROS HT

Accord-cadre concernant l'achat de fournitures de quincaillerie et accessoires de serrurerie visant à équiper le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers

LEGALLAIS

#### MARCHES DE 20 000 à 49 999,99 EUROS HT

Accord-cadre concernant l'achat de fournitures de matériel électrique visant à équiper le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers

SONEPAR

Accord-cadre concernant l'achat de fournitures de sanitaire et plomberie visant à équiper le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers

LEGALLAIS

Accord-cadre concernant l'achat de fournitures de vitrerie visant à équiper le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers

BAUDRY

#### MARCHES DE 90 000 à 132 999,99 EUROS HT

Accord-cadre concernant l'achat de fournitures de revêtements de sols visant à équiper le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers

LES REVETEMENTS BRIARDS

Marché relatif à l'installation d'une vidéo surveillance aux 2ème et 4ème groupes du Quartier des Templiers appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers

TECHNIK HOME

#### MARCHES DE 133 000 à 205 999,99 EUROS HT

Accord-cadre concernant l'achat de fournitures de peinture, de petits matériels et accessoires de peinture visant à équiper le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers

DECO SPHERE

# Les Marchés Publics

## MARCHES DE SERVICES

### MARCHES DE 20 000 à 49 999,99 EUROS HT

Contrat de vérification de l'ensemble des extincteurs appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	PROTECT FRANCE INCENDIE
--	-------------------------

### MARCHES DE 50 000 à 89 999,99 EUROS HT

Accord-cadre concernant la maintenance de type complet des ascenseurs et la fourniture et pose de passerelles GSM appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	OTIS
Accord-cadre concernant l'entretien des systèmes de désenfumage des immeubles appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	EAPI
Accord-cadre concernant les missions de constat de risques d'exposition au plomb dans le cadre de la remise en état des logements vacants et des cages d'escaliers des immeubles appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	FMDC DIAGNOSTICS
Accord-cadre concernant la réalisation de diagnostics réglementaires de l'état des installations intérieures gaz et électricité avant relocation des logements appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	CDTEC

### MARCHES DE 90 000 à 132 999,99 EUROS HT

Accord-cadre concernant l'entretien des ouvrages d'assainissement des bâtiments et des espaces extérieurs appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat	SEA
Marché relatif au remplacement des 100 chaudières individuelles murales à ventouse équipant le groupe Pierre Mortier du Quartier du Centre Ville appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat	AQUADIM

### MARCHES DE 133 000 à 205 999,99 EUROS HT

Accord-cadre concernant l'entretien et le remplacement d'éléments en menuiseries bois dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'OPH	LETELLIER
Accord-cadre concernant l'entretien et le remplacement d'éléments en couverture dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'OPH	UTB
Accord-cadre concernant la réalisation des DAPP et des repérages amiante avant travaux en parties privatives au gré des états des lieux dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'OPH	ARKHEDIA
Accord-cadre concernant l'entretien et le remplacement d'éléments en menuiseries PVC, volets roulants PVC et aluminium dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'OPH	JFA
Accord-cadre concernant l'entretien et le remplacement d'éléments en métallerie/aluminium dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'OPH	JFA

### MARCHES DE 206 000 à 999 999,99 EUROS HT

Marché d'entretien et d'exploitation des installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude sanitaire du Quartier des Templiers (1043 logements) et du Quartier de Vaux (8ème et 9ème groupes : 319 logements) appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	MISSENERD ENERGIE
Accord-cadre concernant l'entretien et la réfection en étanchéité des terrasses accessibles et inaccessibles dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	COBAT
Accord-cadre concernant l'entretien et le remplacement de matériel de plomberie dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	LA LOUISIANE
Accord-cadre concernant l'entretien et le remplacement de revêtements de sols souples à assurer dans les divers groupes d'immeubles appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	A.E.C.
Accord-cadre concernant l'entretien des chaudières individuelles gaz avec et sans dispositif de sécurité collectif (DSC), des chauffe-bains gaz, de l'installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire, des VMC sanitaire, ainsi que de la ventilation naturelle appartenant au patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers	
Lot 1 - Chaudières individuelles gaz avec et sans dispositif de sécurité collectif (DSC) - Chauffe-bains gaz - Installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire	GARANKA ILE DE FRANCE - COURTEILLE
Lot 2 - VMC sanitaire et conduits de ventilation naturelle	ISERBA



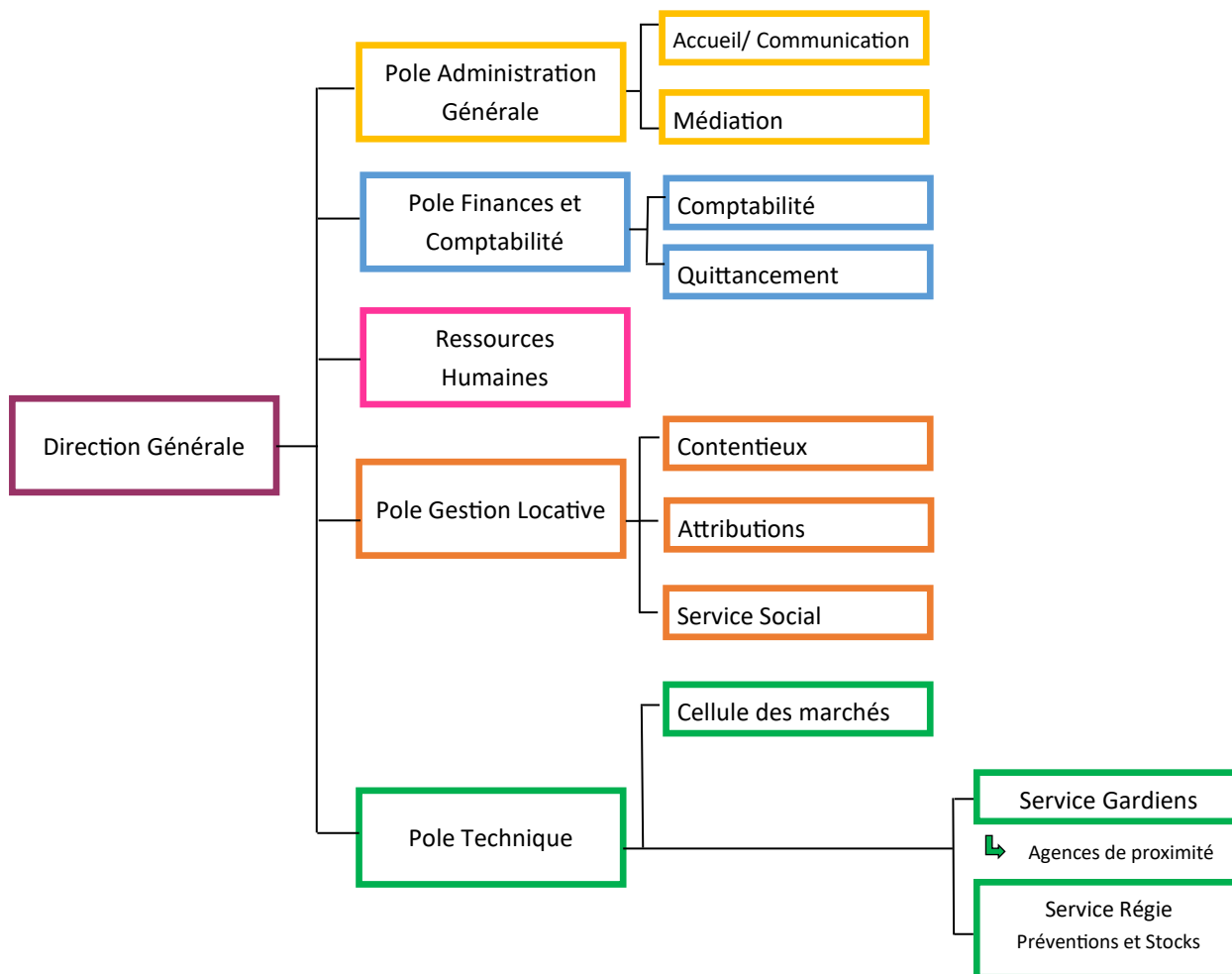


# Les Ressources Humaines

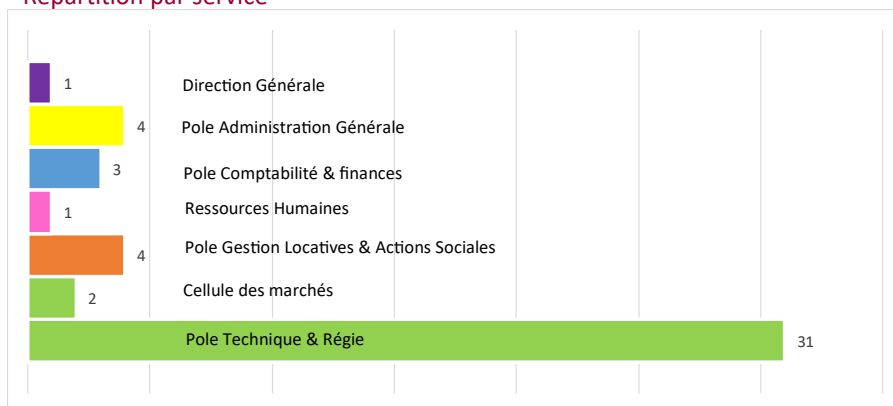


## L'organigramme

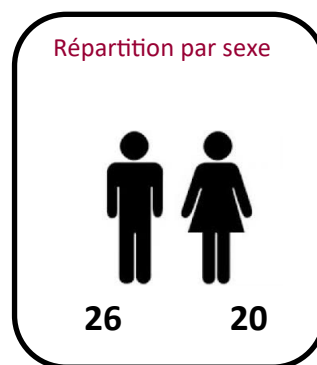
Au 31 décembre 2017, le personnel de l'OPH était composé de **46** agents dont **41%** de titulaires de la Fonction Publique Territoriale et **59%** de droit privé dont 6 CUI.



Répartition par service



Répartition par sexe





# Les Ressources Humaines

## La Formation

Dans le logement social, la réglementation, les techniques et les outils évoluent en permanence et rapidement.

Pour relever ces défis, une grande importance est portée sur la formation.

En 2017, **911 heures** de formation pour un budget de **26 268 €**.

## Le Dialogue Social

Les membres du Comité d'Entreprise et la Directrice Générale se réunissent mensuellement.

Les principales avancées sociales pour l'année 2017 ont été :

- ◆ La reconduction pour 3 ans de **l'Accord d'Intéressement** à la performance collective des services,
- ◆ **L'Aménagement des horaires de travail**. Après consultation du personnel, des nouveaux horaires de travail vont être instaurés à compter du 1er mars 2018.
- ◆ **Séminaire de Fin d'Année**. Toutes les équipes se sont retrouvées en fin d'année autour d'un repas suivi d'un après-midi récréatif au Laser Game.







# Les Comptes de l'Office



## Résultats de l'exercice 2017

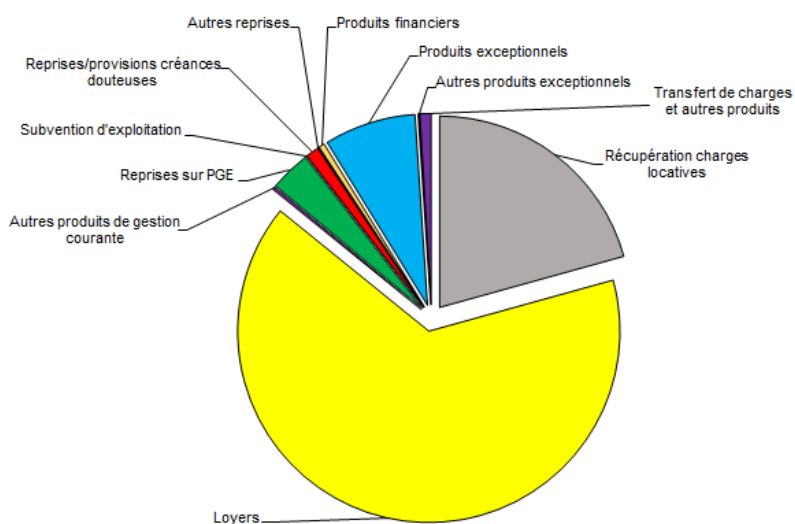
Le résultat comptable de l'exercice 2017 présente une solde créditeur de **842 328.62 €**

En K€	2014	2015	2016	2017
Résultat de l'exercice—c/12	839	483	355	842

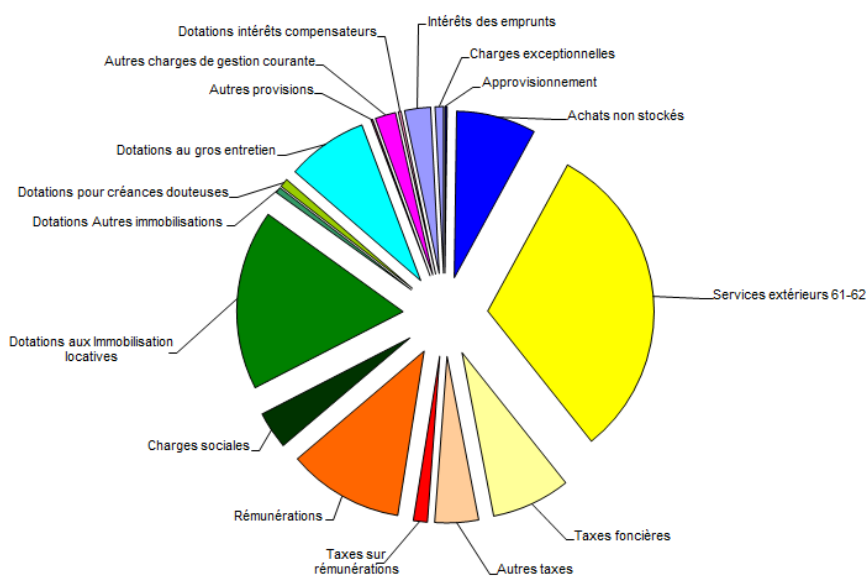


## Compte de résultats 2017

*Répartition des produits dans le budget*



*Répartition des charges dans le budget*





# Les Comptes de l'Office



## Autofinancement

L'autofinancement net HLM s'établit à 1 756 935.29€ pour 2017

En K€	2014	2015	2016	2017
Capacité d'Autofinancement net	1 247	1 501	1 263	1 757



## Les loyers

Le montant global des recettes de loyers s'établit à 7 584 155.15€ pour 2017

En K€	2014	2015	2016	2017
Loyers des logements	6 878	6 898	6 954	7 029
Garages et Parkings	186	185	199	191
Commerces	96	100	85	98
Supplément de Loyer de Solidarité	36	34	36	44

Le nombre de locataires assujettis au SLS en fin d'année 2017 est de 34 alors qu'il était de 29 à fin 2016.

Indemnités d'occupation	221	229	233	222
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>7 417</b>	<b>7 446</b>	<b>7 508</b>	<b>7 584</b>



## Charges Financières

En K€	2014	2015	2016	2017
Intérêts d'emprunts	359	331	290	273
Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs	43	40	35	28

La diminution des intérêts correspond à l'extinction de certains emprunts. Cette diminution sensible va permettre à l'Office d'avoir recours à l'emprunt pour ces futures opérations de construction et rénovation thermique du parc sans causer de préjudice à l'équilibre financier de l'organisme.



# Les Projets 2018

## Finalisation de la réhabilitation de l'immeuble situé au 15bis et 15ter avenue de Strasbourg à Coulommiers

La fin des travaux est prévue en avril 2018 avec la mise en location de 11 logements de type 1 et l'emménagement de la Mission Locale dans les bureaux aménagés.



## Finalisation de l'installation des ascenseurs au quartier de Vaux

L'installation des six ascenseurs dans les cages d'escaliers et le remplacement des portes de séparation des coursives des résidences du 8ème groupe devraient également se terminer en avril 2018.



## Déploiement de la géothermie et travaux d'isolation au quartier de Vaux

Aux 8ème et 9ème groupes, des travaux de raccordement des installations de chauffage au réseau géothermique ont été réalisés fin 2015. Dans la continuité, sont également prévus des travaux d'isolation des pignons et l'installation de VMC hygroréglables ainsi que l'extension de la géothermie au réseau d'Eau Chaude Sanitaire.

Le montant estimé de ces travaux s'élève à **2 634 796 €** TTC.

Et,

Au 13<sup>ème</sup> groupe, les 135 logements vont également profiter de travaux de raccordement au réseau géothermie.

Un grand nombre de travaux(\*) sont envisagés dont le montant est estimé à **3 973 353.86 €** TTC.

(\*) la création d'un réseau de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS) dans les logements (raccordement au réseau géothermique existant), avec comptage calorifique, l'isolation thermique par l'extérieur à base de chanvre d'une épaisseur de 7 cm des façades des bâtiments, le remplacement de la VMC existante par une VMC hygroréglable, le remplacement des portes de halls et des portes palières des logements, le remplacement des menuiseries extérieures des logements par des menuiseries extérieures

## Construction en VEFA de l'immeuble « ART de Ville »



L'OPH s'est inscrit sur un projet d'acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'un immeuble situé 41/43 avenue de Strasbourg à Coulommiers avec MAGELLAN Immobilier.

Cet immeuble en R+2+combles comprendra 19 logements allant du T1 au T4 et 19 places de stationnement dont 1 handicapée.

## Travaux divers...

- \* Démoussage des façades au quartier des Templiers,
- \* Travaux d'épaufrure aux quartiers de Vaux et des Templiers,
- \* Remplacement des éclairages des escaliers par des hublots LED avec détecteurs de présence aux quartiers de Vaux et des Templiers,
- \* Remplacement des portes de halls et portes palières au quartier de Vaux,
- \* Réfection des toits terrasses au quartier de Vaux et des couvertures des pavillons.



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

13 Allée de la Rotonde — 77120 COULOMMIERS

☎ 01 64 03 13 13